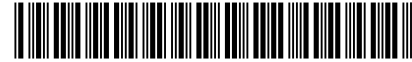


Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20261100036353



Bogotá D.C., 2026-09-29
OCI 110

MEMORANDO

PARA: **DORA LUCÍA BASTIDAS UBATÉ**
Directora del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

DE: **ALLAN MAURICE ALFISZ LÓPEZ**
Jefe Oficina de Control Interno

ASUNTO: Informe de seguimiento al avance en la depuración de predios grupo – prioridad 3 – resolución interna Nro. 275 de 2024

Estimada Doctora Bastidas

La Oficina de Control Interno en ejercicio de sus funciones y en especial las conferidas en el literal b), c), d), e) y g) del artículo 12 de la Ley 87 de 1993, los roles asignados en el Decreto 648 de 2017 y en cumplimiento del Plan Anual de Auditoría 2026 versión 3, remite los resultados obtenidos del informe de seguimiento al avance en la depuración de predios grupo – prioridad 3 – resolución interna Nro. 275 de 2024

Atentamente,



ALLAN MAURICE ALFISZ LÓPEZ
Jefe Oficina de Control Interno

Copia: Angela Rocío Díaz Pinzón-Subdirectora de Registro Inmobiliario
Luisa Fernanda Terraza, Subdirectora de Gestión Corporativa
Proyectó: Yeniffer Latorre Casas – Marco Guerra
Revisó: Allan Maurice Alfisz López
Código de archivo: 1102703

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO -
DADEP

OFICINA DE CONTROL INTERNO

INFORME DE SEGUIMIENTO AL AVANCE EN LA DEPURACIÓN DE PREDIOS
GRUPO – PRIORIDAD 3 – RESOLUCION INTERNA No. 275 DE 2024

Bogotá D.C., septiembre de 2026

Jefe de la Oficina de Control Interno **ALLAN MAURICE ALFISZ LÓPEZ**

Equipo Auditor

YENIFFER LATORRE CASAS
Contratista - Contadora

MARCO ALEJANDRO GUERRA VENEGAS
Profesional Universitario - Economista

Tabla de Contenido

1.	OBJETIVO GENERAL.....	4
•	1.1. OBJETIVO ESPECÍFICO	4
2.	CRITERIOS DEL SEGUIMIENTO.....	5
3.	ALCANCE.....	5
4.	DESARROLLO DEL SEGUIMIENTO.....	6
4.1.	CONTEXTO.....	6
4.2	METODOLOGIA.....	7
4.3	RESULTADOS DE SEGUIMIENTO	7
4.3.1.	IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA	7
4.3.2.	REVISIÓN RUPIS VALORADOS.....	9
4.3.3.	REVISIÓN RUPIS DESINCORPORADOS	11
5	CONCLUSIONES GENERALES	14
6	RESUMEN DE HALLAZGOS Y OBSERVACIONES	15
7	RECOMENDACIONES.....	15

INTRODUCCIÓN

La Oficina de Control Interno del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en cumplimiento de su rol de evaluación y seguimiento, desarrolla actividades de evaluación de manera planeada, documentada, organizada y sistemática respecto de la gestión institucional, los procesos, planes, programas, proyectos, indicadores y riesgos definidos por la entidad para el cumplimiento de sus objetivos.

El propósito de este rol es realizar evaluaciones objetivas e independientes que permitan establecer el estado de la gestión y los resultados alcanzados, así como formular recomendaciones orientadas al fortalecimiento del Sistema de Control Interno y a la mejora continua de los procesos institucionales.

En este contexto, y de acuerdo con las actividades previstas por la Oficina de Control Interno para la vigencia 2026, se realiza el presente monitoreo con el propósito de verificar el avance alcanzado en la depuración de los predios clasificados en el **Grupo-prioridad 3**, en desarrollo del plan de trabajo adoptado mediante la Resolución Interna N.º 275 del 23 de julio de 2024.

