



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

PLAN REGULARIZACIÓN Y MANEJO
CLÍNICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ.

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

**RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA CONTENIDO EN LA RESOLUCIÓN
485 DEL 09 DE MARZO DE 2015**

**RESOLUCIÓN 811 DEL 08 DE JUNIO DE 2016
MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA RESOLUCIÓN 449 DEL 26 DE ABRIL DE 2013
POR LA CUAL SE ADOPTO EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE
LA CLÍNICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ.**

**CLAUDIA PUENTES RIAÑO
DIRECTORA**

**SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

**LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**ESTUDIO ELABORADO POR:
ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
PROFESIONAL ESPECIALIZADO**

BOGOTÁ D.C., 2016

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
MEJOR
PARA TODOS**

**RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA CONTENIDO EN LA RESOLUCION 485
DEL 09 DE MARZO DE 2015, ACLARADA POR LA RESOLUCION 681 DEL 24 DE
MARZO DE 2015.**

INTRODUCCIÓN

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de recálculo del efecto plusvalía para el Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Señora de la Paz. Específicamente para el Área 3-Nuevo Predio Segregado, identificado con código de sector catastral 006502 84 03 000 00000, e identificado con la nomenclatura urbana AC 13 68F 25 IN 1; la cual fue presentada por la Secretaria Distrital de Planeación(SDP), mediante oficio 2-2016-29607 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicación 2016ER13415, una vez revisada la solicitud se pidió aclaración sobre algunos aspectos, petición que fue atendida mediante oficio 2-2016-35692, recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con la radicación 2016ER16717.


Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán a la fecha que corresponde a la vigencia de la acción urbanística (Resolución N° 449 de 2013).

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

Por las razones expuestas, la naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ y del Consejo de Estado² busca que los beneficios que

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

² Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde considero que: “El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la

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





PLAN REGULARIZACION Y MANEJO
CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

recibe un propietario de un bien inmueble no sean sólo de estos, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada. Esto en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

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

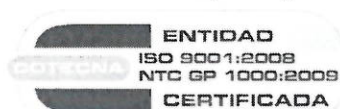
DESCRIPCIÓN GENERAL

El predio objeto del presente recalcu, se encuentra ubicado al occidente de la ciudad, en la localidad No. 08 – Kennedy, el sector catastral con código 006502 denominado Marsella en la manzana 84.

La zona en general se encuentra localizada dentro de un sector 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.

autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como "un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley" y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003." (Subrayado fuera del texto original)

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. 2,1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

PLAN REGULARIZACIÓN Y MANEJO
CLÍNICA NUESTRAN SEÑORA 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 recalcule se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo Distrital 118 de 2003, el Decreto 1788 de 2004, el Acuerdo Distrital 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011.

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

La Resolución 811 del 08 de Junio de 2016 adopta como parte integral la Revisión del informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo de la clínica Nuestra Señora de la Paz, el cual fue elaborado con fecha del 31 de marzo de 2016.

En este informe se indica que la norma aplicable al predio antes de la entrada en vigencia de la Resolución 449 de 2013 por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Señora de la Paz es el Acuerdo 6 de 1990, que en la mayor parte el polígono reglamentario corresponde a: **C-RG-II**.

TRATAMIENTO: Conservación Urbanística
AREA DE ACTIVIDAD: Especializada con Zona Residencial General.
TIPOLOGIA: Inmueble Institucional

**REGIMEN DE USOS
PRINCIPALES:**

Institucional de influencia metropolitana clase III
definidos en el artículo 312 del Acuerdo 6 de 1990.

"Asistenciales que se prestan en los establecimientos del orden de los siguientes, o análogos: Hospitales y Clínicas Generales. (Hospital Regional Simón Bolívar, Fundación Santa de Bogotá, Clínica Shaio, Clínica Fray Bartolomé de las Casas, Hospital Infantil Lorencita Villegas de Santos, Clínica de Marly, Hospital Militar Central, Hospital Infantil Universitario Lorencita Villegas de Santos, Hospital de San Ignacio, Clínica de la Caja Nacional de Previsión, Hospital 'de San Juan de Dios, Hospital de La Samaritana, Hospital Santa Clara, Hospital de La Misericordia, Hospital de San José, Hospital de Kennedy, Hospital San Carlos, Hospital San Blas, Clínica de San Pedro Claver, etc.)."

