



## **UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**

**Gerencia proyecto nueva sede Unicolmayor**

**INFORME DE AVANCE PARA EL JUZGADO TREINTA  
ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**

**Diciembre 2019, Bogotá D.C**



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

Bogotá, 18 de diciembre de 2019

Señor

**JUEZ 30 ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Sección Segunda

Carrera 57 No. 43-91 piso 1.

Bogotá, D.C.

**Asunto: INFORMES DE AVANCES DEL COMITÉ DE VERIFICACION PARA EL CUMPLIMIENTO**

Acción Popular 11001333103020090042800

Demandante: Luis Felipe Vergara Cabal

Demandado: Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca y otros

Reciba un cordial saludo deseándole éxitos en sus actividades personales y profesionales.

La Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, ejerciendo las labores propias de la Secretaría del Comité de verificación para el cumplimiento de lo sentenciado por su despacho, de la manera más comedida, remite adjunto, el acta correspondiente a la séptima sesión del precitado Comité, desarrollada el pasado 31 de octubre del año en curso. Dicho documento, evidencia las acciones y compromisos por parte de cada una de las entidades comprometidas en el fallo judicial que nos relaciona.

Es importante señalar que la octava sesión del Comité de Verificación en el presente año, se llevó a cabo el 12 de diciembre de 2019. El acta correspondiente se encuentra en proceso de elaboración y, por consiguiente, el documento mencionado se remitirá a su despacho una vez consolidado y armonizado con las entidades participantes.

Con base en lo anterior, y tomando en cuenta los plazos y lo establecido en la sentencia judicial que nos compete, sería de gran importancia el contar con su presencia y participación activa en las sesiones futuras del Comité de Verificación.

Cordialmente,

**CARLOS EDUARDO ORTIZ ROJAS**

Jefe Oficina Jurídica

Anexos: Acta CV-07-2019 diez (10) folios y anexos, ciento treinta y tres (133) folios  
Elaboró: Juan Carlos Vásquez Pérez, Gerente Proyecto Nueva Sede Unicolmayor

COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA  
RECIBIDA

2019 DEC 19 PM 9 39

OFICINA DE APOYO  
JUEZES ADMINISTRATIVOS

236000

236000

Sede principal: Calle 28 No. 5B-02 - PBX. 2 41 88 00

Teléfono: 2 41 88 00 - Línea Gratuita 018000113044

[www.unicolmayor.edu.co](http://www.unicolmayor.edu.co) - [notificacionesjudiciales@unicolmayor.edu.co](mailto:notificacionesjudiciales@unicolmayor.edu.co)

NIT: 800144829-9 - Bogotá D.C., Colombia

**SECRETARIA-COMITÉ DE VERIFICACIÓN**  
UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA  
**ACTA REUNIÓN**

|                           |                                                                                                                        |                        |                                      |          |                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------|--------------------|
| Nombre Consejo/Comité     | Comité de Verificación para el cumplimiento de la Sentencia Judicial                                                   |                        |                                      | Acta No. | CV-07-2019         |
| Asunto                    | Séptima Sesión 2019 Comité de Verificación                                                                             |                        |                                      |          |                    |
| Lugar                     | Secretaria General Ministerio de Educación                                                                             |                        |                                      |          |                    |
| Fecha                     | 31 de octubre del 2019                                                                                                 | Hora inicio            | 8:00 am                              | Hora fin | 11:00 am           |
| Reunión ordinaria         | X                                                                                                                      | Reunión extraordinaria |                                      |          |                    |
| Convocados / asistentes   |                                                                                                                        |                        |                                      |          |                    |
| Nombre                    | Cargo – Rol                                                                                                            |                        | Correo electrónico                   |          | Número de contacto |
| Oscar Quintero Arguello   | Juez 30 Administrativo del Circuito de Bogotá.<br>Sección Segunda                                                      |                        | Jadmin30bta@notificacionesrj.gov.co  |          |                    |
| Heyby Poveda Ferro        | Ministerio de Educación Nacional (MEN)<br>Secretaria General                                                           |                        | hpoveda@mineducacion.gov.co          |          |                    |
| Adriana Carrillo Peña     | Ministerio de Educación Nacional (MEN)<br>Asesora Secretaria General                                                   |                        | acarrillop@mineducacion.gov.co       |          | 311-4717881        |
| Luis Gustavo Fierro Maya  | Ministerio de Educación Nacional (MEN)                                                                                 |                        | lfierro@mineducacion.gov.co          |          | 2222800            |
| Ana Milena Gualdrón Díaz  | Ministerio de Educación Nacional                                                                                       |                        | agualdrón@mineducacion.gov.co        |          | 300-6656769        |
| Omar Esteban Coral        | Ministerio de Educación Nacional                                                                                       |                        | ocoral@mineducacion.gov.co           |          | 3006185690         |
| Carolina Jiménez Bellicia | Ministerio de Hacienda y Crédito Público (Min. Hacienda)<br>Subjurídica                                                |                        | carolina.jimenez@minhacienda.gov.co  |          | 313-2837325        |
| Jorge E. Quintero C.      | Ministerio de Hacienda y Crédito Público (Min. Hacienda) Asesor                                                        |                        | Jorge.quintero@minhacienda.gov.co    |          | 3811700            |
| Ángela Degiovanni M.      | Ministerio de Hacienda y Crédito Público (Min. Hacienda)<br>Dirección General del Presupuesto Público Nacional (DGPPN) |                        | angela.degiovanni@minhacienda.gov.co |          | 381 1700           |
| Aura Catalina Martínez    | Oficina Asesora Jurídica de la Secretaria de Educación                                                                 |                        | acmartinez@educacionbogota.gov.co    |          | 3012786435         |
| Andrés Díaz López         | Dirección de Construcciones de la Secretaria de Educación                                                              |                        | adiazl@educacionbogota.gov.co        |          | 3132095325         |
| Zoraya Flórez Álvarez     | Colegio Policarpa Salavarrieta-IED Rectora                                                                             |                        | soflora77@yahoo.co                   |          | 315-2432336        |
| Luis Fernando Chaparro    | Colegio Policarpa Salavarrieta-IED Representante comunidad educativa                                                   |                        | familia.policarpa@yahoo.es           |          | 300-2395657        |
| Guillermo Rojas           | Colegio Policarpa Salavarrieta-IED Veeduría                                                                            |                        | rojasguillermo@hotmail.com           |          | 321-1163058        |
| Olga Lucia Díaz           | Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca (Unicolmayor) Rectora                                                        |                        | rectoria2@unicolmayor.edu.co         |          | 2418800 Ext. 110   |
| Carlos Ortiz              | Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca (Unicolmayor) Jefe Oficina Jurídica                                          |                        | ofjuridica@unicolmayor.edu.co        |          | 2418800 Ext. 210   |
| Rafael Bolívar            | Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca (Unicolmayor) Asesor Jurídico                                                |                        | rafaelbolivar3@yahoo.es              |          | 317-4294880        |



**SECRETARIA-COMITÉ DE VERIFICACIÓN**  
UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA  
**ACTA REUNIÓN**

|                           |                                                                                                     |                                                                                                      |                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Stella Márquez Verbel     | Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca (Unicolmayor)<br>Jefe de Planeación y Sistemas            | <a href="mailto:smarquezv@unicolmayor.edu.co">smarquezv@unicolmayor.edu.co</a>                       | 300<br>4675958              |
| Julio César Orjuela       | Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca (Unicolmayor)<br>Representante comunidad universitaria    | <a href="mailto:jcorjuela@unicolmayor.edu.co">jcorjuela@unicolmayor.edu.co</a>                       | 300<br>5640794              |
| Juan Carlos Vásquez Pérez | Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca (Unicolmayor)<br>Gerencia Proyecto Nueva Sede Unicolmayor | <a href="mailto:Juan.vasquez@unicolmayor.edu.co">Juan.vasquez@unicolmayor.edu.co</a>                 | 310<br>3832465              |
| Nelson Ballén Romero      | Ministerio de Cultura (Min. Cultura)<br>Grupo de Defensoría Judicial                                | <a href="mailto:nballen@mincultura.gov.co">nballen@mincultura.gov.co</a>                             | 301<br>5197397              |
| María Alejandra Caicedo R | Ministerio de Cultura (Min. Cultura)<br>Grupo de Defensoría Judicial                                | <a href="mailto:mcaicedo@mincultura.gov.co">mcaicedo@mincultura.gov.co</a>                           | 342 4100<br>Ext. 1317       |
| Juan de Dios Mosquera M.  | Movimiento Nacional Afrocolombiano CIMAROON-<br>Director Nacional                                   | <a href="mailto:cimarronnacional@movimientocimarron.org">cimarronnacional@movimientocimarron.org</a> | 284 8431<br>318 787<br>1277 |
| Alejandro Duque García    | Lotería de Cundinamarca                                                                             | <a href="mailto:juridica@loteriadecundinamarca.com.co">juridica@loteriadecundinamarca.com.co</a>     | 480 2020                    |
| Guillermo Ariel Zarate    | Lotería de Cundinamarca                                                                             | <a href="mailto:garielzarate17@hotmail.com">garielzarate17@hotmail.com</a>                           | 3112013549                  |
| Miguel Preciado Flórez    | Lotería de Cundinamarca                                                                             | <a href="mailto:juridica@loteriadecundinamarca.com.co">juridica@loteriadecundinamarca.com.co</a>     |                             |
| Isaías Arévalo            | Departamento de Cundinamarca                                                                        | <a href="mailto:isaias.arevalo@cundinamarca.gov.co">isaias.arevalo@cundinamarca.gov.co</a>           | 749 1564                    |
| Claudia Ximena Hernández  | Personería de Bogotá                                                                                | <a href="mailto:cxhernandez@personeriabogota.gov.co">cxhernandez@personeriabogota.gov.co</a>         | 382 0450<br>Ext. 7768       |
| Aura Rojas Rojas          | Contraloría General de la República (CGR)                                                           | <a href="mailto:aurora.rojas@contraloria.gov.co">aurora.rojas@contraloria.gov.co</a>                 | 518 7000                    |

**Objetivo**

Informar las gestiones realizadas según los compromisos y acuerdos concertados en la sexta sesión del Comité de Verificación (1 de octubre de 2019) por parte de las entidades participantes, en cumplimiento de la sentencia judicial emanada por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA.

**Orden del día**

1. Lectura, discusión y aprobación del orden del día.
2. Registro de los asistentes al comité.
3. Verificación del quórum.
4. Lectura de los acuerdos y compromisos establecidos en la última sesión del comité.
5. Gestiones realizadas para dar cumplimiento de los acuerdos y compromisos por parte de las entidades responsables:
  - a. Secretaría de Educación del Distrito.
  - b. Institución Educativa Distrital Policarpa Salavarrieta.
  - c. Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca.
  - d. Ministerio de Cultura.
  - e. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
  - f. Ministerio de Educación Nacional.
  - g. Otras entidades.
6. Adopción de tareas y compromisos.
7. Remisión del informe de avance al Juzgado Treinta.
8. Fecha, hora y lugar próximo comité de verificación.



**SECRETARIA-COMITÉ DE VERIFICACIÓN**  
**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**ACTA REUNIÓN**

**Desarrollo de la reunión**

- Se dio a conocer el orden del día y posteriormente fue aprobado por el Comité.
- Se efectúa el registro de los asistentes al inicio de la sesión. (Anexo No. 1-Listado de asistencia)
- Se verificó el número de asistentes y las entidades representadas.

**Socialización de los avances realizados para dar cumplimiento a los acuerdos y compromisos por parte de las entidades involucradas en la sentencia judicial:**

**Secretaria de Educación Distrital:**

El Secretario del Comité realiza la lectura de los compromisos pendientes de la SED, consignados en el acta anterior:

1. Comparativo por parte de la SED de las normas nacionales y distritales para la construcción de colegios y las expectativas de la comunidad educativa a partir de la cartografía social de las reuniones que sostuvieron.
2. Cronograma construcción del colegio con fechas actuales para el tema de diseños y estudios una vez se tengan los acuerdos firmados de obras y servicios.

A la fecha no hay novedades para dar inicio a los compromisos pendientes; aún se están realizando los ajustes para el contrato fase 1; los talleres de socialización solo se iniciarán una vez se suscriba el contrato de diseño. Se registra en el acta que la SED entrego su informe en físico y es parte integral del acta. Ver Anexo No. 2.

**Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca (Unicolmayor):**

El día 17 de octubre ante el Consejo Superior Universitario, se realizó la presentación del diagnóstico de los predios localizados en la localidad de Engativá - UPZ Boyacá Real y el predio localizado en la localidad de Puente Aranda - UPZ Puente Aranda. En esta Sesión emergen algunas dudas por parte de los Consejeros, como son el uso del suelo; la norma específica uso dotacional metropolitano mayor a 1.500 estudiantes y la pregunta de los Consejeros fue ¿Cuál es la capacidad máxima de estudiantes? Igualmente, surgió la duda acerca de la edificabilidad máxima; ante esta situación este órgano colegiado toma la decisión de no solicitar el avalúo. Ante los interrogantes mencionados, se le solicito a la Central de Inversiones S.A. CISA, hiciera los tramites respectivos para dar respuesta a estos interrogantes.

Se citó reunión del Consejo Superior Universitario el día 24 y 25 de octubre, pero no hubo quorum; se logró sesionar el día 29 de octubre; en esta sesión se despejaron las dudas mencionadas anteriormente por parte de CISA. Los Consejeros por mayoría de votos, deciden no solicitar el avalúo del predio viabilizado por CISA (Boyacá Real), ya que consideran que deben tener más opciones de predios para la toma de decisiones. La Presidenta del Consejo Superior les solicito a los Consejeros que se fuera avanzando en el avalúo del predio de Engativá- Boyacá Real, mientras se evaluaban otras alternativas de predios; Solicitud que no tuvo respuesta positiva por parte de la mayoría de los Consejeros.

Es importante mencionar que en la sesión del C.S.U. del 15 de julio, los Consejeros seleccionaron seis predios del listado que existía a la fecha de las ofertas presentadas, para ser evaluadas a la luz de la normatividad de la Secretaria de Planeación Distrital. En sesión del 22 de agosto se presentó la respuesta a las inquietudes del C.S.U. y en respuesta a esta solicitud, el Comité Técnico Jurídico mediante Acta No.



**SECRETARIA-COMITÉ DE VERIFICACIÓN**  
**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**ACTA REUNIÓN**

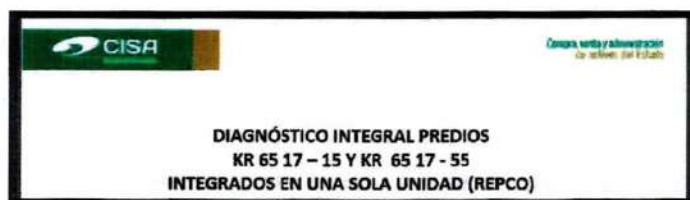
14 del 13 de agosto, recomendó a la Rectora presentar ante el Consejo Superior Universitario el concepto para remitir los predios ubicados en la localidad de Engativá - UPZ Boyacá Real y el predio ubicado en la localidad de Puente Aranda - UPZ Puente Aranda para el diagnóstico a la firma Cisa S.A.

En la sesión del 17 de octubre dos miembros del C.S.U. realizaron la presentación de nueve (9) predios evaluados por parte del Representante de los Ex-Rectores y el Representante del Sector Productivo.; El Comité Técnico Jurídico realizó la evaluación y presentó los documentos soporte que registran que los predios presentados por los Consejeros, no cumplen con los criterios de evaluación establecidos por el C.S.U., y que a la fecha el único predio viabilizado por CISA, seguía siendo el ubicado en Engativá – Boyacá Real.

El C.S.U. solicitó al Comité Técnico Jurídico, solicitar a los oferentes actualización de todas las ofertas presentadas a la universidad; la intención es verificar si algunos predios que no cumplían con los criterios de evaluación establecidos por este Órgano Colegiado habían sido subsanados. Se dio plazo hasta el 8 de noviembre para recibir las actualizaciones de los oferentes. Igualmente solicitan realizar una selección de máximo 10 predios para aplicarles la Metodología de Evaluación Multicriterio. Metodología concertada con el Ministerio de Educación desde el año 2017. Igualmente, los consejeros solicitan se incluya en la metodología multicriterio, el análisis del impacto ambiental e incluir una variable ponderada en el 5% para seguridad.

En la misma sesión, se consultó a CISA sobre los tiempos requeridos para realizar el avalúo y el proceso de negociación; CISA respondió que es de aproximadamente cuatro meses surtir ambos trámites. Ante esta respuesta el C.S.U. consideró que ya no hay tiempo para realizar esta gestión de compra en la presente vigencia, y se cierra la sesión.

Presentación de los diagnósticos realizados por la empresa central de Inversiones S.A. CISA a los predios ubicados en las localidades de Puente Aranda y Engativá (Ver Anexos No. 3 y 4):



## **1 INTRODUCCIÓN**

El presente informe es el resultado del análisis integral de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C1431628 y 50C60359 y códigos homologados de identificación predial - CHIP AAA0161ROFZ y AAA0074TAPP en la ciudad de Bogotá D.C., Localidad de Puente Aranda, Unidad de Planeamiento Zonal No. 111 – UPZ<sup>1</sup> Puente Aranda, ubicados equidistantes y próximos a la Avenidas Carrera 68 y la Avenida Calle 13 en el costado occidental de la Carrera 65 a escasos 50 metros al norte de la Avenida Calle 17 de la actual nomenclatura urbana; el estudio corresponde al análisis predial desde los componentes físico, jurídico y administrativo de los predios objeto de estudio. Los resultados obtenidos buscan establecer la realidad jurídica y física a través del tiempo y así permitir la construcción de un plan de acción y un conjunto de recomendaciones con miras a la posibilidad de adquisición de los predios para la construcción de la nueva sede de la UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA - UNICOLMAYOR.

**SECRETARIA-COMITÉ DE VERIFICACIÓN**  
**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**ACTA REUNIÓN**

#### **4.4 RECOMENDACIÓN FINAL**

Desde el punto de vista jurídico hasta tanto no se generen espacios de articulación y gestión con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP en calidad de propietario de zonas de propiedad pública, como resultado de la declaratoria de propiedad pública por parte del Distrito acorde con la resolución y planos urbanísticos; no es viable la posibilidad de adquisición de los predios objeto de estudio.



#### **1 INTRODUCCIÓN**

El presente informe es el resultado del análisis integral del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458 y código homologado de identificación predial - CHIP AAA0061ORTO en la ciudad de Bogotá D.C., Localidad de Engativá, Unidad de Planeamiento Zonal No. 070 – UPZ<sup>1</sup> Boyacá Real; el estudio corresponde al análisis predial desde los componentes físico, jurídico y administrativo del predio objeto de estudio. Los resultados obtenidos buscan establecer la realidad jurídica y física a través del tiempo y así permitir la construcción de un plan de acción y un conjunto de recomendaciones con miras a la posibilidad de adquisición del predio para la construcción de la nueva sede de la UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA - UNICOLMAYOR.

#### **6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

1. La propiedad del inmueble objeto de estudio se encuentra a nombre de la UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A. 860.403.721-2, el cual fue adquirido por compra realizada a las HERMANAS DEL NIÑO JESUS POBRE por medio de la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 otorgada en la Notaria 68 de Bogotá.



**SECRETARIA-COMITÉ DE VERIFICACIÓN**  
**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**ACTA REUNIÓN**

6. Frente a la posibilidad de adquisición del predio, no se evidencian limitaciones o gravámenes que puedan impedir dicho proceso desde el componente jurídico.

12. Por tratarse de un predio construido que, para este caso, debe mantener el uso dotacional; sobre el predio existen edificaciones que se encuentran legalizadas por medio de licencias de construcción y de ampliación, situación que para efectos de un avalúo comercial deberán ser objeto de valoración.

Se presenta el resumen de la evaluación técnica del predio Boyacá Real realizado por la gerencia del proyecto, en el cual se registra que esta oferta presenta condiciones técnicas que hacen viable el cumplimiento y ejecución del proyecto registrado en Planeación Nacional. Ver Anexo No. 5

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES:**

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Uso del Suelo                                   | ✓ |
| Estrato de la ubicación del proyecto            | ✓ |
| Accesibilidad (cuatro fachadas)                 | ✓ |
| Movilidad (transporte )                         | ✓ |
| Manejo del Impacto Ambiental                    | ✓ |
| Capacidad de Estudiantes (proyeccion a 2030)    | ✓ |
| Esquema Financiero                              | ✓ |
| Areas de Bienestar Universitario                | ✓ |
| Zona Verde de Jardines                          | ✓ |
| Zona Verde de Uso de los Estudiantes            | ✓ |
| Collseo Cubierto (cancha multiple)              | ✓ |
| Canchas de Microfutbol (dos en la terraza)      | ✓ |
| Incremento Significativo de Espacios Academicos | ✓ |
| Biblioteca de 4.000 Metros Cuadrados            | ✓ |
| Laboratorios (2.500 Metros Cuadrados)           | ✓ |
| Parquederos (5.000 Metros Cuadrados)            | ✓ |



**SECRETARIA-COMITÉ DE VERIFICACIÓN**  
**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**ACTA REUNIÓN**

En respuesta a la solicitud presentada en la anterior sesión del Comité de Verificación por parte del Ministerio de Hacienda, respecto a la compra del predio para realizar el traslado de los recursos, la Rectoría de la Universidad realiza lectura del comunicado en respuesta a lo solicitado. (Ver Anexo No. 6), en el comunicado el Consejo Superior Universitario considera que se debe contar con una pluralidad de predios para realizar la toma de decisiones y solicita a la Gerencia del Proyecto continuar con la búsqueda de predios.

El Ministerio de Educación manifiesta que iniciara el trámite ante el Ministerio de Hacienda para la reducción del presupuesto, toda vez que los \$10.000 millones destinados para los estudios y diseños no se van a utilizar por parte de la Universidad al no contar con un predio; este es el segundo año consecutivo, en el que no se utilizan los recursos asignados para el proyecto en el Presupuesto General de la Nación. Ante esta decisión el Ministerio de Hacienda informa que para esta vigencia el recaudo no ha sido el esperado y que para la próxima vigencia se espera una reducción en el Presupuesto General de la Nación para todas las entidades. Para el cumplimiento del fallo los recursos que asigne el Ministerio de Hacienda debe ser de acuerdo a la disponibilidad presupuestal.

**Personería Distrital de Bogotá:**

La Personería considera que han pasado ya cinco años y no se avanza en el cumplimiento del fallo judicial; Las sentencias son para cumplirlas, la acción popular ha creado unas expectativas, y los inconvenientes que se presenten deben ser solucionados; se reitera el compromiso que se debe asumir por las entidades para el cumplimiento del fallo judicial.

**Representante de la comunidad educativa Policarpa Salavarrieta:**

El representante de la comunidad solicita claridad a la Secretaria de Educación acerca del cumplimiento de los dos compromisos pendientes por cumplir. La SED responde que hasta tanto no se realice la contratación de los diseñadores no es posible realizar estas actividades; se espera que la Constructora Colpatria defina este tema lo más pronto posible. Se concluye que ambas partes se reunirán antes de que el contrato de diseños se firme.

El representante solicita el concurso de los órganos de control, Personería y Contraloría, para que realicen las gestiones pertinentes toda vez que pasados cinco años el Colegio no ha iniciado sus diseños y la Universidad no ha comprado el predio. Consideramos pertinentes que los organismos de control realicen un balance de la gestión realizada por cada uno de los actores del proceso y realicen un pronunciamiento al respecto.

**Ministerio de Educación Nacional (MEN):**

El MEN considera que el comité realiza el seguimiento a las acciones que realiza cada uno de los involucrados en el proceso, igualmente es el Juez quien preside este comité y al despacho del Juez se le envían las Actas para su conocimiento y evaluación; respecto a las entidades de control, estas nos han acompañado y son conocedoras de la situación; de acuerdo a sus competencias y autonomía, decidirán qué acciones tomar al respecto.

Respecto a los compromisos pendientes de la SED con la comunidad educativa del colegio, la Presidencia del Comité considera que las reuniones las pueden concertar los involucrados sin la necesidad de que el comité las obligue. Se registra en el acta una tercera actividad, la cual es concertar una reunión entre la Comunidad Educativa Policarpa Salavarrieta y la Secretaria de Educación Distrital; previa al inicio del contrato de diseños del colegio.

**SECRETARIA-COMITÉ DE VERIFICACIÓN**  
**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**ACTA REUNIÓN**

**Representante Comunidad Universitaria Unicolmayor:**

Muy preocupante la decisión tomada por el Consejo Superior Universitario; desde el Comité Técnico Jurídico se ha realizado un gran esfuerzo en evaluar las ofertas presentadas; se recomendó el predio de Boyacá Real, predio que es en su área muy inferior a las expectativas de la comunidad, pero se tomó la decisión en cumplimiento del fallo judicial.

**Adopción de tareas y compromisos:**

- Se acuerdan las tareas enunciadas en el acápite correspondiente del presente documento.

**Fecha, hora y lugar próximo comité de verificación:**

**Fecha y hora:** jueves 12 de diciembre de 2019, a las 8:00 am.

**Lugar:** Sala de Juntas Secretaria General - Ministerio de Educación

**Compromisos o acuerdos**

| Nº | Actividad                                                                                                                                                                                                                | Responsable                                                                 | Fecha                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. | Comparativo por parte de la SED de las normas nacionales y distritales para la construcción de colegios y las expectativas de la comunidad educativa a partir de la cartografía social de las reuniones que sostuvieron. | Secretaria de Educación Distrital                                           | Se pactara de común acuerdo |
| 2. | Cronograma construcción del colegio con fechas actuales para el tema de diseños y estudios una vez se tengan los acuerdos firmados de obras y servicios.                                                                 | Secretaria de Educación Distrital                                           | Se pactara de común acuerdo |
| 3  | Reunión entre la Comunidad Educativa Policarpa Salavarrieta y la Secretaria de Educación Distrital; previa al inicio del contrato de diseños del colegio.                                                                | Secretaria de Educación Distrital y Representante de la Comunidad Educativa | Se pactara de común acuerdo |

**Anexos:**    **Sí** ☒    **No** ☐

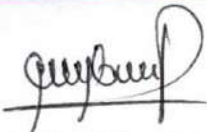
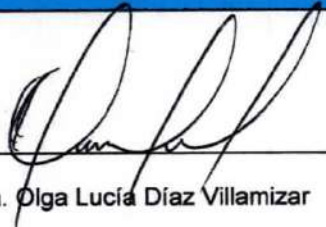
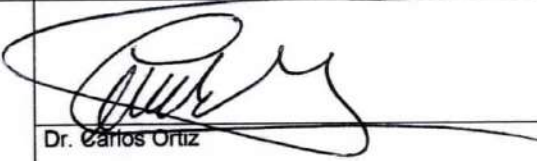
1. Listado de asistencia
2. Soportes entregados por la SED.
3. Informe de CISA Predio REPCO.
4. Informe CISA Predio UDCA.
5. Evaluación Técnica predio Boyacá Real.
6. Oficio Unicolmayor.

|                                    |                                                                                |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fecha distribución del acta</b> | 15 de diciembre de 2019- versión para observaciones por parte de las entidades |
| <b>Acta elaborada por</b>          | Secretaría del Comité de Verificación (Unicolmayor)                            |



**SECRETARIA-COMITÉ DE VERIFICACIÓN**  
**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**ACTA REUNIÓN**

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| <b>Acta distribuida a</b> | Integrantes del Comité de Verificación |
|---------------------------|----------------------------------------|

| <b>Presidente Comité (MEN)</b> |                                                                                   | <b>Secretaria Comité (UNICOLMAYOR)</b> |                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Firma                          |  | Firma                                  |                                                                                 |
| Nombre                         | Heyby Poveda Ferro                                                                | Nombre                                 | Dra. Olga Lucía Díaz Villamizar                                                                                                                                   |
| Entidad y Cargo                | Secretaria General Ministerio de Educación                                        | Entidad y Cargo                        | Rectora Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca                                                                                                                 |
|                                |                                                                                   | Revisó                                 | <br>Dr. Carlos Ortiz<br>Jefe Oficina Jurídica Unicolmayor                      |
|                                |                                                                                   | Proyectó                               | <br>Arq. Juan Carlos Vásquez Pérez<br>Gerente Proyecto Nueva Sede Unicolmayor |

# **COMITÉ DE VERIFICACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO**

**De la sentencia judicial, proferida por EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA  
AP 2009-0428**

FECHA: 31 de octubre de 2019

LUGAR: Sala de Juntas Secretaria General - Ministerio de Educación.

SESION: No. 7

## **ORDEN DEL DÍA:**

1. LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
2. REGISTRO DE LOS ASISTENTES AL COMITÉ.
3. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
4. AVANCE Y CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS Y COMPROMISOS POR PARTE DE LAS ENTIDADES COMPROMETIDAS EN LA SENTENCIA JUDICIAL. (Acuerdos y Compromisos consignados en el Acta CV-06-2019)
  - a. Secretaría de Educación del Distrito.
  - b. Institución Educativa Distrital Policarpa Salavarrieta.
  - c. Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca.
  - d. Ministerio de Cultura.
  - e. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
  - f. Ministerio de Educación Nacional.
  - g. Otras entidades.
5. RONDA DE PREGUNTAS, SUGERENCIAS, PROPOSICIONES Y VARIOS.
6. ADOPCIÓN DE TAREAS Y COMPROMISOS.
7. REMISIÓN DEL INFORME DE AVANCE AL JUZGADO TREINTA.
8. FECHA, HORA Y LUGAR PRÓXIMO COMITÉ DE VERIFICACIÓN.



# **Anexo No.1:**

Listado de asistentes a la sesión del Comité de verificación

Tres (3) folios



## LISTADO ASISTENCIA

[illegible]





## LISTADO ASISTENCIA

[illegible]



**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**GERENCIA TÉCNICA DEL PROYECTO NUEVA SEDE UNICOLMAYOR**

**LISTADO ASISTENCIA**

|        |                                                                                                                 |             |           |          |            |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|----------|------------|
| ASUNTO | COMITÉ VERIFICACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA EMANADA POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA |             |           |          |            |
| LUGAR  | Sala de Juntas – Ministerio de Educación                                                                        |             |           |          |            |
| FECHA  | 31 DE OCTUBRE 2019                                                                                              | HORA INICIO | 8:00 a.m. | HORA FIN | 11:00 p.m. |

| CONVOCADOS / ASISTENTES   |                                                 | Cedula   | Correo electrónico                 | Número de contacto | Firma |
|---------------------------|-------------------------------------------------|----------|------------------------------------|--------------------|-------|
| NOMBRE                    | ENTIDAD / CARGO                                 |          |                                    |                    |       |
| Julio César Orjuela Peña  | DOCENTE PLANTA U. COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA | 9523019  | jc.orjuela@unicolmayor.edu.co      | 3005640794         |       |
| Rafael Bolívar G          | APO. UCHC                                       | 3182160  | rafaelbolivar@dxc.com.co           | 6522941            |       |
| Carlos Ortiz Rojas        | OF. prod. UCHC                                  | 1927761  | offprod@unicolmayor.edu.co         | 2842041            |       |
| María Avelar-Lumacáin     | S. Jundua, GOBERNACION                          | 19394493 | 19a105.9revalo@cundinamarca.gov.co | 3491164            |       |
| Óscar Esteban Coral       | CAJ MEN                                         | 12746878 | oscar@gpm.educacion.gov.co         | 3006185690         |       |
| CAROLINA JIMENEZ BELLICIA | MHC - Asaol                                     | 52072538 | cjimeneb@minhacienda.gov.co        | 3811100            |       |
|                           |                                                 |          |                                    |                    |       |
|                           |                                                 |          |                                    |                    |       |
|                           |                                                 |          |                                    |                    |       |



## **Anexo No.2:**

Documentos Radicados SED

Cuatro (4) folios



| RADICACIÓN CORRESPONDENCIA DE SALIDA |              |
|--------------------------------------|--------------|
| No. Radicación                       | S-2019-      |
| Fecha                                | 18-10-2019   |
| No. Referencia                       | I-2019-88556 |

Bogotá, 18 de octubre de 2019

Doctora

**LUZ ELENA RODRIGUEZ QUIMBAYO**

Directora Distrital de Defensa Judicial y Prevención del daño antijurídico

Secretaría Jurídica Distrital

Carrera 8 No. 8-65

Ciudad

**Asunto:** Remisión informe de cumplimiento A.P 2009-00428-00 IED Policarpa Salavarrieta

Estimada Doctora Luz Elena,

De acuerdo con su requerimiento, estamos remitiendo la actualización del informe sobre lo actuado por la Secretaría de Educación en lo relativo al cumplimiento de sus compromisos dentro de la ejecución del presente fallo judicial a corte del mes de octubre de 2019.

El informe se encuentra anexo en 2 folios.

Atentamente



**JENNY ADRIANA BRETÓN VARGAS**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Aura C Martínez

C.C Secretario Comité de Seguimiento

Av. El Dorado No. 66 - 63  
Código postal: 111321  
PBX: 324 1000 - Fax: 315 34 48  
[www.educacionbogota.edu.co](http://www.educacionbogota.edu.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN



Radicado N° I-2019-90167  
Fecha: 16-10-2019 - 12:48  
Folios: 1 Anexos: 1  
Radicado: ANDRÉS DÍAZ LOPEZ  
Destino: 1200 - OFICINA ASESORA DE JURÍDICA  
Consulte el estado de su trámite en [www.educacionbogota.edu.co](http://www.educacionbogota.edu.co)  
opción CONSULTA TRÁMITE con el código de verificación LBVAM

## MEMORANDO

DE: **JOHNNY EDWARD PADILLA ARIZA**  
Director de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos  
Secretaría de Educación del Distrito

PARA: **JENNY ADRIANA BRETÓN VARGAS**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

ASUNTO: Respuesta a memorando interno I-2019-88556 del 09 de octubre de 2019.  
Informe para atender requerimiento judicial en la Acción Popular N°2009-00428 IE Policarpa Salavarrieta.