Como antecedente, durante la vigencia 2025 la Oficina de Control Interno realizó la auditoría al proceso contable – procedimiento de consolidación del Inventario General del Espacio Público y Bienes Fiscales, en la cual se evaluó, entre otros aspectos, la ejecución del plan de trabajo establecido mediante la Resolución N.º 275 de 2024. Los resultados obtenidos constituyen la línea base para determinar la evolución de la gestión y los avances alcanzados posteriormente por la Subdirección de Registro Inmobiliario.

De acuerdo con lo anterior, para esta vigencia se realizó seguimiento al avance sobre la gestión de los RUPIS clasificados en el **Grupo-prioridad 3**, de acuerdo con lo programado en el plan anual de Auditoría 2026 versión 3.

1. OBJETIVO GENERAL

Verificar el avance en la depuración de los predios clasificados en el **Grupo-prioridad 3**, de acuerdo con lo establecido en la Resolución Interna N.º 275 de julio de 2024 y su correspondiente plan de trabajo.

1.1. OBJETIVO ESPECÍFICO

Verificar los RUPIS que fueron valorizados y desincorporados del **Grupo-prioridad 3** de acuerdo con los lineamientos establecidos en la Resolución interna Nro. 275 del 2024, de acuerdo con el avance reportado en la mesa de trabajo de julio de 2026.

2. CRITERIOS DEL SEGUIMIENTO

- Constitución Política de Colombia de 1991.
- Decreto 1083 de 2015 y sus modificaciones, particularmente las disposiciones relacionadas con el Sistema de Control Interno y los roles de las Oficinas de Control Interno.
- Acuerdo Nro. 18 de 1999, que creó el DADEP y le asignó la administración de los bienes inmuebles y la conformación del Inventario General del Patrimonio Inmueble Distrital.
- Resolución Nro. 464 de 2023, que reglamentó la consulta y uso del Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público (SIDEP 2.0).
- Decreto Distrital Nro. 478 de 2022, que modificó la estructura organizacional del DADEP y estableció funciones como la titulación, saneamiento, implantación del registro único y certificación de predios.
- Circular conjunta Nro. 1 de 2019 del DADEP y Contaduría General de Bogotá “Instrucciones para el tratamiento contable de bienes inmuebles en aplicación del nuevo marco normativo por la CGN”.
- Resolución Nro. 275 de fecha 23 de julio de 2024, “Por el cual se consolidan los criterios de valoración, entendida como medición fiable y se adopta el plan de trabajo para saneamiento y depuración de los predios del inventario general de espacio público y bienes fiscales del sector central incluidos en las revelaciones de los estados financieros y se dictan otras disposiciones”.
- Anexo 1 de la Resolución N.º 275 de 2024: “Plan de trabajo de las acciones técnico-jurídicas que permitan la depuración contable de los bienes susceptibles de valoración incluidos en las revelaciones”.
- Resolución Interna Nro. 170 del 30 de mayo de 2017, “Por la cual se adopta la metodología de valoración económica del suelo público de los inmuebles que se encuentran incorporados en el inventario General del patrimonio inmobiliario del Distrito”.
- Instructivo “Incorporación, Actualización y Desincorporación de Urbanizaciones, Predios y/o Construcciones en el SIDEP 2.0”; Código SG/MIPG: 127-INSIG-08 V5, vigente desde el 30-12-2023.
- Procedimiento “Reconocimiento contable del PID en aplicación del marco normativo contable para entidades del gobierno”; código 127-PRCGR-02. V9; vigente desde el 7/07/2026.

3. ALCANCE

El seguimiento se centrará en verificar lo informado sobre el avance al **Grupo-prioridad 3**, de la mesa de trabajo del 23 de julio de 2026.

4. DESARROLLO DEL SEGUIMIENTO

4.1. CONTEXTO

Como antecedente, mediante la Resolución Interna N.º 275 del 23 de julio de 2024, el DADEP consolidó los criterios de valoración, entendida como medición fiable, y adoptó un plan de trabajo para el saneamiento y depuración de los predios del Inventario General del Espacio Público y Bienes Fiscales del sector central incluidos en las revelaciones de los estados financieros. Este instrumento estableció acciones de carácter técnico y jurídico encaminadas a determinar la situación de los predios y definir, según sus condiciones particulares, la viabilidad de su valoración, saneamiento o permanencia en revelaciones.

