

ESTUDIO DE TÍTULOS PREDIO SAN CAYETANO

Identificación del Predio: Zona Verde No. 1

Matrícula Inmobiliária: 50S-40358711

Código IDRD: 05-503

Nombre Parque: Centro Educativo San Cayetano Urbanización

Escala Parque: Proximidad

RUPI: 3596-2

Denominación del predio: Zonas Recreativas - Zona Verde - Zona Verde 1.

Dirección: Calle 74 A SUR 16 80 ESTE

Cédula Catastral: 258170000000000050904900000535

CHIP: AAA0159PUXC

Área del predio según folio de matrícula: 8.063,57 m²

Linderos específicos: De acuerdo con lo consignado en la Escritura Pública No. 4669 del 22 de noviembre de 2000, otorgada en la Notaría 12 de Bogotá.

Descripción del lote: Se trata de un lote de terreno identificado como Zona Verde 1, con un área aproximada de ocho mil sesenta y tres punto cincuenta y siete metros cuadrados (8.063,57 m²).

TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO

- Nombre del titular(es): DISTRITO CAPITAL SANTA FE DE BOGOTA
- Número de Identificación (C.C./NIT): 899.999.061-9

ASPECTOS GENERALES Y SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

El Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá adquirió el predio en mayor extensión mediante Escritura pública de compraventa No 574 del 18 de mayo de 1999 otorgada en la Notaria 60 del Círculo de Bogotá a la SOCIEDAD URBANIZADORA NUEVA BOGOTÁ LTDA.

Que la Escritura Publica No 574 del 18 de mayo de 1999 otorgada en la Notaria 60 del Círculo de Bogotá, fue aclarada en cuanto especificar que los comparecientes Secretaria de Educación del Distrito Capital y del Departamento administrativo de Bienestar Social del Distrito actúan en nombre y representación del DISTRITO CAPITAL DE SANTAFE DE BOGOTA, mediante escritura Publica No 2888 del 13 de julio de 2000 Otorgada en la Notaria 19 del Círculo de Bogotá en el sentido de citar ella área restante frente LOTE No 1 y lote No 2.

Dado que la tradición que se analiza es de 26 años esto debido a que en folio materia 50S-40358711 (PREDIO SAN CAYETANO), no se puede evidenciar las cadenas de tradiciones por lo tanto se elevó hasta el folio inicial para conocer su nacimiento jurídico así:

1. TRADICIÓN FOLIO MAYOR EXTENSIÓN INICIAL 50S-40015109

LOTE No 3 JUAN REY: Denominado Nuevo Juan Rey con un área de 12 HS.7.456 M2, como propietario inicial la SOCIEDAD URBANIZADORA NUEVA BOGOTÁ LTDA, mediante aporte de Constitución de Sociedad hecha por el señor JERONIMO FERRER CORTES CORTES mediante Escritura Publica No 5048 del 29 de noviembre de 1993 otorgada en la Notaria 38 del Círculo de Bogotá debidamente registrado en la anotación No 5.

- Mediante Escritura Pública No. 574 del 18 de mayo de 1999 otorgada en la Notaria 60 del Círculo de Bogotá, fue aclarada en cuanto especificar que los comparecientes Secretaria de Educación del Distrito Capital y del Departamento administrativo de Bienestar Social del Distrito actúan en nombre y representación del DISTRITO CAPITAL DE SANTAFE DE BOOTA, mediante escritura Publica No 2888 del 13 de julio de 2000 Otorgada en la Notaria 19 del Círculo de Bogotá en el sentido de citar ella área restante frente LOTE No 1 y lote No 2, se realiza el desenglobe de la matrícula inmobiliaria en mención generándose la apertura de dos folios de matrícula inmobiliaria debidamente registrada en la anotación 11 y 12:

1. 50S-40323273
2. 50S-403366848

2. TRADICIÓN FOLIO DE MAYOR EXTENSIÓN 50S-40323273

LOTE: con un área de 30.000 MTS 2, nace de la División Material y compraventa realizada a la SOCIEDAD URBANIZADORA NUEVA BOGOTÁ LTDA del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40015109 LOTE No 3**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, mediante la escritura pública No. 574 del 18 de mayo de 1999 otorgada en la Notaria 60 del Círculo de Bogotá debidamente registrado en la anotación No 1.

- El Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá por intermedio de la Secretaría de Educación del Distrito y el Departamento Administrativo de bienestar Social del Distrito, adquirió la propiedad del predio mediante compraventa a la SOCIEDAD URBANIZADORA NUEVA BOGOTÁ LTDA conformidad con la Escritura Publica No. No 574 del 18 de mayo de 1999 otorgada en la Notaria 60 del Círculo de Bogotá, debidamente Registrada en la anotación 1 el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-40323273 (MAYOR EXTENSIÓN), generándose 4 folios de matrícula inmobiliaria:

1. 50S-40323277
2. 50S-40323278
3. 50S-40323279
4. 50S-40323280

- Que mediante Escritura Pública No 4699 del 22 de noviembre de 2000 otorgada en la Notaria 12 del Círculo de Bogotá se realiza el Englobe de los predios anteriormente señalados generándose la Matrícula inmobiliaria No 50S-40354966.

