

DIAGNÓSTICO INTEGRAL PREDIO TECHITO – MANZANA 6 PLAN PARCIAL BAVARIA FABRICA



Junio 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.....	6
3	INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE	7
3.1	LOCALIZACION DEL PREDIO	7
3.2	CARACTERISTICAS DEL SECTOR.....	9
3.2.1	ACTIVIDADES PREDOMINANTES	9
3.2.2	VIAS DE ACCESO	10
3.2.3	SERVICIO DE TRANSPORTE	10
3.2.4	TOPOGRAFIA	10
3.2.5	ESTRATO SOCIO ECONOMICO	10
4	ESTUDIO DE TÍTULOS Y CONCEPTO JURÍDICO PREDIO TECHITO – DENTRO DELCUAL SE UBICARÍA LA MANZANA No. 6 DEL PLAN PARCIAL BAVARIA FABRICA	11
4.1	DOCUMENTOS E INFORMACIÓN REMITIDA POR LA ENTIDAD SOLICITANTE PARA ANÁLISIS 11	
4.2	ESTUDIO DE TÍTULOS	12
4.2.1	GRAVAMENES, AFECTACIONES	12
4.2.2	ESTADO DE OCUPACIÓN	13
4.2.3	BIEN DE USO PÚBLICO.....	13
4.3	CONCEPTO JURIDICO	13
4.4	RECOMENDACIÓN FINAL.....	13
5	COMPONENTE URBANISTICO y TECNICO – CATASTRAL	14
5.1	ESTUDIO TECNICO URBANISTICO Y DE USO DEL SUELO.....	15
5.1.1	CONCEPTO URBANISTICO.....	24
5.2	ESTUDIO TECNICO - CATASTRAL	27
5.2.1	INFORMACION TECNICA.....	27
5.2.2	OBSERVACIONES	30
5.2.3	INFORMACION CATASTRAL.....	32
5.2.4	OBSERVACIONES	33
6	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	34

RELACION DE TABLAS

Tabla 1. Relación de información suministrada por UNICOLMAYOR.....	6
Tabla 2. Relación de información adicional adquirida por CISA.....	6
Tabla 3. Información general predial	7
Tabla 4. Información consolidada de norma de uso del suelo aplicable al predio.....	15
Tabla 5. Información de área de terreno del predio Techito dentro del cual se segregaría la manzana No. 6, en cumplimiento de las normas y obligaciones establecidas en el Plan Parcial Bavaria Fabrica	27
Tabla 6. Relación de linderos, predio Techito matriz de la manzana No. 6.....	29
Tabla 7. Información catastral predio Techito identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C253918	32

RELACION DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización del predio e identificación de acceso.....	8
Ilustración 2. Acceso sobre la Avenida Boyacá antigua Cervecería Bavaria	9
Ilustración 3. Plano 1 de 2 del Plan Parcial Bavaria Fabrica	18
Ilustración 4. Plano 2 de 2 del Plan Parcial Bavaria Fabrica	19
Ilustración 5. Plano 2 de 2 del Plan Parcial Bavaria Fabrica	20
Ilustración 6. Relación de usos permitidos	21
Ilustración 7. Edificabilidad máxima permitida	23
Ilustración 8. Plano topográfico Lote Techito AK 72 9 02.....	30

1 INTRODUCCIÓN

El presente informe es el resultado del análisis integral del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C253918 y código de homologado de identificación predial - CHIP AAA0080RWBS en la ciudad de Bogotá D.C., Localidad de Kennedy, Unidad de Planeamiento Zonal No. 113 – UPZ¹ Bavaria; dentro del cual se encuentra proyectada la segregación de la Manzana No. 06 de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial Bavaria Fábrica adoptado por medio del Decreto Distrital No. 374 del 13 de julio de 2017; 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.

¹ 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."

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.

A partir de la información técnica existente en los títulos de propiedad y antecedentes registrales, se busca determinar los linderos y áreas colindantes a través del tiempo del predio objeto de estudio y especialmente analizar las condiciones de desarrollo del predio a través del tiempo a partir del cronograma de transformación del territorio contenido en el mencionado Plan Parcial Bavaria Fabrica y de esta forma proponer alternativas de un plan de saneamiento, administración y gestión predial enfocada a la posibilidad de adquisición del predio.

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. 7761 del 25 de noviembre de 1970 de la Notaria 7ª de Bogotá	1970
Copia simple Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaria 38 de Bogotá	2016
Exposición_de_motivos_ppru_bf_13_feb__0	2016
Copia simple Escritura Pública No. 3628 del 30 de noviembre de 2017 de la Notaria 47 de Bogotá	2017
Acuerdo Marco Techo abstracts, Constructora Bolívar S.A., CUSEZAR S.A., CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. y FIDEICOMISO PRODESA	2017
Contrato de fiducia	2017
Decreto 364_de_2017_pp_bavaria_fabrica	2017
Plano_02_decreto_364	2017
Avalúo 11346 Bavaria, Manzanas Útiles Techo, RV Inmobiliaria	2018
Certificado catastral techito CHIP AAA0080RWBS	2019
OFERTA IGAC	2019
Certificado de libertad No. 50C253918 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro con fecha de expedición 24 de mayo de 2017	2019
UCMC abril 25 2019 (1) (carta remisoría BAVARIA)	2019

FUENTE: Información suministrada por UNICOLMAYOR

Tabla 2. Relación de información adicional adquirida por CISA

NOMBRE DOCUMENTO	AÑO
Copia auténtica plano protocolizado en la Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaria 38 de Bogotá	2016
Concepto de uso del suelo, predios plan parcial Bavaria Fábrica, Secretaria Distrital de Planeación con radicado No. 1-2019-16473 del 7 de mayo 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 matriz: Manzana 06 – Plan Parcial Bavaria Fábrica					
PREDIO ID:	Predio matriz: Manzana 06 – Plan Parcial Bavaria Fábrica (50C253918)				
INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE					
MUNICIPIO:	BOGOTA D.C.	DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCAR		
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO URBANO, DENTRO DEL PLAN PARCIAL BAVARIA FABRICA	PORCENTAJE DE PROPIEDAD:	100%		
DIRECCION:	AK 72 9 02				
CLASIFICACION DE SUELO:	URBANO:	X	RURAL:		OTRO:
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	50C253918		CHIP:	AAA0080RWBS	

FUENTE: Construcción propia

3.1 LOCALIZACION DEL PREDIO

El predio dentro del cual se segregaría la MANZANA 6 objeto de estudio, se encuentra ubicado al sur occidente de la ciudad de Bogotá D.C, sobre el costado oriental de la Avenida Boyacá o Avenida Carrera 72 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad; equidistante y próxima a la Calle 13 o Avenida Centenario y Avenida de las Américas, lo cual facilita el acceso al predio. Genérica e icónicamente el predio se conoce como Bavaria Fábrica en el corazón de la urbanización que lleva el mismo nombre, derivado de la existencia de la antigua Fábrica Bavaria desde hace más de 50 años.

Ilustración 1. Localización del predio e identificación de acceso



FUENTE: Construcción propia

3.2 CARACTERISTICAS DEL SECTOR

El sector se caracteriza por la presencia en su mayoría de uso residencial desarrollado de manera formal en edificaciones uni-bi y multifamiliar que oscilan entre los estratos socio económicos 3 y 4; como uso complementario se identifica el desarrollo de corredores comerciales especialmente sobre el costado norte de la Avenida de las Américas con tendencia además a la consolidación de usos dotacionales asociados a IPS y EPS; y por supuesto el uso correspondiente a la conocida Fábrica Bavaria actualmente en proceso de desmonte², en donde ya no se tiene atención a proveedores.

Ilustración 2. Acceso sobre la Avenida Boyacá antigua Cervecería Bavaria



FUENTE: Google earth – imagen street view junio de 2018

3.2.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

- Residencial
- Comercial local y zonal
- Industrial – Antigua Fábrica Bavaria.