En el marco de dicho plan de trabajo, los bienes fueron organizados de acuerdo con sus condiciones técnicas y jurídicas. El **Grupo 1** corresponde a bienes susceptibles de valoración y medición fiable, asociados a la prioridad 1; el **Grupo 2** comprende bienes susceptibles de valoración que requieren previamente acciones de saneamiento, asociados a las prioridades 2 y 3; y el **Grupo 3**, objeto del presente monitoreo, corresponde a bienes no susceptibles de medición fiable, asociados a la **prioridad 4 – indeterminados**.

En la auditoría efectuada por la Oficina de Control Interno durante la vigencia 2025 se identificó un universo de **6.100 RUPIS**, de los cuales **1.421 predios**, equivalentes aproximadamente al **23 %**, los cuales se encuentran clasificados en el **Grupo 2-prioridad 3**.

La situación evidenciada en 2025 constituye la línea base para incluirlo en el plan de auditorías de la vigencia 2026, este seguimiento tomará la información suministrada por la Subdirección de Registro Inmobiliario en la mesa de trabajo del 23 de julio de 2026, La revisión estará orientada principalmente a establecer:

- Número de predios que conforman actualmente el **Grupo-prioridad 3**.
- Predios sobre los cuales se han adelantado acciones de depuración contable y valoración.
- Predios sobre los cuales se han adelantado acciones de depuración y desincorporación.
- La información disponible en los sistemas de información institucionales SIDEP2.

4.2 METODOLOGIA

Solicitud de Información

En el desarrollo del seguimiento se efectuaron requerimientos de información y documentación a la Subdirección de Registro Inmobiliario, así:

El día 03 de septiembre mediante radicado DADEP 20261100033913 se realizó el anuncio del seguimiento y se solicitó la siguiente información:

- Adjuntar base de datos con los RUPIS valorados (149) y desincorporados (192) de acuerdo con la presentación de la mesa de trabajo de julio de 2026.

El día 17 de septiembre de 2026, de acuerdo con la muestra de los predios valorados, se solicitó por medio de correo electrónico lo siguiente:

- Soporte de la valoración hecha a cada RUPI
- Soporte de la incorporación contable de cada RUPI

4.3 RESULTADOS DE SEGUIMIENTO

4.3.1. IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

De acuerdo con la mesa de trabajo del 23 de julio de 2026, se informa que el Grupo 2-Prioridad 3, está conformado por 1.421 predios, los cuales corresponden a predios que son bienes susceptibles de valoración y medición fiable que requieren saneamiento previo para cumplir con las condiciones técnicas y jurídicas mínimas.

De acuerdo con la gestión adelantada a julio de 2026, informan que se han desincorporado un total de 192 predios y se han valorizado un total de 149 predios; 1.032 predios requieren acciones técnico jurídicas y 48 se mantienen en revelaciones, dado lo anterior, el presente seguimiento se concentró en los predios valorizados y desincorporados.

Por tanto, del total de los 149 valorizados y los 192 desincorporados se estableció una muestra aleatoria que consistió en 32 predios valorados y 45 predios desincorporados, para establecer la muestra se tomó como base la siguiente herramienta:

Imagen 1. Muestra aleatoria de los predios desincorporados

CÁLCULO DE LA MUESTRA	
AUDITORÍA:	
Muestreo Aleatorio Simple para estimar la proporción de una población	
Entidad	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
Proceso	Inventario General de Espacio público y bienes fiscales Gestión de Recursos
Cálculo de la muestra para:	Anexo 1 "plan de trabajo de las acciones técnico-jurídicas que permita la depuración contable de los bienes susceptibles de valoración, catalogados como prioridad 3 (6-12 meses)
Período Evaluado:	2025-2026
Preparado por:	Equipo de control interno
Fecha:	12/09/2026
Revisado por:	Jefe Oficina de Control Interno
Fecha:	12/09/2026
INGRESO DE PARÁMETROS	
Tamaño de la Población (N)	192
Error Muestral (E)	5%
Proporción de Éxito (P)	4%
Nivel de Confianza	95%
Nivel de Confianza (Z) (1)	1,960
Formula para poblaciones infinitas $n = \frac{z^2 * P * Q}{E^2}$	
Formula para poblaciones finitas $n = \frac{P * Q * z^2 * N}{N * E^2 + z^2 * P * Q}$	
TAMAÑO DE LA MUESTRA Fórmula 59 Muestra Óptima 45	
Z= Valor de la distribución normal estándar de acuerdo al nivel de confianza (Este es el caso cuando la población está mal enfocada o el tamaño de la muestra es menor a 30) N= Tamaño de la Población P= Proporción estimada Q= 1-P	

