

# DIAGNÓSTICO I N T E G R A L

**POPAYÁN/** Vol. 1

Centro No. 56

Complejo: Centro de teleinformática y producción industrial /  
Centro agropecuario



**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA**

**ALFONSO PRADA GIL**

Director General

**PIEDAD JIMÉNEZ MONTOYA**

Directora Administrativa y Financiera

**EDWARD YESID SANTOS B**

Coordinador Grupo de Construcciones

**JOSE LUIS SOTO**

Supervisor Contrato

**UNIDAD DE CONSULTORÍA UNIVERSIDAD**

DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

**ROBERTO BERNAL LIZARRALDE**

Director General Proyecto

**CARLOS HUMBERTO RIVERA PEÑA**

Coordinador General Proyecto

**LUZ NIDIA LEAL SALCEDO**

Coordinadora Área Administrativa

**NANCY ZAMBRANO ROJAS**

Asistente Área Administrativa

**ALEXANDRA NAVARRO VÉLEZ**

Coordinadora Área Normativa

**CLAUDIA PATRICIA MORENO SILVA**

Coordinadora Área Ambiental

**CAROLINA MENDIVELSO**

Coordinadora Área Diseño Gráfico

**DIANA XIMENA PIRACHICAN M.**

Coordinadora Área Jurídica

**DANIEL BARÓN AVENDAÑO**

Coordinador Área Bioclimática

**JAIME MANTILLA GAITÁN**

Coordinador Área Instalaciones Hidrosanitarias

**LUIS ADRIANO MORA GUARÍN**

Coordinador Área Instalaciones Eléctricas

**LUIS ALBERTO MENDOZA NIÑO**

Coordinador Área de Presupuesto

**MARCEL MONTOYA CAICEDO**

Coordinador Área Arquitectura y Costo-Beneficio

**MILTON GERMAN AGUILAR**

Coordinador Área Estructural



“ Se precisa que el diagnóstico integral tuvo en cuenta toda la documentación e información allegada y remitida por las diferentes entidades hasta el 31 de enero de 2017.



# TABLA DE CONTENIDO

---

## **CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN GENERAL DEL CENTRO.....11**

## **CAPÍTULO 2. . DIAGNÓSTICO JURÍDICO .....17**

2.1. Información General del Inmueble .....	19
2.1.1. Localización urbanística .....	19
2.2. Titularidad del predio .....	20
2.3. Revisión y confirmación del área del predio y de los linderos que aparecen en la documentación legal. ....	21
2.4. Naturaleza jurídica del inmueble.....	24
2.5. Gravámenes, Limitaciones y medidas cautelares.....	24
2.6. Impuestos y Contribuciones.....	24
2.7. Servicios Públicos Domiciliarios .....	24
2.8. Conclusiones y recomendaciones .....	25

## **CAPÍTULO 3. . DIAGNÓSTICO NORMATIVO.....29**

3.1. Generalidades.....	31
3.1.1. Localización.....	31
3.1.2. Información del sector .....	32
3.1.3. Información del predio. ....	32
3.1.4. Linderos y dimensiones según escrituras .....	33
3.2. Información Técnica .....	34
3.2.1. Información urbanística .....	34
3.3. Normatividad.....	42
3.2.2. Edificabilidad.....	45
3.2.3. Perfiles viales.....	47
3.2.4. Aplicación de la normativa en el predio .....	60
3.4. Conclusiones Y Recomendaciones.....	62

## **CAPÍTULO 4. . DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL.....69**

4.1. Localización General .....	71
4.2. Antecedentes .....	71
4.3. Metodología de inspección .....	72
4.4. Descripción estructural por bloques.....	73
4.5. Bloques 101 y 107.....	76
4.6. Bloque 102 .....	81
4.7. Bloque 103 .....	86
4.8. Bloque 104 .....	89
4.9. Bloque 105 .....	91
4.10. Bloque 106 .....	93

4.11. Bloque 108 .....	96
4.12. Bloque 109 .....	98
4.13. Bloque 110 .....	101
4.14. Bloque 111 .....	106
4.15. Bloque 112 .....	108
4.16. Bloque 113 .....	110
4.17. Bloque 114 .....	112
4.18. Bloque 115 .....	114
4.19. Bloque 116 .....	116
4.20. Bloque 117 .....	118
4.21. Bloque 118 .....	121
4.22. Bloque 119 .....	123
4.23. Bloque 120 .....	125
4.24. Bloque 121 .....	127
4.25. Bloque. 122 .....	128
4.26. Bloque 123 .....	130
4.27. Bloque 124 .....	134
4.28. Bloque 125 .....	136
4.29. Bloque 126 .....	137
4.30. Bloque 127 .....	138
4.31. Bloque 128 .....	140
4.32. Bloque 129 .....	141
4.33. Bloque 130 .....	143
4.34. Bloque 131 .....	145
4.35. Bloque 132 .....	146
4.36. Bloque 133 .....	148
4.37. Bloque 134 .....	151
4.38. Bloque 135 .....	152
4.39. Bloque 136 .....	154
4.40. Bloque 137 .....	158
4.41. Bloque 138 .....	159
4.42. Bloque No. 1 y 3 .....	160
4.43. Bloque No. 2 .....	162
4.44. Bloque No. 4 .....	165
4.45. Bloque No. 5 .....	167
4.46. Bloque No. 6 .....	169
4.47. Bloque No. 7 .....	170
4.48. Bloque No. 8 .....	171
4.49. Bloque No. 9 .....	174
4.50. Bloque No. 10 .....	176
4.51. Bloques No. 11 y 12 .....	178
4.52. Bloque No. 13 .....	180
4.53. Bloque No. 14 y 15 .....	183
4.54. Bloque No. 16, 17 y 18 .....	186
4.55. Bloque No. 19 .....	190
4.56. Bloque No. 20 .....	192

4.57. Bloque No. 21 .....	195
4.58. Bloque No. 22 .....	197
4.59. Bloque No. 23 .....	199
4.60. Bloque No. 24 .....	202
4.61. Bloque No. 25 .....	204
4.62. Bloque No. 26 .....	206
4.63. Bloque No. 27 .....	209
4.64. Bloque No. 28 .....	211
4.65. Bloque No. 29 .....	212
4.66. Bloque No. 30 .....	214
4.67. Bloque No. 31 .....	215
4.68. Bloque No. 32 .....	216
4.69. Bloque No. 33 .....	217
4.70. Bloque No. 34 .....	219
4.71. Bloque No. 35 .....	220
4.72. Bloque No. 36 .....	222
4.73. Bloque No. 37 .....	223
4.74. Bloque No. 38 .....	224
4.75. Bloques No. 39, 40, 41 y 45 .....	225
4.76. Bloque No. 42 .....	229
4.77. Bloque No. 43 .....	230
4.78. Bloque No. 44, N° 46, N° 47 .....	232
4.79. Bloque No. 48 .....	233
4.80. Bloque No. 49 .....	235
4.81. Bloque No. 50 .....	237
4.82. Bloque No. 51 y 52 .....	238
4.83. Bloque No. 53 y 54 .....	240
4.84. Bloque No. 55 .....	244
4.85. Bloques No. 56 y 57 .....	245
4.86. Bloques No. 58, 59, 60 y 61 .....	247
4.87. Bloques No. 62 y 63 .....	249
4.88. Bloque No. 64 .....	251
4.89. Bloque No. 65 .....	252
4.90. Descripción zonas exteriores .....	253
4.91. Valoración estructural .....	258





INFORMACIÓN  
**GENERAL DEL CENTRO**



En el documento se presenta el diagnóstico de las condiciones físicas del CENTRO INDUSTRIAL Y CENTRO AGROPECUARIO DE POPAYAN.

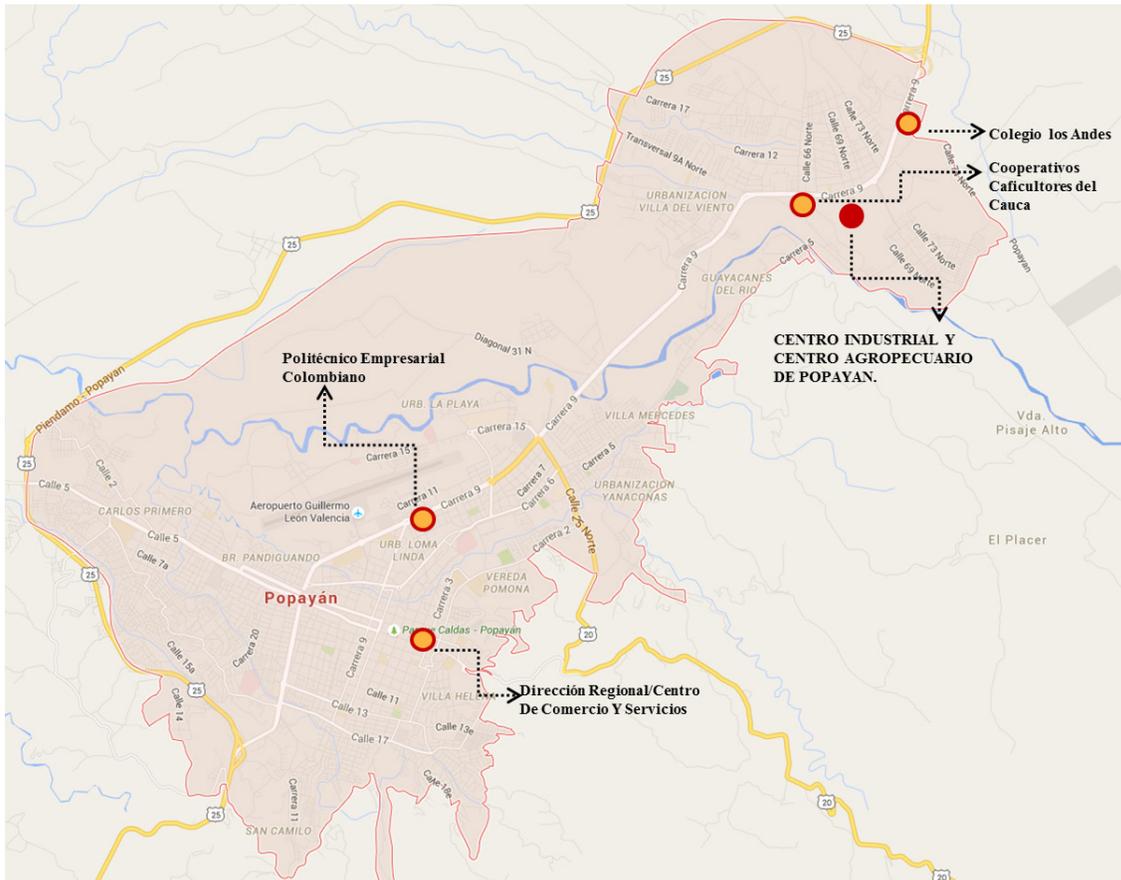


Ilustración 1\_Centros Sena municipio de Popayán.  
Fuente: Google Maps, modificado por el autor.

El centro está localizado en el departamento del Cauca, municipio de Popayán en el barrio EL Placer con nomenclatura carrera 9 No 71N-60.

El centro está ubicado al norte de la ciudad, hace parte de la zona de expansión Lame- Las Guacas, la cual tiene Plan Parcial y está delimitado al norte por la vía Guacas, al este por el barrio Villa del Norte, al sur por la calle 71N y al oeste por la carrera 9.



Ilustración 2\_Fachada Principal Centro  
Fuente: Google Maps.