Respetada Doctora Bretón:

Atendiendo la solicitud del informe detallado y actualizado de las últimas actuaciones que se han realizado con corte al 15 de octubre de 2019, en cumplimiento de la Acción Popular N°2009-00428 IE Policarpa Salavarrieta, me permito relacionar las acciones adelantadas a la fecha:

Comunicación FFIE  
radicado N° E-2019-  
146533 del 11 de  
septiembre de 2019

A través de dicha comunicación el FFIE (Fondo de  
Financiamiento de Infraestructura Educativa) da respuesta a la  
Secretaría de Educación Distrital informando lo siguiente:

“... una vez fue aprobada la priorización de recursos por parte  
de la SED el 21 de agosto de 2019 a través del consecutivo  
N°S-2019-152729, el caso se presentó ante el comité técnico  
N°257 del 22 de agosto de 2019 y comité fiduciario N°253 del  
27 de agosto de 2019, en los cuales fue avalada la solicitud de  
adición de los estudios complementarios para el desarrollo de  
la fase 1. El caso presentado y aprobado fue el siguiente:

| Objeto Modificación     | Acuerdo de Obra         | Acta de Interventoría |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Diseños complementarios | \$ 486.808.800          | \$ 73.021.320         |
| Fase 1                  | \$ 649.099.237          | \$ 97.364.887         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>\$ 1.135.908.037</b> | <b>\$ 170.386.207</b> |
| <b>PLAZO EJECUCIÓN</b>  | <b>12 Meses</b>         |                       |

Actualmente se encuentra pendiente en legalización la  
novedad contractual que será adelantada por Constructora

Av. El Dorado No. 66 - 63  
Código postal: 111321  
PBX: 324 1000 - Fax: 315 34 48  
[www.educacionbogota.edu.co](http://www.educacionbogota.edu.co)  
Info: Línea 195

Recibí  
17 OCT 2019  
Sandra G  
4:25

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      | <p>Colpatría grupo 5 y la interventoría Consorcio AGG.</p> <p>Una vez sea suscrito el acuerdo de obra y acta de servicio de interventoría se notificará a la Secretaría de Educación del inicio del proyecto."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Correo electrónico del FFIE enviado el 15 de octubre de 2019 a la Secretaria de Educación del Distrito (SED).</p> | <p>Mediante dicha comunicación la coordinadora regional del FFIE, Elizabeth Marín Ospina, informa a la SED lo siguiente:</p> <p>"En relación con su solicitud le informo que en sesión No.253 del Comité Fiduciario fue aprobada la asignación de la Fase 1 del proyecto IE Lote San Diego - Sede Policarpa a los contratistas Colpatría para Obra y Consorcio AGG para ejecutar la interventoría.</p> <p>En este momento estamos en el trámite de suscripción de las novedades contractuales, dado que el contratista Colpatría presentó observaciones a los documentos, los cuales están siendo revisados para ser subsanados.</p> <p>Una vez tengamos las novedades suscritas, se le informará de inmediato."</p> |

Así las cosas, la SED se encuentra a la espera de la notificación por parte del FFIE de la suscripción del acuerdo y acta de servicios con su respectivo cronograma de ejecución, que permita dar el inicio de la fase 1 de estudios y diseños por parte del contratista de dicho Fondo.

Cordialmente,

**JOHNNY EDWARD PADILLA ARIZA**

Director de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos.

Anexo: 1 folio.

Revisó: IVONNE KATHERINE CANO BARAJAS – Abogada DCCEE.  
Elaboró: Andrés Díaz López – Líder Área Planeación y Diseño.  
Diego Vargas Aldana – apoyo a la Supervisión Convenio 2497 de 2019.



## ANDRES DIAZ LOPEZ

---

**De:** DIEGO ALEJANDRO VARGAS ALDANA  
**Enviado el:** martes, 15 de octubre de 2019 2:57 p. m.  
**Para:** ANDRES DIAZ LOPEZ  
**Asunto:** RV: Proyecto Policarpa Salavarrieta

**De:** ELIZABETH MARÍN OSPINA [mailto:emarin@ffie.com.co]  
**Enviado el:** martes, 15 de octubre de 2019 2:10 p. m.  
**Para:** DIEGO ALEJANDRO VARGAS ALDANA <dvargasa@educacionbogota.gov.co>  
**CC:** Nubia Xilena Jara Ortiz <njara@ffie.com.co>; Maria Carolina Camargo Diaz <mcamargo@ffie.com.co>; MARIA ALEJANDRA CAMACHO CASTRO <mcamacho@ffie.com.co>; DARWIN GERARDO BALAGUERA URBANO <dbalaguera@ffie.com.co>  
**Asunto:** Re: Proyecto Policarpa Salavarrieta

Cordial Saludo Diego

En relación con su solicitud le informo que en sesión No.253 del Comité Fiduciario fue aprobada la asignación de la Fase 1 del proyecto IE Lote San Diego - Sede Policarpa a los contratistas Colpatría para Obra y Consorcio AGG para ejecutar la interventoría.

En este momento estamos en el trámite de suscripción de las novedades contractuales, dado que el contratista Colpatría presentó observaciones a los documentos, los cuales están siendo revisados para ser subsanados.

Una vez tengamos las novedades suscritas, se le informará de inmediato

Atentamente



La educación  
es de todos

Ministerio de Educación

Coordinadora Regional  
Elizabeth Marín Ospina  
emarin@ffie.com.co  
+57 (1) 5082700  
Calle 94 A No 13-72  
Fondo de Financiamiento de la Infraestructura Educativa – FFIE



# **Anexo No.3:**

Informe CISA Predios Repco

Treinta y Nueve (39) folios

## DIAGNÓSTICO INTEGRAL PREDIOS KR 65 17 – 15 Y KR 65 17 - 55 INTEGRADOS EN UNA SOLA UNIDAD (REPCO)



Octubre de 2019

Bogotá D.C. - Cundinamarca

Elaborar el diagnóstico que sea fundamento para la compra del predio en el cual se construirá la nueva sede de la UNIVERSIDAD. Para estos efectos, llevará a cabo análisis integrales: jurídicos, financieros, técnicos y comerciales de los activos relacionados en cada una de las actas de incorporación que permitan a la UNIVERSIDAD identificar, definir y ejecutar, con el concurso de CISA, actividades orientadas a la protección del patrimonio Estatal.



## TABLA DE CONTENIDO

|       |                                                                                    |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | INTRODUCCIÓN .....                                                                 | 4  |
| 2     | INFORMACION TOMADA COMO REFERENCIA .....                                           | 5  |
| 3     | INFORMACION GENERAL DE LOS INMUEBLES .....                                         | 6  |
| 3.1   | LOCALIZACION DE LOS PREDIOS .....                                                  | 6  |
| 3.2   | CARACTERISTICAS DEL SECTOR .....                                                   | 8  |
| 3.2.1 | ACTIVIDADES PREDOMINANTES .....                                                    | 8  |
| 3.2.2 | VIAS DE ACCESO .....                                                               | 8  |
| 3.2.3 | SERVICIO DE TRANSPORTE .....                                                       | 9  |
| 3.2.4 | TOPOGRAFIA .....                                                                   | 9  |
| 3.2.5 | ESTRATO SOCIO ECONOMICO .....                                                      | 9  |
| 4     | ESTUDIO DE TÍTULOS Y CONCEPTO JURÍDICO PREDIOS KR 65 17 – 55 Y KR 65 17 - 15 ..... | 10 |
| 4.1   | DOCUMENTOS E INFORMACIÓN REMITIDA POR LA ENTIDAD SOLICITANTE PARA ANÁLISIS .....   | 10 |
| 4.2   | ESTUDIO DE TÍTULOS.....                                                            | 11 |
| 4.2.1 | GRAVAMENES, AFECTACIONES .....                                                     | 15 |
| 4.2.2 | ESTADO DE OCUPACIÓN .....                                                          | 16 |
| 4.2.3 | BIEN DE USO PÚBLICO.....                                                           | 16 |
| 4.3   | CONCEPTO JURIDICO.....                                                             | 17 |
| 4.4   | RECOMENDACIÓN FINAL.....                                                           | 17 |
| 5     | COMPONENTE URBANISTICO y TECNICO – CATASTRAL .....                                 | 18 |
| 5.1   | ESTUDIO TECNICO URBANISTICO Y DE USO DEL SUELO .....                               | 19 |
| 5.1.1 | CONCEPTO URBANISTICO.....                                                          | 26 |
| 5.2   | ESTUDIO TECNICO - CATASTRAL .....                                                  | 27 |
| 5.2.1 | INFORMACION TECNICA.....                                                           | 27 |
| 5.2.2 | OBSERVACIONES .....                                                                | 30 |
| 5.2.3 | INFORMACION CATASTRAL .....                                                        | 31 |
| 5.2.4 | OBSERVACIONES .....                                                                | 33 |
| 5.3   | ESTUDIO ADMINISTRATIVO.....                                                        | 34 |
| 6     | CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....                                                | 38 |

## RELACION DE TABLAS

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 1. Relación de información suministrada por UNICOLMAYOR.....                                                     | 5  |
| Tabla 2. Información general del inmueble KR 65 17 15 .....                                                            | 6  |
| Tabla 3. Información general del inmueble KR 65 17 55 .....                                                            | 6  |
| Tabla 4. Información consolidada de norma de uso del suelo aplicable al predio .....                                   | 19 |
| Tabla 5. Relación de planes de implantación y regularización adoptados por la Secretaría Distrital de Planeación ..... | 23 |
| Tabla 6. Información de área de terreno del predio KR 65 17 - 15.....                                                  | 27 |
| Tabla 7. Información de área de terreno del predio KR 65 17 - 55.....                                                  | 29 |
| Tabla 8. Información catastral predio KR 65 17 15 con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C1431628 .....          | 31 |
| Tabla 9. Información catastral predio KR 65 17 55 con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C60359 .....            | 32 |
| Tabla 10. Relación de pagos de impuesto predial, inmueble identificado con el CHIP AAA0161ROFZ .....                   | 34 |
| Tabla 11. Relación de pagos de impuesto predial, inmueble identificado con el CHIP AAA0074TAPP .....                   | 36 |

## RELACION DE ILUSTRACIONES

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ilustración 1. Localización de los predios e identificación de acceso .....                   | 7  |
| Ilustración 2. Acceso sobre la Carrera 65.....                                                | 8  |
| Ilustración 3. Flujograma de tradición, predio 50C60359.....                                  | 11 |
| Ilustración 4. Flujograma de tradición, predio 50C1431628.....                                | 12 |
| Ilustración 5. Cuadro de mojones y cesión de zonas al Distrito.....                           | 12 |
| Ilustración 6. Plano 306/4-05 Urbanización Industrial El Rincón del Paraíso .....             | 13 |
| Ilustración 7. Diagrama jurídico folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-60362 (matriz) ..... | 14 |
| Ilustración 8. Comportamiento del impuesto predial a lo largo del tiempo .....                | 35 |
| Ilustración 9. Comportamiento del impuesto predial a lo largo del tiempo .....                | 37 |

## 1 INTRODUCCIÓN

El presente informe es el resultado del análisis integral de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C1431628 y 50C60359 y códigos homologados de identificación predial - CHIP AAA0161ROFZ y AAA0074TAPP en la ciudad de Bogotá D.C., Localidad de Puente Aranda, Unidad de Planeamiento Zonal No. 111 – UPZ<sup>1</sup> Puente Aranda, ubicados equidistantes y próximos a la Avenidas Carrera 68 y la Avenida Calle 13 en el costado occidental de la Carrera 65 a escasos 50 metros al norte de la Avenida Calle 17 de la actual nomenclatura urbana; el estudio corresponde al análisis predial desde los componentes físico, jurídico y administrativo de los predios objeto de estudio. Los resultados obtenidos buscan establecer la realidad jurídica y física a través del tiempo y así permitir la construcción de un plan de acción y un conjunto de recomendaciones con miras a la posibilidad de adquisición de los predios para la construcción de la nueva sede de la UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA - UNICOLMAYOR.

Al obtener la realidad física vs los títulos de propiedad y las condiciones de desarrollo desde el componente urbanístico, se establecen las condiciones y línea de tiempo para el proyecto de construcción de la nueva sede de UNICOLMAYOR.

La metodología empleada parte del análisis de los predios, predios de mayor extensión y segregaciones en caso de existir y análisis de la información de los predios colindantes, realizando para cada uno de ellos revisión de linderos, cabidas superficiarias, configuración, colindantes y títulos de tradición, con el fin de lograr la georreferenciación de los mismos y describir el comportamiento de dichos predios a través del tiempo y así determinar la realidad actual de las segregaciones existentes, desde el punto de vista técnico y jurídico.

Con el fin de analizar la información de áreas y linderos descritos en los documentos jurídicos correspondientes a títulos de propiedad y antecedentes registrados, se realiza la comparación entre la información técnica allí consignada y la información obtenida en bases de datos prediales catastrales tanto gráfica como alfanumérica existente en las bases catastrales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, sobre cartografía debidamente georreferenciada.

---

<sup>1</sup> Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ, Artículo 49 del Decreto 190 de 2004: "La Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ-, tiene como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal." "Los procesos pedagógicos y de presentación en las diferentes Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), referidos al diseño de políticas y estrategias, contenidos normativos y diseño de instrumentos de gestión, buscarán cualificar la participación ciudadana, de tal manera que les permita a las comunidades involucradas discernir y valorar las diferentes opciones que se propongan." "Se promueven las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) como unidades de análisis, planeamiento y gestión para comprender el tejido social y urbano, con el propósito de plantear su estructura, orientar sus dinámicas y sus relaciones para mejorar las condiciones de vida de la población." "Las Unidades de Planeamiento Zonal deben determinar como mínimo, los siguientes aspectos: 1. Los lineamientos de estructura urbana básica de cada unidad, que permitan articular la norma urbanística con el planeamiento zonal. 2. La regulación de la intensidad y mezcla de usos. 3. Las condiciones de edificabilidad. 4. Lineamientos sobre el manejo de ruido acorde con la política ambiental que sobre el tema expida el DAMA con base en el Decreto Nacional 948 de 1995."



## 2 INFORMACION TOMADA COMO REFERENCIA

Como punto de partida para el análisis integral del predio la entidad solicitante remitió algunos documentos asociados al predio y posteriormente se obtuvieron los siguientes insumos entregados formalmente tanto por el solicitante del informe como por las entidades responsables de dichos documentos, a saber:

Tabla 1. Relación de información suministrada por UNICOLMAYOR

| NOMBRE DOCUMENTO                                                                                                                                                                                                               | AÑO  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Copia simple Escritura Pública No. 827 del 13 de abril de 1962 de la Notaria 6ª de Bogotá                                                                                                                                      | 1962 |
| Copia simple Escritura Pública No. 1144 del 16 de mayo de 1962 de la Notaria 6ª de Bogotá                                                                                                                                      | 1962 |
| Copia simple Escritura Pública No. 1897 del 2 de abril de 1990 de la Notaria 1ª de Bogotá                                                                                                                                      | 1990 |
| Copia simple Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 de la Notaria 45 de Bogotá con 4 planos anexos                                                                                                             | 1994 |
| Copia simple Escritura Pública No. 0596 del 12 de marzo de 1996 de la Notaria 49 de Bogotá                                                                                                                                     | 1996 |
| Copia simple Escritura Pública No. 3463 del 7 de diciembre de 2004 de la Notaria 36 de Bogotá                                                                                                                                  | 2004 |
| Copia del oficio No. 01843 del 15 de junio de 2018 de la Curaduría Urbana 2 que contiene concepto de norma de los predios KR 65 No. 127-55/15                                                                                  | 2018 |
| Copia del avalúo comercial corporativo No. 038-18 de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá de fecha 9 de agosto de 2018                                                                                                         | 2018 |
| Certificado de tradición No. 50C-1431628 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro con fecha de expedición 15 de julio de 2019.                                                                 | 2019 |
| Certificado de tradición No. 50C-60359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro con fecha de expedición 15 de julio de 2019.                                                                   | 2019 |
| Certificado de existencia y representación legal de Representaciones Continental S.A.S. con matrícula mercantil No. 00088130 de mayo 23 de 1977 de la Cámara de Comercio de Bogotá con fecha de expedición 9 de julio de 2019. | 2019 |
| Copia del oficio No. 2-2019-51164 del 1 de agosto de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación que contiene concepto de uso de los predios identificados con CHIP AAA0074TAPP y AAA0061ORTO                                | 2019 |

FUENTE: Información suministrada por UNICOLMAYOR

### 3 INFORMACION GENERAL DE LOS INMUEBLES

A continuación, se relaciona la información de los inmuebles objeto de estudio

Tabla 2. Información general del inmueble KR 65 17 15

| INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE KR 65 17 - 15 |                                                                               |                      |               |                                 |              |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------------------|--------------|
| <b>MUNICIPIO:</b>                              | BOGOTA D.C.                                                                   | <b>DEPARTAMENTO:</b> | CUNDINAMARCA  |                                 |              |
| <b>TIPO DE INMUEBLE:</b>                       | DOS (2) LOTES DE TERRENO JURIDICAMENTE INDEPENDIENTES, FÍSICAMENTE INTEGRADOS |                      |               | <b>PORCENTAJE DE PROPIEDAD:</b> | 100%         |
| <b>DIRECCION:</b>                              | KR 65 17 15                                                                   |                      |               |                                 |              |
| <b>CLASIFICACION DE SUELO:</b>                 | <b>URBANO:</b>                                                                | X                    | <b>RURAL:</b> |                                 | <b>OTRO:</b> |
| <b>FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:</b>        | 50C1431628                                                                    |                      |               | <b>CHIP:</b>                    | AAA0161ROFZ  |

FUENTE: Construcción propia 2019

Tabla 3. Información general del inmueble KR 65 17 55

| INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE KR 65 17 - 55 |                                                                               |                      |               |                                 |              |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------------------|--------------|
| <b>MUNICIPIO:</b>                              | BOGOTA D.C.                                                                   | <b>DEPARTAMENTO:</b> | CUNDINAMARCA  |                                 |              |
| <b>TIPO DE INMUEBLE:</b>                       | DOS (2) LOTES DE TERRENO JURIDICAMENTE INDEPENDIENTES, FÍSICAMENTE INTEGRADOS |                      |               | <b>PORCENTAJE DE PROPIEDAD:</b> | 100%         |
| <b>DIRECCION:</b>                              | KR 65 17 55                                                                   |                      |               |                                 |              |
| <b>CLASIFICACION DE SUELO:</b>                 | <b>URBANO:</b>                                                                | X                    | <b>RURAL:</b> |                                 | <b>OTRO:</b> |
| <b>FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:</b>        | 50C60359                                                                      |                      |               | <b>CHIP:</b>                    | AAA0074TAPP  |

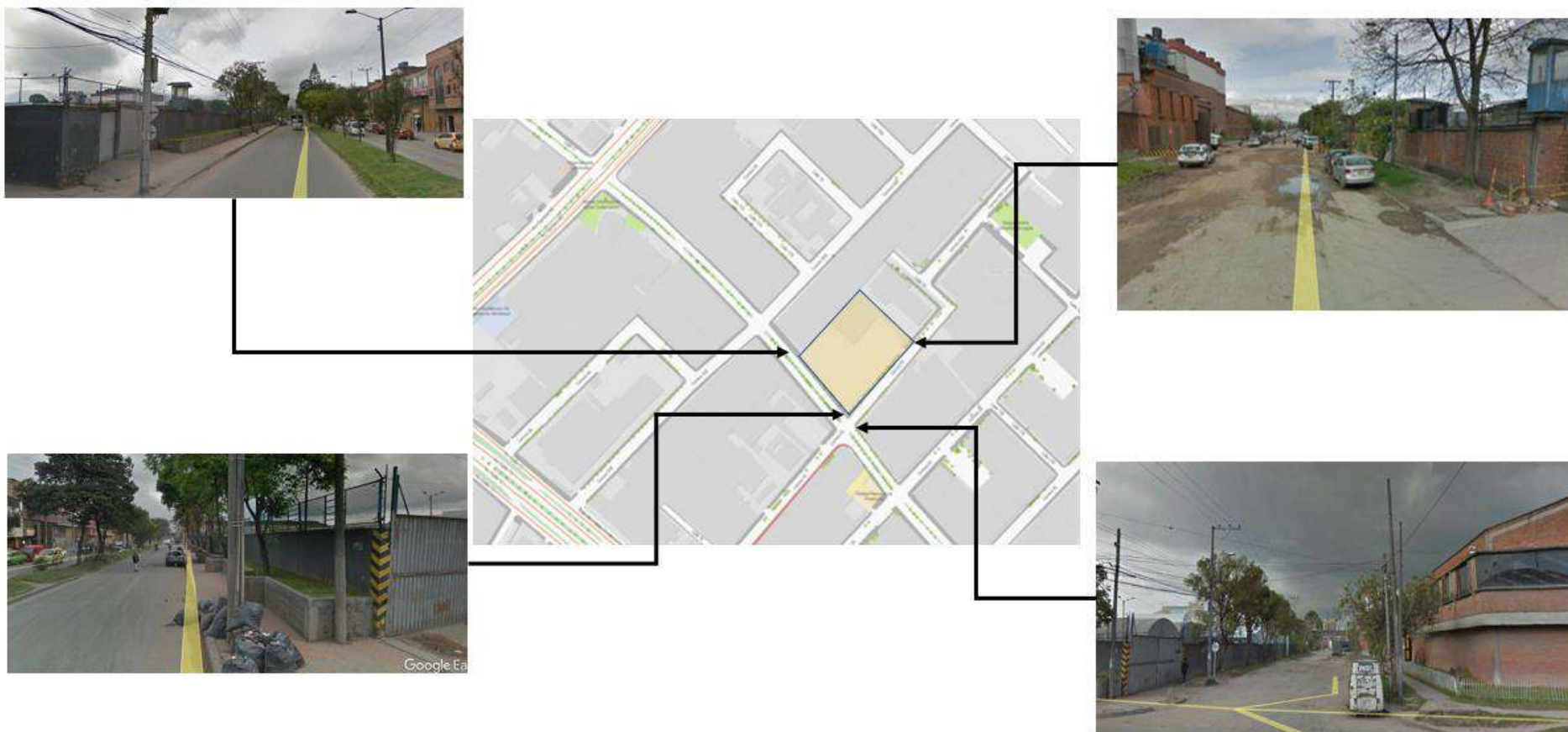
FUENTE: Construcción propia 2019

#### 3.1 LOCALIZACION DE LOS PREDIOS

Los predios se localizan en la zona industrial de Puente Aranda que hace parte de la localidad del mismo nombre en la ciudad de Bogotá D.C., equidistantes y próximos a la Avenida Carrera 68 y Avenida Calle 13 en el costado occidental de la Carrera 65 a escasos 50 metros al norte de la Avenida Calle 17 de la actual nomenclatura urbana.

El predio identificado con la nomenclatura KR 65 17-15 es esquinero con frentes sobre la Carrera 65 y la Avenida Calle 17 y el predio KR 65 17 – 55 es medianero con frente sobre la Carrera 65.

Ilustración 1. Localización de los predios e identificación de acceso



FUENTE: Construcción propia 2019



## 3.2 CARACTERISTICAS DEL SECTOR

El sector se caracteriza por presentar como uso principal industrial y usos dotacionales como Avivamiento, Unidad Nacional de Protección, Central de Urgencias Clínica Colsanitas, Sinergia Salud.

Ilustración 2. Acceso sobre la Carrera 65



FUENTE: Google earth – imagen street view julio de 2018

### 3.2.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

- Industrial
- Dotacional
- Residencial (en proyecto)
- Comercio local

### 3.2.2 VIAS DE ACCESO

- Carrera 68 o Avenida del Congreso Eucarístico
- Calle 13 o Avenida Centenario
- Avenida de las Américas

### 3.2.3 SERVICIO DE TRANSPORTE

Servicio de transporte público servido a través de la Carrera 68 con el Sistema Integrado de Transporte Público – SITP y en la Avenida de las Américas a través del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio.

### 3.2.4 TOPOGRAFIA

Plana

### 3.2.5 ESTRATO SOCIO ECONOMICO

No presenta por tratarse de un sector con uso industrial.

## 4 ESTUDIO DE TÍTULOS Y CONCEPTO JURÍDICO PREDIOS KR 65 17 – 55 Y KR 65 17 - 15

A efectos de dar cumplimiento al acta No. 2, a continuación, se presenta el desarrollo del estudio jurídico del predio, el cual comprende los siguientes resultados, a saber:

- 1.- Estudio de Títulos sobre el estado jurídico del bien respecto a la tradición, gravámenes o condiciones jurídicas reflejadas en el mismo en un periodo de 20 años.
- 2.- Concepto frente a la condición jurídica del predio.

### DATOS ESPECÍFICOS DE INMUEBLE A REVISAR:

| No | DIRECCION             | PROPIETARIO                       | No. MATRICULA |
|----|-----------------------|-----------------------------------|---------------|
| 1  | Carrera 65 No. 17- 55 | REPRESENTACIONES CONTINENTAL S.A. | 50C 60359     |
| 2  | Carrera 65 No. 17- 15 | REPRESENTACIONES CONTINENTAL S.A. | 50C1431628    |

### 4.1 DOCUMENTOS E INFORMACIÓN REMITIDA POR LA ENTIDAD SOLICITANTE PARA ANÁLISIS

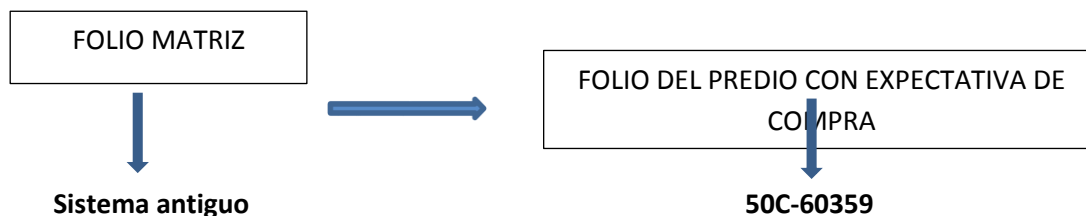
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 827 del 13 de abril de 1962 de la Notaria 6ª de Bogotá
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 1144 del 16 de mayo de 1962 de la Notaria 6ª de Bogotá
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 1897 del 2 de abril de 1990 de la Notaria 1ª de Bogotá
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 de la Notaria 45 de Bogotá con 4 planos anexos
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 0596 del 12 de marzo de 1996 de la Notaria 49 de Bogotá
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 3463 del 7 de diciembre de 2004 de la Notaria 36 de Bogotá.
- ✓ Copia del oficio No. 01843 del 15 de junio de 2018 de la Curaduría Urbana 2 que contiene concepto de norma de los predios KR 65 No. 127-55/15
- ✓ Copia del avalúo comercial corporativo No. 038-18 de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá de fecha 9 de agosto de 2018
- ✓ Certificado de tradición No. 50C-1431628 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro con fecha de expedición 15 de julio de 2019.
- ✓ Certificado de tradición No. 50C-60359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro con fecha de expedición 15 de julio de 2019.
- ✓ Certificado de existencia y representación legal de Representaciones Continental S.A.S. con matrícula mercantil No. 00088130 de mayo 23 de 1977 de la Cámara de Comercio de Bogotá con fecha de expedición 9 de julio de 2019.
- ✓ Copia del oficio No. 2-2019-51164 del 1 de agosto de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación que contiene concepto de uso de los predios identificados con CHIP AAA0074TAPP y AAA0061ORTO.



## 4.2 ESTUDIO DE TÍTULOS

Se revisó la tradición de los últimos 20 años reflejada en los certificados de libertad y tradición de fecha 25 de septiembre de 2019 consultados a través de la página VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro, de donde se concluye con relación a las transferencias de propiedad, que la tradición es sana y el propietario actual de los predios es la Sociedad Representaciones Continental Ltda. identificada con el NIT. 860054249 conforme se plasma las siguientes anotaciones y se representa en flujograma, así:

Ilustración 3. Flujograma de tradición, predio 50C60359



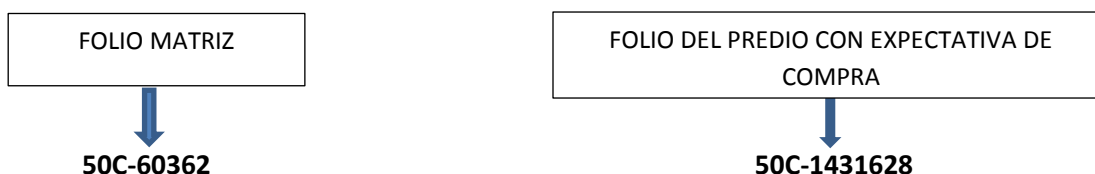
FUENTE: Construcción propia - 2019

### Tradición Folio 50C-60359

- Anotación No. 1 de fecha 28 de diciembre de 1965  
Título de transferencia: Compraventa instrumentada por medio de la Escritura Pública No. 6541 del 21 de diciembre de 1965 otorgada en la Notaria Sexta de Bogotá.  
De: ALDOR N. V  
A: Textiles NYLON S.A. NILEX
- Anotación No. 7 de fecha 15 de marzo de 1994  
Título de transferencia: Remate realizado en el Juzgado 10 Civil del Circuito de Santafé de Bogotá, conforme sentencia del 1 de febrero de 1994  
De: Textiles NYLON S.A. NILEX  
A: Corporación Financiera Ganadera S.A.
- Anotación No. 9 de fecha 1 de enero de 1994  
Título de transferencia: Compraventa instrumentada por medio de la Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaria cuarenta y cinco de Bogotá  
De: Corporación Financiera Ganadera S.A.  
A: Representaciones Continental Ltda.

De la misma manera se revisó la tradición del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C131428 encontrando lo siguiente:

Ilustración 4. Flujo de tradición, predio 50C1431628



FUENTE: Construcción propia - 2019

### Tradición Folio 50C-1431628

- Anotación No. 9 de fecha 1 de enero de 1994  
Título de transferencia: Compraventa instrumentada por medio de la Escritura Pública No.5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaria Cuarenta y cinco de Bogotá  
De: Corporación Financiera Ganadera S.A.  
A: Representaciones Continental Ltda.

A continuación, se presenta el diagrama jurídico del folio de matrícula inmobiliaria 50C-60362 del cual fueron segregados los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m<sup>2</sup>), 50C-1619448 (22.42 m<sup>2</sup>), 50C-1619449 (2.788.70 m<sup>2</sup>) y 50C-1619450 (1.328.99 m<sup>2</sup>), que corresponden a las zonas de cesión al Distrito, establecidas en el plano 306/4-05 de la urbanización Industrial El Rincón del Paraíso aprobado mediante Resolución No. 313 de octubre 11 de 1985 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación)

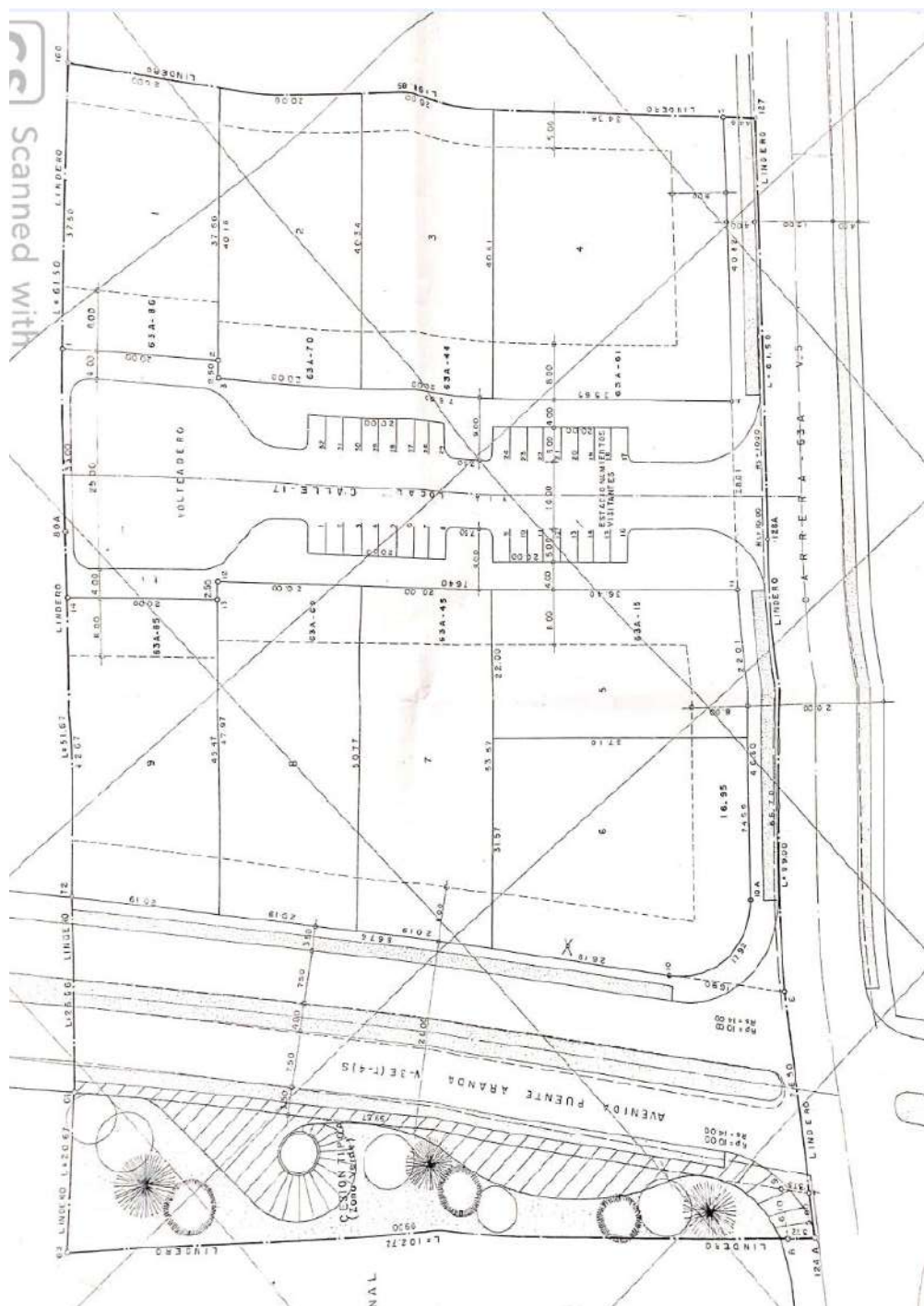
Ilustración 5. Cuadro de mojones y cesión de zonas al Distrito

| CUADRO DE MOJONES Y CESION DE ZONAS AL DISTRITO                         |                            |             |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| TIPO DE CESION                                                          | MOJONES                    | AREAS       |
| Area Afectacion Pda Vial<br>(AV Puente Aranda IV DE T4)s                | 64-72-10-6-7-9-64          | 2.691,26 M2 |
| CESION TIPO A<br>(Zona Verde)                                           | 63-64-9-8-63               | 1.328,99 M2 |
| Cesion Vias Locales y Estacionamiento<br>(Vía Local y Estacionamientos) | 1-2-3-4-11-12-13-14-1      | 2.788,70 M2 |
| Carrera - 63A                                                           | 5-127-128A-6-10-10A-11-4-3 | 648,12 M2   |
| Carrera - 63A                                                           | 124A-7-9-8-124A            | 22,42 M2    |

FUENTE: Plano 306/4-05 Urbanización Industrial El Rincón del Paraíso

Estas zonas actualmente son propiedad de Bogotá D.C. por transferencia realizada mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá.

