



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

NOMBRE CONSEJO / COMITÉ	Comité Técnico Jurídico de Apoyo para la nueva planta física				
LUGAR	Rectoría			ACTA No.	06
FECHA	07 de mayo de 2018	HORA INICIO	02:30 PM	HORA FIN	04:00 P.M
REUNIÓN ORDINARIA	<input checked="" type="checkbox"/>	REUNIÓN EXTRAORDINARIA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CONVOCADOS / ASISTENTES		ASISTIÓ	
NOMBRE	CARGO / ROL	SI	NO
OLGA LUCIA DIAZ VILLAMIZAR	RECTORA	X	
JULIO CESAR ORJUELA PEÑA	REPRESENTANTE COMUNIDAD UNIVERSITARIA (M)	X	
GABRIEL HERNANDO PINZÓN G.	JEFE PLANEACIÓN SISTEMAS Y DESARROLLO (PRESIDENTE COMITÉ)	X	
CARLOS EDUARDO ORTIZ ROJAS	JEFE OFICINA JURÍDICA (M)	X	
RUTH NANCY GARCÍA ESGUERRA	JEFE DIVISIÓN FINANCIERA (E) (M)	X	
FABIO CORREDOR SANCHEZ	DECANO FACULTAD INGENIERÍA Y ARQUITECTURA (M)	X	
JOSÉ ORLANDO ESPITIA	PROFESIONAL PLANTA FÍSICA (M)	X	
EUCLIDES GUTIÉRREZ VARGAS	ASESOR RECTORÍA (I)	X	
IVÁN FELIPE SILVA HENAO	ARQUITECTO GERENTE DEL PROYECTO (I)	X	
CLAUDIA SAMARIS RODRÍGUEZ CONTRERAS	JEFE DIVISIÓN SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y RECURSOS FÍSICOS (SECRETARIA COMITÉ)	X	

M: Miembro **I:** Invitado



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

OBJETIVO

Socializar las actividades realizadas según compromisos establecidos en la sesión llevada a cabo por el Comité Técnico Jurídico de Apoyo para la nueva Planta Física, el día 17 de abril de 2018.

ORDEN DEL DÍA

1. Saludo Institucional
2. Verificación del quórum
3. Socialización de actividades realizadas según compromisos establecidos en la sesión llevada a cabo por el Comité Técnico Jurídico de Apoyo para la Nueva Planta Física, el día 17 de abril de 2018.
4. Propositiones y varios

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. SALUDO INSTITUCIONAL

La Señora Rectora Olga Lucía Díaz Villamizar saludó a los asistentes a la sesión.

2. VERIFICACIÓN QUÓRUM

La Secretaria del Comité, expresó que se convocó a los integrantes del Comité e invitados quienes concurren en su totalidad a la sesión.

3. SOCIALIZACIÓN DE ACTIVIDADES REALIZADAS SEGÚN COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN LA SESIÓN LLEVADA A CABO POR EL COMITÉ TÉCNICO JURÍDICO DE APOYO PARA LA NUEVA PLANTA FÍSICA, EL DÍA 17 DE ABRIL DE 2018

La Rectora expresó que el objetivo de la reunión era socializar las actividades realizadas de acuerdo con los compromisos establecidos en la sesión llevada a cabo el 17 de abril de 2018.

En tal sentido, la Secretaria del Comité, manifestó que se trataba de las siguientes actividades: A. Búsqueda de predios más pequeños y B. Proyección de propuesta para ser presentada el Museo Nacional.

A. Presentación de predios más pequeños

Iván Felipe Silva H., expresó que en la presentación efectuada en la sesión anterior, se encontraban incluidos predios más pequeños bajo la modalidad dispersa, correspondientes a los dos lotes ubicados



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

en la calle 13 con carrera 38, cercanos a la Secretaría de Movilidad y en el costado norte de la misma Avenida Calle 13, el lote denominado Mazda 2 (Calle 17 No. 41-39)

➤ **Primer lote:** 6594.5 m².

Con un descuento de área del 11% de sesiones, aislamientos, el cual quedaría en 5.869 m².

Valor m²: \$3.195.000.00.

