



Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA**

**CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA
PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA CLÍNICA
NUESTRA SRA. DE LA PAZ
RESOLUCIÓN N° 449 DEL 26 DE ABRIL DE 2013**

**GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
DIRECTOR**

**EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA
GERENTE DE INFORMACION CATASTRAL**

**LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
SUBGERENTE DE INFORMACION ECONOMICA**

**ESTUDIO ELABORADO POR:
MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ
PROFESIONAL DE AVALÚOS**

BOGOTA D.C., FEBRERO DE 2015

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-15
V.1

**BOGOTÁ
HUMANANA**



Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PREDIO CON PLAN DE MANEJO Y REGULARIZACIÓN DE LA CLÍNICA SEÑORA DE LA PAZ LOCALIDAD DE KENNEDY

INTRODUCCIÓN

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía para el predio sometido a tratamiento de desarrollo, identificados con código de sector catastral 006502 84 02 000 00000, identificados con la nomenclatura urbana AC 13 68F 25 respectivamente, presentado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 3-2013-03908 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicación 2014ER25668

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán al 26 de abril de 2012 y al 26 de abril de 2013 (dato último que corresponde a la vigencia de la acción urbanística Resolución N° 449 de 2013).

DESCRIPCIÓN GENERAL

El predio objeto del presente cálculo, se encuentra ubicado en la zona Occidente del casco urbano de Bogotá en la manzana 84 del Sector Catastral denominado Marsella, con código 006502 de la localidad No. 08 – Kennedy.

La zona en general se encuentra localizada dentro de un sector netamente residencial consolidado, correspondiente al estrato 4, rodeada de construcciones de tipo multifamiliar desarrolladas en alturas de 3, 6 a 12 pisos por procesos de urbanización. El uso comercial se localiza en construcciones especializadas tales como el centro comercial Bazar de Alsacia y en corredores de tránsito vehicular en especial el de la AC 13, desarrollado en locales comerciales ubicados en las primeras plantas de las edificaciones específicas para el comercio, corresponde a un comercio de tipo local y zonal con presencia de tiendas de abarrotes, supermercados, panaderías, restaurantes, entre otras. Los usos dotacionales se presentan de manera puntual. El equipamiento urbano existente se considera bueno y en buen estado; las vías en su gran mayoría se encuentran pavimentadas. El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 1²
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA



Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz

Para acceder al sector se cuenta con vías de tipo arterial principal como la Avenida Boyacá (AK 72), para acceder a la parte interna con vías locales como la Calle 12A, Calle 12B y Calle 7A, vías que comunican el sector de Alsacia y Marsella con la avenida Boyacá (AK 72).

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1788 de 2004, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo 118 de 2003 y el Acuerdo 352 de 2008.

NORMATIVA ANTERIOR A LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Antes de la entrada en vigencia de la Resolución 449 de 2013 PMR de la Clínica de la Paz, el predio objeto de estudio se encontraba reglamentado por el Acuerdo 06 de 08 de mayo de 1990, Decreto 736 de 1993 por el cual se asigna y reglamenta el tratamiento de especial de conservación urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones en el área urbana de Bogotá.

C-RG-II

TRATAMIENTO:	Conservación
AREA DE ACTIVIDAD:	Residencial general
TIPOLOGIA:	Inmuebel Institucional
REGIMEN DE USOS PRINCIPALES:	Institucional de influencia metropolitana clase III Inmueble de conservación Arquitectónica se permite el funcionamiento únicamente de los usos autorizados en la subzona.

EDIFICABILIDAD

Conservación arquitectónica de inmuebles destinados a usos institucionales.

Altura básica: será la permitida en la subzona.

Aislamientos contra predios vecinos: 5 metros.

Nota: las posibilidades de edificar están definidos por los requerimientos volumétricos asociados al predio, es decir los requeridos por el uso actual de la clínica con su volumetría actual.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 1²
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA

DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Expedido el plan de regularización y manejo PRM resolución 449 de 2013, el decreto 606 de 2001 que incluye en el listado de bienes de interés cultural a la Clínica de Nuestra señora de la Paz, y la localización del predio dentro de la UPZ 113 Bavaria, reglamentada mediante decreto distrital 620 de 2006 y este decreto asigna al el predio objeto del presente informe se sitúa dentro de la siguiente reglamentación urbana:

ÁREA DE ACTIVIDAD:	Dotacional
ZONA:	Equipamientos colectivos
TRATAMIENTO:	Consolidación de sectores urbanos especiales

Sin embargo, por haberse adoptado el PRM de la Clínica de la Paz, en el que se autoriza una segregación del predio, de una parte que no es requerida para su correcto funcionamiento, autoriza usos complementarios en esta área segregada denominada Área 3, que es el área objeto de este informe y análisis de cálculo de plusvalía.

Área 3- Nuevo predio segregado.