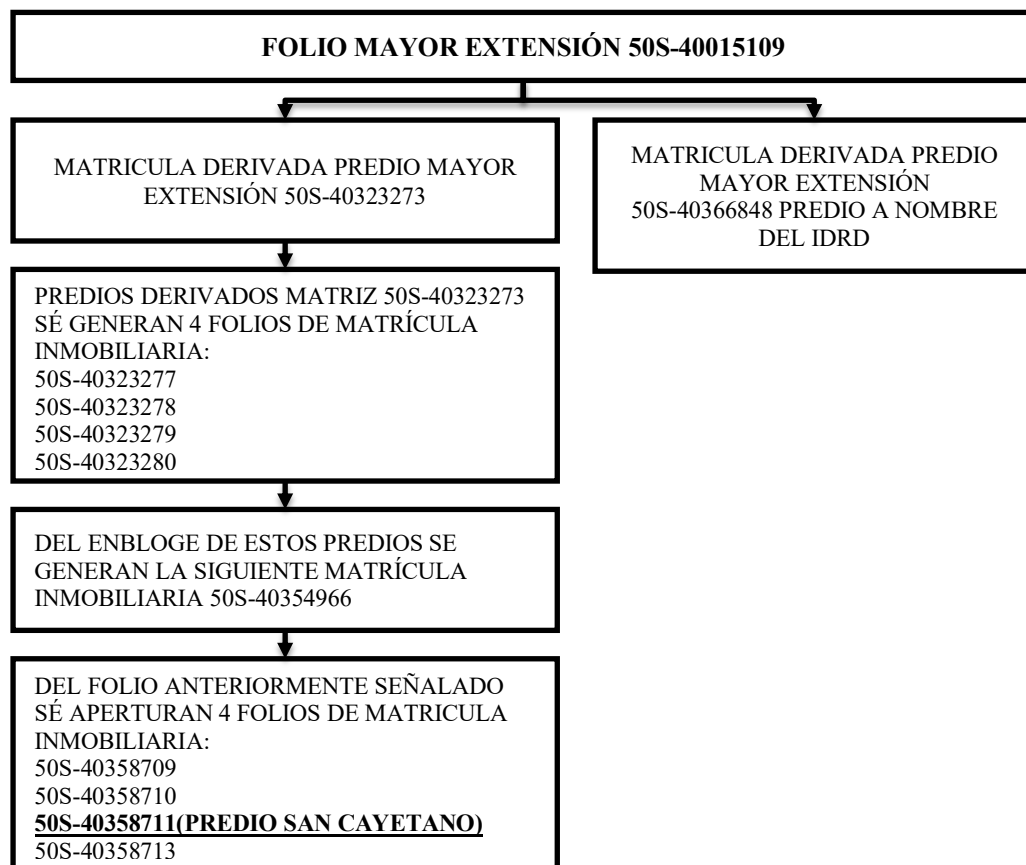
3. TRADICIÓN FOLIO DE MAYOR EXTENSIÓN 50S-40354966

LOTE: con un área de 30.000 MTS 2, nace de la División Material compraventa realizada a la SOCIEDAD URBANIZADORA NUEVA BOGOTÁ LTDA del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40354966, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, mediante la escritura pública No. 574 del 18 de mayo de 1999 otorgada en la Notaria 60 del Círculo de Bogotá debidamente registrado en la anotación No 1.

- Que mediante Escritura 4699 de 22 de noviembre de 2000 otorgada en la Notaria 27 de Circulo de Bogotá, el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá por intermedio de la secretaria de Educación del Distrito Capital y del Departamento administrativo de Bienestar Social del Distrito, realiza englobe de las matrículas en el numeral 2 generándose el Folio de matrícula inmobiliaria 50S-40354966, predio del que apertura 4 folios de matrícula inmobiliaria:

