



PLAN REGULARIZACIÓN Y MANEJO
CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

- b) Para determinar la cantidad de metros cuadrados que representan 180 unidades de vivienda en una hectárea, se toma como referente el índice de habitabilidad permitido por la norma marco de la urbanización.
- c) El índice de habitabilidad en este caso corresponde a lo definido por el artículo 90 del Acuerdo 7 de 1979, según el cual corresponde a 20m² por cada alcoba, es decir, si tomamos como referente una vivienda de 4 alcobas, al aplicar el índice obtenemos un área total de 80 m² para esa vivienda.
- d) Con el referente de un área de 80 m² por cada unidad de vivienda, se procede a calcular cuántos metros cuadrados de construcción es posible desarrollar en una hectárea, con una sencilla multiplicación: 80 m² (área de cada vivienda) x 180 (máxima densidad permitida) = 14.400 m². Este valor correspondería a la cantidad en metros cuadrados construidos que se pueden desarrollar en una hectárea de terreno.
- e) Obtenida la cantidad de metros cuadrados construibles por cada hectárea, solo resta estimar esa proporción sobre el total del área neta urbanizable del predio objeto de análisis (62.044,75 m²).

Considerando que el predio tiene como único uso el institucional, y considerando que la norma urbanística aplicable al predio permite una altura máxima de 12 pisos condicionada al cálculo de edificabilidad descrito anteriormente, se plantea el desarrollo hipotético de un edificio de consultorios de 6 pisos ya que se encuentra, mercado inmobiliario para tomar como soporte de ventas del proyecto.

Partiendo del Área Neta Construida de 89.342,75 m²; se descontó como porcentaje puntos fijos el 10%, obteniendo un área de 80.408,48 m² para efecto de comparación con la obtenida en el nuevo escenario normativo.

En cuanto al cálculo de las circulaciones adicionales, se tomó el 37%, correspondiente al porcentaje, el cual fue obtenido como resultado del análisis realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital(UAECD) para lo cual se analizaron algunos proyectos de consultorios ya construidos, donde partiendo del área total construida en planta se le descontó el área privada de los consultorios ubicados en esta y de allí se obtuvo un porcentaje promedio del 47,6% en relación al área privada y el área total construida, descontando el porcentaje de puntos fijos del 10% se adopta como porcentaje de circulaciones el 37% para proyectos institucionales de salud.

Una vez descontado el porcentaje de puntos fijos y circulaciones y considerando la destinación de equipamiento comunal correspondiente al uso institucional; se obtuvo un área vendible de 53.005,04 m²; dentro del desarrollo del ejercicio se contempló la exigencia de estacionamientos requeridos para el sector de demanda B y uso institucional clase III, se plantea la construcción de los estacionamientos en sótano ya que al plantear un proyecto de 6 pisos para construir los 89.342,75 m² permitidos por la normatividad urbanística se requiere ocupar en planta un área de 13.435,00m² y el área requerida de sótano para los parqueaderos es de 12.547,50m².

Para las ventas se tomó la investigación realizada por la (UAECD) dentro del cálculo del efecto plusvalía para el plan de regularización y manejo de la clínica de Occidente, en donde se realizó investigación económica de consultorios obteniendo un valor de \$4.563.390,31 para el año 2012; considerando que el recalcu para el PRM de la clínica Nuestra Señora de la Paz es a



PLAN REGULARIZACIÓN Y MANEJO
CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

fecha de 2013 se actualizo este valor con el índice de ley IVIUR correspondiente obteniendo un valor de venta de consultorios de \$4.954.472,86 por m2 de consultorio.

NO.	UBICACIÓN	VALOR FINAL DE OFERTA	AREA CONSTRUIDA	VALOR INTEGRAL	FUENTE
1	PASADENA	\$ 55.000.000,00	12,00	4.583.333,33	CODIGO FINCA RAIZ NO. 638473 NOVIEMBRE DE 2012
2	PUENTE LARGO	\$ 57.000.000,00	13,00	4.384.615,38	CODIGO FINCA RAIZ 452100 DICIEMBRE DE 2012
2	GALERIAS	\$ 85.000.000,00	18,00	4.722.222,22	CODIGO METROCUADRADO 938-M1181979 AÑO 2012

ANALISIS ESTADISTICO	
MEDIA	\$ 4.563.390,31
DESVIACION ESTANDAR	\$ 169.684,67
COEFICIENTE DE VARIACION	3,72%
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.733.074,98
LIMITE INFERIOR	\$ 4.393.705,64
VALOR CONSULTORIOS 2012	\$ 4.563.390,31
VALOR CONSULTORIOS REGULARES 2013 ACTUALIZADO CON IVIUR 2013	\$ 4.954.472,86

Los costos de construcción para consultorio fueron tomados de las tablas de valores elaboradas por la UAECD para la vigencia 2013 la cual arroja un valor de \$1'510.000 como valor m2 de costo total para clínica; considerando que estas tipologías solo incluyen el 12% de costos indirectos, se le descontó éste 12% para determinar un costo directo de \$ 1.348.214,29 por m2 de construcción.

