



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA

CONCEPTO ESTUDIO TECNICO y JURIDICO PREDIOS EN PROCESO DE ADQUISICION SDIS  
 Fecha elaboración: 23/11/2017  
 Fecha de revisión: agosto 15 de 2017  
 Fecha de actualización: 31-08/2017

#### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA - SECTOR CAMPO VERDE

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Localidad:                     | Bosa  |
| Dirección:                     | Kra 95A 85-80 Sur   |
| Sistema:                       | Predio vacío  |
| Uso y destino del suelo:       | Jardín Infantil y centro día  |
| Código de sector:              | 2053220203  |
| U.P.I.                         | AAA0247TTTD   |
| Folio de Matrícula Inmobiliar: | 50S-40738681  |
| Barrio:                        | Ciudadela Campo verde   |
| Acta de Intercambio:           | Acta número 025 del 23 de junio de 2016 que modifica el acta de recibo parcial no 060 del 29 de diciembre de 2016, así mismo se efectúa el recibo parcial de las demás zonas de equipamiento comunal publico correspondientes a la etapa 1. |
| Tipo de predio:                | Cesión Publica para Equipamiento Comunal C-1 - RUPI 4215-2  |

#### Localización



FUENTE: plano urbanístico CU4-F 398/4-03, Imagen sigdep 28-02-2017, googlemaps 28-02-2017

|                      |  |  |   |  |
|----------------------|--|--|---|--|
| Acta de Intercambio: | Acta número 025 del 23 de junio de 2016 que modifica el acta de recibo parcial no 060 del 29 de diciembre de 2016, así mismo se efectúa el recibo parcial de las |  | X |  |
|----------------------|--|--|---|--|



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSCA

|                                      |   |   |   |  |
|--------------------------------------|---|---|---|--|
| Área de Equipamiento Comunal Público | demás zonas de equipamiento comunal publico correspondientes a la etapa 1.  |   |   |  |
| Área de Equipamiento Comunal Público | Plano topográfico incorporado ante la UAECD mediante radicado 2011EE16257 de 2011   |   | X |  |
| Área de Equipamiento Comunal Público | 4.134.45 M2   |   |   |  |
| Área de Equipamiento Comunal Público | Acta número 025 del 23 de junio de 2016 que modifica el acta de recibo parcial no 060 del 29 de diciembre de 2016, así mismo se efectúa el recibo parcial de las demás zonas de equipamiento comunal publico correspondientes a la etapa 1. |   | X |  |
| Área de Equipamiento Comunal Público | 4134.45 M2  | X |   |  |
| Área de Equipamiento Comunal Público | 3.923.9 – Pendiente actualización por parte de Catastro Distrital.  | X |   |  |

El predio se encuentra incorporado en el plano urbanístico CU3-B630/4-15 y 19 aprobado mediante Resolución N. MLU-Res 11-3-1108, señalado como Equipamiento Comunal 1 – Etapa 1, amojonado con una cabida de 4134.34 m2, alinderado y amojonado de la siguiente manera:

Del M64 al M65 con 59.15m, Del M65 al M66 con 27.27m, Del M66 al 422 con 55.56m, Del M422 al M421 con (ilegible), Del M421 al M420 con (ilegible), Del M420 al M419 con (ilegible), Del M419 al M418 con 35.28, Del M418 al M417 con 4.35, Del M417 al M416 con 7.91, Del M416 al M415 con 20.55, Del M415 al M524 con 43.56m, Del M524 al M525 con 5.00 m, Del M 525 al M414 con 11.50m, Del M414 al M64 con 42.26 cerrando.