Usos: el área 3 Nuevo predio Segregado se desarrollara de acuerdo a los uso establecidos en el cuadro anexo 2 del decreto distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo Urbanístico en el distrito capital" para el área de actividad Dotacional.

USOS:

PRINCIPALES

- Equipamientos colectivos: y recreativos de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.

CONDICIONES:

Localización: para los demás usos sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 metros.

Cuando se localice sobre la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada.

Funcionamiento: Se permite mediante plan de implantación, el cual podrá restringir el funcionamiento de otros usos en la misma estructura y/o desarrollo urbanístico.

COMPLEMENTARIOS

- Vivienda
- Equipamientos colectivos: y recreativos de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.
- Comercio de escala vecinal.
- Servicios empresariales de escala zonal.
- Servicios personales de escala zonal y vecinal

CONDICIONES:

Localización: Vivienda con por lo menos uno de sus costados con frente sobre las vías de la malla vial.

Para los demás usos sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 metros.

Cuando se localice sobre la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada

Funcionamiento: Vivienda se permite con usos de comercio y servicios personales de escala vecinal.

El comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a uso de vivienda en la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar los 60 m² de construcción o como parte de edificaciones destinadas a equipamientos colectivos sin superar 500 m² de construcción.

Los demás usos se permiten como parte de edificaciones destinadas a equipamientos colectivos.

DECRETO 190 DE 2004 POT

El desarrollo de los usos se permite con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el cuadro anexo 2 literal e) del Decreto 327 de 2004.

Es la que señala un determinado suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales, en concordancia con la estrategia de ordenamiento territorial prevista para las diferentes zonas y centralidades.

La mayor parte del predio se encuentra localizada en zona con rango de edificabilidad 2, esto de acuerdo a concepto emitido por Planeación Distrital junto con el oficio de solicitud del presenta cálculo.

EDIFICABILIDAD:

Índice de Ocupación Básico:	0,28 sobre Área Neta Urbanizable ANU (para vivienda en agrupación).
Índice de Construcción Básico:	1,0 sobre ANU
Índice de Construcción Máximo:	2,00 sobre ANU
Altura:	Resultante de la aplicación de los índices
Cesión Parques y Equipamiento:	25% del área neta urbanizable.

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Para determinar el valor del terreno en cada uno de los escenarios establecidos (antes y después de la acción urbanística), se utilizó el método (técnica) Residual, el cual es *“el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.”* (Art. 4 Resolución 6²⁰ / 08 IGAC).

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Según lo dispuesto en el concepto técnico – radicado SDP 3-2013-03908. se revisó el área bruta (134.493,33 m²), a continuación se determinó que para efectos del cálculo en términos de igualdad de condiciones se debe calcular tanto en el escenario normativo anterior como en el vigente razón por la cual se trabaja sobre el área 3 nuevo predio segregado, por lo cual el área bruta del predio se calcula sobre esta nueva área es decir 73.260,32 m².

Partiendo de un área bruta de 73.260,32m² se revisó si existen afectaciones o zonas de reserva que minimicen o reduzcan esta área, razón por la cual se obtuvo un Área Neta Urbanizable de 62.044,75 m², ya que se presenta una reserva de la malla vial arterial (6.131,88m²) y una zona de manejo preservación ambiental del Río Fucha (5.083,69m²).

Partiendo del resultado obtenido en el aparte anterior se calcularon las zonas de cesión al distrito correspondientes a un 25% del área neta urbanizable, determinando así un total de 15.511,19 m² para este ítem, un control ambiental 4.703,32m² y vías locales necesarias 7.445,37m²; valores que se descontaron del total del área neta urbanizable. De esta manera se obtiene finalmente el Área Útil de 34.384,87m².

Es muy importante resaltar que en el proyecto de vivienda multifamiliar para el escenario acuerdo 6 de 1990 se buscó desarrollar un planteamiento que permitiese maximizar el área a ocupar teniendo en cuenta la forma del lote y sus limitaciones de explotación conformes a las restricciones por aislamiento contra predios vecinos y aislamientos entre edificaciones. Por tal razón se planteó un proyecto en bloque continuo con parqueaderos ubicados en planta, que no sobrepasara el área total del predio existente por tratarse de un inmueble de conservación.



Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz

Con base en los lineamientos de edificabilidad y uso, se calculó el área total construida en tres pisos más área bajo cubierta de 17.989,37m² luego de aplicar los aislamientos contra predios vecinos exigidos para el predio. De esta área se descontó el área de puntos fijos (10%) de 1798,94 m², resultando un área de 16190,43 m² para efecto de comparación con la resultante del nuevo escenario normativo.

En cuanto al cálculo de las circulaciones adicionales, que corresponden a un 5%, se descuenta un área de 809,52 m², resultando un área vendible en vivienda de 15.380,91 m².

