



En cumplimiento al artículo 5o. del Acuerdo 015 de 29 de septiembre de 2023 que a la letra dice: “El Rector presentará al Consejo Superior un informe detallado de las gestiones y el resultado de la autorización dada a través del presente Acuerdo, en cada sesión ordinaria del cuerpo colegiado hasta que se concluya la operación”, presento a continuación dicho informe aclarando que posee un carácter preliminar, en tanto no se ha observado la totalidad de la información que debe existir al respecto:

I. ANTECEDENTES RELEVANTES.

A continuación, se expondrán las gestiones más importantes que ha realizado la Universidad Pedagógica Nacional en relación con la compra del bien inmueble ubicado en la Calle 75 #15-65-91, cuyo titular del derecho de propiedad es la Universidad Central:

1. El 10 de abril de 2023, la Universidad Pedagógica Nacional suscribió comunicación denominada “*oferta económica*” para la compra del inmueble anteriormente señalado, en la que se incluyeron las siguientes condiciones:
 - 1.1. La realización de un avalúo al inmueble, a efecto de determinar el área total construida y, a partir de allí, establecer la oferta económica del valor del bien.
 - 1.2. La realización de un estudio técnico de mejoras y condiciones de sismo resistencia, para verificar que el inmueble se ajustara al cumplimiento de las normas en la materia. De acuerdo con lo expuesto en la oferta, este estudio era requerido para obtener concepto favorable del Ministerio de Educación Nacional para la compra y financiamiento del predio por parte de FINDETER (autoridad de crédito a quien se le solicitó el financiamiento del 70% del precio a pagar por bien).
2. Con respecto a la forma de pago, la Universidad Pedagógica Nacional propuso realizarlo en tres (3) cuotas. Una cuota inicial equivalente al 15% del valor total de la compra, que se financiaría con los recursos propios de la entidad y que se pretendía pagar entre el mes de junio y/o julio de 2023. La segunda cuota equivalente al otro 15% sobre el total de la venta, proveniente de un aporte del Ministerio de Educación. Finalmente, la tercera cuota, es decir el 70% restante, se pagaría entre el mes de noviembre-diciembre de 2023, una vez FINDETER realizara el desembolso del préstamo solicitado por la Universidad Pedagógica Nacional.
3. En el trámite de compra del predio en cuestión, la firma *Fernando Reina & CIA* realizó un avalúo final al inmueble objeto de la compra por valor equivalente a SESENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$66.042.435.684).
4. Así mismo, en atención a las sugerencias indicadas por la Universidad Pedagógica Nacional, mediante documento denominado “*oferta económica para la compra del predio de la Universidad Central*”, la Universidad Central contrató a un equipo especializado para la elaboración del estudio de “*Patología, vulnerabilidad y reforzamiento estructural sede norte Universidad Central*”. Este informe técnico

costó TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$348.420.000).

5. El 9 de mayo de 2023, la UPN informó a la U. Central sobre los “avances en el proceso de adquisición”: se ratificó el interés por la compra, se agradeció la contratación del estudio de patología, se calculó el costo de la operación en \$66.043 millones, se anunció una asignación por parte del MEN, y se propuso “la suscripción de algún documento jurídico que nos comprometa a la compra venta del inmueble”, con un “pago del 30% de cuota inicial que corresponderá a \$19.813 millones” a desembolsar en el mes de septiembre, quedando la suma restante para entregar “antes de concluir el año”.
6. El 15 de mayo de 2023 la Universidad Central anunció la aprobación, por parte de su Consejo Superior, para “dar continuidad al negocio en los términos de la propuesta realizada por la Universidad Pedagógica Nacional”; solicitó “precisar las fechas de los desembolsos”, y manifestó su consentimiento para “la suscripción de un acuerdo de entendimiento u otro documento legal, mediante el cual se establezcan términos perentorios para adelantar las acciones pertinentes propuestas por las partes”.
7. El 29 de septiembre de 2023, el Consejo Superior de la Universidad Pedagógica Nacional profirió el Acuerdo 015 de 2023 por medio de la cual se *“autoriza al Rector para gestionar la adquisición de un inmueble, gestionar recursos de crédito del Ministerio de Educación Nacional e incorporar y destinar recursos propios para su adquisición con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2023 y 2024”*. En dicho acuerdo se autorizó al Rector para:
 - 7.1. Gestionar los trámites necesarios para la adquisición del inmueble de propiedad de la Universidad Central ubicado en la calle 75 No. 15-65. Sin embargo, el máximo órgano indicó que, para la materialización del negocio jurídico, el Rector debía tener en cuenta el estudio de títulos del bien inmueble y posterior análisis sobre la viabilidad de la compra, en aras de verificar que no exista ninguna restricción a la propiedad.
 - 7.2. Destinar recursos propios de la Universidad Pedagógica Nacional, durante la vigencia 2023, en una suma de VEINTE MIL CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$20.170.000.000) para el pago de la cuota inicial de la compra del predio equivalente al 30% del valor comercial acordado entre las partes y el reintegro del valor asumido por la Universidad Central para el estudio de Patología realizado.

- 7.3. Destinar en el 2024, recursos del balance del año 2023 por un monto de TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES (\$3.600.000.000) con el objeto de asumir los gastos notariales y de registro que la operación y formalización de compra implicara.
- 7.4. Gestionar recursos ante el Ministerio de Educación Nacional con el fin de recibir transferencias de la nación destinadas a financiar parcialmente el proyecto de inversión de compra del edificio de la Universidad Central ubicado en la calle 75 No. 15-65 equivalentes como mínimo a VEINTINUEVE MIL MILLONES (\$29.000.000.000). Es importante señalar que el Consejo Superior estableció que, dependiendo del momento en el que el Ministerio de Educación realice el aporte, “el Rector podrá utilizar dichos recursos para el abono de la compra o para la inversión estructural, de mejoras o adecuación al inmueble”.
- 7.5. Realizar operaciones relacionadas con el trámite de un crédito de tasa compensada de la línea de redescuento administrada por FINDETER S.A. por un monto máximo de CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$46.200.000.000).
8. Cabe anotar que, sobre el avance de las gestiones aquí indicadas, la Oficina Jurídica de la UPN tuvo poco o ningún conocimiento, y que el texto de los documentos tampoco fue expuesto ante el Comité Directivo en Materia Presupuestal. En estas circunstancias, desde la Vicerrectoría Administrativa de la época se gestionó la elaboración de la nueva propuesta para la adquisición del predio de la Universidad Central, la cual fue del siguiente tenor:
- 8.1. Propuesta de valor a pagar por inmueble: de la elaboración del avalúo realizado por la firma *Fernando Reina & CIA* se propone como precio final de venta del inmueble el valor de SESENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$66.042.435.684).
- 8.2. Sobre la forma de pago: de acuerdo con lo aprobado por el Consejo Superior de la UPN, mediante Acuerdo 015 de 2023, se propuso:
- 8.2.1. Un primer pago equivalente al 30% del valor total de la venta equivalente a DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES, SETECIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCO PESOS M/CTE (\$19.812.730.705), los cuales se girarán a la cuenta de la Universidad Central dentro de los 30 días siguientes a la suscripción de la respectiva promesa de compraventa. Para ello, se dispuso la inmediata disposición de la suma para entregarla a la U. Central.

