



INFORME:

ANÁLISIS Y SELECCIÓN DE LOTES PARA EL PROYECTO NUEVA SEDE UNICOLMAYOR PERIODO 2015-2018

CONTEXTO, ALCANCES Y LIMITACIONES

El presente documento se inscribe en el proceso contractual que la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca adelanta con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), con el objeto de realizar el avalúo comercial al predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-850384, ubicado en la dirección catastral AK 60 15-07 y con un área de 16.651,89 M2.

En este contexto, la Vicerrectoría Administrativa de la Universidad, ha solicitado la elaboración de un informe, en donde se evidencie la trazabilidad del análisis y la selección de los múltiples lotes que la Universidad ha contemplado para su adquisición, durante el periodo 2015-2018.

El presente documento tiene como finalidad suministrar un documento de soporte que sirve de justificación técnica a la realización del avalúo comercial del predio mencionado anteriormente.

Las limitaciones las encontramos en la variabilidad técnica, normativa, jurídica y financiera que se establezca para el predio, la cual implica la realización de los estudios respectivos por parte de los profesionales y las autoridades pertinentes.

Es importante resaltar que el ámbito de utilidad del documento se circunscribe a un requerimiento normativo (realización del avalúo comercial) a la cual, se deben acoger las entidades de carácter público, para la compra de bienes inmuebles.

PROCEDIMIENTO UTILIZADO PARA LA SELECCIÓN DE LOTES

Desde el mes de febrero de 2015, el análisis y selección de los predios ofertados a la Universidad se ha realizado siguiendo el siguiente procedimiento:



1. SELECCIÓN PRIMARIA DE LOTES OFERTADOS

Cada uno de los predios que son ofertados a la Universidad es analizado por la Gerencia del Proyecto Nueva Sede (GPNS) con base en los criterios de localización, uso del suelo, área, condiciones del sector y valor del suelo. En este sentido, se seleccionan los predios que reúnen los criterios mínimos mencionados y, en consecuencia, se descartan los lotes restantes. **(Ver Predios evaluados GPNS para los años 2015, 2016, 2017 y 2018)**

2. SELECCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO-JURÍDICO DE APOYO A LA NUEVA PLANTA FÍSICA DE LOTES PRESENTADOS POR LA GPNS

Con base en lo anterior, los predios considerados viables por parte de la Gerencia del Proyecto, son presentados ante el Comité Técnico-Jurídico de apoyo a la nueva planta física. El precitado Comité se encarga de ponderar los lotes presentados y realiza una segunda instancia de selección. **(Ver predios seleccionados por el Comité Técnico-Jurídico de apoyo a la nueva planta física)**

3. PRESENTACIÓN DE LOTES VIABLES ANTE EL CONSEJO SUPERIOR UNIVERSITARIO

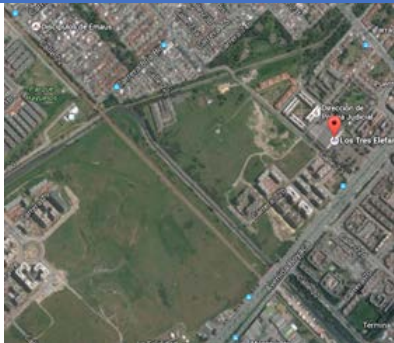
Los lotes que el Comité Técnico-Jurídico de apoyo a la nueva planta física considera viables, son presentados ante el Consejo Superior Universitario. En esta instancia, se pretende priorizar los lotes que mejor responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede y obtener la autorización para la realización de los avalúos comerciales, los cuales serán el insumo base para establecer el monto máximo que la Universidad podrá cancelar por cada uno de los predios ofertados.