Al respecto, teniendo en cuenta que se pretende implantar dos (2) usos en el mismo predio, se adelantó el deslinde para cada uno como se muestra en la siguiente imagen:

**Uso 1: Jardín Infantil:**



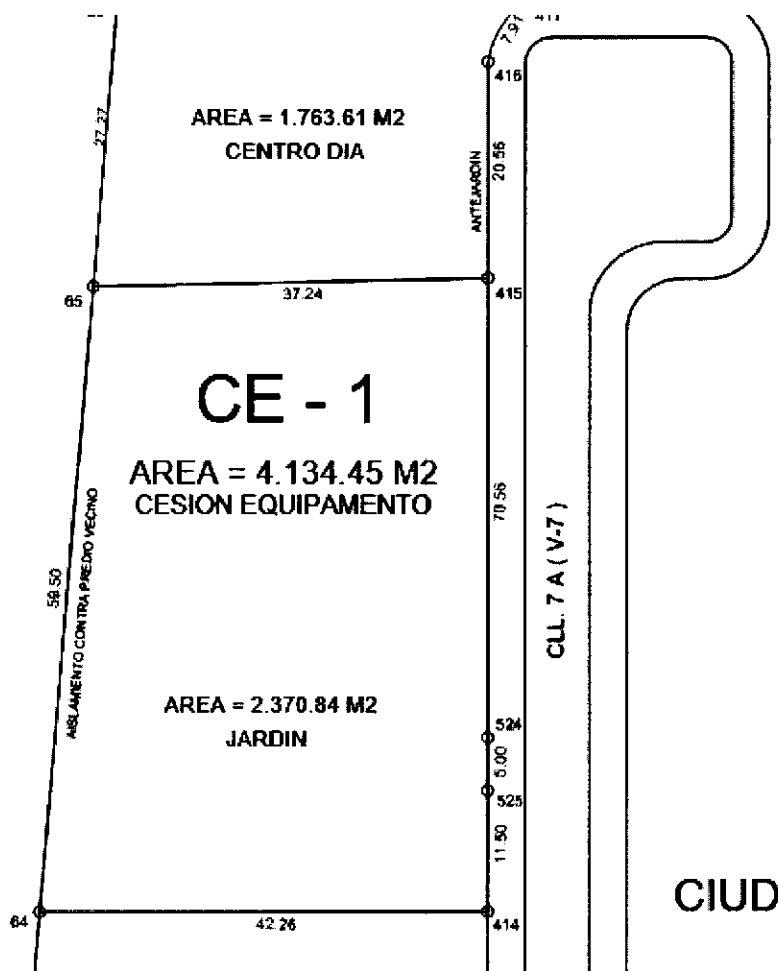
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA

Para el jardín infantil se destinó un área de 2370.84 m<sup>2</sup> amojonados y alinderado conforme a la imagen adjunta.



#### Uso 2: Centros de Bienestar - Club de Ancianos

Se destinó un área de 1763.61 para el centro día, es decir para el Club de Ancianos. Amojonado y alinderado según imagen adjunta.