- 8.2.2. Un segundo pago equivalente al 70% del valor total de la venta equivalente a CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$ 46.229.704.979), los cuales se pretenden pagar una vez se termine de tramitar una operación de crédito ante Findeter S.A.
- 8.3. Reconocimiento del valor cobrado por el perito para la elaboración del estudio de patología por la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$348.420.000).
- 8.4. La Universidad Pedagógica Nacional propuso que el valor derivado por gastos notariales fuera asumido en partes iguales entre los suscriptores del contrato de compraventa.
- 8.5. Acorde con lo anterior, se elaboró por parte del ex-vicepresidente Gabriel Rueda un escrito titulado “Propuesta para la adquisición del predio de la Universidad Central distinguido con la nomenclatura urbana Calle 75 No. 15-65 de la Ciudad de Bogotá D.C.” (denominado internamente “U Central Oferta comprainmueble”), a través del cual se proponía a la Universidad Central el contenido fundamental de la promesa de compraventa a suscribir. El documento estaba para la firma del rector Alejandro Álvarez Gallego e incluía, entre otros, los siguientes items:
- 6.5.1 “Conforme a lo aprobado por el Consejo Superior de la Universidad Pedagógica Nacional, mediante Acuerdo 015 de 29 de septiembre de 2023, el pago del inmueble se realiza en dos momentos: en primer lugar el primer pago, correspondiente al 30% cifra que asciende a DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES, SETECIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCO PESOS M/CTE (\$19.812.730.705), monto que será pagado por la UPN a más tardar el 30 de noviembre del 2023 y una vez se hubiera firmado la respectiva promesa de compra venta entre las partes”.
- 6.5.2 “En segundo lugar, el restante 70% de la compra del edificio por CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$ 46.229.704.979) se pagará una vez se termine de tramitar una operación de crédito ante Findeter SA que el Consejo Superior de la UPN aprobó realizar en el mismo Acuerdo 015 de 2023. Si bien es la primera vez que se adelantará una operación de compra de predios ya construidos por parte de una Universidad Pública, se estima que el desembolso de los

recursos puede darse entre los meses de marzo y abril del 2024 como fecha límite. La Vicerrectoría Administrativa y Financiera de la UPN realizará las gestiones pertinentes con la mayor celeridad posible y mantendrá informada a la Universidad Central de estas gestiones y sus resultados”.

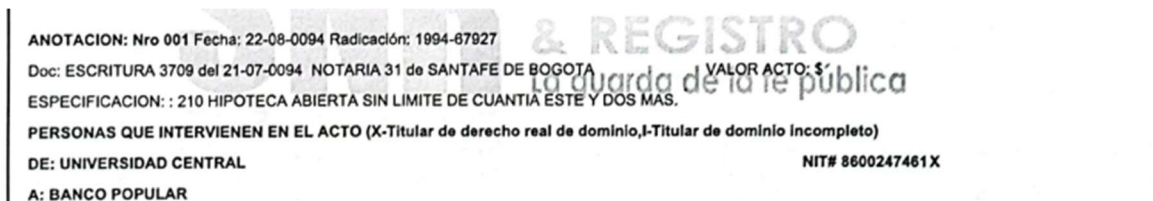
- 6.5.3 “Adicionalmente, en el momento de suscribir la promesa de compra venta, la Universidad Pedagógica Nacional pagará a la Universidad Central el monto del “estudio de Patología, vulnerabilidad y reforzamiento estructural sede norte Universidad Central” por un monto de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$348.420.000), estudio que fue financiado por ustedes a solicitud de la UPN como parte de los trámites para optar por la financiación para la compra del mismo mediante operación de crédito de tasa compensada de Findeter SA, exigencia que hace parte de la guía que el Ministerio de Educación Nacional emitió para estos efectos”. (Fuente: Correo OJU, 17/10/23 5:34 PM.)

El documento, por cierto, recibió diversas anotaciones al margen por parte de distintos funcionarios de la Universidad, incluida la Oficina Jurídica.

9. El día 3 de octubre en horas de la mañana, poco antes de que el Consejo Superior Universitario iniciara sesión para decidir la designación de quien ocupara la vacante de Alejandro Álvarez Gallego, si así se consideraba, recibí una llamada mediante la cual se expresaban dudas sobre la firma del documento arriba citado, agregando que “el vicerrector no aceptaba recomendaciones por considerar que la decisión le correspondía únicamente a él, por comisión directa de la rectoría”.
10. Al asumir el cargo de rector (e), pospuse la firma de ese escrito hasta tanto revisara la documentación existente en relación con la compra del inmueble. De entrada descarté el punto aquí enunciado bajo el numeral 6.5.2, en tanto la Universidad no podía pagar la suma aludida “una vez se termine de tramitar una operación de crédito ante Findeter SA”, sino una vez se tramitara el crédito financiado con recursos Findeter y se obtuviera la aprobación por parte del intermediario financiero y su correspondiente desembolso. La cuestión no es de simple redacción; es la claridad concreta de la expectativa que se puede comprometer. Una cosa es el trámite que debe hacerse ante Findeter y otra la aprobación que un ente bancario intermediario finalmente otorgue bajo la propuesta de operación de redescuento y tasa que Findeter le formule. En este sentido, el tiempo límite tampoco podía asegurarse con certeza: en caso de no poder cumplirse con el tiempo asumido, la UPN quedaría

expuesta con respecto al 30% entregado como anticipo en la promesa de compraventa.

11. Un segundo asunto sobre el cual expresé inquietudes es el referido en el presente escrito bajo el numeral 6.5.3. Si en aras de la discusión no se considerara la existencia de un hecho cumplido, sí se genera un riesgo que la Universidad Pedagógica Nacional realice el pago de un servicio como este sin que hubiera mediado un contrato precedido por un proceso de selección que haya seguido las reglas del Manual de Contratación de la UPN. Es decir, era indispensable que la UPN hubiera adelantado un proceso de selección del perito a través de un contrato de consultoría, previo el cumplimiento de los requisitos legales y las reglas de contratación. Circunstancia que no se cumplió en este caso.
12. Al visitar la edificación, días después, surgió una nueva duda en torno a la claridad de los linderos: mientras en la visita realizada por miembros del Consejo Superior al predio se aseguró que parte de la plazoleta ubicada en el sector occidental estaba incluida en la venta a realizar con la UPN, en mi visita se informó que este espacio no entraba en la negociación y que la UPN tendría que levantar un muro justo en el borde en donde descansa la fachada occidental del edificio 2.
13. Igualmente, al revisar el certificado de tradición proporcionado por la Universidad Central, se encontró la existencia de una hipoteca:



Podría afirmarse que este aspecto podría subsanarse con el tiempo por la Universidad Central, de quien además se supone la buena fe. Sin embargo, el parágrafo del artículo 1 del Acuerdo 015 de 2023, emitido por el Consejo Superior, es tajante:

Parágrafo. El Rector solo podrá materializar la compra del inmueble al que refiere el presente Acuerdo cuando se concluyan los estudios de títulos respectivos por parte de la misma Universidad Pedagógica Nacional y se evidencie que sobre los mismos no existe ninguna restricción a la propiedad y uso de los mismos tal y como lo ha informado la Universidad Central.