Fuente: Contraloría General de la República. Contraloría delegada para el Sector Social. Agosto 2011

Imagen 2. Muestra aleatoria de los predios valorados

CÁLCULO DE LA MUESTRA	
AUDITORÍA:	
Muestreo Aleatorio Simple para estimar la proporción de una población	
Entidad	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
Proceso	Inventario General de Espacio público y bienes fiscales Gestión de Recursos
Cálculo de la muestra para:	Anexo 1 "plan de trabajo de las acciones técnico-jurídicas que permita la depuración contable de los bienes susceptibles de valoración, catalogados como prioridad 3 (6-18 meses)
Período Evaluado:	2025-2026
Preparado por:	Equipo de control interno
Fecha:	12/09/2026
Revisado por:	Jefe Oficina de Control Interno
Fecha:	12/09/2026
INGRESO DE PARÁMETROS	
Tamaño de la Población (N)	149
Error Muestral (E)	5%
Proporción de Éxito (P)	4%
Nivel de Confianza	90%
Nivel de Confianza (Z) (1)	1,645
Formula para poblaciones infinitas $n = \frac{z^2 * P * Q}{E^2}$	
Formula para poblaciones finitas $n = \frac{P * Q * z^2 * N}{N * E^2 + z^2 * P * Q}$	
TAMAÑO DE LA MUESTRA Fórmula 42 Muestra Óptima 32	
Z= Valor de la distribución normal estándar de acuerdo al nivel de confianza (Este es el caso cuando la población está mal enfocada o el tamaño de la muestra es menor a 30) N= Tamaño de la Población P= Proporción estimada Q= 1-P	

Fuente: Contraloría General de la República. Contraloría delegada para el Sector Social. Agosto 2011

4.3.2. REVISIÓN RUPIS VALORADOS

De acuerdo con la imagen Nro. 1 y la muestra aleatoria seleccionada la Oficina de Control Interno, realizó la verificación de una muestra de treinta y dos (32) RUPIS, con el propósito específico de verificar que los predios fueron valorados dando cumplimiento a la Resolución Nro. 170 de 2017, que estuvieran contabilizados por el mismo valor de la valorización, y establecer si el valor y el área de cada predio (dato crucial para la valorización) estuvieran registrados correctamente en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público – SIDEPE, adicionalmente verificar que aparezcan en estado “Certificado”, de acuerdo con el análisis técnico-jurídicos sobre cada inmueble.

Una vez realizada esta primera verificación entre los soportes contables suministrados por la Subdirección de Registro inmobiliario, la valorización realizada a cada RUPIS, y la información financiera y de las áreas registradas en el SIDEPE por cada RUPIS, se obtuvo el siguiente resultado:

Tabla 1. Resultado revisión predios valorizados

RUPIS DE LA MUESTRA	VERIFICACIÓN CONTABLE	VERIFICACIÓN VALORACIÓN	VERIFICACIÓN SIDEPE2
1-2231, 1-1061, 1-1592, 1-1598, 1-1825, 1-206, 1-2214, 1-2274, 1548-1, 1548-10, 1548-11, 1548-12, 1548-13, 1548-15, 1548-16, 1548-2, 1548-3, 1548-4, 1548-5, 1548-6, 1548-7, 1548-8, 1548-9, 1828-1, 1828-10, 1828-2, 1828-3, 1828-4, 1828-5, 1828-6, 1828-7, 1828-8.	De acuerdo con la información reportada por la SRI, los RUPIS fueron incorporados contablemente a la cuenta debito 171014 Terreno, y a la cuenta crédito 44283 bienes y derechos. La información coincidió con cada uno de los libros auxiliar de LIMAY, suministrados	De acuerdo con la información reportada por la SRI, se observó la valorización realizada por la profesional encargada, se evidenció que los valores coinciden con los contabilizados.	Se verificó en el aplicativo el valor reportado en el modulo de Financiera, observando que coincide con lo contabilizado de acuerdo con la información contable, también se verificó el área en metros reportada por cada RUPIS, observando que coincide con la utilizada para la valorización del bien.