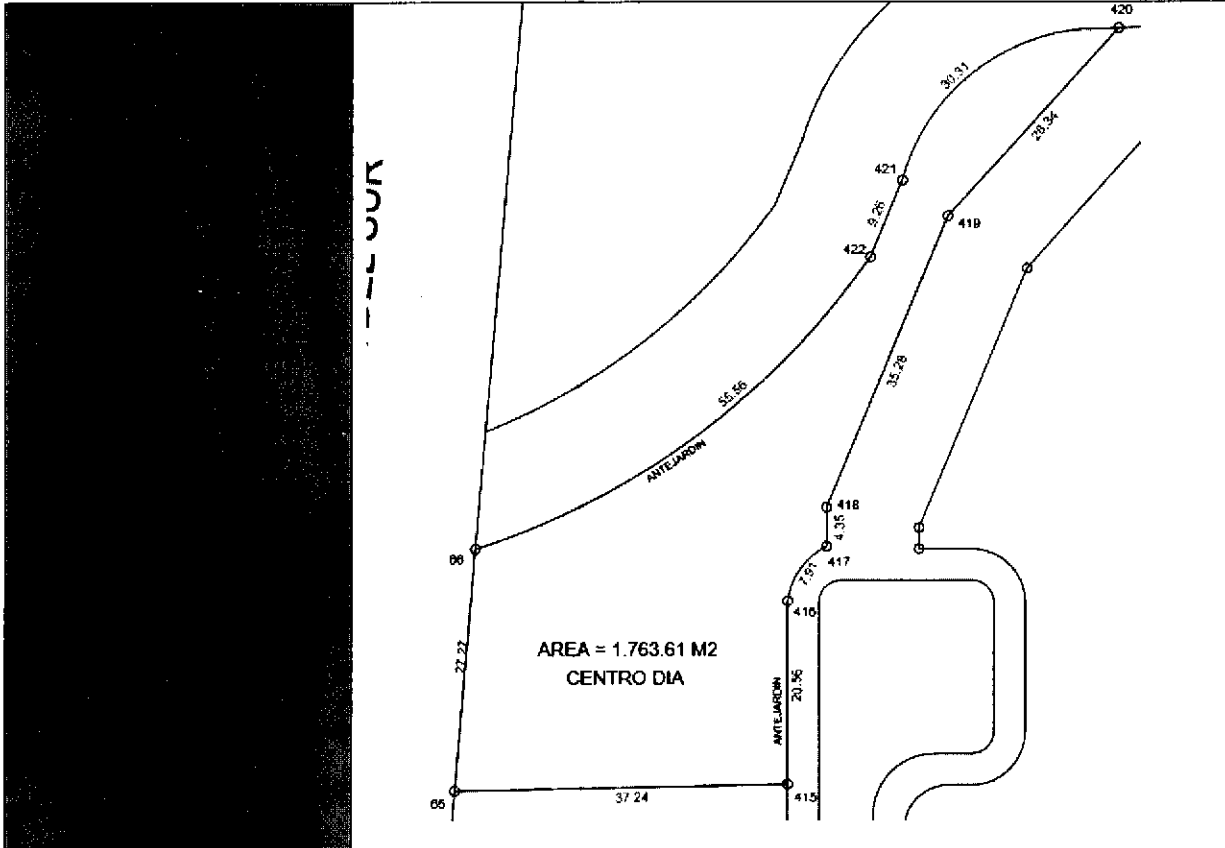


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA



|                        |  |
|------------------------|--|
| Plan de desarrollo     | CU3-B630/4-15 y 19.  |
| Resolución urbanística | Decreto Plan Parcial Campo Verde 113 del 30 de marzo de 2011,<br>Resolución urbanística 11-3-1108 del 07 de 2011 – "se aprueba el proyecto urbanístico del desarrollo denominado CIUDADELA CAMPO VERDE propuesto en el predio objeto del plan parcial CAMPO VERDE"<br>Resolución 13-3-1052 del 12/12/2013 – se concede prórroga - Etapa 1<br>Resolución N. MLU-RES 11-3-1108 del 26 de agosto de 2014 – Se aprueba la modificación del proyecto urbanístico<br>Res 15-3-0109 del 04-02-2013 de la Curaduría Urbana 3<br>Res 17-3-0160 de 2017 de la Curaduría Urbana 3 |

|  |  |
|--|--|
| Resolución urbanística                               | Resolución urbanística 11-3-1108 del 07 de 2011 – se aprueba el proyecto urbanístico.<br>Resolución 13-3-1052 del 12/12/2013 – se concede prórroga - Etapa 1<br>Resolución N. MLU-RES 11-3-1108 del 26 de agosto de 2014 – Se aprueba la modificación del proyecto urbanístico |
| Área construida según licencia de construcción       | N/A  |
| Área total construida según licencia de construcción | N/A  |