El asunto no es menor: dado que el contrato de promesa de compraventa es un contrato previo a la compraventa, pero del que se deriva la obligación de celebrar el contrato prometido, era necesario que previo a la suscripción de dicho contrato, se

realizara un estudio de títulos del predio a efectos de que el experto a cargo determinara que no existía ninguna limitación a la propiedad o alguna situación jurídica que la limitara. Más aún, cuando se entregaba una importante suma como cuota inicial.

Del mismo modo, y dado el relato expuesto en el numeral 10, era importante que dentro del análisis por el experto se verificara que el trámite de englobe del predio que se realizó por parte de la Universidad Central al momento de la compra de los lotes que componen hoy en día las edificaciones en venta, se hubiere realizado adecuadamente. Ello con el fin de corroborar que dicho trámite se efectuó en debida forma y que no existen riesgos futuros con respecto al tamaño y linderos del predio a comprar. Esto, además de otorgar garantías a la Universidad Pedagógica Nacional de que el predio que pretende adquirir no presenta ninguna limitación, permitía el cumplimiento de lo ordenado por el Consejo Superior de la Universidad Pedagógica Nacional.

Un estudio de esta naturaleza, por demás, determinaría si: i) jurídicamente el bien es apto para ser comprado, y ii) si el metraje del avalúo corresponde con los linderos del bien, elementos fundamentales para el proceso de contratación que se pretende adelantar con éxito, pues la ausencia de este crea riesgos para la Universidad Pedagógica Nacional en tanto:

- i) Si se celebra el contrato de promesa o de compraventa sin contar con este estudio, cualquier gravamen o limitación de la que no se hubiera percatado la universidad teniendo la oportunidad para ello, impedirá el goce efectivo y disposición jurídica del bien por parte de la Universidad Pedagógica Nacional, lo que podría dejar sin fundamento la celebración del contrato de compraventa y generar un conflicto judicial.
- ii) Si no se realiza el estudio antes de la suscripción del contrato de compraventa, se estaría incumpliendo con una de las condiciones establecidas por el Consejo Superior para la celebración de este contrato, hecho que se configura como un incumplimiento o una extralimitación de las funciones del rector.

Por estas razones, el rector (e) de la Universidad, luego de informar la situación al Comité Directivo en Materia Presupuestal y al Consejo Superior, emitió una comunicación el 25 de octubre de 2023 que en sus apartes importantes reza:

“CONSTRUIR Y FORTALECER COMUNIDAD CON INFORMACIÓN

En mi calidad de rector(e) de la Universidad Pedagógica Nacional informo a la comunidad universitaria que, en sesión del Consejo Superior realizada el día de ayer, 24 de octubre de 2023, se plantearon los siguientes aspectos en relación con la adquisición del bien inmueble perteneciente a la Universidad Central, ubicado en la Calle 75 No. 16-03.

1. La necesidad de ampliar las condiciones actuales de planta física, por parte de nuestra universidad, es un hecho indiscutible; como lo es igualmente el Acuerdo 015 emitido el 29 de septiembre de 2023 por el Consejo Superior, a través del cual “se autoriza al Rector para gestionar la adquisición de un inmueble, gestionar recursos de crédito del Ministerio de Educación Nacional e incorporar y destinar recursos propios para su adquisición con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2023 y 2024”.

2. No obstante, se informó al Consejo la existencia de una hipoteca que aparece en el certificado de tradición y libertad del bien inmueble, cuya subsanación debe ser acometida por la institución propietaria como condición *sine qua non* para continuar con el proceso de compra, tal y como se estableció en el párrafo primero del artículo 1 del Acuerdo arriba mencionado.

3. Así mismo, en tanto las edificaciones son producto del desglobe de un bien mayor, es preciso contar con las escrituras de los inmuebles para establecer, mediante un estudio topográfico concreto, los linderos exactos del bien que se aspira comprar. Los edificios deben adquirirse como cuerpos ciertos y corresponde a la Universidad Central demarcar físicamente las líneas divisorias del bien que vende.

4. Los puntos 2 y 3 se pondrán en conocimiento de la Universidad Central solicitando su intervención en consecuencia. Entre tanto, como quiera que este proceso puede tardar al menos 60 días, el recurso retirado de cuentas financieras y que estaba previsto entregar a la Universidad Central antes del 30 de octubre del corriente año, con la firma de la respectiva promesa de compra-venta (cerca de \$20 mil millones), se consignará de nuevo en certificados de inversión sólidos que le permitan recibir dividendos a nuestra universidad, para evitar cualquier detrimento patrimonial.

5. De igual manera, se solicitará concepto jurídico para establecer si el pago dispuesto para estudios patológicos de sismo resistencia efectuados sobre el inmueble por su propietaria, constituye o no un hecho cumplido, o una inversión que no corresponde al comprador.

El informe del rector(e), como ordenador del gasto y con resguardo del Comité Directivo en Materia Presupuestal, contó con expresiones de aval por parte del máximo órgano del gobierno universitario”.

II. ANÁLISIS Y DILIGENCIAS RECIENTEMENTE ADELANTADAS.

1. Levantamiento de hipoteca

Pocas horas después de publicada la comunicación arriba citada, la Universidad Central hizo llegar un nuevo certificado con el cual se acreditaba el levantamiento del gravamen:

Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 04:19:45 PM

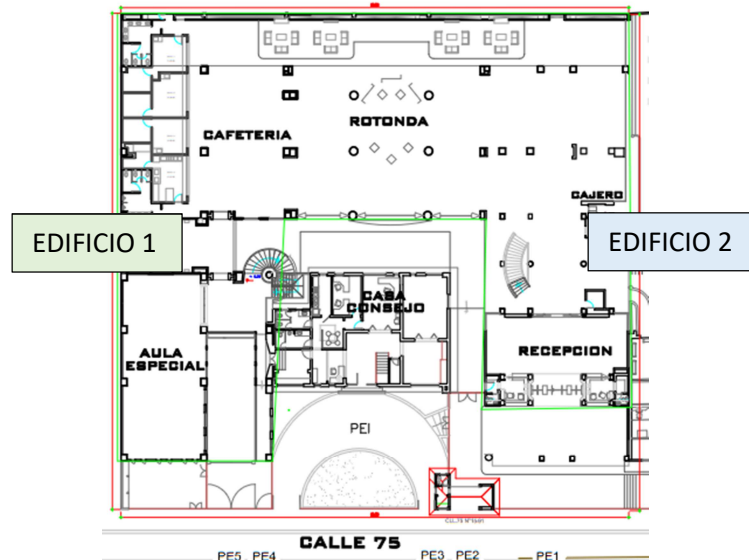
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: C2023-19836	Fecha: 12-10-2023
SE INCLUYE ANOTACION POR OMISION VALE ART 59 LEY 1579/12 AUX 114C2023-19836			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 2	Radicación: C2023-19836	Fecha: 12-10-2023
SE INCLUYE CANCELACION VALE ART 59 LEY 1579/12 AUX 114C2023-19836			

2. Límites del predio en compra.

Al día siguiente y a instancias del entonces Vicerrector Administrativo y Financiero, el Grupo de Infraestructura Física de la Universidad realizó una visita al predio ofertado por la U. Central, en la cual “se identificaron y corroboraron los límites del predio objeto de negociación entre la Universidad Pedagógica Nacional y la Universidad Central, identificando los determinantes físicos propios de la delimitación a la que hace referencia la escritura pública de englobe 693 del 11 de junio de 1999”. Veamos el plano:



De esta manera, entonces, se verificaba que la información cierta fue la entregada en la visita del rector (e) y no en la visita de miembros del Consejo Superior. Sin embargo, surgía con ello una nueva situación: dado el límite coincidente con la fachada occidental

del edificio 2, este costado quedaría sin sendero de luz y sometido en el futuro a la posibilidad de una nueva edificación vecina que reduzca la iluminación natural de los salones ubicados en este costado.

3. Estudios de patología, vulnerabilidad y reforzamiento estructural

Cabe anotar, en primer lugar, que este estudio realizado por la firma INGETEC fue remitido a la Vicerrectora Yaneth Romero Coca por la Universidad Central, mediante correo electrónico de noviembre 3 de 2023. No fue puesto a disposición del Consejo Superior Universitario para la sesión del 29 de septiembre, por cuanto no fue enviado como documento soporte por la Vicerrectoría Administrativa y Financiera de entonces a la Secretaría General. Su contenido tampoco fue dado a conocer al Comité Directivo en Materia Presupuestal. Copiamos aquí las conclusiones y recomendaciones a las que llega el estudio:

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En este capítulo del informe final del Estudio de Patología y Vulnerabilidad Sísmica de los Bloque 1, 2, 3 y la Casa de Rectoría de la Universidad Central, se resumen las siguientes conclusiones:

10.1. CONCLUSIONES SOBRE LA PATOLOGÍA ESTRUCTURAL:

- Los planos estructurales suministrados por el Cliente (planos de Curaduría del año 1995) difieren de lo construido en aspectos tan importantes como el número de pisos, por lo tanto, no suministran información totalmente confiable y libre de incertidumbres sobre las dimensiones y aceros de refuerzo colocados en cada elemento. Sin embargo, de manera razonable estos planos fueron usados como referencia para estimar la calidad de los materiales y el tipo de detalles constructivos empleados en los refuerzos de los elementos.
- Los planos de levantamiento arquitectónico del año 2009 representan adecuadamente las características geométricas principales de los edificios, como lo son: niveles, bordes de placa, tamaño y localización de columnas. Durante las visitas a los edificios se detectó que algunas columnas tienen dimensiones diferentes a las indicadas en estos planos.
- Dado que no se cuenta con planos estructurales de construcción ni un levantamiento estructural, el presente análisis de vulnerabilidad está realizado con dimensiones de vigas estimadas con base en los planos estructurales de curaduría.
- La pérdida del recubrimiento en algunas columnas del piso uno de los Bloques 1 y 2 causa que los flejes queden expuestos al medio ambiente. Esta situación es crítica, ya que aumenta el riesgo de corrosión y de reducción del área efectiva. Independientemente del reforzamiento por ejecutar en las estructuras, esta patología debe repararse y conformarse nuevamente el recubrimiento de dichas columnas.

- La grieta presentada en la zona donde colindan los Bloques 1 y 2, es consecuencia de que no existe una dilatación completa en esta zona. La dilatación completa debe separar por completo los elementos estructurales y los acabados arquitectónicos de los pisos, paredes y techos, en todos los niveles.
- De igual manera, la grieta del muro perimetral que está a la entrada del Bloque 3, es consecuencia de la falta de dilatación completa entre el edificio y este muro de cerramiento.
- En ninguno de los tres bloques, se evidenciaron agrietamientos o fisuras en las columnas o vigas por lo cual se puede inferir que para las condiciones de uso normal, los edificios presentan un comportamiento adecuado.

10.2. CONCLUSIONES SOBRE VULNERABILIDAD ESTRUCTURAL

De los análisis efectuados se concluye para los tres edificios:

- Varias vigas y columnas tienen índices de sobreesfuerzos mayores a la unidad. Por lo tanto, deben ser reforzados para dar cumplimiento a la normativa vigente.
- Los tres edificios tienen índices de flexibilidad mayores a la unidad, y por lo tanto, deben ser rígidos mediante la implementación de un sistema de reforzamiento.
- En el estudio de vulnerabilidad se emplearon índices de reducción de resistencia iguales a la unidad y un coeficiente de disipación de energía $R = 4$. Aunque estos valores son altos en comparación con los valores que se obtendrían si se considera el deterioro de la estructura y sus irregularidades, los análisis así realizados representan el escenario favorable para descartar un eventual reforzamiento. La necesidad de reforzamiento fue confirmada con los índices de sobreesfuerzos y de flexibilidad obtenidos en este estudio.

Del análisis efectuado para la casa de rectoría se concluye:

- Las grietas encontradas en la casa son causadas por asentamientos del terreno y comprometen su capacidad estructural. Se debe realizar un estudio particular a la cimentación para establecer la intervención o mejoramiento de la misma.
- El sistema de resistencia sísmica es mampostería no reforzada, es un sistema estructural que no permite capacidad de disipación de energía. Según Tabla A.3-1 del NSR-10, este tipo de sistema estructural se permite para edificaciones de grupo de uso I y zona de amenaza sísmica baja. Por lo tanto, la estructura debe ser reforzada, con un sistema de resistencia sísmica que aplique para la zona de amenaza sísmica intermedia, que corresponde a la ciudad de Bogotá, y al grupo de uso III, que corresponde a una edificación que haga parte de una universidad.
- Varios muros de mampostería no reforzada tienen índices de sobreesfuerzo mayor a la unidad, debido a los esfuerzos de cortante. Por lo anterior, la estructura debe ser reforzada para cumplir con los parámetros mínimos exigidos por la NSR-10, Título D.