² Secretaría Distrital de Ambiente (página 5), oficio con radicado No. Oficio radicado No. 2015EE1112041 del 24 de junio de 2015 por medio de la cual se establecen determinantes ambientales Plan Parcial de Renovación Urbana “Bavaria Av Boyacá”, establece: *En el área de influencia directa del proyecto se localiza la Cervecería Bavaria, cuya producción no se desarrolla desde hace 4 años, actualmente opera únicamente el almacenamiento y distribución, contando con amplias zonas verdes arborizadas. Según lo comentado la empresa lleva localizada en este sitio más de 50 años y anteriormente el predio era utilizado por cultivos de cebada.*

3.2.2 VIAS DE ACCESO

- Avenida Boyacá o Carrera 72.
- Avenida de las Américas
- Calle 13 o Avenida Centenario.

3.2.3 SERVICIO DE TRANSPORTE

Servicio de transporte público masivo hasta el barrio identificado como Comfacor y para la zona del predio el servicio es prestado por bici taxis operados por mujeres cabeza de hogar.

3.2.4 TOPOGRAFIA

Totalmente plana (0 a 7% de pendiente).

3.2.5 ESTRATO SOCIO ECONOMICO

Sin información por tratarse de una antigua zona industrial.

4 ESTUDIO DE TÍTULOS Y CONCEPTO JURÍDICO PREDIO TECHITO – DENTRO DELCUAL SE UBICARÍA LA MANZANA No. 6 DEL PLAN PARCIAL BAVARIA FABRICA

A efectos de dar cumplimiento al acta No. 1 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	AK 72 9 02 (DIRECCION CATASTRAL	URBANO	50C253918

4.1 DOCUMENTOS E INFORMACIÓN REMITIDA POR LA ENTIDAD SOLICITANTE PARA ANÁLISIS

- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 7761 del 25 de noviembre de 1970 de la Notaria 7ª de Bogotá
- ✓ Copia simple Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaria 38 de Bogotá
- ✓ Avalúo 11346 Bavaria, Manzanas Útiles Techo, RV Inmobiliaria
- ✓ Certificado catastral Techito CHIP AAA0080RWBS
- ✓ Certificado de libertad No. 50C253918 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro con fecha de expedición 24 de mayo de 2017

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 24 de mayo de 2017 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 FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO NIT. 830.053.700-6 conforme se plasma en la siguiente anotación:

Anotación No. 7 de fecha 6 de diciembre de 2017

Título de transferencia: Transferencia de dominio por adición a Fiducia Mercantil instrumentada por medio de la Escritura Pública No. 3628 del 30 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaría 47 de Bogotá.

De: BAVARIA S.A.

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO NIT. 830.053.700-6

Valor del acto: \$237.304.022.000.

Se registra como tradición la siguiente información:

Anotación No. 1 de fecha 11 de marzo de 1971

Título de transferencia: Compraventa por medio de la Escritura Pública No. 7761 del 25 de noviembre de 1970 otorgada en la Notaría 7ª de Bogotá.

De: DISTRIBUCIONES BAVARIA S.A.

A: BAVARIA S.A.

Valor del acto: No se registró.

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 en diferentes entidades, sobre el predio objeto de estudio existía la Fábrica Bavaria actualmente en proceso de desmonte³, en donde ya no se tiene atención a proveedores.

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.

4.3 CONCEPTO JURIDICO

La propiedad del inmueble se encuentra a nombre de la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO EL TECHO identificado bajo el Nit. No. NIT. 830.053.700-6, conforme se evidencia en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C253918 de fecha 31 de mayo de 2019, por medio de Transferencia de dominio por adición a Fiducia Mercantil.

El anterior acto de transferencia se solemnizó mediante la Escritura Pública No. 3628 del 30 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaria 47 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.

³ Secretaría Distrital de Ambiente (página 5), oficio con radicado No. Oficio radicado No. 2015EE1112041 del 24 de junio de 2015 por medio de la cual se establecen determinantes ambientales Plan Parcial de Renovación Urbana “Bavaria Av Boyacá”, establece: *En el área de influencia directa del proyecto se localiza la Cervecería Bavaria, cuya producción no se desarrolla desde hace 4 años, actualmente opera únicamente el almacenamiento y distribución, contando con amplias zonas verdes arborizadas. Según lo comentado la empresa lleva localizada en este sitio más de 50 años y anteriormente el predio era utilizado por cultivos de cebada.*

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 al predio objeto de estudio, es importante mencionar que el inmueble objeto de revisión susceptible a ser adquirido por parte de la UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA, corresponde a la manzana No. 6 del Plan Parcial Bavaria Fabrica con un área útil⁴ de 14.276,40 m², la cual se debe segregar del predio matriz identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C253918 y CHIP AAA0080RWBS con un área de 202.218,80 m²; esta segregación se realizaría en el marco de las normas establecidas en el Plan Parcial mencionado contenida en el Decreto 364 de 2017.

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 7 de mayo de 2019 con el Radicado No. 1-2019-16473, se obtuvo la descripción detallada de la norma de uso del suelo y las condiciones actuales aplicables al predio 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

NORMA URBANISTICA Y DE USO DEL SUELO	
FUENTE: concepto de uso del suelo emitido por la Secretaria Distrital de Planeación de fecha 7 de mayo de 2019 con el Radicado No. 1-2019-16473.	
ADOPCION DE NORMA:	Decreto 364 de 2017 por medio de cual se adopta el Plan Parcial “Bavaria Fabrica” ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones”, acto publicado en el Registro Distrital No. 6116 del 14 de julio en cumplimiento de las disposiciones del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.
SECTOR NORMATIVO:	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:

⁴ Se entiende que la manzana 6 no han sido desenglobada aún del predio en mayor extensión y el área útil corresponde a la información contenida en el Decreto 364 de 2017 en el cuadro de áreas del proyecto urbanístico aprobado en el plan parcial.

NORMA URBANISTICA Y DE USO DEL SUELO

FUENTE: concepto de uso del suelo emitido por la Secretaria Distrital de Planeación de fecha 7 de mayo de 2019 con el Radicado No. 1-2019-16473.

PREDIOS PLAN PARCIAL FÁBRICA BAVARIA					
ITEM	Chip	Matrícula	Dirección	Propietario	Área
1	AAA0080RWBS	050C00253918	AK 72 9 02	BAVARIA S.A	202.218,80
2	AAA0080RWEP	050C00244536	AK 72 8 38	BAVARIA S.A	82.306,10
3	AAA0080RWDE	050C00724700	AC 12 69G 57	BAVARIA S.A.	42.582,50
4	AAA0080RWAU	050C01448915	AK 72 8 38	BAVARIA S.A.	41.195,60
5	AAA0080RWCN	050C00912414	AK 72 11 30	BAVARIA S.A.	45.751,10
6	AAA0080RUZE	050C00022394	AK 72 7A 40	BAVARIA S.A.	292.441,90
7	AAA0212CHBR	050C01523857	AK 72 11 70	BOGOTA D.C.	4.673,80
8	AAA0212CHCX	050C01525006	AK 72 11F 90	BOGOTA D.C.	11.278,15
9	AAA0212CHAF	050C01523860	AK 72 11 50	BOGOTA D.C.	1.986,20
10	AAA0241JSAF	050C01890632	AK 72 7A 50	IDU	1.257,68
11	AAA0212CHDM	050C01523859		BOGOTA D.C.	6.505,60
12	AAA0212CHEA	050C01523858		BOGOTA D.C.	11.075,75
13	AAA0080SAOE	050C01523856		BOGOTA D.C.	1.474,36*
14	AAA0080RUZE**			N/A	37.796,26
TOTAL					782.543,80

AREA DE ACTIVIDAD:

TRATAMIENTO:

Renovación Urbana.

USO PRINCIPAL:

La Secretaria Distrital de Planeación expresa que todas las normas tanto de usos como de edificabilidad son las establecidas en el Decreto 364 de 2017, más exactamente en el título III, normas urbanísticas y arquitectónicas.