La actividad predominante del sector es de actividad mixta, de uso residencial complementado con el uso comercial e institucional y las edificaciones predominantes son construcciones de una y dos plantas.

El terreno del predio tiene un relieve plano y según el avalúo comercial realizado por el IGAC, cuenta con un área de 237.705,00 m<sup>2</sup> (IGAC, 2013).

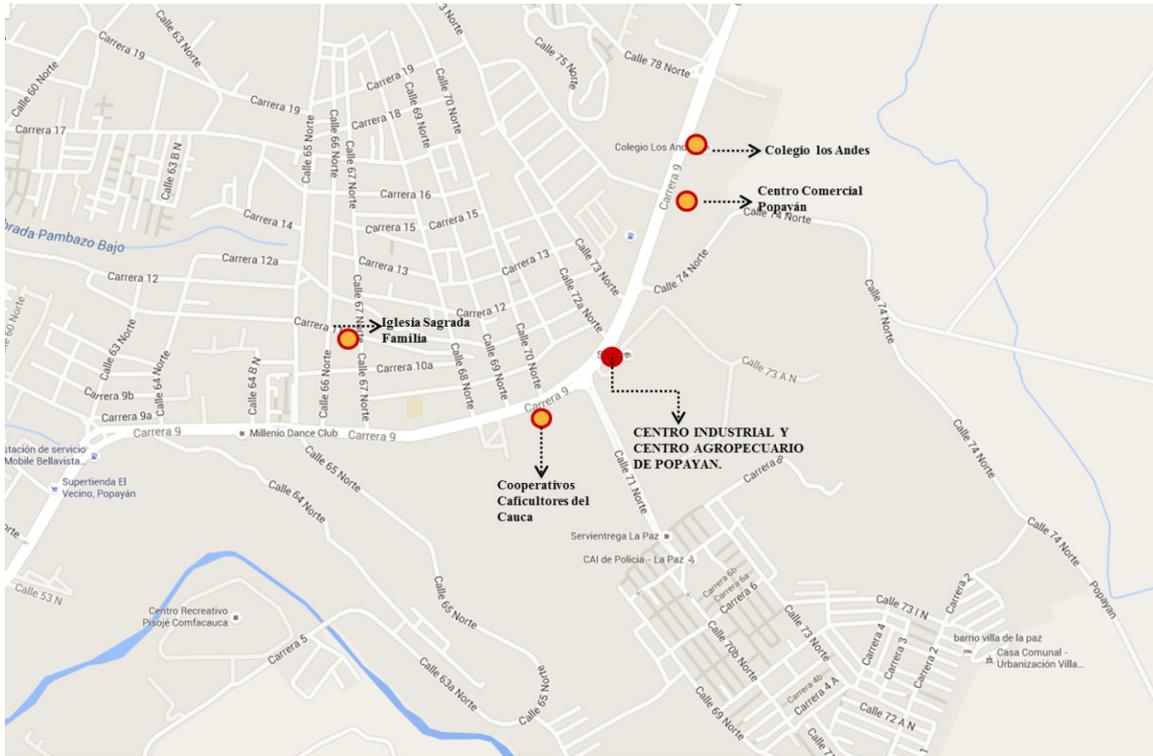
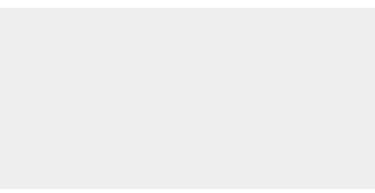


Ilustración 3\_Relación con el sector  
Fuente: Google Maps modificado por el autor.







# 2

## DIAGNÓSTICO JURÍDICO



## 2.1. Información General del Inmueble

El inmueble objeto del presente estudio corresponde el Complejo: Centro de Teleinformática y Producción Industrial / Centro Agropecuario del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA- está conformado por 5 predios ubicados en la Carrera 9 Nro. 71N - 60.

El Centro Educativo se encuentra ubicado en el departamento del Cauca, en el municipio de Popayán, comuna 2, urbanización el Placer.

Para llevar a cabo la ubicación, localización y nomenclatura oficial de estos predios se consultaron los siguientes documentos: Certificados de Tradición y Libertad Matriculas Nros. 120-19980, 120-23699, 120-15870, 120-15861 y 120-30474 de 5 de mayo de 2016, las Escrituras Públicas nros. 1083 de 17 de agosto de 1966 de la Notaría 1ª de Popayán, 1258 de 15 de septiembre de 1966 de la Notaría 1ª de Popayán, 1873 de 10 de diciembre de 1973 de la Notaría 1ª de Popayán, 116 de 8 de febrero de 1971 de la Notaría 2ª de Popayán y 117 de 8 de diciembre de 1971 de la Notaría 2ª de Popayán, el Avalúo Comercial realizado por el Instituto Agustín Codazzi realizado en el último trimestre del año 2013 y los últimos recibos de pago del impuesto predial año gravable.

Una vez cotejada la información recogida se pudo establecer que: i) solamente en el avalúo realizado por el IGAC, se encuentra mencionada la nomenclatura del predio con base en la documentación allegada por parte del SENA, así como información interna de la Entidad; ii) Se advierte que en los certificados de tradición y libertad los predios están clasificados como RURALES. iii) en los Certificados de Tradición y Libertad Matriculas Nros. 120-19980, 120-23699, 120-15870, 120-15861 y 120-30474 de 5 de mayo de 2016, no se encuentran actualizadas las direcciones descritas en el avalúo figurando como direcciones:

PREDIO	DIRECCIÓN
1	LOTE "EL PLACER" CARRERA 9 # 71N-60
2	LOTE DE TERRENO EN EL PUNTO EL PLACER
3	LOTE
4	LOTE
5	LOTE

Tabla 1. Lotes que integran el centro.

### 2.1.1. Localización urbanística

El Complejo: Centro de Teleinformática y Producción Industrial / Centro Agropecuario del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA- se encuentra localizado al norte de la ciudad de Popayán sobre la carrera 9 en la intersección con la calle 71 norte o Avenida La Paz. Predio esquinero con frente principal sobre la carrera 9 con acceso a las canchas de fútbol.

#### A. PREDIO 1

El Instituto Agustín Codazzi a través de Certificado Catastral Nacional Nro. 5239-704942-83542-19279412 de 29 de agosto de 2016, certificó que el predio en el cual hoy funciona el Centro Institucional posee la siguiente información:

- i) Departamento:-19- Cauca
- ii) Municipio:-1-Popayán
- iii) Número Predial: 00-01-00-00-0002-1228-0-00-00-0000
- iv) Número Predial Anterior: 00-01-0002-1228-000
- v) Matrícula: 120-19980
- vi) Dirección: K 9 71 N 60
- vii) Área Terreno: 30 Ha 5586.00m<sup>2</sup>
- viii) Área Construida: 13471.0 m<sup>2</sup>
- ix) Avalúo: \$ 8,255,425,000
- x) Propietarios: SENA-Servicio Nacional de Aprendizaje

### Información especial

#### Predios colindantes

- NORTE:** 00-01-00-00-0002-1225-0-00-00-0000, 00-01-00-00-0002-1208-0-00-00-0000, 00-01-00-00-0002-1206-0-00-00-0000
- CARRERA** 8, 00-01-00-00-0002-1262-0-00-00-0000 Y 00-01-00-00-0002-1202-0-00-00-0000.
- ORIENTE:** 00-01-00-00-0002-1262-0-00-00-0000, 00-01-00-00-0002-1202-0-00-00-0000, 01-04-00-00-0276-1213-0-00-00-0000 Y 00-01-00-00-0002-0794-0-00-00-0000.
- SUR:** CARRERA 8.

## 2.2. Titularidad del predio

### A. PREDIO 1

Según la información contenida en la Escritura Pública nro. 1083 de 17 de agosto de 1966 de la Notaría 1ª de Popayán y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matrícula Inmobiliaria Nro. 120-19980 de 5 de mayo de 2016, bajo la anotación número 02 se expresa que los señores Luis Vásquez e Isabel León de Vásquez a título de compraventa dieron un predio a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-.

### B. PREDIO 2

Según la información contenida en la Escritura Pública nro. 1258 de 15 de septiembre de 1966 de la Notaría 1ª de Popayán y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matrícula Inmobiliaria Nro. 120-23699 de 5 de mayo de 2016, bajo la anotación número 03 se expresa que el señor José Patrocinio Cuasquer Criollo a título de compraventa dio un predio a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-.

### C. PREDIO 3

Según la información contenida en la Escritura Pública nro. 116 de 8 de febrero de 1971 de la Notaría 2ª de Popayán y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matrícula Inmobiliaria Nro. 120-15870 de 5 de mayo de 2016, bajo la anotación número 01 se expresa que el señor Agustín Escobar Astudillo y la señora Carmen Rosa Escobar a título de compraventa dieron un predio a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-.

#### D. PREDIO 4

Según la información contenida en la Escritura Pública nro. 117 de 8 de febrero de 1971 de la Notaría 2ª de Popayán y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matricula Inmobiliaria Nro. 120-15861 de 5 de mayo de 2016, bajo la anotación número 01 se expresa que el señor Ángel María Navarrete Ordoñez a título de compraventa dio un predio a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-.

#### E. PREDIO 5

Según la información contenida en la Escritura Pública nro. 1873 de 10 de diciembre de 1973 de la Notaría 1ª de Popayán y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matricula Inmobiliaria Nro. 120-30474 de 5 de mayo de 2016, bajo la anotación número 01 se expresa que el señor Ángel María Navarrete Ordoñez a título de compraventa dio un predio a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-.

### 2.3 Revisión y confirmación del área del predio y de los linderos que aparecen en la documentación legal.

#### PREDIO 1

La información encontrada y consultada respecto del área y linderos de los predios donde se encuentra ubicada la institución educativa es tomada del Certificado de Tradición y Libertad Matricula Nro. 120-19980 de 5 de mayo de 2016:

Lote cuyos linderos son:

**NORTE:** CON EL LOTE DE PATROCINIO QUASQUER;  
**ORIENTE:** TERRENOS DE LA GRANJA EL PLACER, HOY DE "SENA".  
**OCCIDENTE:** CON LA CARRETERA PANAMERICANA.  
**SUR:** CON PROPIEDAD DE HERMANOS GUTIERREZ.

Se advierte que en el certificado mediante escritura 1133 de 4 de diciembre de 1997 de la Notaría Única de Timbío se registró una venta parcial a favor del Instituto Nacional de vías de un área de 164,3 metros cuadrados.

#### PREDIO 2

La información encontrada y consultada respecto del área y linderos de los predios donde se encuentra ubicada la institución educativa es tomada del Certificado de Tradición y Libertad Matricula Nro. 120-23369 de 5 de mayo de 2016:

Lote cuyos linderos son:

**NORTE:** CON SOLAR DE AGUSTIN ESCOBAR;  
**ORIENTE:** CON TERRENOS TAMBIEN DE PROPIEDAD DE AGUSTIN ESCOBAR;  
**POR EL OCCIDENTE:** CON CARRETERA PANAMERICANA.  
**POR EL SUR:** CON PROPIEDAD HOY DEL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA.

