

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

**PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO  
HOSPITAL UNIVERSITARIO CLÍNICA SAN RAFAEL**

**RESOLUCIÓN N° 424 DEL 25 DE MARZO DE 2022**



**BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE DE 2022**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

**PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO  
HOSPITAL UNIVERSITARIO CLÍNICA SAN RAFAEL**

**RESOLUCIÓN N° 424 DEL 25 DE MARZO DE 2022**

**DIRECTOR  
HENRY RODRÍGUEZ SOSA**

**SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN**

**ESTUDIO ELABORADO POR:  
PROFESIONAL ESPECIALIZADA  
MARTHA ELISABETH MELO BELTRÁN**

**BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE DE 2022**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO PARA EL HOSPITAL UNIVERSITARIO CLÍNICA SAN RAFAEL, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL

### INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 del 18 de julio de 1997, se refiere a los beneficios generados a un predio o inmueble con ocasión de las acciones urbanísticas del Estado, que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o el incremento en su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>1</sup> y del Consejo de Estado<sup>2</sup>, busca que los beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, sino que, del mismo participe la ciudadanía en general de forma equilibrada. Esto, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y

<sup>1</sup> Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

<sup>2</sup> Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde consideró que: *“El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como “un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley” y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003.” (Subrayado fuera del texto original)*

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



del espacio aéreo urbano, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

Con el presente estudio técnico, se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, mediante oficio 2-2022-60382 del 25 de mayo de 2022, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, mediante radicado 2022ER19194 del 26 de mayo de 2022 y radicado SIIIC 2022-402210 del 31 de mayo de 2022.

Una vez revisada la documentación y soportes enviados, se solicitó información adicional relacionada con el documento técnico de soporte y el estudio de tránsito, y aclaración respecto al área total construida y el cálculo del índice de construcción establecido en la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022 mediante oficio 2022EE40404 del 17 de junio de 2022.

Recibida la respuesta por parte de SDP mediante oficio 2-2022-96097 del 25 de julio de 2022 registrada en la UAECD mediante radicado 2022ER27238 del 28 de julio de 2022 se inició el procedimiento para la determinación del efecto plusvalía.

Es importante mencionar que, la fecha para la cual se realizan los ejercicios residuales, será la que corresponde a la vigencia de la acción urbanística Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022 *“Por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la Localidad de San Cristóbal”*

## DESCRIPCIÓN GENERAL

El Plan de Regularización y Manejo (PRM) para el Hospital Universitario Clínica San Rafael adoptado para el uso dotacional, equipamiento colectivo, tipo salud de escalas urbana y metropolitana, está integrado por dos predios ubicados en el sector catastral 001205 Sociego de la Localidad 4 - San Cristobal relacionados a continuación:

ID	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	EDIFICIO
1	KR 8 17 45 SUR	AAA0001UZZM	50S-606325	5.364,09	A
2	CL 18 SUR 8 19	AAA0155JTOM	50S-40364418	1.337,50	B

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



### Límites y localización:

LOCALIZACIÓN	LÍMITES EDIFICIO A	LÍMITES EDIFICIO B
Norte	Calle 17 sur	Calle 18 sur
Oriente	Carrera 8	Carrera 8
Sur	Calle 18 sur	Predios 018 y 020 de la manzana 021 del sector catastral 001205
Occidente	Carrera 8A	Carrera 8A

Fuente: Plano 1 de 1 "Localización, propuesta y distribución de áreas generales" Resolución N° 424 de 2022

El Plan de Regularización y Manejo se ubica al sur oriente de la ciudad de Bogotá, en una zona predominantemente residencial, con usos comerciales de escala vecinal sobre la calle 17 sur, y con usos comerciales y de servicios de escala zonal sobre la carrera 10 y sobre la calle 22 sur más conocida como Avenida Primero de Mayo, ambas vías principales, clasificadas dentro de la malla vial arterial de Bogotá.

La zona cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono y gas domiciliario. Las vías del sector se encuentran pavimentadas y en estado de conservación regular. En el sector se encuentran equipamientos colectivos de tipo educativo como el colegio público Rafael Nuñez (IED), el Colegio bilingüe San Juan de Dios y el Colegio Interamericano, entre otros. También se encuentra el parque de escala vecinal de la Urbanización Fucha y Sociego, y el Batallón de Mantenimiento José María Rosilio del Ejército Nacional de Colombia.

El Hospital Universitario Clínica San Rafael es una Institución Prestadora de Servicios de Salud que atiende sus servicios desde el año 1978, completando más de 40 al servicio de los capitalinos. El objetivo general del plan de regularización y manejo es *"establecer los lineamientos y condiciones técnicas que guiarán el proyecto de Reordenamiento físico funcional de su infraestructura, con el fin de garantizar la conservación y sostenibilidad del Bien de Interés Cultural, mejorando las calidades arquitectónicas, urbanísticas y de funcionamiento, que permitan cualificar el potencial del hospital, teniendo en cuenta el servicio social y reconocimiento científico que lo convierte en un hito en el contexto urbano, en el campo de la salud y de la educación"*<sup>3</sup>.

### REGLAMENTACION VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

<sup>3</sup> Documento de diagnóstico y formulación general del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ACCURO SAS - CONDISEÑO ARQUITECTOS, Bogotá, 2017.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Nacional N° 019 del 10 de enero de 2012
- Decreto Nacional N° 1077 del 26 de mayo 2015
- Acuerdo Distrital N° 682 del 5 de julio de 2017
- Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018

### CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA

Teniendo en cuenta que el Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, está integrado por dos predios con características diferenciales, se presentan las condiciones normativas así:

#### CONDICIONES NORMATIVAS EDIFICIO A

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA UPZ N° 33 Sosiego	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022
Clase de suelo	URBANO NO PROTEGIDO	URBANO NO PROTEGIDO
Área de actividad	DOTACIONAL	DOTACIONAL
Tratamiento Urbanístico	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
Altura máxima permitida	8 pisos, declarado como BIC tipo concervacion IIC, por el Decreto Distrital 606 de 2001	La del IIC, de acuerdo con el anteproyecto aprobado por el IDPC, según el estudio específico de los volúmenes y valores a conservar, y de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto Distrital N° 606 de 2001, o la norma que los modifique, complemente o sustituya.
Índice de ocupación máximo	El autorizado en las licencias de construcción No. 1624 del 25 de mayo de 1962 y No. 2424 del 20 de septiembre de 1973	Será el requerido para garantizar la conservación del IIC y su ampliación en el predio adicionado, de acuerdo con el anteproyecto aprobado por el IDPC, según el estudio específico de los volúmenes y valores a conservar *

