

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



Octubre de 2019

Bogotá D.C. - Cundinamarca

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

TABLA DE CONTENIDO

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

RELACION DE TABLAS

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

RELACION DE ILUSTRACIONES

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

1 INTRODUCCIÓN

El presente informe es el resultado del análisis integral de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C1431628 y 50C60359 y códigos homologados de identificación predial - CHIP AAA0161ROFZ y AAA0074TAPP en la ciudad de Bogotá D.C., Localidad de Puente Aranda, Unidad de Planeamiento Zonal No. 111 – UPZ¹ Puente Aranda, ubicados equidistantes y próximos a la Avenidas Carrera 68 y la Avenida Calle 13 en el costado occidental de la Carrera 65 a escasos 50 metros al norte de la Avenida Calle 17 de la actual nomenclatura urbana; el estudio corresponde al análisis predial desde los componentes físico, jurídico y administrativo de los predios objeto de estudio. Los resultados obtenidos buscan establecer la realidad jurídica y física a través del tiempo y así permitir la construcción de un plan de acción y un conjunto de recomendaciones con miras a la posibilidad de adquisición de los predios para la construcción de la nueva sede de la UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA - UNICOLMAYOR.

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

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

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

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."

2 INFORMACION TOMADA COMO REFERENCIA

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

Tabla 1. Relación de información suministrada por UNICOLMAYOR

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

FUENTE: Información suministrada por UNICOLMAYOR

3 INFORMACION GENERAL DE LOS INMUEBLES

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

Tabla 2. Información general del inmueble KR 65 17 15

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

FUENTE: Construcción propia 2019

Tabla 3. Información general del inmueble KR 65 17 55

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

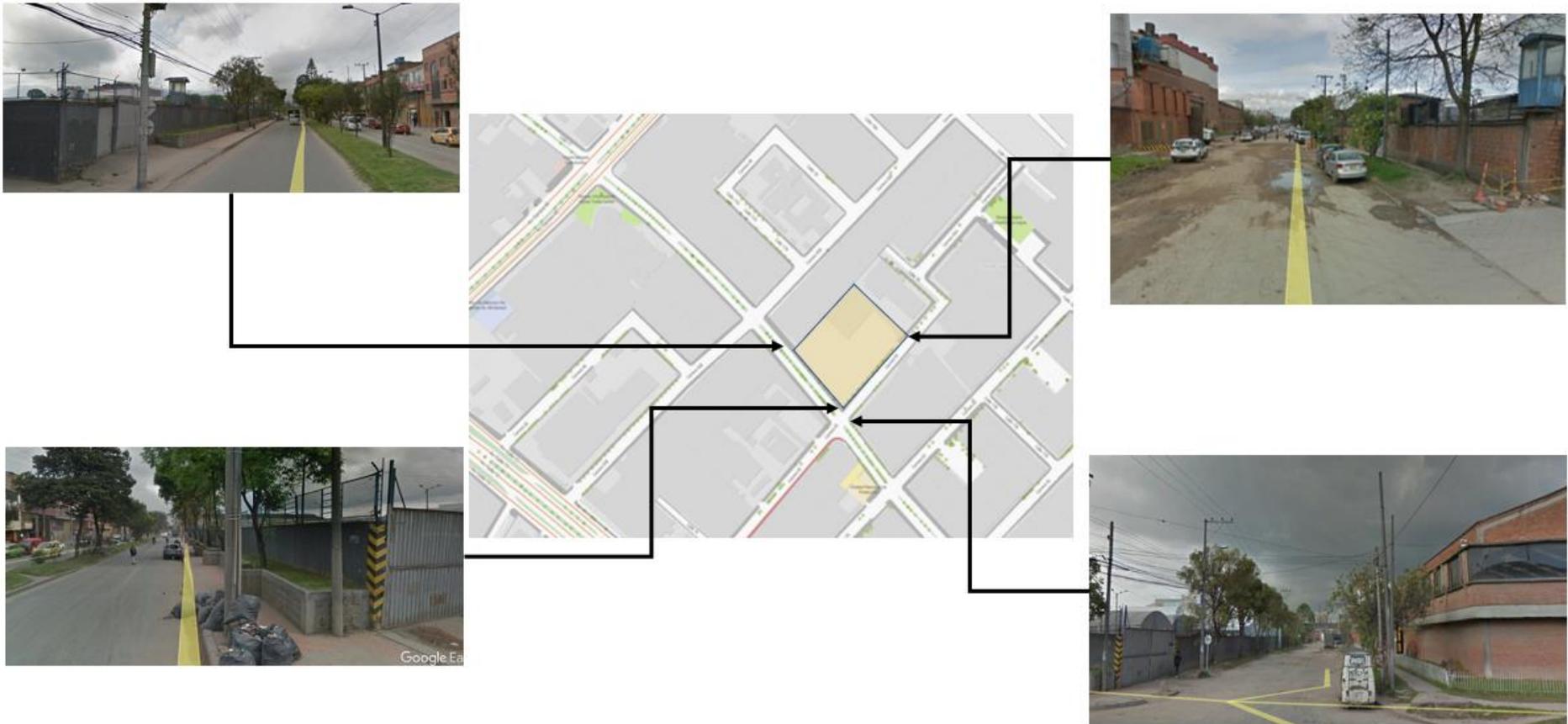
FUENTE: Construcción propia 2019