Fuente: Elaboración propia- Información suministrada por la SRI mediante Radicado DADEP No. 20262000034873

De acuerdo con lo anterior se pudo establecer que hubo coherencia entre las cifras reportadas en las tres fuentes de información, que la Subdirección de registro inmobiliario concilió las cifras y realizó la gestión con el debido cuidado profesional.

Cumplimiento Resolución Interna Nro. 170 del 30 de mayo de 2017, “Por la cual se adopta la metodología de valoración económica del suelo público de los inmuebles que se encuentran incorporados en el inventario General del patrimonio inmobiliario del Distrito”.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 en la resolución los requisitos para valorar un predio son:

Tener documentos que acrediten la propiedad o posesión a nombre del Distrito Capital.
Estar georreferenciado dentro del sistema de información del DADEP.

La resolución en el artículo 4 señala que la metodología aplica a predios destinados al espacio público, entre ellos:

- Parques.
- Plazas y plazoletas.
- Alamedas.
- Zonas verdes.
- Zonas comunales.
- Áreas de control ambiental.
- Rondas y áreas de preservación ambiental.
- Zonas deportivas.
- Reservas para futuros parques.

También aplica a predios asociados a la infraestructura vial, como:

- Vías vehiculares.
- Vías peatonales.
- Andenes.
- Separadores.
- Antejardines y retrocesos.
- Senderos y servidumbres.
- Volteaderos.
- Áreas afectadas por el plan vial.

Tomando la muestra y los requisitos de la Resolución 170 de 2017, no hay RUPIS de la muestra que evidencien incumplimiento directo de la resolución al momento de ser valorados, porque todos los registros incluidos en la muestra presentan:

- Estado "VALORADO".
- Existencia de estudio técnico aprobado (ET o ETJ).
- Valor incorporado contablemente en la cuenta 171014 Terrenos.
- Verificación OCI indicando que el valor coincide con la contabilización.
- Estado final "CERTIFICADO" en SIDEPA.
- Los predios de la muestra están destinados al espacio público.

Sin embargo, desde una óptica estricta del artículo 2 de la Resolución 170, se identificaron algunos casos en la matriz suministrada por la SRI que ameritan observación, porque en

la descripción histórica aparecen como "NO GEORREF", aunque posteriormente fueron valorados mediante estudio técnico:

Tabla 2. Observaciones cumplimiento Resolución 170 de 2017

RUPI	OBSERVACIONES OCI
1-2231	Clasificación: "PNC - PREINV - NO GEORREF - CON ACTA - SIN ESC". Posteriormente fue valorado y certificado.
1-1061	Clasificación: " NO GEORREF - CON ESCRITURA - CON CHIP". Posteriormente pasa a patrimonio y se valora.
1-1825	Clasificación inicial " NO GEORREF ", pero el ETJ 057 de 2026 localizó el predio y soportó la valoración
1-206	Clasificación inicial " NO GEORREF - SIN ESC - SIN ACTA", aunque fue valorado y llevado a patrimonio mediante ETJ 050 de 2026
1-2214	Clasificación inicial " NO GEORREF - CON ACTA - SIN ESC"; posteriormente valorado y certificado.