2. Para el uso 017 el valor metro cuadrado de construcción se define como:

$$VM2_CONST = Valor\ Base \cdot \left[1 - \frac{(X^2 \cdot Alfa) - (X \cdot Beta) + Gamma}{100} \right]$$

Donde: $X = \frac{EDAD}{100}$

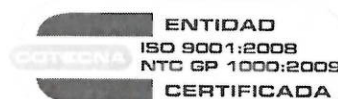
Valor base, Alfa, Beta y Gamma se definen así:

Uso	Puntaje	Area < 1000 m2			Area entre 1000 - 5000 m2			
		Edad en años			Edad en años			
		0 - 10	11 - 30	> 30	0 - 10	11 - 30	> 30	
HOSPITALES CLINICAS	17	< = 55	950.000	840.000	610.000	1.030.000	910.000	640.000
		56 - 75	1.420.000	1.250.000	1.020.000	1.550.000	1.360.000	1.110.000
		>75	1.890.000	1.670.000	1.210.000	2.020.000	1.780.000	1.290.000

Uso	Puntaje	Area > 5000 m2			Alfa	Beta	Gamma	
		Edad en años						
		0 - 10	11 - 30	> 30				
HOSPITALES CLINICAS	17	< = 55	1.510.	1.330.000	960.000	0,0033	0,3341	33,199
		56 - 75	1.840.	1.620.000	1.320.000	0,0046	0,4581	81,068
		>75	2.300.	2.020.000	1.520.000	0,005	0,5001	-0,0071

Si Edad = 0, VM2_CONST = Valor Base

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
CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuenta a: impuesto de delimitación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos - ing de detalle, costos financieros, ventas y publicidad.

Dentro de los costos de urbanismo, se incluye la adecuación de las cesiones para parques públicos, equipamientos comunales, adecuación para el sistema vial intermedio o local, adecuación del control ambiental, la adecuación de zonas verdes y recreativas de carácter privado, y el urbanismo de servicios públicos.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

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.

Del área neta urbanizable 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 (136.521,80m²), resultado de acceder a un índice de construcción adoptado de 1,90 de acuerdo a las condiciones de altura resultante, representado en una mayor edificabilidad por el traslado de las cargas urbanísticas referentes a la cesión adicional para parques y equipamientos y la cesión de suelo para malla vial arterial.

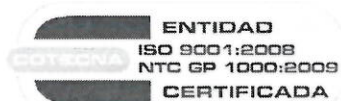
Del área total construida se descontó un 10% correspondiente a puntos fijos (13.652,18 m²), obteniendo un área a comparar de 122.869,62 m² con el escenario anterior.

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 115.800,05 m².

El equipamiento comunal privado es de 21756,09m²; del cual se destinó a equipamiento comunal construido 4.351,22m² y a zonas verdes y recreativas 17.404,87. m²

X La altura resultante es de 6 y 12 pisos distribuidos en bloque para vivienda para un total de 1687 unidades de vivienda con área promedio de 55,06 m² y 72,03 m² lo cual exige un

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



PLAN REGULARIZACION Y MANEJO
CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

numero de 717 unidades de parqueo privado y 153 de visitantes para un total de 870 estacionamientos los cuales ocupan un área de 15.225,00m², se localizan en planta un área de 3.412,50 m² y en sótano un área de 11.812,50 m².