1. 50S-40358709
2. 50S-40358710
3. 50S-40358711 (PREDIO SAN CAYETANO)
4. 50S-40358712, 50S-40358713

Ilustración 1 - RESUMEN TRADICIÓN EN MAYOR EXTENSIÓN



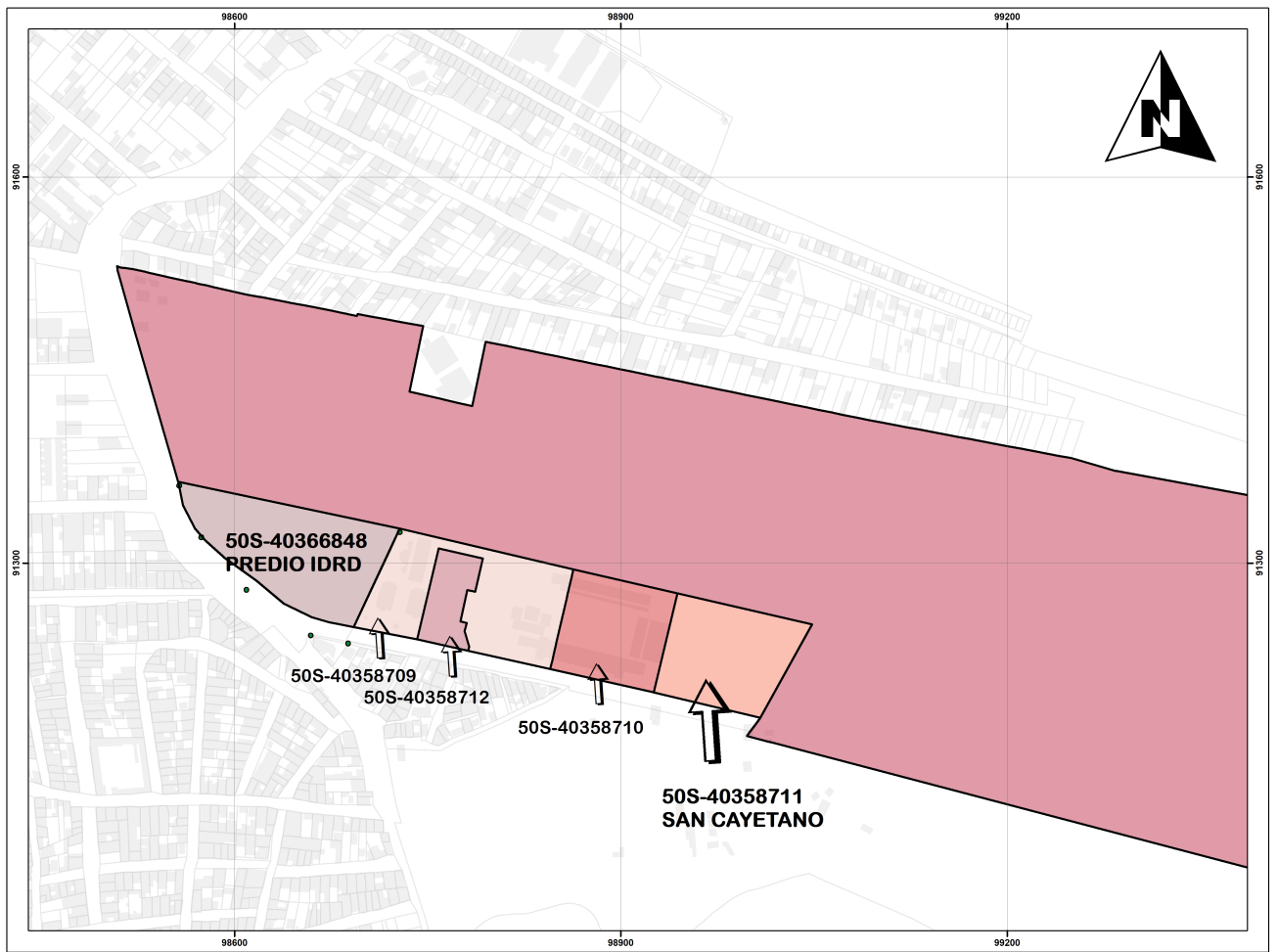


Ilustración Resumen grafico de la cadena de tradiciones.

CASO ESPECIFICO TRADICIÓN PREDIO SAN CAYETANO FOLIO EXTENSIÓN 50S-40358711

El predio con área de 8.063.57 M2, nace a la vida jurídica mediante Escritura 4699 de 22 de noviembre de 2000 otorgada en la Notaria 27 de Circulo de Bogotá, el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá por intermedio de la secretaria de Educación del Distrito Capital y del Departamento administrativo de Bienestar Social del Distrito, realiza englobe de las matrículas anteriormente señaladas generándose el Folió de matrícula inmobiliaria 50S-40354966, predio denominado **ZONA VERDE 1**.

De acuerdo a las siguientes imágenes que se observan en los Sistemas de Información, SIGEP, SINUPOT, Mapas Bogotá, dicho predio tiene destinación de Uso Público-Zona Verde 1.