10.3. CONCLUSIONES SOBRE REFORZAMIENTO

De los análisis efectuados se concluye para los tres edificios:

- Como criterio del presente reforzamiento, se tuvo que en cada dirección horizontal de los edificios, se suministre la cantidad de muros necesaria que permita reducir la deriva estimada para el sismo de diseño según la NSR-10. Al mismo tiempo, se tuvo como criterio garantizar un comportamiento sísmico adecuado con base en la literatura reconocida, en función de las incertidumbres que tienen las edificaciones en términos de condiciones finales de construcción, logrando que los muros suministrados tomen la mayor parte de la fuerza sísmica. De forma complementaria a los requerimientos de la NSR-10, con el reforzamiento planteado es posible disminuir considerablemente las solicitaciones de los elementos estructurales existentes para no tener que reforzar todos estos elementos, lo que conlleva a un reforzamiento más invasivo.
- Al incluir el reforzamiento con muros estructurales, la mayoría de las columnas y de las vigas presentaron índices de sobreesfuerzos menores a la unidad. Algunos pocos elementos existentes indicados en planos y memorias se deben reforzar para cumplir con los requisitos normativos de la NSR-10.
- Al incluir el reforzamiento con muros estructurales, los tres edificios presentaron índices de flexibilidad menores a la unidad. Por tanto, el sistema de reforzamiento le aporta a las estructuras la rigidez requerida por la normativa vigente.
- De acuerdo al análisis de costos de referencia del reforzamiento estructural el costo directo total fue estimado en \$7.324.013.336 COP, para un costo equivalente por metro cuadrado de \$544.253 COP. Este precio no incluye: costos indirectos de obra, ni costos de inspección, modificación de redes, modificaciones arquitectónicas, modificaciones a tanques, ni acabados.

10.4. RECOMENDACIONES

- Dado que se requiere hacer un reforzamiento estructural, es necesario realizar un estudio de suelos para diseñar la cimentación de los elementos estructurales nuevos. Dicho estudio está fuera del alcance del presente contrato y se recomienda llevarlo a cabo previo a cualquier intervención de reforzamiento a la estructura.
- Se recomienda hacer monitoreo de las deformaciones que se presentan entre el Bloque 1 y 2, para dar seguimiento a los desplazamientos de la junta entre los dos edificios y evaluar si es un mecanismo activo que requiere atención adicional al reforzamiento de las estructuras.
- Se recomienda que los análisis y diseños sean complementados mediante un levantamiento geométrico y estructural, para confirmar las dimensiones finales y descartar que el estudio de reforzamiento entregado, no requiera de adaptaciones o modificaciones adicionales.
- El análisis de costos de referencia presentado se elaboró con valores de referencia para este tipo de proyectos. Se recomienda emplear estos costos sólo para análisis iniciales de factibilidad del proyecto y cotizar con firmas constructoras los costos definitivos de la obra de reforzamiento.
- Independiente de la precisión de la información de costos de referencia presentados, el estudio de suelos y respectivo diseño estructural final de la cimentación que está fuera del presente alcance, serán necesarios para obtener un valor más realista del costo del proyecto de reforzamiento.

- Dada la necesidad de reforzamiento para la Casa de Rectoría y teniendo en cuenta que su sistema estructural no está avalado en NSR-10 se recomienda realizar un estudio específico y detallado de reforzamiento más allá del alcance del presente informe. Este estudio deberá incluir la extracción de muestras y ensayos destructivos de muretes, para determinar la resistencia de los muros existentes, exploraciones a la cimentación de la casa para determinar el origen de las grietas existentes y un diseño de reforzamiento que permita dar cumplimiento a la normativa. En ausencia de este estudio detallado, se recomienda la demolición de la estructura.

Siendo un lego en la materia, alcanzo a comprender las siguientes observaciones que el estudio de patología, vulnerabilidad y reforzamiento estructural de Ingetec nos entrega:

En primer lugar, el consultor reitera en varios apartes que el estudio se hace con base en unos planos estructurales de 1996 de la firma Ingeniería de Estructuras, planos arquitectónicos de 1995 y un levantamiento arquitectónico de 1995, y que no contó con las memorias de cálculo, ni con los estudios de suelos, ni con las recomendaciones de cimentación.

Indica en el numeral 5.1.1. que los planos estructurales de 1996 no corresponden a la estructura construida, pero que la construcción si corresponde a los planos arquitectónicos, lo cual de por sí llevaría a no considerar esa información como válida para el estudio. Menciona que las dimensiones de las columnas en el sitio son diferentes a las del diseño, que hay construcción de placas de concreto en sitios que se presentan como espacios vacíos, que hay adición de estructuras de placas en los sótanos, y que la altura de la construcción es mayor en 5.50 metros a la de los planos. Además, menciona que para el estudio asumió las dimensiones de las vigas estructurales porque no podía verificar las existentes.

En segundo lugar, el consultor indica que el alcance del estudio está referido a la actualización de la estructura de las edificaciones a las normas de sismoresistencia NSR-10, y no se atienden aspectos referidos a los acabados arquitectónicos ni a las instalaciones de ingeniería hidráulica, sanitaria, eléctrica, iluminación, redes de comunicaciones, etc, lo cual es lógico; pero, que en el caso de una evaluación integral, sí deben tenerse en cuenta porque el impacto presupuestal de estos ítems puede ser igual o superior al del mismo reforzamiento estructural.

En tercer lugar, se entiende que el reforzamiento planteado conlleva modificar el sistema de pórticos estructurales a un sistema combinado, lo cual implica ampliar las dimensiones de los elementos estructurales; estos es, de columnas y vigas, así como la rigidización de las estructuras mediante la construcción de muros en concreto reforzado de 40 a 50 cm de espesor, lo cual impactará fuertemente la arquitectura de la edificación, los acabados de pisos, muros y cielos rasos, y todas las redes de sus instalaciones de agua y energía.

En cuarto lugar, el consultor recomienda un estudio de la cimentación y de los asentamientos que han tenido las edificaciones, lo cual compromete la capacidad estructural de las mismas, estudio que debe ser realizado previo al análisis de la estructura, pues en estos resultados preliminares se prevé adicionar muros en concreto reforzado y ampliar las secciones de las columnas y vigas, lo cual será una mayor carga muerta para las edificaciones que probablemente impactará la cimentación de las estructuras, problema principal a resolver en los casos de reforzamiento de los edificios, pero que en el estudio en comento no se hizo por falta de información y por el mismo alcance del mismo, ya que no fue contratado nada al respecto.