### PREDIO 3

La información encontrada y consultada respecto del área y linderos de los predios donde se encuentra ubicada la institución educativa es tomada del Certificado de Tradición y Libertad Matricula Nro. 120-15870 de 5 de mayo de 2016:

Lote cuyos linderos son:

- NORTE:** 22.40 CENTIMETROS, CON LOTE DE AGUSTIN ESCOBAR; NORTE EN 10.20 CENTIMETROS Y 10.00 METROS CON PROPIEDAD DEL SENA.
- ESTE:** EN 26.50 CENTIMETROS Y 33.80 CENTIMETROS CON LA CARRETERA DE CALI Y SENA RESPECTIVAMENTE;
- OESTE:** EN 60.30 METROS CON PROPIEDAD DEL SENA

### PREDIO 4

La información encontrada y consultada respecto del área y linderos de los predios donde se encuentra ubicada la institución educativa es tomada del Certificado de Tradición y Libertad Matricula Nro. 120-15861 de 5 de mayo de 2016:

Lote cuyos linderos son:

- NORTE:** EN EXTENSION DE 2 METROS CON PROPIEDAD DEL SENA; EN EXTENSION DE 31.00 METROS CON EL LOTE DE ANGEL MARIA NAVARRETE;
- ESTE:** EN EXTENSION DE 31 METROS CON LA CARRETERA PANAMERICANA.
- OESTE:** EN IGUAL EXTENSION DE 31.00 METROS CON LOTE DEL SENA

### PREDIO 5

La información encontrada y consultada respecto del área y linderos de los predios donde se encuentra ubicada la institución educativa es tomada del Certificado de Tradición y Libertad Matricula Nro. 120-30474 de 5 de mayo de 2016:

Lote cuyos linderos son:

PARTIENDO DEL MOJON QUE QUEDA A 12 METROS DE LA CARRETERA POPAYAN-CALI, AL MOJON 2 EN UNA DISTANCIA DE 110 METROS, DE ESTE AL MOJON 3 EN UNA EXTENSION DE 16 METROS, LINDANDO CERCA DE ALAMBRE DE POR MEDIO CON TERRENOS DE AGUSTIN ESCOBAR DE ESTE AL MOJON 4, TAMBIEN CERCA DE POR MEDIO CON TERRENOS DE AGUSTIN ESCOBAR, EN UNA EXTENSION DE 161 METROS DE AQUÍ AL MOJON 5 SOBRE LA PORTADA DE ENTRADA A INDERENA EN UNA EXTENSION DE 54 METROS CERCA DE POR MEDIO CON TERRENOS DE UNA ESCUELA OFICIAL, DE ESTE AL MOJON 6 DE UNA EXTENSION DE 8 METROS, CERCA DE POR MEDIO CON LA CARRETERA DE LAS PIEDRAS, POR ESTE AL MOJON 7 EN EXTENSION DE 27 METROS CERCA DE POR MEDIO TAMBIEN CON LA CARRETERA A LAS PIEDRAS, DE AQUÍ AL MOJON 8 EN UNA EXTENSION DE 45 METROS, CERCA DE POR MEDIO CON TERRENOS DE MANUEL LENIS, DE ESTE AL MOJON 9 EN UNA EXTENSION DE 78 METROS, CERCA DE POR MEDIO CON TERRENOS DEL MISMO MANUEL LENIS DE ESTE AL MOJON 10 EN UNA EXTENSION DE 138 METROS TAMBIEN CERCA DE POR MEDIO CON TERRENOS DE MANUEL LENIS, DE ESTE Y HACIENDO UN GIRO DE APROXIMADAMENTE 90 GRADOS, AL MOJON 11 EN UNA EXTENSION DE 56 METROS, CERCA DE POR MEDIO CON TERRENOS DE MANUEL LENIS DE AQUÍ AL MOJON 12 EN UNA

EXTENSION DE 115 METROS, TAMBIEN CERCA DE POR MEDIO CON TERRENOS DE MANUEL LENIS, DE ESTE AL MOJON 13 EN UNA EXTENSION DE 187 METROS CERCA DE POR MEDIO CON TERRENOS DE MANUEL LENIS, DE ESTE AL MOJON 14 EN UNA EXTENSION DE 109 METROS QUEBRADA DE POR MEDIO CON TERRENOS DE PEDRO MARTINEZ DE AQUI AL MOJON 15 EN UNA EXTENSION DE 272 METROS CON TERRENOS DEL DEPARTAMENTO DESTINADOS A LA CIUDADELA INDUSTRIAL ARTESANAL DE ESTE AL MOJON 16 EN UNA EXTENSION DE 236 METROS CON TERRENOS DEL DEPARTAMENTO DE ESTE AL MOJON 17 EN UNA EXTENSION DE 151 METROS, CERCA DE POR MEDIO CON TERRENOS DEL DEPARTAMENTO DESTINADOS A LA CIUDADELA INDUSTRIAL ARTESANAL DE ESTE AL MOJON 18 EN UNA EXTENSION DE 420 METROS CALLE DE POR MEDIO CON TERRENOS DE LA GRANJA CAFETERA JOSE MARIA OBANDO, DE ESTE AL MOJON 1 PUNTO DE PARTIDA, EN UNA EXTENSION DE 41 METROS CALLE DE POR MEDIO CON TERRENOS DE LA GRANJA CAFETERA JOSE MARIA OBANDO. LINDEROS DADOS EN LA ESC. #2214 DE 02.12.80.-

**POR EL NORTE:** CON LA HACIENDA EL PLACER" DE PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD CAPUCHINA, CERCO DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 245 METROS.

**POR EL SUR:** CON TERRENOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL CERCO DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 265 METROS

**POR EL ESTE:** CON LA QUEBRADA LAME". CON UNA LONGITUD APROXIMADA DE 300 METROS

**POR EL OESTE:** CON TERRENOS DEL CENTRO MULTIPLE DEL SENA CERCO DE POR MEDIO DE LA SIGUIENTE MANERA; 60 METROS MEDIDOS EN DIRECCION DESDE EL UNICO QUIEBRAPATAS LOCALIZADO EN LA VIA QUE VA A LA PISCINA O SEDE SOCIAL HASTA ENCONTRAR EL CERCO QUE SIRVE DE LIMITE CON LA HACIENDA EL PLACER Y 215 METROS MEDIDOS DESDE EL MISMO QUIEBRAPATAS Y EN DIRECCION SUR HASTA ENCONTRAR EL CERCO QUE SIRVE DE LIMITE CON EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL".

Se indica que en certificado de tradición y libertad a través de la Escritura Pública Nro. 2 de diciembre de 1980 de la Notaría 1ª de Popayán, se consignó un comodato a favor de la Compañía Forestal del Cauca por el término de 10 años. No se tiene certeza de si el comodato subsiste.

De otra parte, conforme a los documentos aportados se verifica que existen diferencias en el área del bien inmueble así:

SOPORTE	ÁREA	DIRECCIÓN	
Certificados de tradición y libertad	120-19980	NO REGISTRA	LOTE "EL PLACER" CARRE- RA 9 # 71N-60
	120-23699	NO REGISTRA	LOTE DE TERRENO EN EL PUNTO EL PLACER
	120-15870	NO REGISTRA	LOTE
	120-15861	NO REGISTRA	LOTE
	120-30474	NO REGISTRA	LOTE
Avalúo		237.705,00 metros cuadrados	Carrera 9 Nro. 71N - 60
Recibos de Impuesto Predial Unificado		30 hectáreas 5586 metros cua- drados	Carrera 9 Nro. 71N - 60
Levantamiento Topográfico		237.626,672 metros cuadrados	NO REGISTRA
ÁREA LEGAL		237.705,00 metros cuadrados	

Tabla 2. Diferencias en el área del bien inmueble.

Así las cosas, teniendo en cuenta que no se cuenta con la totalidad de las escrituras y que en algunas no se expresa el área, se procede a establecer como área legal la descrita en el avalúo. Ahora bien, como existe una variación entre el área legal y el levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital, para el desarrollo del diagnóstico integral de la institución educativa se recomendará adoptar la menor área, que para este caso, es el levantamiento topográfico, es decir, **237.626,672 metros cuadrados**.

#### **2.4. Naturaleza jurídica del inmueble**

Para poder definir este punto en específico, es necesario contar con información dada por la Curaduría u Oficinas de Planeación encargadas de indicar la naturaleza del bien. Sin embargo es importante resaltar que en virtud del artículo 1° de la Ley 119 de 1994, el SENA es un establecimiento público del orden nacional con personería Jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, adscrita al Ministerio del Trabajo según el Decreto 4108 de 2011; por consiguiente los inmuebles que se encuentran bajo su propiedad están clasificados como Bienes Fiscales, es decir, con fundamento del inciso final del Artículo 674 del Código Civil son aquellos que pertenecen al Estado pero no están al servicio libre de la comunidad, sino destinados al uso privativo de la administración, para los fines que le son propios.

#### **2.5. Gravámenes, Limitaciones y medidas cautelares**

De conformidad con los Certificados de Tradición y Libertad Matriculas Nros. 120-19980, 120-23699, 120-15870, 120-15861 y 120-30474 de 5 de mayo de 2016, una vez revisados se verifica que sobre el bien inmueble no se encuentra constituida alguna limitación al dominio o gravamen.

#### **2.6. Impuestos y Contribuciones**

En virtud del Acuerdo Municipal 21 de 2005 “Por el cual se expide el Estatuto Tributario del Municipio de Popayán”, el predio en el cual se encuentra ubicado la sede del SENA debe pagar los siguientes tributos:

1. Impuesto Predial Unificado
2. Sobretasa Ambiental
3. Alumbrado público
4. Bomberos

El predio se encuentra al día en el pago de los diferentes tributos.

#### **2.7. Servicios Públicos Domiciliarios**

Al El Complejo: Centro de Teleinformática y Producción Industrial / Centro Agropecuario del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA- conforme al avalúo del IGAC cuenta los servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y alcantarillado.

## 2.8. Conclusiones y recomendaciones

1. Una vez analizados y verificados los soportes documentales y teniendo en cuenta que se advirtió que existe una variación significativa entre el área legal y el levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital (el cual refleja la realidad del predio), para el desarrollo del diagnóstico integral de la institución educativa se adoptará la menor área que para este caso es la indicada en el levantamiento topográfico, es decir, **237.626,672 metros cuadrados**.

Se precisa que **NO** se adoptará el área legal del avalúo puesto que a la fecha los linderos descritos en los diferentes certificados son confusos o inexistentes físicamente y no son técnicamente fáciles de precisar, por tanto, imposibilita su conversión al sistema métrico decimal. De este modo que no es dable recomendar al SENA que tenga en cuenta un área inexacta e imprecisa por lo que deberá adelantar un procedimiento de aclaración y corrección de áreas y linderos, para así, una vez estén legalizadas estas, la entidad pueda adoptar las decisiones presupuestales pertinentes en la ejecución de sus proyectos prioritarios y de expansión sin afectar predios colindantes, para lo cual debe tener presente lo señalado en la Instrucción Administrativa Conjunta 01 de IGAC y 11 de la Superintendencia del 20 de mayo de 2010 el cual determina lo siguiente:

### Corrección de áreas

La corrección a nivel catastral puede tener lugar por tratarse de áreas mal calculadas. En estos casos, se cuenta con linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y son verificables claramente en terreno, pero el área comprendida dentro de ellas está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales.

En este evento, la autoridad catastral debe revisar los documentos catastrales, verificar en campo lo expuesto en los títulos registrados y si encuentra que está mal calculada el área, la corrige en los documentos catastrales, mantendrá los linderos de que tratan los títulos de propiedad inscritos en el registro público inmobiliario y expedirá la resolución catastral individual que servirá de base para la emisión del certificado catastral a presentar para la elaboración de las escrituras públicas de corrección.

