ANEXO N°2 INFORME EJECUTIVO TÉCNICO

ANÁLISIS COMPARATIVO DE INMUEBLES PARA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD
Sector Olaya – Bogotá D.C.

1. OBJETO DEL INFORME

Presentar un análisis de los siguientes bienes inmuebles:

1. IPS Barrio Olaya – Calle 27 Sur #14-43
2. Edificio Cra 20 #16-47
3. Local Cra 19 #20-36 Sur
4. Casa Barrio Centenario
5. Casa en Olaya

El análisis se orienta a determinar su viabilidad para la instalación y/o operación de servicios de salud ambulatorios.

2. INMUEBLE 1

IPS BARRIO OLAYA
Calle 27 Sur #14-43 – Localidad Rafael Uribe / Antonio Nariño

2.1 Características Generales

- Área del lote: 93,24 m²
- Edificación de 5 pisos
- Uso institucional / mixto
- Matrícula inmobiliaria: 50S-103244

Canon: $ 11.259.780,00 con IVA
Valor x M2: $60.000/m², (incluye adicional al predio otras variables que se presentan en la oferta)

2.2 Caracterización Urbana

El inmueble se ubica en sector urbano consolidado con:

- Trama ortogonal
- Manzanas compactas
- Alta densidad residencial
- Mixtura de usos (comercio y servicios)
- Cercanía a ejes estructurantes como Avenida Caracas y Carrera 14
- Acceso a estaciones TransMilenio Quiroga y Restrepo

El tratamiento urbanístico corresponde a Consolidación, con uso compatible para servicios de salud según POT vigente.

Conclusión urbana:
Localización estratégica con alta accesibilidad peatonal y vehicular, adecuada para servicios de salud ambulatorios y ocupacionales.

2.3 Características Arquitectónicas y Prediales

- Área del lote: 93,24 m²
- Edificación de 5 pisos
- Uso institucional / mixto
- Matrícula inmobiliaria: 50S-103244
- Edificación en funcionamiento
- Se arrienda por pisos: Segundo y tercero, el primero será compartido en la zona de acceso

Distribución funcional:

- 6 consultorios
- Laboratorio clínico
- Áreas administrativas
- Sala de espera
- Archivo clínico
- Cuarto técnico
- Área de residuos hospitalarios
- Planta eléctrica
- Cuenta con los baños para personas en condición de discapacidad
- Cuenta con circulación vertical (Ascensor)

No cuenta con:

- Red de gases medicinales
- Sistema contra incendio formal
- Circulación independiente limpio/sucio

2.4 Condiciones Técnicas

Componente	**Estado**
Sistema estructural	Bueno
Instalaciones hidrosanitarias	Adecuadas
Instalaciones eléctricas	Operativas (requieren revisión RETIE/RETILAP)
Cubierta	Buen estado
Ventilación e iluminación natural	Adecuadas

Capacidad de ampliación: baja (lote reducido).

2.5 Cumplimiento Normativo

- Cumple área mínima solo 4 consultorios cumplen con normativa y los otros 2 no cumplen
- Accesibilidad universal: Sí (Sistema de elevación vertical de pacientes)
- Manejo de residuos: Sí
- Servicios habilitados Resolución 3100: Algunos diferentes a la proyección de la prestación del HUSJD