Como el predio susceptible de adquisición por parte de UNICOLMAYOR correspondería a un área útil, el referido decreto establece como uso:

- Vivienda T4
- Servicios
- Comercio Zonal

CONCEPTO DE AMENAZA Y/O RIESGO:

En cuanto a "afectaciones existentes por reserva vial, suelo de protección, estructura ecológica principal, zona de amenaza alta, alto riesgo no mitigable y/o ronda hídrica por cuerpo de agua" para la manzana No. 6 no aplica ninguna de ellas. NO obstante, dentro del área bruta del plan parcial si se tienen unas afectaciones por malla vial arterial, ya contempladas en el cuadro de áreas, como se indica a continuación:

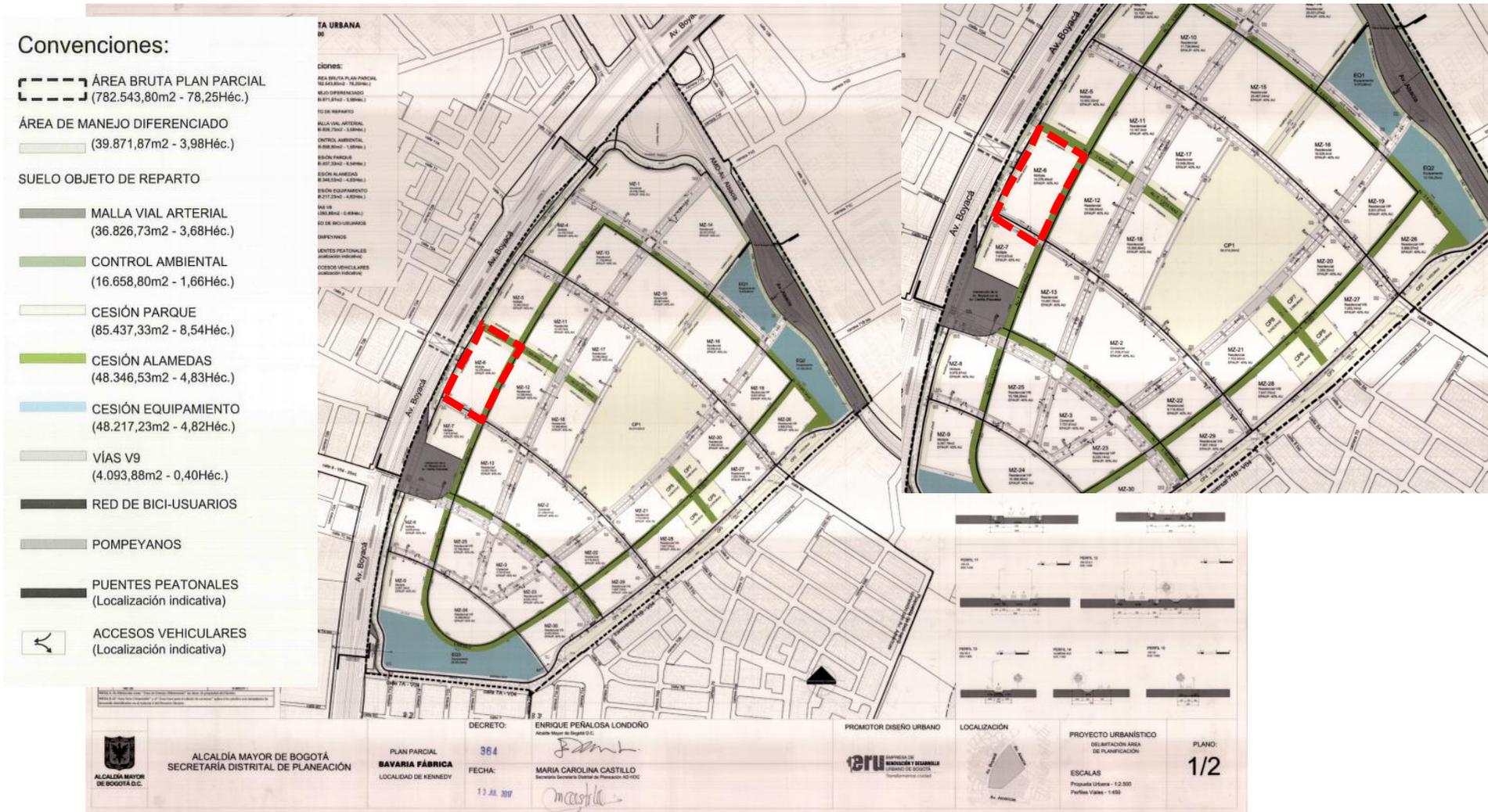
CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÍTEM	Área (m2)
ÁREA BRUTA	782.543,80
Malla Vial Arterial	36.826,73
Av. Boyacá (Incluye Predio IDU)	2.198,60
Av. Alsacia	21.528,02
Plazoleta - Av. Boyacá	13.100,11

NORMA URBANISTICA Y DE USO DEL SUELO	
FUENTE: concepto de uso del suelo emitido por la Secretaria Distrital de Planeación de fecha 7 de mayo de 2019 con el Radicado No. 1-2019-16473.	
RESERVA VIAL o AFECTACION VIAL:	En cuanto a “ <i>afectaciones existentes por reserva vial, suelo de protección, estructura ecológica principal, zona de amenaza alta, alto riesgo no mitigable y/o ronda hídrica por cuerpo de agua</i> ” para la manzana No. 6 no aplica ninguna de ellas.
ESTRUCTURA ECOLOGICA o AREA DE INTERES AMBIENTAL:	En cuanto a “ <i>afectaciones existentes por reserva vial, suelo de protección, estructura ecológica principal, zona de amenaza alta, alto riesgo no mitigable y/o ronda hídrica por cuerpo de agua</i> ” para la manzana No. 6 no aplica ninguna de ellas.
BIEN o ZONA DE INTERES CULTURAL:	Sin información.
OTRAS NOTAS:	<p>Según el concepto de uso se menciona:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los predios sobre los cuales se desarrolla la consulta solo pueden ser desarrollados en el marco del Plan Parcial y en cumplimiento de las normas y obligaciones allí establecidas. (énfasis nuestro). • Respecto a si hay algún proceso de modificación de las condiciones normativas de la Manzana No. 6, a la fecha del Decreto 364 de 2017 tiene plena vigencia y la administración no tiene conocimiento de la intención por parte de los propietarios o promotores del plan parcial en el sentido de solicitar una modificación del mismo. (énfasis nuestro). • De conformidad con la información contenida en el artículo 25 del Decreto 364 de 2017, establecen dentro de la categoría de uso en DOTACIONAL – EDUCATIVO las escalas ZONAL y VECINAL el cual se puede desarrollar en las manzanas 1 – 2 – 3- 4 – 5 – 6 – 7, pero no se hace mención a la posibilidad de desarrollar el uso dotacional educativo a escala metropolitana que corresponde al nivel que requiere la UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA, en caso se optar por la adquisición de este predio; es importante mencionar que por consulta verbal realizada con arquitectos de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaria Distrital de Planeación, por pertenecer a un plan parcial como proyecto en cabeza de promotores privados y a desarrollar en predios privados, la potestad de solicitar modificación al Decreto de Adopción es de los mismos y a la fecha no se tiene referencia ni solicitud en este sentido.

FUENTE: Concepto de uso del suelo emitido por la Secretaria Distrital de Planeación de fecha 7 de mayo de 2019 con el Radicado No. 1-2019-16473.