Si el propietario solicita a catastro una modificación de la información catastral, que conlleve cambiar la identificación física del inmueble, porque se trata de un predio más grande o más pequeño, o con otra forma, o con distinta ubicación, debe acreditar el título de dominio debidamente inscrito en el registro de instrumentos públicos que soporte su petición. Lo anterior deberá verificarse por la autoridad mediante (i) visita de campo, (ii) citación a todos los interesados en el trámite, y (iii) decreto y práctica de pruebas para decidir a través de la resolución catastral individual. De conformidad con este acto administrativo y según sea lo aplicable a cada caso, el peticionario debe adelantar el proceso judicial o gestionar la escritura pública de aclaración y/o corrección de área y/o linderos.

Aunado lo anterior, previo a realizar los procedimientos descritos se recomienda acercarse al IGAC con el fin de verificar los planos e información cartográfica con la que esta pueda contar, así como confirmar si esta autoridad ya se realizó algún proceso de actualización para el predio ubicado en este Municipio. De comprobarse que la información no corresponde, realizar los procedimientos mencionados allegando no solo los títulos y certificados pertinentes sino también es necesario allegar información topográfica y demás estudios técnicos que soporten la solicitud de actualización y/o corrección.

2. Los predios a la fecha no se encuentran afectados por ninguna limitación o gravamen.

3. Se recomienda englobar los bienes teniendo en cuenta que todos son de un mismo propietario y son colindantes.

4. Igualmente, es necesario realizar una actualización en la documentación legal de los predios, Predial y Catastral, en lo que a la nomenclatura se refiere ya que difieren estos documentos a la que se encuentra en la Escritura Pública y el Certificado de Tradición y Libertad. La nomenclatura es fundamental para que cualquier propiedad quede inscrita de manera correcta en el Catastro Municipal.

El IGAC requiere de esta para el reconocimiento predial, la formación y actualización catastral. Además, socialmente facilita la orientación de los usuarios, agiliza los servicios de emergencia, entrega de correo, etc.

Para el tema de la Nomenclatura es preciso tener en claro lo siguiente:

- La expedición del Certificado de Nomenclatura consiste en ratificar la existencia de un predio asignando una relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

- La Asignación de Nomenclatura consiste en asignar nomenclatura a un nuevo predio, debido que se ha generado producto de un desenglobe o englobe de predios. Son los casos en los que el usuario no tiene una nomenclatura que le permita identificar y ubicar su predio.

- La modificación o corrección de Nomenclatura consiste modificar la nomenclatura asignada a un predio, debido que se ha cambiado de posición el acceso principal al inmueble, que puede ser producto de una remodelación arquitectónica. Es el documento mediante el cual se corrige la identificación alfanumérica de un predio basado en su ubicación espacial respecto a las calles y carreras.

Para el presente caso, se debe hacer una actualización de nomenclatura en el certificado de tradición y libertad y una vez se cuente con esta se deberá solicitar el ajuste en los demás documentos en los que se identifique el predio.

5. Teniendo que en cuenta que en virtud del Artículo 674 del Código Civil los bienes del SENA son bienes fiscales puesto que constituyen instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales como lo es la educación, de modo que son objeto de protección legal frente a eventos en los cuales los particulares pretendan apropiarse de ellos. Ahora bien, los bienes de propiedad de las entidades de derecho público (bienes fiscales), también tienen derecho a que se les proteja su propiedad. Dichos bienes fiscales son del Estado quien los tiene por intermedio de sus entes territoriales con tratamiento semejante al de la propiedad privada y su uso no pertenece generalmente a todos los habitantes. Estos bienes tienen como característica que son enajenables, imprescriptibles y embargables y se rigen, por norma general, por la legislación común.

Así las cosas, la condición de imprescriptibilidad está contenida en el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso el cual prevé:

*ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:*

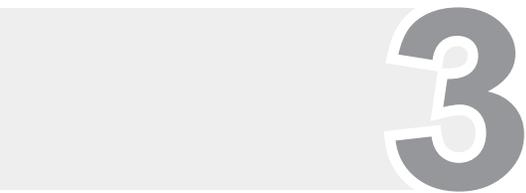
*[...]*

*La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.*

*El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público [...].*







# 3

## DIAGNÓSTICO NORMATIVO



### 3.1. Generalidades

#### 3.1.1. Localización

La sede donde se desarrolla el “Complejo: Centro de Teleinformática y Producción Industrial - Centro Agropecuario” en la Carrera 9 # 71N-60 se encuentra ubicada en el departamento del Cauca (ver. Ilustración 4) en el área sub-urbana del municipio de Popayán (ver. Ilustración 5). El predio se localiza en el área de expansión urbana LAME (LAME: nombre anterior de la vereda) al Nor-Oriente del casco urbano (ver. Ilustración 6) en el barrio El Placer según la información registrada en el POT, Acuerdo 06 de 2002, Plano R-27 “Clasificación del suelo municipio de Popayán”.



Ilustración 4. Localización del municipio de Popayán en el departamento de Cauca.  
Fuente: Es.wikipedia.org. (“Popayán”), (25.04.2016).



Ilustración 5. Localización área urbana del municipio de Popayán.  
Fuente: Popayán.gov.co/territorios (25.04.2016).

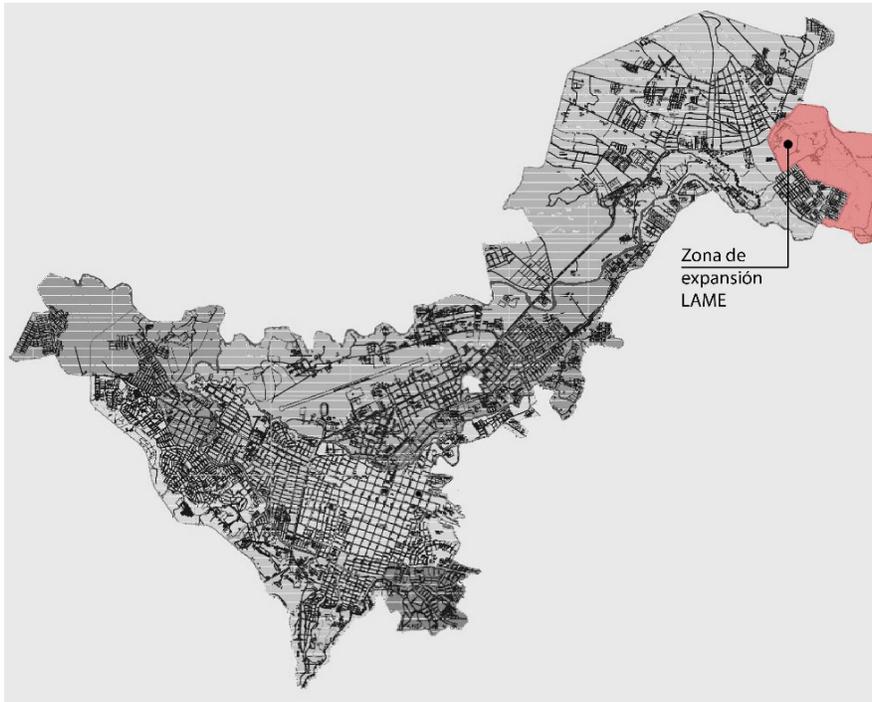


Ilustración 6. Localización Zona de Expansión LAME en el municipio de Popayán.  
Fuente: POT 2002, Plano U15 “Zonas de Expansión Urbana”.





Ilustración 8. Fachada desde la carrera 9 – vía Panamericana.  
Fuente: Google Maps, abril 2016.

Dirección	KR 9 # 71N-60 (Fuente: Impuesto predial 26.04.2016)
Barrio	El Placer – Bello Horizonte (Fuente: Certificado de tradición con matrícula 120-19980 del 05.05.2016)
Código catastral	19-0010-0010-0000-0021-2280-0000-0000 Fuente: ssiglwps.igac.gov.co (25 de abril/2016)
Matrícula inmobiliaria	120-19980 (Fuente: ssiglwps.igac.gov.co (25 de abril/2016) (120-23699; 120-15870; 120-15861; 120-30474) (Fuente: avalúo comercial septiembre de 2013)

Tabla 4. Identificación del predio.

Nota: El predio presenta cinco certificados de tradición con números diferentes de matrícula inmobiliaria a la fecha, donde el número de matrícula 120-19980 es la que registra el IGAC sin embargo este certificado de tradición no tiene unos linderos claros ni especifica el área del predio.

#### 3.1.4. Linderos y dimensiones según escrituras

El predio cuenta con cinco escrituras (Nº1.133 del 4/12/1997 de la Notaria de Timbio, Nº2.214 del 2/12/1980 de la Notaria 1 de Popayán, Nº116 del 08/02/1971 de la Notaria 2 de Popayán, Nº117 del 08/02/1971 de la Notaria 2 de Popayán, y Nº1.258 del 15/09/1966 de la Notaria 1 de Popayán) cada una correspondiente a una de las matrículas inmobiliarias citadas anteriormente (ver. Tabla 4), a continuación se registran los linderos que cada uno de las escrituras para el predio:

**LINDEROS (No. DE ESCRITURA 1133)**

No se tiene copia de esta escritura a la fecha.

La precede la escritura N°1.083 del 17/08/ 1966 - Notaria 1 de Popayán

Tabla 5 Linderos escritura No. 1133

**LINDEROS (No. DE ESCRITURA No.2214)**

Tomados de la escritura No. 1873 del 10/12/1973 Notaria 1 de Popayán la cual precede a la No.2214

Partiendo del mojón que queda a 12 metros de la carretera Popayán-Cali, al mojón 2 en una distancia de 110 metros, de este al mojón 3 en una extensión de 16 metros, lindando cerca de alambre de por medio con terrenos de Agustín Escobar, es una extensión de 161 metros de aquí al mojón 5 sobre la portada de entrada a INDERENA en una extensión de 54 metros cerca de por medio con terrenos de una escuela oficial, de este al mojón 6 de una extensión de 8 metros, cerca de por medio con la carretera de Las Piedras, de aquí al mojón en una extensión de 45 metros cerca de por medio con terrenos de Manuel Lenis; de este al mojón 9 en una extensión de 78 metros cerca de por medio con terrenos del mismo Manuel Lenis; de este y haciendo un giro de aproximadamente 90°, al mojón 11 en una extensión de 56 metros cerca de por medio con terrenos de Manuel Lenis; de aquí al mojón 12 en una extensión de 115 metros también cerca de por medio con terrenos de Manuel Lenis; de este al mojón 13 en una extensión de 187 metros cerca de por medio con terrenos de Manuel Lenis; de este al mojón 14 en una extensión de 109 metros quebrada de por medio con terrenos de Pedro Martínez; de aquí al mojón 15 en una extensión de 272 metros con terrenos del Departamento destinados a la Ciudadela Industrial Artesana; de este al mojón 16 en una extensión de 236 metros con terrenos del Departamento; de este al mojón 17 en una extensión de 151 metros cerca de por medio con terrenos del Departamento destinados a la Ciudadela Industrial Artesanal; de este al mojón 18 en una extensión de 420 metros calle de por medio con terrenos de la granja cafetera “JOSE MARIA OBANDO”, de este al mojón 1, punto de partida, en una extensión de 41 metros, calle de por medio con terrenos de la Granja Cafetera “JOSE MARIA OBANDO”.

Tabla 6. Linderos escritura No. 2214

**LINDEROS (No. DE ESCRITURA 116)**

Norte	En veintidós metros y cuarenta centímetros (22,40 mts.), con lote de Agustín Escobar; este en 26.50 centímetros y 33.80 centímetros con la carretera de Cali y SENA respectivamente.
Oriente	En veintiséis metros cincuenta centímetros (26.50mts) y treinta y tres metros ochenta centímetros (33.80mts), con la carretera a Cali y SENA, respectivamente.
Sur	En diez metros veinte centímetros (10.20 mts.) y diez (10,00 mts) metros con propiedad del SENA.
Occidente	En sesenta metros con treinta centímetros (60.30 mts) con propiedad del SENA.