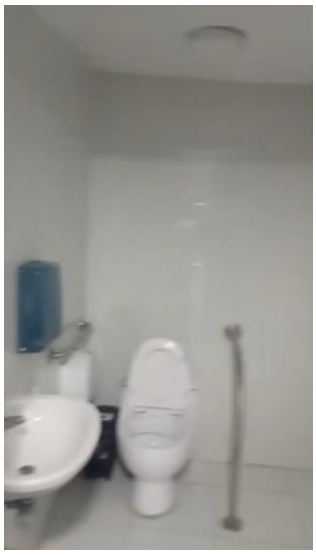
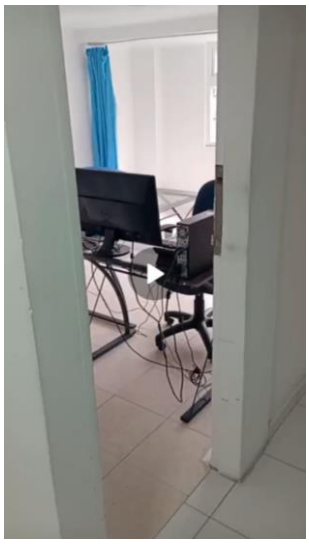
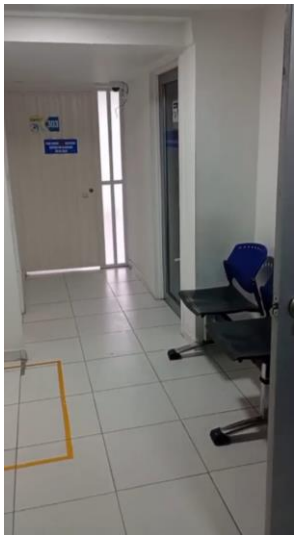
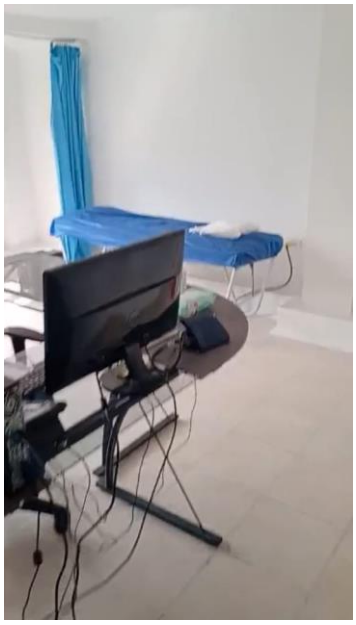
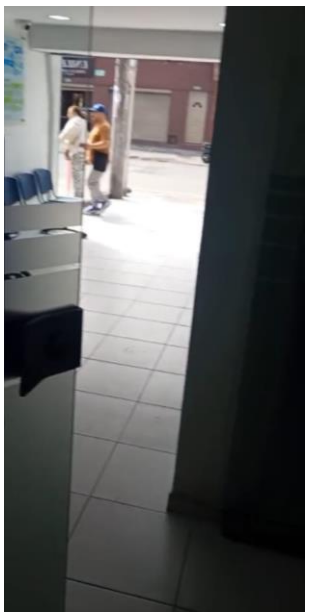
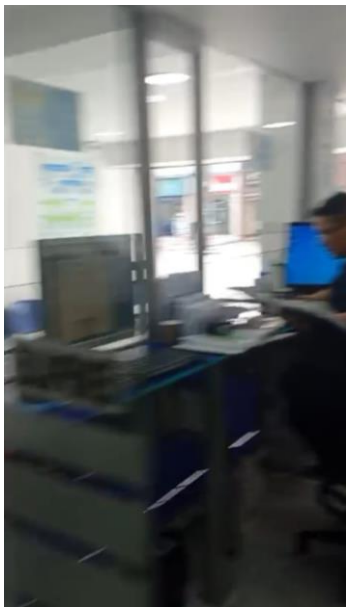
2.6 Concepto Técnico

- Viabilidad urbana: Favorable
- Viabilidad técnica: Favorable
- Viabilidad habilitación: Condicionada de acuerdo a los servicios que presta el HUSJD

Inmueble consolidado y operando como IPS.
Baja inversión de adecuación.
Perfil adecuado para continuidad o arrendamiento institucional.

Nota: Las áreas comunes como circulación vertical, área de recepción y admisiones serán compartidas con la IPS de salud Ocupacional que opera actualmente en el mismo edificio.

2.6 Registro Fotográfico:

3. INMUEBLE 2

LOCAL CRA 19 #20-36 SUR

3.1 Características Generales

- Área total: 283 m²
- Dos pisos
- Uso permitido: IPS, salud, comercio
- Desocupado desde hace 5 años

Canon: $11.000.000 incluye IVA
Valor x M2: $38.869/m²

3.2 Estado Arquitectónico

- Divisiones en sistema liviano (drywall)

- Algunos consultorios < 10 m² y otros con áreas superiores a los 10 m², de los cuales podría realizarse adecuación para cumplir con la normatividad.
- Escalera sin rampa ni ascensor
- Cuarto de residuos biológicos
- Instalaciones eléctricas y sanitarias operativas
- No cuenta con red contra incendio
- Certificaciones RETIE/RETILAP no vigentes
- Cuenta con los baños para personas en condición de discapacidad

3.3 Observaciones Técnicas Relevantes

- Requiere redistribución interior
- Necesaria instalación de plataforma salvaescaleras y/o ascensor, que podría instalarse en el área de patio disponible
- Adecuaciones para garantizar área mínima normativa
- Posible actualización normativa RETIE y RETILAP
- No se arrienda por pisos