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA UPZ N° 33 Sosiego	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022
		*En todo caso como referencia se deberán acoger las disposiciones del Plan Maestro de Equipamientos de Salud tomando como área base de cálculo el área total resultante de la sumatoria de los dos predios, es decir 6.701,59m <sup>2</sup> .
Índice de construcción máximo	El autorizado en las licencias de construcción No. 1624 del 25 de mayo de 1962 y No. 2424 del 20 de septiembre de 1973	Será el requerido para el IIC y su ampliación en el predio adicionado, de acuerdo con el anteproyecto aprobado por el IDPC, según el estudio específico de los volúmenes y valores a conservar sin superar 17.357,12 m <sup>2</sup> en el Edificio A y 6.088,67 m <sup>2</sup> en el predio B.* *En todo caso como referencia se deberán acoger las disposiciones del Plan Maestro de Equipamientos de Salud tomando como área base de cálculo el área total resultante de la sumatoria de los dos predios, es decir 6.701,59m <sup>2</sup> .
Demanda de estacionamientos		Zona de demanda D
Usos del suelo	Artículo 344. Normas para el uso dotacional (artículo 333 del Decreto 619 de 2000).  1. Permanencia. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores	Uso: Dotacional, Equipamientos Colectivos Tipo: Salud Escala: Metropolitana y Urbana

**Fuente:** Informe Técnico Normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael.

### CONDICIONES NORMATIVAS EDIFICIO B

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA Decreto Distrital N° 382 del 23 de noviembre de 2004	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022
Clase de suelo	URBANO NO PROTEGIDO	URBANO NO PROTEGIDO

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA Decreto Distrital N° 382 del 23 de noviembre de 2004	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022
Área de actividad	RESIDENCIAL	DOTACIONAL
Tratamiento Urbanístico	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
Altura máxima permitida	3 PISOS	35 metros Sin sobrepasar la altura del BIC. Se plantea un retroceso a los 28 metros de altura como gesto formal hacia el IIC.
Índice de ocupación máximo	0,75	Será el requerido para garantizar la conservación del IIC y su ampliación en el predio adicionado, de acuerdo con el anteproyecto aprobado por el IDPC, según el estudio específico de los volúmenes y valores a conservar * *En todo caso como referencia se deberán acoger las disposiciones del Plan Maestro de Equipamientos de Salud tomando como área base de cálculo el área total resultante de la sumatoria de los dos predios, es decir 6.701,59m <sup>2</sup> .
Índice de construcción máximo	2,5	Será el requerido para el IIC y su ampliación en el predio adicionado, de acuerdo con el anteproyecto aprobado por el IDPC, según el estudio específico de los volúmenes y valores a conservar sin superar 17.357,12 m <sup>2</sup> en el Edificio A y 6.088,67 m <sup>2</sup> en el predio B.* *En todo caso como referencia se deberán acoger las disposiciones del Plan Maestro de Equipamientos de Salud tomando como área base de cálculo el área total resultante de la sumatoria de los dos predios, es decir 6.701,59m <sup>2</sup> .
Demanda de estacionamientos	D	Zona de demanda D
Usos del suelo	Uso permitido: Dotacional de salud	Uso: Dotacional, Equipamientos Colectivos Tipo: Salud Escala: Metropolitana y Urbana

**Fuente:** Informe Técnico Normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCION URBANISTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022 “Por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la Localidad de San Cristóbal” son:

**“Artículo 11-. Participación en plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, los Decretos Distritales 190 de 2004, 020 de 2011, 790 de 2017 y 803 de 2018, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios expidió el “INFORME TÉCNICO NORMATIVO PARA LA DETERMINACIÓN DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO PARA EL HOSPITAL UNIVERSITARIO CLÍNICA SAN RAFAEL” del 20 de septiembre de 2021, aplicable al presente Plan de Regularización y Manejo, concluyendo que:

Para el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-606325 **NO** se constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo, ni por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, los Decretos Distritales 190 de 2004, 020 de 2011, 790 de 2017 y 803 de 2018.

Para el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40364418, **NO** se constituye hecho generador de plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo, y **SI** se constituye hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004, Acuerdo 118 de 2003, Decreto Distrital 084 de 2004, el Acuerdo 352 de 2008 y Decreto Distrital 020 de 2011.” (Subrayado y negrita fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo citado el artículo 11 de la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022, el presente estudio determinará el valor del efecto plusvalía para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40364418, reconocido en el PRM como Edificio B, y que configura como único hecho generador de plusvalía, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

## ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS (ZHF)

### ZHF ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

ÍTEM	EDIFICIO A	EDIFICIO B
CÓDIGO:	6010115152142	622215152121
CLASE DE SUELO:	Urbano no protegido	Urbano no protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Dotacional	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Consolidación De Sectores Urbanos Especiales	Consolidación con densificación moderada

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
 Código postal: 111311  
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



ÍTEM	EDIFICIO A	EDIFICIO B
TOPOGRAFÍA:	Plana de 0 a menos del 7%	Plana de 0 a menos del 7%
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos más tres complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público)	Básicos más tres complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas de estado regular e influencia vial local	Vehiculares pavimentadas de estado regular e influencia vial local
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Equipamientos	Comercial y de servicios
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Colectivo salud	Vecinal

### ZHF CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

ÍTEM	EDIFICIO A	EDIFICIO B
CÓDIGO:	<b>6312415152142</b>	<b>6312215152142</b>
CLASE DE SUELO:	Urbano no protegido	Urbano no protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Dotacional de Equipamientos colectivos	Dotacional de Equipamientos colectivos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Consolidación de sectores urbanos especiales	Consolidación con densificación moderada
TOPOGRAFÍA:	Plana de 0 a menos del 7%	Plana de 0 a menos del 7%
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos más tres complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público)	Básicos más tres complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas de estado regular e influencia vial local	Vehiculares pavimentadas de estado regular e influencia vial local
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Equipamientos	Equipamientos
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Colectivo salud	Colectivo salud

### MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes de la acción urbanística y para determinar el valor del suelo con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, el cual se encuentra definido y reglamentado en la Resolución n° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-.

En razón que, dentro del estudio normativo se estableció como hecho generador de plusvalía la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación solamente para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40364418, el ejercicio valuatorio se desarrolló para el anteriormente mencionado predio.

### EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para determinar el precio comercial por metro cuadrado del inmueble que configuró hecho generador se tuvo en cuenta las siguientes condiciones:

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
 Código postal: 111311  
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



DIERECCIÓN	SECTOR CATASTRAL	CHIP	FOLIO	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )
CL 18 SUR 8 19	001205 21 30 000 00000	AAA0155JTOM	50S-40364418	1337,50

El Decreto Distrital n° 382 del 23 de noviembre de 2004 reglamentario de la UPZ 33 - Sociego no estableció para el predio cargas urbanísticas de cesiones al Distrito Capital. Igualmente, el predio no cuenta con afectaciones por malla vial ni por zona de manejo y preservación ambiental. Por lo tanto, al área bruta del lote de 1337,50 m<sup>2</sup> no se le realiza ningún descuento, siendo coincidente con el área neta urbanizable y con el área útil.

A partir de esta área, se realiza el ejercicio de ocupación por volumetría y por índice de ocupación asignado de 0,75, adoptando como ocupación final máxima 1.000,13 m<sup>2</sup> correspondientes al área calculada por índice de ocupación.

Para determinar el área construida se tiene en cuenta que la altura máxima permitida para el predio es de 3 pisos y que el predio objeto de avalúo normativamente no tiene antejardín reglamentario por lo que se define así un voladizo de 0,6 metros.

Dado que el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía del PRM precisa como uso permitido: dotacional de salud, se proyecta como producto inmobiliario para el presente ejercicio el de consultorios.

