

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



Octubre de  
2019

Bogotá D.C. - Cundinamarca

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

1 de 36

## TABLA DE CONTENIDO

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

## RELACION DE TABLAS

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

## RELACION DE ILUSTRACIONES

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

## 1 INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

---

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

## 2 INFORMACION TOMADA COMO REFERENCIA

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

Tabla 1. Relación de información suministrada por UNICOLMAYOR

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

FUENTE: Información suministrada por UNICOLMAYOR

Tabla 2. Relación de información adicional adquirida por CISA

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

FUENTE: Información obtenida a partir del análisis predial

### 3 INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE

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

Tabla 3. Información general predial

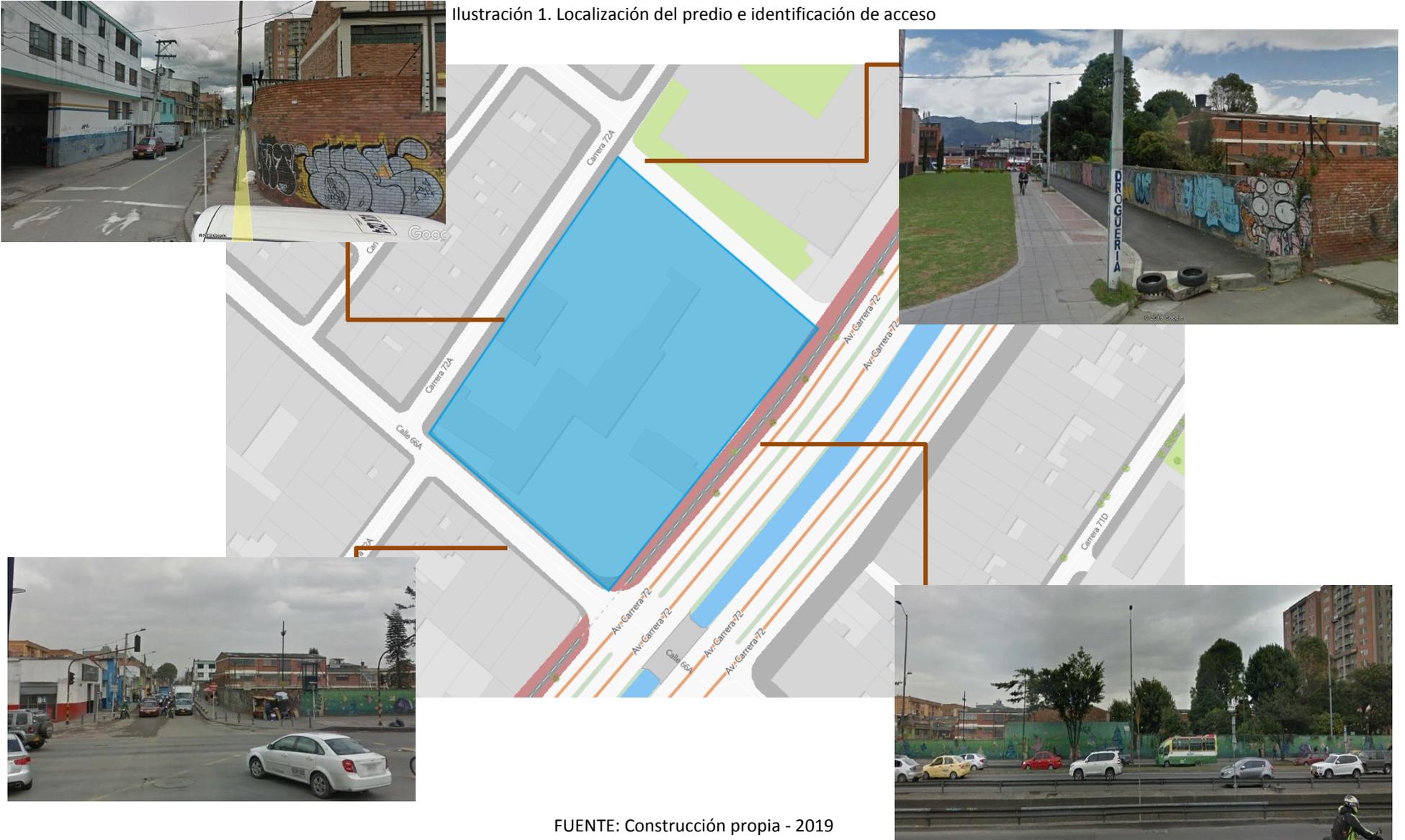
<b>Predio identificado con folio 50C272458</b>					
<b>PREDIO ID:</b>	Predio UDCA				
<b>INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE</b>					
<b>MUNICIPIO:</b>	BOGOTA D.C.	<b>DEPARTAMENTO:</b>	CUNDINAMARCA		
<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	LOTE DE TERRENO CON EDIFICACIONES DE TIPO EDUCATIVO		<b>PORCENTAJE DE PROPIEDAD: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