Tabla 7. Linderos escritura No. 116

**LINDEROS (No. DE ESCRITURA 1258)**

Norte	Con solar de Agustín Escobar.
Oriente	Con terreno también de propiedad de Agustín Escobar.
Sur	Con propiedad hoy del SENA.
Occidente	Con carretera Panamericana.

Tabla 8. Linderos escritura No. 117

## 3.2. Información Técnica

### 3.2.1. Información urbanística

Como base para la elaboración del diagnóstico normativo, se tomó la información de documentos tales como el plano topográfico, la manzana catastral, el avalúo, entre otros. Los cuales están registrados en la siguiente tabla.

INSUMO	DIGITAL	FÍSICO	OBSERVACIONES
Plano topográfico	X	-	Levantamiento topográfico realizado en Noviembre de 2016, por la Universidad Distrital, a cargo del topógrafo Juan Carlos Latorre Bohórquez.
Manzana catastral	X	-	Manzana catastral generada por IGAC con fecha Junio del 2016

Avalúo	X	-	Presenta avalúo. Realizado por Wilcatec Ltda., en Septiembre 6 de 2012.
--------	---	---	---

Tabla 10. Información urbanística

INSUMO	ÁREA (Ha, m2)	OBSERVACIONES O LINDEROS
Área catastral	30 Hect. + 5586 mts	Certificado catastral No.5239-704942-63542-19279412 con fecha de expedición 29/08/2016.
Área folio de matrícula inmobiliaria o certificado de tradición y libertad.	No.120-19980: No presenta	Los certificados de tradición con los números de matrículas registrados con fecha del 05 de Mayo de 2016 y 02 de Junio de 2016 no presentan áreas en su contenido.
	No.120-23699: No presenta	
	No.120-15870: No presenta	
	No.120-15861: No presenta	
	No.120-30474: No presenta	
Área topográfico	23 Has + 7626,672 m2	Información tomada del levantamiento topográfico UD Marzo de 2016 (Ver. Ilustración 9)
Área escritura pública	N°1.133: No se pudo determinar	No fue posible contar con una copia de dicha escritura.
	N°2.214: No se pudo determinar N°1.873: 26.29 Has	La escritura N° 1.873 es anterior a la N°2.214 sin embargo especifica la transferencia POR PERMUTA de un predio del área especificada por parte del municipio al SENA.
	N° 116: No presenta	La escritura N° 116 no presenta áreas
	N° 117: 947m2	INCOMPLETA
	N° 1.285: 340.30m2	-
Área del predio según licencia de construcción y/o urbanismo	No presenta información	En la información suministrada por la oficina de planeación acerca de las licencias otorgadas al predio no se adjunta información acerca de áreas del predio ya que las licencias se otorgaron a bloques individuales de la sede. (Ver. Estado legal de la construcción existente)
Área impuesto predial	30 Hect. + 5586 mts	Recibo de impuesto predial con fecha del 26 de abril de 2016

Tabla 11. Área de terreno.

### Notas:

- El área que se va a tomar para el diagnóstico normativo es 23 Has + 7626,672 m2 por cuanto es el área menor suministrada por el levantamiento topográfico así como el área indicada para la elaboración del diagnóstico integral según el numeral 2.3 del diagnóstico jurídico con fecha del 13/11/2016.

## Plano área de terreno

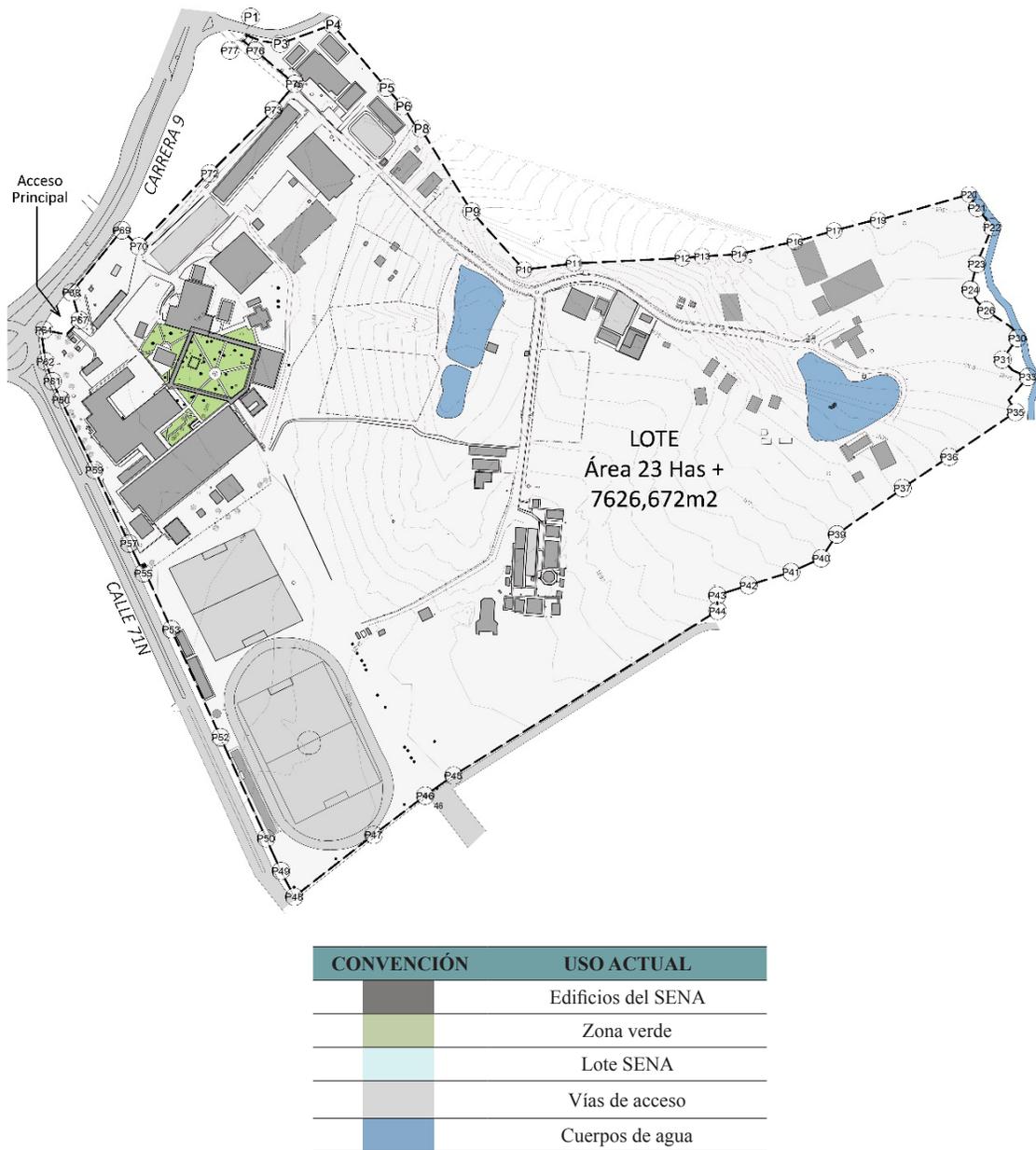


Ilustración 9. Polígono, levantamiento topográfico  
Fuente: Levantamiento topográfico realizado en Noviembre de 2016, por la Universidad Distrital.

## Estado legal de la construcción existente

Actualmente el predio registra dos licencias de construcción según la información registrada en el Concepto de Norma No. 04060516 expedido el 06 de Mayo del 2016 por la Curaduría Urbana 1 de Popayán, en el cual se hace mención de la licencia número E-088 que a la fecha se encuentra en fase de correcciones y ajustes con base al POT, para la construcción del edificio de aulas FIC; así mismo se menciona la licencia número E-110 para la construcción de la Sala Empréndete aprobada por resolución el 18 de Febrero de 2016. Sin embargo a la fecha no se cuenta con información respecto al estado de las demás edificaciones que componen la sede.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
TIPO	NÚMERO	FECHA	VIGENCIA	OBSERVACIONES
Construcción	E-088	Julio 29/2014	A la fecha se encuentra bajo correcciones del proyecto estructural, en ajuste y correspondencia al POT de Popayán.	Construcción de aulas de formación Edificio FIC – Altura: cinco (5) pisos. Fuente: Concepto de Norma de 06/05/2016
			Se expide resolución de aprobación No.5884 de Febrero 18 de 2016 la cual fue notificada al Dr. Hernando Ramírez Dulcey – en calidad de Director Regional, en Febrero 24 de 2016 y posteriormente publicada en la Red sonora S.A.S en Abril 28 de 2016.	Construcción de la “Sala Empréndete” Oficinas – Altura: 1 piso. Fuente: Concepto de Norma de 06/05/2016
Construcción	Radicado No. E-110	Noviembre 12/20/2015	“El estado del trámite administrativo de Licenciamiento Urbanístico radicado bajo el consecutivo E-110 del 12/11/2015 tiene pendiente la presentación del RECIBO DEL PAGO DEL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA, trámite que se adelanta ante la Curaduría Urbana, una vez se realice lo mencionado, se procederá a emitir la Licencia urbanística al titular del Licenciamiento cumpliendo de esta manera con la normatividad urbanística vigente”	Fuente: Aclaración No.08300816 al Concepto de Norma con fecha del 30/08/2016
	4881	Expedición el 02/12/2016	Vigencia dos (2) años Modalidad Obra Nueva - Ampliación	Esta licencia corresponde a un área de 136m2 que se construirán como obra nueva. Fuente: Copia de Licencia urbanística emitida por la Curaduría No.1 por Carlos Adrián Pardo Ordoñez

Tabla 12. Licencia de construcción

### Análisis área construida

INSUMO	ÁREA (m2)	OBSERVACIONES	
Área del predio según licencia de construcción y/o urbanismo	No presenta información	En la información suministrada por la oficina de planeación acerca de las licencias otorgadas al predio no se adjunta información acerca de áreas de aprobación dado que las licencias se encontraban en estado de aprobación o corrección (Ver. Estado legal de la construcción existente)	
Área impuesto predial 26/04/2016	13,471 m2	Recibo de impuesto predial con fecha del 26 de abril de 2016	
Área avalúo comercial	12,405.57 m2	Avalúo realizado en Septiembre 6 de 2012.	
Área levantamiento arquitectónico	Área total	24.090,80m2	Áreas tomadas del levantamiento arquitectónico realizado por la Universidad Distrital
	Área primer piso	22.789,23m2	
	Área pisos restantes	1.301,57m2	Área correspondiente al segundo piso
Área catastral	13,471 m2	Certificado catastral No.5239-704942-63542-19279412 con fecha de expedición 29/08/2016	

Tabla 13. Área construida.

### Nota:

- El área que se va a tomar para el diagnóstico normativo es 24.090,80m2 de área construida por cuanto es el área suministrada por el levantamiento arquitectónico.

## Plano área construida



CONVENCIÓN	USO ACTUAL
	Edificios del SENA
	Zona verde
	Lote SENA
	Vías de acceso
	Cuerpos de agua

Ilustración 10. Zonificación del predio para identificación del área construida por bloques  
Fuente: elaboración propia con base a levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital.