Valor total: \$21.069.427.500

La Rectora manifestó que el valor debe ser ajustado al determinado por la lonja de propiedad raíz, el cual corresponde a dos millones cien mil pesos moneda corriente (\$2.100.000.00). A lo cual, Iván Felipe Silva H., mencionó que dicho valor difiere del estudio de mercado inmobiliario para este sector elaborado por la Gerencia del Proyecto. El valor del m² establecido en el proyecto de inversión inscrito en el SUIFP, se estima en tres millones doscientos cuarenta mil pesos m/cte. (\$3.240.000.00).

Seguidamente, la Rectora expresó que para cualquier negociación sobre predios, debe ceñirse al precio establecido por la Lonja de Propiedad Raíz, y que el valor de dos millones cien mil pesos moneda corriente (\$2.100.000.00), es el que Ministerio de Educación Nacional remitió, el cual está basado en los fijados por la Lonja para el Sector.

El arquitecto Iván Felipe, preguntó si ese precio es por construcción o por lonja, a lo cual la señora Rectora aclaró que es el precio establecido por la lonja por m² y es sobre el cual se deben realizar las negociaciones.

La señora Rectora expresó que efectuando las cuentas con el valor establecido por la Lonja de Propiedad Raíz, el predio tendría un valor de trece mil millones ochocientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte. (\$13.848.450.000,00).

➤ **Segundo lote:** 4.206.58 m²

Con los descuentos de cesiones del 11% quedaría en 3743,85 m².

Valor m²: \$3.500.000.00

Valor total: 14.723.030.000

Carlos Eduardo Ortiz R., preguntó si los valores que se están calculando pueden variar o pueden ser valores modificables. La señora Rectora precisó que no pueden variar dado que son los establecidos por la lonja y es el máximo valor que la Universidad puede pagar.



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

Julio Cesar Orjuela P., puntualizó que si los precios son por sector, el precio que aplicaría sería el del avalúo que se llegase a efectuar, porque las diferencias en los sectores se presentan así sea por algunos metros, con características como cercanías de vías y demás que pueden hacer que el valor por m² se supere.

Iván Felipe Silva H., continuó con la presentación de un tercer lote bajo la modalidad dispersa, mencionó que se trata de dos lotes ubicados en Puente Aranda- Carrera 46 No,-12-03, así:

- **Tercer lote:** Dos lotes de 4.087 m² y 12.007 m². Total área 16.094 m².
Con descuento por cesiones del 11% quedarían en 3.637.43 y 10.686.23, respectivamente. Para un total de 14.323.66 m²
Valor m²: \$3.230.000.00
Valor total: \$51.983.620.000

Los anteriores lotes tienen un índice de ocupación de 0.70 y 2.50 de construcción.

- **Cuarto lote:** Ubicado en la Calle 76 No. 23-23 de 2.226 m².
No se efectúan cesiones por que la normativa permite la utilización del 100%.
Máximo de construcción: 18.000 m².
Altura: 18 pisos
Valor m²: \$6.428.000,00
Valor total: \$14.308.728.000,00

Fabio Corredor S., expresó que según los índices presentados no existe claridad frente al por qué se tiene un porcentaje de descuento del 11%, conociendo que el índice de ocupación es del 70 % y por ende sería un descuento del 30%, más el 11% de cesiones, sería un total de 41% las áreas a descontar.

Acto seguido la Rectora indagó cuál es el área de construcción que se tendría para cada uno de los predios.

Iván Felipe Silva, aclaró que para cualquier lote la cesión en proyectos de equipamientos es del orden del 7 u 8%, y se le está sumando un 4% que comprendería los diferentes aislamientos y demás requisitos que se exijan en la normativa, con el resultado de estos descuentos se obtendría el área útil, sobre la cual se le deben aplicar los índices de ocupación y construcción, una vez aprobado el instrumento de planeación (Plan de Implantación o Plan de Regularización y Manejo).



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

Fabio Corredor S., manifestó que se tendría un descuento total por lote del orden del 40% con relación al área bruta, comprendido por el 11% de cesiones y un 30% para la obtención del área libre y con esto se tendría los índices de edificabilidad, pero la Señora Rectora está solicitando el total del área a utilizar, que sería el área edificable en sí.