Ilustración 6. Plano 306/4-05 Urbanización Industrial El Rincón del Paraíso



FUENTE: Plano 306/4-05 Urbanización Industrial El Rincón del Paraíso



Ilustración 7. Diagrama jurídico folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-60362 (matriz)



FUENTE: Construcción propia

## 4.2.1 GRAVAMENES, AFECTACIONES

Conforme se evidencia en la tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-60359, a la fecha se encuentra libre de gravámenes y afectaciones jurídicas, no obstante, sobre el mismo han recaído las siguientes:

- Anotación No. 2 de fecha 22 de septiembre de 1969  
Especificación: Hipoteca instrumentada por medio de la Escritura Pública No. 6714 del 8 de septiembre de 1969 otorgada en la Notaria Sexta de Bogotá.  
De: Textiles NYLON S.A. NILEX y PERLMAN ISAAC  
A: BANCO POPULAR  
Observación: Este gravamen fue cancelado conforme anotación No. 3 de fecha 4 de octubre de 1976, en donde se registró la Escritura Pública No. 4322 del 22 de septiembre de 1976 otorgada en la Notaria Sexta de Bogotá.
- Anotación No. 4 de fecha 11 de septiembre de 1991  
Especificación: Hipoteca abierta de cuantía indeterminada, instrumentada por medio de la Escritura Pública No 1862 del 9 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Cuarenta y cinco de Bogotá.  
De: Textiles NYLON S.A. NILEX  
A: Corporación Financiera Ganadera S.A. "CORFIGAN S.A."  
Observación: Este gravamen fue cancelado conforme anotación No. 8 de fecha 18 de agosto de 1994, en donde se registró la escritura No. 2113 del 1 de julio de 1994 otorgada en la Notaria Cuarenta y cinco de Bogotá.
- Anotación No. 5 de fecha 14 de abril de 1993  
Especificación: Embargo Hipotecario ordenado por el Juzgado 10 Civil del circuito de Santafé de Bogotá, procesos adelantado por CORFIGAN  
Observación: Este embargo fue cancelado conforme registra en la anotación No. 6 de fecha 18 de abril de 1994.

Si bien es cierto, revisado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1431628 no se evidencian condiciones jurídicas que limiten o graven el inmueble e impidan la transferencia de propiedad, al realizar el estudio de títulos del predio matriz (50C60362, ilustración anterior), se observa que, sobre dicho predio, se realizó DECLARATORIA DE PROPIEDAD PÚBLICA para cuatro (4) zonas de cesión y espacio públicos como consta en la Escritura Pública No. 3463 del 7 de diciembre de 2004 de la Notaria 36 de Bogotá, correspondientes a la urbanización Industrial El Rincón del Paraíso con Resolución 313 del 11 de octubre de 1985 y plano No. 306/4-05. Estos cuatro (4) predios a la fecha presentan independencia jurídica con su respectivo certificado de libertad y se sobreponen en parte de los predios objeto de estudio.

A partir de lo anterior se recomienda que el propietario legalmente inscrito de los predios objeto de estudio, es decir, Sociedad Representaciones Continental Ltda. identificada con el NIT. 860054249, deberá articular con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP la entrega de las zonas declaradas de propiedad pública, ya sea para mantener las condiciones urbanísticas de la mencionada urbanización a través de licencia de saneamiento o para iniciar un proceso de reurbanización.

En caso de querer reurbanizar, deberá acercarse al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP en calidad de propietario de predios de uso público y generar alternativas de gestión predial.

A la fecha corresponde desde el punto de vista jurídico se entendería como dos (2) predios física y jurídicamente independientes separados por el estacionamiento de propiedad del DADEP (50C1619449) y de manera acumulada, equivale a un área de 6.797,51 m<sup>2</sup> aproximadamente distribuida en dos (2) porciones.

## 4.2.2 ESTADO DE OCUPACIÓN

De conformidad con visita realizada a los predios objeto de estudio, se constató que no presentan ocupaciones que deban ser objeto de análisis o que den evidencia de posibles ocupaciones.

## 4.2.3 BIEN DE USO PÚBLICO

No se adjunta certificación, no obstante, teniendo en cuenta el tipo de inmuebles y la tradición reflejada en los bienes, se considera que los mismos no están llamados a ser considerados bienes de uso público.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que Bogotá D.C. realizó declaratoria de propiedad pública sobre 4 zonas de cesión de usos público mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá que actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m<sup>2</sup>), 50C-1619448 (22.42 m<sup>2</sup>), 50C-1619449 (2.788.70 m<sup>2</sup>) y 50C-1619450 (1.328.99 m<sup>2</sup>), que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A.



### 4.3 CONCEPTO JURIDICO

La propiedad de los inmuebles se encuentra a nombre de Representaciones Continental S.A. identificada bajo el Nit. No. 860.054.249-9, conforme se evidencia en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1431628 de fecha 15 de julio de 2019, por medio de división material protocolizada mediante la Escritura Pública No. 0596 del 12 de marzo de 1996 otorgada en la Notaria 49 de Bogotá.

De la misma manera se evidencia en la anotación No. 9 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C60359 de fecha 15 de julio de 2019, por medio de compraventa protocolizada mediante la Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaria 45 de Bogotá.

Revisado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1431628 no se evidencian condiciones jurídicas que limiten o graven el inmueble e impidan la transferencia de propiedad, al realizar el estudio de títulos del predio matriz (50C60362, ilustración anterior), se observa que, sobre dicho predio, se realizó DECLARATORIA DE PROPIEDAD PÚBLICA para cuatro (4) zonas de cesión y espacio públicos como consta en la Escritura Pública No. 3463 del 7 de diciembre de 2004 de la Notaria 36 de Bogotá, correspondientes a la urbanización Industrial El Rincón del Paraíso con Resolución 313 del 11 de octubre de 1985 y plano No. 306/4-05. Estos cuatro (4) predios a la fecha presentan independencia jurídica con su respectivo certificado de libertad y se sobreponen en parte de los predios objeto de estudio.

### 4.4 RECOMENDACIÓN FINAL

Desde el punto de vista jurídico hasta tanto no se generen espacios de articulación y gestión con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP en calidad de propietario de zonas de propiedad pública, como resultado de la declaratoria de propiedad pública por parte del Distrito acorde con la resolución y planos urbanísticos; no es viable la posibilidad de adquisición de los predios objeto de estudio.

## 5 COMPONENTE URBANISTICO y TECNICO – CATASTRAL

Con el fin de verificar la correspondencia de las áreas y linderos descritos en los documentos jurídicos correspondientes a los títulos de propiedad se realiza la comparación con la información física del predio a partir del análisis de la tradición del predio, para luego realizar un análisis comparativo con las bases de datos prediales tanto gráficas como alfanuméricas existentes en la base catastral vigente como resultado del proceso de formación y actualización y posteriormente realizar dicha comparación con los planos de los títulos de propiedad en caso que existan o con los linderos allí expresados.

En caso de no existir copia de los planos prediales que dieron origen al alinderamiento y cabida superficial del predio objeto de estudio, se deberá recurrir a la revisión de los predios vecinos y la descripción de las segregaciones existentes y así identificar la configuración del predio objeto de estudio.

Una vez se obtengan un plano de alinderamiento y delimitación vs. Información catastral se inicia el proceso de análisis técnico y jurídico con el fin de garantizar la localización en campo y la revisión de los linderos del predio objeto de estudio y posteriormente establecer conclusiones, recomendaciones y plan de acción asociado al saneamiento.

Al obtener la realidad física vs. títulos de propiedad se establecerá la condición actual del predio matriz y sus segregaciones con el fin de determinar su situación de cabida y linderos, relación con predios colindantes e identificar posibles situaciones de conflicto.

El estudio TÉCNICO URBANISTICO corresponde a la definición de las condiciones urbanísticas asociadas al uso del suelo permitido para el predio objeto de estudio y contiene la siguiente información:

- ☒ Obtención de certificado de uso del suelo y concepto de norma urbanística asociado al predio objeto de estudio.
- ☒ Consulta detallada con autoridades municipales

El estudio TECNICO CATASTRAL corresponde a la recopilación y análisis de los documentos técnicos para establecer los linderos del predio, con su respectiva cabida superficial, entregando como mínimo los siguientes resultados:

- ☒ Geo-referenciación y análisis de los títulos de propiedad a partir de la información existente en fuentes secundarias y registradas en los títulos de propiedad.
- ☒ Geo-referenciación y análisis de la tradición del predio, con el fin de identificar las condiciones del predio matriz y sus segregaciones.

- ☑ Diagnóstico técnico Resumen del predio en la cual se consolida toda la información técnica - Catastral y el comportamiento a través del tiempo, desde el predio matriz hasta las segregaciones.
- ☑ Identificación de los linderos y/o puntos de conflictos con predios colindantes o con puntos naturales que lleven a identificar las diferencias en configuración, linderos y cabida superficial.

## 5.1 ESTUDIO TECNICO URBANISTICO Y DE USO DEL SUELO

Para efectos de establecer la norma de uso del suelo aplicable a los predios objeto de estudio, es importante mencionar que los inmuebles objeto de revisión susceptibles a ser adquirido por parte de la UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA, corresponden a:

KR 65 17 55 identificado con CHIP AAA0074TAPP, folio de matrícula inmobiliaria 50C60359, área 6.143,4 m<sup>2</sup>.

KR 65 17 15 identificado con CHIP AAA0161ROFZ, folio de matrícula inmobiliaria 50C1431628, área 5.608,0 m<sup>2</sup>.

Para establecer la norma de uso del suelo del predio se tomó como referencia la información contenida en el concepto de uso del suelo emitido por la Secretaria Distrital de Planeación de fecha 1 de agosto de 2019 con el Radicado No. 2-2019-51164 se obtuvo la descripción detallada de la norma de uso del suelo y las condiciones actuales aplicables a los predios objeto de estudio, el cual se adjunta en los anexos al presente informe. De manera consolidada la norma de uso del suelo aplicable al predio es la siguiente:

Tabla 4. Información consolidada de norma de uso del suelo aplicable al predio

| <b>NORMA URBANISTICA Y DE USO DEL SUELO</b>                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FUENTE: concepto de uso del suelo emitido por la Secretaria Distrital de Planeación de fecha 1 de agosto de 2019 con el Radicado No. 2-2019-51164 y concepto de norma emitido por la Curaduría Urbana 2 de fecha 15 de junio de 2018 con el oficio No. 01843 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ADOPCION DE NORMA:</b>                                                                                                                                                                                                                                    | Decreto Distrital 317 de 2011, modificado por el Decreto 297 de 2012. Si no ejecutó las obras de urbanismo y no entregó las zonas de cesión para espacio público señaladas en el plano de proyecto general No. 306/4-05, denominado "Urbanización Industrial El Rincón del Paraíso", se debe someter al tratamiento de desarrollo al considerarse predio urbanizable no urbanizado. |
| <b>SECTOR NORMATIVO:</b>                                                                                                                                                                                                                                     | Considerando que los predios se encuentran en área de actividad industrial, se consulta el cuadro anexo 1: "Fichas reglamentarias de                                                                                                                                                                                                                                                |



### NORMA URBANISTICA Y DE USO DEL SUELO

FUENTE: concepto de uso del suelo emitido por la Secretaría Distrital de Planeación de fecha 1 de agosto de 2019 con el Radicado No. 2-2019-51164 y concepto de norma emitido por la Curaduría Urbana 2 de fecha 15 de junio de 2018 con el oficio No. 01843

usos permitidos y localización según área de actividad, del Decreto Distrital 120 de 2018, “Por medio del cual se armonizan las normas de los planes maestros de equipamiento, de servicios públicos y de movilidad, con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), (...)”, donde se identifica que el uso dotacional equipamiento colectivo de educación, se permite como complementario en la escala vecinal, complementario en escala zonal, restringido en escala urbana y metropolitana.

Dentro de los anexos que hacen parte del Decreto, está el anexo No. 1 denominado “identificación de predios sujetos del ámbito del plan parcial”, con la reseña de cada predio y de la siguiente manera:

| ÁREA DE ACTIVIDAD |               |                                                                                                                                                                              | 91 – SAGRADO CORAZÓN           |
|-------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| USO               | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                  | D. SAN MARTÍN – MUSEO NACIONAL |
| EDUCATIVO         | METROPOLITANA | <u>Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica. Educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano). Mayor a 1.500 alumnos.</u> | Complementario                 |
|                   |               | Equipamientos educativos. Institución Educativa.                                                                                                                             | Complementario                 |
|                   | URBANA        | Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo humano) hasta 1.500 alumnos. Entre 1.001 y 1.500 alumnos.                      | Complementario                 |
|                   |               | Equipamientos educativos. Institución Educativa.                                                                                                                             | Complementario                 |
|                   | ZONAL         | Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo humano) hasta 1.000 alumnos                                                    | Complementario                 |
|                   |               | Equipamientos educativos. Institución Educativa.                                                                                                                             | Complementario                 |
|                   | VECINAL       | Escuelas de formación hasta de 50 Alumnos                                                                                                                                    | Complementario                 |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>AREA DE ACTIVIDAD:</b> | Industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>TRATAMIENTO:</b> | Consolidación |
| <b>USO PRINCIPAL:</b>     | <p>El régimen de usos aplicable a los predios se encuentra definido en los Decretos Distritales No. 317 de 2011, - PUENTE ARANDA, 120 de 2018 y 190 de 2004 POT – Anexo No. 2 Cuadro indicativo de clasificación de usos del suelo.</p> <p>El uso de “Universidad de Educación Superior” se clasifica como Dotacional – Educativo de escala Metropolitana, contemplado como restringida, por tanto se considera PERMITIDA así:</p> <p>Educativo de escala metropolitana: Instituciones de educación superior, centros de investigación científica, educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano) mayor a 1500 alumnos, equipamientos educativos, institución educativa.</p> |                     |               |

| <b>NORMA URBANISTICA Y DE USO DEL SUELO</b><br>FUENTE: concepto de uso del suelo emitido por la Secretaría Distrital de Planeación de fecha 1 de agosto de 2019 con el Radicado No. 2-2019-51164 y concepto de norma emitido por la Curaduría Urbana 2 de fecha 15 de junio de 2018 con el oficio No. 01843 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Específicamente para este uso dotacional y teniendo en cuenta la escala mencionada, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 429 del Decreto 190 de 2004, el cual señala:</p> <p>“Planes de Implantación</p> <p>Los planes de implantación adoptados mediante resoluciones que para el efecto expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, son instrumentos para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin de evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia.</p> <p>Los planes de implantación deberán fundamentarse en estudios de impacto urbanístico a cargo del interesado, con el fin de que la Administración Distrital pueda disponer de elementos de juicio para definir la conveniencia del proyecto y en caso de ser viable establecer el tipo de acciones para mitigar los impactos negativos.”</p> <p>Por lo tanto, para el desarrollo de esta actividad deberá adelantarse el trámite de Plan de Implantación como requisito para la obtención de la Licencia de Construcción correspondiente. El procedimiento para el estudio y aprobación de los planes de implantación se encuentra reglamentado en los decretos 1119 de 2000, modificado por los decretos 276 de 2004, 079 de 2015 y 132 de 2017.</p> |
| <b>CONCEPTO DE AMENAZA Y/O RIESGO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>De conformidad con la Resolución No. 1631 del 9 de noviembre de 2018 “Por el cual se actualiza el mapa No. 4 Amenaza por inundación” del Decreto 190 de 2004 adoptada por la Secretaría Distrital de Planeación los predios no se encuentran en zona de amenaza por inundación.</p> <p>Según la Resolución No. 0751 del 7 de junio de 20148 “Por el cual se actualiza el plano No. 3 Amenaza por remoción en masa del Decreto 190 de 2004 adoptada por la Secretaría Distrital de Planeación los predios no se encuentran en zona de amenaza por movimientos en masa.</p> <p>Además, según informe consolidado de la localización del predio en el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINUPOT) de la Secretaría Distrital de Planeación los predios no se encuentran en el sistema de áreas protegidas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>RESERVA VIAL o AFECTACION VIAL:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>En cuanto a “<i>afectaciones existentes por reserva vial</i>” los predios no se encuentran incluidos en esta categoría en el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINUPOT), en la Secretaría Distrital de Planeación.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ESTRUCTURA ECOLOGICA o AREA DE INTERES AMBIENTAL:</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>En cuanto a “<i>afectaciones existentes por estructura ecológica principal o áreas de interés ambiental</i>”, los predios no se encuentran incluidos en esta categoría en el Sistema de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| <b>NORMA URBANISTICA Y DE USO DEL SUELO</b>                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FUENTE: concepto de uso del suelo emitido por la Secretaría Distrital de Planeación de fecha 1 de agosto de 2019 con el Radicado No. 2-2019-51164 y concepto de norma emitido por la Curaduría Urbana 2 de fecha 15 de junio de 2018 con el oficio No. 01843 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINUPOT), en la Secretaría Distrital de Planeación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>BIEN o ZONA DE INTERES CULTURAL:</b>                                                                                                                                                                                                                      | Sin información.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>OTRAS NOTAS:</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Teniendo en cuenta que Bogotá Distrito Capital realizó declaración de propiedad pública sobre 4 zonas de cesión de uso público de la urbanización industrial el Rincón del Paraíso, se requiere la ejecución en conjunto con el Distrito de un proceso de reurbanización o licencia de saneamiento. Por lo anterior, los predios urbanísticamente no están disponibles en el corto plazo.</p> <p>La edificabilidad para el uso dotacional educativo, institución de educación superior de escala metropolitana, corresponderá a la definida en la adopción del plan de regularización y manejo o plan de implantación, la cual se deberá evaluar y justificar dentro del marco normativo de la formulación del citado instrumento.</p> |

FUENTE: Concepto de uso del suelo emitido por la Secretaría Distrital de Planeación de fecha 1 de agosto de 2019 con el Radicado No. 2-2019-51164 y concepto de norma emitido por la Curaduría Urbana 2 de fecha 15 de junio de 2018 con el oficio No. 01843.

Con relación a los planes de implantación, a continuación, se presenta una relación de cinco (5) planes de instituciones de educación superior, que han sido adoptados por la Secretaría Distrital de Planeación, a título meramente informativo.



Tabla 5. Relación de planes de implantación y regularización adoptados por la Secretaria Distrital de Planeación

| NOMBRE                                  | OBJETO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CONCEPTO                                                                                                                                                                                          | CHIP        | Zona de mitigación de impactos en la accesibilidad | Índice de construcción                         | Índice de ocupación                            | AREA BRUTA | AREA ÚTIL |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-----------|
| Universidad Whitney de Colombia         | El presente Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el <b>uso dotacional metropolitano en el entorno urbano</b> , como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamiento y de los servicios de apoyo.                     | Resolución 1019 de 2013, Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Universidad Whitney de Colombia, ubicada en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C. septiembre 9, 2013 | AAA0219KFSY | 0.65 m2 por peatón.                                | 4,00 sobre área útil                           | 0.70 sobre área útil                           | 2196.18    |           |
| Politécnico Internacional sede Kennedy. | El presente Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el <b>uso dotacional educativo de escala metropolitana en el entorno urbano</b> , como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamiento y de los servicios de apoyo. | Resolución 1569 de 2013, Por la cual se adopta el Plan de Implantación de Politécnico Internacional sede Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C. diciembre 19, 2013                                   | AA0043APBR  | 0.65 m2 por peatón.                                | 1,80 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable | 0,40 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable | 6272.3     |           |

| NOMBRE                                                      | OBJETO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | CONCEPTO                                                                                                                                                                                       | CHIP        | Zona de mitigación de impactos en la accesibilidad | Índice de construcción                         | Índice de ocupación                            | AREA BRUTA | AREA ÚTIL |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-----------|
| Fundación Universitaria Unipanamericana                     | El presente Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el uso del proyecto en el entorno urbano, como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo.                                                                                                              | Resolución 600 de 2017, Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68 – Compensar de la ciudad de Bogotá D.C. mayo 4, 2017 | AAA0239CDEP | 0.90 m2 por peatón.                                | 1 IBC<br>2,75 IMC                              | 0,45 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable | 8668.9     | 6353.97   |
| Universidad Distrital Francisco José de Caldas Sede Ensueño | El presenta Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados <b>por el uso dotacional</b> , así como las soluciones viales y de tráfico, el manejo del espacio público, la generación de áreas de transición entre el espacio público y privado, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, el requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo. | Resolución 1727 de 2018 Plano, Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Universidad Distrital Francisco José de Caldas Sede Ensueño. noviembre 29, 2018                           | AAA0246SOWF | 0.90 m2 por peatón.                                | 0,60 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable | 0,45 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable |            | 11090.72  |

| NOMBRE                                     | OBJETO                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CONCEPTO                                                                                                                                                                                              | CHIP                                      | Zona de mitigación de impactos en la accesibilidad | Índice de construcción | Índice de ocupación                            | AREA BRUTA | AREA ÚTIL |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------|------------|-----------|
| Uniminuto Sede Bogotá Sur - Ciudad Bolívar | Plan de Implantación para la Corporación Universitaria Minuto de Dios "Uniminuto Sede Bogotá Sur", <b>para el uso dotacional educativo, instituciones de educación superior de escala metropolitana,</b> sobre los predios con dirección catastral Carrera 72 No. 57R-41/49 Sur y Carrera 73 No. 58B-54 Sur | Resolución 1479 de 2019, Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Corporación Universitaria Minuto de Dios "Uniminuto Sede Bogotá Sur", en la localidad Ciudad Bolívar<br>julio 24, 2019 | AAA0017CEZM<br>AAA0017WOUZ<br>AAA0017WFJZ | 0.90 m2 por peatón.                                | 1 IBC<br>2,75 IMC      | 0,45 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable | 14758.8    | 12295.09  |

FUENTE: Construcción propia a partir de información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación – 2019

### 5.1.1 CONCEPTO URBANISTICO

Los predios objeto de estudio están incluidos en el plano urbanístico 306/4-05 de la urbanización industrial El Rincón del Paraíso que presenta área útil desarrollable 8.763,07 m<sup>2</sup>, zonas de cesión al Distrito 4.788,23 m<sup>2</sup> y área de afectación plan vial (Av. Puente Aranda) 2.691,26 m<sup>2</sup>.

Las zonas de cesión al Distrito fueron declaradas de propiedad pública mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá, las cuales actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m<sup>2</sup>), 50C-1619448 (22.42 m<sup>2</sup>), 50C-1619449 (2.788.70 m<sup>2</sup>) y 50C-1619450 (1.328.99 m<sup>2</sup>), y que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A., identificados así:

- KR 65 17 55 identificado con CHIP AAA0074TAPP, folio de matrícula inmobiliaria 50C60359, área 6.143,4 m<sup>2</sup>.
- KR 65 17 15 identificado con CHIP AAA0161ROFZ, folio de matrícula inmobiliaria 50C1431628, área 5.608,0 m<sup>2</sup>.

Así las cosas, en las actuales condiciones para desarrollar urbanísticamente los predios se requiere la ejecución en conjunto con el Distrito de un proceso de reurbanización o licencia de saneamiento. que los convierte en no disponibles para ser desarrollados urbanísticamente en el corto plazo.

De otra parte, el uso dotacional educativo de escala metropolitana permite desarrollar instituciones de educación superior, centros de investigación científica, educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano) mayor a 1500 alumnos. La edificabilidad para el uso dotacional educativo, institución de educación superior de escala metropolitana, corresponde a la definida en la adopción del plan de regularización y manejo o plan de implantación, la cual se deberá evaluar y justificar dentro del marco normativo de la formulación del citado instrumento.

Por solicitud de UNICOLMAYOR se estableció como requisito la necesidad de contar con la norma de uso del suelo para un predio dotacional educativo a escala metropolitana, que cumplen los dos predios objeto de estudio. Sin embargo, las condiciones urbanísticas actuales los hacen no viables en el corto plazo.



## 5.2 ESTUDIO TECNICO - CATASTRAL

### 5.2.1 INFORMACION TECNICA

Los predios objeto de estudio corresponden a dos lotes de terreno con las siguientes características:

**LOCALIZACION:** Los dos predios son colindantes integrados físicamente en una sola unidad ubicados en el costado occidental de la carrera 65 a escasos 50 metros al norte de la Avenida Calle 17 de la actual nomenclatura urbana, ubicados equidistantes y próximos a la Avenidas Carrera 68 y la Avenida Calle 13.

**AREA DE TERRENO:** De conformidad con las diferentes fuentes de información, el predio presenta los siguientes datos asociados a la cabida superficial:

Tabla 6. Información de área de terreno del predio KR 65 17 - 15

| ANALISIS COMPARATIVO AREA DE TERRENO PREDIO KR 65 17 – 15 |          |                |                                                                                                                                                                                                                            |   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AREA (m²):</b>                                         | 5.441,9  | <b>FUENTE:</b> | Escritura Pública No. 0596 del 12 de marzo de 1996 otorgada en la Notaria 49 de Bogotá D.C., división material realizada por Representaciones Continental S.A.                                                             |   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>AREA (m²):</b>                                         | 5.441,9  | <b>FUENTE:</b> | Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1431628.                                                                                                                                                                            |   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>AREA (m²):</b>                                         | 5.608,0  | <b>FUENTE:</b> | Base catastral – Consulta Boletín Catastral W-1089497 de fecha 01 de octubre de 2019.                                                                                                                                      |   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>AREA (m²):</b>                                         | 5.441,9  | <b>FUENTE:</b> | Informe de avalúo comercial corporativo No. 038-18 realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá de fecha agosto 9 de 2018, suministrado por Representaciones Continental S.A.S. y suministrado por los solicitantes. |   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>AREA (m²):</b>                                         | 5.441,90 | <b>FUENTE:</b> | Plano elaborado por Rubinel Giraldo P. en diciembre de 1994 que se encuentra protocolizado en la Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaria 45 de Bogotá D.C.                           |   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PRESENTA DIFERENCIAS DE AREA DE TERRENO:</b>           | SI       |                | NO                                                                                                                                                                                                                         | X | <b>DETALLE:</b> | Realizado el análisis comparativo entre la cabida superficial contenida en el certificado de libertad y el plano topográfico protocolizado en la Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaria 45 de Bogotá D.C. no se evidencia diferencia en el área de terreno. En la base catastral se presenta una diferencia de 166.1 m <sup>2</sup> que no se considera representativa. Sin embargo, Bogotá D.C. realizó declaratoria de propiedad pública sobre 4 zonas de cesión de usos público mediante la Escritura Pública No. |

| ANALISIS COMPARATIVO AREA DE TERRENO PREDIO KR 65 17 – 15 |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           |  |  |  |  |  | 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá que actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m <sup>2</sup> ), 50C-1619448 (22.42 m <sup>2</sup> ), 50C-1619449 (2.788.70 m <sup>2</sup> ) y 50C-1619450 (1.328.99 m <sup>2</sup> ), que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A. Esta situación debe ser objeto de aclaración entre Bogotá D.C. y el propietario actual del predio Representaciones Continental, para que posteriormente se realice la actualización en la base catastral. |

FUENTE: Construcción propia 2019 a partir de las diferentes fuentes de información

TOPOGRAFIA: Completamente plana (0 a 7%).

FRENTE SOBRE

VIA PUBLICA: El predio es esquinero con frentes sobre las vías vehiculares Carrera 65 y Avenida Calle 17

CONFIGURACION: Trapezoidal con relación frente-fondo promedio de de 1 a 1.7

LINDEROS: De conformidad con los títulos de propiedad, los linderos del predio son los contenidos en la Escritura Pública No. 596 del 12 de marzo de 1996 de la Notaria 49 de Bogotá, a saber:

*NORTE: Del punto J al punto K, en una distancia de noventa y nueve metros (99.00 mts.) con el lote D1.*

*POR EL ORIENTE: Del punto K al punto F en una distancia de sesenta y seis punto treinta y nueve metros (66.39 mts) con la calzada occidental de la carrera sesenta y tres A (63-A)*

*POR EL SUR: Del punto F al punto C en una distancia de noventa y nueve punto diecisiete metros (99.17 mts.) con la calzada norte de la calle diecisiete (17)*

*POR EL OCCIDENTE: Del punto C al punto J en una distancia de cincuenta y uno punto noventa y un metros (51.91 mts.)*

Y del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C60359

Tabla 7. Información de área de terreno del predio KR 65 17 - 55

| <b>ANÁLISIS COMPARATIVO ÁREA DE TERRENO PREDIO KR 65 17 - 55</b> |          |                |    |                                                                                                                                                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÁREA (m²):</b>                                                | 6.143,84 | <b>FUENTE:</b> |    | Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaría 45 de Bogotá D.C., compraventa de Corporación Financiera Ganadera S.A. CORFIGAN a Representaciones Continental Ltda.                         |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ÁREA (m²):</b>                                                | 6.143,84 | <b>FUENTE:</b> |    | Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C60359.                                                                                                                                                                              |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ÁREA (m²):</b>                                                | 6.143,4  | <b>FUENTE:</b> |    | Base catastral – Consulta Boletín Catastral W-1089484 de fecha 01 de octubre de 2019.                                                                                                                                      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ÁREA (m²):</b>                                                | 6.143,84 | <b>FUENTE:</b> |    | Informe de avalúo comercial corporativo No. 038-18 realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá de fecha agosto 9 de 2018, suministrado por Representaciones Continental S.A.S. y suministrado por los solicitantes. |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ÁREA (m²):</b>                                                | 6.143,84 | <b>FUENTE:</b> |    | Plano elaborado por Rubinel Giraldo P. en diciembre de 1994 que se encuentra protocolizado en la Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaría 45 de Bogotá D.C.                           |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PRESENTA DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO:</b>                  | SI       |                | NO | X                                                                                                                                                                                                                          | <b>DETALLE:</b> | Realizado el análisis comparativo entre la cabida superficial contenida en el certificado de libertad, el plano topográfico protocolizado en la Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaría 45 de Bogotá D.C. y la base catastral no se evidencia diferencia en el área de terreno. Sin embargo, Bogotá D.C. realizó declaratoria de propiedad pública sobre 4 zonas de cesión de usos público mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá que actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m²), 50C-1619448 (22.42 m²), 50C-1619449 (2.788.70 m²) y 50C-1619450 (1.328.99 m²), que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A. Esta situación debe ser objeto de aclaración entre Bogotá D.C. y el propietario actual del predio Representaciones Continental, para que posteriormente se realice la actualización en la base catastral. |

FUENTE: Construcción propia 2019 a partir de las diferentes fuentes de información

TOPOGRAFIA: Completamente plana (0 a 7%).

FRENTE SOBRE

VIA PUBLICA: El predio es medianero con frente sobre la vía vehicular Carrera 65.

CONFIGURACION: Rectangular con relación frente-fondo de 1 a 1.5

LINDEROS: De conformidad con los títulos de propiedad, los linderos del predio son los contenidos en la Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 de la Notaria 45 de Bogotá y su respectivo plano protocolizado:

*NORTE: En una extensión de noventa y ocho metros con noventa y cinco centímetros (98.95 mts.), con el resto del lote número D-uno (D-1) de propiedad que fue de Isabel Alford de Amaya.*

*POR EL ORIENTE: En una longitud de sesenta y un metros con cincuenta y un centímetros (61.51 mts.), con el camellón en longitudinal de entrada.*

*POR EL SUR: Con el lote número C-1 de propiedad que fue de María Alford de Lesmes, en una extensión de cien metros noventa y seis centímetros (100.96 mts.) Del punto F al punto C en una distancia de noventa y nueve punto diecisiete metros (99.17 mts) Del punto A al punto B en una distancia de 81,70 metros con la Avenida Carrera 72.*

*POR EL OCCIDENTE: En una extensión de sesenta y un metros con cincuenta centímetros (61.50 mts) con terrenos de herederos de Eduardo Gaitán.*

## 5.2.2 OBSERVACIONES

1. Actualmente los predios KR 65 17 15 y KR 65 17 55 son colindantes e integrados físicamente en una sola unidad predial. Es importante tener en cuenta que jurídicamente se está presentando sobreposición de áreas entre los dos predios objeto de estudio y las 4 zonas de cesión de uso público que Bogotá D.C. declaró de propiedad pública mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá.
2. El propietario actual Representaciones Continental Ltda. en conjunto con el Distrito deben adelantar un proceso de reurbanización o licencia de saneamiento que determine la situación jurídica de los predios objeto de estudio.



### 5.2.3 INFORMACION CATASTRAL

De conformidad con la información contenida en la base catastral, incorporada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, los predios presentan la siguiente información:

Tabla 8. Información catastral predio KR 65 17 15 con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C1431628

| <b>INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE KR 65 17 15</b>                                    |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| FUENTE: Base catastral.                                                                |                                |
| <b>DIRECCION OFICIAL:</b>                                                              | KR 65 17 15                    |
| <b>NUMERO PREDIAL NACIONAL:</b>                                                        | 110010162161800090033000000000 |
| <b>CHIP:</b>                                                                           | <a href="#">AAA0161ROFZ</a>    |
| <b>CÉDULA CATASTRAL:</b>                                                               | 006218093300000000             |
| <b>DESTINO CATASTRAL:</b>                                                              | Urbanizado no edificado        |
| <b>ÁREA DE TERRENO:</b>                                                                | 5.608,0 m2                     |
| <b>ÁREA DE CONSTRUIDA:</b>                                                             | 0.0 m2                         |
| <b>PLANO PREDIAL GEOPORTAL BOGOTA</b>                                                  |                                |
|     |                                |
| FUENTE: Geoportal Bogotá, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD |                                |

FUENTE: Construcción propia

Tabla 9. Información catastral predio KR 65 17 55 con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C60359

| <b>INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE KR 65 17 55</b>                                    |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| FUENTE: Base catastral.                                                                |                                |
| <b>DIRECCION OFICIAL:</b>                                                              | KR 65 17 55                    |
| <b>NUMERO PREDIAL NACIONAL:</b>                                                        | 110010162161800090034000000000 |
| <b>CHIP:</b>                                                                           | <a href="#">AAA0074TAPP</a>    |
| <b>CÉDULA CATASTRAL:</b>                                                               | D16 63 10                      |
| <b>DESTINO CATASTRAL:</b>                                                              | Comercio Puntual               |
| <b>ÁREA DE TERRENO:</b>                                                                | 6.143,4 m2                     |
| <b>ÁREA DE CONSTRUIDA:</b>                                                             | 2.707,9 m2                     |
| <b>PLANO PREDIAL GEOPORTAL BOGOTA</b>                                                  |                                |
|     |                                |
| FUENTE: Geoportal Bogotá, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD |                                |

FUENTE: Construcción propia

## 5.2.4 OBSERVACIONES

1. La información de la base catastral para el predio KR 65 17 15 presenta diferencia en área de terreno de 166.10 m<sup>2</sup> respecto a la que se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50C1431628: Esta diferencia corresponde al 3% del área total del predio, razón por la cual se considera marginal y no es objeto de actualización en la base catastral.
2. La información de la base catastral para el predio KR 65 17 55 se encuentra actualizada.
3. Una vez que el propietario actual de los predios Representaciones Continental Ltda. adelante juntamente con el Distrito Capital el proceso de reurbanización o licencia de saneamiento que defina la situación jurídica de las cuatro zonas de cesión de uso público que fueron declaradas de propiedad pública por Bogotá D.C., mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá, actualmente sobrepuestas a los predios objeto de estudio, se debe realizar si a ello hubiere lugar la actualización de la información en la base catastral.