FUENTE: Construcción propia - 2019

#### 3.1 LOCALIZACION DEL PREDIO

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

Ilustración 1. Localización del predio e identificación de acceso



FUENTE: Construcción propia - 2019

### 3.2 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

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

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

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

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



FUENTE: Google earth – imagen street view julio de 2018

#### 3.2.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

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

### 3.2.2 VIAS DE ACCESO

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

### 3.2.3 SERVICIO DE TRANSPORTE

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

### 3.2.4 TOPOGRAFIA

Totalmente plana (0 a 7% de pendiente).

### 3.2.5 ESTRATO SOCIO ECONOMICO

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

## 4 ESTUDIO DE TÍTULOS Y CONCEPTO JURÍDICO

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

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

### DATOS ESPECÍFICOS DE INMUEBLE A REVISAR:

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

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

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

Adicionalmente se obtuvieron los siguientes documentos:

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

## 4.2 ESTUDIO DE TÍTULOS

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

Anotación No. 1 de fecha 1 de diciembre de 1964

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

De: Lamprea Prieto Enrique

A: Hermanas del Niño Jesús Pobre

Anotación No. 2 de fecha 5 de enero de 1977

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

De: Hermanas del Niño Jesús Pobre

A: Distrito Especial de Bogotá Fondo Rotatorio de Valorización

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

Anotación No. 3 de fecha 27 de julio de 1977

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

De: Hermanas del Niño Jesús Pobre

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

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

Anotación No. 5 de fecha 6 de noviembre de 2013

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

De: HERMANAS DEL NIÑO JESUS POBRE.

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

Valor del acto: \$7.000'000.000.

Obteniendo el siguiente esquema:

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



FUENTE: Construcción propia - 2019

Así las cosas, de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 otorgada en la Notaría 68 de Bogotá, se hace la siguiente aclaración y se obtiene la cabida superficial del predio de 9.115,37 m<sup>2</sup>, acorde con plano topográfico debidamente protocolizado:

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.2 ESTADO DE OCUPACIÓN**

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

#### **4.2.3 BIEN DE USO PÚBLICO**

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

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

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

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

#### 4.3 CONCEPTO JURIDICO

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

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

#### 4.4 RECOMENDACIÓN FINAL

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

## 5 COMPONENTE URBANISTICO y TECNICO – CATASTRAL

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

En caso de no existir copia de los planos prediales que dieron origen al alinderamiento y cabida 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, se tomó como referencia y verificación del concepto de uso del suelo expedido por la Secretaria Distrital de Planeación con radicación No. 2-2019-51164 del 1 de agosto de 2019 y de manera específica para el predio con radicación No. 1-2019-41213, se establece:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Igualmente, la Secretaria Distrital de Planeación establece:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con relación a los planes de implantación, a continuación, se presenta una relación de cinco (5) planes de instituciones de educación superior, que han sido adoptados por la 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 <b>uso dotacional metropolitano en el entorno urbano</b> , como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamiento y de los servicios de apoyo.	Resolución 1019 de 2013, Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Universidad Whitney de Colombia, ubicada en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C. septiembre 9, 2013	AAA0219KFSY	0.65 m2 por peatón.	4,00 sobre área útil	0.70 sobre área útil	2196.18	
Politécnico Internacional sede Kennedy.	El presente Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el <b>uso dotacional educativo de escala metropolitana en el entorno urbano</b> , como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamiento y de los servicios de apoyo.	Resolución 1569 de 2013, Por la cual se adopta el Plan de Implantación de Politécnico Internacional sede Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C. diciembre 19, 2013	AA0043APBR	0.65 m2 por peatón.	1,80 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable	0,40 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable	6272.3	