Ilustración 1 - Información del Visor del SIGEP

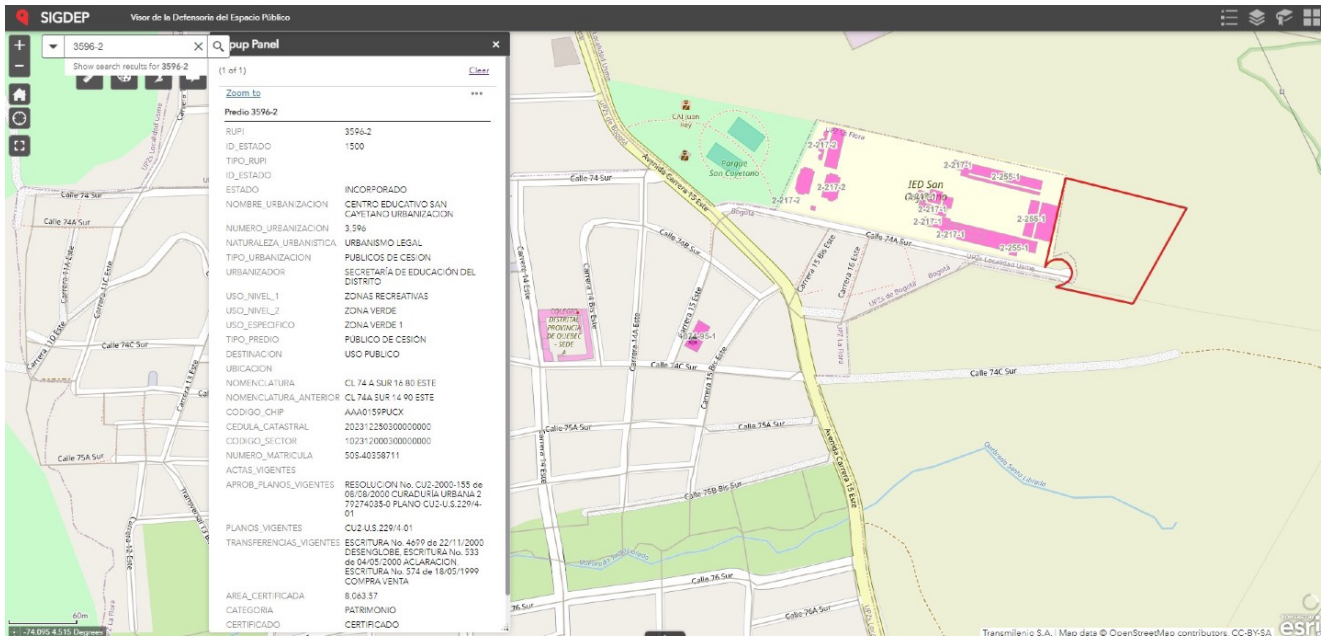


Ilustración 2 SINUPOT