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2. *mi* C
Conmutador 2947600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-15
V. 2.1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS





EDIFICABILIDAD

La Volumetría para predios ubicados en el polígono normativo C-RG-II está definida por el artículo 98 del decreto 736 de 1993 modificado por el artículo 25 del Decreto Distrital 1210 de 1997:

- Altura básica: será la permitida en la subzona, subarea o eje de tratamiento correspondiente.
- Aislamientos contra predios vecinos: 5 metros a partir del nivel del terreno.

Respecto a la altura básica tal como se indica en el informe del 31 de marzo de 2016 realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP); en el polígono correspondiente no es posible determinar la altura específica para el predio. Por lo que se toma el concepto emitido por Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP:

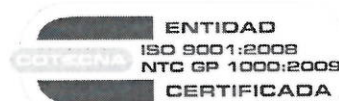
“A partir de lo establecido en la norma referida para los fines del concepto requerido, se debe dar aplicación la altura de la subzona en la que se localiza el inmueble, en cuyo polígono de zonificación C / RG / II obviamente no se determina. En virtud de lo anterior, se aplica la altura correspondiente al polígono C / RG / CN – Urbanización Multifamiliares La Paz, toda vez que dentro del Tratamiento de Conservación Urbanística, Área de Actividad Especializada con Zona Residencial General, corresponde al más cercano al predio objeto de consulta.”

La modalidad de Continuidad de Norma (CN) del Tratamiento de Conservación Urbanística se encuentra definida por el artículo 2 del Decreto Distrital 1210 de 1997 que determina que ésta “Está orientada a mantener las normas originales de la urbanización en cuanto a uso altura y espacio público. En esta categoría se permiten la demolición de las edificaciones para ser reedificadas con sujeción a las normas originales y a las precisiones establecidas en el presente Decreto”.

Por su parte, el Parágrafo del artículo 2 del citado Decreto Distrital determina que “Se someten al tratamiento de Conservación Urbanística, categoría de Continuidad de Norma (CN), los predios que obtuvieron resolución de urbanismo por encontrarse sometidos al tratamiento de Desarrollo, o los que en el futuro la obtengan bajo este tratamiento, siempre y cuando las obras de urbanismo hayan sido ejecutadas en los términos de la resolución o acto administrativo que las autorice.”

Realizada consulta en el Archivo de la Secretaría Distrital de Planeación se pudo establecer que la Urbanización Multifamiliares La Paz fue reglamentada mediante la Resolución 061 de mayo 12 de 1983 “Por la cual se aprueba el Proyecto General de la Urbanización “Multifamiliares La Paz”,

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 234760
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-15
V. 2,1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

PLAN REGULARIZACIÓN Y MANEJO
CLÍNICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ.

se establecen sus normas, se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable”, mediante la cual fue adoptado el Plano Urbanístico 171 /4-00.

También se pudo establecer que posteriores a esta Resolución fueron expedidas varias Resoluciones que revalidan y/o amplían el plazo de ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento respectivamente; la última de dichas Resoluciones corresponde a la Resolución 268 de junio 27 de 1989 “Por la cual se revalida el Proyecto General de la Urbanización “Multifamiliares La Paz” a que se refiere la Resolución 061 de mayo 16 de 1983, 629 de octubre de 1984, 232 de julio 23 de 1986 y 524 de noviembre 11 de 1987 y se amplía el plazo para la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento”.