Con base en lo anterior se proyecta construir 187 unidades de vivienda con área promedio de 82,25 m², con este número de vivienda se exige un número de 94 unidades de parqueo privado y 27 de visitantes, para el ejercicio se toma el total de parqueaderos adicionales del equipamiento comunal ya que cumple con la exigencia y otorga 11 unidades de parqueadero adicionales, los que ocupan un área de 2.310,00 m² localizados en planta al igual que el equipamiento comunal construido localizado por fuera de la edificación.

VENTAS Y COSTOS

Los datos de venta de apartamentos (\$2.554.000,00 por m²), fueron tomados del análisis de mercado realizado para la época del cálculo en la zona donde se localizan los predios, utilizando como base un valor para vivienda tipo 4, para unidades tipo con área de 72,44 m². Este dato se obtuvo consultando revistas especializadas para la época, obteniendo de esta manera el valor señalado anteriormente para la venta de vivienda en la zona para la fecha del cálculo. Las unidades de parqueo privado no se venden ya que se encuentran incluidas en el valor de venta.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA

Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz

INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO AÑO 2012

TIPO	OFERTAS 2003	VALOR TOTAL	AREA	INTEGRAL	OBSERVACIONES
APTOS	ALSACIA RESERVADO 3 AVENIDA BOYACA CON CL 12	\$ 185.676.000	73,82	\$ 2.515.253	ESTRENAR VIVIENDA ABRIL A MAYO DE 2012
APTOS	TORRES DE VILLA ALSACIA	\$ 165.000.000	75,00	\$ 2.200.000	METROCUADRADO MARZO DE 2012
APTOS	AMERICAS 68	\$ 170.000.000	67,83	\$ 2.506.266	METROCUADRADO JULIO DE 2012
			AREA	INTEGRAL	
Nro de Datos =			3	3	
Promedio =			72,22	2.407.172,99	
Desv Estandar =			3,14	146.539	
Coef de Varianc =			4,35%	6,09%	
Lim. Sup			75,36	2.553.712,37	
Lim. Inf			69,08	2.260.633,62	
VALOR ADOPTADO 2012				2.554.000,00	
VALOR DEFLACTADO A 2013				2.605.218,79	

Los costos de construcción (\$772.000,00 m²), para vivienda en bloque en serie estrato 4, que se obtuvieron de la estructura de costos elaborada por la UAECD.

Los costos de equipamiento comunal (\$649.340,00 m²) y placa de parqueo (\$137.559,00 m²), se obtuvieron de la estructura de costos elaborada por la UAECD.

COSTOS DE URBANISMO

Los costos de urbanismo se obtuvieron del trabajo realizado por la UAECD, del cual arroja un valor por metro cuadrado de \$86.506 por metro cuadrado, valor finalmente adoptado.

Los costos financieros fueron calculados con la DTF más cinco puntos, el porcentaje de utilidad fue obtenido con base en estudios similares realizados por la UAECD para ejercicios comparables al estudio presente.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Según lo dispuesto en el concepto técnico – radicado SDP 3-2013-03908. Para obtener el Área neta urbanizable, se revisó el área bruta (73.260,32 m²), a continuación se determinó que existen afectaciones adicionales o zonas de reserva que minimicen o reduzcan esta área, razón por la cual se obtuvo un Área Neta Urbanizable de 62.044,84m². Se descuenta el área de cesiones para parques públicos y equipamiento comunal (25%) de 14.335,38 m². un área de vías locales (12,00%) de 6.880,98 y un área de control ambiental de 4.703,32 m². De esta manera se obtiene finalmente el Área Útil de 38.666,96 m².

Con base en los lineamientos de rango de edificabilidad (Rango 2) y uso, adoptando un índice de ocupación de 0.204 el cual permite ocupar un área en planta de (13.185,24 m²), se calculó inicialmente el área total construida (122.869,62 m²), resultado de acceder a un índice de construcción adoptado de 1,90 de acuerdo a las condiciones de altura resultante y nivel de costos, representado en una mayor edificabilidad por el traslado de las cargas por cesiones adicionales para parques y equipamientos. A esta área se le descontó un 10% correspondiente a puntos fijos (13.652,18 m²), obteniendo un área a comparar de 122.869,62 m² con el escenario anterior.

El área vendible en apartamentos es resultado de descontar al anterior resultado, la circulación adicional (5,00%) de 6.143,48 m², y ECP construido dentro del edificio de 1.043,94m² dando como resultado el área vendible en vivienda de 115.682,20 m².

El equipamiento comunal construido de 4.351,22 m² se ubica en planta 3.078,83 y no se contabiliza dentro del área vendible según lo dispuesto en el parágrafo 2, artículo 39 del Decreto 327 de 2004 (se construye por fuera de la edificación principal). Y un área de 1.043,94 que se construye dentro del edificio principal.

La altura resultante es de 6 y 12 pisos distribuidos en bloque para vivienda para un total de 1515 unidades de vivienda con área promedio de 55,06 m² y 82,45 m² lo cual exige un número de 631 unidades de parqueo privado y 135 de visitantes para un total de 766 estacionamientos los cuales ocupan un área de 13.405,00 m², se localizan en planta un área de 3.097,50 m² y en sótano un área de 10.307,50 m².