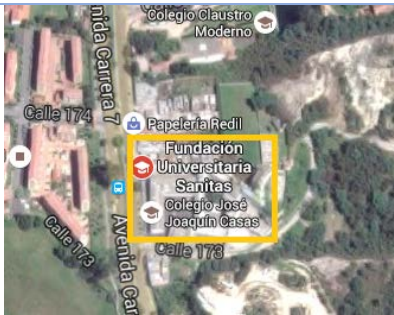
AÑO 2015: Predios evaluados GPNS

REPERTORIO DE PREDIOS EVALUADOS NO VIABLES

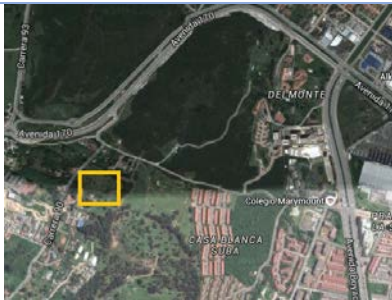
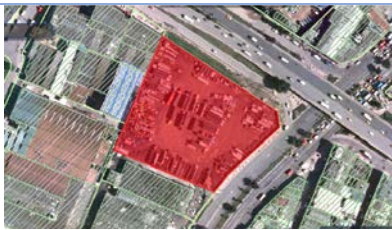
En el transcurso del año 2015, la Gerencia del Proyecto Nueva Sede recibió ofertas de venta de diez y nueve (19) predios en distintas zonas de la ciudad. Resultado del análisis preliminar, se concluye que, de los lotes ofertados, diez y seis (16) se consideran NO VIABLES por las razones expuestas a continuación:

PREDIO	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL	NORMA	FOTO	RAZONES NO VIABILIDAD
MODELIA Calle 23 Carrera 72c	Área bruta 20.719 Área reserva 8.046 Área urbanizable 12.673	\$ 1.255.000	26.000 Millones	Múltiple		Lote de geometría estrecha y alargada. Difícil urbanización y poca optimización del área. Área de reserva no urbanizable 8.046 m2. Franja de protección y manejo por canal Boyacá (disminución significativa del área urbanizable) Vías de acceso residenciales (Accesibilidad deficiente)
USAQÉN Calle 118 con 6 °	19.000	\$ 3.685.000	70.000 Millones	Institucional		Localización del predio no obedece a los criterios de implantación para la nueva sede (fuera del centro ampliado) Valor del predio excede presupuesto del Proyecto Nueva Sede.



ALAMOS Transversal 93 N° 63 – 10	Área bruta 28.039	\$ 1.500.000	42.058,5 Millones	Comercial, industrial, servicios.		Proximidad con el Aeropuerto el Dorado: Restricción en altura Aerocivil. Contaminación sonora del aeropuerto es incompatible con actividad educativa. Normativa incompatible con uso del suelo requerido.
Av. Cali Carrera 86 N°55ª 75	Lote 40.700 Construcción 22.000	3.000.000	122.100 Millones	Industrial, institucional, comercial o servicio uso metropolitan o		Proximidad con el Aeropuerto el Dorado: Restricción en altura Aerocivil. Contaminación sonora del aeropuerto es incompatible con actividad educativa. Valor del predio excede presupuesto del Proyecto Nueva Sede.
UNISANITAS Carrera 7° No. 173 – 64	Lote 16.000 Construcción 10.000	2.187.500	35.000 Millones	Institucional 70 salones 4 canchas Teatro etc.		Localización del predio no obedece a los criterios de implantación para la nueva sede (fuera del centro ampliado)



HILTON Calle 33 Carrera 6°	12.000	5.500.000	66.000 Millones	Institucional		VENDIDO
SUBA Carrera 90 Calle 160	19.290	3.630.000	70.000 Millones	Múltiple Siete (7) pisos		Localización del predio no obedece a los criterios de implantación para la nueva sede (fuera del centro ampliado) Valor del predio excede presupuesto del Proyecto Nueva Sede.
ESQUINA Calle 13 N°68 71	13.100	4.000.000	52.400 Millones	Múltiple		Existencia de afectación vial (oreja Av. Calle 13 y Av. 68) en el 70% del área del predio. Valor del predio excede presupuesto del Proyecto Nueva Sede.



DORADO Calle 17 N° 80ª-13	Lote 5.616 Construcción 985,2	Lotes 900.000 Construcción 1.800.000	22.788 Millones	Múltiple		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede.
CHAPINERO ALTO Transversal 3 N° 51ª-46	Lote 6.798 Construcción 4.303	3.678.000	25.000 Millones	Dotacional, institucional.		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede. Construcciones no cumplen con norma sismoresistente NSR-10. Vías de acceso residenciales (Accesibilidad deficiente)
LOTE ICBF Calle 64 Carrera 68B	18.692	4.500.000	84.114 Millones	Institucional		VENDIDO
PARKWAY Edificio Teusaquillo	Lote 395.5 Construcción 764.36	3.270.710	2.500 Millones	Institucional		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede.