Se plantea, inicialmente, un proyecto de 3 pisos con un requerimiento de 13 parqueaderos privados (1 x 80 m<sup>2</sup> de áreas administrativas) y 4 parqueaderos para visitantes (1 x 350 m<sup>2</sup> de área neta en el uso - áreas administrativas) en cumplimiento de la exigencia de estacionamientos para el uso dotacional descrita en el Anexo No. 4 del Decreto Distrital N° 190 del 22 de junio de 2004. Adicionalmente y cumpliendo con la exigencia de estacionamientos definida en el Decreto Distrital N° 80 del 22 de febrero de 2016 se estableció 1 parqueadero para personas con discapacidad y 8 parqueaderos para bicicletas. Las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, se obtuvieron a partir de la aplicación de las áreas generadoras de estacionamientos del PRM Hospital Universitario Clínica San Rafael. Teniendo en cuenta el área requerida para suplir el número de parqueaderos y conforme a lo establecido en el Decreto Distrital N° 80 del 22 de febrero de 2016, finalmente, se plantea construir un primer piso no habitable y destinado únicamente a estacionamientos cubiertos y equipamiento comunal privado, modificando la altura<sup>4</sup> del proyecto a 4 pisos.

<sup>4</sup> Numeral 2 del artículo 12 del Decreto Distrital N° 80 de 2016 “b. El piso no habitable debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, ni se contabiliza dentro del índice de construcción. (...)”

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



El área vendible de 2.577,15 m<sup>2</sup> se obtiene al descontar del área total construida en el uso (3.181,67 m<sup>2</sup>), las áreas de puntos fijos (318,17 m<sup>2</sup>) y las circulaciones adicionales (286,35 m<sup>2</sup>). No se descuentan las áreas correspondientes a parqueaderos ni a equipamiento comunal privado construido, dado que estas se construirán en el primer piso no habitable.

El proyecto planteado obtuvo como índices resultantes (calculados sobre área útil), un índice de ocupación de 0,75 y un índice de construcción de 2,14.

Para definir los costos de construcción del proyecto simulado, se elaboró un presupuesto para la construcción de un edificio de consultorios de 4 pisos, cuyo primer piso corresponde a parqueaderos y equipamiento comunal. El presupuesto es calculado con un valor de costo directo por metro cuadrado de \$ 1.772.108 (Ver anexo 2. Presupuestos de obra - Antes de la Acción Urbanística).

La determinación de costos indirectos se realiza a partir de las tarifas y porcentajes reglamentados para impuesto de delineación urbana, expensas por licencias, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios técnicos y diseño (ingeniería de detalle), costos financieros y costos de ventas, comisiones y publicidad.

Adicionalmente se incluye el costo de la adecuación de zonas duras por fuera de la ocupación del edificio con presupuestos elaborados por la Unidad.

Es importante precisar que, en el sector de adopción del PRM Hospital Universitario Clínica San Rafael no se encontraron desarrollos inmobiliarios de consultorios nuevos que permitieran estimar el monto total de las ventas del proyecto planteado. En consecuencia y para establecer el valor de las ventas del producto inmobiliario construido (consultorios), se realizó una investigación de venta de **consultorios usados** en sectores próximos, encontrando ofertas en la zona del Tunal, próximo al Hospital del Tunal, con valor promedio de venta de \$6.500.000 por metro cuadrado; se investigó en sectores con condiciones similares (Palermo, Marly, Tunal) que permitieran comparar el valor de un edificio de consultorios cercano o frente a un Hospital o Clínica prestadora de servicios de salud de alta complejidad, obteniendo un valor promedio de \$6.499.512 por metro cuadrado; por los resultados anteriores, se adoptó un valor de venta de consultorio usado de \$6.500.000 por metro cuadrado. Ahora bien, debido a que, el proyecto inmobiliario a vender es nuevo, se investigó la relación porcentual que pudiera existir, para este uso, entre un proyecto nuevo y un proyecto usado con más de 20 años; por lo tanto, se investigó y calculó el factor de relación entre el valor por metro cuadrado de consultorios nuevos y el valor por metro cuadrado de consultorios usados, en sectores de la ciudad donde se presentan ofertas del producto inmobiliario tanto nuevo como usado, obteniendo que este factor es del 82.56%. (Ver anexo 3. Investigación de Mercado inmobiliario).

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



El valor de venta a nuevo adoptado para el proyecto planteado (\$7.873.000 m<sup>2</sup>) es resultado de aplicar el factor de relación obtenido (82,56 %) al valor por metro cuadrado adoptado de consultorios usados (\$6.500.000) y aproximarlos al mil más cercano, para compensar el producto inmobiliario a nuevo.

Promedio	\$ 6.499.512
Desviación Estándar	\$ 287.823
Coefficiente de variación	4,43%
Límite superior	\$ 6.787.335
Límite inferior	\$ 6.211.689
VALOR ADOPTADO	<b>\$ 6.500.000</b>
Factor de relación	82,56%
Resultado	<b>\$ 7.873.062</b>
Valor adoptado a nuevo	<b>\$ 7.873.000</b>

Debido a que, el valor de venta de los consultorios no incluye el valor de los parqueaderos, los sitios de estacionamiento privados se venden a razón de \$35.000.000 la unidad, según investigación económica realizada y dado que, en el piso no habitable existe un área disponible, resultado de descontar los puntos fijos, el área de equipamiento comunal construido y parqueaderos exigidos, ésta, se utiliza como parqueaderos privados adicionales, los cuales, se comercializan al valor anteriormente relacionado.

Según lineamientos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, la utilidad establecida para el uso dotacional de salud (consultorios) es del 16% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4. Ejercicios valuatorios - Antes de la Acción Urbanística).

Desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área total del terreno del edificio B de: **\$5.072.000 m<sup>2</sup>**.

### EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria n° 50S-40364418, tal como lo menciona el "Informe Técnico Normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael", "... en las normas asignadas mediante la adopción del Plan de Regularización y Manejo, se aplican los índices de ocupación y construcción definidos por el Plan Maestro de Equipamientos de Salud, contabilizados sobre el área útil de los dos predios, ...", y al aplicarlos se tienen las siguientes áreas máximas a ocupar y construir en el predio y los índices de ocupación y de construcción resultantes sobre área útil del predio anteriormente identificado:

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Área lote FMI	Áreas máximas aplicación índices PRM		Índices resultantes sobre área útil predio	
	Área máxima ocupada (m <sup>2</sup> )	Área máxima construida (m <sup>2</sup> )	I.O.	I.C.
1337,5	618,49	6088,67	0,46	4,55

Fuente: Tabla 5 del informe. Índices de construcción resultantes sobre el área útil del predio B

A partir de la información descrita y teniendo en cuenta que la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022 no estableció cargas urbanísticas de cesiones al Distrito Capital, y que el predio no cuenta con afectaciones por malla vial ni por zona de manejo y preservación ambiental, al área bruta del lote de 1337,50 m<sup>2</sup> no se le realiza ningún descuento, siendo coincidente con el área neta urbanizable y con el área útil.

Dado que la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022 precisa como uso permitido para el predio: dotacional, equipamientos colectivos de salud de escala urbana, se proyecta como producto inmobiliario para el presente ejercicio el de consultorios.