3.4 Cumplimiento Normativo

- Cumple parcialmente con áreas mínimas por consultorio
- Accesibilidad universal: No (Sistema de elevación vertical de pacientes)
- Manejo de residuos: Sí
- Habilitación Resolución 3100: Condicionados a la proyección de la prestación del HUSJD

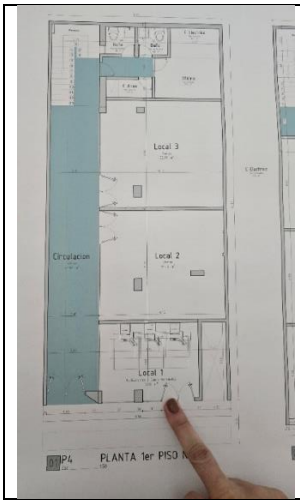
3.5 Concepto Técnico

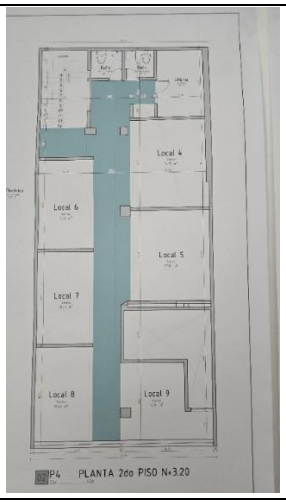
Inmueble adaptable, pero con inversión media en:

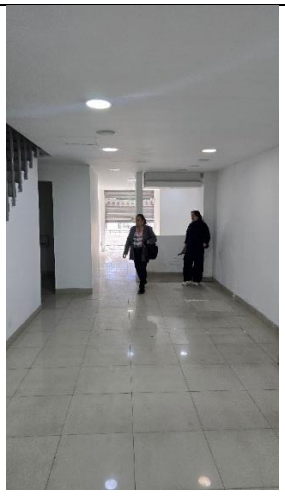
- Accesibilidad universal (Sistema de elevación vertical de pacientes)
- Adecuación consultorios, para cumplir el área mínima, además se debe instalar los puntos hidráulicos y sanitarios para el funcionamiento de aparatos sanitarios como lavamanos
- Certificaciones técnicas (RETIE Y RETILAP)
- Actualización sistemas eléctricos e instalación de Red contra incendio

Su viabilidad depende de la capacidad instalada requerida por la Dirección de Prestación de Servicios.

3.6 Registro Fotográfico:



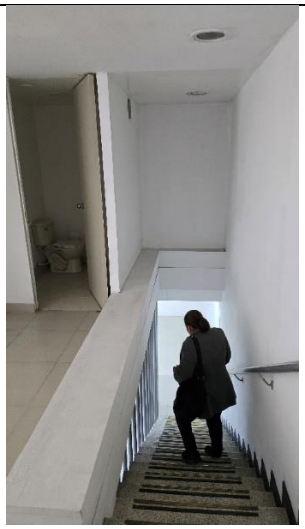




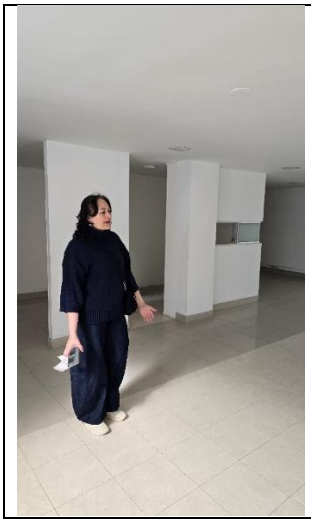
















4. INMUEBLE 3

EDIFICIO CRA 20 #16-47

4.1 Características Generales

- Área total construida: 757 m²
- 4 pisos + terraza
- Estructura metálica certificada bajo NSR-10
- Carga eléctrica instalada: 30 KVA
- Tanques de reserva: 2000 L
- Cuarto de bombas

Canon: $25.000.000 Incluye IVA
Valor x M2: $33.025/m²

4.2 Configuración Funcional

- 22 consultorios aproximados
- Múltiples baños PMR
- Gabinetes contra incendio
- Ascensor
- Cuartos de residuos
- Sala de espera por nivel
- Espacios administrativos