Finalmente, el estudio recomienda adelantar análisis específicos y detallados de reforzamiento sobre la denominada “casa consejo”. Dicho análisis deberá “incluir la extracción de muestras y ensayos destructivos de muretes, para determinar la resistencia de los muros existentes, exploraciones a la cimentación de la casa para determinar el origen de las grietas existentes y un diseño de reforzamiento que permita dar cumplimiento a la normativa. En ausencia de este estudio detallado, se recomienda la demolición de la estructura”.

Algunas fotografías resultan ilustrativas:





Con base en estas observaciones, es fácil colegir la advertencia que el consultor presenta con respecto a los costos del componente estructural del reforzamiento:

9. COSTOS DE REFERENCIA DEL COMPONENTE ESTRUCTURAL DEL REFORZAMIENTO

Se elaboró un estimativo de los costos de referencia para el reforzamiento estructural de los tres edificios. Este estimativo de costos se presenta en el Anexo 5, y de este se obtiene que el costo directo total se estima en \$7.324.013.336 COP, el cual corresponde a un costo por metro cuadrado de \$544.253 COP.

Este análisis de costos de referencia, incluye valores unitarios y cantidades de los ítems que se necesitan para construir los muros de reforzamiento. Estos ítems son:

- Concreto y acero de refuerzo.
- Andajes epóxicos.
- Demolición de vigas existentes para paso del acero de refuerzo, en puntos específicos del proyecto.
- Escarificación de vigas para vincular el muro nuevo a la estructura existente.
- Demolición de muros de fachadas y muros divisorios.

El costo unitario y las cantidades estimadas de los ítems del reforzamiento de la cimentación, deben ser re-calculados cuando el cliente tenga el diseño definitivo del reforzamiento de la cimentación, teniendo en cuenta que el diseño del reforzamiento de la cimentación está por fuera del alcance de este estudio.

No se incluyen los costos asociados a otras especialidades técnicas como lo son: arquitectura, eléctrica, hidráulica, comunicaciones, entre otras. Varios componentes de estas especialidades se pueden ver impactados por la construcción de los muros de concreto de reforzamiento. A manera de ejemplo, nombramos los siguientes:

- 1) Costos de adecuación de los acabados de pisos, paredes y techos.
- 2) Costos de modificación de redes eléctricas, hidráulicas, de telecomunicación y otras.
- 3) Costo de modificaciones a tanques de aguas que se pueden ver afectados por la construcción de los muros de reforzamiento.
- 4) Costos indirectos de construcción que dependen del contratista que ejecute el proyecto. Típicamente, este valor es cercano al 25% del costo directo de la obra.

Los precios unitarios de referencia utilizados para estimar el costo podrán variar en función de la experiencia y los métodos constructivos que utilice el contratista que ejecute la obra. Por lo tanto, se recomienda emplear estos costos sólo para análisis iniciales de factibilidad del proyecto y cotizar con firmas constructoras los costos definitivos de la obra de reforzamiento

4. Conclusiones propias a partir de los Estudios de patología, vulnerabilidad y reforzamiento estructural

Si bien es preciso aclarar, advertir y subrayar que las edificaciones ofertadas por la Universidad Central NO se encuentran de ninguna manera en un estado crítico, lo cierto es que el precio total de la intervención no será de \$ 7.324.013.336 COP. Tal como se advierte en los estudios, deben tenerse en cuenta costos asociados a otras especialidades técnicas: costos indirectos de obra, costos de inspección, modificación de redes, modificaciones arquitectónicas, modificaciones a tanques, y acabados. Agregaría, así mismo, costos de adecuación que incluyan reparaciones locativas, condiciones de acceso, ascensores, y baterías sanitarias para personas en condición de movilidad reducida, entre otras inversiones.

Claro está que dicha situación se expuso en diapositivas presentadas al Consejo Superior en la sesión del 29 de septiembre; sin embargo, no se dio cuenta de las recomendaciones que pregonaban la necesidad de “un estudio de suelos para diseñar la cimentación de los elementos estructurales nuevos”; del “monitoreo de las deformaciones que se presentan entre el Bloque 1 y 2, para dar seguimiento a los desplazamientos de la junta entre los dos edificios y evaluar si es un mecanismo activo que requiere atención adicional al reforzamiento de las estructuras”; de la necesidad de que los análisis y diseños “fuesen complementados mediante un levantamiento geométrico y estructural, para confirmar las dimensiones finales y descartar que el estudio de reforzamiento entregado, no requiera de adaptaciones o modificaciones adicionales”. Tampoco que “el análisis de costos de referencia presentado se elaboró con valores de referencia para este tipo de proyectos”, pero que era indispensable

“cotizar con firmas constructoras los costos definitivos de la obra de reforzamiento” y que “el estudio de suelos, así como el respectivo diseño estructural final de la cimentación, eran necesarios para obtener un valor más realista del costo del proyecto de reforzamiento”.

5. Una nueva reunión con la Universidad Central

Así las cosas, en reunión sostenida con directivas de la Universidad Central el miércoles 15 de noviembre, en la cual estuvo presente su rector Jaime Arias, el rector encargado de la Universidad Pedagógica Nacional planteó dos propuestas:

5.1 Para resolver el asunto referido al sendero de luz que debe cobijar al Edificio 2 en su fachada occidental, se solicita a la Universidad Central incluir en la venta un espacio apropiado que bien puede proveerse desde los predios contiguos que pertenecen a la misma universidad. Es decir, incluir en la venta una franja que debe desenglobarse de los predios AAA0094FTNX, AAA0094FSRU y AAA094FSNN (Ver fotografía). La inclusión de esta franja proporcionará a la culata del edificio en este costado una relación espacio-visual similar a la actual, iluminación en primer piso y ventilación natural en baterías sanitarias. Al mismo tiempo, la libera de proximidad reducida en caso de construcciones futuras.



5.2 En virtud de los Estudios de patología, vulnerabilidad y reforzamiento estructural, que obligan a la UPN a incurrir en mayores costos, y al hecho de que la “Casa Consejo” debe demolerse, la Universidad Central debe cruzar este valor con el de

la franja anterior y descontar el excedente del valor total calculado en el avalúo inicial.

Además de los argumentos arquitectónicos relacionados en los anteriores numerales, el Rector (e) de la UPN explicó que, ante los entes de control a que estamos sometidos los servidores públicos, no sería posible explicar cómo, después de los estudios de sismoresistencia tan aludidos, y de la obligación de demoler la casa que en el avalúo inicial se cobraba, el precio fijado se mantuviera incólume. La receptividad del rector Jaime Arias a la propuesta fue significativa.

III. REALIDADES E INQUIETUDES A CONSIDERAR

1. Los costos a los que puede ascender la compra y puesta en funcionamiento de las edificaciones

Como se dijo en la comunicación del 25 de octubre de los corrientes, “la necesidad de ampliar las condiciones actuales de planta física, por parte de nuestra universidad, es un hecho indiscutible”. La posibilidad de incrementar cobertura es imposible sin ello y la cantidad de inscritos para cursar el primer semestre de 2024 en nuestras carreras así lo amerita.