Edificio Avenida chile Avenida Calle 72 N° 12-47	3.817.4			Múltiple		VENDIDO
AEROPUERTO Carrera 128 N° 17-87	27.560	1.000.000	27.560 Millones	Múltiple		Proximidad con el Aeropuerto el Dorado: Restricción en altura Aerocivil. Contaminación sonora del aeropuerto es incompatible con actividad educativa. Vías de acceso de escala barrial (Accesibilidad deficiente)
PORTAL AMERICAS Carrera 82 b No. 54ª-03 sur	13.253	1.026.000	13.600 Millones	Dotacional		VENDIDO



GALERÍAS Av. Calle 57 y la DG 53c con Tv 27 y 28.	Carrera 24 1.818 Carrera 25 1.625 Diagonal 53c 3.443	Carrera 24 5.000.000 Carrera 25 3.500.000	Total 14.777 Millones	Múltiple		Manzana en área residencial (agrupación de casas unifamiliares) Negociación individual con múltiples propietarios. Licencia de demolición + proceso de englobe + urbanización + plan de implantación. Tiempos excesivos para inicio de la construcción.
--	---	--	-----------------------------	----------	---	--

REPERTORIO DE PREDIOS 2015 EVALUADOS VIABLES

Resultado de las evaluaciones realizadas a los predios disponibles para compra durante el año 2015, se considera que los siguientes lotes responden a las condiciones mínimas que el Proyecto Nueva Sede requiere para su realización. Las razones de viabilidad se describen a continuación:

PREDIO	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL	NORMA	FOTO	RAZONES DE VIABILIDAD
SUPLA Avenida Calle 13 N 60 34	18.200 (3 predios)	2.860.000	52.000 Millones	Múltiple		Aunque el valor del predio excede el presupuesto del Proyecto Nueva Sede, el propietario manifiesta posibilidad de modificar sustancialmente el valor ofertado. El área, la localización, las vías de acceso y el estudio preliminar normativo del predio, responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede.



HEREDEROS Calle 17 Carrera 80	17.350 (18 predios)	2.350.000	40.772,5 Millones	Industrial, (Dec. 190/04) y usos complement arios (Dec. 395 Fontibón)		El área del predio y el valor del metro cuadrado están en concordancia con el presupuesto del Proyecto Nueva Sede. Se resaltan aspectos a considerar desde el punto de vista ambiental (Franja de protección y manejo del canal del río Fucha).
FONTIBON Diagonal16 N° 90 95	24.759	1.000.000	24.759 Millones	Múltiple		El área del predio y el valor del metro cuadrado están en concordancia con el presupuesto del Proyecto Nueva Sede. La localización del predio se encuentra por fuera del centro ampliado de la ciudad.



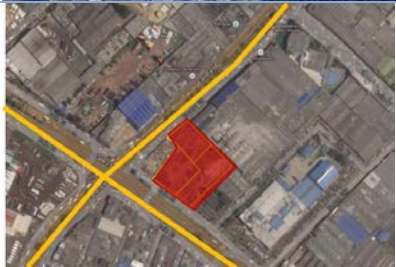
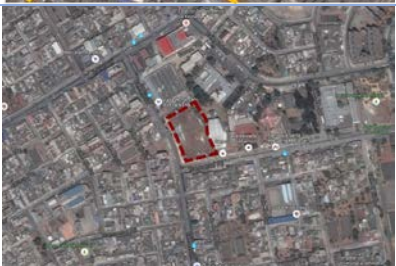
AÑO 2016: Predios evaluados GPNS

REPERTORIO DE PREDIOS EVALUADOS NO VIABLES

En el transcurso del año 2016, la Gerencia del Proyecto Nueva Sede recibió ofertas de venta de siete (7) predios en distintas zonas de la ciudad. Resultado del análisis preliminar, se concluye que, de los lotes ofertados, seis (6) se consideran NO VIABLES por las razones expuestas a continuación:

PREDIO	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL	NORMA	FOTO	RAZONES DE NO VIABILIDAD
COLEGIO ALFONSO JARAMILLO Avenida Calle 58 No. 167-20	23.500	1.489.361	35.000 Millones	Dotacional		Localización del predio no obedece a los criterios de implantación para la nueva sede (fuera del centro ampliado)
MERCEDES BENZ Avenida Calle 26 No. 70ª-25	15.404,5	4.544.126	70.000 Millones	Industrial		Valor del predio excede presupuesto del Proyecto Nueva Sede.