4.3 Evaluación Técnica

Diseño concebido para uso asistencial
Cumple criterios estructurales NSR-10
Cuenta con infraestructura contra incendio
Amplia capacidad instalada
Requiere revisión de:

- Certificaciones RETIE y RETILAP
- Condiciones específicas de habilitación según portafolio de servicios

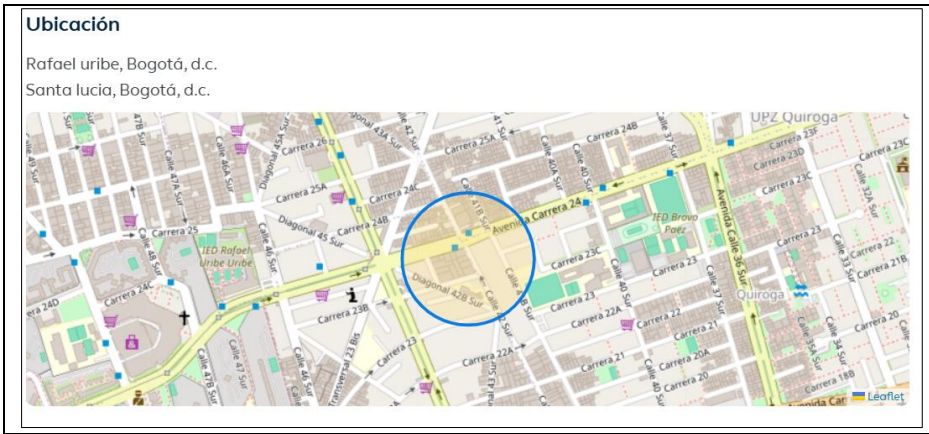
4.4 Cumplimiento Normativo

- Cumple área mínima por consultorio
- Accesibilidad universal: Sí (Sistema de elevación vertical de pacientes)
- Manejo de residuos: Sí
- Habilitación Resolución 3100: Condicionados a la proyección de la prestación del HUSJD

3.5 Concepto Técnico

Inmueble con alta capacidad instalada, óptimo para unidad asistencial de mediana escala, con infraestructura compatible y menor intervención arquitectónica adaptable con proyecciones futuras de otros servicios.

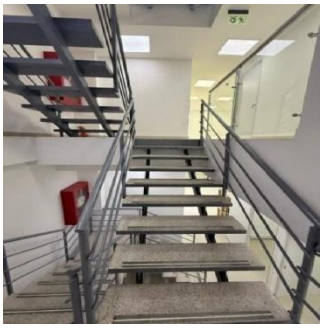
3.6 Registro Fotográfico:

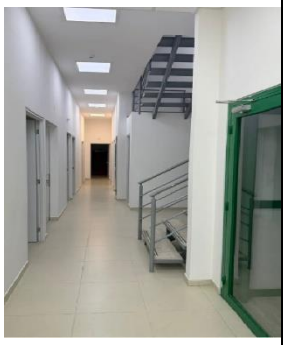
















5. INMUEBLES RESIDENCIALES IDENTIFICADOS

Con el fin de poder identificar y conocer el valor de m2 cuadrado promedio se hace una búsqueda electrónica de páginas donde se encuentran los siguientes predios con áreas similares; se identifica que la mayor parte de las ofertas corresponde a inmuebles habitacionales de los cuales se revisaron los siguientes:

5.1. Casa Barrio Centenario: Área: 429 m²

Canon: $15.000.000 Incluye IVA
Valor x M2: $34.965/m²

5.2. Casa en Olaya: Área: 150 m²

Canon: $3.200.000 Incluye IVA
Valor x M2: $21.333/m²

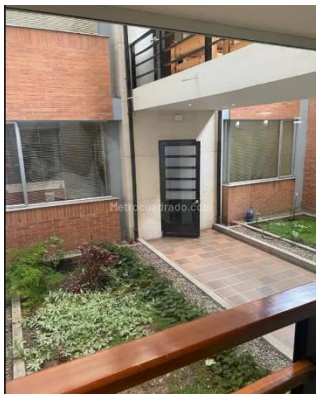
Ambos corresponden a tipología residencial con:

- Distribución doméstica
- Ausencia de infraestructura asistencial
- Necesidad de cambio de uso
- Adecuaciones estructurales y técnicas significativas

5.3 Registro Fotográfico:
Tomado del registro fotográfico de las inmobiliarias: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-bogota-santiago-perez-5-habitaciones-5-banos/2934-M5487446?src_url=%2Fcasas%2Farriendo%2Frafael-uribe%2F