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

NOMBRE	OBJETO	CONCEPTO	CHIP	Zona de mitigación de impactos en la accesibilidad	Índice de construcción	Índice de ocupación	AREA BRUTA	AREA ÚTIL
Uniminuto Sede Bogotá Sur - Ciudad Bolívar	Plan de Implantación para la Corporación Universitaria Minuto de Dios "Uniminuto Sede Bogotá Sur", <b>para el uso dotacional educativo, instituciones de educación superior de escala metropolitana,</b> sobre los predios con dirección catastral Carrera 72 No. 57R-41/49 Sur y Carrera 73 No. 58B-54 Sur	Resolución 1479 de 2019, Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Corporación Universitaria Minuto de Dios "Uniminuto Sede Bogotá Sur", en la localidad Ciudad Bolívar 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 Secretaria Distrital de Planeación – 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1.2 CONCEPTO URBANISTICO

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

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

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

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

## 5.2 ESTUDIO TECNICO - CATASTRAL

### 5.2.1 INFORMACION TECNICA

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

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

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

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

ANÁLISIS COMPARATIVO AREA DE TERRENO					
<b>AREA (m<sup>2</sup>):</b>	9.115,37	<b>FUENTE:</b>	Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaría 9 de Bogotá, en donde se protocolizó el levantamiento topográfico efectuado por el topógrafo Alfonso Montoya Leal, con Licencia 00-1026 de Bogotá.		
<b>AREA (m<sup>2</sup>):</b>	9.115,37	<b>FUENTE:</b>	Plano topográfico protocolizado en la Escritura Pública No. 4585 del 9 de octubre de 1996 de la Notaría 9 de Bogotá, efectuado por el topógrafo Alfonso Montoya Leal, con Licencia 00-1026 de Bogotá.		
<b>AREA (m<sup>2</sup>):</b>	9.003,20	<b>FUENTE:</b>	Título de propiedad, correspondiente a la Escritura Pública No. 5996 del 18 de octubre de 2013 de la Notaría 68 de Bogotá.		
<b>AREA (m<sup>2</sup>):</b>	No consta	<b>FUENTE:</b>	Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C272458, en descripción de cabida y linderos se hace referencia a la actualización por medio de la Escritura 4585, pero no se transcribe el área actualizada.		
<b>AREA (m<sup>2</sup>):</b>	9.003,20	<b>FUENTE:</b>	Base catastral – Consulta Boletín Catastral de fecha 1 de octubre de 2019.		
<b>AREA (m<sup>2</sup>):</b>	9.003,20	<b>FUENTE:</b>	Informe de avalúo comercial realizado por Federación de Lonjas y Valuadores Especializados de fecha 28 de noviembre de 2018.		
<b>PRESENTA DIFERENCIAS DE AREA DE TERRENO:</b>	SI	X	NO	<b>DETALLE:</b>	Al comparar el área de terreno existente en los títulos de propiedad con relación al área incorporada en la base catastral, se evidencia una pequeña diferencia de 112,17 m <sup>2</sup> (1,23%), que se considera marginal frente al área total registrada en títulos de propiedad. NO se considera que se deba realizar actualización de cabida y linderos, a pesar del error de transcripción de la cabida superficial identificada en el título de propiedad.

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

ÁREA DE

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

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

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

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

TOPOGRAFIA: Completamente plana (0 a 7%).

FRENTE SOBRE

VIA PUBLICA: El predio cuenta con cuatro (4) frentes sobre vías públicas por su condición de ocupación de la totalidad de la manzana, a saber:

Avenida Boyacá: 104,70 mts.

Calle 66 A: 77,78 mts.

Carrera 72 A: 111,59 mts.

Calle 67 A: 86,86 MTS (antiguo lote propiedad de Almacenes Yep).