3.1 LOCALIZACION DE LOS PREDIOS

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

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

Ilustración 1. Localización de los predios e identificación de acceso



FUENTE: Construcción propia 2019

3.2 CARACTERISTICAS DEL SECTOR

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

Ilustración 2. Acceso sobre la Carrera 65



FUENTE: Google earth – imagen street view julio de 2018

3.2.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

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

3.2.2 VIAS DE ACCESO

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

3.2.3 SERVICIO DE TRANSPORTE

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

3.2.4 TOPOGRAFIA

Plana

3.2.5 ESTRATO SOCIO ECONOMICO

No presenta por tratarse de un sector con uso industrial.

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

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

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

DATOS ESPECÍFICOS DE INMUEBLE A REVISAR:

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

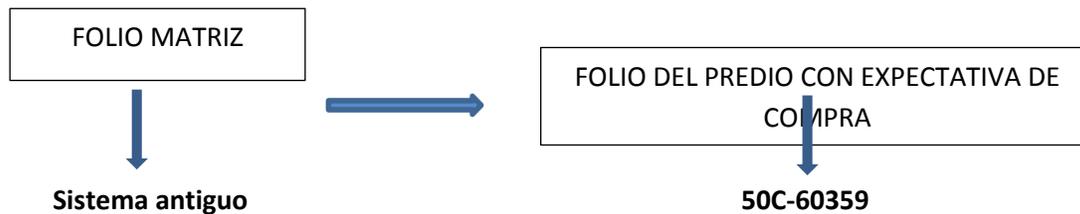
4.1 DOCUMENTOS E INFORMACIÓN REMITIDA POR LA ENTIDAD SOLICITANTE PARA ANÁLISIS

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

4.2 ESTUDIO DE TÍTULOS

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

Ilustración 3. Flujograma de tradición, predio 50C60359



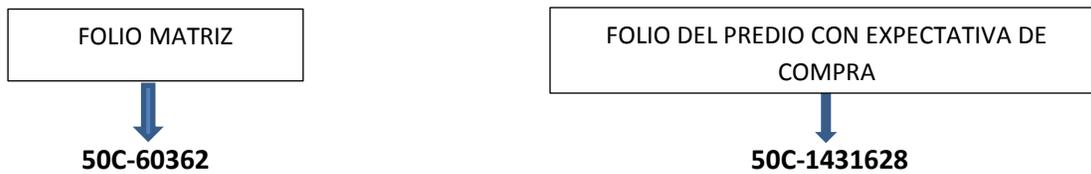
FUENTE: Construcción propia - 2019

Tradición Folio 50C-60359

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

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

Ilustración 4. Flujo de tradición, predio 50C1431628



FUENTE: Construcción propia - 2019

Tradición Folio 50C-1431628

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

A continuación, se presenta el diagrama jurídico del folio de matrícula inmobiliaria 50C-60362 del cual fueron segregados los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m²), 50C-1619448 (22.42 m²), 50C-1619449 (2.788.70 m²) y 50C-1619450 (1.328.99 m²), que corresponden a las zonas de cesión al Distrito, establecidas en el plano 306/4-05 de la urbanización Industrial El Rincón del Paraíso aprobado mediante Resolución No. 313 de octubre 11 de 1985 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación)