## Plano área construida - ZONA 1



Ilustración 11. Identificación y área construida por bloques ZONA 1  
Fuente: Áreas calculadas de los planos del levantamiento arquitectónico suministrados por el SENA y las modificaciones realizadas por el equipo de diagnóstico arquitectónico (áreas construidas con fecha 03.11.2016)

ÁREA POR PISO		
BLOQUE	NIVEL	ÁREA
Bloque 27	Piso 1	91.86 m2 +3.92m2
Bloque 28	Piso 1	234.98 m2
Bloque 29	Piso 1	184.99 m2
Bloque 30	Piso 1	11.52 m2
Bloque 31	Piso 1	37.66 m2
Bloque 58	Piso 1	19.76 m2
Bloque 59	Piso 1	39.00 m2
Bloque 60	Piso 1	3.40 m2
Bloque 61	Piso 1	7.04 m2
Bloque 62	Piso 1	271.87 m2
Bloque 63	Piso 1	271.87 m2
Bloque 64	Piso 1	13.90 m2
Bloque 101	Piso 1	2.670.23 m2
	Piso 2	114.82 m2
Bloque 102	Piso 1	9.795.09 m2
	Piso 2	237.74 m2
Bloque 103	Piso 1	21.61 m2
Bloque 104	Piso 1	10.81 m2
Bloque 105	Piso 1	8.37 m2
Bloque 106	Piso 1	77.21 m2
Bloque 107	Piso 1	201.67 m2
Bloque 108	Piso 1	235.52 m2
Bloque 109	Piso 1	528.48 m2
	Piso 2	355.97 m2
Bloque 110	Piso 1	1.107.12 m2
	Piso 2	76.30 m2
Bloque 111	Piso 1	3.94 m2
Bloque 112	Piso 1	205.45m2
Bloque 113	Piso 1	11.32 m2
Bloque 20	Piso 1	257.64 m2
Bloque 21	Piso 1	5.09 m2
Bloque 22	Piso 1	267.64 m2
Bloque 23	Piso 1	173.31 m2
Bloque 24	Piso 1	121.03 m2
	Piso 2	42.43m2
Bloque 25	Piso 1	135.02 m2
Bloque 26	Piso 1	57.36 m2
Bloque 134	Piso 1	25.63 m2
	Piso 2	25.63 m2
Bloque 135	Piso 1	68.56 m2
Bloque 136	Piso 1	243.36 m2
Bloque 137	Piso 1	13.95 m2
Bloque 138	Piso 1	245.34 m2

Plano área construida - ZONA 2



CONVENCIÓN	USO ACTUAL
	Edificios del SENA
	Zona verde
	Lote SENA
	Vías de acceso
	Cuerpos de agua

Ilustración 12. Identificación y área construida por bloques ZONA 2  
 Fuente: Áreas calculadas de los planos del levantamiento arquitectónico suministrados por el SENA y las modificaciones realizadas por el equipo de diagnóstico arquitectónico (áreas construidas con fecha 03.11.2016)

ÁREA POR PISO		
BLOQUE	NIVEL	ÁREA
Bloque 1	Piso 1	139.14 m2
Bloque 2	Piso 1	212.21 m2
Bloque 3	Piso 1	444.46 m2
	Piso 2	25.84 m2
Bloque 4	Piso 1	39.77m2
Bloque 5	Piso 1	18.92 m2

Bloque 6	Piso 1	9.98 m2
Bloque 7	Piso 1	16.64 m2
Bloque 8	Piso 1	85.05 m2
Bloque 9	Piso 1	307.56 m2
Bloque 10	Piso 1	84.38 m2
Bloque 11	Piso 1	20.74 m2
Bloque 12	Piso 1	20.74 m2
Bloque 13	Piso 1	80.68 m2
Bloque 14	Piso 1	230.50 m2
Bloque 15	Piso 1	122.96 m2
Bloque 16	Piso 1	43.56 m2
Bloque 17	Piso 1	17.67 m2
Bloque 18	Piso 1	17.67 m2
Bloque 19	Piso 1	64.21 m2
Bloque 20	Piso 1	257.64 m2
Bloque 21	Piso 1	5.09 m2
Bloque 22	Piso 1	267.64 m2
Bloque 23	Piso 1	173.31 m2
Bloque 24	Piso 1	121.03 m2
	Piso 2	42.43m2
Bloque 25	Piso 1	135.02 m2
Bloque 26	Piso 1	57.36 m2
Bloque 134	Piso 1	25.63 m2
	Piso 2	25.63 m2
Bloque 135	Piso 1	68.56 m2
Bloque 136	Piso 1	243.36 m2
Bloque 137	Piso 1	13.95 m2
Bloque 138	Piso 1	245.34 m2

### Plano área construida - ZONA 3



CONVENCIÓN	USO ACTUAL
	Edificios del SENA
	Zona verde
	Lote SENA
	Vías de acceso
	Cuerpos de agua

Ilustración 13. Identificación y área construida por bloques ZONA 3  
 Fuente: Áreas calculadas de los planos del levantamiento arquitectónico suministrados por el SENA y las modificaciones realizadas por el equipo de diagnóstico arquitectónico (áreas construidas con fecha 03.11.2016).

ÁREA POR PISO		
BLOQUE	NIVEL	ÁREA
Bloque 32	Piso 1	384.06 m2
Bloque 33	Piso 1	132.78 m2
Bloque 34	Piso 1	200.27 m2
Bloque 35	Piso 1	404.32m2
Bloque 36	Piso 1	32.00 m2
Bloque 37	Piso 1	29.11 m2
Bloque 38	Piso 1	20.60 m2 + 22.22 m2
Bloque 39	Piso 1	88.49 m2
Bloque 40	Piso 1	113.76 m2
Bloque 41	Piso 1	108.78 m2
Bloque 42	Piso 1	103.64 m2
Bloque 43	Piso 1	52.15 m2

Bloque 44	Piso 1	253.62 m2
Bloque 45	Piso 1	131.95 m2 + 4.79 m2
Bloque 46	Piso 1	546.46 m2
Bloque 47	Piso 1	904.99 m2
Bloque 48	Piso 1	105.09 m2
Bloque 49	Piso 1	26.44 m2
Bloque 50	Piso 1	34.24 m2
Bloque 51	Piso 1	128.65 m2
Bloque 52	Piso 1	8.56 m2
Bloque 53	Piso 1	288.76 m2
Bloque 54	Piso 1	235.33 m2
Bloque 55	Piso 1	30.00 m2
Bloque 56	Piso 1	2.99 m2
Bloque 57	Piso 1	13.69 m2

ÁREA POR PISO		
BLOQUE	NIVEL	ÁREA
Bloque 52	Piso 1	8.56 m2
Bloque 53	Piso 1	288.76 m2
Bloque 54	Piso 1	235.33 m2
Bloque 55	Piso 1	30.00 m2
Bloque 56	Piso 1	2.99 m2
Bloque 57	Piso 1	13.69 m2

### Conclusiones técnicas.

- El área a tomar para el diagnóstico normativo es 23 Has + 7626,672 m2 por cuanto es el área menor suministrada por el levantamiento topográfico así como el área indicada para la elaboración del diagnóstico integral según el diagnóstico jurídico con fecha del 13/11/2016.
- El área a tomar para el diagnóstico normativo es 24.090,80m2 de área construida por cuanto es el área suministrada por el levantamiento arquitectónico.

### 3.3. Normatividad

Acorde al oficio emitido por la oficina asesora de planeación de la alcaldía de Popayán con radicado No.20161900479961 del 05/10/2016 el Plan Parcial de la Zona de Expansión LAME se encuentra vigente y según la información allí registrada, Decreto No.035 del 03/02/2005, los datos de edificabilidad se deben tomar a partir de la información registrada en el Plan de Ordenamiento Territorial, como se especifica en el Artículo 61: “Para la distribución tipológica normativa se utilizarán las áreas de los lotes, alturas, frentes, equipamiento comunitario, zonas verdes, áreas de reserva, densidades, índices y otras variables empleadas en el POT de Popayán”.

Con base en esto se registra la información dada por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo municipal No.06 de 2002, según el cual el predio se encuentra localizado en el área especial de expansión urbana LAME (LAME: nombre anterior de la vereda) según la información registrada en el Plano R-27 “Clasificación del suelo municipio de Popayán”, en el Plano U15 “Zonas de expansión área urbana” y en el Plano U-20 “Áreas especiales área urbana”, área en la cual se

contempla como uso complementario para la zona 7 el uso de Edificios Institucionales y Centros de Capacitación según el “Artículo 106, Tabla 5. Zona expansión urbana”.

En cuanto al tratamiento urbano, ni en la planimetría del POT ni en el concepto de norma se especifica esta información para los predios en zonas de expansión, sin embargo se localiza el predio en una zona de actividad AR-D Área Residencial y al mismo tiempo en zona de actividad Z-SI Zona de servicio institucional según el Plano U-8 “Uso del suelo actual” del POT.

Esta información y sus respectivos planos complementarios, se pueden ver en la siguiente tabla.

<b>Instrumento normativo, modificaciones o anexos</b>	POT - Acuerdo municipal No. 06 de 2002 Plan Parcial de la Zona de Expansión LAME por el Decreto No.035 del 03/02/2005 que aclara y adiciona el Decreto No.292 del 19/10/2004.
<b>Concepto de norma</b>	Concepto No. 04060516 expedido el 06 de Mayo del 2016 por la Curaduría Urbana 1 de Popayán, por el curador Arq. Carlos Adrián Pardo Ordóñez. Aclaración No. 02210716 con fecha del 21 de Julio de 2016 Aclaración No. 08300816 con fecha del 30 de Agosto de 2016 Oficio radicado No. 20161900479961 del 05/10/2016 emitido por la Francisco León Zuñiga Bolívar de la Oficina asesora de Planeación.
<b>Uso del suelo</b>	<p>“el Uso del suelo solicitado de CENTRO DE TELEINFORMATICA Y PRODUCCIÓN INDUSTRIAL/CENTRO AGROPECUARIO es permitido en el POT y en el Plan Parcial al enmarcarse como Zona de expansión – Servicio a la comunidad” Fuente: Oficio No. 20161900479961 del 05/10/2016 del 05/12/2016 de la Oficina Asesora de Planeación.</p> <p>Los usos del suelo serán de tipo residencial AR-1, con centro cívico, áreas recreativas, zona comercial y de servicios ZC-7 y un gran porcentaje de usos educativos (Instituto Toribio Maya y SENA) Fuente: Artículo 6, Decreto No. 00292</p> <p>En el POT, el predio está en SUELO RURAL dentro de la zona de expansión LAME, clasificado como <b>AES-C Servicio a la comunidad.</b> Fuente: Respuesta aclaración Julio 21/2016.Oficio 02210716 <b>Área de expansión Servicio a la comunidad.</b></p> <p>Usos Permitidos: Abastecimiento; transporte; Servicios públicos; Servicios carcelarios; Servicios Recreativos Fuente: Artículo 250, Título8, Servicios a la comunidad, Acuerdo 06 de 2002 Institucional: Grupo 2 o 3 No es claro a que escala pertenece el SENA según las descripciones del Artículo 251. Uso Institucional, administración pública y seguridad.</p> <p><b>CONCEPTO DE NORMA:</b> El área de localización del mismo, comporta según el Plano U-13 – Usos del Suelo del Acuerdo 06/2002, como Área Rural del Municipio de Popayán, adyacente al perímetro urbano.</p> <p><b>Usos complementarios:</b> corresponde a la <b>zona 7</b>, de acuerdo con el plano de usos comerciales y de servicio (PLANO 14), y la tabla de tipologías permitidas por zona (TABLA 18) Fuente: Artículo 106, Tabla 5. Zona expansión urbana.</p> <p><b>Complementarios Permitidos en la Zona 7:</b> Edificios Institucionales y Centros de capacitación Fuente: Artículo 240, Tabla 18, Acuerdo 06 de 2002</p>
<b>Tratamiento</b>	<b>Zona de expansión urbana LAME</b> Nota: No hay información de tratamiento para las zonas de expansión <b>Áreas especiales de expansión</b> <b>CONCEPTO DE NORMA:</b> No se identifica señalamiento
<b>Área de actividad</b>	Área de actividad Zona de servicio Institucional (Z-SI) Área de actividad Residencial AR-D