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA

|                             |     |  |
|-----------------------------|-----|--|
| Consistencia                |     |  |
| Indicador de sostenibilidad | N/A |  |
| Indicador de sostenibilidad | N/A |  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Urb                       | Tintal Sur  |
| Sección Urbanismo         | N/A   |
| Intendencia Regional      | Desarrollo  |
| Municipio                 | N/A   |
| Área de aplicación        | Urbana integral zona residencial  |
| Reglamentación            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Decreto 113 del 30 de marzo de 2013 - Plan Parcial Campo Verde.</li> <li>2. Resolución urbanística 11-3-1108 del 07 de 2011 – “se aprueba el proyecto urbanístico del desarrollo denominado CIUDADELA CAMPO VERDE propuesto en el predio objeto del plan parcial CAMPO VERDE”</li> <li>3. Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social – Decreto 316 de 2016.</li> <li>4. Decreto 327 de 2004 Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”</li> <li>5. Decreto 080 de 2016 Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones.”</li> <li>6. Decreto 190 de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”</li> <li>7. Decreto 108 de 1985 “Por el cual se establecen normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción y se precisan responsabilidades institucionales tendientes a que la Ciudad de Bogotá sea accesible a las necesidades de los Minusválidos y de los sectores de la población de movilidad reducida”</li> <li>8. NSR10</li> </ol> |
|                           | Aquellas que la modifiquen y complementen.  |
| Uso del terreno permitido | <p><b>Uso 1 :</b> Centro de Desarrollo Infantil – Educación para primera infancia – Escala zonal</p> <p><b>Uso 2:</b> Centros de servicios de Bienestar – Escala vecinal</p>  |
|                           | <p><b>Resolución 11-3-1108 del 07 de 2011.</b></p> <p>Artículo 9. Normas Generales y específicas. Numeral II. Sistema de espacio Público de la Etapa I de la Urbanización Ciudadela Campo Verde establece:</p> <p>“Las normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamientos comunales son las establecidas en el Artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004”</p>  |

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA

#### **Decreto 190 del 2004**

Las áreas de cesión públicas destinadas a equipamiento comunal público están conformadas por el porcentaje del área neta urbanizable (...), deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los numerales 1 y 2 del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de en materia de usos, índices de ocupación y construcción.

**Usos.** Los usos que se planteen dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, dependerán de las áreas de dicha cesión y de los Planes Maestros de Equipamientos que definan las entidades correspondientes en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD).

#### **Plan Maestro Decreto 316 de 2006 establece:**

Artículo 24: Escala de los demás tipos de equipamientos, son las definidas en el artículo 20 de este Decreto.

Artículo 23: Precisión de escala para el equipamiento de Bienestar Social. Para efector de la articulación del presente Decreto con el cuadro anexo N. 2 indicativo de la clasificación de usos del suelo del Decreto 190 del 2004 para los dotacionales de bienestar social se precisa las escalas así:

Escala zonal: son los jardines infantiles y hogares infantiles que tengan más de 120 niños (...).

#### **Decreto 327 de 2004 establece:**

Artículo 15: *Los predios de cesión con un área mayores a 0.2 hectáreas y hasta 0.5 hectáreas- uso bienestar social – escala vecinal.*

Al respecto se evidencia que establece los usos en las cesiones publicas dependiendo el tamaño de la mismas, mediante el cual predios menores a 5000 M2 se permite la escala vecinal, siendo necesario realizar alcance a la SDP con el fin de que avale la escala zonal para la construcción del equipamiento conforme con lo establecido en el Artículo 262 de Decreto 190 de 2004.

**Artículo 9:** Sistema de Espacio Público – Equipamiento Comunal Publico.

Teniendo en cuenta que en los decretos mencionados no se precisa si se permite la escala zonal, se realizó un primer alcance a SDP con radicado SAL 62113-2017, especificando lo antes mencionado, motivo por el cual en reunión sostenida con SDP con la asistencia del Director de Planes Maestros Fernanda Barrera el día viernes 14 de julio verbalmente da la viabilidad para elaborar un concepto general en las cesiones públicas producto de urbanismo menor a 5000 m2 permitiendo la escala zonal.