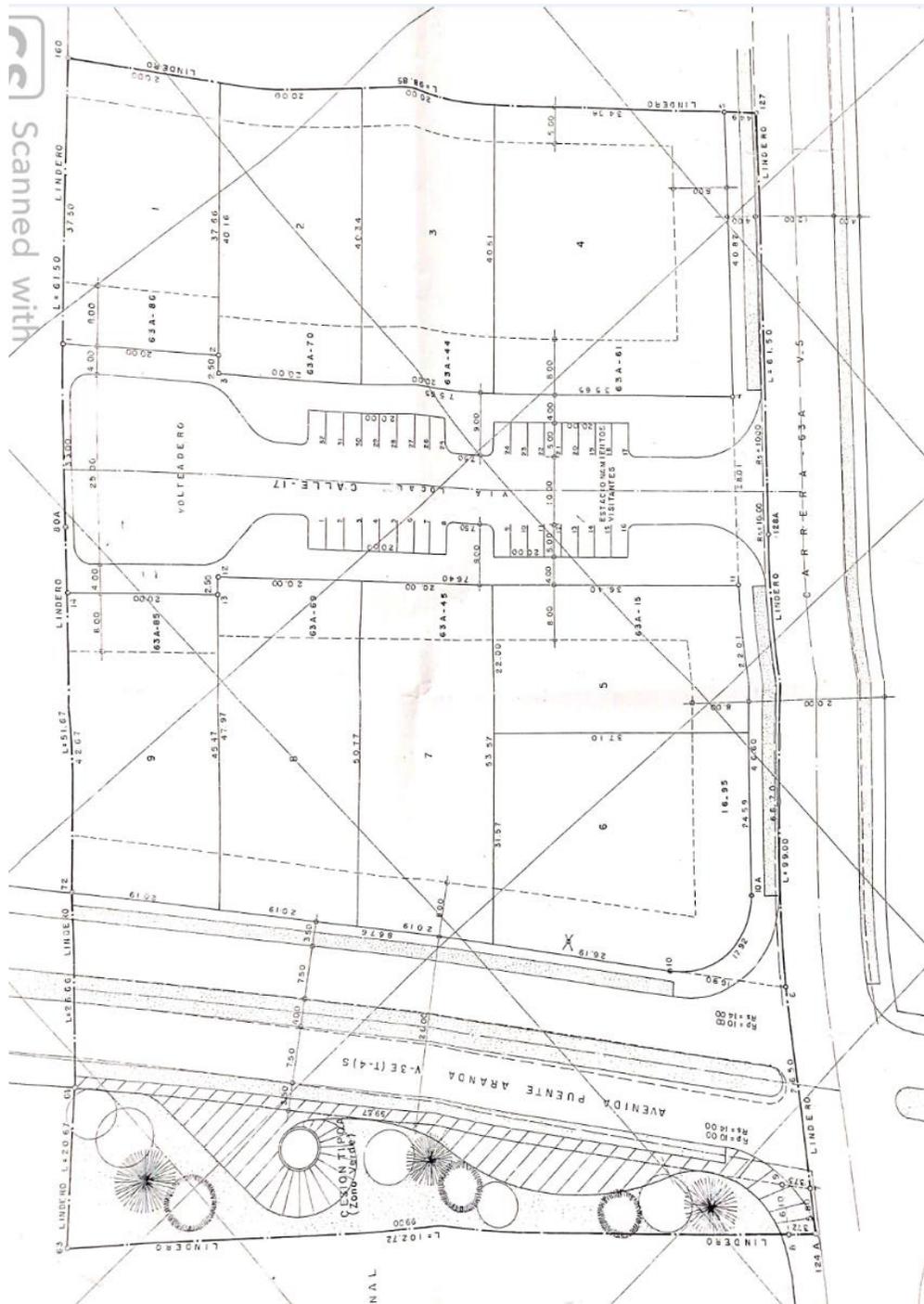
Ilustración 5. Cuadro de mojones y cesión de zonas al Distrito