Fuente: Elaboración propia- Información suministrada por la SRI mediante Radicado DADEP No. 20262000034873

CONCLUSIÓN

De la muestra suministrada, no se evidencia un incumplimiento vigente de la Resolución 170 de 2017, ya que todos los RUPIS revisados fueron valorados, certificados y soportados mediante estudios técnicos por la Subdirección de Registro Inmobiliario. No obstante, los RUPIS 1-2231, 1-1061, 1-1825, 1-206 y 1-2214 podrían ser seleccionados como casos de revisión, para registrar en la base de datos en la parte de "DETALLE ACCIONES EFECTUADAS DE SANEAMIENTO" no especifica claramente que contienen la georreferenciación y los soportes documentales, para verificar que fueron efectivamente subsanados antes de la valoración, dado que en su clasificación inicial en la base de datos suministrada por la SRI figuraban como "NO GEORREF".

En consecuencia, con la evidencia contenida en la muestra, existen casos que requieren trazabilidad documental en la base de datos para confirmar el cumplimiento de los requisitos previos de valoración.

4.3.3. REVISIÓN RUPIS DESINCORPORADOS

De acuerdo con la imagen Nro. 2, la Oficina de Control Interno realizó la verificación de una muestra de cuarenta y cinco (45) RUPI, con el propósito específico de establecer si el estado de los predios se encontraba correctamente registrado en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público – SIDEPA como "Desincorporado", de acuerdo con los antecedentes y análisis técnico-jurídicos que sustentaron la decisión adoptada sobre cada predio.

Como criterio de referencia se tuvo en cuenta el numeral 6.3.5 "Desincorporación de urbanizaciones, predios y construcciones" del Instructivo 127-INSIG-08, versión 5 del

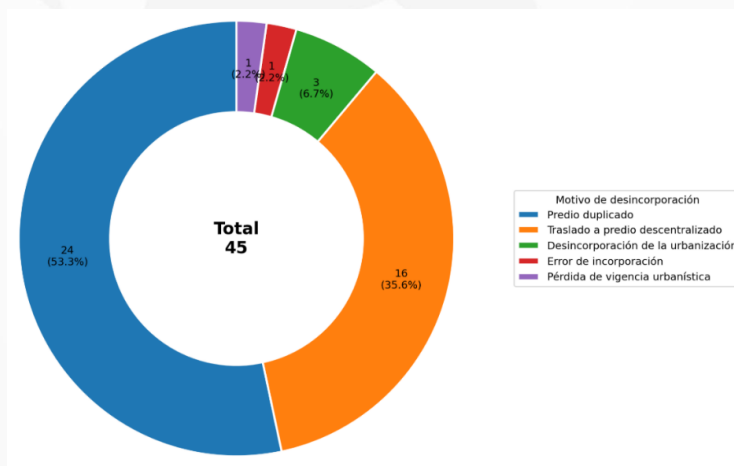
30/12/2023, el cual establece que para efectuar la desincorporación de un predio debe generarse el correspondiente estudio técnico o jurídico y contempla diferentes situaciones entre ellas la transferencia a una entidad descentralizada, el cambio de RUPI, el error de incorporación, la venta o transferencia, la duplicidad de predios, el englobe, el desenglobe, la pérdida de vigencia urbanística y la redefinición del predio de uso público. De igual forma, el instructivo contempla la posibilidad de desincorporar urbanizaciones cuando se determine la existencia de una urbanización duplicada o un cambio de proyecto urbanístico, debiendo conservarse en el sistema el urbanismo que efectivamente se desarrolló, de acuerdo con lo anterior, se observó lo siguiente:

Tabla 3. Resultado revisión predios descentralizados SIDEP2

Nro. predios	Motivo Desincorporación	Rupis
1	ERROR DE INCORPORACIÓN	.1-3210
1	PERDIDA DE VIGENCIA URBANISTICA	2487-2
3	DESINCORPORACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	2718-10 2718-4 2718-8
16	TRASLADO A PREDIO DESCENTRALIZADO	1-4113; 1-1188; .1-1569; 1-2141; .1-2421; 1-2665; 1-3006; 1-3147; 1-3177; 1-3536; 1-3634; 1-3645; 1-3650; 1-3783- 1-3971; 1-87
24	PREDIO DUPLICADO	1-114 ; 1-1307; 1-1404; 1-1452; 1-1544; 1-1547; 1-163; 1-1766; 1-1793; 1-2428; 1-2735; 1-2834; 1-301; 1-312; 1-344; 1-3952; 1-4076; 1-427; .1-488; 1-576; 1-714; 1955-1; 1955-3; 2520-110