VENTAS Y COSTOS

Para obtener el valor final de venta por metro cuadrado de apartamentos de \$2.605.218,79 m² se tomó como base el valor de \$ 2.554.000,00 del análisis de mercado realizado para la época del cálculo en la zona donde se localizan los predios, y luego se deflactó por IPC al año 2013. Las unidades de parqueo privado no se venden por estar incluidos en el valor de venta. Para la carga de VIS se proyecta un producto Vis Tope 135 SMLV, para un valor por m² de vivienda de \$ 958.655,61

Los costos de construcción de vivienda multifamiliar de \$ 859.000,00m² para vivienda de interés social VIS se obtuvieron de la estructura de costos elaborada por la UAECD, y los costos de construcción de vivienda multifamiliar de \$ 1.376.000,00 m² para vivienda tipo 4.



Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz

Los costos por m² del equipamiento comunal construido, el cual se proyecta por fuera de la edificación principal, corresponden a los costos de construcción tomados para el escenario acuerdo 6 de 1990 (\$ 649.340) deflactados por IPC para el año 2013, obteniendo un valor final de \$ 662.362 m². Y para el equipamiento comunal ubicado dentro del edificio se toma los mismos costos de construcción de la edificación principal (\$1.376.000,00).

COSTOS DE URBANISMO

Los costos de urbanismo se obtuvieron del trabajo realizado por la UAECD, del cual arroja un valor por metro cuadrado teniendo en cuenta la pendiente del plan parcial de \$85.127,00, por metro cuadrado, valor finalmente adoptado.

Los costos financieros fueron calculados con la DTF más cinco puntos, el porcentaje de utilidad fue obtenido con base en estudios similares realizados por la UAECD para ejercicios comparables al estudio presente.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA

CÁLCULO DEL ÍNDICE

Para la realización del cálculo del efecto plusvalía generado para el Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz, se tuvo en cuenta lo normado en el artículo 2 del Decreto Distrital N° 1788 de 2004 el cual establece que los valores deben ser ajustados al valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolle. Con los índices de las fechas a valorar se obtuvo el siguiente resultado:

RESOLUCION 449 DEL 26 DE ABRIL DE 2013 PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO DE LA CLINICA NUESTRA SRA. DE LA PAZ CÁLCULO FACTOR MULTIPLICADOR					
VIGENCIA RESOLUCIÓN		26 DE ABRIL DE 2013		26	DÍAS DE APROBACIÓN
PERIODO	IPC	DIFERENCIA	INCREMENTO DÍAS DE APROBACIÓN	IPC ACUMULADO	FACTOR MULTIPLICADOR
mar-12	110,7600	0,160	0,1387	110,8987	
abr-12	110,9200				
					1,0201
mar-13	112,8800	0,280	0,2427	113,1227	
abr-13	113,1600				

Nota: "Los cálculos elaborados en el presente informe, en los cuales se ha empleado el factor multiplicador, se realizaron tomando todos los decimales que se indican en el cuadro anexo"

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con la aplicación de las normas de uso y edificabilidad tanto en el escenario Acuerdo 6 de 1990 como en el escenario POT, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que SI existe hecho generador por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez. Así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano.

Acuerdo 6 de 1990:	16.190,43 m ²
POT:	122.869,62 m ²
Resultado mayor edificabilidad:	106.679,19 m ²



Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz

CONSIDERACIONES

En el presente estudio de áreas se consideran las exigencias de equipamiento comunal construido, equipamiento para parqueos privados y adicionales, en las proporciones establecidas en los Decretos reglamentarios del Acuerdo 6/90 y del POT.

Las áreas relativas a las afectaciones, cesiones, traslado de estas mismas y el área total del terreno, son tomadas del estudio presentado por la SDP.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística (Acuerdo 6 de 1990), como después de la acción urbanística (Decreto 327/2004) se realizó para el área total de los dos predios, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la SDP.

Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales 734 y 737 de 1993 para el escenario acuerdo 6 de 1990 y Decreto 327 de 2004 para el escenario POT.

La nueva normatividad POT generó usos adicionales más rentables a los existentes en la zona donde se localizan los predios del presente estudio.

Se concluye que *SI* existe efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación en *106.679,19 m²*.

Para efectos de comparación se tomó como área en el primer escenario el área del predio 3 nuevo predio segregado y el estudio normativo del acuerdo 6 de 1990, planteado en el memorando 3-2013-03908 de la SDP.