## 5.3 ESTUDIO ADMINISTRATIVO

A efectos de dar cumplimiento al acta No. 2 a continuación se presenta el desarrollo del componente administrativo asociado a la identificación de pasivos para los inmuebles.

Los predios presentan actualmente la siguiente información:

KR 65 17 15 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1431628 y CHIP AAA0161ROFZ ha venido cancelando el rubro respectivo al impuesto predial con los siguientes pagos generados a una tarifa del 33 por mil con un destino catastral bajo el código 62 – COMERCIALES URBANOS y RURALES, como se muestra a continuación:

Tabla 10. Relación de pagos de impuesto predial, inmueble identificado con el CHIP AAA0161ROFZ

| A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO                                                    |                                           |                                                                      |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. CHIP<br><br><b>AAA0161ROFZ</b>                                               | 2. Matrícula Inmobiliaria<br>050C01431628 | 3. Cédula Catastral<br>006218093300000000                            | 4. Estrato<br>0 |
|                                                                                 | 5. Dirección del Predio<br>KR 65 17 15    |                                                                      |                 |
| B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO                                                 |                                           | C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA                                            |                 |
| 6. Área de terreno en metros<br>5608.00                                         | 7. Área construida en metros<br>0.00      | 8. Destino<br>67-URBANIZABLES NO URBANIZADOS Y                       |                 |
| 9. Tarifa<br>33                                                                 |                                           | 9.1 Porcentaje de exención<br>0 %                                    |                 |
| D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE                                             |                                           |                                                                      |                 |
| 10. Apellido(s) y Nombres ó Razon Social<br>REPRESENTACIONES CONTINENTAL S.A.S. |                                           | 11. Documento de Identificación (tipo y Número)<br>NIT 860054249 - 0 |                 |
| 12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago<br>NIT 860054249 - 0      |                                           |                                                                      |                 |

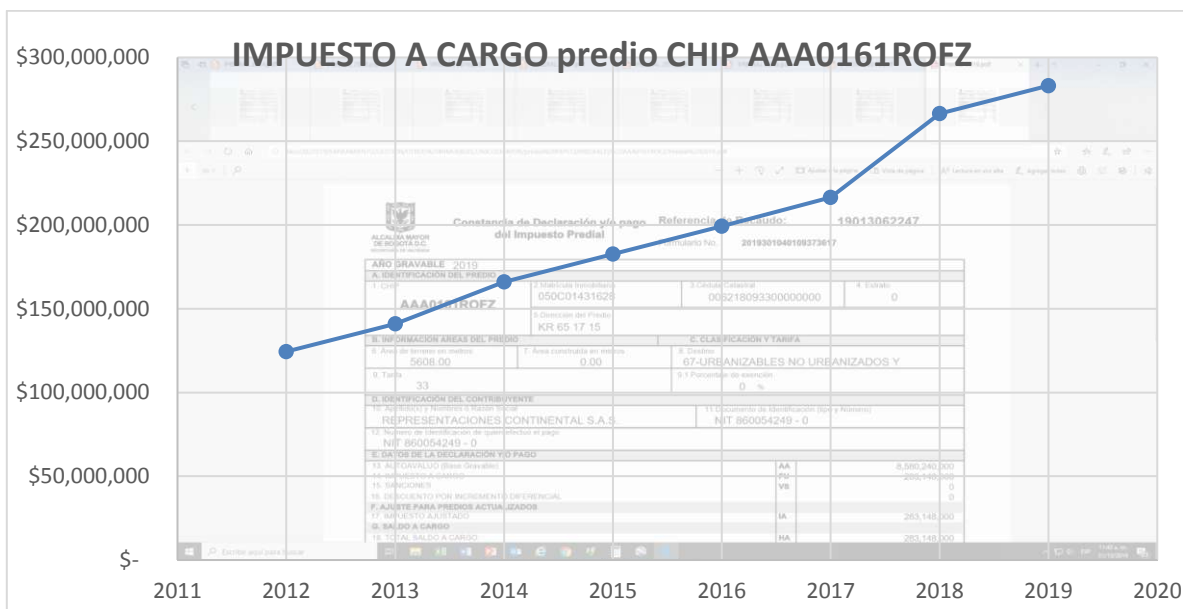
| AÑO  | VALOR CATASTRAL  | IMPUESTO A CARGO | TARIFA | FECHA DE PAGO                  |
|------|------------------|------------------|--------|--------------------------------|
| 2012 | \$ 3,785,400,000 | \$ 124,423,000   | 33     | viernes, 04 de mayo de 2012    |
| 2013 | \$ 4,290,120,000 | \$ 141,064,000   | 33     | viernes, 19 de abril de 2013   |
| 2014 | \$ 5,047,200,000 | \$ 166,036,000   | 33     | viernes, 11 de abril de 2014   |
| 2015 | \$ 5,551,920,000 | \$ 182,676,000   | 33     | viernes, 10 de abril de 2015   |
| 2016 | \$ 6,056,640,000 | \$ 199,304,000   | 33     | miércoles, 13 de abril de 2016 |
| 2017 | \$ 6,561,360,000 | \$ 216,525,000   | 33     | viernes, 07 de abril de 2017   |
| 2018 | \$ 8,075,520,000 | \$ 266,492,000   | 33     | miércoles, 06 de abril de 2016 |
| 2019 | \$ 8,580,240,000 | \$ 283,148,000   | 33     | miércoles, 03 de abril de 2019 |

FUENTE: Consulta Secretaria Distrital de Hacienda, <http://www.shd.gov.co/shd/predial>

Así las cosas, con relación al impuesto predial el comportamiento a lo largo del tiempo es el siguiente:



Ilustración 8. Comportamiento del impuesto predial a lo largo del tiempo



FUENTE: Construcción propia a partir de información obtenida en Secretaría Distrital de Hacienda

Desde el punto de vista del comportamiento del valor catastral y su relación con informe de avalúo comercial existente, suministrado por UNICOLMAYOR, corresponde al 55.38% y está presentando incrementos anuales importantes que reflejan la valorización positiva que ha tenido el inmueble en los últimos años.

En cuanto al valor del impuesto predial su comportamiento ha sido también con tendencia positiva en razón a los incrementos que ha tenido el valor del avalúo catastral.

Con relación al estado de los servicios públicos asociados al predio, según información verbal suministrada por UNICOLMAYOR a partir de lo establecido por representantes de REPRESENTACIONES CONTINENTAL LTDA., se encuentran en paz y salvo por todos los servicios públicos.

KR 65 17 55 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C60359 y CHIP AAA0074TAPP ha venido cancelando el rubro respectivo al impuesto predial con los siguientes pagos generados a una tarifa del 33 por mil en el año 2012 y 10 por mil de los años 2013 a 2019 producto del cambio de destino de código 67 – URBANIZABLE NO URBANIZADO a código 62 – COMERCIALES URBANOS y RURALES, lo cual redujo sustancialmente el valor del impuesto predial al 35% como se muestra a continuación:

Tabla 11. Relación de pagos de impuesto predial, inmueble identificado con el CHIP AAA0074TAPP

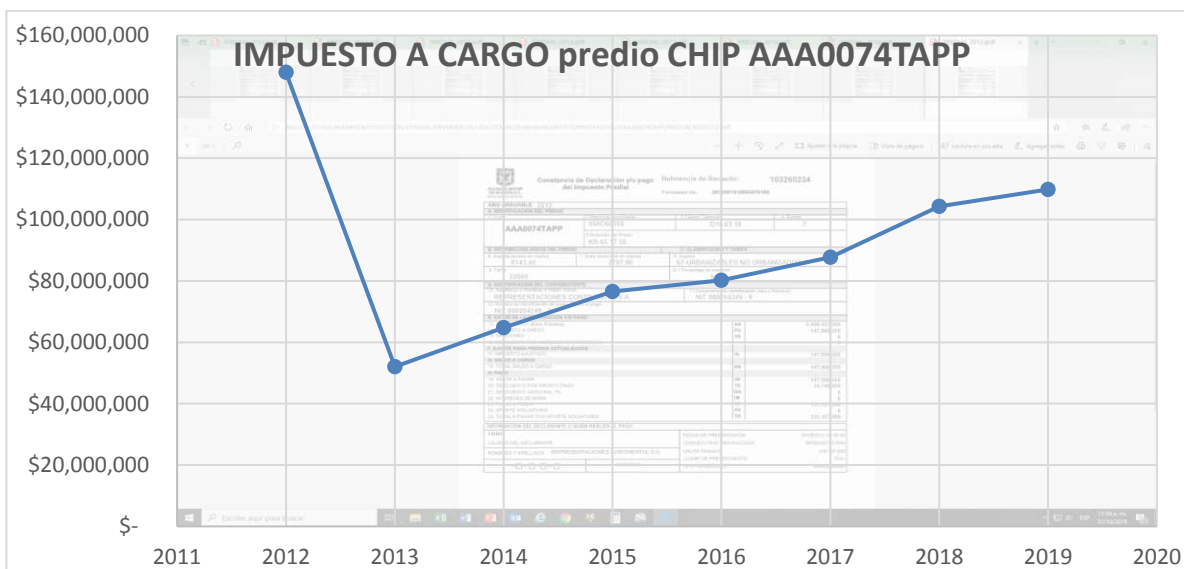
| A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO                                                    |                                           |                                                                      |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. CHIP<br><br><b>AAA0074TAPP</b>                                               | 2. Matrícula Inmobiliaria<br>050C00060359 | 3. Cédula Catastral<br>D16 63 10                                     | 4. Estrato<br>0 |
| 5. Dirección del Predio<br>KR 65 17 55                                          |                                           |                                                                      |                 |
| B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO                                                 |                                           | C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA                                            |                 |
| 6. Área de terreno en metros<br>6143.40                                         | 7. Área construida en metros<br>2707.90   | 8. Destino<br>62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES                       |                 |
| 9. Tarifa<br>10                                                                 |                                           | 9.1 Porcentaje de exención<br>0 %                                    |                 |
| D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE                                             |                                           |                                                                      |                 |
| 10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social<br>REPRESENTACIONES CONTINENTAL S.A.S. |                                           | 11. Documento de Identificación (tipo y Número)<br>NIT 860054249 - 0 |                 |
| 12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago<br>NIT 860054249 - 0      |                                           |                                                                      |                 |

| AÑO  | VALOR CATASTRAL   | IMPUESTO A CARGO | TARIFA | FECHA DE PAGO                  |
|------|-------------------|------------------|--------|--------------------------------|
| 2012 | \$ 4,499,432,000  | \$ 147,986,000   | 33     | viernes, 04 de mayo de 2012    |
| 2013 | \$ 5,489,871,000  | \$ 52,047,000    | 10     | viernes, 19 de abril de 2013   |
| 2014 | \$ 6,823,447,000  | \$ 64,713,000    | 10     | viernes, 11 de abril de 2014   |
| 2015 | \$ 8,067,106,000  | \$ 76,525,000    | 10     | viernes, 10 de abril de 2015   |
| 2016 | \$ 8,455,628,000  | \$ 80,209,000    | 10     | miércoles, 13 de abril de 2016 |
| 2017 | \$ 9,230,720,000  | \$ 87,692,000    | 10     | viernes, 07 de abril de 2017   |
| 2018 | \$ 10,982,060,000 | \$ 104,330,000   | 10     | viernes, 06 de abril de 2018   |
| 2019 | \$ 11,559,381,000 | \$ 109,814,000   | 10     | miércoles, 03 de abril de 2019 |

FUENTE: Consulta Secretaria Distrital de Hacienda, <http://www.shd.gov.co/shd/predial>

Así las cosas, con relación al impuesto predial el comportamiento a lo largo del tiempo es el siguiente:

Ilustración 9. Comportamiento del impuesto predial a lo largo del tiempo



FUENTE: Construcción propia a partir de información obtenida en Secretaria Distrital de Hacienda

Desde el punto de vista del comportamiento del valor catastral y su relación con informe de avalúo comercial existente, suministrado por UNICOLMAYOR, corresponde al 68.75%, y está presentando incrementos anuales importantes que reflejan la valorización positiva que ha tenido el inmueble en los últimos años.

En cuanto al valor del impuesto predial su comportamiento ha sido también con tendencia positiva en razón a los incrementos que ha tenido el valor del avalúo catastral.

Con relación al estado de los servicios públicos asociados al predio, según información verbal suministrada por UNICOLMAYOR a partir de lo establecido por representantes de REPRESENTACIONES CONTINENTAL LTDA., se encuentran en paz y salvo por todos los servicios públicos.

1. Consolida de manera adecuada los datos de mercado, tanto para lotes de terreno útiles como para los productos inmobiliarios propuestos para el ejercicio de potencial de desarrollo.
2. Se cuenta con información de datos de mercado de lotes de terreno, sin embargo, en la consolidación de análisis estadístico de estas ofertas, se emplean factores de homogenización los cuales aún no son aceptados por parte de la autoridad catastral.

## 6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Desde el punto de vista de áreas y linderos, los predios no presentan diferencias de áreas. Sin embargo, Bogotá D.C. realizó declaratoria de propiedad pública sobre 4 zonas de cesión de usos público mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá que actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m<sup>2</sup>), 50C-1619448 (22.42 m<sup>2</sup>), 50C-1619449 (2.788.70 m<sup>2</sup>) y 50C-1619450 (1.328.99 m<sup>2</sup>), que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A. Esta situación debe ser objeto de aclaración entre Bogotá D.C. y el propietario actual del predio Representaciones Continental, para que posteriormente se realice la actualización en la base catastral.
2. Desde el componente urbanístico, Los predios objeto de estudio están incluidos en el plano urbanístico 306/4-05 de la urbanización industrial El Rincón del Paraíso que presenta área útil desarrollable 8.763,07 m<sup>2</sup>, zonas de cesión al Distrito 4.788,23 m<sup>2</sup> y área de afectación plan vial (Av. Puente Aranda) 2.691,26 m<sup>2</sup>.
3. Las zonas de cesión al Distrito fueron declaradas de propiedad pública mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá, las cuales actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m<sup>2</sup>), 50C-1619448 (22.42 m<sup>2</sup>), 50C-1619449 (2.788.70 m<sup>2</sup>) y 50C-1619450 (1.328.99 m<sup>2</sup>), y que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A., identificados así:
4. KR 65 17 55 identificado con CHIP AAA0074TAPP, folio de matrícula inmobiliaria 50C60359, área 6.143,4 m<sup>2</sup>.
5. KR 65 17 15 identificado con CHIP AAA0161ROFZ, folio de matrícula inmobiliaria 50C1431628, área 5.608,0 m<sup>2</sup>.
6. Así las cosas, en las actuales condiciones para desarrollar urbanísticamente los predios se requiere la ejecución en conjunto con el Distrito de un proceso de reurbanización o licencia de saneamiento. que los convierte en no disponibles para ser desarrollados urbanísticamente en el corto plazo.
7. De otra parte, el uso dotacional educativo de escala metropolitana permite desarrollar instituciones de educación superior, centros de investigación científica, educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano) mayor a 1500 alumnos. La edificabilidad para el uso dotacional educativo, institución de educación superior de escala metropolitana,



corresponde a la definida en la adopción del plan de regularización y manejo o plan de implantación, la cual se deberá evaluar y justificar dentro del marco normativo de la formulación del citado instrumento.

8. Desde el punto de vista jurídico hasta tanto no se generen espacios de articulación y gestión con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP en calidad de propietario de zonas de propiedad pública, como resultado de la declaratoria de propiedad pública por parte del Distrito acorde con la resolución y planos urbanísticos; no es viable la posibilidad de adquisición de los predios objeto de estudio.

# **Anexo No. 4:**

Informe CISA Predio UDCA

Treinta y Seis (36) folios

# DIAGNÓSTICO INTEGRAL PREDIO CL 66 A 72 40 GENERICAMENTE IDENTIFICADO COMO UDCA



Octubre de  
2019

Bogotá D.C. - Cundinamarca

Elaborar el diagnóstico que sea fundamento para la compra del predio en el cual se construirá la nueva sede de la UNIVERSIDAD. Para estos efectos, llevará a cabo análisis integrales: jurídicos, financieros, técnicos y comerciales de los activos relacionados en cada una de las actas de incorporación que permitan a la UNIVERSIDAD identificar, definir y ejecutar, con el concurso de CISA, actividades orientadas a la protección del patrimonio Estatal.

## TABLA DE CONTENIDO

|       |                                                                                  |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | INTRODUCCIÓN .....                                                               | 4  |
| 2     | INFORMACION TOMADA COMO REFERENCIA.....                                          | 5  |
| 3     | INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE .....                                           | 6  |
| 3.1   | LOCALIZACION DEL PREDIO .....                                                    | 6  |
| 3.2   | CARACTERISTICAS DEL SECTOR .....                                                 | 8  |
| 3.2.1 | ACTIVIDADES PREDOMINANTES .....                                                  | 8  |
| 3.2.2 | VIAS DE ACCESO .....                                                             | 9  |
| 3.2.3 | SERVICIO DE TRANSPORTE .....                                                     | 9  |
| 3.2.4 | TOPOGRAFIA .....                                                                 | 9  |
| 3.2.5 | ESTRATO SOCIO ECONOMICO .....                                                    | 9  |
| 4     | ESTUDIO DE TÍTULOS Y CONCEPTO JURÍDICO .....                                     | 10 |
| 4.1   | DOCUMENTOS E INFORMACIÓN REMITIDA POR LA ENTIDAD SOLICITANTE PARA ANÁLISIS ..... | 10 |
| 4.2   | ESTUDIO DE TÍTULOS .....                                                         | 11 |
| 4.2.1 | GRAVAMENES, AFECTACIONES .....                                                   | 13 |
| 4.2.2 | ESTADO DE OCUPACIÓN .....                                                        | 13 |
| 4.2.3 | BIEN DE USO PÚBLICO .....                                                        | 13 |
| 4.2.4 | BIEN DE INTERES CULTURAL.....                                                    | 13 |
| 4.3   | CONCEPTO JURIDICO .....                                                          | 14 |
| 4.4   | RECOMENDACIÓN FINAL .....                                                        | 14 |
| 5     | COMPONENTE URBANISTICO y TECNICO – CATASTRAL .....                               | 15 |
| 5.1   | ESTUDIO TECNICO URBANISTICO Y DE USO DEL SUELO .....                             | 16 |
| 5.1.1 | PLANOS DE LOTEJO, URBANISTICOS Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. ....                 | 24 |
| 5.1.2 | CONCEPTO URBANISTICO .....                                                       | 25 |
| 5.2   | ESTUDIO TECNICO - CATASTRAL .....                                                | 26 |
| 5.2.1 | INFORMACION TECNICA.....                                                         | 26 |
| 5.2.2 | OBSERVACIONES .....                                                              | 30 |
| 5.2.3 | INFORMACION CATASTRAL .....                                                      | 31 |
| 5.2.4 | OBSERVACIONES .....                                                              | 32 |
| 5.3   | ESTUDIO ADMINISTRATIVO .....                                                     | 33 |
| 6     | CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....                                             | 35 |



## RELACION DE TABLAS

|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 1. Relación de información suministrada por UNICOLMAYOR .....                                                              | 5  |
| Tabla 2. Relación de información adicional adquirida por CISA .....                                                              | 5  |
| Tabla 3. Información general predial .....                                                                                       | 6  |
| Tabla 4. Información consolidada de norma de uso del suelo aplicable al predio .....                                             | 16 |
| Tabla 5. Relación de planes de implantación y regularización adoptados por la Secretaría Distrital de Planeación .....           | 20 |
| Tabla 6. Información de área de terreno del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458.....        | 26 |
| Tabla 7. Información de área de construcción del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458.....   | 27 |
| Tabla 8. Información catastral predio identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C272458 y CHIP AAA0061ORTO ..... | 31 |
| Tabla 9. Relación de pagos de impuesto predial, inmueble identificado con el CHIP AAA0080RWBS (mayor extensión) .....            | 33 |

## RELACION DE ILUSTRACIONES

|                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ilustración 1. Localización del predio e identificación de acceso .....                                                                         | 7  |
| Ilustración 2. Vía principal de acceso, Calle 66 A, vista occidente oriente.....                                                                | 8  |
| Ilustración 3. Flujograma de tradición predio identificado con folio 50C272458 .....                                                            | 12 |
| Ilustración 4. Copia parcial del cuadro indicativo de clasificación de usos del suelo – Decreto Distrital 120 de 2018.....                      | 18 |
| Ilustración 5. Plano de alinderamiento protocolizado en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá ..... | 29 |
| Ilustración 6. Comportamiento del impuesto predial a lo largo del tiempo .....                                                                  | 34 |

## 1 INTRODUCCIÓN

El presente informe es el resultado del análisis integral del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458 y código homologado de identificación predial - CHIP AAA0061ORTO en la ciudad de Bogotá D.C., Localidad de Engativá, Unidad de Planeamiento Zonal No. 070 – UPZ<sup>1</sup> Boyacá Real; el estudio corresponde al análisis predial desde los componentes físico, jurídico y administrativo del predio objeto de estudio. Los resultados obtenidos buscan establecer la realidad jurídica y física a través del tiempo y así permitir la construcción de un plan de acción y un conjunto de recomendaciones con miras a la posibilidad de adquisición del predio para la construcción de la nueva sede de la UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA - UNICOLMAYOR.

Al obtener la realidad física vs el título de propiedad y las condiciones de desarrollo desde el componente urbanístico, se establecen las condiciones y línea de tiempo para el proyecto de construcción de la nueva sede de UNICOLMAYOR.

La metodología empleada parte del análisis del predio, predio de mayor extensión y segregaciones en caso de existir y análisis de la información de los predios colindantes, realizando para cada uno de ellos revisión de linderos, cabidas superficiarias, configuración, colindantes y títulos de tradición, con el fin de lograr la georreferenciación de los mismos y describir el comportamiento de dichos predios a través del tiempo y así determinar la realidad actual de las segregaciones existentes, desde el punto de vista técnico y jurídico.

Con el fin de analizar la información de áreas y linderos descritos en los documentos jurídicos correspondientes a títulos de propiedad y antecedentes registrados, se realiza la comparación entre la información técnica allí consignada y la información obtenida en bases de datos prediales catastrales tanto gráfica como alfanumérica existente en las bases catastrales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, sobre cartografía debidamente georreferenciada.

---

<sup>1</sup> Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ, Artículo 49 del Decreto 190 de 2004: "La Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ-, tiene como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal." "Los procesos pedagógicos y de presentación en las diferentes Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), referidos al diseño de políticas y estrategias, contenidos normativos y diseño de instrumentos de gestión, buscarán cualificar la participación ciudadana, de tal manera que les permita a las comunidades involucradas discernir y valorar las diferentes opciones que se propongan." "Se promueven las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) como unidades de análisis, planeamiento y gestión para comprender el tejido social y urbano, con el propósito de plantear su estructura, orientar sus dinámicas y sus relaciones para mejorar las condiciones de vida de la población." "Las Unidades de Planeamiento Zonal deben determinar como mínimo, los siguientes aspectos: 1. Los lineamientos de estructura urbana básica de cada unidad, que permitan articular la norma urbanística con el planeamiento zonal. 2. La regulación de la intensidad y mezcla de usos. 3. Las condiciones de edificabilidad. 4. Lineamientos sobre el manejo de ruido acorde con la política ambiental que sobre el tema expida el DAMA con base en el Decreto Nacional 948 de 1995."

## 2 INFORMACION TOMADA COMO REFERENCIA

Como punto de partida para el análisis integral del predio la entidad solicitante remitió algunos documentos asociados al predio y posteriormente se obtuvieron los siguientes insumos entregados formalmente tanto por el solicitante del informe como por las entidades responsables de dichos documentos, a saber:

Tabla 1. Relación de información suministrada por UNICOLMAYOR

| NOMBRE DOCUMENTO                                                                                                                                | AÑO  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Copia simple Escritura Pública No. 5397 del 30 de octubre de 1964 de la Notaria 9ª de Bogotá                                                    | 1694 |
| Copia simple Escritura Pública No. 1420 del 22 de octubre de 1976 de la Notaria 16 de Bogotá                                                    | 1976 |
| Copia simple Escritura Pública No. 1137 del 14 de junio de 1977 de la Notaria 19 de Bogotá                                                      | 1977 |
| Copia simple Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá                                                     | 1996 |
| Copia simple Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 de la Notaria 68 de Bogotá                                                    | 2013 |
| Informe de avalúo comercial realizado por Federación de Lonjas de Valuadores Especializados de fecha noviembre 18 de 2018.                      | 2018 |
| Certificado de libertad No. 50C272458 de fecha 4 de octubre de 2019                                                                             | 2019 |
| Concepto de uso del suelo del predio expedido por la Secretaría Distrital de Planeación con radicación No. 2-2019-51164 del 1 de agosto de 2019 | 2019 |

FUENTE: Información suministrada por UNICOLMAYOR

Tabla 2. Relación de información adicional adquirida por CISA

| NOMBRE DOCUMENTO                                                                                                                       | AÑO   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Plano urbanístico No. E70/3                                                                                                            | 1966  |
| Plano topográfico No. 690/3 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, incorporado en plancha H-9 el 3 de junio de 1974. | 1974. |
| Resolución 0501 del 19 de abril de 1994 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital                                        | 1994  |
| Licencia de construcción No. LC 98-4-0510 con radicación inicial No. 9840810 del 30 de junio de 1998 y plano A.5/5.                    | 1998  |
| Plano manzana catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, del 28 de febrero de 2019.       | 2019  |

FUENTE: Información obtenida a partir del análisis predial

### 3 INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE

A continuación, se relaciona la información del inmueble objeto de estudio, localizado en la ciudad de Bogotá D.C.:

Tabla 3. Información general predial

|                                         |  |                                                     |         |               |           |        |                          |       |       |             |
|-----------------------------------------|--|-----------------------------------------------------|---------|---------------|-----------|--------|--------------------------|-------|-------|-------------|
| Predio identificado con folio 50C272458 |  |                                                     |         |               |           |        |                          |       |       |             |
| PREDIO ID:                              |  | Predio UDCA                                         |         |               |           |        |                          |       |       |             |
| INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE        |  |                                                     |         |               |           |        |                          |       |       |             |
| MUNICIPIO:                              |  | BOGOTA D.C.                                         |         | DEPARTAMENTO: |           |        | CUNDINAMARCA             |       |       |             |
| TIPO DE INMUEBLE:                       |  | LOTE DE TERRENO CON EDIFICACIONES DE TIPO EDUCATIVO |         |               |           |        | PORCENTAJE DE PROPIEDAD: |       | 100%  |             |
| DIRECCION:                              |  | CL 66 A 72 40                                       |         |               |           |        |                          |       |       |             |
| CLASIFICACION DE SUELO:                 |  |                                                     | URBANO: |               | X         | RURAL: |                          |       | OTRO: |             |
| FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:        |  |                                                     |         |               | 50C272458 |        |                          | CHIP: |       | AAA0061ORTO |

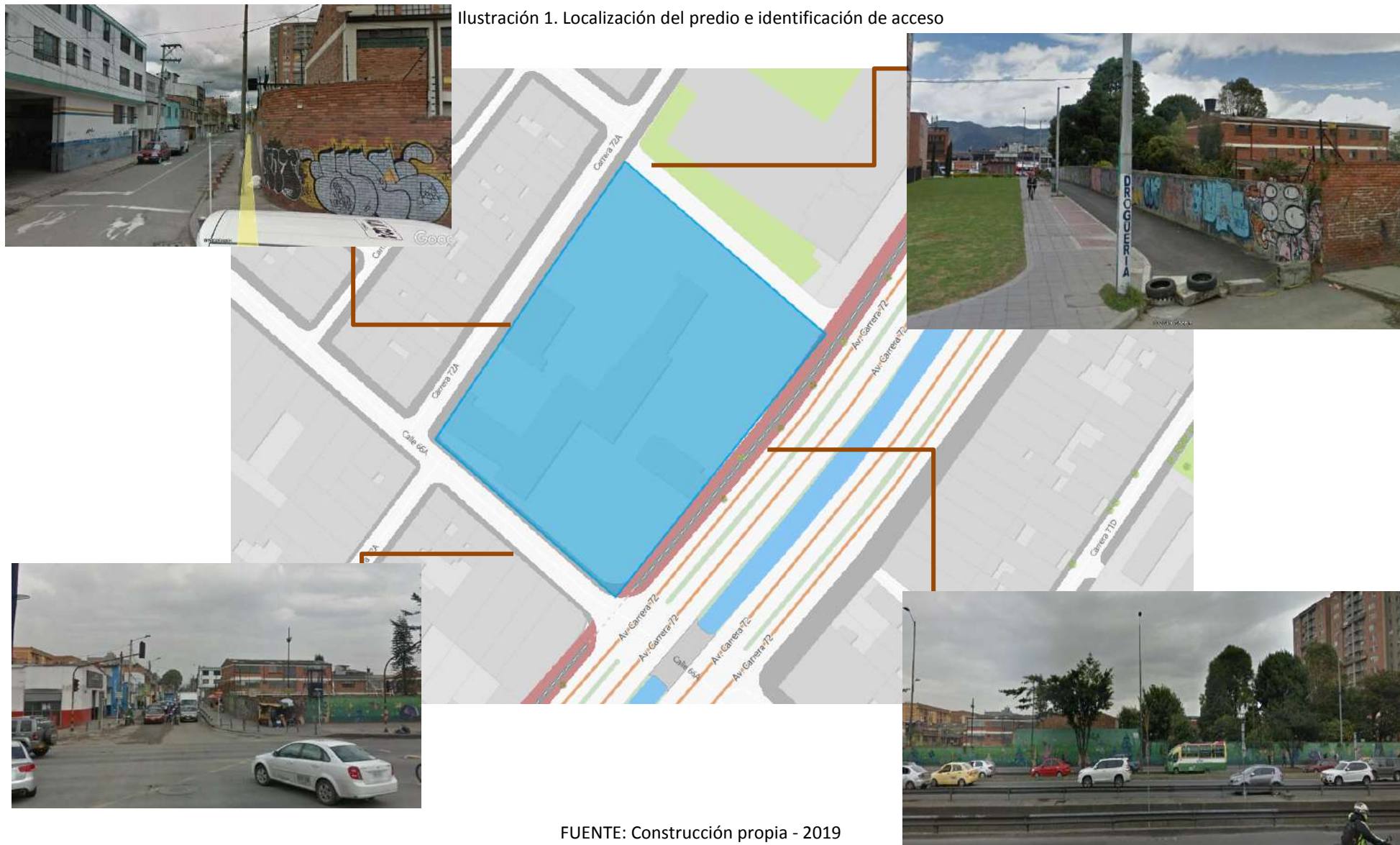
FUENTE: Construcción propia - 2019

#### 3.1 LOCALIZACION DEL PREDIO

El predio se localiza hacia el nor occidente de la ciudad de Bogotá D.C, concretamente en la esquina nor occidental de la intersección de la Avenida Boyacá con la Calle 66A de la actual nomenclatura urbana de la ciudad. Corresponde a una manzana delimitada por la Avenida Boyacá, Calle 66A, Carrera 72 A y Calle 67 A, en el sector denominado Boyacá Real.



Ilustración 1. Localización del predio e identificación de acceso



FUENTE: Construcción propia - 2019

### 3.2 CARACTERISTICAS DEL SECTOR

El sector se caracteriza principalmente por la presencia de uso residencial de estrato o nivel socio económico 3, con actividad económica en la primera planta y usos puntuales de tipo dotacional e industrial de menor impacto.

Los usos se desarrollan en edificaciones de 2 a 3 pisos y de manera icónica algunas edificaciones en altura que oscila entre los 10 y 17 pisos con uso meramente residencial.

Dentro de los usos dotacionales se menciona el pedio UDCA (sede Avenida Boyacá), colegio Robert F Kennedy, Plaza de Mercado Boyacá Real, Alcaldía Local de Engativá, Colegio Manuela Ayala de Gaitán y Corporación Tecnológica Empresarial entre otros.

Ilustración 2. Vía principal de acceso, Calle 66 A, vista occidente oriente



FUENTE: Google earth – imagen street view julio de 2018

#### 3.2.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

- Residencial
- Comercial local y zonal
- Dotacional.
- Industrial puntual de menor escala.

### 3.2.2 VIAS DE ACCESO

- Avenida Boyacá o Carrera 72.
- Calle 66 A.
- Avenida Calle 80.
- Avenida Calle 63 (en proceso de mejoramiento y construcción de puente vehicular sobre la Avenida Boyacá).

### 3.2.3 SERVICIO DE TRANSPORTE

- Avenida Boyacá o Carrera 72, con un alto grado de congestión vehicular.
- Avenida Calle 80 – Sistema Masivo Transmilenio.

### 3.2.4 TOPOGRAFIA

Totalmente plana (0 a 7% de pendiente).

### 3.2.5 ESTRATO SOCIO ECONOMICO

Para los usos residenciales, el estrato socio económico corresponde al estrato tres (3).