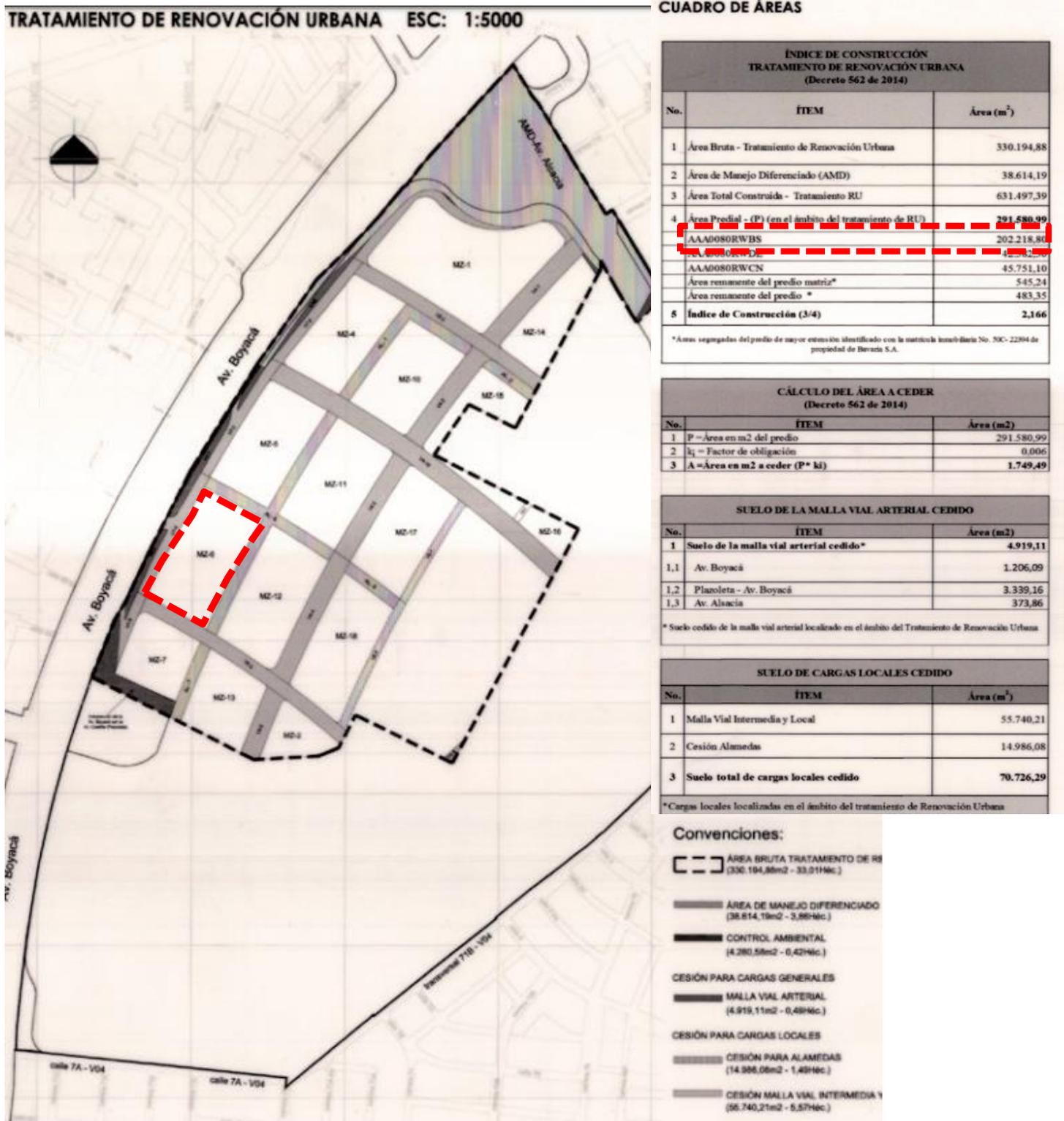
Adicionalmente y por acercamiento con funcionarios de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaria Distrital de Planeación, se remitió la página WEB de dicha entidad en donde se realizó la consulta de diferentes documentos, dentro de los cuales se resaltan los siguientes por contener información importante que dentro del concepto urbanístico se desarrollará en detalle.

Ilustración 3. Plano 1 de 2 del Plan Parcial Bavaria Fabrica



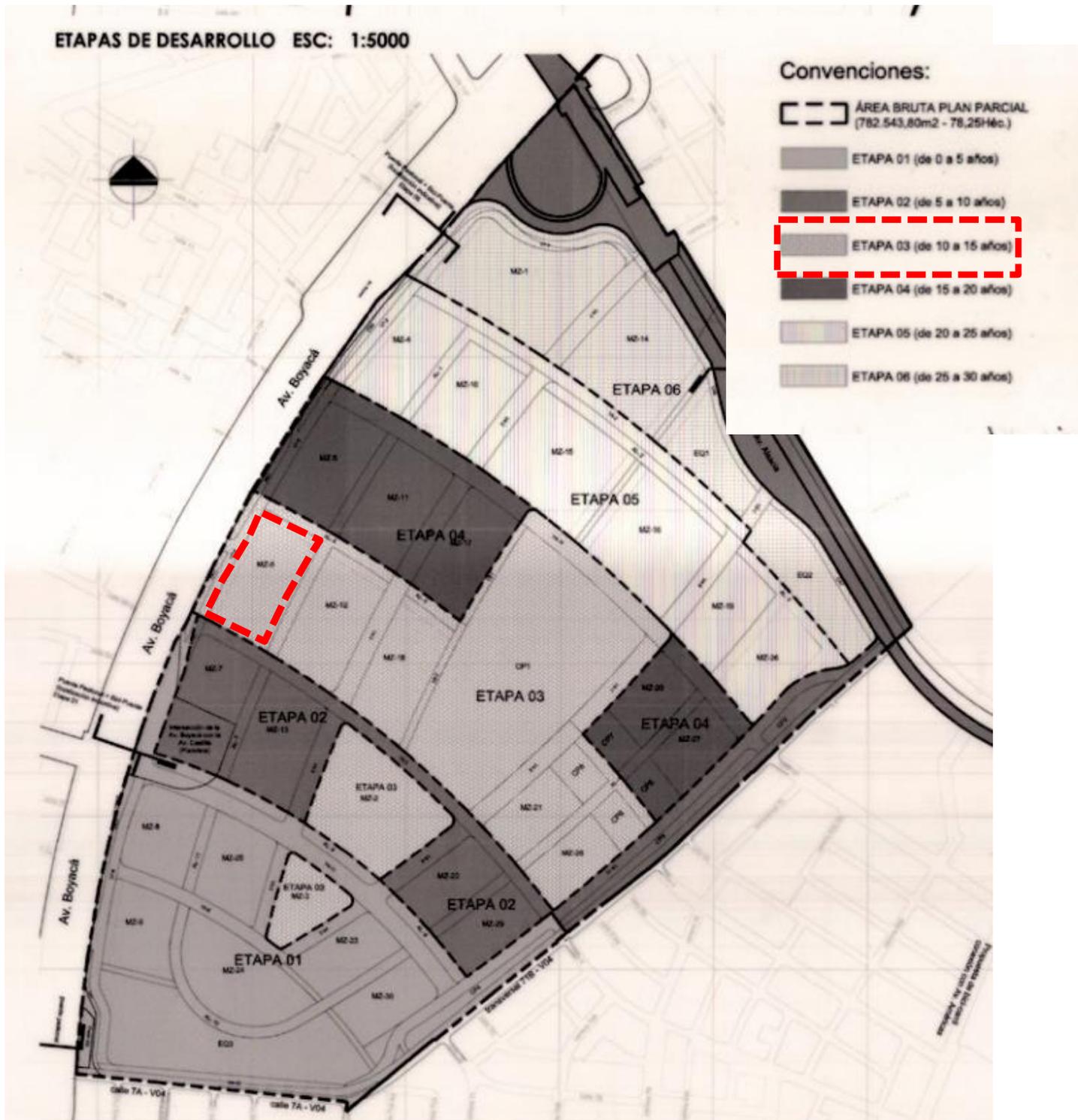
FUENTE: Decreto Distrital 364 del 13 de julio de 2017, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Bavaria Fabrica

Ilustración 4. Plano 2 de 2 del Plan Parcial Bavaria Fabrica



FUENTE: Decreto Distrital 364 del 13 de julio de 2017, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Bavaria Fabrica

Ilustración 5. Plano 2 de 2 del Plan Parcial Bavaria Fabrica



FUENTE: Decreto Distrital 364 del 13 de julio de 2017, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Bavaria Fabrica

El predio objeto de estudio corresponde a la manzana No. 6 del Plan Parcial Bavaria Fabrica con un área útil⁵ de 14.276,40 m², la cual se debe segregar de un predio matriz; la consolidación como predio se logra al momento del desarrollo de la Etapa urbanística No. 3, es decir dentro de 10 años de conformidad con lo establecido en el plano No. 2 de 2 del Decreto por medio del cual se adoptó el plan parcial.