Los potenciales planteados, se analizaron con el probable mercado del producto terminado, es decir, el tipo de edificación que tendría aceptación en el mercado del sector inmediato para asegurar su viabilidad, respecto a área, valor y funcionalidad

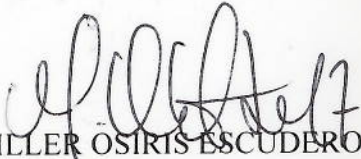


Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz
PLUSVALÍA

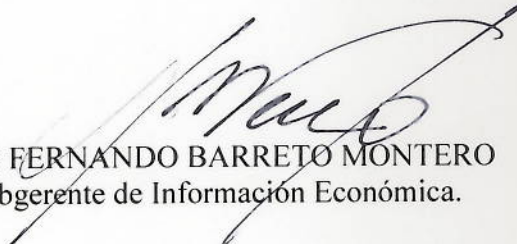
De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

Resolución 449 de abril de 2013			
Tratamiento de Desarrollo			
CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA			
ACUERDO 6 DE 1990		P.O.T	PLUSVALÍA (\$/m²)
VALOR a 26 de abril de 2012 (\$/m²)	VALOR INDEXADO a 26 de abril de 2013 (\$/m²)	VALOR a 26 de abril de 2013 (\$/m²)	
93.000,00	94.865,05	360.000,00	265.134,95

Elaboró:


MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ
Profesional Avaluador.

Vo. Bo.


LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
Subgerente de Información Económica.


EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA
Gerente De Información Catastral

Bogotá, D.C., Febrero de 2015

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



06-064-FR-15
V.1

BOGOTÁ
HUMANANA



Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Sra. de la Paz
ANEXOS

Plano de localización
Manzana catastral
Fotografías
Ejercicios de Desarrollo Potencial
Investigación económica valores de venta

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 1²
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



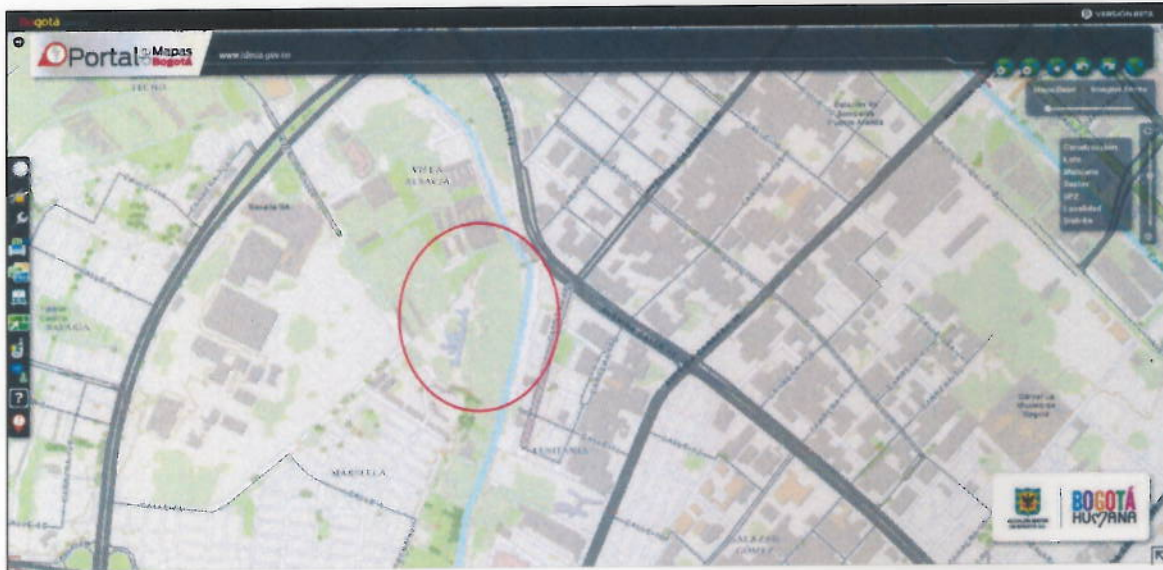
BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

PLANO DE LOCALIZACIÓN

Radicación	2014ER25668	Nomenclatura: PRM DE LA CLINICA DE NUESTRA SRA. DE LA PAZ
Fecha Visita		Código Sector: 006502 84 02 000 00000
Tipo de Solicitud	CALCULO PLUSVALIA	No. Avalúo:



Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-21
V.1

BOGOTÁ
HUMANANA

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
ACUERDO 6/90
CÁLCULO PARA EL 26 DE ABRIL DE 2012

NORMA APLICABLE: C-RG-II	DIRECCION
PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA CLÍNICA NUESTRA SRA. DE LA PAZ	

AREAS DE URBANISMO			
ÁREA BRUTA DE LOTE			73.260,32
RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES-AFECTACIONES			11.215,57
a. RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL			6.131,88
b. ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL (Rio Fucha)			5.083,69
c. OTRAS			-
ÁREA NETA URBANIZABLE m²			62.044,75

CESIONES			
ÁREA NETA URBANIZABLE m²			62.044,75
CESIONES Tipo A	17,00%		10.547,61
Control Ambiental	7,58%		4.703,32
Cesiones para equipamientos públicos 8% del ANU	8,00%		4.963,58
Malla Vial Local	12,00%		7.445,37
ÁREA TOTAL DE CECION AL DISTRITO	25,00%		15.511,19
ÁREA ÚTIL			34.384,87

CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
ALTURA PISOS :			3,00
ÁREA OCUPADA PRIMER PISO			5996,46
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR POLIGONO PERMITIDA			17989,37
PUNTOS FIJOS (10%)	10%		1798,94
ÁREA CONSTRUIDA MENOS PUNTOS FIJOS: ÁREA PARA COMPARAR			16190,43
CIRCULACIÓN ADICIONAL (5%)	5%		809,52
ÁREA PROMEDIO POR UNIDAD			82,40
TOTAL UNIDADES			186,66
TOTAL UNIDADES AJUSTADA			187,00
ÁREA VENDIBLE : AV			15380,91
ÁREA AJUSTADA PROMEDIO POR UNIDAD			82,25

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
PARA VIVIENDA 10 m² / 80 m² de ANV	1/8		1922,61
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (Fuera del Edificio)	20%		384,52
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES	70%		1.345,83
EQUIPAMIENTO PARQUEADEROS VISITANTES	10%		192,26

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS B			
EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS NORMATIVO		1 x cada	
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	2		94
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES	7		27
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES			11
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS			132,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS			2.310,00
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS			2.310,00
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO			38,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	17,5		665,00
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS			94,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SOTANO	17,5		1.645,00
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO			1.645,00
CANTIDAD DE SOTANOS			0,27

ANALISIS DE VENTAS			
VALOR M² VIVIENDA			\$ 2.554.000,00
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA			\$ 210.068.703,68
TOTAL VENTAS VIVIENDAS			\$ 39.282.847.587,90
VALOR UNIDAD ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS			\$ 0,00
VALOR UNIDAD ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS			\$ 0,00
TOTAL VENTAS ESTACIONAMIENTOS			\$ 0,00
SUBTOTAL VENTAS			\$ 39.282.847.587,90
TOTAL VENTAS			\$ 39.282.847.587,90

ANALISIS DE COSTOS			
COSTO TOTAL M²			\$ 772.000,00
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION (Incluye sotano de parqueaderos)			\$ 15.157.733.640,00
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	\$ 137.559		\$ 91.476.979,97
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO Est. 4-6	\$ 649.340		\$ 249.686.006,35
COSTO DE URBANISMO SOBRE ÁREA Urbanizada (45500m²)	\$ 86.506		\$ 5.367.212.759,54
COSTOS FINANCIEROS	2,98%		\$ 1.170.365.171,09
COSTOS DE VENTAS	3,00%		\$ 1.178.485.427,64
TOTAL COSTOS			\$ 23.214.959.984,59
UTILIDAD NO VIP	12,00%		\$ 4.713.941.710,55
VALOR DEL LOTE	28,90%		\$ 11.353.945.892,76
VALOR UNITARIO DE TERRENO PARA PREDIO RESIDENCIAL			154.980,84
VALOR RESERVA VIAL NO CEDIDA			155.000,00
VALOR UNITARIO PARA M² DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA			155.000,00
VALOR UNITARIO PARA M² DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA DOTACIONAL	60%		\$ 93.000,00

FECHA: OCTUBRE 2014

ELABORO: MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
RESOLUCIÓN N° 449 DEL 26 DE ABRIL DE 2013
METODO RESIDUAL (Resol. 620 de 2008 - IGAC)
TRATAMIENTO DE DESARROLLO

NORMA APLICABLE: DECRETO 327 DE 2004	DIRECCION
PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA CLÍNICA NUESTRA SRA. DE LA PAZ	

AREAS DE URBANISMO			
1. AREA BRUTA DE LOTE			73.260,32
2. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES-AFECCIONES			11.215,48
a. RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL			6.131,88
b. ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL			5.083,60
c. OTRAS			-
3. AREA NETA URBANIZABLE m²			62.044,84
4. AREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES			57.341,52
5. AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			64.586,64
6. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS			23.377,88
a. CESION PARA PARQUES PÚBLICOS	17,00%		9.748,06
Globos de parques			7.206,26
ZMPA válida como parque (max. 30% de cesión para parques)			2.541,80
b. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS	8,00%		4.587,32
c. VIAS LOCALES	12,00%		6.880,98
d. CONTROL AMBIENTAL			4.703,32
7. AREA ÚTIL			38.666,96
8. AREA ÚTIL CON CESION ADICIONAL			32.535,08
5% del área útil disponible para localizar equipamiento comunal privado (este ECP no se contabiliza dentro del IO)			1.626,75

DECRETO 118 DE 2013 (Edificabilidad VIP)		
Area construida equivalente I.C 2.4 calculado sobre el AU	2,4	15.616,84
Area construida equivalente I.C 0,30 calculado sobre el ANU	0,3	18.613,45

