METODOLOGÍA DE ESTUDIOS DE PREDIOS

CONSORCIO POLÍGONOS 2026

CONTRATO DE OBRA No. 1266-2025

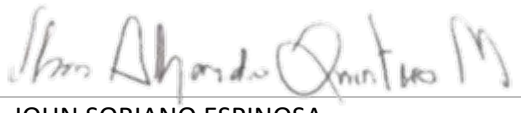
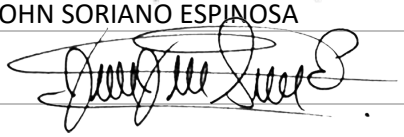
OBJETO

FACTIBILIDAD, ESTUDIOS, DISEÑOS DEFINITIVOS Y APROBACIONES PARA LAS OBRAS DE ESPACIO PUBLICO CORRESPONDIENTES A LA ETAPA 1 DE LOS POLÍGONOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT (GRUPO 1)

Bogotá

Carrera 73A No. 49A-30 Oficina 201- Bogotá D.C. Tel: (4)7837967
E- mail: consorciopoligonos.26@gmail.com

CONTROL DE FIRMAS CONTRATISTA

RESPONSABLE POR ELABORACIÓN (Especialista en derecho urbano)	NOMBRE	ALEJANDRO QUINTERO MARTINEZ
	FIRMA	
RESPONSABLE POR APROBACIÓN (director de Consultoría)	NOMBRE	JOHN SORIANO ESPINOSA
	FIRMA	

CONTROL DE FIRMAS INTERVENTORÍA Y ENTIDAD

RESPONSABLE DE LA REVISIÓN Y APROBACIÓN (director de interventoría)	NOMBRE	ÁNGELA MARÍA RAMÍREZ SALGADO
	FIRMA	
RESPONSABLE APROBACIÓN (director de interventoría)	NOMBRE	ÁNGELA MARÍA RAMÍREZ SALGADO
	FIRMA	

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 4
2. OBJETIVO 4
2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS 4
3. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS PREDIOS 5
4. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN JURÍDICA 5
5. RECONSTRUCCIÓN DE LA CADENA DE TÍTULOS 6
6. ANÁLISIS DE LIMITACIONES Y AFECTACIONES 7
7. VERIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DEL BIEN 8
8. CONCEPTO JURÍDICO DEL PREDIO 8

1. INTRODUCCIÓN

El estudio de título es un proceso jurídico que permite verifi ar la situación legal de los predios que serán objeto de intervención, mediante el análisis de su tularidad, antecedentes registrales y posibles limitaciones que puedan afectar su uso o administración. En el caso de proyectos de intervención en parques de la ciudad de Bogotá, este estudio resulta fundamental para garanti ar que las actuaciones se desarrollen sobre bienes cuya situación jurídica se encuentre claramente defin da.

La presente metodología tiene como propósito establecer el procedimiento para realizar el estudio de título de dos parques ubicados en Bogotá, a parti de la recopilación y análisis de información registral, catastral y urbanísti a. Para ello, se consultarán fuentes oficiales como la Superintendencia de Notariado y Registro, la Unidad Administrati a Especial de Catastro Distrital y la Secretaría Distrital de Planeación, con el n de verifi ar la titu aridad de los predios, reconstruir la cadena de propiedad y determinar su naturaleza jurídica, permitiendo así establecer la viabilidad legal de las intervenciones previstas.

2. OBJETIVO

Objetivo:
Determinar la situación jurídica y la cadena de ti ularidad de los predios donde se ubican los dos parques, identi ando restricciones, afectaciones y la legi midad para realizar la intervención.

2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Solicitar los lineamientos, directrices y toda la normatividad aplicable para la elaboración de los diseños propuestos en desarrollo de las fases del proyecto.

- Tramitar y gesti nar los permisos, anuencias, vistos buenos, no objeciones y aprobaciones ante todas las entidade competentes que sean necesarias para la elaboración de los diseños propuestos y su posterior construcción en desarrollo de las fases del proyecto.

- Obtener de la totalidad de permisos, vistos buenos, no objeciones y aprobaciones ante las entida es competentes que sean necesarias para la elaboración de los diseños propuestos y su posterior construcción en desarrollo de las fases del proyecto

- Gesti nar y entregar a las entidade pertin ntes administradoras de espacio público, cumpliendo los protocolos que cada una establezca, las obras culminadas de los proyectos previamente aprobadas por la interventoría.

Alcance:

Adelantar las consultas ante todas las entidade que se requiera y sean necesarias, con el objeti o de materializar los diseños y la construcción en las fases subsecuentes.

Lo anterior, con el fi de conocer los lineamientos, directrices y toda la norma vidad aplicable, así como los permisos, anuencias, vistos buenos, no objeciones y aprobaciones necesarios para trámite ante las enti ades perti entes.

Los productos, conclusiones y recomendaciones generados en el desarrollo de las acti idades requeridas en este componente se consignarán en el informe detallado de ESTUDIO DE TITULOS Y GESTION PREDIAL.

- Análisis jurídico general del sector.
- Reconstrucción de la cadena de tí ulos.
- Iden fi ación de gravámenes, limitaciones o afectaciones urbanís cas.
- Validación de que el predio sea **bien de uso público o propiedad de entidad distrital**.

3. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS PREDIOS

Se realizará la Identi ación de la ubicación catastral y geográfica, a través de un análisis detallado de la ubicación del área de estudio mediante la consulta de diversas bases de datos geográfi as y alfanuméricas. Entre estas herramientas se util zará el visor geográfi o del Departamento Administrati o de la Defensoría del Espacio Público (DADEP): htt s://geo.dadep.gov.co

Igualmente se realizará la Evaluación del estado jurídico catastral, A parti de la información recopilada, se verifi ará la incorporación del predio en el sistema catastral, identi ando posibles restricciones legales o administrati as que pudieran afectar el desarrollo del proyecto.

Finalmente, a través de la verifi ación de incorporación en las bases del DADEP se revisará si las áreas en estudio se encuentran registradas en las bases de datos del DADEP, como un paso fundamental para determinar el modelo de intervención aplicable según la normati a vigente sobre el espacio público. En el informe final normati o se relacionará una tabla con el estado de los CIVs según el DADEP. Los CIVs que tengan RUPI se consideran viables para intervención. Los predios privados encontrados en la zona de intervención serán objeto de estudio de tí ulos para establecer su estado jurídico, si se considera por parte de la entidad

4. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN JURÍDICA

Se recopilan los documentos oficiales ue soportan la titularida en caso de que se presenten predios privados en los polígonos de intervención.

Documentos principales:

1. **Certificado de Tradición y Libertad**
   - Expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro

2. **Escrituras públicas**
   - Actos de compra
   - Cesiones
   - Donaciones

3. **Actos administrativos**
   - Cesión de áreas
   - Urbanizaciones aprobadas
   - Declaratoria de espacio público

4. **Planos urbanísticos aprobados**

5. **Resoluciones de incorporación al espacio público**

Producto:
Expediente documental del predio.

5. RECONSTRUCCIÓN DE LA CADENA DE TÍTULOS

En caso de presentarse un predio privado dentro de la zona de intervención, se realizará un análisis de la historia jurídica de del mismo, conforme con la cronología documentada de su propiedad, limitaciones y cargas, rastreable a través de los antecedentes registrales o el certificado de tradición y libertad. Esta historia abarca desde la adquisición inicial, pasando por transferencias (ventas, herencias), hasta las anotaciones actuales.

Procedimiento:

1. Iden fi ar el **titular actual** del inmueble.
2. Revisar las **transferencias de dominio** hacia atrás (mínimo 20 años).
3. Analizar cada acto jurídico:
   - fecha
   - tip de acto
   - notaría
   - partes involucradas
4. Validar conti uidad jurídica:
   - que cada propietario haya tenido capacidad para transferir el dominio.

Producto:
Línea de ti mpo de titular dad.

6. ANÁLISIS DE LIMITACIONES Y AFECTACIONES

se revisarán las posibles restricciones que afecten la intervención, a través de la consulta a en dades solicitando los lineamientos, determinantes, consulta de norma vidad vigente para el diseño en las zonas a intervenir.

Se solicitarán además de los lineamientos, determinantes, la normativida vigente, requerimientos técnicos asociados, estudios complementarios y toda la información asociada al desarrollo de los estudios y diseños de las áreas objeto del contrato.

Para ello, se elaborarán ofi ios a las enti ades y se realizarán las gesti nes necesarias ante enti ades como:

- Secretaría Distrital de Planeación – SDP
- Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
- Institu o Distrital de Recreación y Deportes – IDRD
- Institu o de Desarrollo Urbano – IDU
- Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
- Empresas de servicios públicos y telecomunicaciones (EAAB-ENEL/CODENSA-VANTI-ETB).
- Unidad Administrati a Especial de Servicios Públicos – UAESP
- Departamento Administro de la Defensoría del Espacios Público – DADEP
- Institu o Distrital de Gesti n del Riesgo y cambio Climáti o – IDIGER
- Alcaldías Locales.
- Institu o Distrital de Patrimonio y Cultura – IDPC.
- Institu o Colombiano de Antropología e Historia – ICANH
- Jardín Botánico de Bogotá - JBB

Los productos, conclusiones y recomendaciones generados en el desarrollo de las acti idades requeridas anteriormente, ser consignarán en el informe detallado de ESTUDIO DE TITULOS Y GESTION PREDIAL.

Adicionalmente, se realizarán consultas con el fin de establecer si existen proyectos o inversiones del distrito o la nación a través de cualquiera de sus entida es en los parques, vías o zonas objetos del contrato o aledañas a estas, con el fin de alertar sobre eventuales conflic os en el uso de los recursos públicos, a treves de una revisión, cruce y coordinación de información cartográ ca de los geo portales como SIGIDU – SIGDEP – SINUPOT

Teniendo en cuenta lo anterior, se elaborará una **matriz de trazabilidad** frente a las respuestas y nuevas consultas que se generan en el marco del desarrollo del contrato.

7. VERIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DEL BIEN

Se realizará la verifi ación de la naturaleza del bien, a través de la consulta a las entidade competentes, la cual se analizará y materializará con el informe detallado de ESTUDIO DE TITULOS Y GESTION PREDIAL.

8. CONCEPTO JURÍDICO DEL PREDIO

Se entregará un informe ejecuti o en el cual se consignarán los números de radicados, fechas de solicitud y repuesta de en dades, funcionarios y dependencias donde se radicaron los trámites, tip s de solicitud y demás información que permita realizar un seguimiento efec vo del estado de los trámites.

Producto:
informe detallado de ESTUDIO DE TITULOS Y GESTION PREDIAL.