Fuente: Elaboración propia- Información suministrada por la SRI mediante Radicado DADEP No. 20262000034873

Gráfico 1. Motivos de desincorporación identificados en la muestra



Fuente: Elaboración propia OCI

Para la totalidad de los RUPI seleccionados se contó con los registros respectivos del análisis técnico-jurídico que sustenta la desincorporación, por lo cual la OCI tomó estos datos como antecedentes de la gestión realizada por la SRI y contrastó su conclusión con el estado registrado en SIDEPA 2.0.

Como resultado de esta verificación se evidenció que los 45 RUPI de la muestra se encuentran registrados en el sistema con estado “Desincorporado”, situación que guarda correspondencia con la determinación adoptada a partir de los respectivos análisis. La información examinada permite observar, además, que cada registro cuenta con una descripción del motivo y de los elementos que justificaron la salida del predio del inventario bajo la condición en que se encontraba registrado.

Respecto de las causas que dieron origen a las desincorporaciones de acuerdo con el numeral 6.3.5 “Desincorporación de urbanizaciones, predios y construcciones” del Instructivo 127-INSIG-08, versión 5, se observó:

- Que veinticuatro (24) RUPI, equivalentes al 53,3 % de la muestra, corresponden a predios duplicados. En estos casos, los análisis identificaron la existencia de otro RUPI vigente asociado al mismo inmueble o predio, situación que justificó retirar del inventario el registro redundante y conservar aquel que, de acuerdo con el análisis efectuado por la SRI, debía permanecer vigente. Esta situación corresponde directamente con una de las causales establecidas en el numeral 6.3.5 del instructivo. Se verificó que el estado de desincorporación se encuentra efectivamente reflejado en SIDEPA.
- De igual forma, dieciséis (16) RUPI, correspondientes al 35,6 % de la muestra, presentan como motivo el traslado a predio descentralizado. Los antecedentes registrados hacen referencia principalmente a inmuebles cuya titularidad se encuentra en cabeza del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU u otra entidad del sector descentralizado, circunstancia sustentada en diversos documentos referenciados como escrituras públicas, folios de matrícula inmobiliaria, resoluciones, actas y otros incorporados en los análisis técnico-jurídicos. Lo anterior resulta consistente con la causal de transferencia a una entidad descentralizada contemplada en el instructivo; por tanto, se considera coherente y se encuentre actualmente marcado en SIDEPA como desincorporado.
- Por otra parte, se identificaron tres (3) RUPI, equivalentes al 6,7 %, cuyo motivo registrado corresponde a “Desincorporación de la urbanización”, específicamente los RUPI 2718-10, 2718-4 y 2718-8. Para efectos del presente seguimiento, esta clasificación se considera válida y consistente con el estado “Desincorporado” registrado en SIDEPA, toda vez que el análisis técnico determinó que los predios pertenecientes a la urbanización Santa Rosa identificada con RUPI 2718 se encontraban contenidos dentro de la urbanización denominada Desarrollo Santa Rosa Sur, identificada con RUPI 3266, la cual permanece vigente en el sistema. En este sentido, aunque la expresión “Desincorporación de la urbanización” no aparece dentro del listado particular de causales aplicables individualmente a predios, la situación se encuentra asociada a una acción sobre la urbanización que

dio origen a dichos RUPI y resulta concordante con las disposiciones del numeral 6.3.5 relacionadas con la desincorporación de urbanizaciones duplicadas.

- Los dos (2) registros restantes, equivalentes al 4,4 % de la muestra, corresponden respectivamente a un caso registrado como “Error de incorporación” y otro como “Pérdida de vigencia urbanística”, motivos igualmente contemplados dentro de las situaciones que pueden dar lugar a la desincorporación de un predio conforme al instructivo. En ambos casos, teniendo en cuenta que se dispone del respectivo análisis técnico-jurídico que determinó la procedencia de la acción, la OCI verificó que el resultado de dicho análisis se encuentra actualizado en SIDEPA mediante el registro del estado “Desincorporado”.