Iván Felipe Silva H., aclaró que el área de construcción máxima en primer piso, será la relación entre el área útil del lote y el índice de ocupación permitido. El potencial de construcción máxima en pisos superiores, estará determinada por la relación entre el área útil del lote y el índice de construcción determinado por la norma urbana.

Rafael Bolívar, preguntó a cuánto corresponde el índice de construcción en pisos superiores. Julio Cesar Orjuela P., precisó que el índice es de 2.5 del área neta del lote, equivalente al área total del predio menos sesiones, lo que se multiplica por 2.5 y ese total de área construida se distribuye en el área construida de cada piso, sin que el primer piso sobrepase el área resultante del índice de ocupación.

Fabio Corredor S., indagó el área que la Universidad necesita para la realización del proyecto. La señora Rectora expresó que con cifras actualizadas se requieren 13.000 m² del lote, para 22.000 m² de área de construcción, que son los datos que se modificaron en el proyecto de inversión y que corresponden a datos reales. Manifestó, que la semana anterior se llevó a cabo una reunión con el Ministerio de Educación Nacional, en donde expresaron que no podían girar más recursos porque el proyecto no estaba sustentado, pero que no obstante se trató el tema y se aclaró dicha situación.

Puntualizó, que: **A.** Uno de los reproches está relacionado con que el sector educativo crece máximo un 3,4%, la Universidad tiene un crecimiento estándar del 1,3%, y en el proyecto se está presentando con un 8%. **B.** La Institución presenta un valor de m² de tres millones doscientos mil pesos m/cte. (\$3.200.000,00), y la Lonja de Propiedad Raíz lo establece por valor de dos millones cien mil pesos m/cte. (\$2.100.000,00). **C.** La Universidad cuenta con diez (10) registros calificados que se van a vencer, con lo que se está solicitando se debería tener cuatro (04) veces lo que actualmente tiene y el Plan de Desarrollo vigente no es tan ambicioso como para llegar a dicho punto.

Manifestó, que la posición del Ministerio es que teniendo como base estos parámetros, la Institución requería ajustar el proyecto. Preciso, que dicha actividad la está realizando el jefe de la Oficina de Planeación Sistemas y Desarrollo y el ex jefe de Planeación de la Universidad Distrital. A partir de lo cual se está realizando cada uno de los ajustes.

Expresó, que de conformidad con la verificación efectuada, la Universidad para 7.644 estudiantes necesita 13.000 m² de área de lote y un área de construcción de 22.000 m², con proyección a dos etapas,



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

la primera etapa que empezarían en el 2021 y la segunda etapa es sobre otro lote que permita a la Institución seguir creciendo.

Informó, que el día 08 de mayo se tiene agendada una reunión con la Oficina de Planeación del Ministerio de Educación Nacional, para la revisión de las cifras y si se aprueban, se pasa el proyecto a Hacienda para el día viernes adelantar una reunión con la mesa del gasto público, que es donde se da el aval de los recursos para los próximos años que comprendan vigencias futuras.

Fabio Corredor S., manifestó que debe existir claridad referente a las reales necesidades de la Institución, y establecer parámetros como son: el área neta, área bruta, cesiones y el área neta urbanizable.

Afirmó, que el área neta esta por el orden de los 15.500 m², descontando el 11%, da un área de 13.795 m², los cuales multiplicados por 2.6, arroja un resultado de 35.867 m² de construcción, en tal sentido el predio de la calle 13 con carrera 38 no serviría por que no alcanza el área que se necesita del lote.

Precisó, que de igual manera se debe tener en cuenta que se está tomando el área de construcción como un solo volumen y es necesario observar los aislamientos, ventilaciones, patios situación que cambiaría un poco las cifras.

Iván Felipe Silva, mencionó que cuando se presenta un plan de implantación, los índices de edificabilidad dependerán de los establecidos una vez aprobado el proyecto particular. Con base en lo anterior, el escenario utilizado para la proyección de las áreas requeridas (áreas libres y construidas) toma índices de edificabilidad conservadores (IO: 0.44 e IC: 1.77), esto, con el ánimo de contar con un amplio margen de maniobra con relación a los índices de edificabilidad establecidos en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ).

Preciso, que según la UPZ los lotes que se encuentran ubicados en la calle 13 con carrera 38 cuentan con un índice de ocupación del 0.70 y de edificabilidad del 2.5.