VILLA DEL CERRO carrera 3a este No. 49b-78	32.000	2.500.000	80.000 Millones	Rural		El predio se encuentra catalogado como área en suelo de carácter rural. Las condiciones de accesibilidad peatonal y vehicular no responden a las necesidades de la comunidad universitaria.
GRANJAS DE FRANCO 1 Avenida Calle 13 Av. Carrera 68	8.794	2.750.000	21.985 Millones	Industrial		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede. Se podrá considerar viable ante la posibilidad de compra de otro predio cercano de similares características.
POLITÉCNICO INT. KENNEDY Calle 42 sur No. 78k-30	6.000	1.617.000	10.364 Millones	Dotacional		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede. Localización del predio no obedece a los criterios de implantación para la nueva sede (fuera del centro ampliado)
CARRERA 113 B No. 63 - 39	11.000	2.272.727	25.000 Millones	Múltiple		Proximidad con el Aeropuerto el Dorado: Restricción en altura Aerocivil. Contaminación sonora del aeropuerto es incompatible con actividad educativa.



REPERTORIO DE PREDIOS 2016 EVALUADOS VIABLES

Resultado de las evaluaciones realizadas a los predios disponibles para compra durante el año 2016, se considera que los siguientes lotes responden a las condiciones mínimas que el Proyecto Nueva Sede requiere para su realización. Las razones de viabilidad se describen a continuación:

PREDIO	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL	NORMA	FOTO	RAZONES DE VIABILIDAD
COLGAS Calle 19 No. 50-65	16.811	1.200.000	17.500 Millones	Industrial		El área, el valor del predio y la localización responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el estado actual del sector no se considera completamente favorable para la implantación de la Universidad.



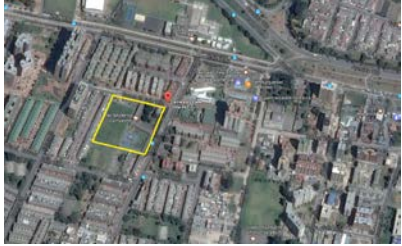
AÑO 2017: Predios evaluados GPNS

REPERTORIO DE PREDIOS EVALUADOS NO VIABLES

En el transcurso del año 2017, la Gerencia del Proyecto Nueva Sede recibió ofertas de venta para seis (6) predios en distintas zonas de la ciudad. Resultado del análisis preliminar, se concluye que, de los lotes ofertados, cinco (5) se consideran NO VIABLES por las razones expuestas a continuación:

PREDIO	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL	NORMA	FOTO	RAZONES DE NO VIABILIDAD
AVIOMAR Avenida Calle 26 Carrera 97	9.644	4.874.000	47.000 Millones	Múltiple		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede. Proximidad con el Aeropuerto el Dorado: Restricción en altura Aerocivil. Contaminación sonora del aeropuerto es incompatible con actividad educativa. El valor del metro cuadrado excede el presupuesto del Proyecto Nueva Sede.
SUBA CASA BLANCA Carrera 95ª No. 147-35	19.649	630.000	12.400 Millones	Residencial con uso complementario institucional y dotacional		Localización del predio no obedece a los criterios de implantación para la nueva sede (fuera del centro ampliado)

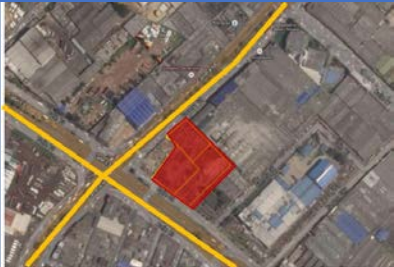


QUINTA CAMACHO Calle 70 No. 12-39 y 12-55	5.700	2.807.017	16.000 Millones	Dotacional		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede. Predio en centro de manzana. Geometría irregular y sin frentes sobre vía. Las condiciones de accesibilidad peatonal y vehicular no responden a las necesidades de la comunidad universitaria.
Carrera 107 No. 76-20	6.183	3.000.000	18.549 Millones	Institucional Dotacional		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede. Localización del predio no obedece a los criterios de implantación para la nueva sede (fuera del centro ampliado)
SUBA Calle 169^a No. 62-07	13.216	1.617.000	10.364 Millones	Dotacional de escala Metropolitana		Localización del predio no obedece a los criterios de implantación para la nueva sede (fuera del centro ampliado) Servidumbre con predio vecino para acceso a lote ofertado.