CUADRO DE MOJONES Y CESION DE ZONAS AL DISTRITO		
TIPO DE CESION	MOJONES	AREAS
Area Afectacion Plus Vial (AV Puente Aranda V3E (T4)s	64-72-10-6-7-9-64	2.691,26 M2
CESION TIPO A (Zona Verde)	63-64-9-8-63	1.328,99 M2
Cesion Vias Locales y Estacionamiento (Via Local y Estacionamientos)	1-2-3-4-11-12-13-14-1	2.788,70 M2
Carrera - 63A	5-127-128A-6-10-10A-11-4-3	648,12 M2
Carrera - 63A	124A-7-9-8-124A	22,42 M2

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

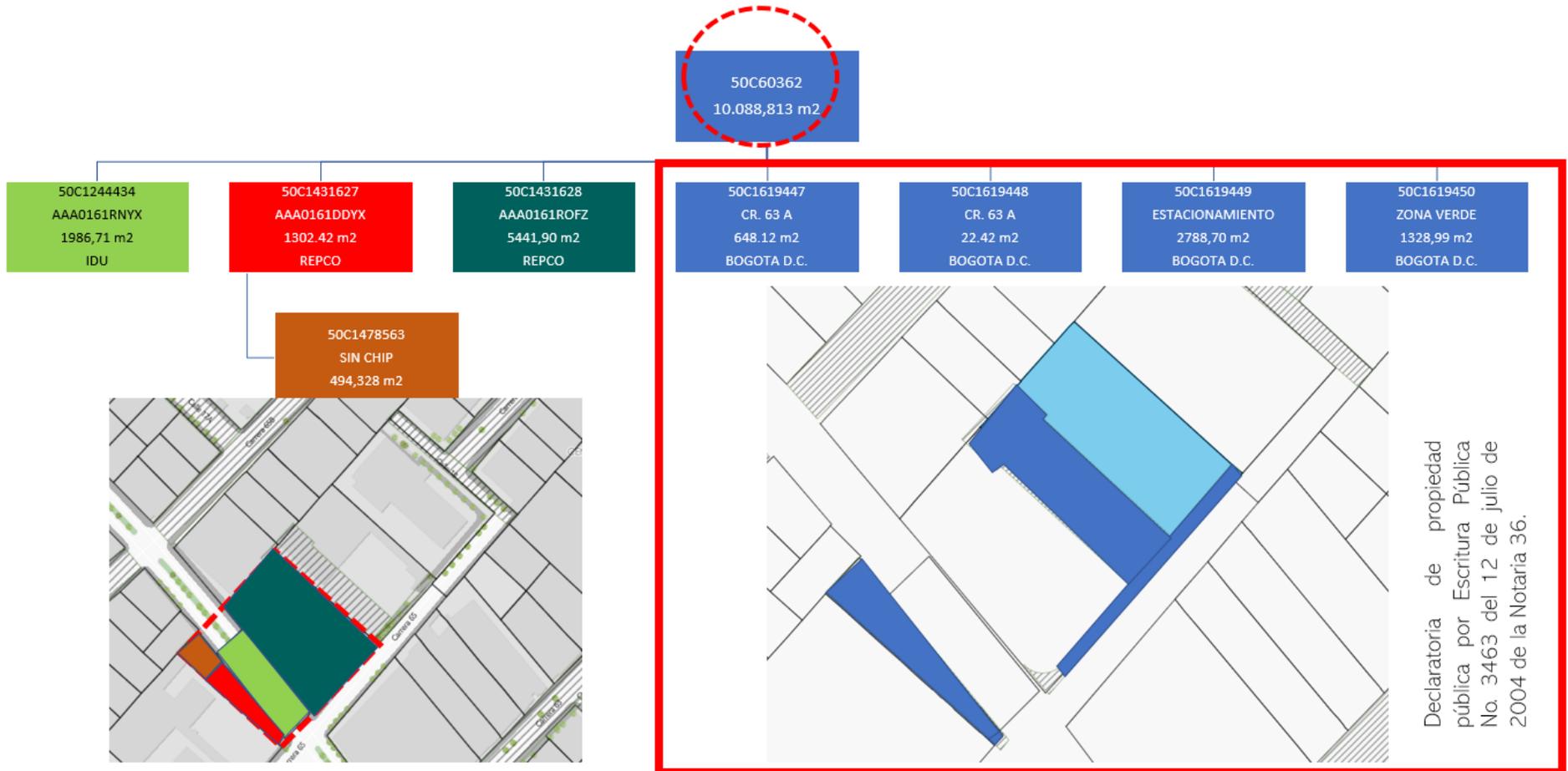
Estas zonas actualmente son propiedad de Bogotá D.C. por transferencia realizada mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá.

