UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL
VICERRECTORIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
SUBDIRECCIÓN DE SERVICIOS GENERALES

Informe en el marco del Acuerdo No. 014 de 2021 del Consejo Superior "Por el cual se autoriza al Rector para gestionar la adquisición de unos inmuebles e incorporar y destinar recursos propios para su adquisición con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2021."

PROYECTO PDI 2020 - 2024: Construcción y adquisición de nuevas instalaciones

Bogotá D.C., octubre de 2022

1. ANTECEDENTES.

1.1. Propuesta de la compra de dos inmuebles

Se recibió por parte de la **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, la propuesta de adquisición de las dos casas ubicadas en la calle 67 carrera 11 # 61/63, catalogado como bien de interés cultural, en las cuales se pretendía ubicar las instalaciones administrativas que actualmente se encuentran en la Cra.16A No.79-08.

Localización

DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES:

			Área construida			
	Folio matricula	Dirección	Piso 1	Piso 2	Mansarda (Altillo)	Área Total
CASA 1	50C-996769	Calle 67 #11- 61	460,61	415,01	99,44	**975,06**
CASA 2	50C-294316	Calle 67 #11 -43	445,9	300	105,1	**851**

Valor de la propuesta.

De acuerdo con la propuesta presentada por el propietario **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, las casas, en conjunto, tienen un avalúo comercial de $6.480.271.280, con el siguiente detalle:

AVALUO COMERCIAL:

	Dirección	Valor comercial
CASA 1	Calle 67 #11- 61	$ 3.337.591.280
CASA 2	Calle 67 #11 -43	$ 3.142.680.000
		$ 6.480.271.280

Y al respecto, informó que para la opción de de los inmuebles descritos como “Casa 1 y Casa 2”, ofreció un descuento del 25% sobre el valor comercial, quedando el precio en el valor total de $4.860.000.000.
No obstante, considerando lo establecido en el Decreto 1510 de 2013, fue necesario que la Universidad gestionara su propio avalúo comercial.
Por lo anterior la Universidad suscribió una orden de servicio con el Profesional Avaluador JULIO ROBERTO HERRERA CORTES, con el objeto de “Realizar el avalúo de las dos casas Quinta Camacho, ubicadas en la calle 67 No 11 # 61 Matricula inmobiliaria No. 50C-996769 y calle 67 No. 11 - 43 Matricula inmobiliaria No 50C-294316”, por valor de $2.400.000 y cuyo resultado es el siguiente:

6.3. AVALUÓ COMERCIAL:

Declaro que con base en mis conocimientos y parecer, con base a los análisis y estudios realizados y de acuerdo con todos los análisis anteriores, habiendo aplicado los métodos pertinentes a las técnicas de Avalúo validas y necesarias, nuestro concepto de VALOR COMERCIAL de los inmuebles ubicados en la Calle 67 No. 11 – 43 y Calle 67 No. 11-61, del Municipio de Bogotá, es el siguiente:

VALOR FINAL DE AVALUO INMUEBLE

Itém	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Area	Vr Total M^2
Construcciones	$ 2.465.612	100	56	56,00%	2,0	0,4513	$ 1.352.913,36	1384,96	$1.873.730.883,40
Terreno	$ 4.594.626							1090,30	$5.009.520.316,60
							Valor total		**$6.883.251.200,00**

SON: SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Fuente: Avaluó comercial JULIO ROBERTO HERRERA CORTES

Autorización para la gestión:

Mediante Acuerdo No. 014 del 2 de septiembre de 2021 el Consejo Superior autorizó al Rector para gestionar la adquisición de unos inmuebles e incorporar y destinar recursos propios para su adquisición con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2021.

Inicio de la gestión:

De acuerdo al cumplimiento de la Autorización del Acuerdo No. 014 de 2021, el Rector y el equipo Jurídico de la UPN realizaron diferentes reuniones con la **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, con el propósito de obtener los soportes y documentos legales y jurídicos y con el fin de revisar la viabilidad para el

proceso de adquisición de los inmuebles, no obstante, y a la revisión efectuada se encontraron las siguientes observaciones:

1. Revisado el Certificado de Libertad y Tradición del Folio de matrícula 50C-996769, se evidenció: No se indicó la descripción del lindero Sur del inmueble, no se indicó descripción del inmueble se reporta como “SIN INFORMACION”.