Ahora bien, el mencionado decreto establece que si bien es cierto la Manzana No. 6 contaría con un área útil de 14.276,40 m² debe descontar un porcentaje equivalente al 40% para las denominadas AREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO sobre las cuales no se permite ningún tipo de edificación sobre su superficie ni cerramiento, a saber:

*Artículo 20"- **ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO.** Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público son áreas libres de propiedad privada que hacen parte del espacio público y que limitan parcialmente contra éste, las cuales pueden integrarse física y funcionalmente entre sí, con otros elementos de espacio público y/o con los espacios privados, articulando el planteamiento urbanístico propuesto por el Plan Parcial con la estructura urbana de la ciudad, y en las cuales no se permite ningún tipo de edificación sobre su superficie ni cerramiento. (énfasis nuestro).*

Parágrafo. - Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas e individualizadas en las respectivas licencias de construcción que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

A partir de estas condiciones, se tendría un área de ocupación de la manzana No. 6 de 8.565,84 m² (índice de ocupación), dentro de los cuales se puede desarrollar los siguientes usos:

Ilustración 6. Relación de usos permitidos

	CATEGORÍA DEL USO	ESCALA	Manzana
VIV	MULTIFAMILIAR	N/A	Todas las Manzanas
DOTACIONALES	EDUCATIVO	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
		Vecinal	
	CULTURAL	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
		Vecinal	
	SALUD	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
	BIENESTAR SOCIAL	Vecinal	Todas las Manzanas
	CULTO	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
		Vecinal	
DEFENSA Y JUSTICIA	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	

⁵ Se entiende que la manzana 6 no han sido desenglobada aún del predio en mayor extensión y el área útil corresponde a la información contenida en el Decreto 364 de 2017 en el cuadro de áreas del proyecto urbanístico aprobado en el plan parcial.

		CATEGORÍA DEL USO	ESCALA	Manzana	
SERVICIOS	EMPRESARIALES	A) Financieros.	Metropolitana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	
			Urbana		
			Zonal		
			B) A empresas e inmobiliarios	Urbana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
			C) De Logística	Metropolitana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
				Urbana	
	PERSONALES		A) SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Urbana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
			B) SERVICIOS TURÍSTICOS	Metropolitana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
				Urbana	
			C) SERVICIOS ALIMENTARIOS	Zonal	Todas las Manzanas
D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.			Vecinal	Todas las Manzanas	
E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	Metropolitana	1 - 2 - 3			
COMERCIO	COMERCIO METROPOLITANO		Metropolitana	1 - 2 - 3	
	ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 6.000 M2 DE AREA DE VENTAS				
	COMERCIO URBANO		Urbana	1 - 2 - 3	
COMERCIO VECINAL	COMERCIO ZONAL		Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	
	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTA				
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	Vecinal A	Todas las Manzanas	
		LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2			
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	Vecinal B		
TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2					
COMERCIO PESADO		Urbana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9		
VENTA DE AUTOMÓVILES					

Parágrafo 1.- Los usos descritos en el cuadro anterior deberán atender las condiciones que se enuncian así:

a. COMERCIO: De escala urbana y metropolitana se permiten conforme a las condiciones de mitigación definidas en el Anexo No. 4 "Acciones de mitigación para usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana" que hace parte integral del presente Decreto.

b. VIVIENDA: De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15,00 m2.

c. COMERCIO: La escala se determinará de acuerdo al área de ventas por establecimiento.

FUENTE: Art. 25, Decreto Distrital 364 del 13 de julio de 2017, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Bavaria Fabrica

Una vez se desarrolle a través de una licencia de urbanización, la etapa urbanística No. 3 a la cual pertenece el predio susceptible de adquisición para la construcción de la nueva sede la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca – UNICOLMAYOR, el plan parcial establece de manera indicativa las siguientes áreas construidas catalogadas como EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA (art. 26 Decreto 364 de 2017), a saber:

Ilustración 7. Edificabilidad máxima permitida

MANZANA	ÁREA ÚTIL	USO	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
MZ 1	24.438,19	Comercio Metropolitano	43.567,47	0,60 Sobre Área Útil
MZ 2	21.318,41	Comercio Metropolitano	39.174,80	
MZ 3	7.737,81	Comercio Metropolitano	14.155,05	
MZ 4	12.102,72	Vivienda T4	14.918,59	
		Servicios	37.516,22	
		Comercio Zonal	7.817,87	
MZ 5	12.902,35	Vivienda T4	15.897,13	
		Servicios	39.976,99	
		Comercio Zonal	8.330,66	
MZ 6	14.276,40	Vivienda T4	17.607,34	
		Servicios	44.277,70	
		Comercio Zonal	9.226,87	
MZ 7	7.812,67	Vivienda T4	9.627,20	
		Servicios	24.209,81	
		Comercio Zonal	5.045,00	
MZ 8	9.976,87	Vivienda T4	12.344,40	
		Servicios	31.042,84	
		Comercio Zonal	6.468,91	
MZ 9	9.367,16	Vivienda T4	11.525,35	
		Servicios	28.983,14	
		Comercio Zonal	6.039,69	

FUENTE: Art. 26, Decreto Distrital 364 del 13 de julio de 2017, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Bavaria Fabrica

Desde el punto de vista del potencial de edificabilidad (cantidad de metros cuadrados construibles), resulta una posibilidad máxima para la Manzana No. 6 de 71.111,91 m², con las condiciones establecidas en el plan parcial, especialmente con relación a que se excluye de este cálculo *las azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en sótanos y/o altura* (ver parágrafo 2 artículo 26 Decreto 364 de 2017).

Con relación al componente ambiental del Plan Parcial Bavaria Fábrica, el artículo 33 del mencionado decreto de adopción, establece las normas de manejo ambiental, dentro de las cuales se resalta lo siguiente:

...Parágrafo 2. El manejo sostenible de los Recursos Naturales se realizará con base en la normatividad vigente. Se recomienda para esto tener en cuenta las medidas de manejo presentes en la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción (Resolución 1138 de 2013 de la SDA). Todos los permisos que sean requeridos deberán ser solicitados ante la Dirección de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, quien realizará el control del cumplimiento de las normas ambientales durante la ejecución del proyecto.

k) Previo a la expedición de licencias de urbanización del proyecto, se deberá contar con la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente de los siguientes planes y permisos: Plan de Manejo Ambiental, Plan de Restauración, Plan de Remediación, Plan de Aprovechamiento Forestal, Plan de Desmantelamiento de las instalaciones de la actividad industrial, Registro de Vertimientos, así como del Documento Sustitución Progresivo de Arbolado. En todo caso la aprobación de tales planes y permisos serán entendidos como obligaciones propias del instrumento del Plan Parcial y no como requisitos adicionales para la solicitud y obtención de licencias urbanísticas. (énfasis nuestro).

5.1.1 CONCEPTO URBANISTICO

El predio objeto de estudio corresponde a la manzana No. 6 del Plan Parcial Bavaria Fabrica con un área útil⁶ de 14.276,40 m², la cual se debe segregarse del predio matriz identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C253918 y CHIP AAA0080RWBS con un área de 202.218,80 m² ya que a la fecha aún no ha sido segregado.

Así las cosas, el predio matriz al cual pertenece la manzana No. 6, se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial Bavaria Fábrica adoptado por medio del Decreto Distrital No. 364 del 13 de julio de 2017 para un área total del proyecto urbanístico de 78,54 hectáreas y conformado por otros catorce (14 predios) que se desarrollarán según el decreto en una línea de tiempo de treinta (30) años.