La señora Rectora expresó, que es necesario conocer cuales pueden llegar a ser los índices, como es el caso del lote de Supla que su índice de edificabilidad es de 2.75 y hay otro lote ubicado en la 53 cuyo índice de edificabilidad es de 3.5. Indagó, que con relación a esta información cual es el lote que el Gerente del Proyecto propone en relación con los índices de edificabilidad.

Iván Felipe Silva H., aclaró que cuando se presenta un proyecto para implantación, la Secretaria de Planeación realiza un estudio en el cual analiza cual puede ser el mejor índice para cada proyecto, por lo



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

tanto estos índices pueden cambiar, en el caso de la modificación lo puede hacer hacia arriba o hacia abajo.

Carlos Eduardo Ortiz R., preguntó cómo funciona la aprobación de los índices de edificabilidad en la Secretaria de Planeación y con qué criterios se manejan esos estudios.

Iván Felipe Silva H., respondió que es un proceso de más o menos año y medio y que para el caso de la Universidad se tiene que formular el proyecto, responder a todos los impactos que va a tener la Institución en la ciudad, entre otros estudios. Posteriormente, la Secretaria de Planeación va solicitando diferentes acciones para mitigar problemáticas que se lleguen a presentar en el entorno. Lo que genera dicho plan de implantación es una normatividad más específica para el proyecto del predio, en donde los índices de edificabilidad no se conocen sino hasta cuando sea aprobado el plan.

Julio César Orjuela P., expresó que se debe analizar cómo va a funcionar la Universidad con el volumen de estudiantes con que cuenta, en un edificio de 18 pisos en donde indubitablemente se deben movilizar es en ascensores.

Julio César Orjuela P., mencionó que existen muchos ejemplos de Universidades que funcionan en altura, como es el caso de la Universidad KONRAD LORENZ y la Universidad Distrital que tiene un proyecto de 16 pisos.

El arquitecto Julio Cesar Orjuela P., mencionó que efectivamente la Universidad Distrital tiene dicho proyecto pero que, no obstante, Aduanilla de Paiba cuenta con áreas libres amplias, pues son más de 2 hectáreas de aproximadamente 24.000m² y con una zona de baja densidad como lo es la Biblioteca.

El arquitecto Iván Felipe Silva, expresó que el edificio de arquitectura de la Universidad Nacional, es de aproximadamente 3 pisos, el cual no pudo continuar su edificación porque superaba los índices de ocupación de la zona de la citada Institución.

De otro lado, la señora Rectora manifestó que como a la fecha se conoce el precio del m² estipulado por la Lonja de Propiedad Raíz, es procedente adelantar gestiones directamente con los propietarios de los predios evitando intermediarios.

El arquitecto Iván Felipe Silva, puntualizó que los valores expresados por el Ministerio de Educación Nacional frente a los precios, son de referencia y que el precio máximo a cancelar por cualquier predio debe estar determinado por el avalúo comercial específico del predio.



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

La señora Rectora, aclaró que lo que el MEN está solicitando son los datos reales con relación al área que la Universidad necesita. No están manifestando que hay que bajarle al precio, sino que la Institución presente el área con sustentaciones reales.

El arquitecto Iván Felipe precisó que la Universidad necesita 15.500m², para una población de 9.129 estudiantes, y en el proyecto anterior se tenía un área de 14.700 m², para una población de 9.480 estudiantes, con el crecimiento que se espera y cupos reales.

Gabriel Hernando Pinzón G., expresó que los escenarios de proyección comprenden lo que la Universidad tiene, más los 8 nuevos programas que están proyectados para su creación, inclusive con la misma margen de población que se tiene en este momento.

Carlos Eduardo Ortiz Rojas, indagó sobre la viabilidad de adquirir un predio construido y así se evitaría todos los procesos y tiempos que se necesitan para la estipulación y planteamiento de los requisitos que se exigen. Sobre el tema, la señora Rectora expresó que es más complicado porque generalmente se debe efectuar reforzamiento estructural y en la mayoría de las veces los expertos sugieren demoler las edificaciones.

La señora Rectora, frente al tema de los lotes manifestó que la modalidad dispersa sería la que le serviría a la Universidad, en tal sentido aplicarían los lotes de la calle 13 y el de Supla. Informó, que el día 15 de mayo se realizará una nueva reunión para analizar nuevas propuestas de predios que ofrecen algunos propietarios.