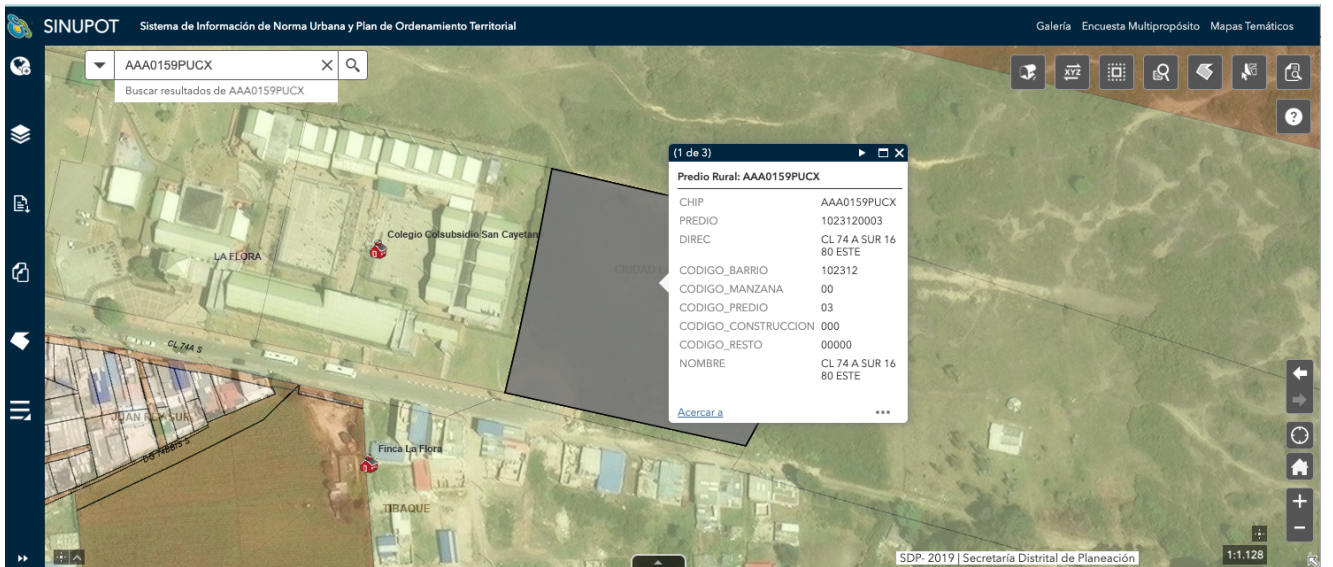
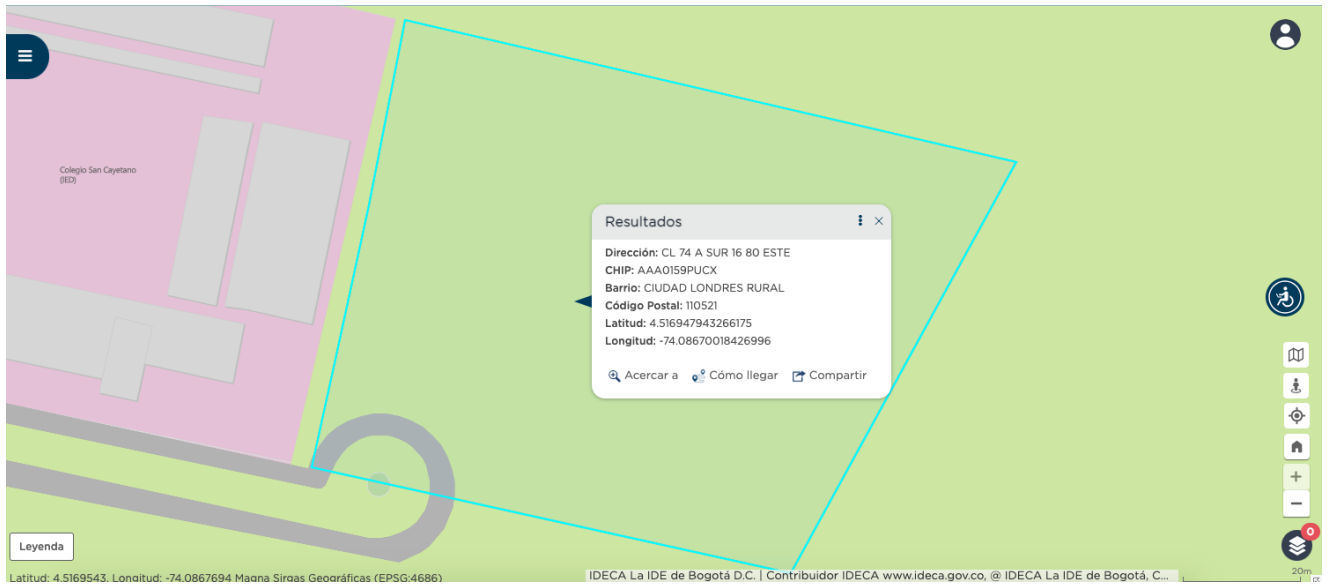
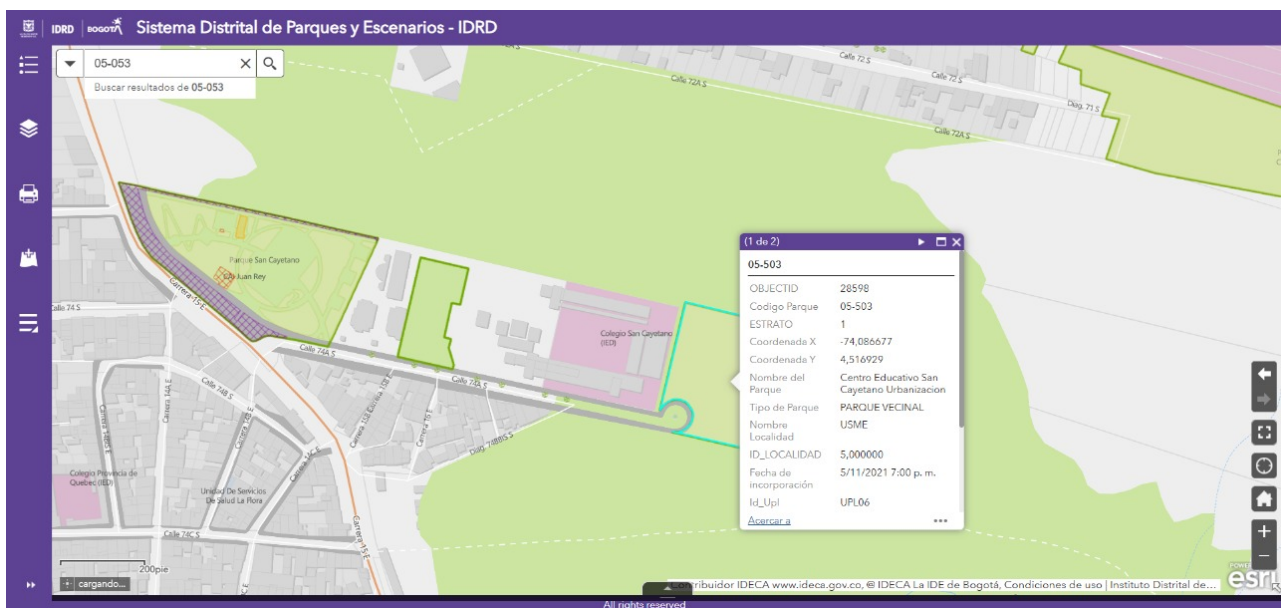