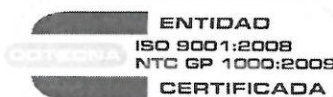
Considerando los lineamientos establecidos en cesión interinstitucional; se tomaron valores de venta del año 2013 fecha en que se expidió la acción urbanística; luego de analizar el mercado de apartamentos en zonas aledañas de características similares se adoptó para el valor de ventas de apartamentos de \$2.784.000,00 m². 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 \$1.435.629,87

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA DECRETO 327 DE 2004 INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO AÑO 2013					
TIPO	OFERTAS 2003	VALOR TOTAL	AREA	INTEGRAL	OBSERVACIONES
APTOS	VILLA DE LOS ANGELES II	\$ 168.000.000	62,00	\$ 2.709.677	ESTRENAR VIVIENDA MAYO-JUNIO DE 2013 PG 90
APTOS	AMERICAS 68	\$ 206.700.000	74,27	\$ 2.783.089	ESTRENAR VIVIENDA MAYO-JUNIO DE 2013 PG 100
APTOS	EL VALLE	\$ 181.020.000	63,30	\$ 2.859.716	ESTRENAR VIVIENDA MAYO-JUNIO DE 2013 PG 96
			AREA	INTEGRAL	
Nro de Datos =			3	3	
Promedio =			66,52	2.784.160,60	
Desv Estandar =			5,50	61.258	
Coef de Variac =			8,27%	2,20%	
Lim. Sup			72,03	2.845.418,13	
Lim. Inf			61,02	2.722.903,06	
VALOR ADOPTADO 2013				2.784.000,00	

Los costos de construcción fueron tomados de las tipologías establecidas por la UAECD en el año 2013; se tomaron los valores de edificio de seis pisos para vivienda de interés social y de edificio multifamiliar para vivienda tipo 4. Considerando que estas tipologías solo incluyen el 12% de costos indirectos, se le descontó éste 12% para determinar cómo costo directo \$766.964,29 por metro cuadrado para edificio de vivienda de interés social y \$1.228.571,43 por metro cuadrado para edificio de vivienda tipo 4.

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos - ing de detalle, costos financieros, ventas y publicidad.

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
CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

Dentro de los costos de urbanismo y cargas urbanísticas se incluye la adecuación de las cesiones para parques públicos, equipamientos comunales, adecuación para el sistema vial intermedio o local, adecuación del control ambiental, la adecuación de zonas verdes y recreativas de carácter privado, y el urbanismo de servicios públicos; en este punto se está incluyendo el costo de adecuación del suelo para acceder a mayor edificabilidad según lo estipulado en el Decreto 327 de 2004 y lo que se contempla en la resolución 449 del 26 de abril de 2013 para el Área 3-Nuevo Predio Segregado, considerando que éste predio se rige por el tratamiento de desarrollo.

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 de un presupuesto realizado por la UAECD el cual fue actualizado para el año 2013.

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

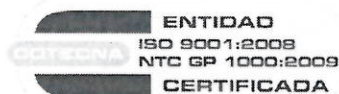
De acuerdo con los áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que *si* existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez al igual que por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo; así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano.

Con base en lo anterior, el valor m2 de terreno obtenido para el escenario normativo del Acuerdo 6, a fecha de 2013 es de \$ 108.000,00 m2, y posteriormente se compara con el valor m2 de terreno a fecha de 2013, obtenido con la normatividad establecida por la acción urbanística: Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Señora de la Paz para el Área 3-Nuevo Predio Segregado el cual es de \$246.000,00, obteniendo un efecto plusvalía de \$ 138.000,00 m2.

CONSIDERACIONES

El recalcó del efecto plusvalía se realiza para el Área 3-Nuevo Predio Segregado; ya que tanto en la resolución 449 del 26 de abril de 2016 “Por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo de la Clínica Nuestra Señora de la Paz ubicada en la Avenida Calle 13 No. 68 F-25 de Bogotá D.C.” como en la Resolución 811 del 8 de Junio del 2016 “Por la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 449 del 26 de abril de 2013”; se indica que es en ésta área donde existe hecho generador por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea

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
CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, al igual que por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Lo anterior se corrobora con el recalculo, debido, a que al realizar la comparación del área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística que es de: 80.408,48 m², según, Acuerdo 6 de 1990 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística que es de 122.869,62 m², según Decreto 327 de, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 42.461,15 m².

Para la elaboración del presente recalculo del efecto plusvalía; se aplicó la normatividad urbanística dispuesta 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, elaborado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP, el cual fue remitido a la UAECD mediante radicado 2-2016-31850 y del cual se solicitó aclaración sobre la aplicación normativa, donde fue remitido oficio con las aclaraciones respectivas mediante radicado 2-2016-35692.

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 736 de 1997, 1210 de 1997 y el Acuerdo 6 de 1990 y la Resolución 61 del 16 de Mayo de 1983; para el escenario antes de la acción urbanística y por el Decreto Distrital 327 de 2004 para el escenario después de la acción urbanística. Correspondientes a los establecidos en el Informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores antes mencionado.