Tomando en cuenta el área máxima ocupada de 618,49 m<sup>2</sup> y la altura máxima otorgada en el Plan de Regularización y Manejo de 35 metros, se adopta el área máxima construida asignada de 6088,67 m<sup>2</sup>. El requerimiento de parqueaderos detallado en el artículo 5 de la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022 establece la distribución de cupos propuestos para parqueaderos en los dos predios objeto del PRM, indicando que en el Edificio B se deben construir en 3 sótanos, un total de 30 parqueaderos privados, 58 parqueaderos de visitantes, 3 parqueaderos para movilidad reducida, 44 parqueaderos para bicicletas, 4 parqueaderos para taxis, y 20 parqueaderos para motos.

En consecuencia, se plantea un proyecto de 11 pisos con 3 sótanos. Teniendo en cuenta lo descrito en el artículo 5. de la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022 respecto a la accesibilidad vehicular en donde se precisa: *“Se debe dar cumplimiento a las determinantes, requerimientos y compromisos del estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio SDM-DSCVT-80387-18 del 13 de junio de 2018 (...), estudio que respecto a los accesos y/o salidas vehiculares establece: (...) - Acceso y salida vehicular será canalizada en parqueadero proyectado en la Torre B a través de la Calle 18 sur entre las Carreras 8 y 8A. El ancho de acceso es de 5,6 metros. Cuenta con un canal de entrada y uno de salida, y una longitud de almacenamiento de 25 metros al interior del predio. (...)”*, el cuadro de áreas de la situación proyectada dispuesto en el oficio SDM-DSCVT-80387-18 del 13 de junio de 2018, los planos indicativos de las zonas de estacionamiento que hacen parte del Documento Técnico de soporte del PRM, y la capacidad normativa del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40364418, en el proyecto, se plantea construir los sótanos del tamaño del área del predio.

El área vendible de 5.389,97m<sup>2</sup> se obtiene al descontar del área total construida en el uso (6.765,19 m<sup>2</sup>), las áreas de puntos fijos (676,52 m<sup>2</sup>), las circulaciones adicionales (608,87 m<sup>2</sup>),

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



y el área correspondiente al equipamiento comunal privado construido (89,83 m<sup>2</sup>). No se descuentan las áreas correspondientes a parqueaderos, dado que estas se construirán en los 3 sótanos.

El proyecto planteado mantiene como índices resultantes (calculados sobre área útil) los indicados en el Informe Técnico Normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, un índice de ocupación de 0,46 y un índice de construcción de 4,55.

Para definir los costos de construcción del proyecto simulado, se elabora un presupuesto para la construcción de un edificio de consultorios de 11 pisos con 3 sótanos. El presupuesto es calculado con un valor de costo directo por metro cuadrado de \$ 1.675.670 (Ver anexo 2. Presupuestos de obra - Con la Acción Urbanística).

La determinación de costos indirectos se realiza a partir de las tarifas y porcentajes reglamentados para impuesto de delineación urbana, expensas por licencias, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios técnicos y diseño (ingeniería de detalle), costos financieros y costos de ventas, comisiones y publicidad.

Adicionalmente, se incluye el costo de la adecuación de zonas duras por fuera de la ocupación del edificio, el costo de las áreas privadas afectas a uso público (APAUP) descritas en el artículo 1. de la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022, y el costo de la construcción y adecuación de los andenes perimetrales descritos en el numeral 8.2.1 del artículo 8. de la misma resolución, con presupuestos elaborados por la Unidad.

Tal como se mencionó anteriormente, en el sector de adopción del PRM Hospital Universitario Clínica San Rafael no se encontraron desarrollos inmobiliarios de consultorios nuevos que permitieran estimar el monto total de las ventas del proyecto planteado. En consecuencia y para establecer el valor de las ventas del producto inmobiliario construido (consultorios), se realizó una investigación de venta de **consultorios usados** en sectores próximos, encontrando ofertas en la zona del Tunal, próximo al Hospital del Tunal, con valor promedio de venta de \$6.500.000 por metro cuadrado; se investigó en sectores con condiciones similares (Palermo, Marly, Tunal) que permitieran comparar el valor de un edificio de consultorios cercano o frente a un Hospital o Clínica prestadora de servicios de salud de alta complejidad, obteniendo un valor promedio de \$6.499.512 por metro cuadrado; por los resultados anteriores, se adoptó un valor de venta de consultorio usado de \$6.500.000 por metro cuadrado. Ahora bien, debido a que, el proyecto inmobiliario a vender es nuevo, se investigó la relación porcentual que pudiera existir, para este uso, entre un proyecto nuevo y un proyecto usado con más de 20 años; por lo tanto, se investigó y calculó el factor de relación entre el valor por metro cuadrado de consultorios nuevos y el valor por metro cuadrado de consultorios usados,

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



en sectores de la ciudad donde se presentan ofertas del producto inmobiliario tanto nuevo como usado, obteniendo que este factor es del 82.56%. (Ver anexo 3. Investigación de Mercado inmobiliario).

El valor de venta a nuevo adoptado para el proyecto planteado (\$7.873.000 m<sup>2</sup>) es resultado de aplicar el factor de relación obtenido (82,56 %) al valor por metro cuadrado adoptado de consultorios usados (\$6.500.000) y aproximarle al mil más cercano, para compensar el producto inmobiliario a nuevo.

Promedio	\$ 6.499.512
Desviación Estándar	\$ 287.823
Coefficiente de variación	4,43%
Límite superior	\$ 6.787.335
Límite inferior	\$ 6.211.689
VALOR ADOPTADO	<b>\$ 6.500.000</b>
Factor de relación	82,56%
Resultado	<b>\$ 7.873.062</b>
Valor adoptado a nuevo	<b>\$ 7.873.000</b>

Debido a que el valor de venta de los consultorios no incluye el valor de los parqueaderos, los sitios de estacionamiento privados se venden a razón de \$35.000.000 la unidad según investigación económica realizada.

Según lineamientos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, la utilidad establecida para el uso dotacional de salud (consultorios) es del 16% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4. Ejercicios valuatorios - Con la Acción Urbanística).

Desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área total del terreno del Edificio B de: **\$7.105.000 m<sup>2</sup>**.

### DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

La autorización del mayor aprovechamiento del suelo en edificación para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria n° 50S-40364418, se corroboró al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (2.863,50 m<sup>2</sup>, según el Decreto Distrital N° 382 del 23 de noviembre de 2004 - UPZ 33 Sosiego) y la obtenida con la aplicación de la acción urbanística (6.088,67 m<sup>2</sup>, según la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022), encontrando que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 3.225,17 m<sup>2</sup>.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
 Código postal: 111311  
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Ahora bien, de acuerdo con los valores del terreno resultantes de los ejercicios residuales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos se concluye que, **SI EXISTE** efecto plusvalía como resultado de la expedición del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, adoptado mediante la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022.

El valor del efecto plusvalía identificado se expresa para el área del Edificio B del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael; la cual se encuentra establecida en el artículo 1 de la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022 y en el Informe Técnico Normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael.