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



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

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



FUENTE: Construcción propia

4.2.1 GRAVAMENES, AFECTACIONES

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

- Anotación No. 2 de fecha 22 de septiembre de 1969
Especificación: Hipoteca instrumentada por medio de la Escritura Pública No.6714 del 8 de septiembre de 1969 otorgada en la Notaria Sexta de Bogotá.
De: Textiles NYLON S.A. NILEX y PERLMAN ISAAC
A: BANCO POPULAR
Observación: Este gravamen fue cancelado conforme anotación No. 3 de fecha 4 de octubre de 1976, en donde se registró la Escritura Pública No. 4322 del 22 de septiembre de 1976 otorgada en la Notaria Sexta de Bogotá.

- Anotación No. 4 de fecha 11 de septiembre de 1991
Especificación: Hipoteca abierta de cuantía indeterminada, instrumentada por medio de la Escritura Pública No 1862 del 9 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Cuarenta y cinco de Bogotá.
De: Textiles NYLON S.A. NILEX
A: Corporación Financiera Ganadera S.A. "CORFIGAN S.A."
Observación: Este gravamen fue cancelado conforme anotación No. 8 de fecha 18 de agosto de 1994, en donde se registró la escritura No. 2113 del 1 de julio de 1994 otorgada en la Notaria Cuarenta y cinco de Bogotá.

- Anotación No. 5 de fecha 14 de abril de 1993
Especificación: Embargo Hipotecario ordenado por el Juzgado 10 Civil del circuito de Santafé de Bogotá, procesos adelantado por CORFIGAN
Observación: Este embargo fue cancelado conforme registra en la anotación No. 6 de fecha 18 de abril de 1994.

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

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

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

A la fecha corresponde desde el punto de vista jurídico se entendería como dos (2) predios física y jurídicamente independientes separados por el estacionamiento de propiedad del DADEP (50C1619449) y de manera acumulada, equivale a un área de 6.797,51 m² aproximadamente distribuida en dos (2) porciones.

4.2.2 ESTADO DE OCUPACIÓN

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

4.2.3 BIEN DE USO PÚBLICO

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

Sin embargo, es importante tener en cuenta que Bogotá D.C. realizó declaratoria de propiedad pública sobre 4 zonas de cesión de usos público mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá que actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m²), 50C-1619448 (22.42 m²), 50C-1619449 (2.788.70 m²) y 50C-1619450 (1.328.99 m²), que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A.

4.3 CONCEPTO JURIDICO

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

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

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

4.4 RECOMENDACIÓN FINAL

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

5 COMPONENTE URBANISTICO y TECNICO – CATASTRAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 ESTUDIO TECNICO URBANISTICO Y DE USO DEL SUELO

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

KR 65 17 55 identificado con CHIP AAA0074TAPP, folio de matrícula inmobiliaria 50C60359, área 6.143,4 m².

KR 65 17 15 identificado con CHIP AAA0161ROFZ, folio de matrícula inmobiliaria 50C1431628, área 5.608,0 m².