## 4 ESTUDIO DE TÍTULOS Y CONCEPTO JURÍDICO

A efectos de dar cumplimiento al acta No. 2 del Contrato Marco No. CM-001-2019 a continuación se presenta el desarrollo del estudio jurídico del predio, el cual comprende los siguientes resultados, a saber:

- 1.- Estudio de Títulos sobre el estado jurídico del bien respecto a la tradición, gravámenes o condiciones jurídicas reflejadas en el mismo en un periodo de 20 años.
- 2.- Concepto frente a la condición jurídica del predio.

### DATOS ESPECÍFICOS DE INMUEBLE A REVISAR:

| No | DIRECCION     | TIPO   | No. MATRICULA |
|----|---------------|--------|---------------|
| 1  | CL 66 A 72 40 | URBANO | 50C27458      |

#### 4.1 DOCUMENTOS E INFORMACIÓN REMITIDA POR LA ENTIDAD SOLICITANTE PARA ANÁLISIS

- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 5397 del 30 de octubre de 1964 de la Notaria 9ª de Bogotá
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 1420 del 22 de octubre de 1976 de la Notaria 16 de Bogotá
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 1137 del 14 de junio de 1977 de la Notaria 19 de Bogotá
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 de la Notaria 68 de Bogotá
- ✓ Certificado de libertad No. 50C272458 de fecha 4 de octubre de 2019

Adicionalmente se obtuvieron los siguientes documentos:

- ✓ Consulta VUR del certificado de libertad No. 50C272458 de fecha 15 de octubre de 2019
- ✓ Consulta VUR del certificado de libertad No. 50C368030 de fecha 15 de octubre de 2019
- ✓ Consulta VUR del certificado de libertad No. 50C406272 de fecha 15 de octubre de 2019



## 4.2 ESTUDIO DE TÍTULOS

Se revisó la tradición de los últimos 20 años reflejada en el certificado de libertad y tradición, tomando como referencia el certificado de libertad de fecha 4 de octubre 2019 entregado por la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca y corroborado frente a la información actual consultada a través de la página VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro, de donde se concluye que en relación a las transferencias de propiedad, la tradición es sana y el propietario actual del predio es UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A. 860.403.721-2 conforme se plasma en las siguientes anotaciones:

Anotación No. 1 de fecha 1 de diciembre de 1964

Título de transferencia: Compraventa instrumentada por medio de la Escritura Pública No.5397 del 30 de octubre de 1964 otorgada en la Notaria Novena (9ª) de Bogotá.

De: Lamprea Prieto Enrique

A: Hermanas del Niño Jesús Pobre

Anotación No. 2 de fecha 5 de enero de 1977

Título de transferencia: Cesión de área de 447.91 Mtros<sup>2</sup>, instrumentado por medio de la Escritura Pública No.1420 del 22 de octubre de 1976 otorgada en la Notaria Dieciséis (16) de Bogotá.

De: Hermanas del Niño Jesús Pobre

A: Distrito Especial de Bogotá Fondo Rotatorio de Valorización

Observación: Este acto jurídico dio lugar a apertura del folio 50C-368030.

Anotación No. 3 de fecha 27 de julio de 1977

Título de transferencia: Venta parcial zona con área de 1419.51 Mts<sup>2</sup> instrumentada por medio de la Escritura Pública No.1137 del 14 de junio de 1977 otorgada en la Notaria Diecinueve de Bogotá.

De: Hermanas del Niño Jesús Pobre

A: Instituto de Desarrollo Urbano para el Fondo Rotatorio de Valorización

Observación: Este acto jurídico dio lugar a apertura del folio 50C-406272

Anotación No. 5 de fecha 6 de noviembre de 2013

Título de transferencia: Compraventa instrumentada por medio de la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 otorgada en la Notaria 68 de Bogotá.

De: HERMANAS DEL NIÑO JESUS POBRE.

A: UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A

Valor del acto: \$7.000'000.000.

Obteniendo el siguiente esquema:

Ilustración 3. Flujograma de tradición predio identificado con folio 50C272458



FUENTE: Construcción propia - 2019

Así las cosas, de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 otorgada en la Notaría 68 de Bogotá, se hace la siguiente aclaración y se obtiene la cabida superficial del predio de 9.115,37 m2, acorde con plano topográfico debidamente protocolizado:

*SEGUNDO: Que este inmueble por su localización y dentro de la malla del Plan Vial según el IDU tuvo dos (2) afectaciones así: **A.-** Por la Avenida Boyacá (Acuerdo 61 de 1966), y **B.-** Por la Avenida (Calle) 66 A (Acuerdo 44 de 1948). En consecuencia, se elaboró un plano topográfico inscrito con el nombre INSTITUTO ANDRES FREY Radicado bajo el número de control 690/3 incorporado ala plancha H-9 por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en junio 3 de 1974, con un área de 10.392,15 m2, además de una cesión de hecho por la ampliación de la Carrera 72 A.*

*TERCERO: Que como consecuencia de las afectaciones viales se hizo entrega de estas zonas de terreno protocolizadas mediante escritura pública, así:*

1. *Escritura No. 1420 de octubre 22 de 1976 de la Notaría 16 del Círculo de Bogotá a favor de: Distrito Especial de Bogotá Fondo Rotatorio de Valorización con una cabida superficial de 447,91 m2 registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 050C368030.*
2. *Escritura No. 1137 de junio 14 de 1977 de la Notaría 19 del Círculo de Bogotá a favor de: Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá Fondo Rotatorio de Valorización con una cabida superficial de 1.419,51 m2 registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 050C406272.*

*CUARTO: Que detectada una inconsistente (SIC) en cuanto hace relación a linderos, cabida superficiaria y medidas especiales del terreno inicial, con relación al denominado INSTITUTO ANBDRES FREY con número de control 690/3 del DAPD, que también adolece de fallas en cuanto hace referencia a linderos y cabida superficiaria, y después de hacer el descuento de las zonas vendidas para uso público, se procedió a elaborar levantamiento topográfico actualizado, sometido a requisitos y aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.*

#### **4.2.1 GRAVAMENES, AFECTACIONES**

Conforme se evidencia en la tradición del inmueble, a la fecha no se encuentran vigentes ningún tipo de limitación o gravamen que pueda limitar la disposición del bien.

#### **4.2.2 ESTADO DE OCUPACIÓN**

De conformidad con información suministrada por UNICOLMAYOR en el predio se identifica como sede Avenida Boyacá UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A.

#### **4.2.3 BIEN DE USO PÚBLICO**

No se adjunta certificación, no obstante, teniendo en cuenta el tipo del inmueble y la tradición reflejada en el bien, se considera que el mismo no está llamado a ser considerado bien de uso público.

#### **4.2.4 BIEN DE INTERES CULTURAL**

Conforme a certificación No. 411-2019 expedida por el Director de Patrimonio y Memoria del Ministerio de Cultura de fecha 9 de octubre de 2019, el bien inmueble objeto de análisis no posee la connotación de Bien de Interés Cultural – BIC de interés nacional.

Con relación a la declaratoria como bien de interés cultural a nivel distrital, no se entregó certificación de esta condición, se está a la espera de respuesta por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, de conformidad con derecho de petición fechado el 4 de octubre de 2019 remitido por UNICOLMAYOR; sin embargo, al realizar consulta en portales públicos frente a esta condición no se evidencia que el predio se encuentre clasificado en esta condición.

#### 4.3 CONCEPTO JURIDICO

La propiedad del inmueble se encuentra a nombre de la UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A. 860.403.721-2, conforme se evidencia en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458 de fecha 4 de octubre de 2019, por medio de una compraventa realizada a las HERMANAS DEL NIÑO JESUS POBRE.

El anterior acto de transferencia se solemnizó mediante la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 otorgada en la Notaria 68 de Bogotá.

#### 4.4 RECOMENDACIÓN FINAL

Frente a la posibilidad de adquisición del predio, no se evidencian limitaciones o gravámenes que puedan impedir dicho proceso desde el componente jurídico.



## 5 COMPONENTE URBANISTICO y TECNICO – CATASTRAL

Con el fin de verificar la correspondencia de las áreas y linderos descritos en los documentos jurídicos correspondientes a los títulos de propiedad se realiza la comparación con la información física del predio a partir del análisis de la tradición del predio, para luego realizar un análisis comparativo con las bases de datos prediales tanto gráficas como alfanuméricas existentes en la base catastral vigente como resultado del proceso de formación y actualización y posteriormente realizar dicha comparación con los planos de los títulos de propiedad en caso que existan o con los linderos allí expresados.

En caso de no existir copia de los planos prediales que dieron origen al alinderamiento y cabida superficiaria del predio objeto de estudio, se deberá recurrir a la revisión de los predios vecinos y la descripción de las segregaciones existentes y así identificar la configuración del predio objeto de estudio.

Una vez se obtengan un plano de alinderamiento y delimitación vs. Información catastral se inicia el proceso de análisis técnico y jurídico con el fin de garantizar la localización en campo y la revisión de los linderos del predio objeto de estudio y posteriormente establecer conclusiones, recomendaciones y plan de acción asociado al saneamiento.

Al obtener la realidad física vs. Títulos de propiedad se establecerá la condición actual del predio matriz y sus segregaciones con el fin de determinar su situación de cabida y linderos, relación con predios colindantes e identificar posibles situaciones de conflicto.

El estudio TÉCNICO URBANISTICO corresponde a la definición de las condiciones urbanísticas asociadas al uso del suelo permitido para el predio objeto de estudio y contiene la siguiente información:

- ☒ Obtención de certificado de uso del suelo y concepto de norma urbanística asociado al predio objeto de estudio.
- ☒ Consulta detallada con autoridades municipales

El estudio TECNICO CATASTRAL corresponde a la recopilación y análisis de los documentos técnicos para establecer los linderos del predio, con su respectiva cabida superficiaria, entregando como mínimo los siguientes resultados:

- ☒ Geo-referenciación y análisis de los títulos de propiedad a partir de la información existente en fuentes secundarias y registradas en los títulos de propiedad.
- ☒ Geo-referenciación y análisis de la tradición del predio, con el fin de identificar las condiciones del predio matriz y sus segregaciones.

- ☒ Diagnóstico técnico Resumen del predio en la cual se consolida toda la información técnica - Catastral y el comportamiento a través del tiempo, desde el predio matriz hasta las segregaciones.
- ☒ Identificación de los linderos y/o puntos de conflictos con predios colindantes o con puntos naturales que lleven a identificar las diferencias en configuración, linderos y cabida superficial.

## 5.1 ESTUDIO TECNICO URBANISTICO Y DE USO DEL SUELO

Para efectos de establecer la norma de uso del suelo aplicable al predio objeto de estudio, se tomó como referencia y verificación del concepto de uso del suelo expedido por la Secretaria Distrital de Planeación con radicación No. 2-2019-51164 del 1 de agosto de 2019 y de manera específica para el predio con radicación No. 1-2019-41213, se establece:

Tabla 4. Información consolidada de norma de uso del suelo aplicable al predio

| <b>NORMA URBANISTICA Y DE USO DEL SUELO</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FUENTE: concepto de uso del suelo expedido por la Secretaria Distrital de Planeación con radicación No. 2-2019-51164 del 1 de agosto de 2019 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| UPZ:                                                                                                                                         | 030 – Boyacá Real.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| TRATAMIENTO:                                                                                                                                 | Consolidación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ÁREA DE ACTIVIDAD:                                                                                                                           | Residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ZONA:                                                                                                                                        | Residencial con actividad económica en la vivienda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| MODALIDAD:                                                                                                                                   | Con densificación moderada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ZONAS DE AMENAZA POR INUNDACION:                                                                                                             | El predio no se encuentra en esta zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ZONAS DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA:                                                                                                    | El predio no se encuentra en esta zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| AREA FORESTAL DISTRITAL:                                                                                                                     | El predio no se encuentra en esta zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| AREA FORESTAL NACIONAL:                                                                                                                      | El predio no se encuentra en esta zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RESERVA VIAL:                                                                                                                                | El predio se encuentra en zona de influencia directa del corredor de la Intersección Avenida Boyacá con Avenida El Salitre, la cual es una vía de la malla vial arterial tipo V-1 de 60 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, diseñada según DEC de 26/06/2004. A los predios que se encuentran en zona de reserva por malla vial arterial les aplican las disposiciones contenidas en los artículos 178 y 179 del decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003" |

FUENTE: concepto de uso del suelo expedido por la Secretaria Distrital de Planeación con radicación No. 2-2019-51164 del 1 de agosto de 2019

Con relación a la reserva vial y según el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU el 4 de julio de 2019 en el oficio No. 19-1-01298, se establece que *..revisado el Acuerdo 645 de 2016 por el cual se adopta el*

*plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C, 2016 – 2020 “BOGOTA MEJOR PARA TODOS”; se estableció que dicho proyecto no se encuentra relacionado dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas con otras fuentes de financiación, contribución por valorización y cupo de endeudamiento...Adicionalmente que el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU no cuenta con los diseños definitivos para la ejecución del proyecto en mención, razón por la cual no se puede determinar el tiempo, el área exacta a intervenir por las obras, ni los predios que serán demolidos por las mismas...*

Con relación a la expectativa de Transmilenio por la Avenida Boyacá, de conformidad con información suministrada por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, se obtuvo:

*La financiación de la realización de actualización de estudios y diseños de la troncal, así como su posterior con contratación para obra, está supeditada a la priorización por parte de Transmilenio, razón por la cual no es posible establece la afectación del predio con relación a esta troncal.*

El predio presenta la condición de DOTACIONAL CON PERMANENCIA el cual según el artículo 344 del Decreto 190 de 2004, determina:

**Artículo 344. Normas para el uso dotacional** (artículo 333 del Decreto 619 de 2000).

**1. Permanencia.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, **deben mantener el uso dotacional** y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales. (énfasis nuestro).

Igualmente, la Secretaria Distrital de Planeación establece:

*Con base en los criterios definidos en el numeral 1 del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, sobre la condición de permanencia del uso dotacional; **el predio en mención tiene la condición de permanencia del uso dotacional**, por estar señalado como dotacional en la plancha 2/3 de la UPZ 30 Boyacá Real; así mismo, por estar señalado como institucional en normas anteriores, en este caso el plano urbanístico No. E70/3 y encontrarse como Dotacional Público, bien existente antes del 2000, en la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. **Por lo cual, los usos permitidos en el predio con chip AAA0061ORTO, son únicamente los dotacionales permitidos para el área de actividad residencial con zonas Residencial con actividad económica en la vivienda contenidos en el Cuadro Anexo 1 del Decreto Distrital 120 de 2018**, donde se identifica que el uso dotacional equipamiento colectivo de educación,*

se permite como complementario en la escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana, así:

Ilustración 4. Copia parcial del cuadro indicativo de clasificación de usos del suelo – Decreto Distrital 120 de 2018

| ÁREA DE ACTIVIDAD |               |                                                                                                                                                                              | RESIDENCIAL                                             |
|-------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| USO               | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                  | ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA |
| EDUCATIVO         | METROPOLITANA | <u>Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica. Educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano). Mayor a 1.500 alumnos.</u> | Complementario                                          |
|                   |               | Equipamientos educativos. Institución Educativa.                                                                                                                             | No se permite                                           |
|                   | URBANA        | Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo humano) hasta 1.500 alumnos. Entre 1.001 y 1.500 alumnos.                      | Residencial                                             |
|                   |               | Equipamientos educativos. Institución Educativa.                                                                                                                             | Residencial                                             |
|                   | ZONAL         | Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo humano) hasta 1.000 alumnos                                                    | Complementaria                                          |
|                   |               | Equipamientos educativos. Institución Educativa.                                                                                                                             | Complementaria                                          |
|                   | VECINAL       | Escuelas de formación hasta de 50 Alumnos                                                                                                                                    | Complementaria                                          |
|                   |               | Equipamientos Educativos. Institución Educativa                                                                                                                              | Complementaria                                          |

Copia parcial del Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo- Decreto Distrital 120 de 2018.

FUENTE: Concepto de uso del suelo Secretaria Distrital de Planeación - 2019

Por lo anterior es posible localizar equipamientos educativos de escalas vecinal, zonal, urbana y metropolitana, en el predio objeto de estudio.

Para la implementación de un uso educativo de escala metropolitana, se deberá adelantar y adoptar el instrumento de Plan de Implantación<sup>2</sup> o Plan de Regularización y Manejo, conforme lo estipula los artículos 429 y 430 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, y siguiendo los procedimientos

<sup>2</sup> **Artículo 429. Planes de Implantación** (artículo 459 del Decreto 619 de 2000).

Los planes de implantación, adoptados mediante resoluciones que para el efecto expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, son instrumentos para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia.

Los planes de implantación deberán fundamentarse en estudios de impacto urbanístico a cargo del interesado, con el fin de que la Administración Distrital pueda disponer de elementos de juicio para definir la conveniencia del proyecto y en caso de ser viable establecer el tipo de acciones para mitigar los impactos negativos.



definidos en los Decretos Distritales 430 de 2005 y 1119 de 2000, modificados y complementados por el Decreto Distrital 079 de 2015.

Con relación a los planes de implantación, a continuación, se presenta una relación de cinco (5) planes de instituciones de educación superior, que han sido adoptados por la Secretaría Distrital de Planeación, a título meramente informativo.

Tabla 5. Relación de planes de implantación y regularización adoptados por la Secretaría Distrital de Planeación

| NOMBRE                                  | OBJETO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CONCEPTO                                                                                                                                                                                          | CHIP        | Zona de mitigación de impactos en la accesibilidad | Índice de construcción                         | Índice de ocupación                            | AREA BRUTA | AREA ÚTIL |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-----------|
| Universidad Whitney de Colombia         | El presente Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el <b>uso dotacional metropolitano en el entorno urbano</b> , como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamiento y de los servicios de apoyo.                     | Resolución 1019 de 2013, Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Universidad Whitney de Colombia, ubicada en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C. septiembre 9, 2013 | AAA0219KFSY | 0.65 m2 por peatón.                                | 4,00 sobre área útil                           | 0.70 sobre área útil                           | 2196.18    |           |
| Politécnico Internacional sede Kennedy. | El presente Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el <b>uso dotacional educativo de escala metropolitana en el entorno urbano</b> , como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamiento y de los servicios de apoyo. | Resolución 1569 de 2013, Por la cual se adopta el Plan de Implantación de Politécnico Internacional sede Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C. diciembre 19, 2013                                   | AA0043APBR  | 0.65 m2 por peatón.                                | 1,80 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable | 0,40 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable | 6272.3     |           |

| NOMBRE                                                      | OBJETO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | CONCEPTO                                                                                                                                                                                       | CHIP        | Zona de mitigación de impactos en la accesibilidad | Índice de construcción                         | Índice de ocupación                            | AREA BRUTA | AREA ÚTIL |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-----------|
| Fundación Universitaria Unipanamericana                     | El presente Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el uso del proyecto en el entorno urbano, como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo.                                                                                                              | Resolución 600 de 2017, Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68 – Compensar de la ciudad de Bogotá D.C. mayo 4, 2017 | AAA0239CDEP | 0.90 m2 por peatón.                                | 1 IBC<br>2,75 IMC                              | 0,45 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable | 8668.9     | 6353.97   |
| Universidad Distrital Francisco José de Caldas Sede Ensueño | El presenta Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados <b>por el uso dotacional</b> , así como las soluciones viales y de tráfico, el manejo del espacio público, la generación de áreas de transición entre el espacio público y privado, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, el requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo. | Resolución 1727 de 2018 Plano, Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Universidad Distrital Francisco José de Caldas Sede Ensueño. noviembre 29, 2018                           | AAA0246SOWF | 0.90 m2 por peatón.                                | 0,60 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable | 0,45 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable |            | 11090.72  |

| NOMBRE                                              | OBJETO                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CONCEPTO                                                                                                                                                                                              | CHIP                                      | Zona de mitigación de impactos en la accesibilidad | Índice de construcción | Índice de ocupación                                        | AREA BRUTA | AREA ÚTIL |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Uniminuto<br>Sede Bogotá<br>Sur - Ciudad<br>Bolívar | Plan de Implantación para la Corporación Universitaria Minuto de Dios "Uniminuto Sede Bogotá Sur", <b>para el uso dotacional educativo, instituciones de educación superior de escala metropolitana,</b> sobre los predios con dirección catastral Carrera 72 No. 57R-41/49 Sur y Carrera 73 No. 58B-54 Sur | Resolución 1479 de 2019, Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Corporación Universitaria Minuto de Dios "Uniminuto Sede Bogotá Sur", en la localidad Ciudad Bolívar<br>julio 24, 2019 | AAA0017CEZM<br>AAA0017WOUZ<br>AAA0017WFJZ | 0.90 m2 por peatón.                                | 1 IBC<br>2,75 IMC      | 0,45<br>contabilizado<br>sobre Área<br>Neta<br>Urbanizable | 14758.8    | 12295.09  |

FUENTE: Construcción propia a partir de información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación – 2019



Con relación a la edificabilidad para usos dotacionales, se rigen por lo descrito en el artículo 7º del Decreto Distrital 120 de 2018, el cual establece:

**Artículo 7º.- Edificabilidad en usos dotacionales.** La edificabilidad para los Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos, se regirá por lo establecido en los respectivos Planes Maestros, de conformidad con el numeral 1 del artículo 372 del Decreto Distrital 190 de 2004. Cuando se trate de predios urbanizados, incluidas las zonas de cesión, cuya edificabilidad sea inferior a la establecida en el correspondiente Plan Maestro, la edificabilidad será la definida por el respectivo Plan Maestro.

**Cuando los Planes Maestros no definan la edificabilidad para los usos dotacionales, ésta será la determinada por los instrumentos de planeamiento específicos establecidos por el POT.** En caso de no haber disposición aplicable, ni instrumento exigible, las normas serán las del sector o subsector normativo donde se localiza el predio, según corresponda. Cuando no se pueda determinar la edificabilidad con las condiciones mencionadas, o se encuentre en sectores con tratamiento de consolidación urbanística sin ficha normativa adoptada, aplicarán las normas establecidas en el siguiente cuadro, complementadas con las disposiciones del Decreto 080 de 2016 o las normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan: (énfasis nuestro).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Índice Máximo de Ocupación<br>(sobre área útil)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0.60                                                                                                |
| Índice Máximo de Construcción<br>(sobre área útil)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3.50                                                                                                |
| Altura Máxima Permitida                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (De la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, y demás normas volumétricas) |
| Tipología Edificatoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Aislada. Nota 1                                                                                     |
| Dimensión de Antejardín                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Según plano urbanístico con la norma que lo adoptó. Nota 2                                          |
| Nota 1. En los casos que la tipología edificatoria del sector sea continua, la edificación deberá empatarse con las edificaciones colindantes para evitar la generación de culatas y por lo tanto, el índice de ocupación será resultante.<br>Nota 2. De no estar definida la dimensión del antejardín, esta será de 3,5 mts sobre vías locales y 5.0 mts sobre vías de la malla vial arterial. |                                                                                                     |

De lo anterior se deduce, que la **edificabilidad** para el uso dotacional educativo, Institución de Educación Superior de escala metropolitana, **corresponderá a la definida en la adopción del plan de regularización y manejo o plan de implantación**, la cual deberá evaluar y justificar dentro del marco normativo de la formulación del citado instrumento.

### 5.1.1 PLANOS DE LOTE, URBANISTICOS Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Como resultado de la revisión de archivo en la Secretaria Distrital de Planeación, se obtuvo copia del plano urbanístico correspondiente al predio objeto de estudio se identifica con el código de plano E70/3 con la nota: El lote será destinado para construcción de centro asistencial y escuela gratuitos.

Como plano topográfico, se obtuvo copia del plano 690/3 con firma de aceptación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD y la nota que hace referencia a que se incorporó a la H-9 el 3 de junio de 1974, el cual hace referencia a un lote de terreno con una cabida superficial de 10.392,15 m<sup>2</sup>.

Posteriormente, por medio de la Resolución No. 0501 del 19 de abril de 1994 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en virtud del decreto 700 de 1991 por medio del cual se reglamenta los procedimientos para el reconocimiento de un inmueble determinado, ya que dicho inmueble se encuentra construido con anterioridad al 31 de diciembre de 1970. Así las cosas, la mencionada resolución estableció:

*ARTICULO 1. se realizó el reconocimiento del inmueble ubicado en la Calle 66 No. 72-40 cuya área construida es de 3.464,43 m<sup>2</sup> y área del lote de 10.392,15 m<sup>2</sup>, tal como se indica en los planos arquitectónicos presentados.*

*ARTICULO 2. Los aspectos arquitectónicos correspondientes al inmueble que se reconoce son los siguientes:*

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| AREA DE LOTE:              | 10.392,15 M2.    |
| AREA CONSTRUIDA 1er. PISO: | 1.754,80 M2.     |
| AREA CONSTRUIDA 2do. PISO: | 1.229,32 M2.     |
| AREA CONSTRUIDA 3er. PISO: | 400,31 M2.       |
| AREA TOTAL CONSTRUIDA:     | 3.464,43 M2..... |

Se obtuvo además copia de comunicación expedida por la Secretaria Distrital de Planeación de fecha 28 de mayo de 2019 con No. Radicación: 2-2019-33193 en donde certifican que, no existe evidencia documental o registro archivístico que indique que se custodie algún expediente, licencia o plano que corresponda a la Resolución 501 del 19 de abril de 1994.

Con relación a las licencias de construcción, asociadas al predio objeto de estudio, se identificó:

1. Expediente PO-32007 conformado por una carpeta de 11 folios y 1 plano, de la licencia de construcción 1818 del 24 de noviembre de 1964.
2. Expediente 98-4-0810 conformado por una carpeta de 37 folios, 12 planos y 2 libros técnicos, de la licencia de construcción 98-4-0510 con fecha de expedición del 5 de agosto de 1998 de la Curaduría Urbana No. 4. En esta licencia se hace referencia al 100% de ejecución de las obras de urbanismo y plano topográfico No. 690/3. Se adjunta copia de la licencia de construcción y plano No. A.5/5 en donde se hace referencia a un área de construcción de 3.853,45 m<sup>2</sup>.

### 5.1.2 CONCEPTO URBANISTICO

El predio objeto de estudio corresponde a un predio construido (terreno y construcción), el cual tiene la condición de permanencia del uso dotacional, por estar señalado como dotacional en la plancha 2/3 de la UPZ 30 Boyacá Real; así mismo por estar señalado como institucional en normas anteriores, en este caso el plano urbanístico No. E70/3 y encontrarse como dotacional público, bien existente antes del 2000, en la base de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, es decir debe mantener la condición de dotacional.

A partir del concepto de uso del suelo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, es posible localizar equipamientos educativos de escala metropolitana en el predio objeto de estudio, es decir Instituciones de educación superior, centros de investigación científica, educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano). Mayor a 1.500 alumnos.

Con relación a la edificabilidad, para el uso dotacional educativo, institución de educación superior de escala metropolitana, corresponderá a la definida en la adopción del plan de regularización y manejo o plan de implantación, la cual se deberá evaluar y justificar dentro del marco normativo de la formulación del citado instrumento.

Dentro del plan de implantación se debe contemplar estudio urbanístico con relación a las acciones planteadas para el funcionamiento del uso e integración con los sistemas generales del Plan de Ordenamiento Territorial – POT; descripción general de la propuesta de implantación con plan de ocupación, especificación de usos, volumetría, alturas, áreas finales, aislamientos, índices de ocupación acordes con la intensidad del uso que se va a desarrollar y etapas de desarrollo; acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso y la mitigación de los impactos con relación a movilidad y estacionamientos, provisión de servicios complementarios, infraestructura de servicios públicos y cronograma del plan de ejecución del proyecto.

## 5.2 ESTUDIO TECNICO - CATASTRAL

### 5.2.1 INFORMACION TECNICA

El predio objeto de estudio corresponde a un lote de terreno con construcciones con las siguientes características:

**LOCALIZACION:** El predio se localiza hacia el nor occidente de la ciudad de Bogotá D.C, concretamente en la esquina nor occidental de la intersección de la Avenida Boyacá con la Calle 66A de la actual nomenclatura urbana de la ciudad. Corresponde a una manzana delimitada por la Avenida Boyacá, Calle 66A, Carrera 72 A y Calle 67 A, en el sector denominado Boyacá Real

**ÁREA DE TERRENO:** De conformidad con las diferentes fuentes de información, el predio presenta los siguientes datos asociados a la cabida superficiaria:

Tabla 6. Información de área de terreno del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458

| ANÁLISIS COMPARATIVO ÁREA DE TERRENO            |           |                |                                                                                                                                                                                                                      |  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÁREA (m²):</b>                               | 9.115,37  | <b>FUENTE:</b> | Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaría 9 de Bogotá, en donde se protocolizó el levantamiento topográfico efectuado por el topógrafo Alfonso Montoya Leal, con Licencia 00-1026 de Bogotá. |  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ÁREA (m²):</b>                               | 9.115,37  | <b>FUENTE:</b> | Plano topográfico protocolizado en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaría 9 de Bogotá, efectuado por el topógrafo Alfonso Montoya Leal, con Licencia 00-1026 de Bogotá.                |  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ÁREA (m²):</b>                               | 9.003,20  | <b>FUENTE:</b> | Título de propiedad, correspondiente a la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 de la Notaría 68 de Bogotá.                                                                                           |  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ÁREA (m²):</b>                               | No consta | <b>FUENTE:</b> | Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458, en descripción de cabida y linderos se hace referencia a la actualización por medio de la Escritura 4585, pero no se transcribe el área actualizada.                  |  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ÁREA (m²):</b>                               | 9.003,20  | <b>FUENTE:</b> | Base catastral – Consulta Boletín Catastral de fecha 1 de octubre de 2019.                                                                                                                                           |  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ÁREA (m²):</b>                               | 9.003,20  | <b>FUENTE:</b> | Informe de avalúo comercial realizado por Federación de Lonjas y Valuadores Especializados de fecha 28 de noviembre de 2018.                                                                                         |  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>PRESENTA DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO:</b> | SI        | X              | NO                                                                                                                                                                                                                   |  | <b>DETALLE:</b> | Al comparar el área de terreno existente en los títulos de propiedad con relación al área incorporada en la base catastral, se evidencia una pequeña diferencia de 112,17 m2 (1,23%), que se considera marginal frente al área total registrada en títulos de propiedad.<br><br>NO se considera que se deba realizar actualización de cabida y linderos, a pesar del error de transcripción de la cabida superficiaria identificada en el título de propiedad. |

FUENTE: Construcción propia a partir de las diferentes fuentes de información



ÁREA DE

CONSTRUCCIÓN: De conformidad con las diferentes fuentes de información, el predio presenta los siguientes datos asociados al área construida:

Tabla 7. Información de área de construcción del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458

| ANÁLISIS COMPARATIVO ÁREA DE TERRENO     |                 |   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                               |  |
|------------------------------------------|-----------------|---|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ÁREA (m²):                               | Sin información |   | FUENTE: | Título de propiedad, correspondiente a la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 de la Notaría 68 de Bogotá; simplemente hace referencia a un inmueble de dos (2) plantas.                                                                                                               |                                                                                                                                                                               |  |
| ÁREA (m²):                               | Sin información |   | FUENTE: | Plano topográfico protocolizado en la Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaría 9 de Bogotá, efectuado por el topógrafo Alfonso Montoya Leal, con Licencia 00-1026 de Bogotá. Se evidencia el señalamiento de las edificaciones, pero no registra área construida en el cuadro de áreas. |                                                                                                                                                                               |  |
| ÁREA (m²):                               | No consta       |   | FUENTE: | Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458.                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                               |  |
| ÁREA (m²):                               | 4.003,50        |   | FUENTE: | Base catastral – Consulta Boletín Catastral de fecha 1 de octubre de 2019.                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                               |  |
| ÁREA (m²):                               | 4.003,50        |   | FUENTE: | Informe de avalúo comercial realizado por Federación de Lonjas y Valuadores Especializados de fecha 28 de noviembre de 2018.                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                               |  |
| ÁREA (m²):                               | 3.464,43        |   | FUENTE: | Resolución No. 0501 del 19 de abril de 1994 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                               |  |
| ÁREA (m²):                               | 3853,45         |   | FUENTE: | Licencia de construcción No. 98-4-0510 con fecha de expedición del 5 de agosto de 1998 de la Curaduría Urbana No. 4, correspondiente a la ampliación del área inicial en 389,02 m2 de construcción.                                                                                                    |                                                                                                                                                                               |  |
| PRESENTA DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO: | SI              | X | NO      | DETALLE:                                                                                                                                                                                                                                                                                               | La diferencia de área al comparar la información de la licencia de construcción es de aproximadamente 150,05, representados en áreas aledañas a las edificaciones existentes. |  |

FUENTE: Construcción propia a partir de las diferentes fuentes de información

TOPOGRAFIA: Completamente plana (0 a 7%).

FRENTE SOBRE

VIA PUBLICA: El predio cuenta con cuatro (4) frentes sobre vías públicas por su condición de ocupación de la totalidad de la manzana, a saber:  
Avenida Boyacá: 104,70 mts.  
Calle 66 A: 77,78 mts.  
Carrera 72 A: 111,59 mts.  
Calle 67 A: 86,86 MTS (antiguo lote propiedad de Almacenes Yep).