Carlos Eduardo Ortiz Rojas, preguntó sobre la viabilidad de adquisición del lote de la MAZDA, ante lo cual la señora Rectora expresó que dicho lote se descarta por el alto costo que plantea el propietario.

b. Proyección de propuesta para ser presentada al Museo Nacional

Julio Cesar Orjuela P., manifestó que en años anteriores se visualizó una propuesta en donde la Universidad y el Museo Nacional compartieran el lote, teniendo en cuenta el proyecto de renovación urbana, referente a la Alameda Cultural que comprendía desde el Planetario hacia el norte llegando al Parque Nacional, y en donde la Universidad sedería algunos sectores. En tal sentido, la Institución se ubicaría en la parte oriental del predio, como actualmente se encuentra. De igual manera, la Universidad se comprometía a realizar actividades en conjunto con el Museo, como por ejemplo la creación de un Programa de Antropología para el fortalecimiento de las Instituciones y un programa de historia que a la luz de la academia sigue siendo vigente.



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

Iván Felipe Silva H., expresó que conjuntamente con el Arquitecto Julio Cesar Orjuela P., se encuentran analizando antecedentes con relación al tema. Manifestó, que en un estudio que hizo Fernando Cortés Larreamendy, existe una información con relación a los estudios y requisitos que el Ministerio de Cultura tiene como proyección del Museo Nacional.

Rafael Bolívar, precisó que en su momento alguna de las partes, en lo que corresponde al Museo y al Colegio, realizaron un estudio cuyo resultado fue que por el tipo de suelo de la parte superior del lote, el proyecto sería el doble de costoso que en la parte plana.

Al arquitecto Julio Cesar Orjuela, aclaró que técnicamente lo que sería costoso sería la cimentación, pero para esto se tendría primero que hacer un estudio de suelos.

La señora Rectora preguntó si se tiene a completitud la propuesta para ser socializada con el Museo Nacional.

El arquitecto Julio Cesar Orjuela, expresó que lo que correspondería efectuar es tomar como eje de separación la Alameda Cultural, y así el Museo Nacional desarrollaría su proyecto en la parte occidental de la Alameda y en la parte oriental la Universidad desarrollara la Sede, y así se contaría con un área aproximada de 14.500m².

La señora Rectora solicitó que dicha propuesta se proyecte por escrito como un nuevo proyecto, en aras de solicitar una reunión con el Museo Nacional para socializarla y determinar la viabilidad de una negociación.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

La Rectora expresó que la próxima reunión se llevará a cabo el 15 de mayo de 2018, a las 9:00 a.m., sesión en la cual se debe socializar el proyecto al Comité para ser revisado y posteriormente presentarlo al Museo Nacional. De igual forma, se efectuará una presentación de posibles lotes para el proyecto de la nueva planta física de la Universidad.

Se da por terminada la reunión siendo las 4:00 p.m.

COMPROMISOS O ACUERDOS

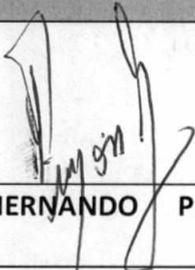
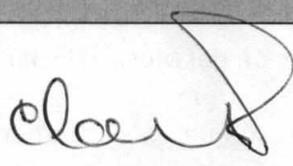
No.	ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FECHA
-----	-----------	-------------	-------



UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FORMATO ACTA DE REUNIÓN CONSEJO / COMITÉ

1.	Socialización de propuesta para ser presentada la Museo Nacional.	Gerente Proyecto/Julio César Orjuela P	15-05-2018
ANEXOS SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> (Relacionar anexos)			

PRESIDENTE		SECRETARIO	
FIRMA		FIRMA	
NOMBRE	GABRIEL HERNANDO PINZÓN GUTIÉRREZ	NOMBRE	CLAUDIA SAMARIS RODRÍGUEZ CONTRERAS
CARGO	Jefe Oficina de Planeación Sistemas y Desarrollo-Presidente Comité	CARGO	Jefe División de Servicios Administrativos y Recursos Físicos

ACTA ELABORADA POR	Claudia Samaris Rodríguez Contreras
--------------------	-------------------------------------