Ilustración 3 Mapas de Bogotá



<https://mapas.bogota.gov.co/>



ANTECEDENTES FÍSICOS DEL INMUEBLE ANALIZADO

Predio con el folio matriz 50S-40358711 (PREDIO SAN CAYETANO) respecto a sus propias mutaciones físicas se encuentra lo siguiente:

DIVISIONES MATERIALES: N/A

DESENGLOBES:

Mediante Escritura Publica No 4699 de 22 de noviembre de 2000 otorgada en la Notaria 27 de Circulo de Bogotá.

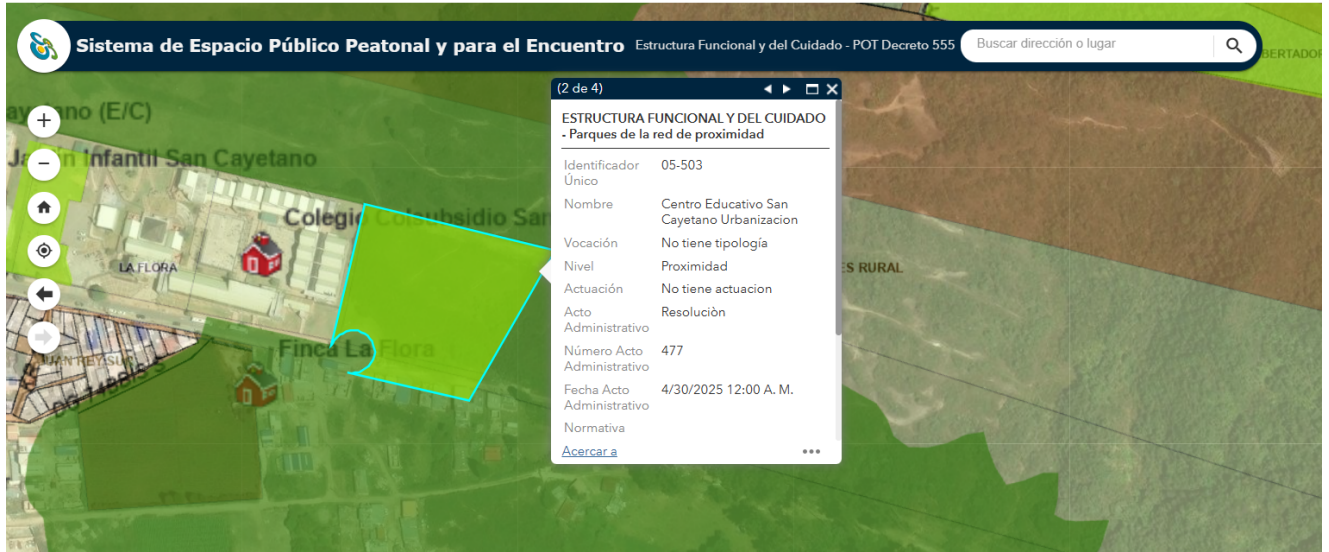
- VENTAS PARCIALES: N/A
- ENGLOBES: Mediante Escritura Publica No 4699 de 22 de noviembre de 2000 otorgada en la Notaria 27 de Circulo de Bogotá.

GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

De conformidad con la verificación del Certificado de tradición 50S-40358711 (PREDIO SAN CAYETANO) de fecha 28 de noviembre de 2025 el cual se anexa, el predio se encuentra libre de gravámenes o limitaciones al dominio.

USO DEL INMUEBLE DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL POT

Una vez consultada la cartografía “Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro” del Decreto 555 de 2021, se evidencia que el parque San Cayetano identificado con código IDRD 05-503 se encuentra incorporado como un parque de la red de proximidad, tal como se evidencia en la siguiente imagen.