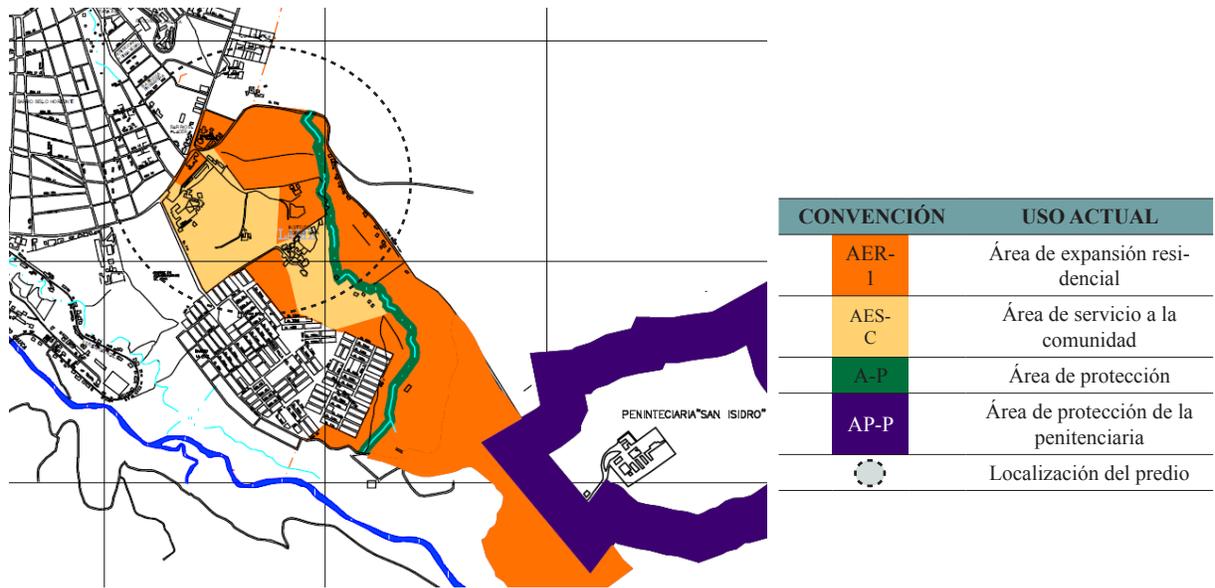


Ilustración 14. Tratamiento del Suelo  
Fuente: PBOT 2002. Plano U15 "Zonas de expansión área urbana"

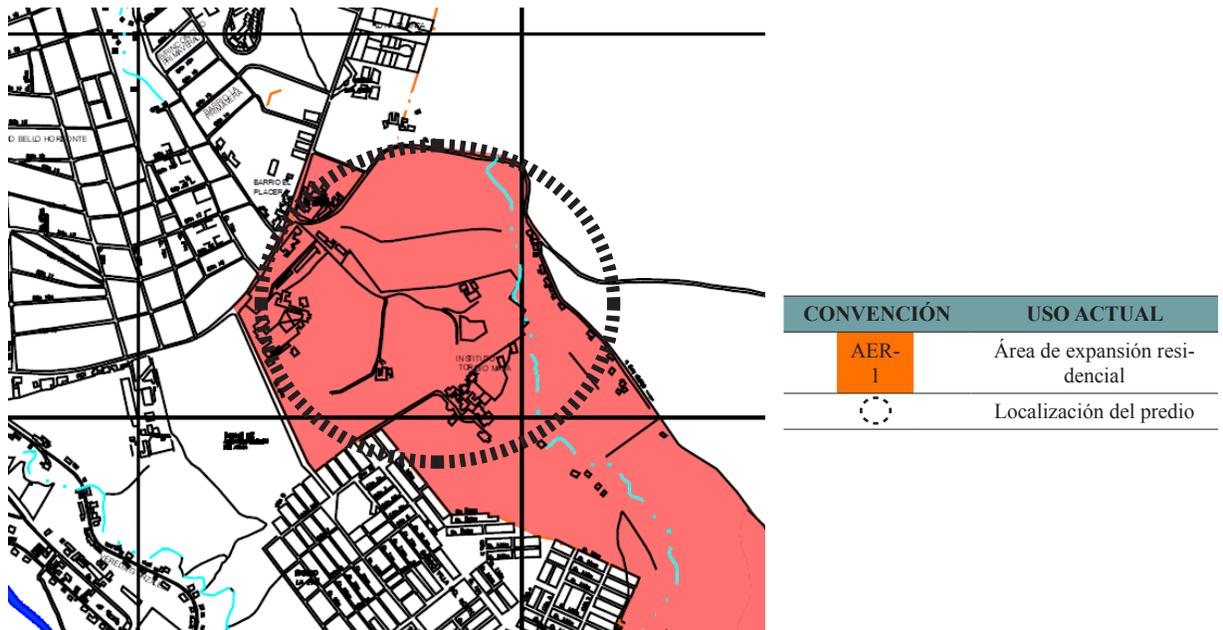


Ilustración 15. Tratamiento del suelo.  
Fuente: POT 2002, Plano U20 "Áreas especiales área urbana".

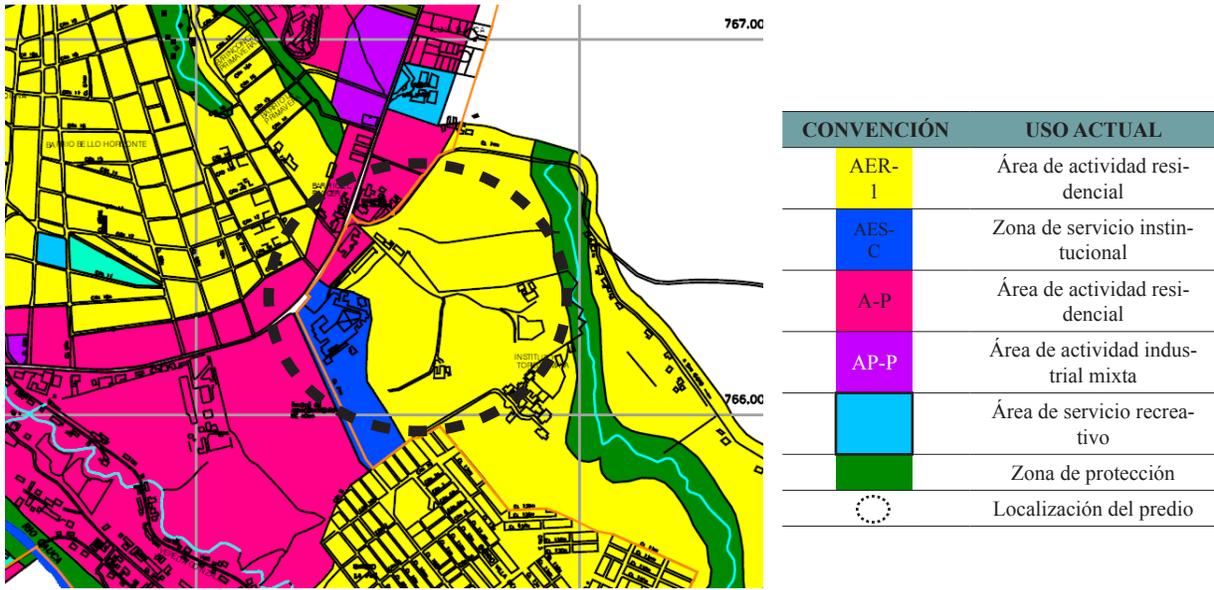


Ilustración 16. Localización área de actividad  
Fuente: POT 2002, Plano U8

### 3.2.2. Edificabilidad

Según la respuesta suministrada por la oficina asesora de planeación de la alcaldía de Popayán mediante el oficio radicado No.20161900479761 del 05/10/2016 se indica que para la sede “los índices de construcción, la altura máxima permitida, los retiros obligatorios y cesiones deben revisarse en el trámite de expedición de la licencia urbanística”, por tanto se adjunta la información que presenta el POT para el predio a la fecha a continuación:

Índice de ocupación máximo	En el artículo 271 del Acuerdo 06 de 2002 se establecen las normas generales para establecimientos educativos; no se determina el índice de ocupación, por lo tanto será el resultante de contabilizar las áreas ocupadas en primer piso.	Respuesta aclaración Julio 21/2016.Oficio 02210716								
	Para usos comerciales y de servicios: 250% Este porcentaje no puede ser aplicado, por tanto indica que pudo presentarse un error de tipografía en la información del POT.	Artículo 336								
	Actividad Educativa Artículo 271 Este artículo no menciona índice de ocupación para establecimientos educativos	Concepto de Norma								
Índice de construcción máximo	En el artículo 271 del Acuerdo 06 de 2002 se establecen las normas generales para establecimientos educativos; no se determina el índice de construcción, por lo tanto será el resultante de contabilizar las áreas construidas totales.	Respuesta aclaración Julio 21/2016.Oficio 02210716								
	Para usos comerciales y de servicios: 35%									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CONSTRUCCIONES PERMITIDAS</th> <th>ALTURA</th> <th>Índice de Construcción</th> <th>Índice de Ocupación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Las necesarias para el desarrollo de la actividad comercial o de servicios.</td> <td>2 pisos. Podrán aprobarse construcciones con propuestas en altura mayor, previo concepto del Comité Técnico.</td> <td>35 %</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS	ALTURA	Índice de Construcción	Índice de Ocupación	Las necesarias para el desarrollo de la actividad comercial o de servicios.	2 pisos. Podrán aprobarse construcciones con propuestas en altura mayor, previo concepto del Comité Técnico.	35 %	250%	Artículo 336
	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS	ALTURA	Índice de Construcción	Índice de Ocupación						
Las necesarias para el desarrollo de la actividad comercial o de servicios.	2 pisos. Podrán aprobarse construcciones con propuestas en altura mayor, previo concepto del Comité Técnico.	35 %	250%							
Este porcentaje no puede ser aplicado, por tanto indica que pudo presentarse un error de tipografía en la información del POT.										
Actividad Educativa Artículo 271 Este artículo no menciona índice de construcción para establecimientos educativos	Concepto de Norma									