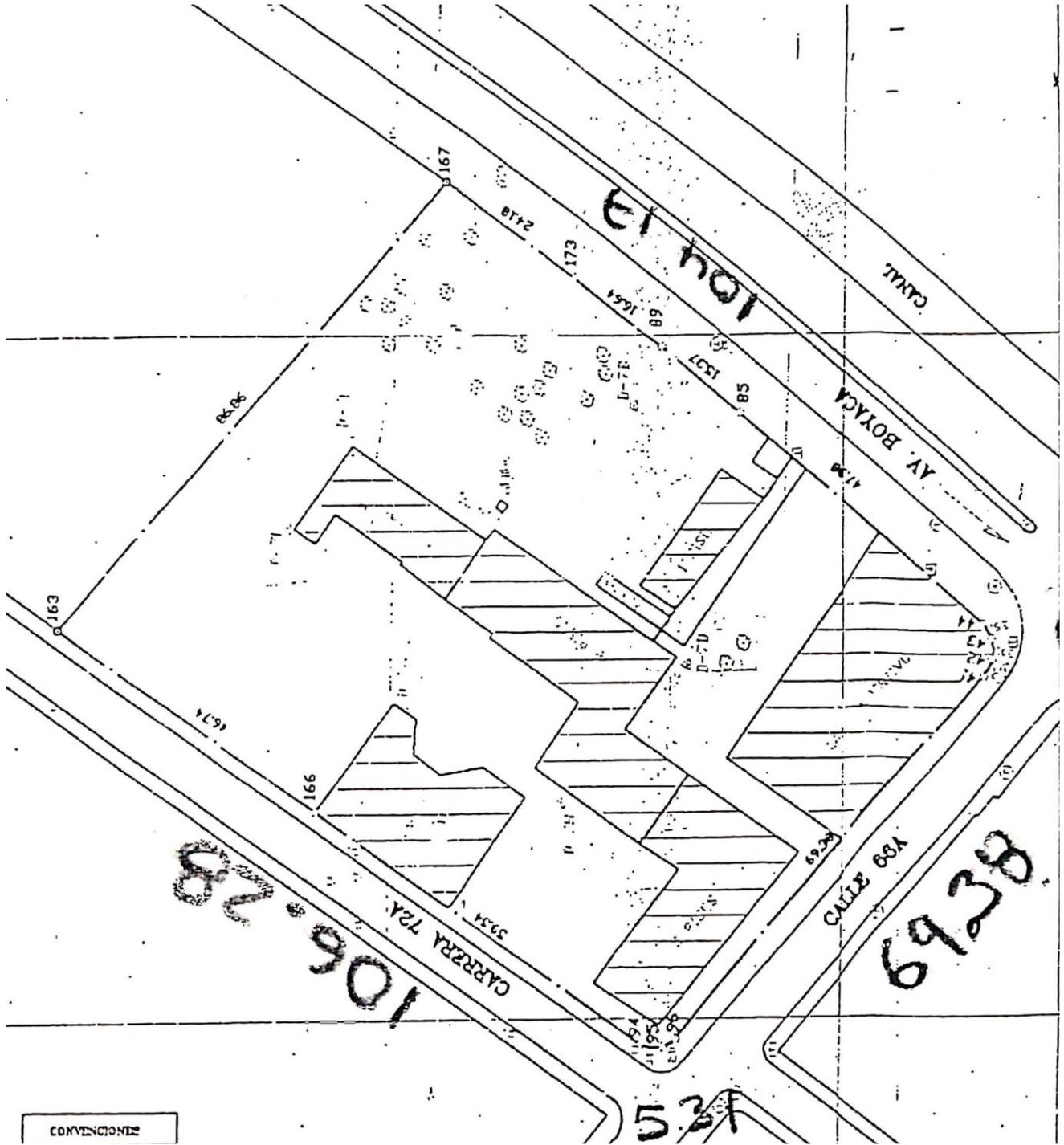
CONFIGURACION: El predio objeto de estudio, constituye la totalidad de la manzana y presenta una configuración rectangular.