Las áreas correspondientes a; el área total del terreno, a las afectaciones, a las cesiones, fueron tomadas del estudio presentado por la SDP.

Para la realización de los ejercicios residuales antes y después de la acción urbanística se consideró el uso permitido y para la formulación del ejercicio hipotético se consideró el análisis de mercado para dar cumplimiento a lo consagrado en la Resolución 620 de 2008 para garantizar la viabilidad de lo proyectado.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que **Si** existe efecto plusvalía por la asignación de usos más rentables y asignación de una mayor edificabilidad derivadas de la acción urbanística.



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

PLAN REGULARIZACION Y MANEJO
CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

EFFECTO PLUSVALÍA

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

RESOLUCION 811 DEL 08 DE JUNIO DE 2016		
MODIFICACION PARCIAL DE LA RESOLUCION 449 DEL 26 DE ABRIL DE 2013 POR LA CUAL SE ADOPTO EL PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO DE LA CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ.		
ACUERDOO 6 DE 1990	P.O.T	PLUSVALÍA (\$/m ²)
VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (\$/ M ²) A 2013	VALOR DE TERRENO DESPUES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (\$/ M ²) A 2013	
\$ 108.000,00	\$ 246.000,00	\$ 138.000,00

Elaboró:


ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional especializado

Vo. Bo.


MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO
Profesional especializado


MARIA ISABEL COGUA MORENO
Subgerente de Información Económica (E)


SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
Gerente de Información Catastral

Bogotá, DC., Septiembre 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



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



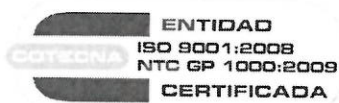
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MADRID
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Civil

PLAN REGULARIZACION Y MANEJO CLINICA NUESTRAN SEÑORA DE LA PAZ.

ANEXOS

Plano de localización.
Plano de Manzana catastral.
Ejercicios Desarrollo Potencial

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2. *mmc*
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



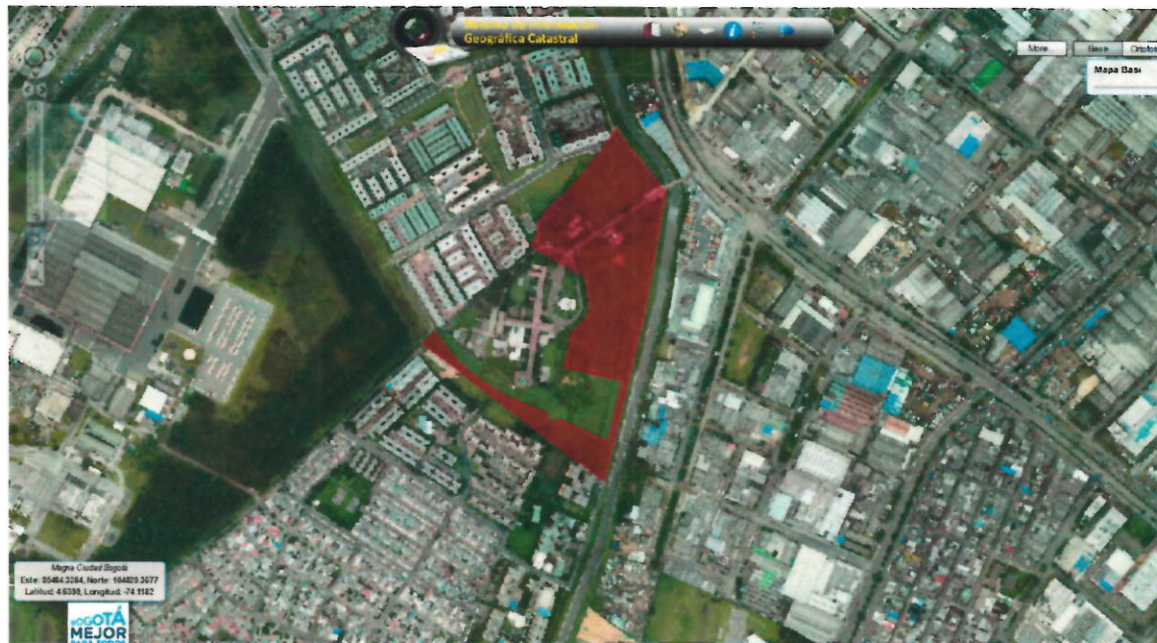


**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

**PLAN REGULARIZACION Y MANEJO
CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ.**

LOCALIZACIÓN

ÁREA 3-NUEVO PREDIO SEGREGADO AC 13 68F 25



Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2. *cmc*
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**