2. Revisado el Certificado de Libertad y Tradición del Folio de matrícula 50C-996769 y los títulos de tradición no se indicó el área del inmueble en ninguno de dichos documentos.

3. Revisado el Certificado de Libertad y Tradición del Folio de matrícula 50C-996769, se encuentra la existencia de un embargo.

4. La Oficina Jurídica de la UPN constató que la Fundación tiene más de 172 procesos judiciales en curso.

Por lo anterior y mediante radicado No. 202102000074201 del 28 de octubre de 2021 el Rector informo a la FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR que:

“Ante el interés que nos asistió para llevar a cabo la compra de las denominadas “Casas de Quinta Camacho”, se solicitó la documentación necesaria para su análisis pudiendo verificar en su momento, previo a la autorización emitida por el Consejo Superior de fecha 2 de septiembre de 2021, que solamente figuraba en el certificado de tradición de la casa identificada con el número de matrícula 50C-996769 una anotación de embargo por cuenta del Juzgado 22 Civil Municipal de Bogotá, que los vendedores se comprometieron a subsanar en el menor tiempo posible a efectos de viabilizar la negociación.

Así, con el ánimo de avanzar diligentemente en las gestiones y ante la posibilidad de llevar a cabo el negocio con la casa identificada con el número de matrícula 50C-294316 (que hasta ese momento no reportaba anotaciones) se consideró la viabilidad de celebrar las promesas de compraventa sobre los inmuebles de manera condicionada a su completo saneamiento, acorde a la situación jurídica de los mismos; sin embargo, el viernes 8 de octubre, en reunión sostenida con la Fundación Compartir y el equipo UPN, fuimos enterados por parte de la Fundación de la existencia de una inscripción de demanda sobre la casa que hasta el momento se encontraba sin anotaciones.

Ante esta nueva situación, a la Universidad le correspondió valorar los riesgos del negocio y replantear las fórmulas de negociación, habida cuenta que los inmuebles contaban, uno con medida cautelar de embargo y el otro con medida cautelar de inscripción de demanda (esta última anotada el día 8 de septiembre de 2021 en el Certificado de Tradición del inmueble identificado con el No. de Matrícula: 50C - 294316 por cuenta del Juzgado 17 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Bogotá); sin tener certeza de que esta última correspondiera a la misma medida

informada en reunión del 8 de octubre por parte de la Fundación, es decir, un mes después de realizada la anotación.

En consideración de lo anterior y con el apoyo de las dependencias competentes de la UPN se realizó el análisis técnico, administrativo, jurídico y financiero; así como la valoración de los riesgos que puedan derivarse del negocio jurídico, concluyendo: (i) se pudo verificar que en la página de la Rama Judicial figuran 172 procesos judiciales en contra de la Fundación Compartir, de los cuales en su mayoría son por asuntos civiles, laborales y contractuales; (ii) esta situación, avizorada con base en la información de nuestra reunión del 08 y 26 de octubre, nos obliga a repensar el negocio por el alto riesgo que representa para la Universidad, dada la incertidumbre de las decisiones judiciales y la insuficiente certeza del saneamiento jurídico de los inmuebles en un plazo determinable, (iii) razones éstas que nos impiden continuar con la materialización de la negociación y, como consecuencia, nos impiden continuar con la intención en el mismo, en pro de preservar responsablemente el manejo de los recursos públicos, garantizar el cumplimiento de los principios de la función administrativa y prevenir la ocurrencia de un posible daño antijurídico para la Universidad…"

2. Resultado final de la Gestión

Finalmente, el Rector Alejandro Álvarez Gallego con el equipo Jurídico de la UPN, efectuó una reunión el día jueves 28 de julio de 2022 con los representantes de la FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, en donde esta Fundación ratificó su interés en venderle a la Universidad las casas, sin llegar a un acuerdo para ello debido a que la situación jurídico legal no ha sufrido cambio alguno.

3. Actualización información desde la perspectiva jurídica

Revisado el certificado de tradición del folio de matrícula 50C-996769 con el que cuenta la UPN con fecha mas reciente del 9 de junio de 2022 se observa que: en el aparte de cabida y linderos no hay referencia del lindero sur del inmueble ni la descripción del inmueble y lo reporta "SIN INFORMACION por ende, tampoco se indican áreas ni coeficientes.