La Resolución 061 de 1984 establece en el Capítulo II. Normas Urbanísticas y Arquitectónicas, en su Artículo Segundo, numeral 5 lo siguiente:

“5. ALTURAS:

- a) Para los lotes unifamiliares y bifamiliares será de 1 a 3 pisos y semisótano.
 - b) Para Vivienda Multifamiliar por sistema de agrupación en los superlotes 80 y 81 será de cuatro (4) pisos como mínimo y hasta doce (12) pisos debiendo cumplirse con la densidad fijada para el rango 2.
 - c) Para la manzana 71 será de cinco (5) pisos como máximo”.
- (...)” (Sublíneas fuera de texto original).

De acuerdo a lo anterior; el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo de la clínica Nuestra Señora de la Paz, el cual fue elaborado con fecha del 31 de marzo de 2016 determina que:

- Altura Máxima: 12 pisos, condicionados al cumplimiento de la densidad definida para el rango 2, de 151 a 180 viviendas por hectárea neta, considerando el índice de habitabilidad definido para la Resolución 061 de 1984, determinado en el artículo 90 del Acuerdo 6:

“ARTICULO 90: El índice de habilidad es el área mínima de vivienda permitida siendo ésta el equivalente a 20.00 M2, de vivienda por alcoba, resultando áreas mínimas de vivienda, permisibles así:

Vivienda de una (1) alcoba:	Área Mínima 20.00 M2
Vivienda de dos (2) alcobas:	Área Mínima 40.00 M2
Vivienda de tres (3) alcobas:	Área Mínima 60.00 M2
Vivienda de cuatro (4) alcobas:	Área Mínima 80.00 M2



DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El plan de Ordenamiento Territorial en vigencia del cual se Expide la Resolución 449 de 2013 la cual adopta el plan de regularización y manejo de la clínica Nuestra Señora de la Paz, el decreto 606 de 2001 (que incluye en el listado de bienes de interés cultural a la Clínica de Nuestra Señora de la Paz),

El predio se localiza dentro de la UPZ 113 Bavaria, reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006 al momento del trámite de regularización. Este decreto asigna al predio objeto del PRM la siguiente clasificación normativa:

SECTOR NORMATIVO:	5
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Dotacional
ZONA:	Equipamientos colectivos
TRATAMIENTO:	Consolidación de sectores urbanos especiales
NORMA ESPECIFICA:	Artículos 343 al 345 y 366 al 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias. Decreto 606 de 2001 y normas que lo modifiquen y/o complementen (Inmueble de Interés Cultural).

El artículo 15 “aplicación del Efecto Plusvalía del citado Decreto Distrital 620 de 2006, no identifico en el sector normativo 5 en donde se localiza la clínica, hechos generadores de plusvalía por asignación de un uso más rentable o mayor edificabilidad. No obstante, en el párrafo 2 del mismo artículo, establece que; “*Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de regularización y manejo definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente*”.

El PRM de la Clínica Nuestra Señora de la Paz, contempla la segregación de una parte de su predio que no es requerida para su correcto funcionamiento en los términos que señala el artículo 3° del Decreto Distrital 430 de 2005, y en el cual se autoriza usos complementarios al área de actividad dotacional, de acuerdo a lo anterior se autorizó la segregación del Área 3-Nuevo predio Segregado.

ÁREA 3- NUEVO PREDIO SEGREGADO.

El área 3-Nuevo predio Segregado se desarrollara de acuerdo a los usos 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.

EDIFICABILIDAD:

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 presente recalcu.





PLAN REGULARIZACIÓN Y MANEJO
CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

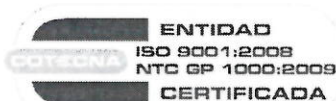
Índice de Ocupación Básico: 0,28 sobre Área Neta Urbanizable ANU (para vivienda en agrupación).
Índice de Construcción Básico: 1,0 sobre ANU
Índice de Construcción Máximo: 2,00 sobre ANU
Altura: Resultante de la aplicación de los índices
Cesión Parques y Equipamiento: 25% del área neta urbanizable.