A título informativo por definición los planes parciales son:

Instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios

⁶ Se entiende que la manzana 6 no han sido desenglobada aún del predio en mayor extensión y el área útil corresponde a la información contenida en el Decreto 364 de 2017 en el cuadro de áreas del proyecto urbanístico aprobado en el plan parcial.

para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.⁷

En resumen, la manzana No. 6 (predio objeto de estudio como susceptible a ser adquirido para la nueva sede de UNICOLMAYOR) forma parte actualmente, de un predio matriz aún sin desarrollar y perteneciente a un territorio que se ha programado ser desarrollado de manera ordenada a través del tiempo, en una vigencia de treinta (30) años, como se menciona en el artículo 51 del Decreto 364 de 2017.

Por lo anterior resulta importante la identificación que hace el referido Plan Parcial, con relación a las etapas urbanísticas, es decir las zonas que gradualmente se irán desarrollando dentro del plan; al consultar el plano No. 2 de 2 del Decreto, se obtiene que la manzana No. 6 pertenece al tratamiento de Renovación Urbana y se encuentra dentro de la Etapa Urbanística No. 3 con una temporalidad establecida de cinco (5) años contados a partir del año 10 hasta el año 15 (estos tiempos se cuentan desde la fecha de adopción del Plan Parcial; es decir, la MANZANA No. 6 (área útil) iniciará su desarrollo urbanístico a partir del año 2027.

El desarrollo de los predios que se encuentran dentro del Plan Parcial está condicionado por el artículo 47 del Decreto 364 de 2017 que establece lo siguiente:

Artículo 47- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. A partir de la adopción del presente Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se deberán tramitar ante el Curador Urbano las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- 1. Licencias de urbanización. Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 2218 de 2015 y 1197 de 2016, se deberá tramitar licencia de urbanización mediante la adopción de un solo proyecto urbanístico general para la única unidad de gestión y/o actuación, que se desarrollará de acuerdo con las etapas establecidas en el Plano 2/2 "Tratamientos Urbanísticos, Etapas de Ejecución y Cargas" que hace parte del presente Decreto.*

En las licencias urbanísticas, el Curador Urbano deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el Plan Parcial. Las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, el

⁷ Art. 31, Decreto 190 de 2004 - Compilación POT

Instituto de Desarrollo Urbano-IDU, la Secretaría Distrital de Movilidad y la Secretaría Distrital de Ambiente serán responsables del cumplimiento de los compromisos cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el Plan Parcial.

A partir de lo establecido en el Decreto 364 de 2017 en el artículo 33, previo a la expedición de licencias de urbanización del proyecto se deberá contar con aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente de los siguientes planes y permisos: Plan de Manejo Ambiental, Plan de Restauración, Plan de Remediación, Plan de Aprovechamiento Forestal, Plan de Desmantelamiento de las instalaciones de la actividad industrial, Registro de Vertimientos, así como del Documento Sustitución Progresivo de Arbolado, por lo cual a la fecha de realización del presente informe no se tiene información detallada de los alcances y/o requerimientos por parte de la autoridad ambiental; para efectos del estudio se radicó un oficio ante la Secretaría Distrital de Ambiente el día 26 de marzo de 2019 con el radicado No. 2019ER7349, del cual aún no se ha recibido respuesta.

La vigencia del Plan Parcial Bavaria Fabrica, corresponde a 30 años, contados a partir del día siguiente a la publicación del Decreto en el Registro Distrital y en el plano No. 2 de 2 se establece la temporalidad de transformación del territorio, a través de etapas urbanísticas; esta situación se puede cambiar con relación al orden del desarrollo de las etapas urbanísticas, lo cual de conformidad con la información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación, al tratarse de un plan parcial en cabeza de promotores privados y a desarrollar en predios privados, la potestad de solicitar modificación al Decreto de Adopción es de los mismos y siempre será considerada como una alternativa resultado del avance y proceso de consolidación que presente la zona delimitada del Plan Parcial.

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, situación que a la fecha no se encuentra adoptada por parte del Plan Parcial, sin embargo, por información verbal suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección de Planes maestros, es viable dicho ajuste el cual debe ser realizado por los promotores del plan; y de manera formal expresaron: *que a la fecha el Decreto 364 de 2017 tiene plena vigencia y la administración no tiene conocimiento de la intención por parte de los propietarios o promotores del plan parcial en el sentido de solicitar una modificación.*

5.2 ESTUDIO TECNICO - CATASTRAL

5.2.1 INFORMACION TECNICA

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

LOCALIZACION: El predio dentro del cual se segregaría la MANZANA 6 objeto de estudio, se encuentra hacia el occidente de la ciudad de Bogotá D.C, sobre el costado oriental de la Avenida Boyacá o Avenida Carrera 72 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad; equidistante y próxima a la Calle 13 o Avenida Centenario y Avenida de las Américas, lo cual facilita el acceso al predio.

Genérica e icónicamente identificado como Bavaria Fábrica en el corazón de la urbanización que lleva el mismo nombre.

AREA DE

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

Tabla 5. Información de área de terreno del predio Techito dentro del cual se segregaría la manzana No. 6, en cumplimiento de las normas y obligaciones establecidas en el Plan Parcial Bavaria Fabrica

ANALISIS COMPARATIVO AREA DE TERRENO			
AREA (m²):	202.218,80	FUENTE:	Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria 38 de Bogotá D.C., Bavaria S.A. realizó Actualización de linderos y área de conformidad con la Resolución de Incorporación No. 2016EE15286 y la Resolución de área y linderos No. 2016-20278 expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de fecha 29 de marzo de 2016 y certificado plano predial catastral.
AREA (m²):	202.760,00	FUENTE:	Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C253918.
AREA (m²):	202.218,80	FUENTE:	Base catastral – Consulta Boletín Catastral de fecha 24 de abril de 2019.
AREA (m²):	Sin información	FUENTE:	Informe de avalúo comercial realizado por RV Inmobiliaria de fecha julio 31 de 2018, suministrado por los solicitantes. El avalúo hace referencia a las áreas útiles contenidas en el Plan Parcial.
AREA (m²):	202.218,80	FUENTE:	Plano topográfico protocolizado en la Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria 38

ANALISIS COMPARATIVO AREA DE TERRENO				
				de Bogotá D.C., identificado con la referencia Radicación No. 2016-1630544 UAECD de fecha 1 de abril de 2016.
PRESENTA DIFERENCIAS DE AREA DE TERRENO:	SI	NO	X	DETALLE: Si bien es cierto, al realizar un análisis comparativo entre la cabida superficial contenida en el certificado de libertad y el plano topográfico protocolizado en la Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria 38 de Bogotá D.C., se evidencia una diferencia, la razón corresponde a que en la parte de cabida y linderos del folio de matrícula no se transcribió la actualización realizada por medio de la escritura 8863; por lo cual se recomienda solicitar formalmente a la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, este ajuste para la unificación de la información (esta solicitud la debe realizar el propietario titular del predio).

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

TOPOGRAFIA: Completamente plana (0 a 7%).

FRENTE SOBRE

VIA PUBLICA: N/A, ya que no se tiene el diseño topográfico de la manzana No. 6, que corresponde al predio susceptible de adquisición, y solo al momento de su desarrollo se definirá las longitudes exactas de dicha manzana; sin embargo, por medida aproximada realizada sobre cartografía, esta manzana tendrá un frente aproximado de 112 metros sobre el costado oriental de la Avenida Boyacá.

CONFIGURACION: La manzana No. 6 presenta en el planteamiento urbanístico, una configuración rectangular con su frente mayor sobre el costado oriental de la Avenida Boyacá.

LINDEROS: Con relación a la manzana No. 6, no se tiene información con relación a los linderos, hasta tanto se dé el desarrollo de la etapa urbanística a la cual pertenece, es decir Etapa 3.