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

*Partiendo del punto 167 marcado en el plano, localizado en el muro medianero que es el lindero con terreno que son propiedad de Almacenes Yep, dando de frente a la Avenida Boyacá, a encontrar el punto 44 en una distancia total de 104,17 metros y pasando por los puntos 173, 89 y 85 con frente a la Avenida Boyacá. Del punto 44 línea curva de 8,40 metros a encontrar el punto 41 con frente en la intersección de la Avenida Boyacá con la Avenida Calle 66 A del punto 44 línea recta de 69,38 metros a encontrar el punto 96 con frente a la Avenida Calle 66 A. Del punto 96 línea curva de 5,31 metros a encontrar el punto 94 con frente a la intersección de la Avenida Calle 66 A con la Carrera 72 A. Del punto 94 línea quebrada de 106,28 metros y pasando por el punto 166 a encontrar el punto 163 con frente a la Carrera 72 A. Del punto 163 localizado en el muro que es lindero occidental con predios de propiedad de Almacenes Yep, línea recta en una distancia de 86,86 metros a encontrar el punto 167 punto de partida y cierre del polígono. Este predio así alindado tiene una cabida superficial de 9.115,37 m<sup>2</sup>.*

Cuyo plano protocolizado, corresponde al siguiente:

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



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

## 5.2.2 OBSERVACIONES

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

### 5.2.3 INFORMACION CATASTRAL

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

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

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

**INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE 50C272458 – AAA0061ORTO**

FUENTE: Base catastral.

**PLANO PREDIAL vs MAPA BASE TONER - GEOPORTAL**



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

FUENTE: Construcción propia a partir de información catastral

**5.2.4 OBSERVACIONES**

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

### 5.3 ESTUDIO ADMINISTRATIVO

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

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

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

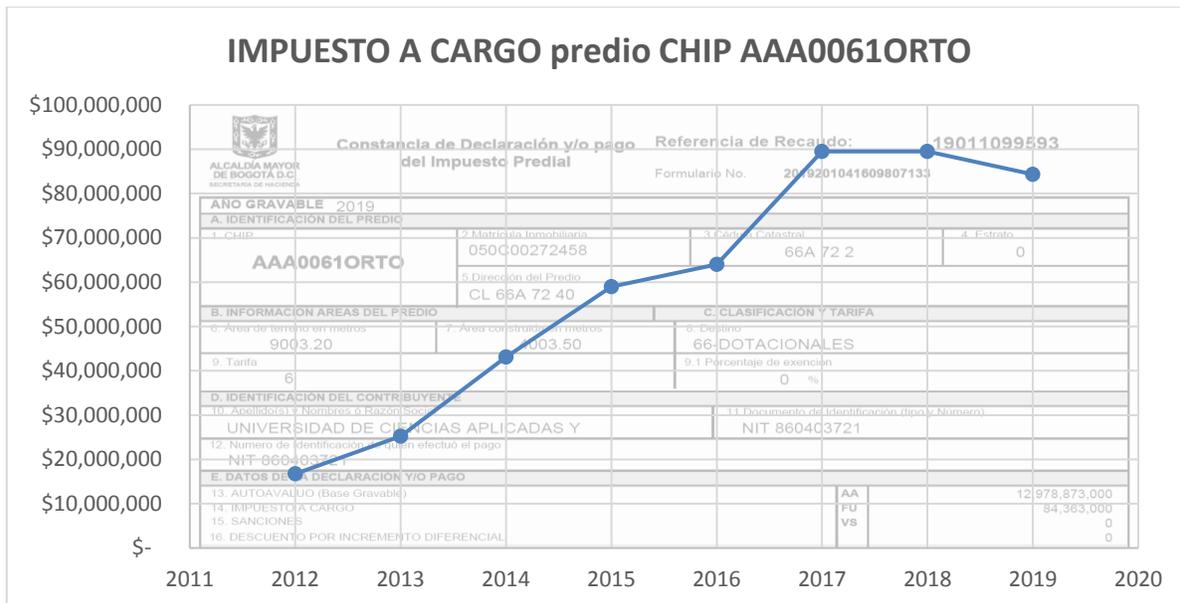
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP <b>AAA0061ORTO</b>	2. Matricula Inmobiliaria 050C00272458	3. Cédula Catastral 66A 72 2	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio CL 66A 72 40			
B. INFORMACIÓN AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 9003.20	7. Área construida en metros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

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

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

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

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



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

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

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

## 6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

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

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