Gestión que se encuentra en trámite ante SDP.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

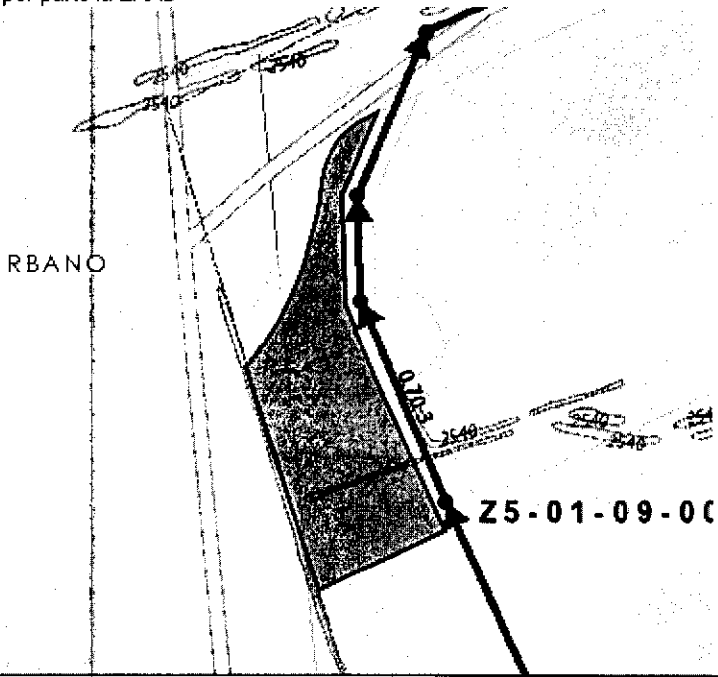
## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA

|   |  |
|---|--|
| <p>Normas de construcción</p>                 | <p>Según la el concepto de norma expedido por la SDP mediante referencia 2-2017-33024 y fecha del 10/07/2017 con ENT-30974 del 13/07/2017 establece que los índices de ocupación y de construcción son los siguientes en las áreas destinadas a equipamiento comunal público:<br/>Índice de construcción: 1.4<br/>Índice de ocupación 0.5</p>  |
| <p>Normas de edificabilidad</p>               | <p><b>Altura permitida: Resultante</b></p> <p>Los elementos de volumetrías, tales como aislamiento, voladizos, antejardines, patios, retrocesos de las edificaciones que se proyecten parte del equipamiento, se regirán por las normas establecidas en el Decreto 113 del 30/03/2011 – Plan Parcial Campo Verde, la Res 11-3-1108 del 07/12/2011 y el Decreto Distrital 327 de 2004.</p> <p>No obstante, como consideraciones relevantes El decreto 113 del 30 de marzo de 2011 en el capítulo V parágrafo 3 indica – de conformidad con la concertación ambiental entre el Secretaria Distrital De Planeación y la corporación Autónoma Regional CAR " el Distrito y el promotor del plan parcial se comprometen a no construir sótanos ni semisótanos.</p> <p>Según el Artículo 52 del mismo decreto para las construcciones mayores a 800m2 se debe contempla la construcción de equipamiento comunal privado.</p> |
| <p>Caracterización de parcelas del predio</p> | <p><b>Uso 1: El jardín infantil se contempla para 300 niños clasificado según el PMEBS en escala zonal.</b><br/>Se evidencia que el Decreto 327 establece los usos en las cesiones publicas dependiendo el tamaño de la misma, mediante el cual predios menores a 5000 M2 se permite la escala vecinal, se realizó alcance mediante radicado SAL 52113-2017 a la SDP con el fin de que avale la escala zonal para la construcción del equipamiento conforme con lo establecido en el Artículo 262 de Decreto 190 de 2004.<br/>Gestión que se encuentra en trámite de aclaración</p> <p><b>Uso 2: Centro de Bienestar – Club de Ancianos – Escala vecinal</b></p>   |
| <p>Requiere proceso de permisos</p>           | <p>NO</p>  |
| <p>Requiere obligaciones ambientales</p>      | <p>NO</p>  |
| <p>Remoción en masa</p>                       | <p>No según la base de datos de la SDIS y la información reportada a través de la página Sinupot de la SDP<br/>Según la Resolución 11-3-1108 de 2001 el Artículo 9 – Normas Generales y Especificas – Numeral 1: zonificación e identificación, numeral 2: Indica zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación establece lo siguiente (...) el predio no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.</p>  |