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA Decreto Distrital N° 382 del 23 de noviembre de 2004	CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022	EFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 – VR1)	ÁREA DE TERRENO (AT)	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AT)
VALOR DE TERRENO (VR1)	VALOR DE TERRENO (VR2)			
(\$/m <sup>2</sup> )	(\$/m <sup>2</sup> )	(\$/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(\$)
\$ 5.072.000,00	\$ 7.105.000,00	\$ 2.033.000,00	1.337,5	\$ 2.719.137.500,00

### APROBACION DEL CALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

El cálculo de efecto plusvalía determinado, de acuerdo con el hecho generador de plusvalía, definido en el instrumento objeto de este estudio, como resultado de la expedición del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, adoptado a través de la Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022 fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD llevado a cabo el día 26 de septiembre de 2022.

Posteriormente este cálculo fue aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 26 de octubre de 2022, con base en los siguientes comunicados:

Mediante correo electrónico del 26 de octubre de 2022, por parte de la Dirección de Economía Urbana.

Mediante correo electrónico del 24 de octubre de 2022, por parte de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
 Código postal: 111311  
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Elaboró:



MARTHA ELISABETH MELO BELTRÁN  
Profesional Responsable

Revisó:



CLAUDIA ALEJANDRA RINCÓN MOLINA  
Profesional Control Calidad Normatividad Urbanística



CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ  
Profesional Control Calidad Valuatorio

Vo. Bo

LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN  
Subgerente de Información Económica

### ANEXOS

1. Plano de localización y zonas homogéneas físicas
2. Presupuestos de obra
3. Investigación de Mercado inmobiliario
4. Ejercicios valuatorios

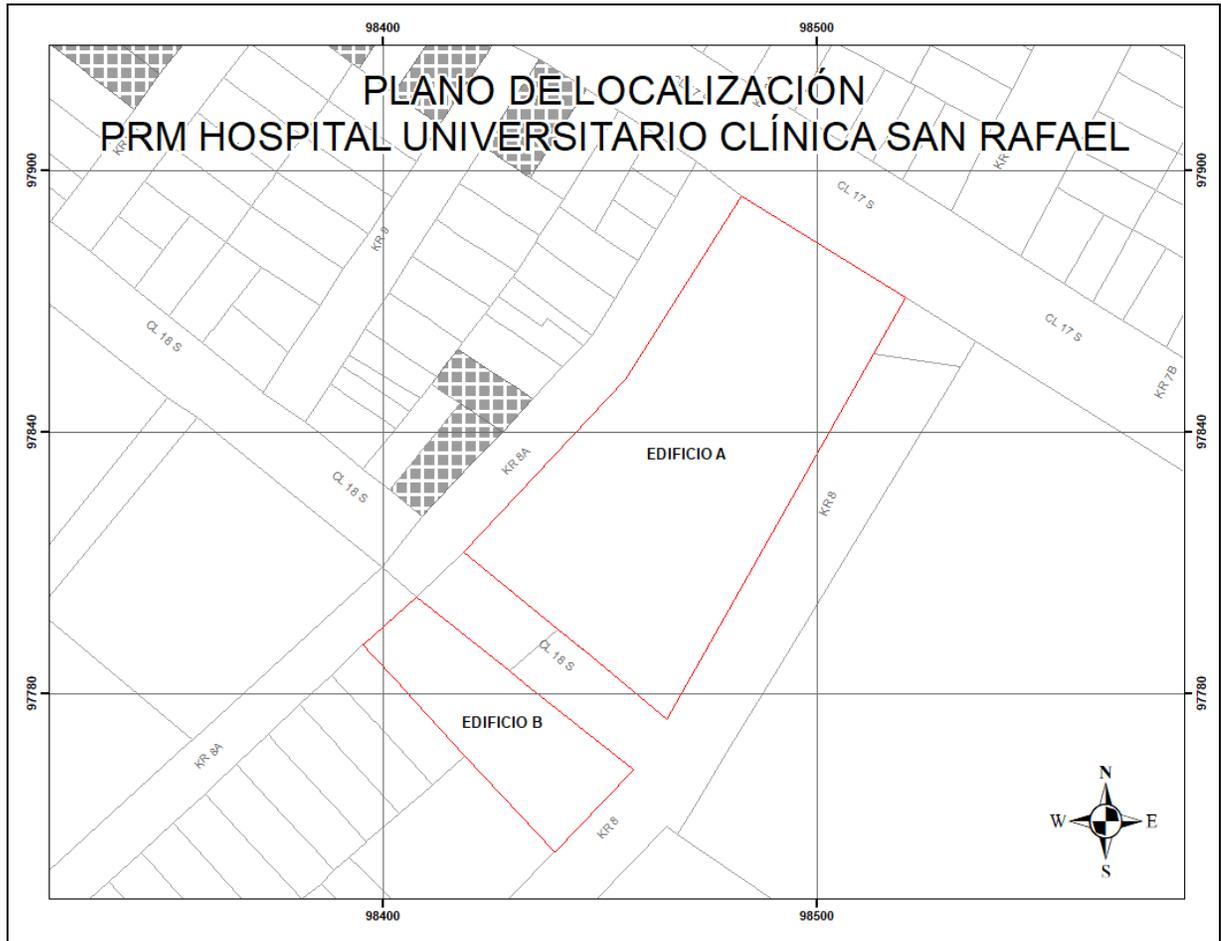
#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