REPERTORIO DE PREDIOS 2017 EVALUADOS VIABLES

Resultado de las evaluaciones realizadas a los predios disponibles para compra durante el año 2017, se considera que los siguientes lotes responden a las condiciones mínimas que el Proyecto Nueva Sede requiere para su realización. Las razones de viabilidad se describen a continuación:

PREDIO	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL	NORMA	FOTO	RAZONES DE VIABILIDAD
GRANJAS DE FRANCO 1 Avenida Calle 13 Av. Carrera 68 + GRANJAS DE FRANCO 2 Avenida Calle 13 Av. Carrera 68	Área total (2 predios) 22.217,9	3.000.000	66.655,2 Millones	Industrial Predio urbano no urbanizado	 + 	La proximidad de estos dos lotes permitiría reunir el área requerida por el Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el valor total de esta alternativa, excede el presupuesto establecido para la compra de los predios.



AÑO 2018: Predios evaluados GPNS

REPERTORIO DE PREDIOS EVALUADOS NO VIABLES

En lo transcurrido del año 2018, la Gerencia del Proyecto Nueva Sede recibió ofertas de venta para siete (7) predios en distintas zonas de la ciudad. Resultado del análisis preliminar, se concluye que, de los lotes ofertados, tres (3) se consideran NO VIABLES por las razones expuestas a continuación:

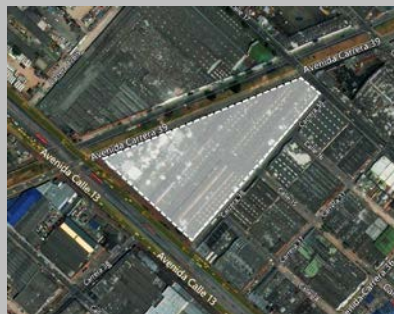
PREDIO	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL	NORMA	FOTO	RAZONES DE NO VIABILIDAD
SANANDRECITO 1 Avenida Calle 13 Carrera 39	6.594,5	3.195.000	21.069,4 Millones	Industrial		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede.
SANANDRECITO 2 Avenida Calle 13 Carrera 38	4.206,5	3.500.000	14.723 Millones	Industrial		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede.



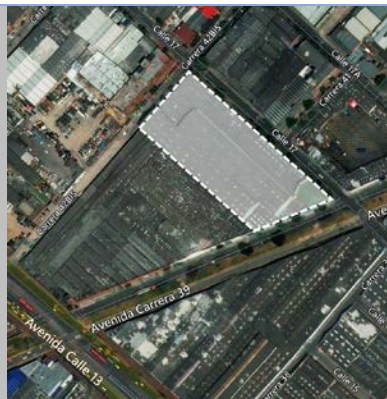
ALCÁZARES Calle 76 No. 23-23	Área total (9 predios) 2.226	8.487.870	18.894 Millones	Dotacional		Área del predio insuficiente para las proyecciones del Proyecto Nueva Sede. El valor del metro cuadrado de terreno excede el presupuesto del Proyecto Nueva Sede.
---	------------------------------------	-----------	--------------------	------------	---	---

REPERTORIO DE PREDIOS 2018 EVALUADOS VIABLES

Resultado de las evaluaciones realizadas a los predios disponibles para compra durante el año 2018, se considera que los siguientes lotes responden a las condiciones mínimas que el Proyecto Nueva Sede requiere para su realización. Las razones de viabilidad se describen a continuación:

PREDIO	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL	NORMA	FOTO	RAZONES DE VIABILIDAD
MAZDA 1 Avenida Calle 13 No. 38-54	22.760,8	2.900.000	66.066,3 Millones	Industrial		El área, la localización y las condiciones de accesibilidad responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el valor del predio, excede el presupuesto establecido por el Proyecto.



MAZDA 2 Calle 17 No. 41-39	14.564,8	2.900.000	42.238 Millones	Industrial		El área, la localización, las condiciones de accesibilidad y el valor del predio responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede.
ALMAVIVA Carrera 46 No. 12-03 Y Carrera 47 No. 12-43	Área total (2 lotes) 16.094	3.230.000	52.000 Millones	Industrial		El área, la localización y las condiciones de accesibilidad responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el valor del predio, excede el presupuesto establecido por el Proyecto.
AVIVAMIENTO Carrera 65 No. 17-15 Y Carrera 67 No. 17-55	Área total (2 lotes) 11.595	3.200.000	37.072 Millones	Industrial		La localización y las condiciones de accesibilidad responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el área se encuentra por debajo de lo determinado por el Proyecto.