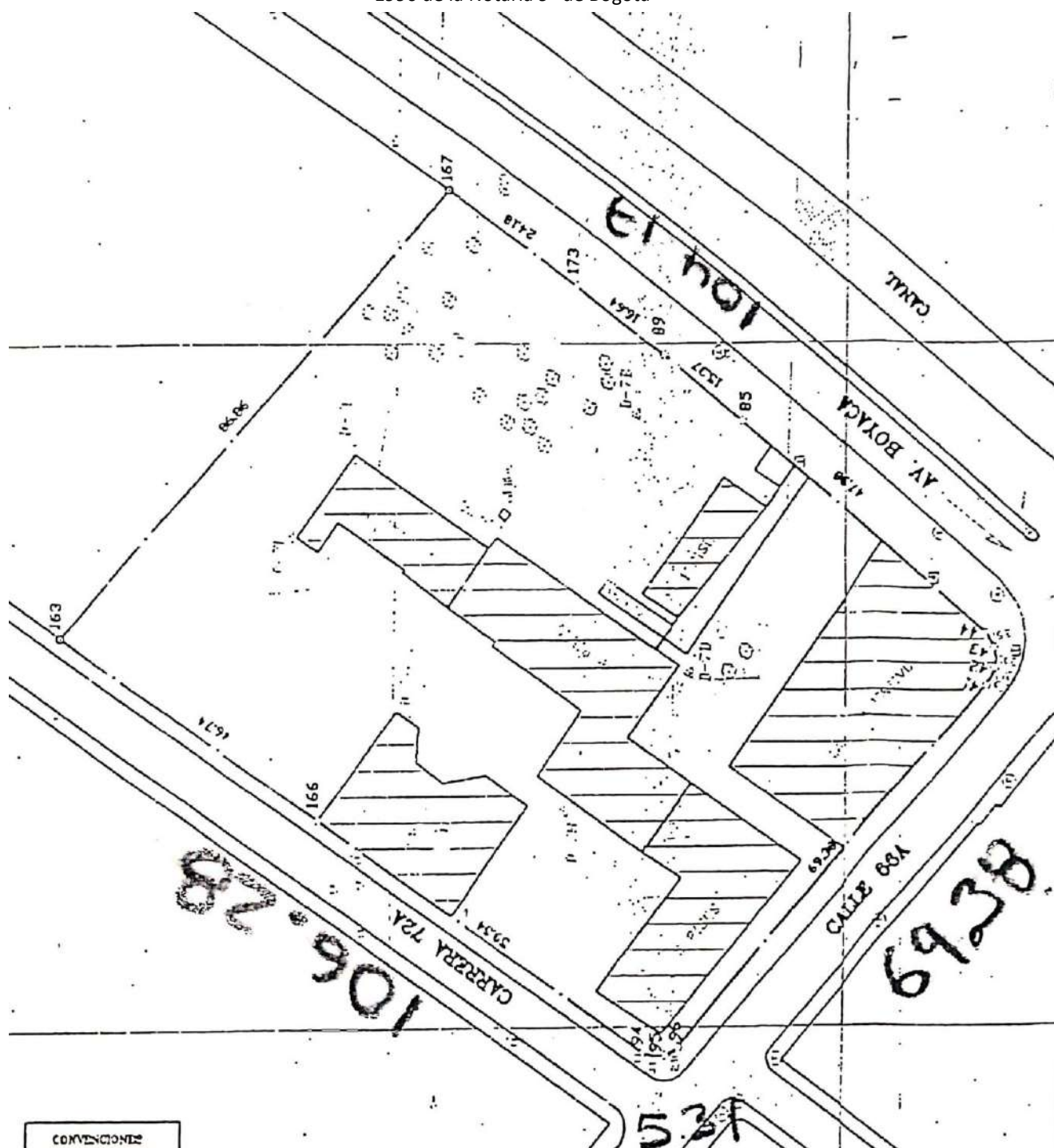
CONFIGURACION: El predio objeto de estudio, constituye la totalidad de la manzana y presenta una configuración rectangular.

**LINDEROS:** Con relación a los linderos que se deben tener en cuenta por ser los que identifican el predio y reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen, corresponden a los linderos contenidos en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá, a saber:

*Partiendo del punto 167 marcado en el plano, localizado en el muro medianero que es el lindero con terreno que son propiedad de Almacenes Yep, dando de frente a la Avenida Boyacá, a encontrar el punto 44 en una distancia total de 104,17 metros y pasando por los puntos 173, 89 y 85 con frente a la Avenida Boyacá. Del punto 44 línea curva de 8,40 metros a encontrar el punto 41 con frente en la intersección de la Avenida Boyacá con la Avenida Calle 66 A del punto 44 línea recta de 69,38 metros a encontrar el punto 96 con frente a la Avenida Calle 66 A. Del punto 96 línea curva de 5,31 metros a encontrar el punto 94 con frente a la intersección de la Avenida Calle 66 A con la Carrera 72 A. Del punto 94 línea quebrada de 106,28 metros y pasando por el punto 166 a encontrar el punto 163 con frente a la Carrera 72 A. Del punto 163 localizado en el muro que es lindero occidental con predios de propiedad de Almacenes Yep, línea recta en una distancia de 86,86 metros a encontrar el punto 167 punto de partida y cierre del polígono. Este predio así alindado tiene una cabida superficial de 9.115,37 m2.*

Cuyo plano protocolizado, corresponde al siguiente:

Ilustración 5. Plano de alindamiento protocolizado en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá



FUENTE: Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá

### 5.2.2 OBSERVACIONES

1. Con relación a cabida y linderos, correspondientes al predio objeto de estudio, la información que se debe tener como referencia es la contenida en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá y su respectivo plano protocolizado.,
2. Al revisar el título de propiedad por medio de la cual adquirió la UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A. 860.403.721-2, es decir, la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 de la Notaria 68 de Bogotá, se evidencia un error de transcripción en la cabida superficiaria del terreno a pesar de mantener los linderos contenidos en la referencia escritura 4585 de 1996; esta situación no constituye una limitación o gravamen con relación al predio, ya que se debe hacer referencia a los antecedentes registrales.
3. Al revisar la descripción predial del inmueble correspondiente al certificado de libertad No. 50C272458, se hace referencia a la actualización de linderos que se realizó por medio de la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá, sin embargo, no se transcribió el área actualizada del lote (9.115,37 m2), situación que se recomienda actualizar por medio de un formato de corrección ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, adjuntando copia auténtica de la mencionada escritura pública.
4. Al realizar un análisis comparativo entre la cabida superficiaria del lote de terreno contenida en sus antecedentes registrales con relación a la información alfanumérica registrada en la base catastral, se evidencia una pequeña diferencia, la cual no constituye una razón para la actualización de cabida y linderos por la existencia de linderos técnicos a lo largo de la tradición; se recomienda solicitar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD el ajuste de la información catastral a partir de los antecedentes registrales, adjuntando el plano protocolizado en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá.
5. En caso de realizarse cualquier proceso de transferencia del dominio, acorde con lo establecido en la Resolución Conjunta No. SNR No. 5204 e IGAC No. 479 del 23 de abril de 2019, se podrá ejercer libre disposición de los bienes, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico; siempre y cuando esta información no varíe respecto de lo consignado en los títulos antecedentes.



### 5.2.3 INFORMACION CATASTRAL

De conformidad con la información contenida en la base catastral, incorporada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC, el predio objeto de estudio presenta la siguiente información:

Tabla 8. Información catastral predio identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C272458 y CHIP AAA0061ORTO

| <b>INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE 50C272458 – AAA0061ORTO</b>                        |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| FUENTE: Base catastral.                                                                |                                  |
| <b>DIRECCION OFICIAL:</b>                                                              | CL 66 A 72 40                    |
| <b>NUMERO PREDIAL NACIONAL:</b>                                                        | 11001005603540200000000000000000 |
| <b>CHIP:</b>                                                                           | AAA0061ORTO                      |
| <b>CÉDULA CATASTRAL:</b>                                                               | 66 A 72 2                        |
| <b>DESTINO CATASTRAL:</b>                                                              | Dotacional Privado               |
| <b>USO CATASTRAL:</b>                                                                  | Institucional Puntual            |
| <b>ÁREA DE TERRENO:</b>                                                                | 9.003,20 m2                      |
| <b>ÁREA DE CONSTRUIDA:</b>                                                             | 4.003,50 m2                      |
| <b>PLANO PREDIAL GEOPORTAL BOGOTA</b>                                                  |                                  |
|    |                                  |
| FUENTE: Geoportal Bogotá, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC |                                  |



## INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE 50C272458 – AAA0061ORTO

FUENTE: Base catastral.

### PLANO PREDIAL vs MAPA BASE TONER - GEOPORTAL



FUENTE: Geoportal Bogotá, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEC

FUENTE: Construcción propia a partir de información catastral

## 5.2.4 OBSERVACIONES

Al realizar un análisis comparativo entre la cabida superficial del lote de terreno contenida en sus antecedentes registrales con relación a la información alfanumérica registrada en la base catastral, se evidencia una pequeña diferencia, la cual no constituye una razón para la actualización de cabida y linderos por la existencia de linderos técnicos a lo largo de la tradición; se recomienda solicitar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAEC el ajuste de la información catastral a partir de los antecedentes registrales, adjuntando el plano protocolizado en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá.

### 5.3 ESTUDIO ADMINISTRATIVO

A continuación, se presenta el desarrollo del componente administrativo asociado a la identificación de pasivos para el inmueble objeto de estudio.

Así las cosas y a partir de información obtenida en la Secretaría Distrital de Hacienda, a partir del año 2012 con relación al predio objeto de estudio se ha venido cancelando el rubro respectivo por impuesto predial, con los siguientes pagos generados a una tarifa del 6 por mil con un destino catastral bajo el código 66 – DOTACIONALES, como se muestra a continuación:

Tabla 9. Relación de pagos de impuesto predial, inmueble identificado con el CHIP AAA0080RWBS (mayor extensión)

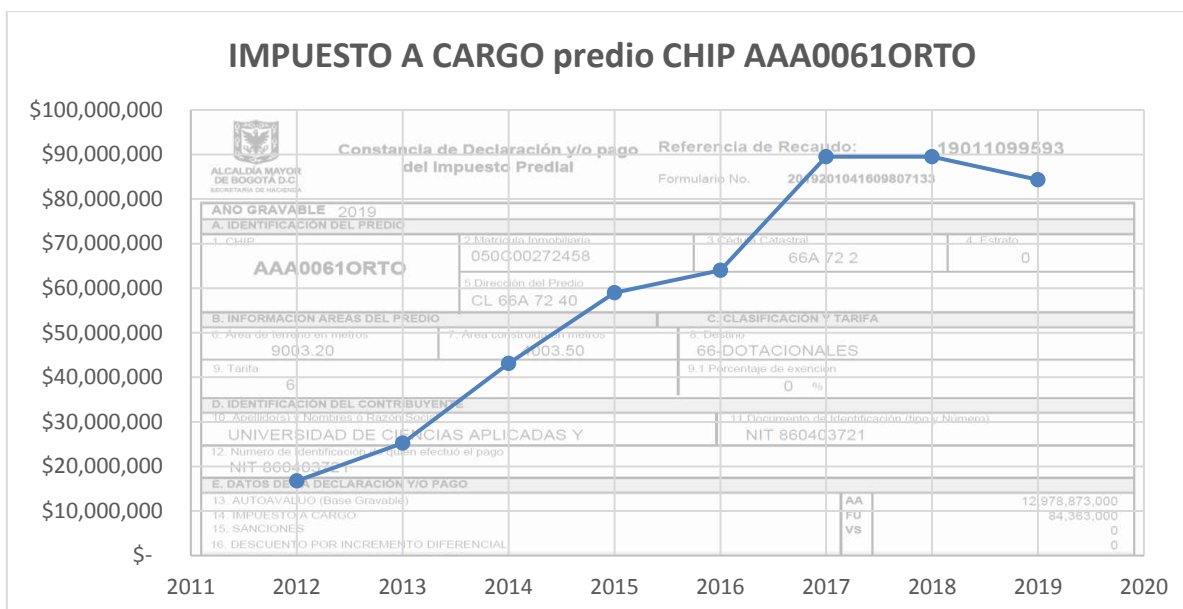
| A. IDENTIFICACION DEL PREDIO                                                    |                                           |                                                                  |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. CHIP<br><br>AAA0061ORTO                                                      | 2. Matricula Inmobiliaria<br>050C00272458 | 3. Cédula Catastral<br>66A 72 2                                  | 4. Estrato<br>0 |
|                                                                                 | 5. Dirección del Predio<br>CL 66A 72 40   |                                                                  |                 |
| B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO                                                 |                                           | C. CLASIFICACION Y TARIFA                                        |                 |
| 6. Área de terreno en metros<br>9003.20                                         | 7. Área construida en metros<br>4003.50   | 8. Destino<br>66-DOTACIONALES                                    |                 |
| 9. Tarifa<br>6                                                                  |                                           | 9.1 Porcentaje de exención<br>0 %                                |                 |
| D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE                                             |                                           |                                                                  |                 |
| 10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social<br>UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y |                                           | 11. Documento de Identificación (tipo y Numero)<br>NIT 860403721 |                 |
| 12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago<br>NIT 860403721          |                                           |                                                                  |                 |

| AÑO  | VALOR CATASTRAL  | IMPUESTO A CARGO | TARIFA | FECHA DE PAGO                  |
|------|------------------|------------------|--------|--------------------------------|
| 2012 | \$4,931,459,000  | \$16,739,000     | 5      | miércoles, 25 de abril de 2012 |
| 2013 | \$6,644,400,000  | \$25,249,000     | 5      | jueves, 18 de abril de 2013    |
| 2014 | \$8,618,000,000  | \$43,090,000     | 6      | miércoles, 09 de abril de 2014 |
| 2015 | \$11,791,641,000 | \$58,958,000     | 5      | miércoles, 08 de abril de 2015 |
| 2016 | \$12,795,237,000 | \$63,976,000     | 5      | miércoles, 13 de abril de 2016 |
| 2017 | \$13,770,480,000 | \$89,508,000     | 6      | viernes, 07 de abril de 2017   |
| 2018 | \$13,770,480,000 | \$89,508,000     | 6      | miércoles, 06 de abril de 2016 |
| 2019 | \$12,978,873,000 | \$84,363,000     | 6      | jueves, 04 de abril de 2019    |

FUENTE: Consulta Secretaria Distrital de Hacienda, <http://www.shd.gov.co/shd/predial>

Así las cosas, con relación al impuesto predial el comportamiento a lo largo del tiempo es el siguiente:

Ilustración 6. Comportamiento del impuesto predial a lo largo del tiempo



FUENTE: Construcción propia a partir de información obtenida en Secretaría Distrital de Hacienda

De el punto de vista del comportamiento del valor catastral desde el año 2017 se evidencia una desaceleración en el valor de los predios, lo cual se puede justificar por los índices de valoración para predios de tipo dotacional o sin duda la tendencia general de todo mercado inmobiliario.

Con relación al estado de los servicios públicos asociados al predio de mayor extensión, según información verbal suministrada por UNICOLMAYOR a partir de lo establecido por representantes de UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A., se encuentran en paz y salvo por todos los servicios públicos.

## 6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. La propiedad del inmueble objeto de estudio se encuentra a nombre de la UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A. 860.403.721-2, el cual fue adquirido por compra realizada a las HERMANAS DEL NIÑO JESUS POBRE por medio de la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 otorgada en la Notaria 68 de Bogotá.
2. Al revisar el título de propiedad por medio de la cual adquirió la UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS Y AMBIENTALES U.D.C.A. 860.403.721-2, es decir, la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 de la Notaria 68 de Bogotá, se evidencia un error de transcripción en la cabida superficial del terreno a pesar de mantener los linderos contenidos en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá; esta situación no constituye una limitación o gravamen con relación al predio, ya que se debe hacer referencia a los antecedentes registrales.
3. Con relación a cabida y linderos, correspondientes al predio objeto de estudio, la información que se debe tener como referencia es la contenida en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá y su respectivo plano protocolizado.
4. Al revisar la descripción predial del inmueble correspondiente al certificado de libertad No. 50C272458, se hace referencia a la actualización de linderos que se realizó por medio de la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá, sin embargo, no se transcribió el área actualizada del lote (9.115,37 m<sup>2</sup>), situación que se recomienda actualizar por medio de un formato de corrección ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, adjuntando copia auténtica de la mencionada escritura pública.
5. Al realizar un análisis comparativo entre la cabida superficial del lote de terreno contenida en sus antecedentes registrales con relación a la información alfanumérica registrada en la base catastral, se evidencia una pequeña diferencia, la cual no constituye una razón para la actualización de cabida y linderos por la existencia de linderos técnicos a lo largo de la tradición; se recomienda solicitar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD el ajuste de la información catastral a partir de los antecedentes registrales, adjuntando el plano protocolizado en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaria 9ª de Bogotá.
6. Frente a la posibilidad de adquisición del predio, no se evidencian limitaciones o gravámenes que puedan impedir dicho proceso desde el componente jurídico.

7. En caso de realizarse cualquier proceso de transferencia del dominio, acorde con lo establecido en la Resolución Conjunta No. SNR No. 5204 e IGAC No. 479 del 23 de abril de 2019, se podrá ejercer libre disposición de los bienes, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico; siempre y cuando esta información no varíe respecto de lo consignado en los títulos antecedentes.
8. Desde el punto de vista urbanístico, el predio objeto de estudio corresponde a un predio construido (terreno y construcción), el cual tiene la condición de permanencia del uso dotacional, por estar señalado como dotacional en la plancha 2/3 de la UPZ 30 Boyacá Real; así mismo por estar señalado como institucional en normas anteriores, en este caso el plano urbanístico No. E70/3 y encontrarse como dotacional público y por tratarse de un bien existente antes del 2000, en la base de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, es decir debe mantener la condición de dotacional.
9. A partir del concepto de uso del suelo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, es posible localizar equipamientos educativos de escala metropolitana en el predio objeto de estudio, es decir Instituciones de educación superior, centros de investigación científica, educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano). Mayor a 1.500 alumnos.
10. Con relación a la edificabilidad, para el uso dotacional educativo, institución de educación superior de escala metropolitana, corresponderá a la definida en la adopción del plan de regularización y manejo o plan de implantación, la cual se deberá evaluar y justificar dentro del marco normativo de la formulación del citado instrumento.
11. Dentro del plan de implantación se debe contemplar estudio urbanístico con relación a las acciones planteadas para el funcionamiento del uso e integración con los sistemas generales del Plan de Ordenamiento Territorial – POT; descripción general de la propuesta de implantación con plan de ocupación, especificación de usos, volumetría, alturas, áreas finales, aislamientos, índices de ocupación acordes con la intensidad del uso que se va a desarrollar y etapas de desarrollo; acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso y la mitigación de los impactos con relación a movilidad y estacionamientos, provisión de servicios complementarios, infraestructura de servicios públicos y cronograma del plan de ejecución del proyecto.
12. Por tratarse de un predio construido que, para este caso, debe mantener el uso dotacional; sobre el predio existen edificaciones que se encuentran legalizadas por medio de licencias de construcción y de ampliación, situación que para efectos de un avalúo comercial deberán ser objeto de valoración.



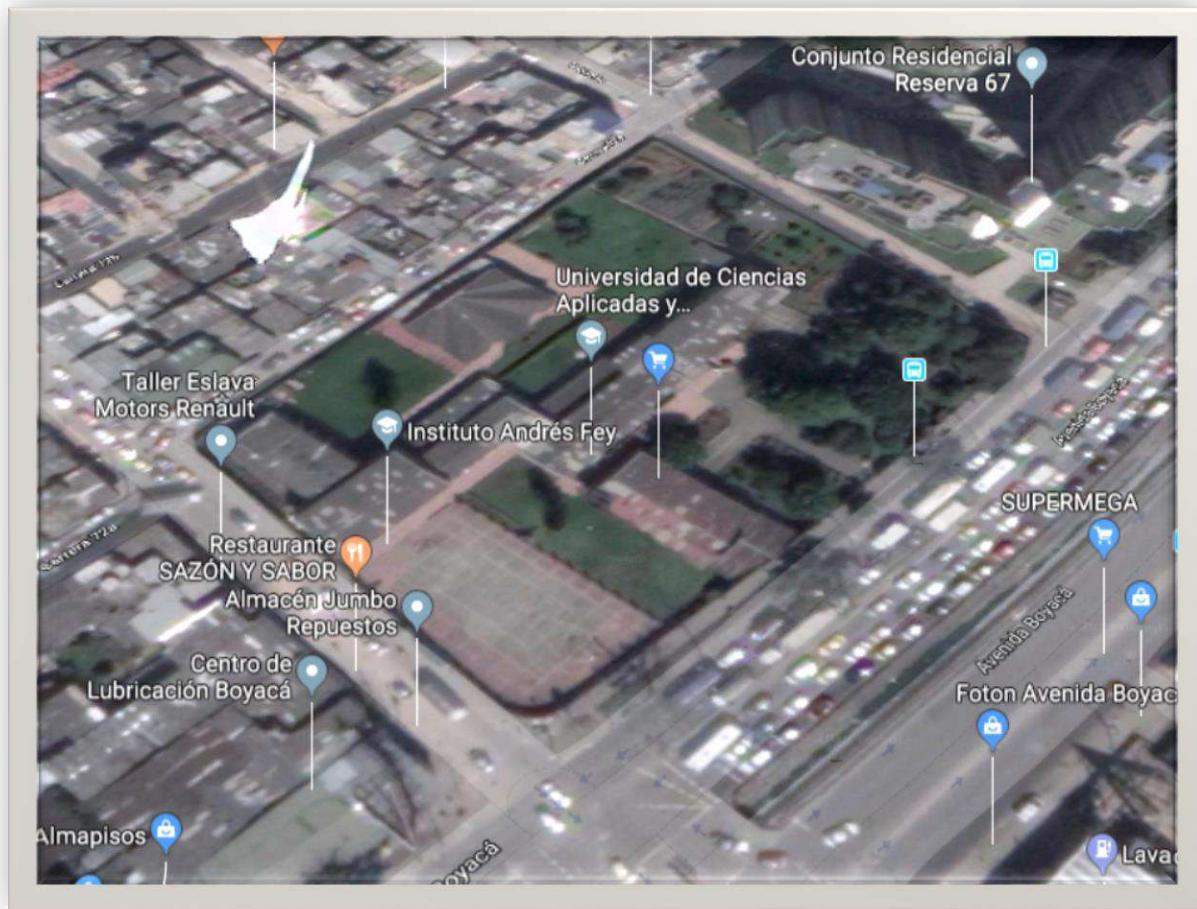
# **Anexo No. 5:**

Evaluación Técnica Predio Boyacá Real

Cuarenta y Seis (46) folios

# PROYECTO NUEVA SEDE

## UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA



### Evaluación Técnica del Lote Engativá – Boyacá Real

**Calle 66 A No. 72 – 40**

**Matricula Inmobiliaria: No. 50C-272458**

**Código Catastral: AAA 0061 ORTO**

**Arquitecto Juan Carlos Vásquez Pérez**

**Gerente proyecto nueva sede Unicolmayor**

**2019**

**¿USO DEL SUELO?**

# REPORTE DE PAGINA WEB SINUPOT



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

CL 66 A 72 40

(AK 72 66A 61, KR 72A 66A 66)

|                    |               |              |                                                         |                    |             |
|--------------------|---------------|--------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------|
| TRATAMIENTO:       | CONSOLIDACION | MODALIDAD:   | CON DENSIFICACION MODERADA                              | FICHA:             | 9           |
| AREA DE ACTIVIDAD: | RESIDENCIAL   | ZONA:        | ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA | LOCALIDAD:         | 10          |
| FECHA DECRETO:     |               | No. DECRETO: | Dec 070 de 2002 Mod.=Res 882 de 20                      | SECTOR:            | 9           |
|                    |               |              |                                                         | BOYACA REAL        | BOYACA REAL |
|                    |               |              |                                                         | Sector de Demanda: | C           |

### LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA

NORMA DECRETO 190 DE POT 2004

# DECRETO 120 DE 2018

## CUADRO ANEXO 1. FICHA REGLAMENTARIA DE USOS PERMITIDOS Y LOCALIZACIÓN SEGÚN ÁREA DE ACTIVIDAD

ÁREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA

| ÁREA DE ACTIVIDAD |                                                                                                                                                                       | RESIDENCIAL                |                                          |                                                           |                                          |                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                   |                                                                                                                                                                       | RESIDENCIAL NETA           |                                          | RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS |                                          | RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA |
| ESCALA            | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                           | ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVO | ZONAS LIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS* | ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVO                                | ZONAS LIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS* |                                                    |
| METROPOLITANA     | Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica. Educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano). Mayor a 1.500 alumnos. |                            |                                          |                                                           |                                          | C                                                  |
|                   | Equipamientos educativos. Institución Educativa.                                                                                                                      |                            |                                          |                                                           |                                          |                                                    |
|                   | Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo humano).                                                                |                            |                                          |                                                           |                                          |                                                    |

CON BASE A LO NORMADO POR EL POT 2004 SE UBICA EL AREA DE ACTIVIDAD Y SE REFERENCIA LA ZONA DE LA ACTIVIDAD EN EL ANEXO No. 1 DEL DECRETO 120 DE 2018



# **CONCEPTO USO DEL SUELO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL**

# CONCEPTO DE USO DEL SUELO

## Secretaria Distrital de Planeación



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN** Folios: 24

Anexos: No

No. Radicación: 2-2019-51164 No. Radicado Inicial: 1-2019-41206

No. Proceso: 1471314 Fecha: 2019-08-01 23:04

Tercero: UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

Dep. Radicadora: Dirección de Planes Maestros y Complementarios

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

### **6. Predio identificado con el Chip AAA0061ORTO. (Rad. No. 1-2019-41213)**

En el predio con nomenclatura catastral Calle 66 A No. 72 - 40 y con CHIP AAA0061ORTO, según la Plataforma Territorial de Equipamientos almacenada en la Base de Datos Geográfica Corporativa B.D.G.C de la S.D.P., se localiza el colegio Instituto Andrés Fray de escala zonal. A la vez, cuenta con las siguientes condiciones:

| ID | Imagen 1. Localización SINUPOT. Localidad 10 Engativá.                                                                                | Imagen 2. Plano de Usos Permitidos Plancha 2/3 30 – Boyacá Real.                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  |  <p><b>Dirección:</b> Carrera 66 A No. 72 - 40</p> |  <p><b>CHIP:</b> AAA0061ORTO</p> |

Para la implementación de un uso educativo de escala Metropolitana conforme a lo señalado en su solicitud y en el ámbito de las condiciones de exigibilidad, se deberá adelantar y adoptar el instrumento de Plan de Implantación o Plan de Regularización y Manejo, conforme lo estipula los artículos 429 y 430 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, y siguiendo los procedimientos definidos en los Decretos Distritales 430 de 2005 y 1119 de 2000, modificados y complementados por el Decreto Distrital 079 de 2015.



### 6.1.2 Concepto de uso

Considerando que el predio objeto de la solicitud se encuentra en área de actividad Residencial en zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, se consulta el Cuadro Anexo 1: *"Fichas Reglamentarias de Usos Permitidos y Localización según Área de*

*Actividad"*, del Decreto Distrital 120 de 2018, *"Por medio del cual se armonizan las normas de los planes maestros de equipamientos, de servicios públicos y de movilidad, con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), (...)"*, donde se identifica que el uso Dotacional Equipamiento Colectivo de Educación, se permite como complementario en la escala Vecinal, Zonal, Urbana y Metropolitana, así:

| ÁREA DE ACTIVIDAD |                      |                                                                                                                                                                              | RESIDENCIAL                                             |
|-------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                   |                      |                                                                                                                                                                              | ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA |
| USO               | ESCALA               | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                  |                                                         |
|                   | <u>METROPOLITANA</u> | <u>Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica. Educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano). Mayor a 1.500 alumnos.</u> | Complementario                                          |
|                   |                      | Equipamientos educativos. Institución Educativa.                                                                                                                             | No se permite                                           |

# CERTIFICACION DE USO DEL SUELO POR SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 24  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2019-51164 No. Radicado Inicial: 1-2019-41206  
No. Proceso: 1471314 Fecha: 2019-08-01 23:04  
Tercero: UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA  
Dep. Radicadora: Dirección de Planes Maestros y Complementarios  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

Bogotá, D. C., 01 de agosto de 2019

Doctor:  
**JUAN CARLOS VÁSQUEZ PÉREZ**  
Gerente proyecto Nueva Sede Unicolmayor  
Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca  
Calle 28 No. 5 B – 02  
Celular: 310 3832465  
[Juan.vasquez@unicolmayor.edu.co](mailto:Juan.vasquez@unicolmayor.edu.co)  
Ciudad



Por lo anterior es **posible localizar Equipamientos Educativos de escalas** vecinal, zonal urbana y **metropolitana** en el predio objeto de consulta.

Es preciso aclarar que para el predio objeto de su solicitud no aplican los usos complementarios por tratarse de un inmueble sujeto a la condición de permanencia del uso dotacional descrita anteriormente.

El presente concepto se enmarca bajo los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 *“Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*.

Cordial saludo,

**Luis Fernando Barrera Munoz**  
Dirección de Planes Maestros y Complementarios

Proyectó: Maritza Liliana Campo Albán – Arquitecta Dirección de Planes Maestros y Complementarios.



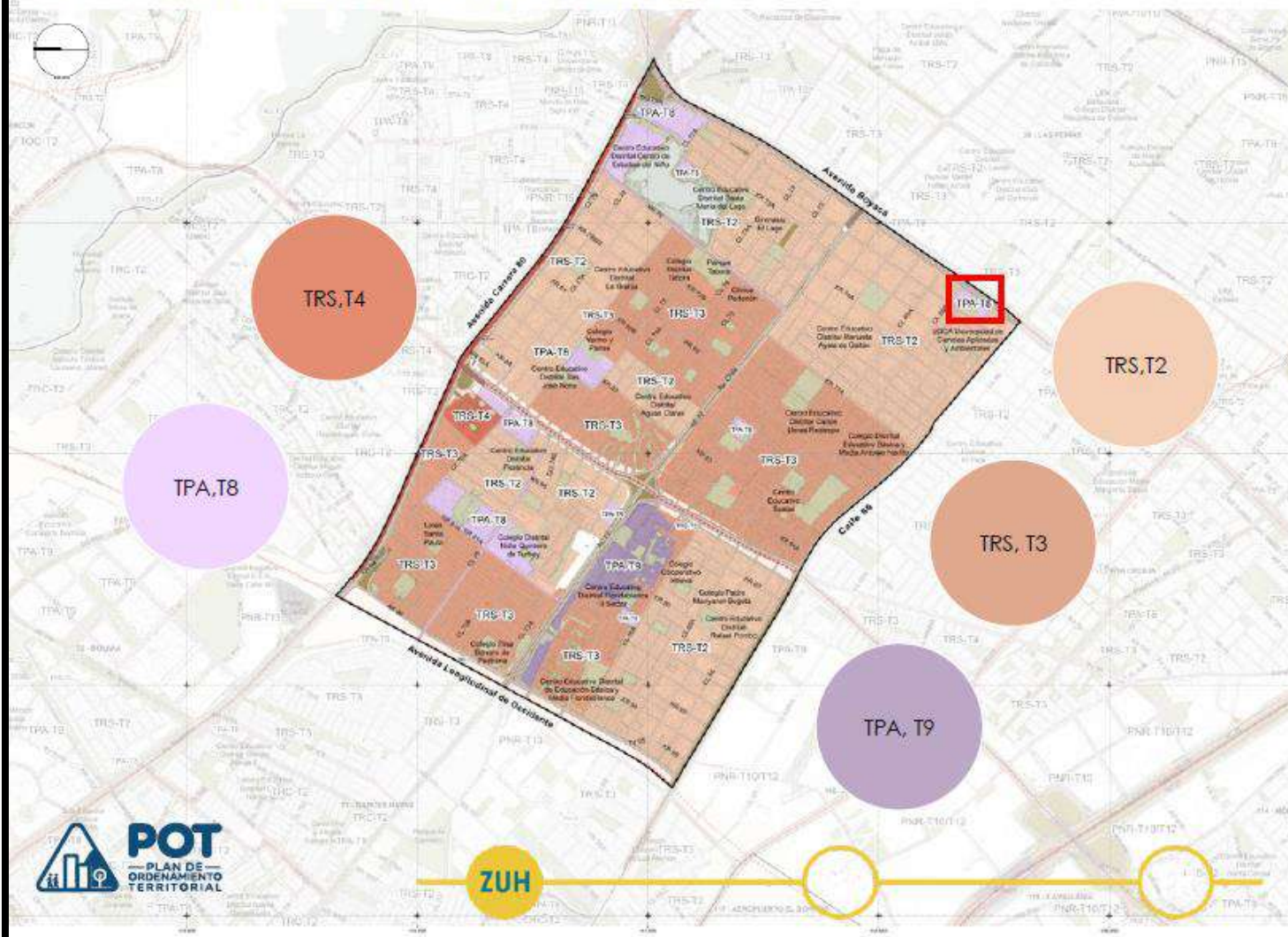
**¿CUAL ES EL USO DEL SUELO  
REGISTRADO EN EL POT 2031 EN  
TRAMITE?**

# POT 2031 – EN PROCESO DE APROBACION





# ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS



## TRAZADO, TIPOLOGÍA

- PNR, T10
- PNR, T11
- PNR, T12
- PNR, T14
- PNR, T15
- TOC, T2
- TPA, T9
- TRC, T2
- TRS, T2

## TRAZADO

- TRS – Trazado regular simple
- TRC- Trazado regular complejo
- TO – Trazado orgánico
- TOC- Trazado orgánico complejo
- TE – Trazado Especial
- TPA- Trazado por agrupación**
- PNR- Polígono no residencial

## TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

- T1 Fundacional
- T2 Loteo sin antejardín
- T3 Loteo con antejardín
- T4 Pareada o en serie
- T5 Unifamiliar aislada
- T6 PH Continuo
- T7 PH Aislado
- T8 Conjunto por manzana**
- T9 Conjunto en supermanzana