A su vez una vez consultado la Certificación de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital el cual especifica en su. USO: Zonas Recreativas-Zona Verde-Zona Verde 1 y certifica como propiedad de Distrito Capital

CERTIFICACIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DISTRITAL - SECTOR CENTRAL

INFORMACIÓN CATASTRAL				
(Fuente: Sistema de Información Catastral - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECDD)				
NOMENCLATURA	CL 74 A SUR 16 80 ESTE		LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA	
LOCALIDAD	Usme			
BARRIO CATASTRAL	102312 Ciudad Londres Rural			
CÓDIGO DE SECTOR	102312000300000000			
CÓDIGO CHIP	AAA0159PUCX			
INFORMACIÓN URBANÍSTICA				
(Fuente: Secretaría Distrital de Planeación – SDP * Curadurías Urbanas)				
URBANIZACION	Centro Educativo San Cayetano Urbanización			
PLANO No	CU2-U.S.229/4-01			
DOCUMENTO DE APROBACIÓN	Resolución Número CU2-2000-155 del 08 de agosto de 2000 emitido/a por CURADURÍA URBANA 2		Fuente: Mapa Digital -UAECDD	

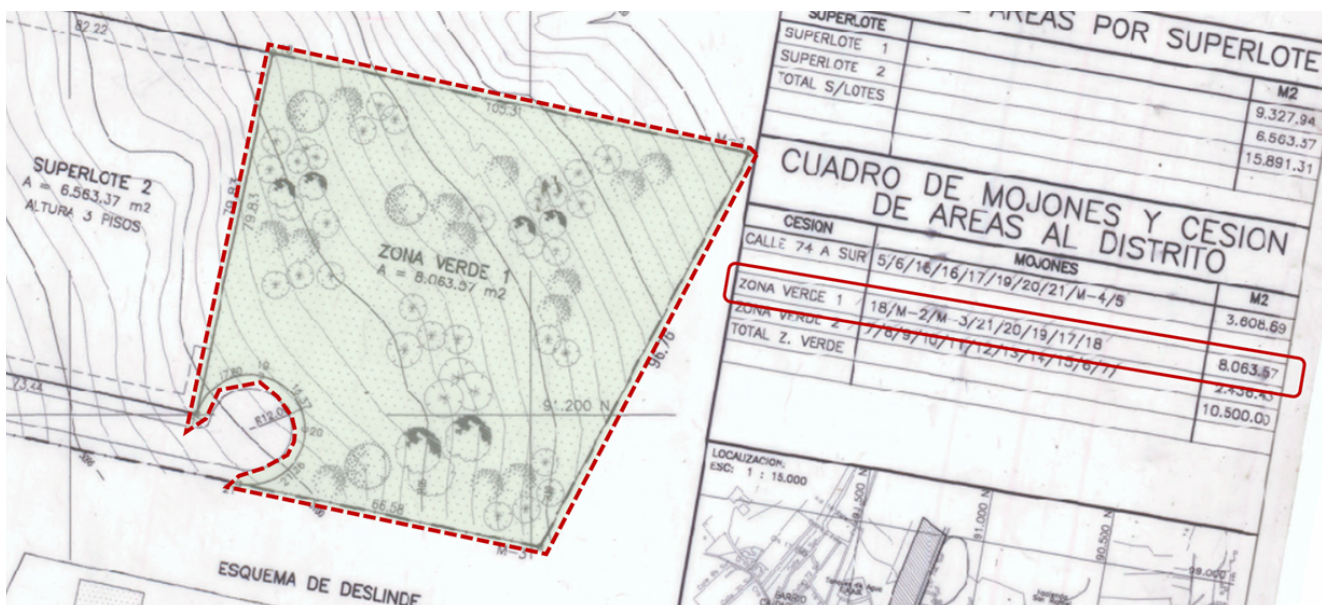
INFORMACIÓN DEL REGISTRO ÚNICO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO - RUPI					DESTINACIÓN	USO PUBLICO
(Fuente: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP)						
CÓDIGO RUPI	No. URB.	3596	PREDIO	2	USO	Zonas Recreativas - Zona Verde - Zona Verde 1.
UBICACIÓN	CL 74 A SUR 16 80 ESTE				ÁREA (m2)	8063.57 según Folio No. 50S-40358711
ACTA	No registra información				MOJONES	18,M-2,M-3,21,20,19,17,18
DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA	Escritura de Desenglobe Número 4699 del 22 de noviembre de 2000 Notaría 12 de la ciudad de Bogotá. Escritura de Aclaración Número 533 del 04 de mayo de 2000 Notaría 60 de la ciudad de Bogotá. Escritura de Compra Venta Número 574 del 18 de mayo de 1999 Notaría 60 de la ciudad de Bogotá				MATRÍCULA INMOBILIARIA	50S-40358711
OBSERVACIONES						
En virtud del literal d), artículo 7, Acuerdo 18 de 1999, reglamentado por el Decreto Distrital 138 de 2002, corresponde a la Subdirección de Registro Inmobiliario expedir las certificaciones sobre los inmuebles que se lleven en el inventario General del Patrimonio Inmueble Distrital, previas las siguientes observaciones: 1. El predio descrito se considera un BIEN DE USO PÚBLICO, conforme el artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 22 de junio 2004 "Zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos y en actos de legalización" y se certifica como PROPIEDAD DEL DISTRITO CAPITAL. 2. Los datos consignados son los que actualmente reposan en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEPE y son netamente informativos, por lo que para todos los efectos de carácter legal y administrativo, se debe verificar con los documentos legales y cartográficos originales expedidos por las autoridades competentes (folios de matrícula inmobiliaria, decretos, resoluciones, acuerdos,						

De igual manera es considerado un BIEN DE USO PUBLICO conforme a lo establecido en el artículo 140 del Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de ordenamiento Territorial de Bogotá D.C”:

“(…) Artículo 140. Señalamiento de espacios públicos. Las zonas definidas como de uso público en los instrumentos de planificación y en los proyectos urbanísticos o parcelaciones aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, cuando aplique, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los instrumentos de planificación o en las licencias urbanísticas.