ANEXO 1

PLANO DE LOCALIZACIÓN



**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS - ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

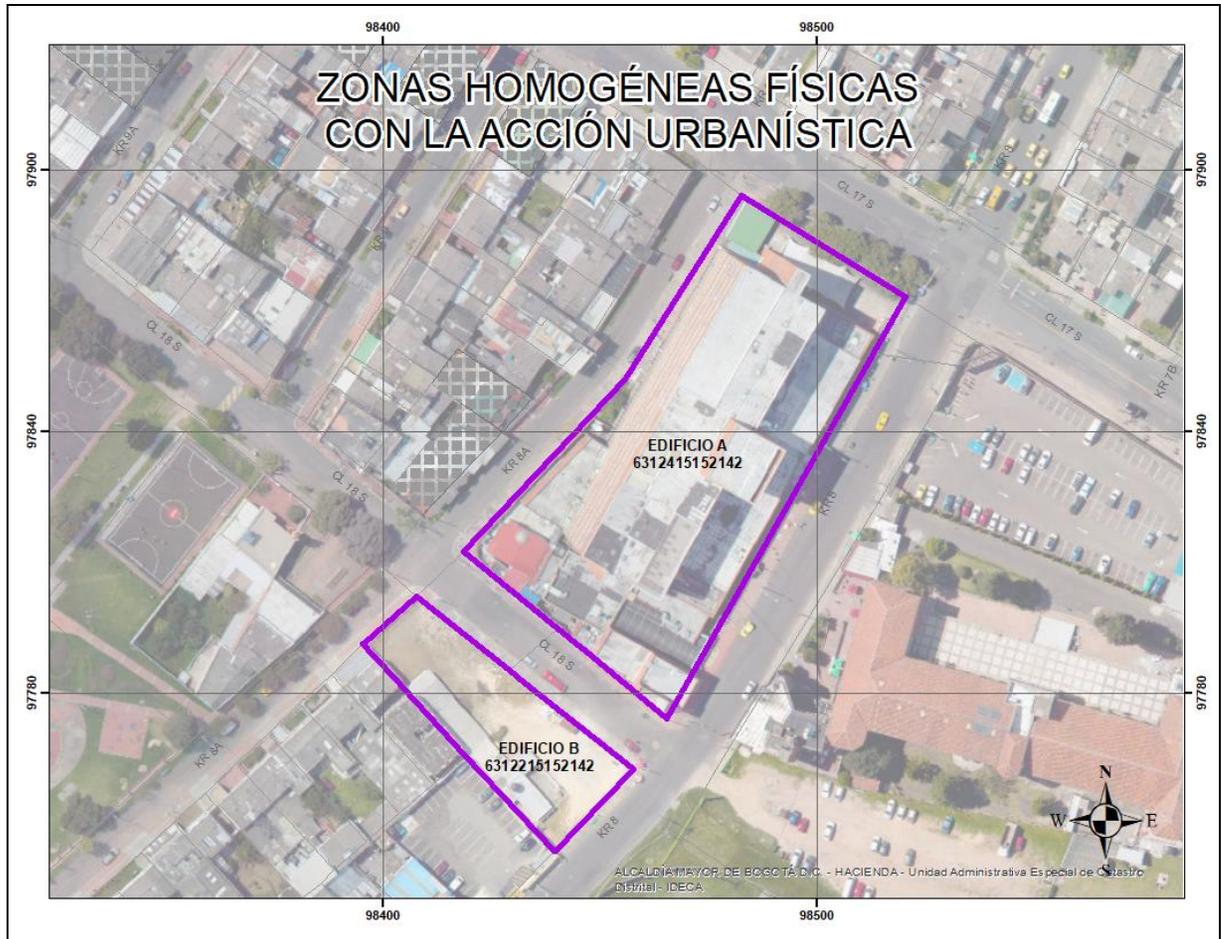


### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS - CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA



### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



ANEXO 2

PRESUPUESTOS DE OBRA

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO	VALOR DE CAPÍTULO
PRELIMINARES	\$ 124.699.300
EXCAVACIÓN	\$ 69.252.885
CIMENTACIÓN	\$ 695.082.819
ESTRUCTURA	\$ 1.905.493.972
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 154.818.052
REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 250.395.602
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 223.410.448
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 1.557.276
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES	\$ 360.173.050
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1.047.685.470
CUBIERTA	\$ 51.734.401
FACHADA	\$ 46.684.865
ASEO Y LIMPIEZA	\$ 151.981.807
PERSONAL DE OBRA	\$ 410.351.967
PRODUCTO INMOBILIARIO	\$ 2.025.565.573
<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 7.518.887.488</b>
<b>COSTO INDIRECTO</b>	<b>\$ 902.266.499</b>
<b>COSTO TOTAL</b>	<b>\$ 8.421.153.986</b>
<b>COSTO UNITARIO DIRECTO (\$/m2)</b>	<b>\$ 1.772.108</b>
Fuentes: Revista Construdata Edición 201 Dic2021-Feb2022. IDU. EAB. ENEL-Codensa. VANTI. Camacol. ACAIH. Minsalud	

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO	VALOR DE CAPÍTULO
PRELIMINARES	\$ 149.090.951
EXCAVACIÓN	\$ 1.200.377.360
CIMENTACIÓN	\$ 1.294.491.051
ESTRUCTURA	\$ 5.131.583.617
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 222.283.393
REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 494.257.204
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 332.137.000
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 50.529.038
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES	\$ 765.837.721
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2.435.458.047
CUBIERTA	\$ 27.799.058
FACHADA	\$ 354.819.048
ASEO Y LIMPIEZA	\$ 358.178.655
PERSONAL DE OBRA	\$ 1.076.130.606
PRODUCTO INMOBILIARIO	\$ 4.166.877.750
<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 18.059.850.501</b>
<b>COSTO INDIRECTO</b>	<b>\$ 2.167.182.060</b>
<b>COSTO TOTAL</b>	<b>\$ 20.227.032.561</b>
<b>COSTO UNITARIO DIRECTO (\$/m2)</b>	<b>\$ 1.675.670</b>
Fuentes: Revista Construdata Edición 201 Dic2021-Feb2022. IDU. EAB. ENEL-Codensa. VANTI. Camacol. ACAIH. Minsalud	

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



### ANEXO 3 INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO

No.	DIRECCIÓN	AREA m <sup>2</sup>	VALOR DE VENTA FINAL	VALOR m <sup>2</sup> INTEGRAL	OBSERVACIONES	TELÉFONO	FUENTE
1	KR 22 45B 38 CENTRO MÉDICO PALERMO	16,62	\$ 98.000.000	\$ 5.896.510	Consultorio en séptimo piso con baño. Edificio con ascensor A unos pasos de la Clínica Palermo	Luz Angela Silva 317 3639920	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-palermo-1-banos/293-22978">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-palermo-1-banos/293-22978</a>
2	KR 22 45B 38 CENTRO MÉDICO PALERMO	22,00	\$ 140.000.000	\$ 6.363.636	Consultorio con baño privado Diagonal a la Clínica Palermo	Marsha Pérez 310 8686830	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-palermo-1-banos/4698-M2375611">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-palermo-1-banos/4698-M2375611</a>
3	KR 9 49 02 CENTRO MÉDICO 49	60,96	\$ 393.000.000	\$ 6.446.850	Consultorio en cuarto piso. Tres consultorios, dos baños. Edificio con ascensor	Gloria González 318 557 5029 / 315 648 8002	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-marly-2-banos/920-M3615701">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-marly-2-banos/920-M3615701</a>
4	KR 24C 48 94 SUR CENTRO COMERCIAL TUNAL	14,86	\$ 96.590.000	\$ 6.500.000	Consultorio con baño privado Ubicado dentro del Centro Comercial Ciudad Tunal	Martha Rodríguez 314 3026251	<a href="https://ficha.domus.la/consultorio-en-arriendo-venta-en-bogot%C3%A1/MTAxMTA1Mg==/MjkzMQ==">https://ficha.domus.la/consultorio-en-arriendo-venta-en-bogot%C3%A1/MTAxMTA1Mg==/MjkzMQ==</a>
5	KR 24C 48 94 SUR CENTRO COMERCIAL TUNAL	14,60	\$ 94.900.000	\$ 6.500.000	Consultorio con baño privado Ubicado dentro del Centro Comercial Ciudad Tunal	Martha Rodríguez 314 3026251	<a href="https://ficha.domus.la/consultorio-en-arriendo-venta-en-bogot%C3%A1/MTAxMTA1Ng==/MjkzMQ==">https://ficha.domus.la/consultorio-en-arriendo-venta-en-bogot%C3%A1/MTAxMTA1Ng==/MjkzMQ==</a>
6	KR 24C 48 94 SUR CENTRO COMERCIAL TUNAL	14,52	\$ 94.380.000	\$ 6.500.000	Consultorio con baño privado Ubicado dentro del Centro Comercial Ciudad Tunal	Martha Rodríguez 314 3026251	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/consultorio-en-venta/ciudad-tunal/bogota/5372984">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/consultorio-en-venta/ciudad-tunal/bogota/5372984</a>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