## TIPOLOGÍAS NO RESIDENCIALES

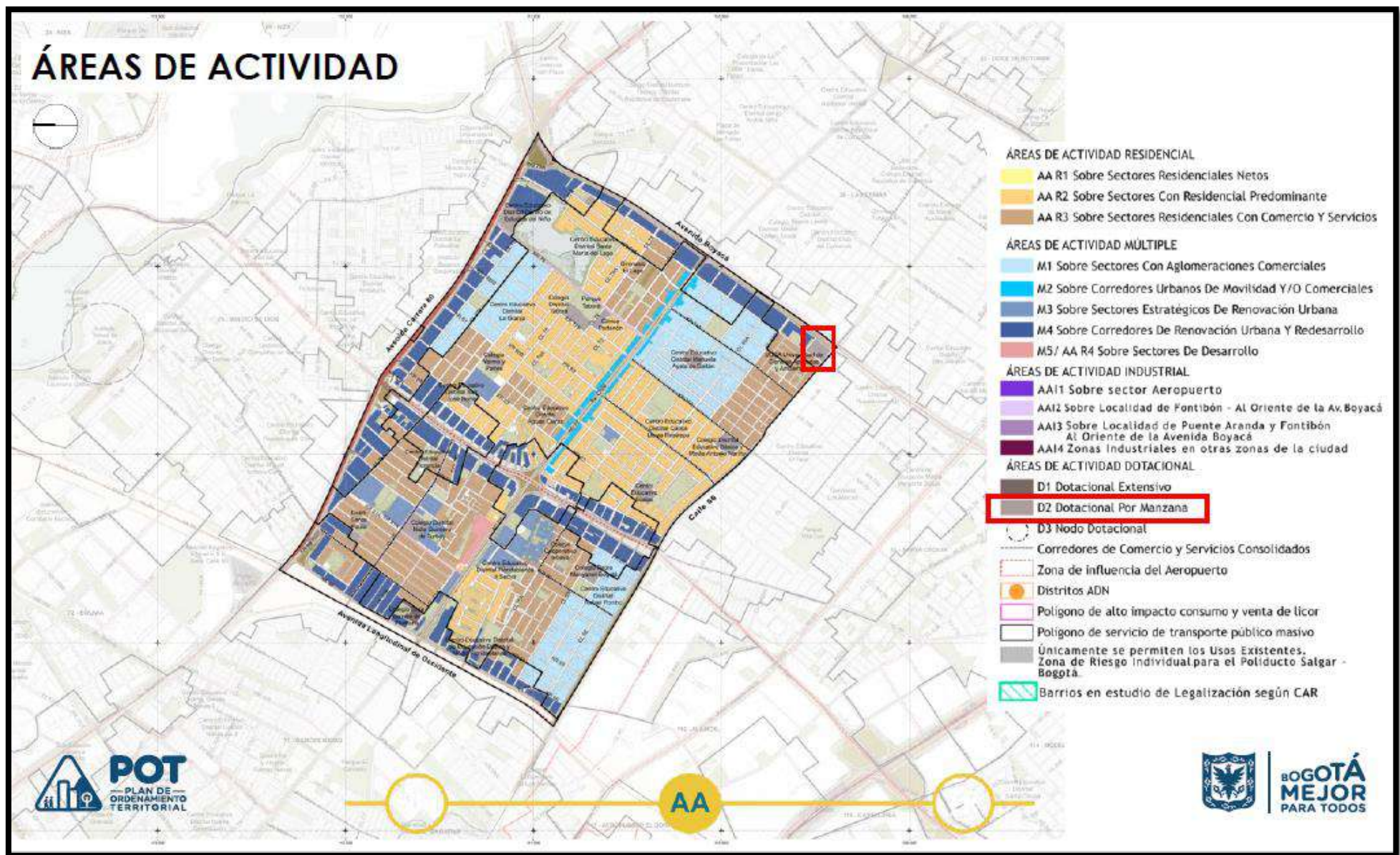
- T10 Complejo Industrial
- T11 Industria puntual en manzana
- T12 Complejo empresarial
- T13 Comercio puntual de gran escala
- T14 Dotacional por manzana



TPA = TRAZADO POR AGRUPACIÓN

T8 = CONJUNTO POR MANZANA

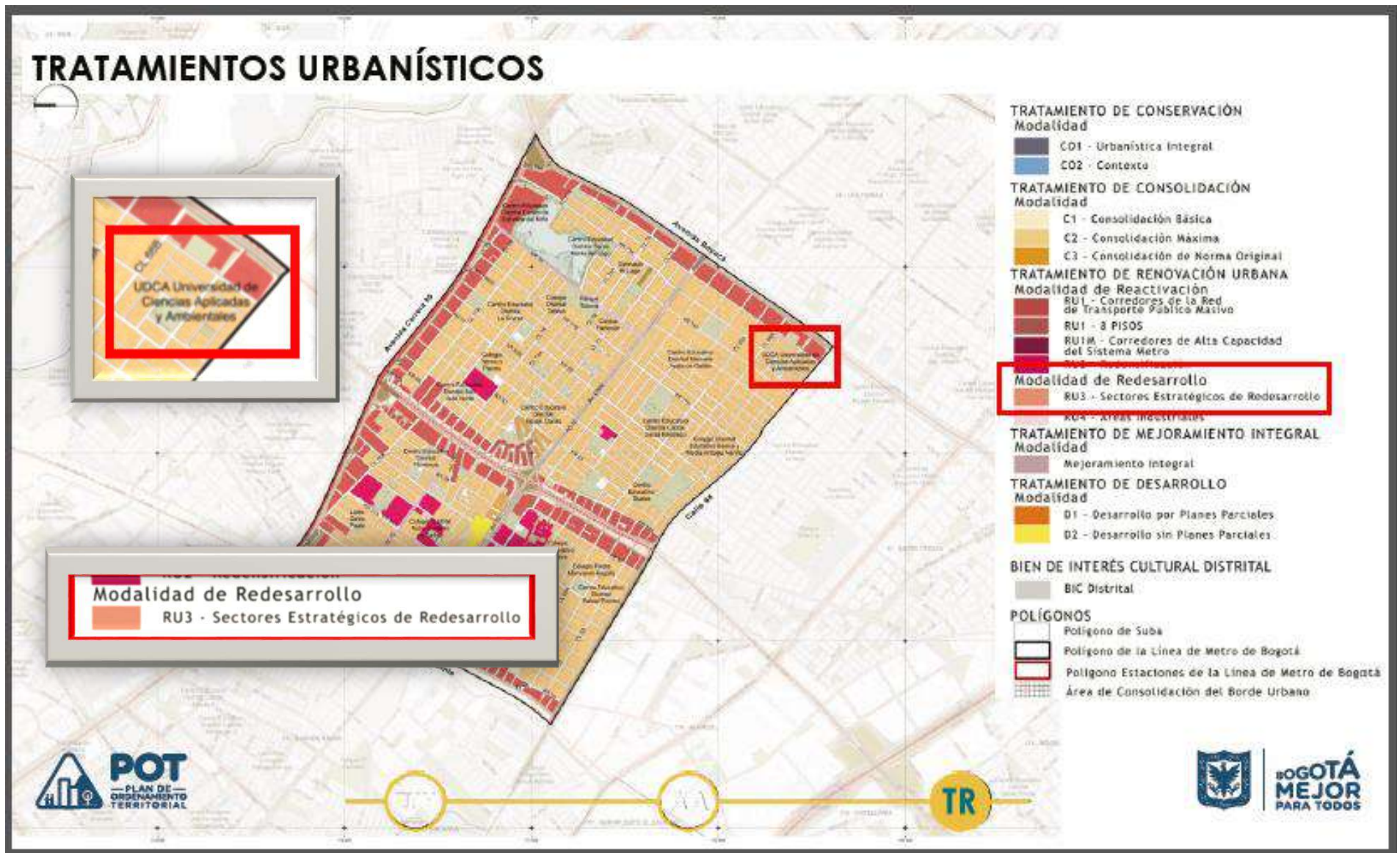




## D2 DOTACIONAL POR MANZANA



# TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



**TRATAMIENTO URBANISTICO = RU3 SECTORES ESTRATEGICOS DE REDESARROLLO**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

ANEXO N° 8  
CUADRO DE USOS DEL  
SUELO URBANO y DE  
EXPANSIÓN URBANA

| CUADRO ANEXO No. 8: USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                | AREA DE ACTIVIDAD |      |          |      |      |            |      |      |            |        |     |     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|----------|------|------|------------|------|------|------------|--------|-----|-----|
| USO                                                             | DEFINICIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | COD                                                  | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                    |                   |      | MÚLTIPLE |      |      | DOTACIONAL |      |      | INDUSTRIAL |        |     |     |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                | ARR1                                                                                                                                                                                                           | ARR2              | ARR3 | AMM1     | AMM2 | AMM3 | AMM4       | AAD1 | AAD2 | AAD3       | AI1    | AI2 | AI3 |
|                                                                 | <b>EDUCACION</b><br>Son áreas y edificaciones destinadas a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad. Se incluyen en estos equipamientos las edificaciones administrativas que se encuentren dentro del mismo predio o colinden con él, y/o para la prestación complementaria de servicios de bienestar que permitan el funcionamiento del servicio educativo. | ED1                                                  | MET                                                                                                                                                                                                            | Instituciones de educación superior y de educación para el trabajo y desarrollo humano. Total área neta de uso igual o superior a 8500m2                                                                       | C                 | C    | C        | C    | C    | C          | P    | P    | R(2,9)     | C      | P   | C   |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ED2                                                  | URB                                                                                                                                                                                                            | Centros tecnológicos y técnicos, instituciones para la educación para el trabajo y desarrollo humano, e instituciones de educación superior. Total área neta de uso superior o igual a 3500m2 y menor a 8500m2 | C                 | C    | C        | C    | C    | C          | P    | P    | P          | R(2,9) | C   | P   |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ED3                                                  | ZON2                                                                                                                                                                                                           | Centros tecnológicos y técnicos, educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano) e instituciones de educación superior. Total área neta de uso igual o menor a 3000m2                      | C                 | C    | C        | C    | C    | C          | P    | P    | P          | R(2,9) | C   | P   |
| as                                                              | SL2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mayor de 2000m2 o igual a 5000m2 de área neta de uso |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                |                   |      |          |      | P    | P          | P    | P    | C          | C      |     |     |
|                                                                 | SL3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mayores a 5000m2 de área neta de uso                 |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                |                   |      |          |      | P    | P          | P    | P    |            |        |     | C   |
| as                                                              | ED1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | MET                                                  | Instituciones de educación superior y de educación para el trabajo y desarrollo humano. Total área neta de uso igual o superior a 8500m2                                                                       | C                                                                                                                                                                                                              | C                 | C    | C        | C    | C    | C          | P    | P    | P          |        |     |     |
|                                                                 | ED2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | URB                                                  | Centros tecnológicos y técnicos, instituciones para la educación para el trabajo y desarrollo humano, e instituciones de educación superior. Total área neta de uso superior o igual a 3500m2 y menor a 8500m2 | C                                                                                                                                                                                                              | C                 | C    | C        | C    | C    | C          | P    | P    | P          |        |     |     |

EL PREDIO REGISTRA EL USO DEL SUELO

Metropolitano – Permitido

**CONSULTA REALIZADA EN LA  
SECRETARIA DE PLANEACION  
DISTRITAL SOBRE ASPECTOS  
TECNICOS DEL PREDIO:**

**BOYACA REAL**





Bogotá D.C; julio 25 de 2019

## Acta de Reunión

### Planeación Distrital – Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca

**ASUNTO:** Concepto Uso del Suelo  
Predio en la UPZ Boyacá Real.

**Dirección:** Calle 66A No. 72 - 40  
**UPZ:** 30  
**CHIP:** AAA061ORTO  
**LOCALIDAD:** BOYACA REAL



*Uso del suelo: Área de uso permitida metropolitana*  
*Uso del suelo: Área Actividad Residencial con Actividad económica*  
*en las Viviendas Sector N. 9 Subsector VI (Dotacional)*  
**Índice de ocupación:** 0,6

**Índice de construcción:** 3,5

**Afectaciones existentes:**

**Reserva vial:** Reserva Av. Boyacá - Av. Solitre (Intersección)

**Observaciones:**

- Requiere Plan Regularización y otorga -PRM, predio con condición de permanencia del uso dotacional
- Revisar con IDU Diseño Troncal Transversal Av. Boyacá
- Puede aplicar Plan por Etapas Dto 079 de 2015 (Art. 70)
- Posible predio aplicar tratamiento de desarrollo. (regimen 8% Zona Verde) y control ambiental

**Firmas:**

**Fernando Barreras**  
Jefe Planes Maestros

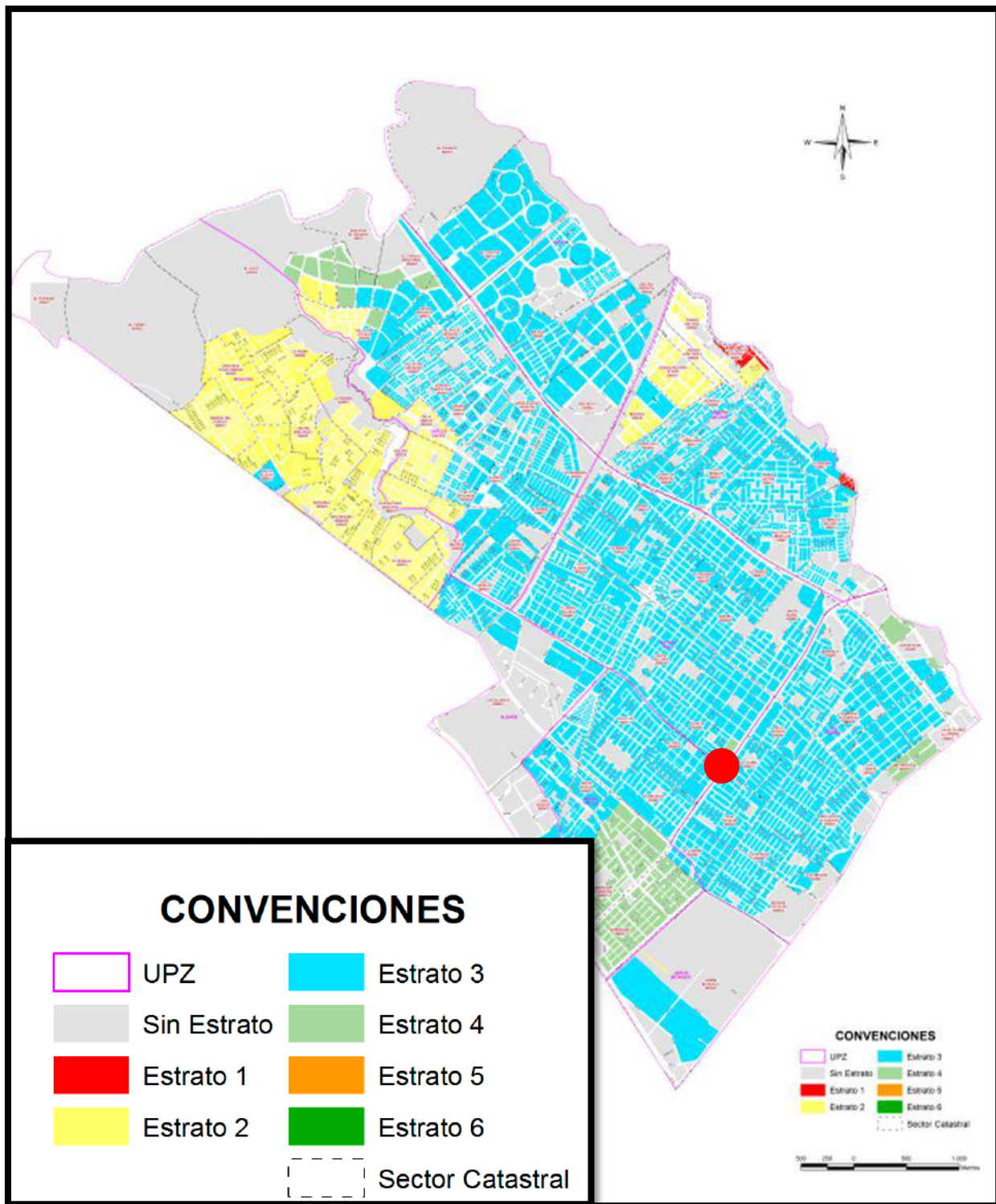
**David Segura**  
Prof. Planeación Distrital

**Juan Carlos Vásquez**  
Unicollmayor



# LOCALIDAD DE ENGATIVA

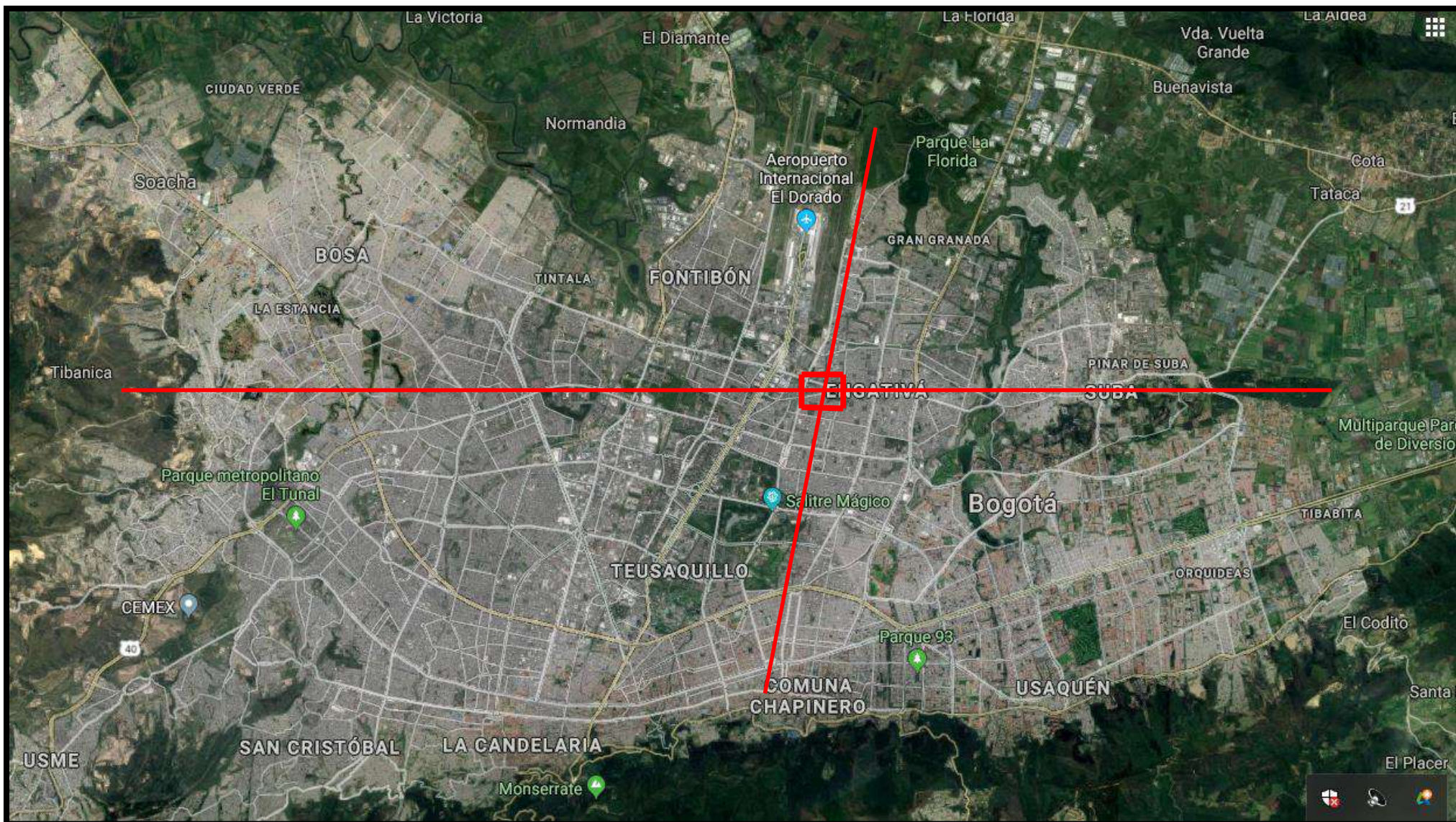
## Estratificación del Sector de Influencia





# UBICACIÓN DEL PROYECTO EN LA CIUDAD

## Acceso – Movilidad – Impacto Socio-económico



**LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR LA  
SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL IMPLICA  
REALIZAR UNA EVALUACION DE LOS SOPORTES  
DEL PROYECTO CONSIGNADOS EN LA  
PLATAFORMA DE PLANEACION NACIONAL:**



# PROYECTO REGISTRADO EN EL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACION



## Datos básicos

CONSTRUCCIÓN DE LA SEDE DE LA UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA BOGOTÁ

Impreso el 14/03/2019 11:29:02 a.m.

## Datos básicos

### 01 - Datos básicos del proyecto

#### Nombre

Construcción de la sede de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca Bogotá

#### Código BPIN

2017011000399

#### Sector

Educación

Es Proyecto Tipo: No

Fecha creación: 31/08/2017 08:41:26



# POBLACIÓN AFECTADA Y POBLACIÓN OBJETIVO



## Identificación / Población

CONSTRUCCIÓN DE LA SEDE DE LA UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA BOGOTÁ

Impreso el 14/03/2019 11:29:03 a.m.

### Población afectada y objetivo

#### 01 - Población afectada por el problema

##### Tipo de población

Personas

##### Número

7.188

##### Fuente de la información

Corresponde a la totalidad de estudiantes (6419), docentes (615) y administrativos (154) de la Universidad. Oficina Planeación, Sistemas y Desarrollo – UCMC, con corte a agosto de 2017 disponible en Sistema de Información Académico ACADEMUSOFT).

# ALTERNATIVA DE LA SOLUCION



## Identificación / Alternativas

CONSTRUCCIÓN DE LA SEDE DE LA UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA BOGOTÁ

Impreso el 14/03/2019 11:29:05 a.m.

### Alternativas de la solución

#### 01 - Alternativas de la solución

| Nombre de la alternativa                                                                                                                                                                                              | Se evaluará con esta herramienta | Estado   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------|
| Adquisición de un lote a nombre de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, construcción y dotación de una nueva infraestructura física que permita dar continuidad y fortalecimiento a los procesos misionales. | Si                               | Completo |

### Nombre de la alternativa

Adquisición de un lote a nombre de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, construcción y dotación de una nueva infraestructura física que permita dar continuidad y fortalecimiento a los procesos misionales.

# ESQUEMA FINANCIERO



## Programación / Fuentes de financiación

CONSTRUCCIÓN DE LA SEDE DE LA UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA BOGOTÁ

Impreso el 14/03/2019 11:29:11 a.m.

### 02 - Resumen fuentes de financiación

| Etapa     | Entidad                                         | Tipo Entidad                         | Tipo de Recurso | Periodo | Valor                |
|-----------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------|----------------------|
| Inversión | MINISTERIO EDUCACION NACIONAL - GESTION GENERAL | Entidades Presupuesto Nacional - PGN | Nación          | 0       | \$35.721.475.563,00  |
|           |                                                 |                                      |                 | 1       | \$69.290.353.254,00  |
|           |                                                 |                                      |                 | 2       | \$0,00               |
|           |                                                 |                                      |                 | Total   | \$105.011.828.817,00 |
|           | Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca       | Privadas                             | Propios         | 0       | \$30.337.700.000,00  |
|           |                                                 |                                      |                 | 1       | \$0,00               |
|           |                                                 |                                      |                 | Total   | \$30.337.700.000,00  |
|           | Total Inversión                                 |                                      |                 |         | \$135.349.528.817,00 |
| Total     |                                                 |                                      |                 |         | \$135.349.528.817,00 |

**EL ESQUEMA FINANCIERO SE CONSERVA VIGENTE**

**EN PRIMER LUGAR, SE DEBE VERIFICAR SI LA  
POBLACION OBJETIVO REGISTRADO EN EL DNP,  
SIGUE VIGENTE.**

**CON BASE A INFORMACION ESTADISTICA SUMINISTRADA POR LA  
UNICOLMAYOR, LA GERENCIA REALIZO LA SIGUIENTE  
PROYECCIÓN ESTADISTICA:**



## PROYECCION DE ESTUDIANTES A 2030

| AÑO<br>SEMESTRE | TOTAL<br>MATRICULADOS |
|-----------------|-----------------------|
| 2010-1          | 4.886                 |
| 2010-2          | 5.044                 |
| 2011-1          | 5.111                 |
| 2011-2          | 5.157                 |
| 2012-1          | 5.152                 |
| 2012-2          | 5.170                 |
| 2013-1          | 5.177                 |
| 2013-2          | 5.185                 |
| 2014-1          | 5.182                 |
| 2014-2          | 5.312                 |
| 2015-1          | 5.332                 |
| 2015-2          | 5.347                 |
| 2016-1          | 5.420                 |
| 2016-2          | 5.415                 |
| 2017-1          | 5.405                 |
| 2017-2          | 5.381                 |
| 2018-1          | 5.361                 |
| 2018-2          | 5.389                 |
| 2019-1          | 5.560                 |
| 2019-2          | 5.559                 |

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Promedio semestre | 5.277 |
|-------------------|-------|

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Porcentaje incremento | 1,377%<br>por semestre |
|-----------------------|------------------------|

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Incremento a 2030<br>(por el 1,377%) | 6.411 |
|--------------------------------------|-------|

### Fuente de la información

Corresponde a la totalidad de estudiantes (6419), docentes (615) y administrativos (154) de la Universidad. Oficina Planeación, Sistemas y Desarrollo – UCMC, con corte a agosto de 2017 disponible en Sistema de Información Académico ACADEMUSOFT).

**SE EVIDENCIA QUE LA POBLACION OBJETIVO SE CONSERVA  
VIGENTE EN EL PROYECTO REGISTRADO EN PLANEACION NACIONAL**

**EN SEGUNDO LUGAR, SE DEBE VERIFICAR  
SI LA MATRIZ DE AREAS, CON LA CUAL SE  
FORMULO EL PROYECTO EN EL  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE  
PLANEACION, SIGUE VIGENTE**

**CON BASE A ESTA MATRIZ DE AREAS LA GERENCIA REALIZA EL  
SIGUIENTE EJERCICIO:**



## **UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**

Gerencia técnica del Proyecto Nueva Sede Unicolmayor

INFORME DE AVANCE PARA EL JUZGADO TREINTA ADMINISTRATIVO DEL  
CIRCUITO DE BOGOTÁ, D. C. (FLS. 344 a 413 CDNO. NO. 8)

**Documentos anexos al Informe de avance**

Periodo del 5 de septiembre al 28 de noviembre de 2016

Noviembre 2016, Bogotá D.C



## **UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**

**GERENCIA TÉCNICA PROYECTO NUEVA SEDE**

**MATRIZ PROYECCIÓN DE ESPACIOS A 2024**

**NOVIEMBRE 2016**

# MATRIZ DE AREAS EN PAGINA WEB UNICOLMAYOR

<http://www.unicolmayor.edu.co/portal/index.php?idcategoria=8663>

ⓘ No es seguro | [unicolmayor.edu.co/portal/index.php?idcategoria=8663](http://www.unicolmayor.edu.co/portal/index.php?idcategoria=8663)

[Inicio](#) [Mapa](#) [Atención al Ciudadano](#) [Registro](#) [Login](#) [Contáctenos](#) [Directorio](#) [Sistema PQRSF](#) [Sello Editorial](#) [Academusoft](#)   



**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE  
CUNDINAMARCA**  
**UNICOLMAYOR**



Libertad y Orden  
República de Colombia

[La Universidad](#) [Programas](#) [Admisiones](#) [Investigaciones](#) [Internacionalización](#) [Proyección Social](#) [Bienestar Universitario](#) [Dependencias](#)

# Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca

[Quiénes somos](#)[Facultades](#)[Normatividad](#)[Rendición de Cuentas](#)[Planes y Proyectos](#)[Mecanismos de Participación UniColmayor](#)

**Usted está aquí:** [Inicio](#) > [La Universidad](#) > [Planta Física](#) > [Programación Arquitectura Preliminar](#)

---

## Programación Arquitectura Preliminar

**Tipo de archivo:** pdf - **Tamaño de Archivo:** [45.1 kB]

[Normal](#) | [Alto Contraste](#)

[VER PDF](#)[DESCARGAR PDF](#)

miércoles, 12 de diciembre de 2018

alaala



**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**GERENCIA TÉCNICA PROYECTO NUEVA SEDE**  
**MATRIZ PROYECCIÓN ESPACIOS A 2028-UNICOLMAYOR (MPE)**  
**CONSOLIDADO GERENCIA PROYECTO NUEVA SEDE**  
**CÓDIGO: PNS\_MPE2016**

|                                                                                                         | TIPOLOGÍA ESPACIAL                  | CANTIDAD | UNIDAD (metros²) | ÁREA (metros²)   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>1. UNIDAD BÁSICA ACADÉMICA</b><br>Ver cuadro: Consolidado de Unidad Básica Académica.<br>MPE_UBA2016 | 1.1. Aulas Teóricas                 | 92       |                  | 4.259,52         |
|                                                                                                         | 1.1.1 A. Teóricas tipo 1            | 43       | 38,28            | 1.646,04         |
|                                                                                                         | 1.1.2. A. Teóricas tipo 2           | 34       | 48,72            | 1.656,48         |
|                                                                                                         | 1.1.3. A. Teóricas tipo 3           | 15       | 63,80            | 957,00           |
|                                                                                                         | 1.2.Aulas de informática            | 25       | 56,00            | 1.400,00         |
|                                                                                                         | 1.3. Talleres de Dibujo             | 4        | 122,50           | 490,00           |
|                                                                                                         | 1.4. Laboratorios                   | 26       |                  | 1.758,47         |
|                                                                                                         | 1.4.1 Laboratorios Tipo 01          | 1        | 304,43           | 304,43           |
|                                                                                                         | 1.4.2 Laboratorios Tipo 02          | 12       | 57,64            | 691,68           |
|                                                                                                         | 1.4.3 Laboratorios Tipo 03          | 10       | 35,59            | 355,86           |
|                                                                                                         | 1.4.4 Laboratorio de materiales     | 1        | 200,00           | 200,00           |
|                                                                                                         | 1.4.4.1 Taller de maquetas          | 1        | 80,00            | 80,00            |
|                                                                                                         | 1.4.5 Estudio de grabación y video  | 1        | 126,50           | 126,50           |
|                                                                                                         | <b>ÁREA NETA</b>                    |          |                  | <b>7.907,99</b>  |
|                                                                                                         | Circulación 20%                     |          |                  | 1.581,60         |
|                                                                                                         | Muros 17,6%                         |          |                  | 1.391,81         |
|                                                                                                         | <b>Sub Total UBA</b>                |          |                  | <b>10,881,39</b> |
| <b>2. DOCENCIA</b><br>Ver cuadro: Requerimientos de Espacios Docencia.<br>MPE_DOC2016                   | 2.1. Módulo decanatura              | 6        | 50,68            | 304,08           |
|                                                                                                         | 2.2. Módulo de espacios docentes    | 23       | 81,55            | 1875,65          |
|                                                                                                         | 2.3. Módulo administrativo programa | 19       | 29,52            | 560,88           |
|                                                                                                         | <b>ÁREA NETA</b>                    |          |                  | <b>2.740,61</b>  |
|                                                                                                         | Circulación 20%                     |          |                  | 548,12           |
|                                                                                                         | Muros 17,6%                         |          |                  | 482,35           |
|                                                                                                         | <b>Sub Total Docentes</b>           |          |                  | <b>3771,08</b>   |

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA  
GERENCIA TÉCNICA PROYECTO NUEVA SEDE  
MATRIZ PROYECCIÓN ESPACIOS A 2028-UNICOLMAYOR (MPE)  
CONSOLIDADO GERENCIA PROYECTO NUEVA SEDE  
CÓDIGO: PNS\_MPE2016

|                                                                                                   | TIPOLOGÍA ESPACIAL                                 | CANTIDAD | UNIDAD (metros <sup>2</sup> ) | ÁREA (metros <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|-------------------------------|-----------------------------|
| 3. ÁREA ADMINISTRATIVA<br>Ver Cuadro de espacios<br>administrativos proyectados.<br>MPE_ADMON2016 | 3.1. Rectoría                                      | 1        | 74,23                         | 74,23                       |
|                                                                                                   | 3.2. Autoevaluación y acreditación                 | 1        | 88,40                         | 88,40                       |
|                                                                                                   | 3.2.1. Sala de conferencias                        | 1        | 50,00                         | 50,00                       |
|                                                                                                   | 3.3. Control interno                               | 1        | 43,53                         | 43,53                       |
|                                                                                                   | 3.4. Planeación y sistemas                         | 1        | 92,41                         | 92,41                       |
|                                                                                                   | 3.4.1. Servidor                                    | 1        | 13,00                         | 13,00                       |
|                                                                                                   | 3.5. SIETIC                                        | 1        | 48,93                         | 48,93                       |
|                                                                                                   | 3.5.1. Sala de cómputos                            | 1        | 3,50                          | 3,50                        |
|                                                                                                   | 3.6. Oficina de investigación                      | 1        | 67,34                         | 67,34                       |
|                                                                                                   | 3.7. Proyección social                             | 1        | 75,61                         | 75,61                       |
|                                                                                                   | 3.8. Secretaría General                            | 1        | 29,56                         | 29,56                       |
|                                                                                                   | 3.8.1. Recepción y correspondencia                 | 1        | 9,43                          | 9,43                        |
|                                                                                                   | 3.9. Archivo Central                               | 1        | 157,85                        | 157,85                      |
|                                                                                                   | 3.9.1. Archivo rodante                             | 1        | 108,72                        | 108,72                      |
|                                                                                                   | 3.10. Seguridad y servicios generales              | 1        | 453,39                        | 453,39                      |
|                                                                                                   | 3.10.1. Cocinetas y bodegas de aseo                | 10       | 6,72                          | 67,20                       |
|                                                                                                   | 3.10.2. Depósito de basuras                        | 3        | 18,91                         | 56,73                       |
|                                                                                                   | 3.10.3. Subestación                                | 1        | 8,76                          | 8,76                        |
|                                                                                                   | 3.10.4. Conmutador                                 | 1        | 6,50                          | 6,50                        |
|                                                                                                   | 3.10.5. Cuarto de bombas                           | 1        | 189,80                        | 189,80                      |
|                                                                                                   | 3.10.6. Depósito                                   | 1        | 100,00                        | 100,00                      |
|                                                                                                   | 3.11. Almacén                                      | 1        | 116,70                        | 116,70                      |
|                                                                                                   | 3.11.1. Depósito de nuevos elementos               | 1        | 80,00                         | 80,00                       |
|                                                                                                   | 3.11.2. Depósito de elementos caducados            | 1        | 20,00                         | 20,00                       |
|                                                                                                   | 3.12. Vicerrectoría Académica                      | 1        | 68,03                         | 68,03                       |
|                                                                                                   | 3.13. Vicerrectoría Administrativa                 | 1        | 67,17                         | 67,17                       |
|                                                                                                   | 3.14. División financiera                          | 1        | 86,76                         | 86,76                       |
|                                                                                                   | 3.15. Oficina jurídica                             | 1        | 40,73                         | 40,73                       |
|                                                                                                   | 3.16. Promoción y relaciones interinstitucionales  | 1        | 129,32                        | 129,32                      |
|                                                                                                   | 3.16.1. Emisora                                    | 1        | 64,28                         | 64,28                       |
|                                                                                                   | 3.16.2. Bodega                                     | 1        | 5,00                          | 5,00                        |
|                                                                                                   | 3.17. Recursos Humanos                             | 1        | 71,03                         | 71,03                       |
|                                                                                                   | 3.18. Recursos Educativos                          | 1        | 63,25                         | 63,25                       |
|                                                                                                   | 3.18.1. Almacenaje                                 | 1        | 5,00                          | 5,00                        |
|                                                                                                   | 3.18.2. Área de impresión                          | 1        | 8,62                          | 8,62                        |
|                                                                                                   | 3.19. Admisión registro y control                  | 1        | 43,50                         | 43,50                       |
|                                                                                                   | 3.20. Servicios administrativos y recursos físicos | 1        | 35,88                         | 35,88                       |
|                                                                                                   | 3.21. Servicios Sanitarios Admón.                  | 10       | 6,00                          | 60,00                       |
|                                                                                                   | 3.22. Sala de Juntas Tipo-1                        | 2        | 30,00                         | 60,00                       |
|                                                                                                   | 3.23. Sala de Juntas Tipo-2                        | 4        | 20,00                         | 80,00                       |
|                                                                                                   | ÁREA NETA                                          |          |                               | 2.053,62                    |
|                                                                                                   | Circulación 20%                                    |          |                               | 410,72                      |
|                                                                                                   | Muros 17,6%                                        |          |                               | 361,44                      |
|                                                                                                   | Sub Total Administrativa                           |          |                               | 2.825,78                    |