CONCLUSIÓN.

En términos consolidados, la revisión permitió establecer que el 100 % de los RUPI incluidos en la muestra, correspondiente a 45/45 registros, presenta en SIDEPA el estado “Desincorporado” de acuerdo con los respectivos análisis técnico-jurídicos realizados. La distribución de motivos evidencia que el proceso de depuración se ha concentrado principalmente en la eliminación de registros duplicados y en la corrección de predios cuya situación jurídica corresponde a entidades del sector descentralizado, que conjuntamente representan 40 de los 45 casos revisados, equivalentes al 88,9 % de la muestra. Los demás registros corresponden a acciones derivadas de la desincorporación de una urbanización, error de incorporación y pérdida de vigencia urbanística.

5 CONCLUSIONES GENERALES

- De acuerdo con los libros auxiliares LIMAY y los soportes Excel suministrados por la Subdirección de Registro Inmobiliario, se observó en los RUPIS revisados, fueron incorporados contablemente a las cuentas correspondientes, y los valores coinciden con la base de datos.
- De acuerdo con los soportes en Excel de las valorizaciones suministrados por la Subdirección de Registro Inmobiliario, se observó que los valores de la valorización de los RUPIS coinciden con los valores contabilizados y con los valores de la base de datos.
- De acuerdo con la verificación realizada en el aplicativo SIDEPA, el valor reportado en el módulo de Financiera, coincide con lo contabilizado por cada RUPI de acuerdo con la información contable, también se verificó el área en metros reportada por cada RUPI, observando que coincide con la utilizada para la valorización del bien.
- De los predios valorados, no se evidencia un incumplimiento vigente de la Resolución 170 de 2017, ya que todos los RUPIS revisados fueron valorados, certificados y soportados mediante estudios técnicos por la Subdirección de Registro Inmobiliario. No obstante, los RUPIS 1-2231, 1-1061, 1-1825, 1-206 y 1-2214 podrían ser seleccionados como casos de revisión, para registrar en la base de datos en la parte de “DETALLE ACCIONES EFECTUADAS DE SANEAMIENTO” claramente que contienen la georreferenciación y los soportes documentales, para verificar que fueron efectivamente subsanados antes de la valoración, dado que en

su clasificación inicial en la base de datos suministrada por la SRI figuraban como "NO GEORREF". En consecuencia, con la evidencia contenida en la muestra, existen casos que requieren trazabilidad documental en la base de datos para confirmar el cumplimiento de los requisitos previos de valoración.

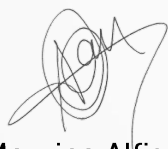
- De acuerdo con la revisión se pudo establecer que el estado de los predios desincorporados en SIDEPA refleja de manera consistente el resultado del proceso de depuración adelantado por la Subdirección de Registro Inmobiliario y contribuye a mantener actualizada y depurada la información del Inventario General del Espacio Público y Bienes Fiscales del Distrito Capital.

6 RESUMEN DE HALLAZGOS Y OBSERVACIONES

No se formularon hallazgos, ni observaciones.

7 RECOMENDACIONES

- Tener en cuenta las conclusiones registradas a lo largo del informe, como insumo para la mejora continua del proceso.
- Mantener en la incorporación de los nuevos RUPIS, que ingresen a la SRI, las buenas prácticas incorporadas, a partir del plan de trabajo de la Resolución interna Nro. 275 de 2024.
- Registrar en la base de datos en la parte de "DETALLE ACCIONES EFECTUADAS DE SANEAMIENTO" claramente que los predios contienen la georreferenciación y los soportes documentales, de los temas pendiente de subsanación con el fin de establecer que fueron efectivamente subsanados antes de la valoración para todos los usuarios de esta base de datos.



Allan Maurice Alfisz López
Jefe Oficina de Control Interno

Proyectó: Yeniffer Latorre Casas, Marco Alejandro Guerra Venegas
Revisó y aprobó: Allan Maurice Alfisz López
Fecha: 24 de septiembre de 2026
Código: 1102703