CONSOLIDADO DE LOTES EVALUADOS VIABLES POR LA GERENCIA DEL PROYECTO NUEVA SEDE 2015-2018

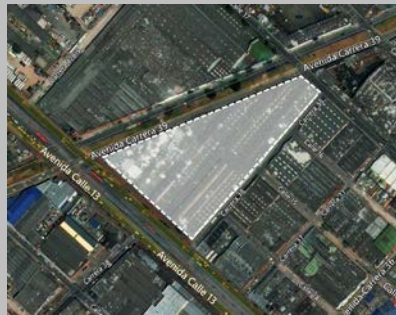
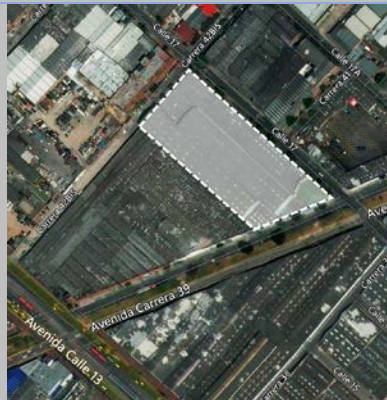
A modo de resumen, a continuación, se presentan los diferentes lotes que a través del periodo 2015-2018 la GPNS ha presentado al Comité Técnico-Jurídico de apoyo a la nueva planta física para su ponderación y selección.

PREDIO	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL	AÑO	FOTO	RAZONES DE VIABILIDAD
SUPLA Avenida Calle 13 N 60 34	18.200 (3 predios)	2.860.000	52.000 Millones	2015		Aunque el valor del predio excede el presupuesto del Proyecto Nueva Sede, el propietario manifiesta posibilidad de modificar sustancialmente el valor ofertado. El área, la localización, las vías de acceso y el estudio preliminar normativo del predio, responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede.
HEREDEROS Calle 17 Carrera 80	17.350 (18 predios)	2.350.000	40.772,5 Millones	2015		El área del predio y el valor del metro cuadrado está en concordancia con el presupuesto del Proyecto Nueva Sede. Se resaltan aspectos a considerar desde el punto de vista ambiental (Franja de protección y manejo del canal del río Fucha).
FONTIBON Diagonal16 N° 90 95	24.759	1.000.000	24.759 Millones	2015		El área del predio y el valor del metro cuadrado está en concordancia con el presupuesto del Proyecto Nueva Sede. La localización del predio se encuentra por fuera del centro ampliado de la ciudad.



COLGAS Calle 19 No. 50-65	16.811	1.200.000	17.500 Millones	2016		El área, el valor del predio y la localización responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el estado actual del sector no se considera completamente favorable para la implantación de la Universidad.
GRANJAS DE FRANCO 1 Avenida Calle 13 Av. Carrera 68 + GRANJAS DE FRANCO 2 Avenida Calle 13 Av. Carrera 68	Área total (2 predios) 22.217,9	3.000.000	66.655,2 Millones	2017	 + 	La proximidad de estos dos lotes permitiría reunir el área requerida por el Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el valor total de esta alternativa, excede el presupuesto establecido para la compra de los predios.



MAZDA 1 Avenida Calle 13 No. 38-54	22.760,8	2.900.000	66.066,3 Millones	2018		El área, la localización y las condiciones de accesibilidad responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el valor del predio, excede el presupuesto establecido por el Proyecto.
MAZDA 2 Calle 17 No. 41-39	14.564,8	2.900.000	42.238 Millones	2018		El área, la localización, las condiciones de accesibilidad y el valor del predio responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede.
ALMAVIVA Carrera 46 No. 12-03 Y Carrera 47 No. 12-43	Área total (2 lotes) 16.094	3.230.000	52.000 Millones	2018		El área, la localización y las condiciones de accesibilidad responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el valor del predio, excede el presupuesto establecido por el Proyecto.