No obstante, es claro que la inversión a realizar por parte de la Universidad Pedagógica no será tan solo el valor del avalúo calculado para las edificaciones; es decir, SESENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$66.042.435.684). A ello debe sumarse, por lo menos, el valor del reforzamiento estructural, los costos asociados, el estudio de suelos, el monitoreo de las deformaciones que se presentan entre el Bloque 1 y 2, un levantamiento geométrico y estructural, las adecuaciones y la dotación que, por el momento, no pueden calcularse con exactitud.

Ahora bien, en el presupuesto 2024 se ha estipulado el servicio de la deuda pero no la totalidad de estos valores adicionales que aquí se enuncian y, por consiguiente, si el Ministerio de Educación no concurre, la Universidad se vería en la obligación de ampliar el monto de la solicitud de crédito a Findeter; es decir, ya no se prestaría la suma de CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$46.229.704.979), SINO LA CANTIDAD MAYOR QUE SE PRECISE. Debe tenerse en cuenta, adicionalmente, que dada la magnitud de la obra que se requiere, difícilmente las edificaciones estarían dispuestas para el funcionamiento

en el segundo semestre de 2025, hecho que obligaría a continuar con los arrendamientos existentes, al tiempo que se asume el pago del crédito.

¿Está la Universidad en capacidad de asumir la deuda? A juzgar por el presupuesto 2024, evidentemente no. El ahorro por los arriendos y la suma que se recibe producto de la Ley 1890, recursos para el IPN, no son suficientes. Y, si en gracia de discusión admitiéramos que con esfuerzo la Universidad puede asumirla, ello no sería posible sin sacrificar las posibilidades de concursos docentes, la formalización laboral del profesorado y de los funcionarios administrativos, por ejemplo. Findeter ha calculado en oficio remitido a la UPN en marzo de 2023, una tasa de redescuento de IBR1M + 1.5 % con gracia a capital hasta por dos años y un plazo total de pago hasta por doce años. Sin embargo, la tasa de interés final puede variar conforme se acuerde “directamente con los intermediarios financieros que estudien y aprueben el crédito”. Aclara también Findeter que su carta “no corresponde a una aprobación u otorgamiento de cupo de una operación de crédito de redescuento, toda vez que la aprobación del crédito se hará por parte del intermediario financiero y, por ende, no asegura la disponibilidad de recursos al beneficiario final”.

De suyo se concluye, en consecuencia, que sí o sí el Ministerio de Educación y el Gobierno Nacional deben concurrir para que la compra de los edificios que oferta la Universidad Central sea factible presupuestalmente para la Universidad Pedagógica Nacional.

2. Deberes precontractuales de la Universidad Pedagógica Nacional para la compra de bien inmueble.

Revisado el Manual de Contratación de la Universidad Pedagógica Nacional, se evidencia que, en el marco de la etapa precontractual para la compra de los inmuebles, debemos tener en cuenta los siguientes aspectos:

2.1 La elaboración de un plan de compra, cuya finalidad es cumplir con el deber de planeación de la contratación. El contenido de dicho plan debe atender al relacionamiento de los bienes, servicios y obras que se pretendan adquirir durante la vigencia fiscal.

2.2 La existencia del análisis del sector, estudio de riesgos y estudios previos. Es importante que, dentro del proceso de compra del bien inmueble aquí señalado, la Universidad cuente con un estudio del sector y de los riesgos de la compra, basados en la necesidad de la adquisición del predio. En esto hay suficiente avance, pero, además, se deben señalar con

claridad los aspectos legales, financieros, comerciales y técnicos del negocio jurídico que se pretende celebrar.

La importancia de la elaboración de los documentos aquí descritos se centra en que ante un eventual control por parte de la Contraloría sobre la inversión de los recursos de la Universidad que resultan ser públicos, el ente pueda identificar la necesidad que la Universidad Pedagógica Nacional pretende satisfacer con la compra del inmueble, el análisis económico del sector y la determinación de los riesgos del contrato, el objeto, la forma de pago, entre otros factores que son propios de la actividad comercial. El Marco Presupuestal de Mediano Plazo jugaría aquí un papel fundamental para asegurar el cumplimiento de los pagos sin que se afecten las labores misionales de la Universidad.

2.3 La verificación de elaboración de términos de referencia, a través de los cuales la Universidad Pedagógica Nacional debe establecer los requisitos jurídicos, técnicos, financieros y económicos de la propuesta económica del bien que será comprado.

Adicionalmente, el artículo 82 del Decreto 1510 de 2013, establece los requisitos que deben tener en cuenta las entidades públicas para la adquisición de bienes inmuebles, así:

“Artículo 82. Adquisición de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- 1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la entidad estatal.*
- 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*
- 3. La entidad estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.”*

Por supuesto, en esto ha venido trabajando la Universidad y de ello se solicitó información al Jefe de la Oficina de Planeación de la Universidad, cuya respuesta se obtuvo en correo electrónico del 15 de noviembre último. Faltaría en el Plan de Compra 2023 la oficialización de la nueva versión del proyecto de inversión 4512 “Construcción y adquisición de nuevas instalaciones”, y la incorporación de rubros adicionales en el presupuesto de

inversión de la UPN para atender necesidades relacionadas con la adquisición del inmueble perteneciente a la Universidad Central en la vigencia 2024. Se requiere, así mismo, la elaboración completa del Marco Presupuestal de Mediano Plazo que incluya el servicio de la deuda y aclare los diferentes escenarios que pueden presentarse en relación con el financiamiento para la adquisición de dichas instalaciones. Se requiere, finalmente, obtener los conceptos de viabilidad del DNP y el MEN.

2.4 Estudio de títulos del estado jurídico y material del bien inmueble que se pretende comprar. En razón a que se ha solicitado introducir en la negociación una nueva franja de terreno; de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo 015 de 2023, solo hasta que se realice tal estudio la Universidad podrá presentar manifestación de interés o suscribir contrato de promesa de compraventa.

2.5 Revisión del Acuerdo 015 de 2023. En razón de los planteamientos aquí presentados, se sugiere al Consejo Superior revisar el Acuerdo 015 de 2023; incluso porque no se incluyó allí el valor de la cuota parte o valor proporcional por concepto de impuesto predial, valorización y/o otras contribuciones relacionadas con el bien inmueble.

3. ¿Es posible desistir de la compra?