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA

|   |  |
|---|--|
| <p>Revisión de riesgos de inundación</p>                          | <p>Media según la base de datos de la SDP, según el Decreto 113 de 30 de marzo de 2011 – Plan Parcial Campo Verde- en el capítulo C conceptos sobre servicios públicos y riesgos indica que la EAAB mediante el concepto técnico CT5871 manifiesta que no es necesario considerar estudios específicos de riesgo de inundación por desbordamiento ya que esta categoría no genera restricción algún en el uso del suelo.</p>   |
| <p>Revisión de riesgos de deslizamiento y movimientos de masa</p> | <p>No presenta.</p>  |
| <p>Revisión de riesgos de contaminación ambiental y ruido</p>     | <p>No presenta. No obstante, se encuentran en trámite la respuesta oficial por parte la EAAB</p> <div style="text-align: center;">  </div>  |
| <p>Estadificación de zona ambiental</p>                           | <p>No se encuentra en suelo de protección. No obstante, se deben contemplar los lineamientos ambientales del Decreto 113 del 30/03/2011 Plan Parcial Campo Verde y la Resolución 11-3-1108 del 2011 emitida por la Curaduría 3.</p>  |
| <p>Reserva de zona de conservación de movilidad</p>               | <p>El predio colinda con la Avenida Circular del Sur, en la plancha escala 1:2000, G70, no se encuentra en zona de reserva vial.</p>   |
| <p>Infraestructura de servicios públicos (agua, gas, energía)</p> | <p>No se encuentra en esta zona</p> <p>Actualmente se encuentra en trámite con radicado número SAL 48406 y fecha del 08/06/2017 ante la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá la disponibilidad de servicios públicos.</p> <p>Mediante radicado SDIS N. ENT-27811 de 2017 CODENSA manifiesta que no cuenta con una infraestructura de red construida ni diseñada, sin embargo, existe una red cercana diseñada de 1° en polietileno.</p> <p>Actualmente se encuentra en trámite con radicado número SAL 48388 del 09-06-2017 ante GAS NATURAL la disponibilidad de servicios</p> |





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA

|   |  |
|---|--|
| Sitios de Interés Cultural y Monumentales | públicos.  |
| Cultural                                  | No Se encuentra en esta zona.  |
| Invasiones de terrenos                    | No presenta  |
| Cobertura Urbana                          | Cesión de equipamiento 1 con área de 4134.45 m2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura pública 1494 del 14/07/2017 Notaria 53 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40738681. |
| Urbana                                    | No presenta.   |

1. Se emitirá el concepto técnico definitivo una vez se formalice la entrega del predio por parte del DADEP a la SDIS y así mismo una vez se dé respuesta por parte de las diferentes entidades públicas relacionadas con el componente de afectaciones y disponibilidad de servicios públicos.
2. El presente, concepto para efectos de estudios previos, diseños y obra, está sujeto a revisión, verificación y actualización por parte del contratista e interventores, respecto a que las condiciones urbanísticas y jurídicas se mantengan en el momento de iniciar la consultoría, con base en las normas vigentes para esa fecha.

El predio se considera técnicamente viable, no obstante, la viabilidad definitiva se remitirá una vez sea entregado el predio por parte del DADEP, estableciendo entre las partes una fecha tentativa correspondiente a la segunda semana de septiembre del presente año.

#### INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Nombre de predio         | CAMPO VERDE- CESION DE EQUIPAMIENTO 1  |
| Matrícula Inmobiliaria   | 50S-40738681   |
| Fecha de elaboración     | Agosto 30 de 2017  |
| Descripción del inmueble | El inmueble objeto de estudio se encuentra en cabeza de Bogotá Distrito Capital por la CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO AL USO PUBLICO que hiciera FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA CAMPO VERDE, efectuada mediante la escritura Publica No. 1494. del 14/07/2017 Notaria 53 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40738681, anotación 2.                   |
|                          | CONDICION RESOLUTORIA se encuentra registrada en la anotación 3 del mencionado folio de matrícula CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA EN CASO DE QUE EL URBANIZADOR RESPONSABLE NO EJECUTE NI REALICE LA ENTREGA DE LAS OBRAS Y/O DOTACIONES SOBRE LA ZONA DURANTE EL TERMINO DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION, SU PRORROGA O REVALIDACION EN LOS TERMINOS Y ESPECIFICACIONES QUE DISPONE LA NORMA PARA LA ENTREGA DE MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. |
|                          | No obstante lo anterior, una vez expedido el acto de verificación de entrega de las obras y/o  |