Adicionalmente si bien es cierto, la anotación 14 correspondiente al embargo decretado por el Juzgado 22 Civil Municipal se cancela mediante anotación 15 del 19 de enero de 2022, en virtud de providencia judicial, no obstante ello, y consultada la página de la rama judicial el 26 de octubre del año en curso se evidencia que se han incrementado de 172 a 185 procesos judiciales en los que aparece la Fundación Empresa Privada COMPARTIR en calidad de demandada.

Bajo este entendido, se mantiene la incertidumbre sobre las decisiones judiciales que se puedan proferir, con el alto riesgo de que en virtud de los procesos judiciales en curso se impongan nuevas medidas cautelares respecto de los inmuebles objeto de adquisición.

Circunstancias que impiden continuar con la materialización del negocio jurídico, en procura de preservar el manejo efectivo y responsable de los recursos públicos, la defensa del patrimonio de la UPN, así como garantizar el cumplimiento de los principios que rigen la función administrativa y prevenir la ocurrencia de un posible daño antijurídico para la Universidad.

4. Recursos Financieros

Se informa que los recursos aprobados por el CSU según Acuerdo 014 de 2021 por valor de $6.290.060.000 pesos para la adquisición de los inmuebles, al cierre de la vigencia 2021 dichos recursos quedaron disponibles en las cuentas bancarias de recursos propios de la Universidad.

Para la presente vigencia, los recursos siguen en las cuentas bancarias de la UPN y estos dineros se apropiarán al presupuesto de la UPN una vez se establezca las metas dentro de lo establecido en el Plan de Desarrollo Institucional PDI; manteniendo dichos recursos en construcción y adquisición de nuevas edificaciones.

Conforme a la normatividad presupuestal dichos recursos se incorporarán como recursos del balance de acuerdo con el nuevo catálogo de clasificación presupuestal.

5. Consideraciones finales

El programa rectoral para el período 2022-2026 plantea dos grandes propósitos en materia de infraestructura: el primero, de corto y mediano plazo, enfocado en gestionar la ampliación y el mejoramiento de los espacios actuales de la Universidad para coadyuvar a un buen clima de trabajo y mitigar los riesgos que produce el hacinamiento; y, el segundo, de largo plazo, procurará no solo hacer realidad la propuesta del Plan de Desarrollo Institucional 2020-2024 para formular un Plan Maestro de Infraestructura, sino que iniciará su implementación gradual en el Gobierno Universitario 2022-2026, para lo cual realizará la correspondiente armonización con el PDI. Se espera entonces que los recursos de infraestructura se orienten hacia estos dos grandes propósitos para mejorar nuestras condiciones actuales de infraestructura y para la consolidación del plan que proyecte la universidad al futuro.

Frente a la necesidad de continuar en la gestión de adquirir nuevos inmuebles para la Universidad que le permitan un crecimiento patrimonial a la entidad y resuelvan el tema de la insuficiente infraestructura y los costos de arriendo que anualmente llegan a los $ 2.853 millones, la actual Rectoría ha considerado importante gestionar la construcción directa de una edificación que se ajuste a las necesidades de la Universidad teniendo en cuenta que se dispone en el predio de la 72 de un terreno apto para ello como lo es el parqueadero, donde se podría diseñar una edificación

acorde a lo requerido, y que en términos financieros la Universidad podría gestionar un crédito para ello. En este sentido, el actual Gobierno Universitario considera que no es viable continuar con la gestión de compra de edificaciones que la Universidad debe adecuar a un alto costo y que ha conllevado a un desgaste administrativo ante la poca oferta de edificios con uso dotacional y por los altos costos de los mismos comparándolos con los costos de construcción si se acometiera la decisión de adelantar un proyecto inmobiliario de manera directa.

En ese orden de ideas y, con base en las consideraciones antes esbozadas de carácter técnico, jurídico, administrativo y financiero, El Consejo Superior de la Universidad, en ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias, está facultado para modificar sus propias decisiones materializadas en los Acuerdos que suscribe, en aras de mantener la prevalencia de los intereses de la Universidad.

Por ende, dentro del ámbito discrecional de sus competencias, tiene la potestad para dejar sin efectos, por razones de oportunidad y conveniencia, los actos por aquel expedidos, atendiendo los principios que rigen la función administrativa, para el asunto en concreto, derogando el Acuerdo 014 de 2021.