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
		VIS	NO VIS
AREA ÚTIL	100%	6.507,02	26.028,06
PORCENTAJE DE AREA ÚTIL		20%	80%
INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO - AREA OCUPADA	0,280	3616,85	14467,41
INDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO POR PRODUCTO INMOBILIARIO		0,280	0,185
INDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO - AREA OCUPADA		3616,85	9568,39
INDICE DE OCUPACION PROPUESTO TOTAL	0,204	3616,85	9568,39
INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO - EDIFICABILIDAD BÁSICA	1,00	12917,33	51669,31
INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO - EDIFICABILIDAD BÁSICA TOTAL	1,00		64586,64
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO - EDIFICABILIDAD MÁXIMA R2	2,00	25834,66	103338,62
EDIFICABILIDAD ADICIONAL PROPUESTA VIP	1,512	19531,00	
EDIFICABILIDAD ADICIONAL PROPUESTA NO VIP	2,000		103338,62
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO - EDIFICABILIDAD ADICIONAL	0,90	6613,67	51669,31
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO - EDIFICABILIDAD TOTAL	1,90		122869,62

CESIONES DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL			
	m2 de constr adicional	SUELO A CEDER	EDIFICABILIDAD
CESION DE SUELO SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS	0,25		0,00
CESION DE SUELO MALLA VIAL ARTERIAL	4,80	6.131,88	29.433,02
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 1-2-3	20,00		
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 4	16,00	3.236,60	28.849,96
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 5-6	14,00		
CESIÓN ADICIONAL ADOPTADA PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD		6.131,88	29.433,02

CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
AREA TOTAL CONSTRUIDA m² (sin puntos fijos del 10%)	122.869,62	19.531,00	103.338,62
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: AREA POT - AREA AC 6/90			106.679,19
PUNTOS FIJOS (10%)	10%	2170,11	11482,07
CIRCULACIONES ADICIONALES (5%)	5%	976,55	5166,93
AREA TOTAL CONSTRUIDA m² (incl P fijos y Circ Adic)		21701,11	114820,69
No DE PISOS RESULTANTE		6,00	12,00
AREA VENDIBLE		18554,45	97127,75
CANTIDAD DE UNIDADES		337,00	1178,00
AREA POR UNIDAD (APTO)		55,00	82,40
AREA AJUSTADA PROMEDIO POR UNIDAD		55,06	82,45

uf.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EXIGENCIA TOTAL	100%	2380,10	19375,99
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	20%	476,02	3.875,20
5% del área útil disponible para localizar ECP	5%	325,35	1.301,40
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS localizado en el 5% del área útil disponible para ECP (No pisos)	1,89	476,02	2.602,81
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS a descontar del área vendible (sobrante del área ocupada por el ECP en el 5% del área útil)			1.043,94
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	80%	1.904,08	15.500,79
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS en 1er piso 50% ZV	50%	952,04	7.750,40
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	0%	0,00	0,00

ESTACIONAMIENTOS DEMANDA C			
EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS NORMATIVO		1 x cada	
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS VIP	8		42
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES VIP	18		18
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS NO VIP	2		589
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES NO VIP	10		117
ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS			
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS VIP	8		42
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES VIP	18		18
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS NO VIP	2		589
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES NO VIP	10		117
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES			
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS		60,00	706,00
AREA DE ESTACIONAMIENTOS		1.050,00	12.355,00
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS			13.405,00
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		60,00	117,00
AREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	17,5	1.050,00	2.047,50
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS		0,00	589,00
AREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SOTANO	17,5	-	10.307,50
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS EN SOTANO			10.307,50
CANTIDAD DE SOTANOS		-	1,08

ANALISIS DE VENTAS			
VALOR M² VIVIENDA		\$ 958.655,61	\$ 2.605.218,79
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA		\$ 52.781.387,25	\$ 214.803.944,86
TOTAL VENTAS VIVIENDAS		\$ 17.787.327.503,97	\$ 253.039.047.046,06
VALOR UNIDAD ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS		\$ 0,00	\$ 0,00
VALOR UNIDAD ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS		\$ 0,00	\$ 0,00
TOTAL VENTAS ESTACIONAMIENTOS		\$ 0,00	\$ 0,00
SUBTOTAL VENTAS		\$ 17.787.327.503,97	\$ 253.039.047.046,06
TOTAL VENTAS			\$ 270.826.374.550,03

