



UAECD  
Catastro Bogotá

## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

### **EL DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL –UAECD–**

En ejercicio de sus atribuciones legales, reglamentarias y estatutarias, en especial las contenidas en el numeral 23 del artículo 16 del Acuerdo 004 de 2021, expedido por el Consejo Directivo de la UAECD, el artículo 7 del Decreto Distrital 803 de 2018, y

### **CONSIDERANDO**

Que el Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la Localidad de San Cristóbal fue radicado de manera completa ante la Secretaría Distrital de Planeación el día 9 de enero de 2018.

Que el 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.”*, derogó el Decreto Distrital 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”*, así como todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan, exceptuando lo dispuesto en el régimen de transición.

Que el artículo 600 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que *“Los Planes de Implantación, de Regularización y Manejo y de Planes Directores para equipamientos deportivos y recreativos, radicados de manera completa antes de la fecha de entrega en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación, siempre que las solicitudes estén presentadas con el lleno de los requisitos establecidos en la correspondiente reglamentación, salvo que los interesados manifiesten expresamente y por escrito, su voluntad de acogerse a las normas establecidas en el presente Plan, caso en el cual podrán adelantar los trámites de licenciamiento acogiéndose a las disposiciones establecidas en el presente Plan”*.

Que de conformidad con la norma antes citada, el Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la Localidad de San Cristóbal fue revisado aplicando las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”* y sus decretos reglamentarios 430 de 2005 y 079 de 2015.

Que conforme a lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022, adoptó el Plan de Regularización y Manejo para el Hospital

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

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

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



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”

Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la Localidad de San Cristóbal, para el uso dotacional, equipamiento colectivo, tipo salud de escalas urbana y metropolitana, que está integrado por dos predios ubicados en el sector catastral 001205 Sosiego de la Localidad 4 - San Cristóbal relacionados a continuación:

ID	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA	EDIFICIO
1	KR 8 17 45 SUR	AAA0001UZZM	50S-606325	A
2	CL 18 SUR 8 19	AAA0155JTOM	50S-40364418	B

Que el artículo 1º de la Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022, establece el cuadro de áreas generales y el cuadro de áreas de mitigación del Plan de Regularización y Manejo así:

“(…)

IDENTIFICACIÓN PREDIOS OBJETO DEL PRM				ÁREAS
Nomenclatura (Dirección Catastral)	CHIP	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Edificio	Área de predio (m2)
Cr 8 No. 17-45 Sur	AAA0001UZZM	50S-606325	A	5364,09
Cl 18 Sur No. 8-19	AAA0155JTOM	50S-40364418	B	1337,50
<b>Total</b>				<b>6701,59</b>

ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - APAUP							
APAUP PARA MITIGACIÓN DE IMPACTOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO							
Nomenclatura (Dirección Catastral)	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Nº	Accesos y salidas	Volumen de personas hora pico (7 a 8 a.m.)	Área mínima requerida (Indicador 0,9 m2/peatón)	Área privada afecta al de uso público propuesta (m2)	Porcentaje
Cr 8 No. 17-45 Sur	50S-606325	1	Plazoleta nuevo	410,40	369,36	379,76	36,7 %
		2	Principal existente IIC	102,60	92,34	111,55	10,78%
		3	Urgencias pacientes ambulatorios	50,21	45,19	49,00	4,73%
		4	Urgencias trauma	0,23	0,21	30,10	2,91%
		5	Urgencias pediatría	11,22	10,10	41,00	4,96%
Cl 18 Sur No. 8-19	50S-40364418	6	Acceso consulta Externa	163,00	146,70	180,59	17,45%
<b>TOTAL</b>				<b>737,66</b>	<b>663,89</b>	<b>792,00</b>	<b>76,53%</b>
APAUP NO ASOCIADAS A ACCESOS PEATONALES							
Liberación de agregados al IIC						242,86*	23,47%
<b>TOTAL APAUP</b>						<b>1034,87</b>	<b>100%</b>

\*Área indicativa. Las áreas liberadas serán tratadas como áreas privadas afectas al uso público no asociadas a los accesos peatonales, y su área y diseño específico está sujeto a la aprobación del respectivo anteproyecto por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC

(…)”.