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA  
GERENCIA TÉCNICA PROYECTO NUEVA SEDE  
MATRIZ PROYECCIÓN ESPACIOS A 2028-UNICOLMAYOR (MPE)  
CONSOLIDADO GERENCIA PROYECTO NUEVA SEDE  
CÓDIGO: PNS\_MPE2016

|                                                                                                                                | TIPOLOGÍA ESPACIAL                                   | CANTIDAD | UNIDAD (metros²) | ÁREA (metros²)  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------|------------------|-----------------|
| <b>4. BIENESTAR UNIVERSITARIO</b><br>Ver Cuadro de espacios proyectados para<br>área de Bienestar Universitario.<br>MPE_BU2016 | 4.1. Gimnasio                                        | 1        | 200,00           | 200,00          |
|                                                                                                                                | 4.2. Salón de baile                                  | 1        | 120,00           | 120,00          |
|                                                                                                                                | 4.3. Salón de juegos                                 | 1        | 118,50           | 118,50          |
|                                                                                                                                | 4.4. Comedor y cocina                                | 1        | 287,03           | 287,03          |
|                                                                                                                                | 4.5. Sala práctica de música                         | 1        | 80,00            | 80,00           |
|                                                                                                                                | 4.6. Bodega                                          | 1        | 11,00            | 11,00           |
|                                                                                                                                | 4.7. Auditorio                                       | 1        | 1.000,00         | 1.000,00        |
|                                                                                                                                | 4.8. Servicios sanitarios / vestieres                | 1        | 58,06            | 58,06           |
|                                                                                                                                | 4.9. Área de estudio                                 | 1        | 295,56           | 295,56          |
|                                                                                                                                | 4.10. Consultorio trabajo social                     | 1        | 9,00             | 9,00            |
|                                                                                                                                | 4.11. Consultorio psicopedagogía                     | 1        | 9,00             | 9,00            |
|                                                                                                                                | 4.12. Consultorio consejería académica               | 1        | 9,00             | 9,00            |
|                                                                                                                                | 4.13. Área de salud                                  | 1        | 188,66           | 188,66          |
|                                                                                                                                | 4.14. Área administrativa de Bienestar universitario | 1        | 48,13            | 48,13           |
|                                                                                                                                | 4.15. Salon Ludico                                   | 1        | 250,00           | 250,00          |
|                                                                                                                                | <b>ÁREA NETA</b>                                     |          |                  | <b>2.683,95</b> |
|                                                                                                                                | Circulación 20%                                      |          |                  | 536,79          |
|                                                                                                                                | Muros 17,6%                                          |          |                  | 472,37          |
|                                                                                                                                | <b>Sub Total Bienestar</b>                           |          |                  | <b>3.693,11</b> |
| <b>5. BIBLIOTECA</b><br>Ver Cuadro de espacios proyectados para<br>área de Biblioteca.<br>MPE_BL2016                           | 5.1. Biblioteca                                      | 1        | 2.717,56         | 2717,56         |
|                                                                                                                                | <b>ÁREA NETA</b>                                     |          |                  | <b>2717,56</b>  |
|                                                                                                                                | Circulación 20%                                      |          |                  | 543,51          |
|                                                                                                                                | Muros 17,6%                                          |          |                  | 478,29          |
|                                                                                                                                | <b>Sub Total Biblioteca</b>                          |          |                  | <b>3739,36</b>  |

**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA**  
**GERENCIA TÉCNICA PROYECTO NUEVA SEDE**  
**MATRIZ PROYECCIÓN ESPACIOS A 2028-UNICOLMAYOR (MPE)**  
**CONSOLIDADO GERENCIA PROYECTO NUEVA SEDE**  
**CÓDIGO: PNS\_MPE2016**

|                                                                                                                   | TIPOLOGÍA ESPACIAL                            | CANTIDAD   | UNIDAD (metros²) | ÁREA (metros²)   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>6. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</b> Ver Cuadro de espacios proyectados para Servicios complementarios. MPE_SC2016 | 6.1. Servicios Sanitarios Estudiantes         | 121        | 2,70             | 326,08           |
|                                                                                                                   | 6.2. Servicios Sanitarios Estudiantes         | 5          | 4,00             | 18,56            |
|                                                                                                                   | 6.3. Sala de exposición                       | 1          | 200,00           | 200,00           |
|                                                                                                                   | 6.4. Locales comerciales                      | 3          | 9,00             | 27,00            |
|                                                                                                                   | <b>ÁREA NETA</b>                              |            |                  | <b>571,64</b>    |
|                                                                                                                   | Circulación 20%                               |            |                  | 114,33           |
|                                                                                                                   | Muros 17,6%                                   |            |                  | 100,61           |
|                                                                                                                   | <b>Sub Total Servicios Complementarios</b>    |            |                  | <b>786,58</b>    |
| <b>7. CIRCULACIONES Y ÁREAS TÉCNICAS</b>                                                                          | 7.1. Parques Privados                         | 80         | 9,90             | 791,05           |
|                                                                                                                   | 7.2. Parques Visitantes                       | 132        | 9,90             | 1304,82          |
|                                                                                                                   | 7.3. Parques minusválidos                     | 7          | 17,10            | 120,67           |
|                                                                                                                   | <b>Total Parques</b>                          | <b>219</b> |                  | <b>2216,54</b>   |
|                                                                                                                   | <b>Total Circ. , áreas Técnicas y parques</b> |            |                  |                  |
|                                                                                                                   | <b>SUBTOTAL ÁREA NETA CONSTRUIDA</b>          |            |                  | <b>18.675,36</b> |
|                                                                                                                   | <b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>                  |            |                  | <b>25.697,30</b> |
| <b>8. ÁREA EXTERIOR</b>                                                                                           | 8.1. Instalaciones Deportivas                 | 1          | 744,25           | 894,06           |
|                                                                                                                   | 8.2. Zonas Duras peatonales                   | 1          | 4.245,93         | 2.550,28         |
|                                                                                                                   | 8.3. Zonas Verdes                             | 1          | 7.736,17         | 4.646,66         |
|                                                                                                                   | <b>TOTAL ÁREA EXTERIOR</b>                    |            |                  | <b>8.091,00</b>  |

**TOTAL ÁREA CONSTRUIDA + ÁREA EXTERIOR**

**33.788,30**



## PROYECCION DE AREAS

| BOYACA REAL                                          |                   |                |
|------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                      | PROPUESTA<br>2019 | MATRIZ<br>2016 |
| <b>SOTANO No. 1</b>                                  |                   |                |
| Biblioteca                                           | 4.000             | 3.740          |
| Laboratorios                                         | 2.500             | 2.419          |
|                                                      | <b>6.500</b>      | <b>6.159</b>   |
| <b>SOTANO No. 2</b>                                  |                   |                |
| Parqueadero                                          | 5.000             | 2.217          |
| Bodegas                                              | 1.500             |                |
|                                                      | <b>6.500</b>      | <b>2.217</b>   |
| <b>PRIMER PISO</b>                                   |                   |                |
| Zona Recreacion Pasiva                               | 2.500             | 4.647          |
| Zona Verde Antejardin y Area de Proteccion Ambiental | 2.615             |                |
| Zonas Duras Peatonales                               |                   | 2.550          |
| Coliseo                                              | 1.000             | 894            |
| Bienestar Estudiantil                                | 3.000             | 2.317          |
|                                                      | <b>9.115</b>      | <b>10.408</b>  |
| <b>SEGUNDO PISO</b>                                  |                   |                |
| Area Administrativa                                  | 3.000             | 2.826          |
|                                                      | <b>3.000</b>      | <b>2.826</b>   |
| <b>Pisos Academicos y Docentes</b>                   | <b>(por piso)</b> | <b>(total)</b> |
| Areas Academicas                                     | 1.900             | 8.462          |
| Areas Docentes                                       | 800               | 3.771          |
| Areas de Bienestar y Apoyo                           | 300               |                |
| Sub-Total por piso                                   | 3.000             | 12.233         |
| <b>TERCER AL SEPTIMO (5 pisos)</b>                   | <b>15.000</b>     | <b>12.233</b>  |
| <b>TERRAZA</b>                                       |                   |                |
| Recreativa activa                                    |                   |                |
| Dos canchas futbol Cinco Sinteticas                  | 1.000             |                |
| Gimnasio                                             | 500               |                |
| Zonas de Apoyo Bienestar (Recreacion Pasiva)         | 1.500             |                |
|                                                      | <b>3.000</b>      |                |

|                                                           |                                         |                                      |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>TOTAL AREAS</b>                                        | <b>43.115 M2<br/>Propuesta<br/>2019</b> | <b>33.843 M2<br/>Matriz<br/>2016</b> |
| <b>AREA DE CONSTRUCCIÓN</b><br>Indicador de Construcccion | <b>22.000 M2</b>                        | <b>18.720 M2</b>                     |
| <b>AREA MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN NORMA</b>                  | <b>31.903 M2</b>                        |                                      |

# INDICADORES PLANEACION DISTRITAL

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Índice de ocupación:    | 0,6 |
| Índice de construcción: | 3,5 |

|                                                                                   |                           |         |                                         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------|-----------------------------------------|---------|
|  | Area Resultante por Norma |         | Indicador Resultante por Area Propuesta |         |
|                                                                                   | Indicador %               | Area M2 | Indicador %                             | Area M2 |
| Area del Predio                                                                   | 9,115 M2                  |         |                                         |         |
| Indice de Ocupacion                                                               | 0,6                       | 5.469   | 0,44                                    | 4.000   |
| Indice de Construccion                                                            | 3,5                       | 31.903  | 2,41                                    | 22.000  |

**Nota:** El proyecto se presenta muy por debajo del tope de areas establecido por la norma.

**PLAN DE IMPLANTACION**

**Y**

**PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO**

DECRETO 079 DE 2015

(Febrero 27)

*Por el cual se complementan y modifican los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo, contenidos en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 430 de 2005, y se dictan otras disposiciones*

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los numerales 1,3 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y,

TITULO III

DISPOSICIONES COMUNES PARA PLANES DE IMPLANTACIÓN Y PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO

**Artículo 10.-**Cuando se requiera la prestación inmediata de un servicio social por parte de una entidad u organismo estatal, que se encuentre asociado a la protección de derechos fundamentales y previa justificación de la respectiva entidad u organismo ante la Secretaría Distrital de Planeación, el Plan de Regularización y Manejo o el Plan de Implantación, según corresponda, podrá desarrollarse por etapas.

En este sentido, la Secretaría Distrital de Planeación por medio de la Subsecretaría de Planeación Territorial o la dependencia que haga sus veces, expedirá mediante oficio los lineamientos generales para la mitigación de impactos. Con ese oficio el interesado podrá solicitar la licencia urbanística respectiva.

Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la primera etapa del Plan, el interesado deberá solicitar la culminación del trámite ante la Secretaría Distrital de Planeación.

En el acto administrativo que apruebe el instrumento final se deberán acoger los lineamientos dados anteriormente por la SDP.

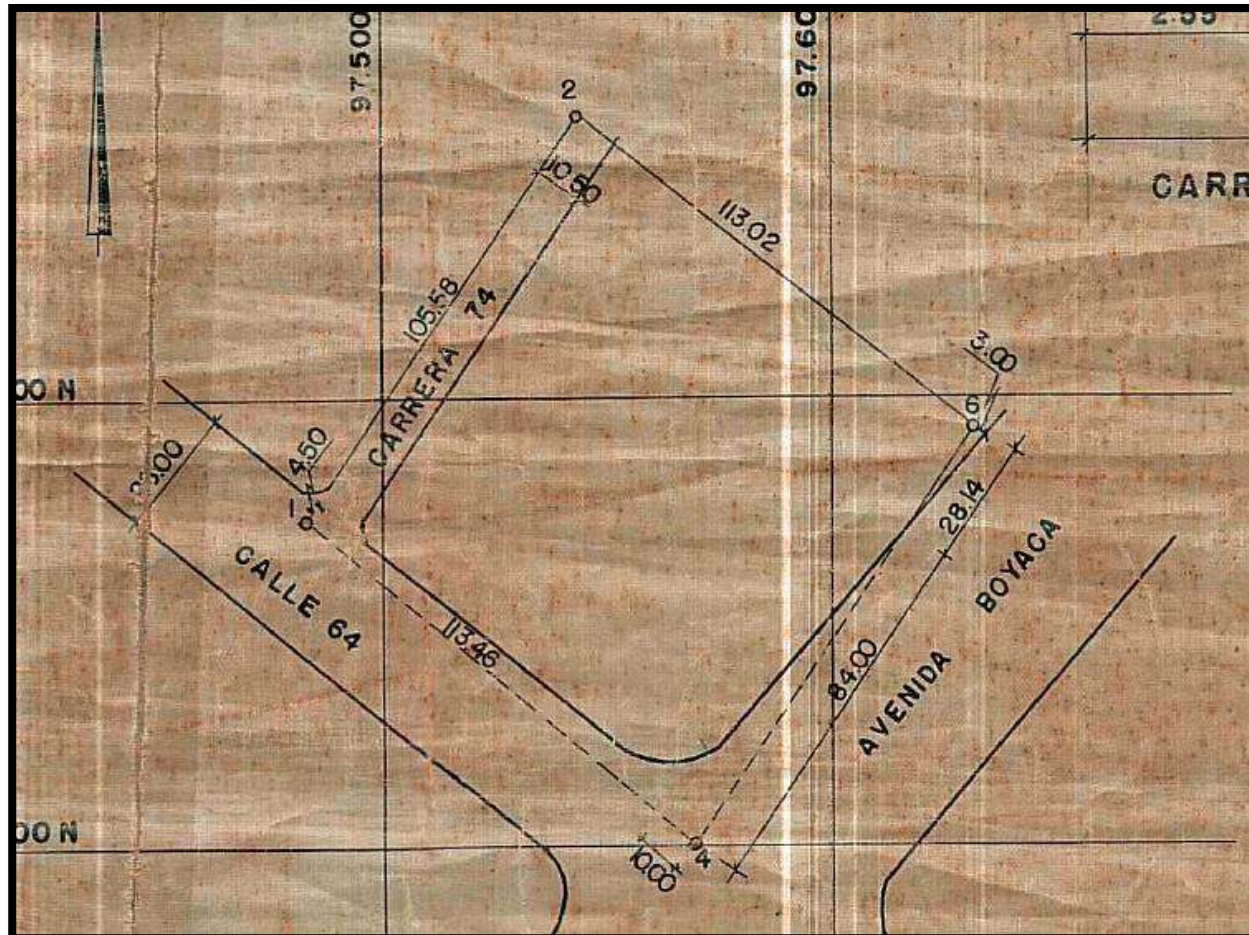


# **ESQUEMA BASICO DE IMPLANTACION**

**Comparación de áreas entre la Sede Principal y la  
manzana de UDCA**

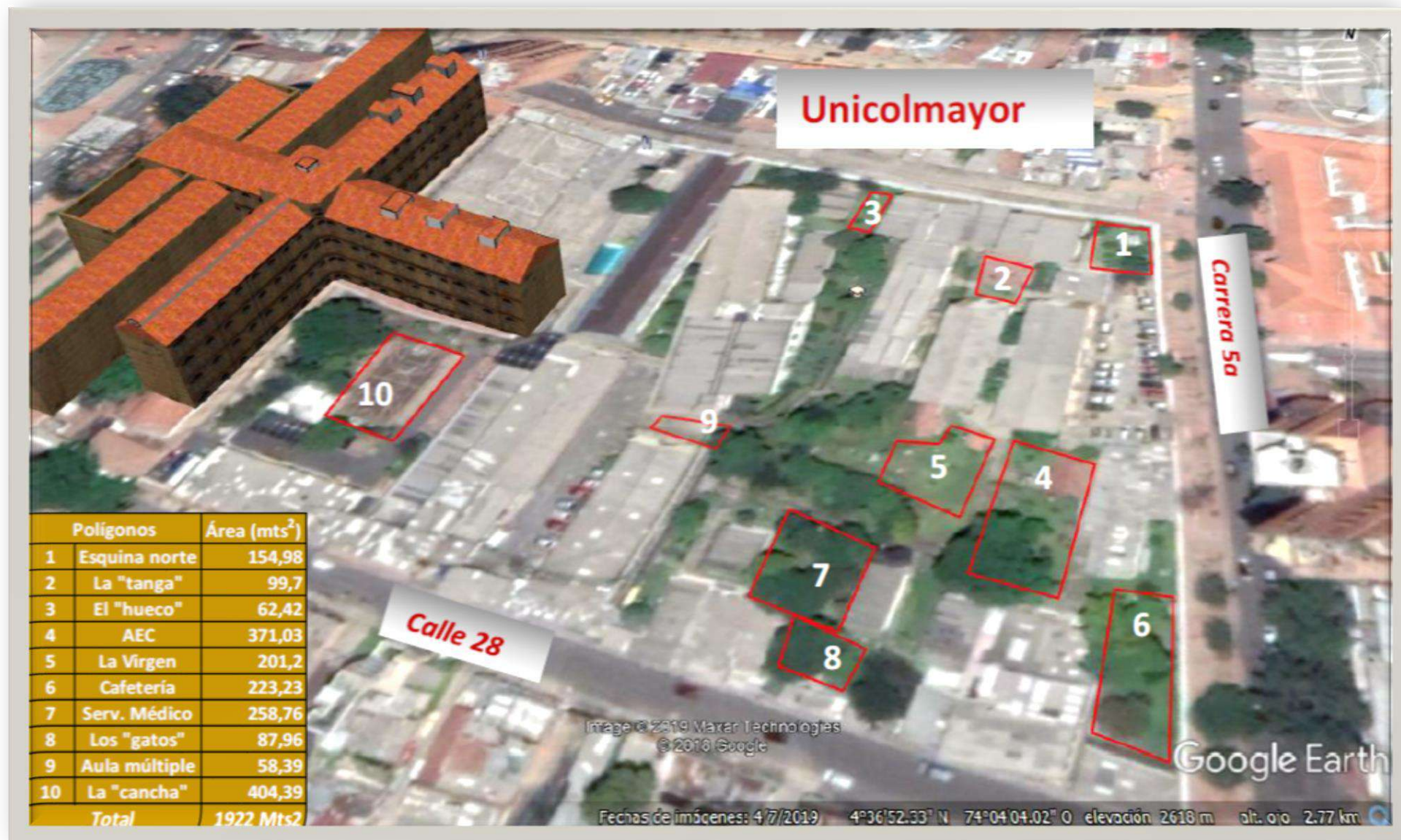
## AREAS MANZANA UDCA

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| AREA TOTAL DEL LOTE | : 12.819.455 M <sup>2</sup> |
| AREA CESION ZONAS   | : 1.982.290 M <sup>2</sup>  |
| AREA NETA DEL LOTE  | : 10.837.165 M <sup>2</sup> |





# AREAS SEDE PRINCIPAL UNICOLMAYOR



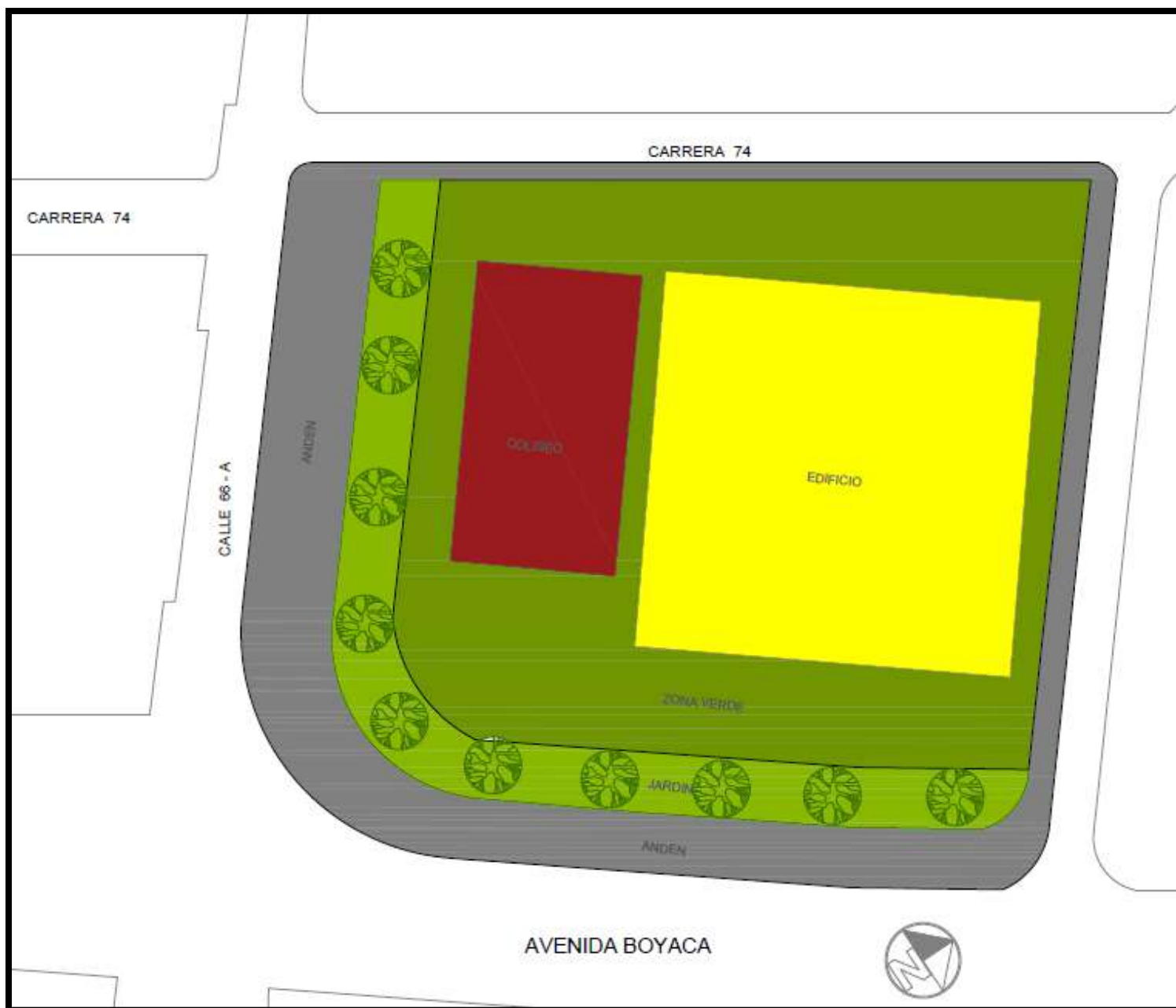




| CONVENCIONES                                                                        |                               | AREA     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|
|  | Areas Zonas Academicas        | 1583.26  |
|  | Areas Zonas de Jardines       | 2762.69  |
|  | Areas Zonas Verdes            | 2462.02  |
|  | Areas Bienestar Universitario | 1235.2   |
|  | Areas zonas Administrativas   | 2218.74  |
|  | Areas Parqueaderos            | 653.62   |
|  | Areas de Circulación          | 3910.2   |
| AREA TOTAL DEL LOTE                                                                 |                               | 14825.73 |

| SEDE PRINCIPAL                   |        |
|----------------------------------|--------|
| Areas Libresde uso Universitario |        |
| Parqueadero                      | 654    |
| Bienestar Universitario:         | 1.235  |
| Andenes Escaleras:               | 3.910  |
| Area Zona Jardines:              | 2.763  |
| Area Zonas Verdes:               | 2.462  |
|                                  | 11.024 |





| MANZANA UDCA                     |        |
|----------------------------------|--------|
| Areas Libresde uso Universitario |        |
| Terraza:                         | 3.000  |
| Bienestar Universitario:         | 3.000  |
| Andenes Exteriores:              | 2.500  |
| Area Zona Jardines:              | 1.400  |
| Area Zonas Verdes:               | 2.500  |
| Polideportivo:                   | 1.000  |
|                                  | 13.400 |

| SEDE PRINCIPAL                   |        |
|----------------------------------|--------|
| Areas Libresde uso Universitario |        |
| Parqueadero                      | 654    |
| Bienestar Universitario:         | 1.235  |
| Andenes Escaleras:               | 3.910  |
| Area Zona Jardines:              | 2.763  |
| Area Zonas Verdes:               | 2.462  |
|                                  | 11.024 |

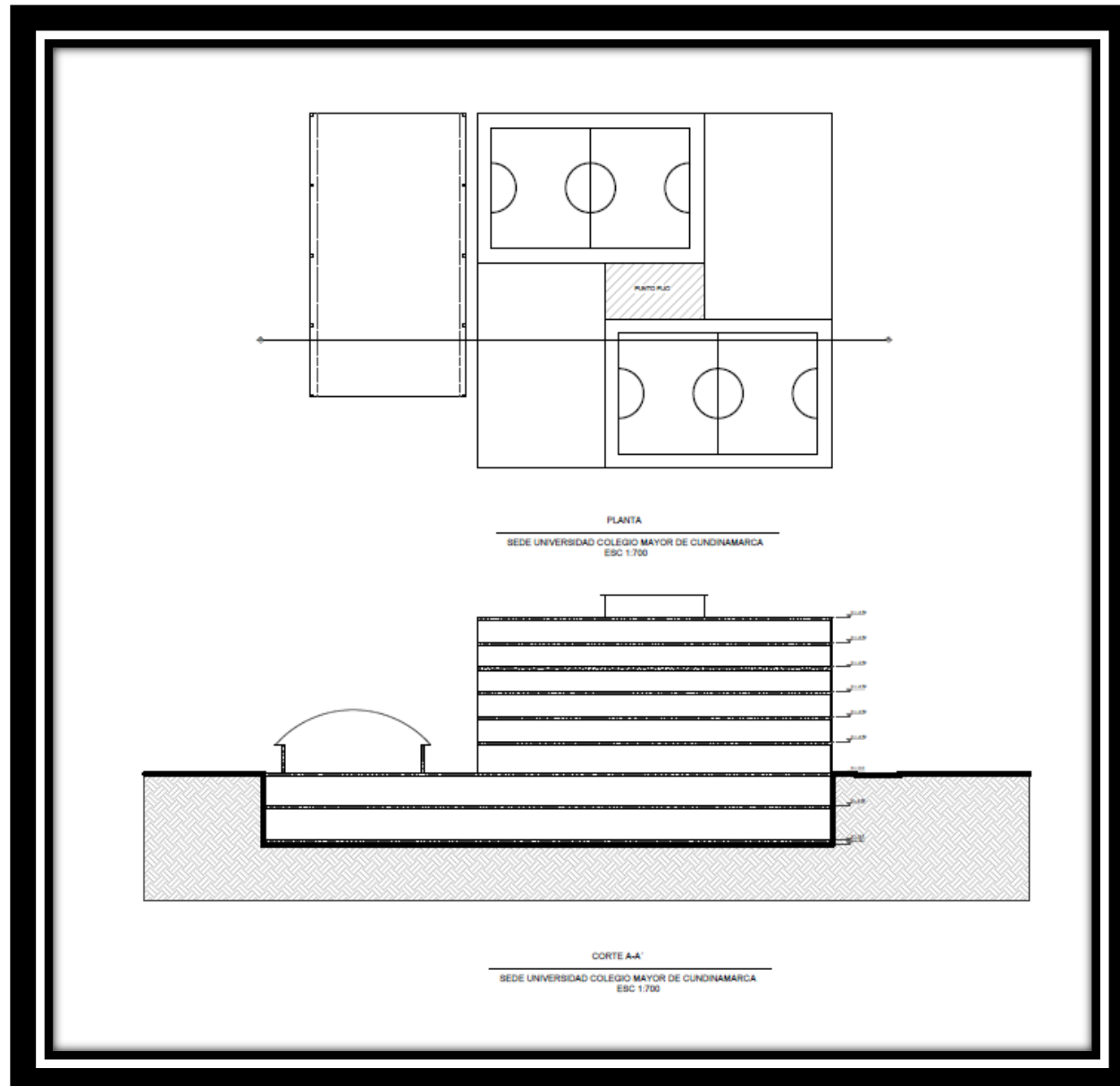
# COMPARATIVO ESPACIOS ACADEMICOS EXISTENTES VS PROYECTADOS

| TOTAL ESPACIOS POR DESTINACIÓN | TOTAL AULAS CON MONITOR FIJO 6 |                                     |                  |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|                                | No. AULAS                      | DESTINACIÓN                         | CON MONITOR FIJO |
|                                | 46                             | Aulas con pupitres                  | 43               |
|                                | 9                              | Aulas con mesas                     | 9                |
|                                | 15                             | Aulas por convenio                  | 2                |
|                                | 15                             | Salas de Computo                    | 10               |
|                                | 9                              | Laboratorios para práctica          | 4                |
|                                | 6                              | Laboratorios para investigación     | 0                |
|                                | 3                              | Auditorios                          | 2                |
|                                | 5                              | Aulas artistica - musica - gimnasio | 0                |
|                                |                                | Aulas cursos de extensión           | 3                |
|                                |                                |                                     |                  |
|                                |                                |                                     |                  |

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA  
GERENCIA TÉCNICA PROYECTO NUEVA SEDE  
MATRIZ PROYECCIÓN ESPACIOS A 2028-UNICOLMAYOR (MPE)  
CONSOLIDADO GERENCIA PROYECTO NUEVA SEDE  
CÓDIGO: PNS\_MPE2016

|                                                                                                      | TIPOLOGÍA ESPACIAL                 | CANTIDAD  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|
| <b>1. UNIDAD BÁSICA ACADÉMICA</b><br>Ver cuadro: Consolidado de Unidad Básica Académica. MPE_UBA2016 | <b>1.1. Aulas Teóricas</b>         | <b>92</b> |
|                                                                                                      | 1.1.1 A. Teóricas tipo 1           | 43        |
|                                                                                                      | 1.1.2. A. Teóricas tipo 2          | 34        |
|                                                                                                      | 1.1.3. A. Teóricas tipo 3          | 15        |
|                                                                                                      | <b>1.2.Aulas de informática</b>    | <b>25</b> |
|                                                                                                      | <b>1.3. Talleres de Dibujo</b>     | <b>4</b>  |
|                                                                                                      | <b>1.4. Laboratorios</b>           | <b>26</b> |
|                                                                                                      | 1.4.1 Laboratorios Tipo 01         | 1         |
|                                                                                                      | 1.4.2 Laboratorios Tipo 02         | 12        |
|                                                                                                      | 1.4.3 Laboratorios Tipo 03         | 10        |
|                                                                                                      | 1.4.4 Laboratorio de materiales    | 1         |
|                                                                                                      | 1.4.4.1 Taller de maquetas         | 1         |
|                                                                                                      | 1.4.5 Estudio de grabación y video | 1         |

## ESQUEMA BASICO DE IMPLANTACION



# VOLUMETRIA ESQUEMATICA DE IMPLANTACION





## CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES:

|                                                 |                                                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Uso del Suelo                                   |    |
| Estrato de la ubicación del proyecto            |    |
| Accesibilidad (cuatro fachadas)                 |    |
| Movilidad (transporte )                         |    |
| Manejo del Impacto Ambiental                    |    |
| Capacidad de Estudiantes (proyeccion a 2030)    |    |
| Esquema Financiero                              |    |
| Areas de Bienestar Universitario                |    |
| Zona Verde de Jardines                          |    |
| Zona Verde de Uso de los Estudiantes            |    |
| Coliseo Cubierto (cancha multiple)              |   |
| Canchas de Microfutbol (dos en la terraza)      |  |
| Incremento Significativo de Espacios Academicos |  |
| Biblioteca de 4,000 Metros Cuadrados            |  |
| Laboratorios (2,500 Metros Cuadrados)           |  |
| Parqueaderos (5,000 Metros Cuadrados)           |  |

Atentamente,

**Juan Carlos Vásquez Pérez**

Gerente proyecto nueva sede Unicolmayor

# **Anexo No. 6:**

Oficio a Ministerio de Educación

Un (1) folio



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 7 de noviembre de 2019

Doctora  
HEYBY POVEDA FERRO  
Secretaria General  
Ministerio de Educación Nacional  
Ciudad

Ref: Alcance al Radicado No. 20191100007121

En atención a la comunicación de la referencia me permito hacer las siguientes precisiones:

Como ya se había expresado en comunicación anterior se requiere contar con una pluralidad de predios que cumplan las condiciones óptimas para el desarrollo, cobertura y acceso a la educación superior.

En este sentido es importante señalar, que la mitad de estudiantes de la Institución están ubicadas en el estrato socioeconómico 2 y una importante presencia de personas de estrato 3, la mitad de ellos trabajan o realizan actividades independientes que les permiten generar ingresos, con respecto a la edad, el grupo de 16 a 23 años tiene mayor cantidad de personas dependientes, conforme aumenta la edad esta característica va cambiando hacia una situación donde la mayoría trabaja o tiene actividades independientes. El ingreso familiar está entre 1 y 2 salarios mínimos.

Por lo tanto la Universidad continua con el compromiso de adquirir un predio para la nueva sede de Unicolmayor que beneficie a la comunidad académica y estudiantil, por tal motivo solicita al Ministerio la incorporación de los diez mil millones de pesos para el encargo de fiducia.

Atentamente,

CLAUDIA BIBIANA SALAMANCA PÁEZ  
Secretaria General



Sede principal: Calle 28 No. 5B-02 - PBX. 2 41 88 00  
Teléfono: 2 82 57 16 - Línea Gratuita 018000113044  
[www.unicolmayor.edu.co](http://www.unicolmayor.edu.co) - [contacto@unicolmayor.edu.co](mailto:contacto@unicolmayor.edu.co)  
NIT: 800144829-9 - Bogotá D.C., Colombia