De conformidad con los títulos de propiedad los linderos del predio matriz dentro del cual se debería segregar la manzana No. 6, presenta los siguientes linderos:

Tabla 6. Relación de linderos, predio Techito matriz de la manzana No. 6

Del punto A al punto B en una distancia de 81,70 metros con la Avenida Carrera 72.
 Del punto B al punto C en una distancia de 213 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38
 Del punto C al punto D en una distancia de 24 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.
 Del punto D al punto E en una distancia de 84 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.
 Del punto E al punto F en una distancia de 18.6 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.
 Del punto F al punto G en una distancia de 11 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.
 Del punto G al punto H en una distancia de 48 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.
 Del punto H al punto I en una distancia de 141 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.
 Del punto I al punto J en una distancia de 348 metros con la Avenida Carrera 72 No. 7A-40.
 Del punto J al punto K en una distancia de 211.4 metros con la Avenida Carrera 72 No. 7A-40.
 Del punto K al punto L en una distancia de 249 metros con la Avenida Carrera 72 No. 11-30.
 Del punto L al punto M en una distancia de 10.6 metros con la Avenida Carrera 72 No. 11-50.
 Del punto M al punto N en una distancia de 164.80 metros con la Avenida Carrera 72.
 Del punto N al punto O en una distancia de 116.8 metros con la Avenida Carrera 72.
 Del punto O al punto P en una distancia de 74.4 metros con la Avenida Carrera 72.
 Del punto P al punto A en una distancia de 26.2 metros con la Avenida Carrera 72.

DATOS DEL PREDIO	
Código de sector	00650100100300000000
Nomenclatura principal	AK 72 9 02
CHIP	AAA0080RWBS
Área de Terreno	202218,8

DATOS JURÍDICOS	
Mátricula Inmobiliaria	050C00253918 /

LINDEROS DE TERRENO			
De	A	Dist. m.	Lindero (Placa domiciliar)
A	B	81,7	AK 72
B	C	213	AK 72 8 38
C	D	24	AK 72 8 38 IN 1
D	E	84	AK 72 8 38 IN 1
E	F	18,6	AK 72 8 38 IN 1
F	G	11	AK 72 8 38 IN 1
G	H	48	AK 72 8 38 IN 1
H	I	141	AK 72 8 38 IN 1
I	J	348	AK 72 7A 40
J	K	211,4	AK 72 7A 40
K	L	249	AK 72 11 30
L	M	10,6	AK 72 11 50
M	N	164,8	AK 72
N	O	116,8	AK 72
O	P	74,4	AK 72
P	A	26,2	AK 72
.	.	.	.

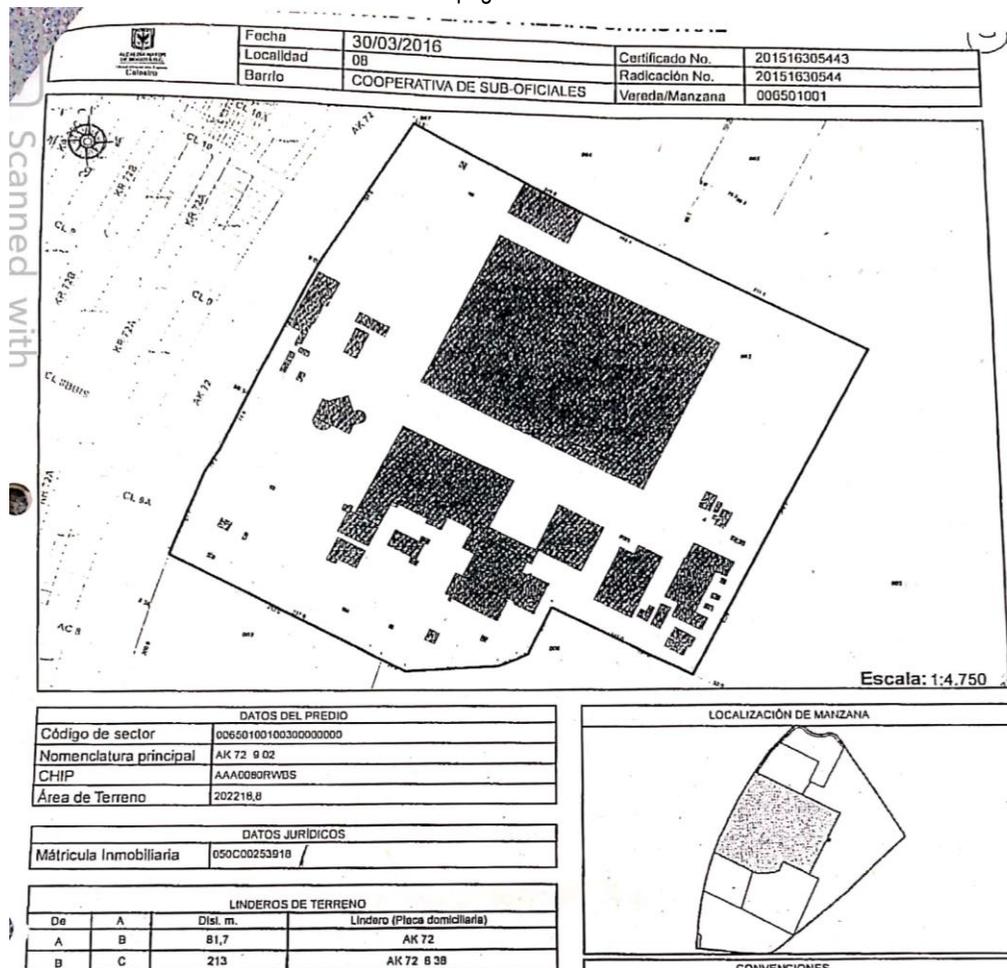
FUENTE: Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaria 47 de Bogotá

5.2.2 OBSERVACIONES

1. A partir de la información disponible para el predio matriz de la Manzana No. 6, al revisar la Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaria 47 de Bogotá, correspondiente a la actualización de área y linderos, se realizó el debido ajuste del predio de mayor extensión con la protocolización de comunicación expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD identificada con la Radicación No. 2016-1630544 de fecha 1 de abril de 2016, obteniendo además la incorporación topográfica del predio, por lo cual no se identifica diferencia de áreas ni linderos.

A la fecha el predio de mayor extensión presenta la siguiente configuración, de conformidad con el mencionado plano protocolizado en la escritura pública de actualización de cabida y linderos, a saber:

Ilustración 8. Plano topográfico Lote Techito AK 72 9 02



FUENTE: Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaria 47 de Bogotá

2. Según el plano protocolizado en la Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaria 47 de Bogotá, se menciona:

La presente certificación se expide con base en información obtenida de:

Levantamiento topográfico del 21 de septiembre de 2015, SE CERTIFICA ESTE PREDIO DE CONFORMIDAD CON EL PLANO TOPOGRÁFICO DEL PLAN PARCIAL BAVARIA – PREDIO “LOTE TECHITO” APORTADO POR METROVIVIENDA E INCORPORADO POR LA UAECD CON LA RAD. No. 2015-1630544.

3. Se recomienda la solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, la actualización de los linderos de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria 38 de Bogotá D.C., acorde con la anotación No. 06 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C253918, de tal forma que en la parte correspondiente a CABIDA Y LINDEROS se haga referencia a la actualización de área y linderos contenidos en la mencionada escritura.