No.	DIRECCIÓN	AREA m <sup>2</sup>	VALOR DE VENTA FINAL	VALOR m <sup>2</sup> INTEGRAL	OBSERVACIONES	TELÉFONO	FUENTE
7	KR 9 48 51 UNIDAD MÉDICA	18,00	\$ 118.000.000	\$ 6.555.556	Consultorio en tercer piso con baño privado Edificio con ascensor	Claudia Pinzón 311 4611464	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-marly-1-banos/10278-M3516480">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-marly-1-banos/10278-M3516480</a>
8	KR 22 45C 36 UNIDAD MÉDICA PALERMO	13,50	\$ 92.000.000	\$ 6.814.815	Consultorio en quinto piso con baño privado Ubicado frente a Clínica Palermo	José Joaquín Andrade Castilla 315 3651226	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-palermo-1-banos/706-M2844335">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-consultorio-bogota-palermo-1-banos/706-M2844335</a>
9	KR 22 45B 38 CENTRO MÉDICO PALERMO	15,9	\$ 110.000.000	\$ 6.918.239	Posibilidad de parqueadero para arrendar	Cesar Augusto Baquero 310 2875783	Aún no ha sido publicado

Promedio	\$ 6.499.512
Desviación Estándar	\$ 287.823
Coefficiente de variación	4,43%
Límite superior	\$ 6.787.335
Límite inferior	\$ 6.211.689
VALOR ADOPTADO	\$ 6.500.000
Factor de relación	82,56%
Resultado	\$ 7.873.062
Valor adoptado a nuevo	<b>\$ 7.873.000</b>

### CÁLCULO DE FACTOR DE RELACIÓN

Sector	Valor m <sup>2</sup> consultorio nuevo	Valor m <sup>2</sup> consultorio usado	Factor de relación
Country	\$ 12.000.000	\$ 9.894.000	82,4500%
Santa Bárbara	\$ 14.225.000	\$ 11.760.000	82,6714%
<b>PROMEDIO</b>			<b>82,5607%</b>
<b>FACTOR DE RELACIÓN ADOPTADO</b>			<b>82,5600%</b>

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**ANEXO 4**

**EJERCICIOS VALUATORIOS**

**ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

<b>CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA</b> <b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</b> <b>SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA</b> <b>Decreto Distrital N° 190 del 22 de junio de 2004</b> <b>Decreto Distrital N° 382 del 23 de noviembre de 2004 - UPZ 33 Sosiego</b> <b>CÁLCULO PARA EL PRM HOSPITAL UNIVERSITARIO CLÍNICA SAN RAFAEL Edificio B</b> <b>FECHA DEL CÁLCULO: 25 de marzo de 2022</b>		
CÓDIGO DE SECTOR: 001205 21 30 000 00000	DIRECCIÓN: CL 18 SUR 8 19	
<b>AREA BRUTA DE LOTE (m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>1.337,50</b>
<b>AREA NETA URBANIZABLE m<sup>2</sup></b>	-	<b>1.337,50</b>
<b>ÁREA ÚTIL m<sup>2</sup></b>	-	<b>1.337,50</b>
<b>AISLAMIENTOS</b>		
Antejardín (Decreto Distrital N° 382 del 23 de noviembre de 2004 - UPZ 33 Sosiego)	NO SE EXIGE	-
Aislamiento posterior (Decreto Distrital N° 080 del 22 de febrero de 2016 - Artículo 13)	3 metros	-
Total aislamientos	-	18,00
Área ocupable m <sup>2</sup> (descontando aislamientos)	-	1.319,50
<b>Área ocupable m<sup>2</sup> (con índice de ocupación sobre área útil).</b>	<b>0,98</b>	<b>1.319,50</b>
<b>POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD POR INDICES</b>		
Área ocupable m <sup>2</sup> x Índice de Ocupación (Decreto Distrital N° 382 del 23 de noviembre de 2004 - UPZ 33 Sosiego)	0,75	1.003,13
<b>OCUPACIÓN ADOPTADA</b>	<b>0,75</b>	<b>1.003,13</b>
Área de construcción m <sup>2</sup> x índice de construcción (Decreto Distrital N° 382 del 23 de noviembre de 2004 - UPZ 33 Sosiego)	2,50	3.343,75
Área total construida	-	3.715,28
Puntos fijos	10%	371,53
<b>Area construida menos puntos fijos (ÁREA PARA COMPARAR)</b>	-	<b>3.343,75</b>
<b>POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD POR VOLUMETRIA</b>		
Altura pisos y área máxima construida	3 PISOS	-
Voladizos (Decreto Distrital N° 080 del 22 de febrero de 2016 - Artículo 11)	0,60	57,43
Área construida m <sup>2</sup> piso 1	-	1.003,13
Área construida m <sup>2</sup> piso 2 a 4	3,00	3.181,67

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
 Código postal: 111311  
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Área total construida en el uso (antes y después de evaluar parqueaderos)	-	3.181,67
Índice de Construcción resultante sobre área útil	2,14	2.863,50
Puntos fijos	10%	318,17
<b>Área construida menos puntos fijos (ÁREA PARA COMPARAR)</b>	-	<b>2.863,50</b>
<b>ÁREA CONSTRUIDA ADOPTADA</b>	<b>2,14</b>	<b>2.863,50</b>
Àrea en planta por torre m <sup>2</sup>	-	1.060,56
Circulación adicional	10%	286,35
Construcción en el uso y/o construcción neta (área generadora de estacionamientos)	-	2.577,15
Área vendible	-	2.577,15
Área por unidad inicial; Cantidad de Unidades iniciales	25,00	103,09
Área por unidad ajustada; Cantidad de Unidades ajustada	25,02	103,00
Área total construida (incluidos parqueaderos en sótano) (área objeto de licenciamiento)	-	4.184,79
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL (Decreto Distrital N° 080 del 22 de febrero de 2016 - Artículo 4)</b>		
Equipamiento comunal privado (10 m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de área neta de construcción en el uso.)	0,08	214,76
Equipamiento construido	20%	42,95
Equipamiento zonas verdes	80%	171,81
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
Área generadora de estacionamientos privados (Sobre área de servicios administrativos)	41,67%	1.073,77
Área generadora de estacionamientos de visitantes (Diferencia entre área generadora y área de servicios administrativos)	-	1.503,38
Parqueaderos privados (1 x 80 m <sup>2</sup> ) (Decreto Distrital N° 190 del 22 de junio de 2004 - CUADRO ANEXO No. 4)	0,01	13,00
Parqueaderos para visitantes (1 x 350 m <sup>2</sup> ) (Decreto Distrital N° 190 del 22 de junio de 2004 - CUADRO ANEXO No. 4)	0,00	4,00
Parqueaderos para personas con discapacidad (Decreto Distrital N° 080 del 22 de febrero de 2016 - Artículo 5 - Parágrafo 3)	0,03	1,00
Parqueaderos para bicicletas (Decreto Distrital N° 080 del 22 de febrero de 2016 - Artículo 5 - Parágrafo 2)	0,50	8,00
Total parqueaderos (vehiculares)	-	18,00
Área requerida para parqueaderos bajo cubierta	22,50	419,95
Parqueaderos adicionales	-	19,00
Parqueaderos en primer piso	-	37,00
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		
Valor m <sup>2</sup> consultorios (dotacional)	-	\$ 7.873.000
Total ventas consultorios (dotacional)	-	\$ 20.289.891.321
Valor parqueaderos (unidad)	\$ 35.000.000	\$ 1.120.000.000
<b>TOTAL VENTAS</b>	-	<b>\$ 21.409.891.321</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
 Código postal: 111311  
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Costos zonas duras (Área bruta - Ocupación adoptada)	\$ 273.214	\$ 91.356.027
Costos Edificio	\$ 1.772.108	\$ 7.415.901.409
<b>Total costos directos</b>	-	<b>\$ 7.507.257.436</b>
Impuesto delimitación urbana (sobre costos directos)	3%	\$ 225.217.723
Licencia Curaduría -Cargo fijo-	-	\$ 1.785.952
Licencia Curaduría -Cargo variable-	-	\$ 43.620.211
Gastos notariales y de Registro (sobre ventas)	1%	\$ 214.098.913
Honorarios de construcción (sobre costos directos)	10%	\$ 750.725.744
Honorarios Proyecto arquitectónico (sobre costos directos)	5,5%	\$ 411.241.649
Honorarios Gerencia de Proyecto (sobre ventas)	2,5%	\$ 535.247.283
Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (sobre costos directos)	5,5%	\$ 412.899.159
Costos financieros (de ventas)	2,1%	\$ 455.840.672
Gastos de ventas, comisiones y publicidad (sobre ventas)	3%	\$ 642.296.740
<b>Total costos indirectos</b>	-	<b>\$ 3.692.974.045</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>	-	<b>\$ 11.200.231.481</b>
<b>UTILIDAD</b>	<b>16%</b>	<b>\$ 3.425.582.611</b>
<b>RESIDUAL</b>		
Valor total del suelo	-	\$ 6.784.077.229
<b>VALOR UNITARIO DE TERRENO / área bruta</b>	-	<b>\$ 5.072.000</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



### CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

<b>CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA</b> <b>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</b> <b>SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA</b> <b>Resolución 424 del 25 de marzo de 2022 - Adopción PRM HUCSR</b> <b>CÁLCULO PARA EL PRM HOSPITAL UNIVERSITARIO CLÍNICA SAN RAFAEL Edificio B</b> <b>FECHA DEL CÁLCULO: 25 de marzo de 2022</b>		
CÓDIGO DE SECTOR: 001205 21 30 000 00000	DIRECCIÓN: CL 18 SUR 8 19	
<b>AREA BRUTA DE LOTE (m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>1.337,50</b>
<b>AREA NETA URBANIZABLE m<sup>2</sup></b>	-	<b>1.337,50</b>
<b>ÁREA ÚTIL m<sup>2</sup></b>	-	<b>1.337,50</b>
POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD POR INDICES		
Altura	35 metros	-
Área ocupable m <sup>2</sup> x Índice de Ocupación (Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022)	0,46	618,49
Área de construcción permitida (Resolución N° 424 del 25 de marzo de 2022)	4,55	6.088,67
Área total construida sin sótanos	-	6.765,19
Puntos fijos	10%	676,52
Circulación adicional	10%	608,87
Construcción en el uso y/o construcción neta (área generadora de estacionamientos)	-	5.389,97
Área vendible	-	5.389,97
Área por unidad inicial; Cantidad de Unidades iniciales	25,00	215,60
Área por unidad ajustada; Cantidad de Unidades ajustada	24,95	216,00
Área total construida (incluidos parqueaderos en sótano) (área objeto de licenciamiento)	-	10.777,69
EQUIPAMIENTO COMUNAL (Decreto Distrital N° 080 del 22 de febrero de 2016 - Artículo 4)		
Equipamiento comunal privado (10 m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de área neta de construcción en el uso.)	0,08	449,16
Equipamiento construido	20%	89,83
Equipamiento zonas verdes	80%	359,33
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Área generadora de estacionamientos privados (Sobre área de servicios administrativos)	-	2.383,86
Área generadora de estacionamientos de visitantes (Diferencia entre área generadora y área de servicios administrativos)	-	3.337,63
PARQUEADEROS PRIVADOS 1 por cada 80 m <sup>2</sup> de áreas administrativas	0,01	30,00
PARQUEADEROS DE VISITANTES 1 por cada 350 m <sup>2</sup> de otras áreas	0,00	58,00

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



PARQUEADEROS MOVILIDAD REDUCIDA 1 por cada 30 exigidos de privados y visitantes	0,03	3,00
PARQUEADEROS PARA BICICLETAS Uno (1) x cada dos (2) estacionamientos exigidos privados o de visitantes	0,50	44,00
PARQUEADEROS PARA TAXIS	-	4,00
PARQUEADEROS PARA MOTOS Dimensión mínima: 2,50 m x 1,5 m	-	20,00
TOTAL DE PARQUEADEROS (vehiculares)	-	95,00
Área requerida para parqueaderos bajo cubierta	22,50	4.012,50
Número de sótanos requeridos bajo la huella	-	3,00
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		
Valor m <sup>2</sup> consultorios (dotacional)	-	\$ 7.873.000
Total ventas consultorios (dotacional)	-	\$ 42.435.257.429
Valor parqueaderos (unidad)	\$ 35.000.000	\$ 1.050.000.000
<b>TOTAL VENTAS</b>	-	<b>\$ 43.485.257.429</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		
Costos zonas duras (Área bruta - Ocupación adoptada - APAUP Edificio B)	\$ 273.214	\$ 147.104.036
Costos zonas duras (Áreas privadas afectas a uso público APAUP)	\$ 273.214	\$ 282.741.268
Costos construcción, adecuación y dotación de andenes perimetrales	\$ 178.571	\$ 191.026.786
Costos del edificio	\$ 1.675.670	\$ 18.059.850.501
<b>Total costos directos</b>	-	<b>\$ 18.680.722.590</b>
Impuesto delineación urbana (sobre costos directos)	3%	\$ 560.421.678
Licencia Curaduría -Cargo fijo-	-	\$ 1.785.952
Licencia Curaduría -Cargo variable-	-	\$ 69.883.209
Gastos notariales y de Registro (sobre ventas)	1%	\$ 434.852.574
Honorarios de construcción (sobre costos directos)	10%	\$ 1.868.072.259
Honorarios Proyecto arquitectónico (sobre costos directos)	4,6%	\$ 855.078.804
Honorarios Gerencia de Proyecto (sobre ventas)	2,5%	\$ 1.087.131.436
Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (sobre costos directos)	5,5%	\$ 1.027.439.742
Costos financieros (de ventas)	2,6%	\$ 1.134.293.476
Gastos de ventas, comisiones y publicidad (sobre ventas)	3%	\$ 1.304.557.723
<b>Total costos indirectos</b>	-	<b>\$ 8.343.516.853</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>	-	<b>\$ 27.024.239.444</b>
<b>UTILIDAD</b>	<b>16%</b>	<b>\$ 6.957.641.189</b>
<b>RESIDUAL</b>		
Valor total del suelo	-	\$ 9.503.376.797
<b>VALOR UNITARIO DE TERRENO / área bruta</b>	-	<b>\$ 7.105.000</b>

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2  
Código postal: 111311  
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en Línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