Altura máxima	En el artículo 271 del Acuerdo 06 de 2002 se establecen las normas generales para establecimientos educativos; no se determina el índice de construcción, por lo tanto será el resultante de contabilizar las áreas construidas totales. Sólo se menciona un máximo 3 pisos para enseñanza primaria.	Respuesta aclaración Julio 21/2016.Oficio 02210716
	Para usos comerciales y de servicios: 2 pisos Podrán aprobarse construcciones con propuestas en altura mayor, previo Concepto Técnico	Artículo 336
	Actividad Educativa Artículo 271 Este artículo no menciona la altura máxima para establecimientos educativos.	Concepto de Norma
Aislamiento posterior	No hay definición particular y concreta para este tipo de suelo y la actividad que se desarrolla en el mismo.	Concepto de Norma
	Aplica a todo lo ancho del lote los cinco primeros pisos. Educativo: -Hasta 3 pisos: ½ de la altura mínimo 3.00m a predios colindantes -3 Pisos o más: Diez metros (10.00m) a predios colindantes	Artículo 271
Aislamiento lateral	No hay definición particular y concreta para este tipo de suelo y la actividad que se desarrolla en el mismo.	Concepto de Norma
Antejardín	Debe tramitarse la línea de paramentos. No puede ser definido directamente por cuanto el área se encuentra parcialmente consolidada. El paramento sobre la carrera 9 como por la calle 71N, se determina por el perfil de cada una de las vías que corresponden al Plan Vial	Oficio de subsanación, numeral (d)
Voladizos	Voladizos. Será permitida la construcción de voladizos cumpliendo las siguientes disposiciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los voladizos sobre fachadas principales, deberán proyectarse en forma que se asegure en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes.</li> <li>• Los voladizos podrán sobresalir sobre las fachadas un 30% de la longitud de fondo del antejardín y a una altura mínima de dos metros con diez centímetros (2.10 m), libres entre pisos. Sobre andenes se permiten voladizos con máximo de 0.60 m, y altura libre entre andén y losa de entrepiso de 2.40 m.</li> <li>• Quedará a criterio de la Curaduría Urbana el aprobar voladizos sobre áreas verdes públicas y zonas verdes comunes, el ancho máximo permitido será de 0.60 m</li> </ul>	Concepto de Norma Artículo 161
Sótanos	Únicamente se permitirá la construcción de sótanos que sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de máquinas o subestaciones eléctricas y que cumplan las siguientes normas y disposiciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>• El área de sótano no se computará en los cálculos de los índices de construcción y ocupación de la edificación, pero sí para la liquidación de expensas de licencia de construcción en un 25% del área.</li> <li>• La altura libre mínima será de 2.60 metros.</li> </ul>	Concepto de Norma Artículo 158
Semisótano	Se permitirá la construcción de semisótanos si la pendiente del terreno lo permite y de acuerdo a las siguientes normas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• La altura libre del semisótano deberá tener una cota de 1.10 metros hacia arriba y abajo del nivel de andén de acceso.</li> <li>• Para dar licencia de construcción en estos casos el interesado deberá presentar la cota de alcantarillado certificada para el desagüe del semisótano en caso de que el proyecto presente funciones que lo requieran.</li> <li>• Los daños que puedan presentarse en el semisótano no podrán ser causa de reclamos ante las entidades Municipales.</li> <li>• Cualquier daño ocasionado a vecinos por la construcción de dicho semisótano será de exclusiva responsabilidad del constructor o el propietario del proyecto.</li> <li>• El área de semisótano no se computará en los cálculos de los índices de construcción y ocupación de la edificación, pero sí para la liquidación de expensas de licencia de construcción en un 50% del área.</li> </ul>	Concepto de Norma Artículo 157
Rampas	Deben ser resueltas bajo la NTC 4143 y la NSR10 Título K	Concepto de Norma
Estacionamientos	R-1: No se requiere.	Concepto de Norma
	“Frente al tema de parqueaderos frente a área residencial de ubicación, me permito mencionar que bajo lo establecido en el Decreto Municipal 292 – Octubre 19/2004, por el cual se adopta el Plan parcial de la Zona de Expansión LAME, en el artículo 6, los usos del suelo, serán de tipo Residencial AR-1”	Artículo 176 Numeral 5. Tabla 10
Dimensiones estacionamientos	El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m), por cinco metros (5.00 m) en todas las áreas de actividad. Los espacios para el parqueo de vehículos deberán ser localizados fuera de la vía pública.	Concepto de Norma Artículo 176 Numeral 5.a

Cesiones	No aplica	Respuesta aclaración Julio 21/2016.Oficio 02210716
Cerramientos	El artículo 299 del Acuerdo 06 de 2002 indica en el numeral 3, “Las curadurías urbanas deberán exigir cierre de lote en ladrillo con su estructura de amarre correspondiente, cuando los predios laterales colindantes estén desarrollados, si esto no se cumple se podrá autorizar otro tipo de cierre para protección y posesión a criterio de la Curaduría Urbana”.	Respuesta aclaración Julio 21/2016.Oficio 02210716
	Ver. Artículos 148, 162, 299 148: Se refiere a predios sin edificar 162: Se refiere a cerramientos en vivienda unifamiliar y multifamiliar 299: Se refiere a la solicitud para cierre de lote. Ninguno de los numerales anteriores aplica al uso del SENA en este predio.	Concepto de Norma

Tabla 15. Edificabilidad.

Aclaración: en el artículo 251 del acuerdo 06 de 2002 – Edificio Institucional – se expresa que “(…) todos los proyectos que se propongan en esta área, tratamiento volumétrico, áreas, alturas, y demás normas aplicables a los mismo serán objeto de aprobación por parte de la curaduría Urbana, de acuerdo a las normas para usos del suelo, urbanismo y construcción aprobadas para el Municipio de Popayán”. En este sentido ante la presentación de proyectos arquitectónicos para esta sede del SENA, se deberá evaluar dentro de las normas nacionales que correspondan a establecimientos de servicios educativos – institucionales. Fuente: Respuesta aclaración Julio 21/2016.Oficio 02210716.

**3.2.3. Perfiles viales.**

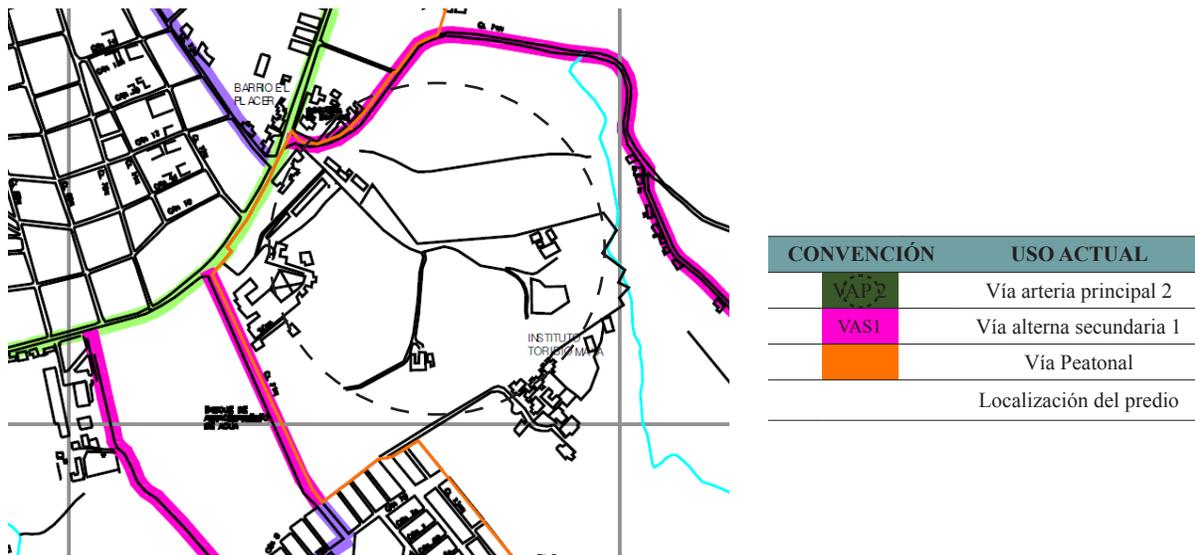
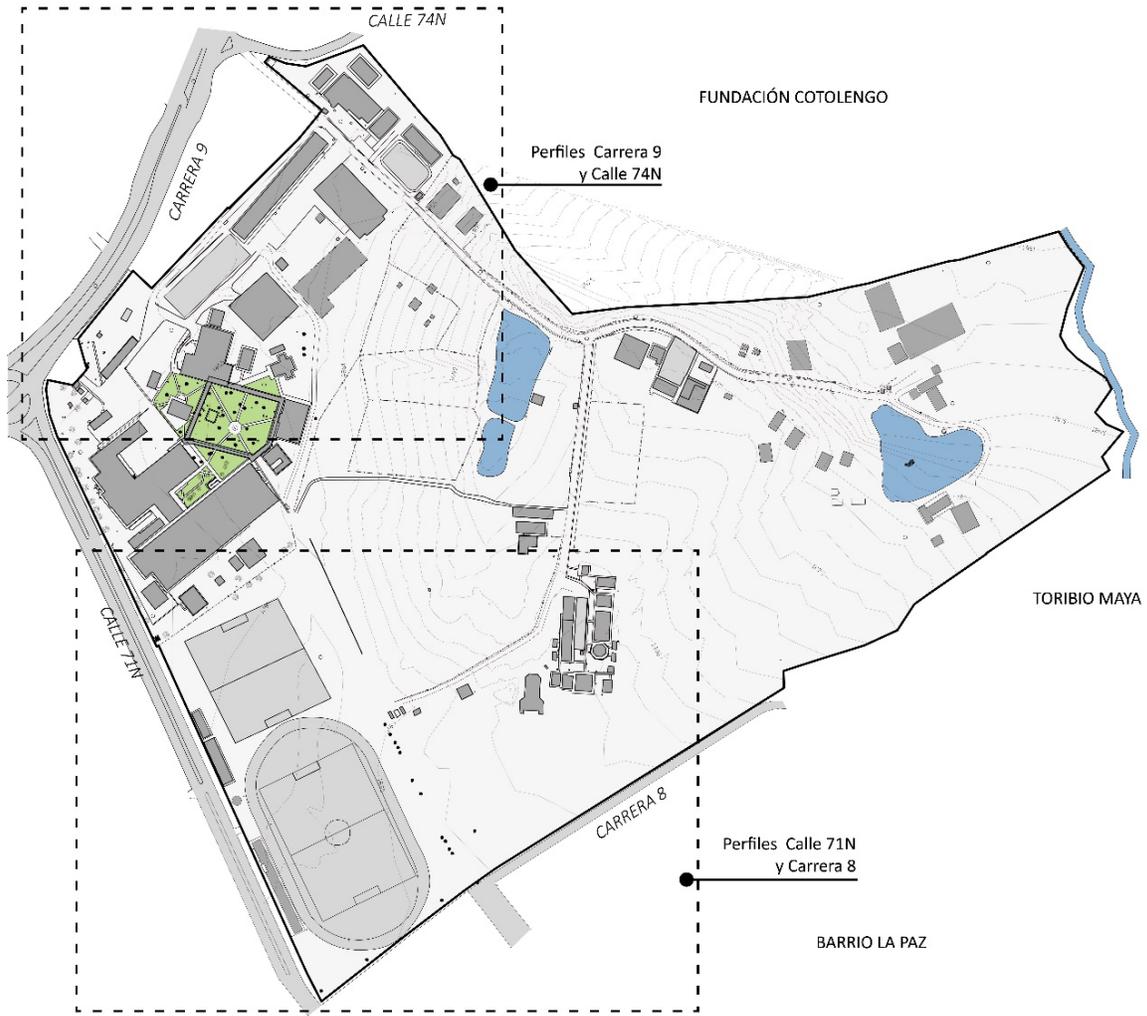


Ilustración 17. Plano vial  
Fuente: Elaboración propia con base a levantamiento topográfico UD.



CONVENCIÓN	USO ACTUAL
	Edificios del SENA
	Zona verde
	Lote SENA
	Vías de acceso
	Cuerpos de agua

Ilustración 18. Plano vial – Localización perfiles viales.  
Fuente: Elaboración propia con base a levantamiento topográfico UD.