En los proyectos de iniciativa pública que generen espacio público se elaborará el plano definitivo de los diseños aprobados por la entidad encargada de su ejecución. El plano será el documento de soporte para su recibo e inclusión en el inventario de patrimonio inmobiliario de la ciudad, sin que para ello se requiera plano urbanístico. (…)

Así mismo, consultado el plano urbanístico CU2-U.S.229/4-01, se evidencia que el parque identificado con código IDR 05-503 se encuentra definido como zona verde 1 y un área de 8.063,57 m².



Fuente: Plano Urbanístico CU2-U.S.229/4-01

De conformidad con lo definido en que el artículo 12 del Decreto 315 de 2024 “Por medio del cual se reglamentan los artículos [147](#) y [549](#) del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo que tiene que ver con el aprovechamiento económico del espacio público y la explotación económica de la infraestructura pública en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones”, se definen las entidades administradoras de los diferentes elementos del espacio público de la ciudad; en el cual se define al **IDRD** como la

entidad administradora de los Parques de la Red Estructurante, **Parques de la Red de Proximidad** y escenarios especiales. (Negrilla y Subrayado fuera de texto).

Así las cosas, previo a cualquier intervención en el parque con código IDRD 05-503 se deberá adelantar las siguientes acciones:

- Previo a la ejecución de los diseños, solicitar la vocación del parque a intervenir, para los parques de la red de proximidad se definirán los lineamientos para el diseño, la tipología del parque, los criterios e índices de diseño.
- En caso de intervenir el parque, deberán cumplir con el proyecto específico tal como lo señala el Artículo 127 del Decreto 555 de 2021 - POT.
- De conformidad con la Resolución Conjunta 001 de 2019, establecer con la Secretaría Distrital de Ambiente, las compensaciones a que haya lugar.
- Los diseños deben cumplir con los lineamientos establecidos en los Artículos 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 133 y 134 del Decreto 555 de 2021 - POT.
- Las intervenciones que se propongan en los parques deben entregarse construidas.
- Tramitar los permisos requeridos ante las entidades competentes para la intervención.

CONCEPTO JURÍDICO

En virtud del análisis efectuado, se estableció que el derecho de dominio del inmueble objeto del presente estudio recae sobre el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, hoy Bogotá D.C. de conformidad con la Escritura Pública No 574 del 18 de mayo de 1999 otorgada en la Notaria 60 del Círculo de Bogotá a la SOCIEDAD URBANIZADORA NUEVA BOGOTÁ.

Revisados los títulos y demás documentos que soportan una tradición superior a 10 años, se puede concluir que el inmueble analizado se encuentra libre de toda clase de vicios o condiciones que afecten o resuelvan el derecho de dominio, así mismo dentro de la tradición no se advierte que existan títulos que no se encuentren inscritos en el respectivo folio de matrícula.

A su vez una vez consultado la Certificación de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital para el RUPI 3596-2, el inmueble es considerado como un **BIEN DE USO PÚBLICO** y se encuentra certificado como un **PROPIEDAD DEL DISTRITO CAPITAL** y es administrado por el **IDRD** de conformidad con lo definido en el artículo 12 del Decreto 315 de 2024.

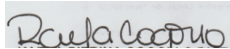
DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se analizaron los siguientes documentos:

1. Folio de Matricula inmobiliaria 50S-40015109
2. Folio de Matricula inmobiliaria 50S-40354966
3. Folio de Matricula inmobiliaria 50S-40323273
4. **Folio de Matricula inmobiliaria 50S-40358711 (PREDIO SAN CAYETANO)**
5. Folio de Matricula inmobiliaria 50S- 40354966
6. Escritura Publica No. 574 del 18 de mayo de 2001 Notaria 50 de Bogotá
7. Escritura Publica No. 4699 del 22 de noviembre de 2000 Notaria 12 de Bogotá
8. Certificado RUPI 3596-2

Fecha de Elaboración: 16 de diciembre de 2025.

Atentamente,



Karla Cogollo Díaz

T.P. No 138765 del C.S.J.

Abogado Contratista IDRD

Revisó: 

Clara del Pilar Giner García

Abogada – Contratista.