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, el predio matriz dentro del cual se segregaría la manzana No. 6, se obtiene la siguiente información:

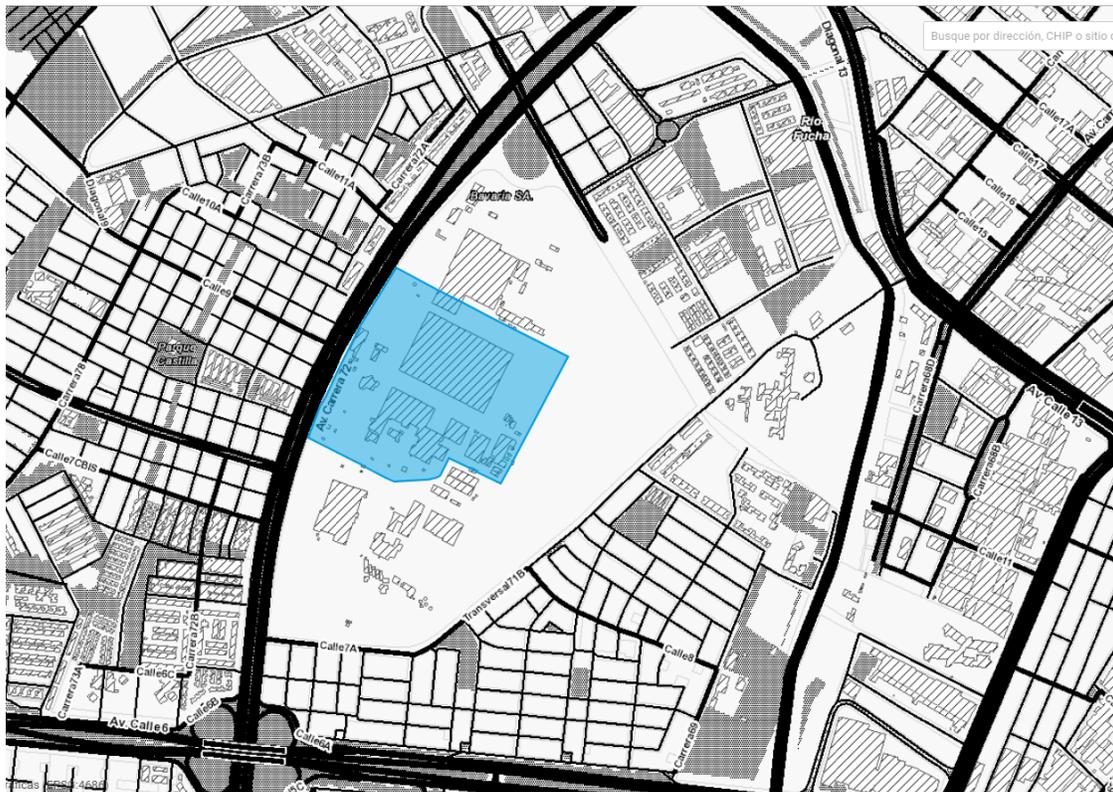
Tabla 7. Información catastral predio Techito identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C253918

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE TECHITO	
FUENTE: Base catastral.	
DIRECCION OFICIAL:	AK 72 9 02
NUMERO PREDIAL NACIONAL:	110010165080100010003000000000
CHIP:	AAA0080RWBS
CÉDULA CATASTRAL:	BS 11323
DESTINO CATASTRAL:	Comercio Puntual
ÁREA DE TERRENO:	202.2018,80 m ²
ÁREA DE CONSTRUIDA:	108.563,79 m ²
PLANO PREDIAL GEOPORTAL BOGOTA	
	
FUENTE: Geoportal Bogotá, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD	

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE TECHITO

FUENTE: Base catastral.

PLANO PREDIAL vs MAPA BASE TONER - GEOPORTAL



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

FUENTE: Construcción propia

5.2.4 OBSERVACIONES

1. Al comparar la cabida superficial del predio contenida en la base catastral con relación a los títulos de propiedad, no se existe diferencia entre estas fuentes de información.
2. El predio de mayor extensión del cual se segregaría la manzana No. 6, presenta dentro de su tradición el registro de la Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria 38 de Bogotá D.C., correspondiente a la anotación No. 06 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C253918, por medio de la cual se realizó el ajuste de la cabida y linderos del predio, tomando como soporte la incorporación topográfica del predio ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.
3. Se recomienda la actualización de linderos en la parte descriptiva de cabida y linderos dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C253918 en su anotación No. 06.

6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Desde el punto de vista de áreas y linderos, el predio mayor extensión del cual se segregaría la manzana No. 6 en el marco del plan parcial, no presenta diferencia de áreas y actualmente se encuentra incorporado como plano topográfico, lo cual se reconoce como punto de partida al momento de tramitar la licencia de urbanización y posteriores licencias de construcción (a la luz de la temporalidad establecida en el Decreto 364 de 2017 por medio del cual se adopta el Plan Parcial Bavaria Fábrica).

Desde el componente urbanístico, el predio objeto de estudio corresponde a la manzana No. 6 del Plan Parcial Bavaria Fabrica con un área útil⁸ de 14.276,40 m², la cual se debe segregar del predio matriz identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C253918 y CHIP AAA0080RWBS con un área de 202.218,80 m²; esta segregación se realizaría en el marco de las normas establecidas en el Plan Parcial mencionado contenida en el Decreto 364 de 2017

La manzana No. 6 (predio objeto de estudio como susceptible a ser adquirido para la nueva sede de UNICOLMAYOR) forma parte actualmente, de un predio matriz aún sin desarrollar y perteneciente a un territorio que se ha programado ser desarrollado de manera ordenada a través del tiempo, en una vigencia de treinta (30) años, como se menciona en el artículo 51 del Decreto 364 de 2017.

Al consultar el plano No. 2 de 2 del Decreto, se obtiene que la manzana No. 6 pertenece al tratamiento de Renovación Urbana y se encuentra dentro de la Etapa Urbanística No. 3 con una temporalidad establecida de cinco (5) años contados a partir del año 10 hasta el año 15 (estos tiempos se cuentan desde la fecha de adopción del Plan Parcial; es decir, la MANZANA No. 6 (área útil) iniciará su desarrollo urbanístico a partir del año 2027.

Previo a la expedición de licencias de urbanización del proyecto se deberá contar con aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente de los siguientes planes y permisos: Plan de Manejo Ambiental, Plan de Restauración, Plan de Remediación, Plan de Aprovechamiento Forestal, Plan de Desmantelamiento de las instalaciones de la actividad industrial, Registro de Vertimientos, así como del Documento Sustitución Progresivo de Arbolado, por lo cual a la fecha de realización del presente informe no se tiene información detallada de los alcances y/o requerimientos por parte de la autoridad ambiental; para efectos del estudio se radicó un oficio ante la Secretaria Distrital de Ambiente el día 26 de marzo de 2019 con el radicado No. 2019ER7349, del cual aún no se ha recibido respuesta.

⁸ Se entiende que la manzana 6 no han sido desenglobada aún del predio en mayor extensión y el área útil corresponde a la información contenida en el Decreto 364 de 2017 en el cuadro de áreas del proyecto urbanístico aprobado en el plan parcial.

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, situación que a la fecha no se encuentra adoptada por parte del Plan Parcial, sin embargo, por información verbal suministrada por la Secretaria Distrital de Planeación a través de la Dirección de Planes maestros, es viable dicho ajuste el cual debe ser realizado por los promotores del plan; y de manera formal expresaron: *que a la fecha el Decreto 364 de 2017 tiene plena vigencia y la administración no tiene conocimiento de la intención por parte de los propietarios o promotores del plan parcial en el sentido de solicitar una modificación.*

Al revisar el plan parcial en el artículo 22 se describe el SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS, en donde se contemplan tres (3) globos de terreno que suman 48.217,23 m² (color azul), para los cuales los sectores de educación, salud, integración social, cultura, seguridad administración pública y abastecimiento, están llamados a desarrollar proyectos de escala vecinal y zonal, en estas zonas de cesión para equipamiento comunal público, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP en la UPZ No. 113 Bavaria.



A partir de la identificación del sistema de equipamientos públicos, se recomienda agotar la instancia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP con relación a solicitar la posibilidad de generar un esquema de alianza que permita la construcción de la nueva sede de UNICOLMAYOR; sin desconocer que es la Comisión Intersectorial para la Gestión de Suelo en el Distrito Capital quien determinará la destinación de suelo *por parte de las entidades distritales.*

Frente a la posibilidad de adquisición del predio correspondiente a la manzana No. 6, hasta tanto no se dé el proceso de urbanización no se cuenta con la independencia física y jurídica del mismo; el predio matriz del cual se debería segregar a la fecha no presenta limitaciones o gravámenes que puedan impedir un posible proceso de adquisición al momento del desarrollo urbanístico.