AVIVAMIENTO Carrera 65 No. 17-15 Y Carrera 67 No. 17-55	Área total (2 lotes) 11.595	3.200.000	37.072 Millones	2018		La localización y las condiciones de accesibilidad responden a las necesidades del Proyecto Nueva Sede. Sin embargo, el área se encuentra por debajo de lo determinado por el Proyecto.
--	-----------------------------------	-----------	--------------------	-------------	---	---

SELECCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO-JURÍDICO DE APOYO A LA NUEVA PLANTA FÍSICA DE LOTES PRESENTADOS POR LA GPNS

REPERTORIO DE PREDIOS EVALUADOS VIABLES PARA REALIZAR AVALÚO COMERCIAL

Con base en las alternativas de lotes presentadas por la Gerencia del Proyecto Nueva Sede, durante el periodo 2015-2018, el Comité Jurídico-Técnico de Apoyo a la Nueva Planta Física, ha considerado que de los nueve (9) predios analizados, solo el lote denominado SUPPLA se considera VIABLE por las razones expuestas a continuación:

LOTE SUPPLA (Avenida Calle 13 No. 60-34)

En el año 2015, momento en que se ofreció por primera vez a la Universidad el lote denominado SUPPLA, el globo de terreno estaba constituido por la sumatoria de tres (3) predios adyacentes entre ellos, los cuales suman un área bruta total de 20.528,6 metros cuadrados (Ver imagen).



1 Lote SUPPLA ofertado en 2015 (3 predios)





En el año 2018, la Rectoría adelantó una primera fase de negociación directa, con el propietario del lote, sobre el predio de mayor extensión (área roja en la imagen anterior), descartando así, la compra de los otros dos (2) predios contiguos (áreas azul y verde en la imagen anterior).

Como resultado de esta negociación, se llegó a un acuerdo inicial sobre el valor de compra del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-850384, ubicado en la dirección catastral AK 60 15-07 y con un área de 16.651,89 M2, por la suma de TREINTA Y UN MIL MILLONES DE PESOS (\$ 31.000.000.000,00). Lo anterior quiere decir que el valor de compra del predio, corresponde con los recursos disponibles por parte de la Universidad. Es importante resaltar la normativa que rige a las entidades públicas. La Ley Nacional 388 de 1997, en su Artículo 61 establece que, *“El precio de adquisición [por un inmueble] será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.”*

Adicional a lo anterior, la actual normativa del suelo aplicable al predio, PERMITE la instalación de EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS DE ESCALA METROPOLITANA (Instituciones de Educación superior) en la totalidad del área. La aprobación del proyecto de construcción para la nueva sede de la Universidad, deberá responder integralmente a las exigencias del instrumento de planeación exigido por parte de las autoridades distritales (Plan de Implantación). Igualmente, los índices de edificabilidad establecidos en la normativa urbana del sector, permiten la construcción de la totalidad del área requerida por el Proyecto Nueva sede (25.666,45 M2).

Desde el aspecto jurídico y con base en la información suministrada por parte de la Oficina Jurídica de la Universidad al Comité Técnico-Jurídico de Apoyo a la Nueva Planta Física, el predio en mención no presenta situaciones o procesos legales que imposibiliten o dificulten la adquisición por parte de la Universidad.

Establecida entonces la viabilidad del predio SUPPLA desde los aspectos FINANCIERO, NORMATIVO Y JURÍDICO, el Comité Técnico-Jurídico de Apoyo a la Nueva Planta Física, realizó la ponderación del lote según los siguientes criterios de tipo SOCIAL, ECONÓMICO Y TÉCNICO:

Desde lo SOCIAL

- 1. Condiciones actuales del sector:** Impactos ambientales (ruido, polución, salubridad) / seguridad / iluminación nocturna / Espacio público construido / Presencia de servicios a proximidad.



El predio se encuentra ubicado en la zona industrial de la ciudad. Aunque la actividad predominante en este sector genera impactos ambientales importantes en la actualidad, el proceso inicial de transformación hacia un área de servicios e industria liviana, han reflejado una leve mejoría en los indicadores de contaminación.

Otro de los elementos que el Comité Jurídico-Técnico de Apoyo a la Nueva Planta Física evalúa como un aspecto positivo, es el referente a la presencia de una buena oferta de servicios para la comunidad universitaria (Bancos, restaurantes, centros comerciales, etc.)

- 2. Presencia urbana e imagen institucional:** Presencia de frentes de lote sobre vías primarias / sectores con alta actividad urbana y de servicios / fácil recordación y buena visibilidad.

Aunque el predio analizado no tiene presencia directa sobre la Avenida Calle 13, cuenta con frentes amplios sobre las Carreras 60 y 62, lo que le daría una buena visibilidad y presencia urbana a la nueva infraestructura.