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA

444  
X

dotaciones sobre zonas de cesión sin que haya ejercido la resolución esta se extinguirá automáticamente previa comunicación del Departamento Administrativo de le Defensoría del Espacio Público a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur para la cancelación de la CONDICION RESOLUCTORIA

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A adquirió por englobe por medio de Escritura Publica No. 17629 del 16/12/2003 Notaria 29 de Bogotá registrada a folio 50S-40429092.

|                 |                 |   |                |           |
|-----------------|-----------------|---|----------------|-----------|
| Nombre          | JARDIN INFANTIL |   |                |           |
| Identificación  | Número          |   | Identificación | X         |
| Propietario     | Identificación  | X | Identificación | 999990619 |
| Varias parcelas | Identificación  |   | Identificación |           |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Área en M <sup>2</sup> | 4.134.45 M2  |
| Área en títulos        | 4.134.45 M2  |
| Área en DAED           | NO TIENE CHIP ASIGNADO   |
| Área de cesión         | 4.134.45 M2  |
| Área de cesión         | Sin información  |
| Área de cesión         | El área descrita para CESION DE EQUIPAMIENTO 1 es de 4.134.45M2.                                     |
| Información            | Información pendiente se deben tomar los de E.P.1494 DEL 14 DE JULIO DE 2017 Notaria 53 de Bogotá DC |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Acta de entrega                     | No tiene en trámite se espera en 15 días  |
| Acta de cesión parcelas             | 060 del 29/12/2017 por medio de la cual se recibió el Equipamiento Comunal Publico No. 2 del Desarrollo Urbanístico denominado CIUADELA CAMPO VERDE, y se reciben las demás zonas cesión de las demás zonas de cesión dentro de las cuales se encuentra las cuales se encuentra la ZONA correspondiente al EQUIPAMIENTO 1 . |
| Acta de Medición y alanceo parcelas | 060 del 29 de diciembre de 2017   |
| Acta de cesión                      | No tiene  |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>OBSERVACIONES JURIDICAS:</b> |   |
| 1.                              | En Decreto 113 de 2011 art 23 dentro de las cesiones para equipamientos públicos que se indican en el Plano No. 3 se encuentra señalado como Equipamiento Comunal Publico No. 1 |
| 2.                              | Al momento de la contratación de la consultoría se deberá la SDIS contar con el ACTA DE ENTREGA y la CERTIFICACION DE PROPIEDAD que expide el DADEP.                            |

El inmueble objeto de estudio es propiedad de Distrito Capital, CORRESPONDE A UNA ZONA DE CESIÓN OBLIGATORIA que hiciera FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A FIDUOCCIDENTE, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUADELA CAMPO VERDE, efectuada por medio de uno de los modos establecidos en la legislación



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

## GESTIÓN PREDIAL

### FUTURO JARDIN INFANTIL Y CENTRO DIA SECTOR CAMPO VERDE BOSA

colombiana.

Es VIABLE, desde el punto de vista de la propiedad y por las gestiones que se han adelantado ante el DADEP para la entrega del predio, trámite que se encuentra en ajustes por cambio de servicio, con el fin de que se incluya jardín y otro servicio social.

Elaboró

ARQ. BIVIANA ASTRID HERNANDEZ  
PROFESIONAL GESTIÓN PREDIAL

ABG. MARY MARLEN TOBO PAIPILLA  
ESTUDIO JURIDICO DEL PREDIO

ING. GIOVANNA MARCELA PEREZ YEPES  
AREA CATASTRAL GESTION PREDIAL

V.B. CAROLINA SÁNCHEZ MOYA  
CORDINADOR(A) GESTION PREDIAL