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

Que el artículo 11 de la Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022, frente a la participación en plusvalía dispuso lo siguiente:

*“De conformidad 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”. (Negrilla fuera de texto).*

Que acorde con lo indicado, con la adopción del Plan de Regularización y Manejo del Hospital Universitario Clínica San Rafael, se concretó el hecho generador de plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40364418.

Que el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 establece que *“Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”*.

Que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determinó que *“las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y el espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones”*.

## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital”*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008 y el Acuerdo Distrital 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 *“Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017”*, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Decreto Distrital 803 de 2018 *“por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”*, respecto al procedimiento para la determinación del efecto plusvalía, en su artículo 4º establece que *“Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas. (...)”*.

Que el artículo 7 ibidem, otorga la competencia a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para *“(…) liquidar el efecto plusvalía causado por metro cuadrado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicar las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Distrital (...)”*.

Que con fundamento en el artículo 4º del Decreto Distrital 803 de 2018, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, mediante el oficio 2-2022-60382 del 25 de mayo de 2022, recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- con el radicado 2022ER19194 del 26 de mayo de 2022, solicitó a la Unidad la liquidación del efecto plusvalía para el Plan de Regularización y Manejo del Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución nº 424 del 25 de marzo de 2022, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

Que la solicitud de liquidación del efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo del Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

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

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



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022, se encuentra radicada en el Sistema Integrado de Información Catastral- SIIC bajo el radicado SIIC-2022402210 del 31 de mayo de 2022.

Que una vez revisada la documentación remitida por la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y de conformidad con el parágrafo del artículo 5º del Decreto Distrital 803 de 2018, la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD mediante el oficio 2022EE40404 del 17 de junio de 2022, solicitó a la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, información adicional relacionada con el documento técnico de soporte y el estudio de tránsito; así como aclaración respecto al área total construida y el cálculo del índice de construcción, establecido en la Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022.

Que la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP- mediante el oficio n.º 2-2022-96097 del 25 de julio de 2022, radicado en esta Unidad con el consecutivo 2022ER27238 del 28 de julio de 2022, dio respuesta a la solicitud de información antes indicada.

Que el día 26 de septiembre de 2022, se llevó a cabo sesión del Comité de Avalúos y Plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, para la revisión y aprobación de la liquidación del efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo del Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022.

Que el 30 de septiembre de 2022 la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD , a través de correo electrónico remitió a la Direcciones de Economía Urbana y Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación, el informe técnico denominado **“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”**, para su correspondiente revisión.

Que el 24 de octubre de 2022 la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- a través de correo electrónico, le informó a la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD- que **“(…) la norma contemplada para el cálculo de plusvalía coincide con la norma establecida**

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

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

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



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

*en la Resolución No. 0424 de 2022 por la cual se adopta el PRM para el Hospital Universitario Clínica San Rafael”.*

Que el 26 de octubre de 2022 la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP, mediante correo electrónico dirigido a la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD, aprobó el informe técnico denominado *“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”*; sin embargo, se realizó un comentario relacionado con la fórmula utilizada en el cálculo con el fin que la misma fuera revisada por cuanto el texto de la fórmula que aparecía en el informe correspondía a  $EP=VR1-VR2$ , siendo lo correcto  $EP=VR2-VR1$ . Al respecto, se aclara que se trató de un error de digitación que no implicaba cambios en los valores del cálculo, por cuanto el ejercicio siempre se realizó conforme a la fórmula correspondiente ( $EP=VR2-VR1$ ). En todo caso, la corrección fue incluida en el informe técnico y en el presente acto administrativo de conformidad con el comentario realizado por la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en virtud de lo anterior, la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD emitió el informe técnico denominado *“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”*, en el que se encuentra el soporte técnico del ejercicio realizado y se sustenta la respectiva liquidación, el cual hace parte integral del presente acto administrativo y se presenta a continuación:

“(…)

### **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 Cristóbal 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  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

### **Límites y localización:**

<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>LÍMITES EDIFICIO A</b>	<b>LÍMITES EDIFICIO B</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 Núñez (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 Rosillio 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>1</sup>.*

<sup>1</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.

## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”

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

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

- 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 conservación 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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”

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
		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 *  *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	Uso: Dotacional, Equipamientos Colectivos Tipo: Salud Escala: Metropolitana y Urbana

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”

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
	metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores	

**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
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 6.701,59m².
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

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”

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
		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

### HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”

*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
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:	6312415152142	6312215152142
CLASE DE SUELO:	Urbano no protegido	Urbano no protegido

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”

ÍTEM	EDIFICIO A	EDIFICIO B
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.º 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:

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.º 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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

*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>2</sup> del proyecto a 4 pisos.*

*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>).*

---

<sup>2</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. (...)”

## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

*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*

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

*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.*

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

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

*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:*

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*

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

*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>), 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*

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

*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, 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.*

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

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

*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.º 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.º 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.º 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>.*

*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.º 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.º 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.*

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”

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

(...)

Que de acuerdo con lo descrito en el informe técnico denominado “**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**”, la autorización del mayor aprovechamiento del suelo en edificación para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40364418, se corroboró al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad anterior a la acción urbanística generadora de la participación en plusvalía (2.863,50 m<sup>2</sup>, según el Decreto Distrital 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.º 424 del 25 de marzo de 2022), encontrando que el cambio normativo aumentó el potencial edificatorio en 3.225,17 m<sup>2</sup>.

Que el valor del efecto plusvalía por metro cuadrado para el área del Edificio B del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40364418, es consecuencia de la diferencia entre el valor del metro cuadrado determinado para el terreno antes de la acción urbanística, es decir, bajo las normas contempladas en el Decreto Distrital 382 del 23 de noviembre de 2004 - UPZ 33 Sosiego, que asciende a \$5.072.000, y el valor del metro cuadrado establecido como consecuencia de la adopción de la Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022, que asciende a \$ 7.105.000. De esta manera, la diferencia entre los citados valores corresponde a un total de \$ 2.033.000 por metro cuadrado.

Que respecto al porcentaje de la tarifa de participación en plusvalía a liquidar, el Acuerdo 118 de 2003 “*Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito capital*”, determinó que para Bogotá, D.C., la misma corresponde al 50% del efecto plusvalía, a partir del primero de enero de 2006.

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”*

En mérito de lo expuesto el Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1º.** El efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40364418, correspondiente al Edificio B del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, adoptado mediante la Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a lo indicado en la parte considerativa del presente acto administrativo, corresponde al siguiente:

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL EFECTO PLUSVALÍA
AAA0155JTOM	50S-40364418	CL 18 SUR 8 19	\$ 2.033.000	\$ 2.719.137.500

**ARTÍCULO 2º.** Adóptese como parte integral de la presente resolución el documento denominado *“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”*, el cual hace parte del expediente de la actuación administrativa.

**ARTÍCULO 3º.** Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo 1º de esta resolución.

**ARTÍCULO 4º.** El monto de la participación en plusvalía deberá ajustarse de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el parágrafo 2º del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y el parágrafo 3º del artículo 3º del Acuerdo Distrital 682 de 2017.

**ARTÍCULO 5º.** Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo dirigido al propietario del predio identificado en el artículo 1 de este acto administrativo en la dirección de tal inmueble, conforme el artículo 565 del Estatuto Tributario y subsidiariamente mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la UAECD, conforme a lo previsto en el artículo 81º de la Ley 388 de 1997 y en cumplimiento de la Sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1044 26-octubre-2023

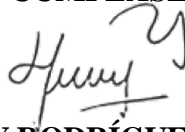
“Por la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo para el Hospital Universitario Clínica San Rafael, ubicado en la localidad de San Cristóbal, adoptado mediante Resolución n.º 424 del 25 de marzo de 2022”

**ARTÍCULO 6º.** Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 7º.** Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, a los Curadores Urbanos para su información y exigibilidad, a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá para lo de su competencia, y a la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá Zona Sur para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40364418.

Dada en Bogotá D.C., a los 26-octubre-2023

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



**HENRY RODRÍGUEZ SOSA  
DIRECTOR**

Aprobó: Elba Nayibe Núñez Arciniegas  
Luz Stella Barón Calderón

Gerente de Información Catastral  
Subgerente de información Económica

Revisó: Fernando Suárez Arias

Gerente Jurídico  
Abogada contratista/GJ

Proyectó: Andrés Aguirre Romero  
Carlos Mario Latorre González

Abogado Contratista/SIE  
Ingeniero Contratista /SIE

Claudia Alejandra Rincón Molina

Arquitecta Contratista /SIE

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