Las condiciones previas que debe cumplir el Área 3- nuevo predio segregado se describen en el siguiente aparte del informe técnico normativo realizado por la Dirección de planes maestros y complementarios de la SDP:

<p>Norma Urbanística</p>	<p><i>El área segregada del dotacional se desarrollará de acuerdo a las normas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital", en el marco del cual deberá aplicar la correspondiente exigencia de áreas de cesión obligatoria para parques y equipamiento. Adicionalmente, para autorizar el funcionamiento de los usos que allí se desarrollen, deberá cumplir con las siguientes condiciones previas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Cesión de terreno correspondiente a la reserva vial para la construcción de una calzada de la Avenida Alsacia, con sección equivalente a una vía tipo V-6, incluye calzada de 7.00 m., andén de 3.50 m en el costado Norte y sección del separador central en zona verde, de mínimo 5.50 m.</i> - <i>Cesión de terreno correspondiente al desarrollo de las vías de la malla vial local denominadas: vía local tipo V-5 trazada en sentido norte – sur y vía local tipo V-5, trazada en sentido este – oeste, con inicio en vía local norte – sur y llegada a la Carrera 71B Bis</i> - <i>Cesión correspondiente a una alameda peatonal y arborizada de 80 metros de ancho, localizada a lo largo del perímetro occidental, norte y oriental del Área 2 Predio Segregado.</i> <p><i>La localización de las cesiones de terreno para el desarrollo de la malla vial y de la alameda se indica en el plano 1/1 "Plano Propuesta Plan de Regularización y Manejo - Mitigación de Impactos urbanísticos", el cual hace parte integral de la presente resolución.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Control ambiental: Sobre la Avenida Alsacia se debe prever una franja de control ambiental en sus costados norte y sur, con ancho de diez metros (10.0 m) por cada costado.</i> - <i>Zona de manejo y preservación ambiental: Se deberá adecuar y mantener la Zona de Manejo y Protección Ambiental en una franja contigua al canal del río Fucha. La delimitación y dimensionamiento definitivo deberá contar con concepto aprobatorio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. La localización de la zona de manejo y preservación ambiental se indica en el plano 1/1 "Plano Propuesta Plan de Regularización y Manejo - Mitigación de Impactos urbanísticos".</i>
--------------------------	--



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. 2,1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

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.

Considerando que el hecho generador por uso y edificabilidad según resoluciones 449 del 26 de abril de 2013 y la Resolución 811 del 08 de Junio de 2016, está marcado sobre el Área 3-Nuevo predio Segregado para el recalcu del efecto plusvalía se consideró un área 73.260,32m² correspondiente al área segregada con hecho generador.

Partiendo de un área bruta de 73.260,32m² se descontaron el área correspondiente a la reserva de malla vial arterial Avenida Alsacia y el área correspondiente a la zona de manejo y preservación ambiental del río Fucha, una vez realizado estos descuentos se obtiene un Área Neta Urbanizable de 62.044,75 m².

Aunque por ser un inmueble institucional no son obligatorias las zonas de cesión al distrito por presentación del ejercicio residual y considerando tanto el área del predio como el urbanismo que debe tener para poderse desarrollar un proyecto urbanístico, se contemplaron las cesiones urbanísticas en el ejercicio; luego de descontar cesiones y control ambiental se obtiene como área útil de 30.041,74 m².

Con base en los lineamientos de edificabilidad, dispuestos en el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo de la clínica Nuestra Señora de la Paz, remitido mediante radicado 2-2016-29607, se ha calculado el área construida total de 89.342,75 m²; esta es el resultado de aplicar la normatividad permitida para polígono C/RG/CN-Urbanización Multifamiliares La Paz, reglamentada con la Resolución 061 de mayo de 2012; para realizar este recalcu se consideró la aclaración realizada por la SDP mediante radicado 2-2016-35692 donde se indica que:

a) La densidad permitida para alcanzar una altura máxima de doce pisos corresponde al rango 2, correspondiente a un valor de 151 a 180 viviendas por hectárea.