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

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

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

NORMA URBANISTICA Y DE USO DEL SUELO

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

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

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

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

AREA DE ACTIVIDAD: Industrial **TRATAMIENTO:** Consolidación

USO PRINCIPAL: El régimen de usos aplicable a los predios se encuentra definido en los Decretos Distritales No. 317 de 2011, - PUENTE ARANDA, 120 de 2018 y 190 de 2004 POT – Anexo No. 2 Cuadro indicativo de clasificación de usos del suelo.

El uso de “Universidad de Educación Superior” se clasifica como Dotacional – Educativo de escala Metropolitana, contemplado como restringida, por tanto se considera PERMITIDA así:

Educativo de escala metropolitana: Instituciones de educación superior, centros de investigación científica, educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano) mayor a 1500 alumnos, equipamientos educativos, institución educativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.1 CONCEPTO URBANISTICO

Los predios objeto de estudio están incluidos en el plano urbanístico 306/4-05 de la urbanización industrial El Rincón del Paraíso que presenta área útil desarrollable 8.763,07 m², zonas de cesión al Distrito 4.788,23 m² y área de afectación plan vial (Av. Puente Aranda) 2.691,26 m².

Las zonas de cesión al Distrito fueron declaradas de propiedad pública mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá, las cuales actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m²), 50C-1619448 (22.42 m²), 50C-1619449 (2.788.70 m²) y 50C-1619450 (1.328.99 m²), y que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A., identificados así:

- KR 65 17 55 identificado con CHIP AAA0074TAPP, folio de matrícula inmobiliaria 50C60359, área 6.143,4 m².
- KR 65 17 15 identificado con CHIP AAA0161ROFZ, folio de matrícula inmobiliaria 50C1431628, área 5.608,0 m².

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

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

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

5.2 ESTUDIO TECNICO - CATASTRAL

5.2.1 INFORMACION TECNICA

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

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

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

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

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

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

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

TOPOGRAFIA: Completamente plana (0 a 7%).

FRENTE SOBRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANÁLISIS COMPARATIVO AREA DE TERRENO PREDIO KR 65 17 - 55					
AREA (m²):	6.143,84	FUENTE:	Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaria 45 de Bogotá D.C., compraventa de Corporación Financiera Ganadera S.A. CORFIGAN a Representaciones Continental Ltda.		
AREA (m²):	6.143,84	FUENTE:	Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C60359.		
AREA (m²):	6.143,4	FUENTE:	Base catastral – Consulta Boletín Catastral W-1089484 de fecha 01 de octubre de 2019.		
AREA (m²):	6.143,84	FUENTE:	Informe de avalúo comercial corporativo No. 038-18 realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá de fecha agosto 9 de 2018, suministrado por Representaciones Continental S.A.S. y suministrado por los solicitantes.		
AREA (m²):	6.143,84	FUENTE:	Plano elaborado por Rubinel Giraldo P. en diciembre de 1994 que se encuentra protocolizado en la Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaria 45 de Bogotá D.C.		
PRESENTA DIFERENCIAS DE AREA DE TERRENO:	SI	NO	X	DETALLE:	Realizado el análisis comparativo entre la cabida superficial contenida en el certificado de libertad, el plano topográfico protocolizado en la Escritura Pública No. 5694 del 29 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaria 45 de Bogotá D.C. y la base catastral no se evidencia diferencia en el área de terreno. Sin embargo, Bogotá D.C. realizó declaratoria de propiedad pública sobre 4 zonas de cesión de usos público mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá que actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m ²), 50C-1619448 (22.42 m ²), 50C-1619449 (2.788.70 m ²) y 50C-1619450 (1.328.99 m ²), que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A. Esta situación debe ser objeto de aclaración entre Bogotá D.C. y el propietario actual del predio Representaciones Continental, para que posteriormente se realice la actualización en la base catastral.

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

TOPOGRAFIA: Completamente plana (0 a 7%).