Aunque la UPN presentó a la Universidad Central una “*oferta económica para la compra del predio*”, suscrita el 10 de abril de 2023 y otra más el 9 de mayo de este año, es importante hacer mención a la naturaleza jurídica de la oferta en el marco de la etapa precontractual, sus requisitos de procedencia y efectos jurídicos en el derecho privado.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema Justicia, ha definido a la oferta como:

“La oferta o propuesta es, entonces, una declaración de voluntad unilateral de carácter recepticio en cuanto está destinada a ser recibida por otra u otras personas, cuyo objetivo es la celebración de un determinado contrato respecto del cual el proponente tiene la indeclinable intención de realizar.” (negrita propia) (Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, radicado 11001-31-03-044-2010-00399-01, MP. Dr. Ariel Ramírez, sentencia del 26 de enero de 2015)

En la misma línea, según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para que aquel surta efectos jurídicos, es necesario que se encuentre dentro de la misma los siguientes elementos:

*“(...) ha de ser firme, inequívoca, precisa, completa, acto voluntario del oferente, y estar dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento. Ello significa, entonces, **que para que exista oferta se requiere voluntad firme y decidida para celebrar un contrato**, lo que la distingue de los simples tratos preliminares, en los que de ordinario esa voluntad con tales características todavía está ausente; y, **al propio tiempo, ha de ser tan definida la voluntad de contratar por quien lo hace, de manera tal que no ha de aparecer duda de ninguna índole de que allí se encuentra plasmado un proyecto de contrato revestido de tal seriedad que no pueda menos que tenerse la certeza de que podrá perfeccionarse como contrato**, con el lleno de todos los requisitos legales, si ella es aceptada por aquel o aquellos a quienes va dirigida...” (negrita propia) (CSJ SC, 8 Mar. 1995, Rad. 4473).*

De igual forma, la doctrina experta en la materia sostiene:

*“Según explican Díez Picazo y Guillón, es necesario que aquella **«contenga todos los elementos necesarios para la existencia del contrato proyectado, y que esté destinada a integrarse en él de tal manera que, en caso de recaer aceptación, el oferente no lleve a cabo ninguna nueva manifestación»**.”¹ (negrita propia)*

En vista de lo anterior, analizando el contenido de los documentos fechados el 10 de abril y 9 de mayo de 2023, estos no contienen los elementos propios de la oferta, pues no se trata de ofrecimientos claros e irrevocables en la medida en que dentro de las referidas comunicaciones se exaltan varias circunstancias a las que estaría sujeta la eventual compraventa. Entre ellos, la celebración del contrato de compraventa. Al mismo tiempo, no es completa, toda vez que no se delimita con exactitud el bien objeto de la compra; es decir, la determinación de sus linderos, ubicación, área y demás características propias de la identificación de la cosa. **Sin embargo, en caso de que la Universidad Central recurra ante los jueces para dirimir el conflicto que se presente, debe considerarse que no está dicha la última palabra y que las certezas no son absolutas cuando se inicia un pleito judicial.**

En adelante, sugerimos que los documentos que se presenten a la Universidad Central se denominen *“manifestación de interés o invitación a presentar propuesta para compra de un bien inmueble”*, pues de esta forma se evita generar expectativas que luego pueden ocasionar un riesgo jurídico. En todo

¹ Díez Picazo, Luis y Guillón, Antonio. Sistema de Derecho Civil. 6ª Ed. Madrid: Tecnos, 1992. Vol. II, p. 69 y ss.

caso, dichos documentos no deben redactarse como un conjunto de obligaciones adquiridas o derivadas del mismo, sino como un interés en comprar el bien inmueble, siempre que se cumplan las condiciones técnicas, jurídicas y legales que exige el Manual de Contratación de la Universidad Pedagógica Nacional, los términos de referencia y los estudios previos.

IV. NOTA FINAL

El estudio de las condiciones y circunstancias en que la Universidad celebraba la negociación de los edificios en comento, con la disposición de finiquitar en el mes de octubre la promesa de compraventa correspondiente entregando una gruesa suma de recursos, fue una de las razones que me llevó a expresar, en medio de extenuantes consultas médicas en las que me encontraba ese día, la decisión de aceptar la designación de rector(e) en caso de que el Consejo Superior así lo dispusiera. Es sabido por los honorables miembros de este cuerpo colegiado, que no me postulé al cargo, que no hablé al respecto con ninguno(a) de ellos(as) para que presentaran o apoyaran mi designación, y que no estuve al tanto del proceso o discusión que en la sesión se adelantaban. Pero esa pregunta, la de sí aceptaba o no el cargo, formulada por la Secretaria General a eso de las 3:40 PM del 3 de octubre de 2023, fue respondida afirmativamente, ante todo, bajo las dudas y desconfianza que habían suscitado llamadas de advertencia como la que páginas atrás he indicado. No fue, entonces, el propósito de “concentrar poder” o una “falta a la ética” como se ha dicho por quienes olvidan o desconocen que en decenas de años al servicio de la educación pública me he caracterizado por la honestidad, la honradez, la entrega, el trabajo leal y en equipo, como lo atestiguó con creces la comunidad entera del Instituto Pedagógico Nacional.

Por el contrario, como puede desprenderse de la lectura del presente informe, me preocupaban, entre otros factores, los errores en que pudiera haberse incurrido y los riesgos que en la negociación se alertaban. Si bien mi presente lectura puede contener fallas de apreciación debido a la ausencia de un conocimiento pleno del proceso o a mi formación profesional, ajena a varios de los temas examinados, algunos planteamientos aquí expuestos pueden verificarse a través de conceptos jurídicos definitivos. Aún así, antes que faltar al equipo directivo, mi intención fue la de tratar de evitar para todo el colectivo los riesgos que conlleva un trabajo acelerado, adelantado sin suministrar información completa a los cuerpos colegiados, inconsulto a veces con la oficina jurídica y con los abogados externos que prestan servicio a la Universidad, como aquí se ha sustentado. Primó, igualmente, el principio de informar a la comunidad universitaria las decisiones

que tantas implicaciones tienen para ella; apertura democrática en la cual me he empeñado en los cargos que en la dirección universitaria he ocupado.

De todas maneras, aunque el Consejo Superior ha expresado con claridad su posición ante quienes rebatieron mi designación, a través de un extenso oficio fechado en noviembre 16 de 2023, en el cual reitera el carácter legal y legítimo con que dicho cuerpo colegiado actuó al nombrarme como representante legal de la UPN, y llama a la acción responsable, veraz e informada en este caso, atentamente expreso mi decisión de dejar en manos de los honorables miembros del CSU de la UPN mi continuidad en el cargo como rector encargado. Condiciones de salud poco alentadoras en las que hoy me encuentro y que hacen referencia a un diagnóstico que debe ser atendido de inmediato con la práctica sin dilación de una cirugía robótica, así como la necesidad de adelantar los tratamientos que de ella se desprendan y la probabilidad de otro tipo de cirugía en el mes de marzo o abril de 2024, deben estimarse en tanto hoy revelan limitantes para el ejercicio de mis funciones o el requerimiento de un rector o rectora que me reemplace en los tiempos de incapacidad médica.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Atehortúa Cruz' with a stylized flourish at the end.

Adolfo León Atehortúa Cruz

Rector (E)