- 3. Proyección y dinámica urbana del sector:** Cercanía o integración con Operaciones estratégicas, planes parciales o proyectos de renovación urbana / Proyección de infraestructuras de movilidad (Transmilenio o Metro) / Presencia de nuevos servicios (Clínicas, centros comerciales) / espacio público proyectado (Parques, alamedas, mejoramiento de andenes y mobiliario urbano).

Predio en el área de la Operación Estratégica “Anillo de Innovación”, la cual busca definir las condiciones físicas - urbanas, de gobierno, financieras, ambientales, sociales y normativas que le permitirán a esta porción de la ciudad, consolidarse como un entorno urbanístico propicio para el desarrollo de la ciencia, la tecnología y la innovación, hacen pensar que la presencia de la Universidad en este sector, contribuirá a materializar las transformaciones estratégicas proyectadas.

Desde lo ECONÓMICO

- 1. Valor del lote:** El valor del lote debe ser lo más cercano posible a los recursos financieros con los que cuenta la Universidad (\$ 31.000 Millones)

La negociación inicial con el propietario del predio estableció un valor de compra por TREINTA Y UN MIL MILLONES DE PESOS (\$ 31.000.000.000,00).

- 2. Área útil del predio requerido proyectado:** Se proyecta un lote de **área útil mínima** de 15.000 m² en donde se puedan construir 25.600 m².



El área del predio corresponde con los metros cuadrados requeridos por el Proyecto Nueva Sede Unicolmayor.

- 3. Margen de maniobra para la negociación del lote:** Modificación del valor ofertado, procesos de saneamiento legal, catastral y predial que asumirían el propietario o el comprador / formas y plazos de pago / compra parcial o total del predio.

El valor inicialmente pactado corresponde al presupuesto disponible para la adquisición del predio. Los costos asociados al saneamiento predial y las formas de pago, se deberán establecer en el documento de compra-venta que establezcan las partes.

Desde lo TÉCNICO

- 1. Localización del predio:** Cercanía a polos de trabajo y residencia para la mayoría de la comunidad universitaria (Engativá, Fontibón y Kennedy).

La localización del predio se encuentra en la localidad de Puente Aranda, la cual limita al occidente con las localidades de Kennedy y Fontibón (dos de las tres localidades en donde reside la mayoría de la comunidad universitaria).

- 2. Posibilidad de crecimiento a futuro:** La construcción de la nueva infraestructura se puede realizar por etapas. No obstante, es deseable que el lote seleccionado permita tener un superávit de área libre, sobre la cual se podrá construir a futuro.

El predio cuenta con superávit de área, la cual podrá ser edificada en una etapa de crecimiento a futuro.

- 3. Geometría del lote:** Un predio de forma regular permite incrementar la optimización de los espacios a construir. Es deseable un predio cuadrado o rectangular.

La geometría del lote es rectangular, lo cual permite buenos niveles para la optimización de los espacios a construir.

- 4. Topografía del terreno:** Un predio plano permite incrementar la optimización de los espacios a construir y reduce los costos de cimentación y consolidación del suelo. Es deseable un predio plano.

La topografía del terreno es plana.

- 5. Condiciones de accesibilidad al lote:** Presencia de transporte público (troncales de Transmilenio y línea de metro) / ciclo rutas / espacio público para el peatón / vías vehiculares / parqueaderos.



Troncales de Transmilenio (Calle 13 y Avenida la Américas) a proximidad. Cercanía relativa al futuro Tren de cercanías (RegioTram) sobre la calle 22. Cercanía a la Avenida Carrera 68 (Futura troncal de Transmilenio). Existencia de rutas del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) sobre la Avenida Calle 13.

Evaluación multicriterio del lote SUPPLA

Por último y a modo de referencia, se anexa la evaluación realizada por parte del Comité de seguimiento a los recursos entregados por el Ministerio de Educación Nacional (MEN), mediante la Resolución MEN No. 23925 del 1 de noviembre de 2017. El resultado de la evaluación que se presenta, es el fruto de la implementación de una metodología de ponderación multicriterio, en donde se contó con la participación de cuatro (4) evaluadores, los cuales, valoraron al lote SUPPLA con base en los mismos criterios descritos en la sección anterior. (Ver documento adjunto: Evaluación multicriterio de lotes para la nueva sede Unicolmayor).

Documento elaborado: Gerencia del Proyecto Nueva Sede Unicolmayor, en la Ciudad de Bogotá D.C.

Fecha de elaboración: 9 de julio de 2018

Profesional responsable:

Iván Felipe Sylva Henao

Gerente Proyecto Nueva Sede Unicolmayor