FRENTE SOBRE

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2 OBSERVACIONES

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

5.2.3 INFORMACION CATASTRAL

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

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

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

FUENTE: Construcción propia

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

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

FUENTE: Construcción propia

5.2.4 OBSERVACIONES

1. La información de la base catastral para el predio KR 65 17 15 presenta diferencia en área de terreno de 166.10 m² respecto a la que se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50C1431628: Esta diferencia corresponde al 3% del área total del predio, razón por la cual se considera marginal y no es objeto de actualización en la base catastral.
2. La información de la base catastral para el predio KR 65 17 55 se encuentra actualizada.
3. Una vez que el propietario actual de los predios Representaciones Continental Ltda. adelante juntamente con el Distrito Capital el proceso de reurbanización o licencia de saneamiento que defina la situación jurídica de las cuatro zonas de cesión de uso público que fueron declaradas de propiedad pública por Bogotá D.C., mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá, actualmente sobrepuestas a los predios objeto de estudio, se debe realizar si a ello hubiere lugar la actualización de la información en la base catastral.

5.3 ESTUDIO ADMINISTRATIVO

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

Los predios presentan actualmente la siguiente información:

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

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

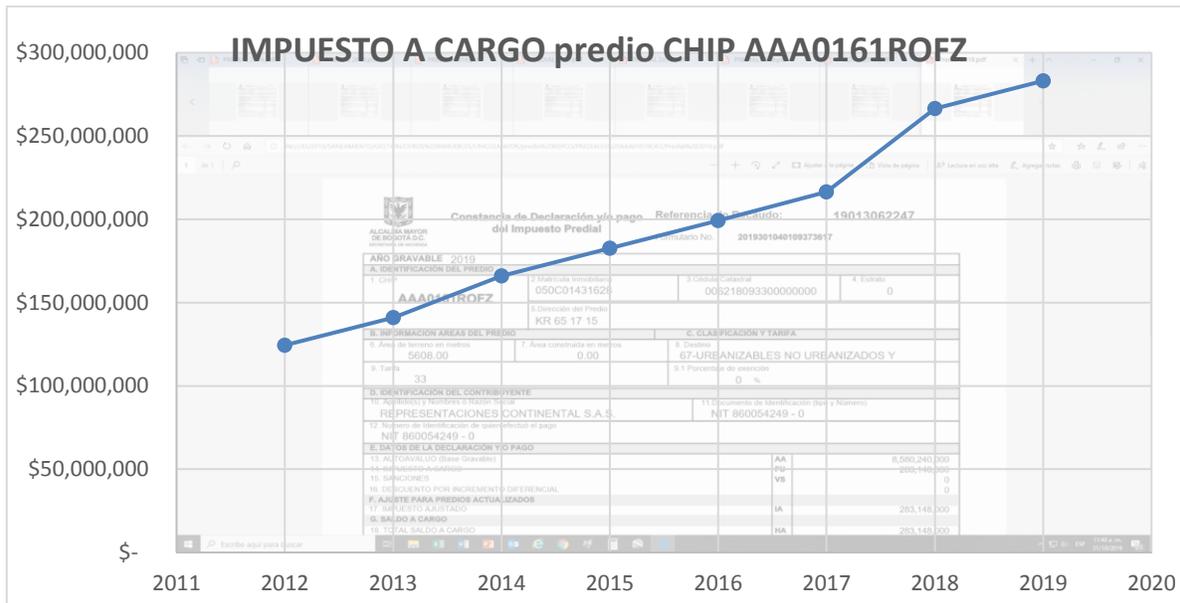
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0161ROFZ	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01431628	3. Cédula Catastral 006218093300000000	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 65 17 15			
B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 5608.00	7. Área construida en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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