ANALISIS DE COSTOS			
COSTO TOTAL M²		\$ 859.000,00	\$ 1.376.000,00
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION		\$ 18.641.254.383,36	\$ 173.612.855.466,67
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	\$ 144,189	\$ 151.398.222,44	\$ 295.226.533,75
COSTO M2 DE SOTANO ADICIONAL	\$ 403,000		\$ 0,00
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO Est. 1-3		\$ 0,00	\$ 0,00
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO Est. 4-6	\$ 662,362	\$ 0,00	\$ 691.466.227,83
COSTO DE URBANISMO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	\$ 85,127	\$ 1.056.337.587,26	\$ 4.225.350.349,03
COSTOS FINANCIEROS	2,08%	\$ 519.006.798,68	\$ 5.118.814.430,07
COSTOS DE VENTAS	3,00%	\$ 533.619.825,12	\$ 7.591.171.411,38
TOTAL COSTOS			\$ 212.436.501.235,57
VALOR m² MITIGACION			\$ 142.000,00
VALOR TOTAL MITIGACION AMENAZA POR INUNDACION (AREA-VALOR)	0,00	0	\$ 0,00
UTILIDAD VIS	8,00%		\$ 1.422.986.200,32
UTILIDAD NO VIS	12,00%		\$ 30.364.685.645,53
VALOR DEL LOTE	9,82%		\$ 26.602.201.468,61
VALOR UNITARIO DE TERRENO PARA PREDIO RESIDENCIAL			363.118,83
VALOR RESERVA VIAL NO CEDIDA			2.226.601.073,29
VALOR UNITARIO PARA M² DE TERRENO SOBRE AREA BRUTA			360.000,00
VALOR UNITARIO PARA M² DE TERRENO SOBRE AREA BRUTA DOTACIONAL	100%		\$ 360.000,00

FECHA: OCTUBRE DE 2014

ELABORO: MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA ECONOMICA
PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO DE LA CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ

INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO AÑO 2012

TIPO	OFERTAS 2003	VALOR TOTAL	AREA	INTEGRAL	OBSERVACIONES
APTOS	ALSACIA RESERVADO 3 AVENIDA BOYACA CON CL 12	\$ 185.676.000	73,82	\$ 2.515.253	ESTRENAR VIVIENDA ABRIL A MAYO DE 2012
APTOS	TORRES DE VILLA ALSACIA	\$ 165.000.000	75,00	\$ 2.200.000	METROCUADRADO MARZO DE 2012
APTOS	AMERICAS 68	\$ 170.000.000	67,83	\$ 2.506.266	METROCUADRADO JULIO DE 2012

	AREA	INTEGRAL
Nro de Datos =	3	3
Promedio =	72,22	2.407.172,99
Desv Estandar =	3,14	146.539
Coef de Variac =	4,35%	6,09%
Lím. Sup	75,36	2.553.712,37
Lím. Inf	69,08	2.260.633,62
VALOR ADOPTADO 2012		2.554.000,00
VALOR DEFLACTADO A 2013		2.605.218,79

RESOLUCIÓN N° 449 DEL 26 DE ABRIL DE 2013 CALCULO EFECTO PLUSVALIA - PRM DE LA CLÍNICA NUESTRA SRA. DE LA PAZ CALCULO FACTOR MULTIPLICADOR					
VIGENCIA RESOLUCIÓN		26 DE ABRIL DE 2013		DÍAS DE APROBACIÓN	
PERIODO	IPC	DIFERENCIA	INCREMENTO DÍAS DE APROBACIÓN	IPC ACUMULADO	FACTOR MULTIPLICADOR
mar-12	110,7600	0,160	0,1387	110,8987	
abr-12	110,9200				
mar-13	112,8600	0,280	0,2427	113,1227	1,0201
abr-13	113,1600				

uf.

RESOLUCIÓN N° 449 DEL 26 DE ABRIL DE 2013 CALCULO EFECTO PLUSVALIA PRM DE LA CLÍNICA NUESTRA SRA. DE LA PAZ		
VALOR M² ABRIL 26 DE 2012	VALOR M² INDEXADO A ABRIL 26 DE 2013	VALOR M² ABRIL 26 DE 2013
\$ 93.000,00	\$ 94.865,05	\$ 360.000,00
		PLUSVALÍA
		\$ 265.134,95

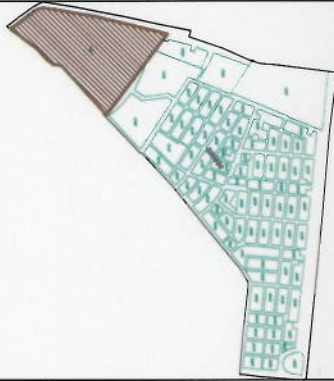


Unidad Administrativa Especial

PLANO MANZANA CATASTRAL

Escala: 1:1.700

INFORMACIÓN GENERAL	
CÓDIGO DE SECTOR	BARRIO CATASTRAL
006902084	MARSELLA
LOCALIDAD	VIGENCIA ACTUALIZACIÓN
08	2014
LOCALIZACIÓN EN EL BARRIO	



NÚMERO DE LOTES		
NPH	PH	TOTAL
4	0	4

CONVENCIONES	
Manzanas	Loteo
Construcciones	NPH
Construcción	PH
Mejora	
Número de pisos	
I, II, III, IV, V	

OBSERVACIONES

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni garantiza la posesión o tenencia de un inmueble. Artículo 152 Decreto 1301 de 1940. Art. 42, resolución 070/2011 del IGAC.

FECHA	EXPEDICIÓN
18/02/2015	