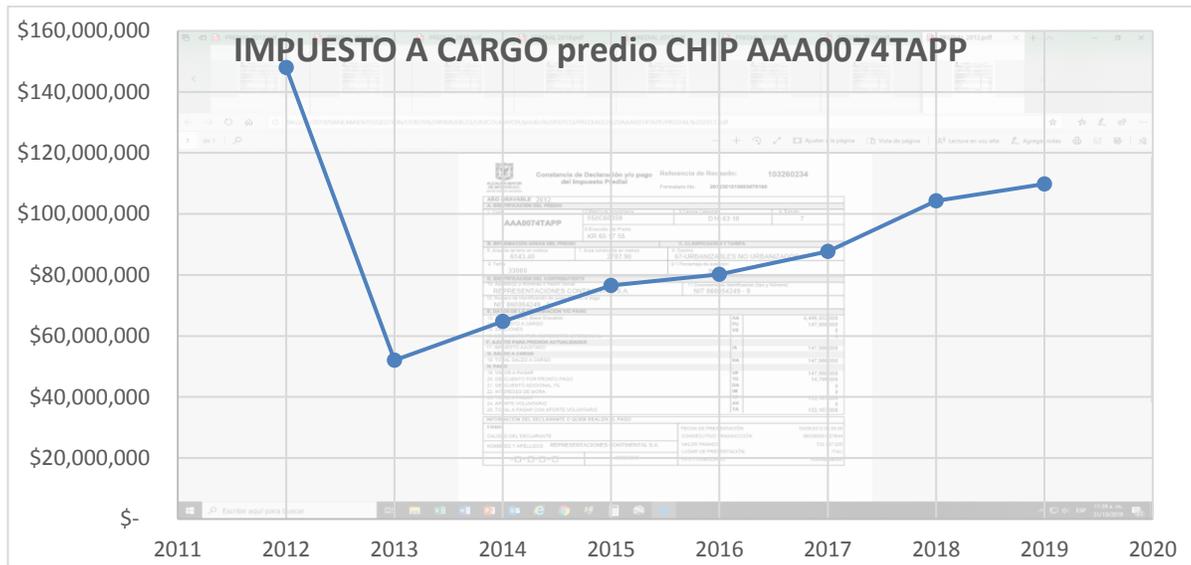
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0074TAPP	2. Matrícula Inmobiliaria 050C00060359	3. Cédula Catastral D16 63 10	4. Estrato 0
	5. Dirección del Predio KR 65 17 55		
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 6143.40	7. Área construida en metros 2707.90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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Desde el punto de vista de áreas y linderos, los predios no presentan diferencias de áreas. Sin embargo, Bogotá D.C. realizó declaratoria de propiedad pública sobre 4 zonas de cesión de usos público mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá que actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m²), 50C-1619448 (22.42 m²), 50C-1619449 (2.788.70 m²) y 50C-1619450 (1.328.99 m²), que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A. Esta situación debe ser objeto de aclaración entre Bogotá D.C. y el propietario actual del predio Representaciones Continental, para que posteriormente se realice la actualización en la base catastral.
2. Desde el componente urbanístico, Los predios objeto de estudio están incluidos en el plano urbanístico 306/4-05 de la urbanización industrial El Rincón del Paraíso que presenta área útil desarrollable 8.763,07 m², zonas de cesión al Distrito 4.788,23 m² y área de afectación plan vial (Av. Puente Aranda) 2.691,26 m².
3. Las zonas de cesión al Distrito fueron declaradas de propiedad pública mediante la Escritura Pública No. 3463 del 12 de julio de 2004 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá, las cuales actualmente se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1619447 (648.12 m²), 50C-1619448 (22.42 m²), 50C-1619449 (2.788.70 m²) y 50C-1619450 (1.328.99 m²), y que a la fecha se traslapan parcialmente con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1431628 y 50C-60359 de propiedad de Representaciones Continental S.A., identificados así:
4. KR 65 17 55 identificado con CHIP AAA0074TAPP, folio de matrícula inmobiliaria 50C60359, área 6.143,4 m².
5. KR 65 17 15 identificado con CHIP AAA0161ROFZ, folio de matrícula inmobiliaria 50C1431628, área 5.608,0 m².
6. Así las cosas, en las actuales condiciones para desarrollar urbanísticamente los predios se requiere la ejecución en conjunto con el Distrito de un proceso de reurbanización o licencia de saneamiento. que los convierte en no disponibles para ser desarrollados urbanísticamente en el corto plazo.
7. De otra parte, el uso dotacional educativo de escala metropolitana permite desarrollar instituciones de educación superior, centros de investigación científica, educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano) mayor a 1500 alumnos. La edificabilidad para el uso dotacional educativo, institución de educación superior de escala metropolitana,

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

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