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-bogota-olaya-quiroga-5-habitaciones-2-banos/164-M6340749?src_url=%2Farriendo%2Fbogota%2Folaya%2F

Casa Barrio Centenario (Localidad Rafael Uribe)			

			
Casa en Olaya	 	 	

Se concluye que:
No son viables para análisis prioritario
Requieren alta inversión en adecuación
Incrementan tiempos y riesgos normativos

6. ANÁLISIS COMPARATIVO RESUMIDO

Criterio	INMUEBLE 1	INMUEBLE 2	INMUEBLE 3
Área total	Media	Media	Alta
Uso actual salud	Sí	Anterior	Sí
Accesibilidad universal	Sí	No	Sí
Sistema contra incendio	No formal	No	Sí
Estado normativo	Habilitado	Condicionado	Condicionado
Inversión requerida	Baja	Media	Baja–Media
Capacidad instalada	Limitada	Media	Alta

7. CONCLUSIONES GENERALES

- ✓ **INMUEBLE 1: IPS Calle 27 Sur #14-43**
  Inmueble consolidado, en funcionamiento, con bajo nivel de intervención requerida. Ideal para continuidad operativa o arrendamiento institucional.

- ✓ **INMUEBLE 2: Local Cra 19 #20-36 Sur**
  Alternativa viable con adecuaciones. Requiere inversión en accesibilidad, actualización normativa y redistribución espacial.

- ✓ **INMUEBLE 3: Edificio Cra 20 #16-47**
  Mejor alternativa en términos de capacidad instalada y configuración arquitectónica para una unidad asistencial de mayor escala. Presenta condiciones técnicas estructurales favorables.

- ✓ **Casas residenciales**
  No recomendables para el proyecto debido a la magnitud de intervención requerida.

8. EVALUACIÓN TÉCNICA ESTRATÉGICA

Desde la perspectiva arquitectónica, estructural y normativa:

- Para operación inmediata con mínima inversión: IPS Calle 27 Sur #14-43
- Para alternativa económica con inversión en adecuación: Local Cra 19 #20-36 Sur
- Para expansión institucional: a mayor escala Edificio Cra 20 #16-47

La decisión final debe articular:

- Portafolio de servicios proyectado
- Capacidad instalada requerida
- Proyección financiera
- Plazo contractual

CONCLUSIÓN EJECUTIVA

SELECCIÓN DEL INMUEBLE – IPS CALLE 27 SUR #14-43

Después del análisis y funcionalidad de las alternativas evaluadas, se concluye que el inmueble ubicado en la **Calle 27 Sur #14-43 (IPS Barrio Olaya)** representa la opción más favorable, estratégica y técnicamente sólida para la prestación de servicios de salud.

1. FORTALEZA URBANA Y LOCALIZACIÓN ESTRATÉGICA

El inmueble se encuentra en un sector urbano consolidado, con:

- Alta densidad poblacional.
- Mixtura de usos compatible con servicios de salud.
- Cercanía a ejes estructurantes metropolitanos (Avenida Caracas y Carrera 14).
- Acceso inmediato a transporte masivo (TransMilenio y SITP).
- Demanda sostenida de servicios ambulatorios y ocupacionales.

Garantiza accesibilidad, visibilidad institucional y flujo constante de usuarios.
Minimiza riesgos de baja demanda o dificultades de movilidad.

2. CONDICIÓN DE USO ACTUAL CONTINUIDAD OPERATIVA

A diferencia de los demás inmuebles analizados:

- Se encuentra actualmente en funcionamiento como IPS.
- No requiere cambio de uso ni trámite complejo de reconversión.
- Ya cuenta con distribución funcional sanitaria consolidada.
- Dispone de áreas clínicas operativas (consultorios, laboratorio, residuos, archivo, recepción).

Reduce tiempos de puesta en marcha.
Minimiza inversiones en adecuaciones estructurales.
Disminuye riesgos de retrasos por habilitación.

3 VIABILIDAD TÉCNICA Y CONSTRUCTIVA

Desde la ingeniería civil y arquitectura:

- Sistema estructural en buen estado.
- Instalaciones hidrosanitarias funcionales.
- Ventilación e iluminación natural adecuadas.
- Planta eléctrica instalada.
- Cumplimiento de áreas mínimas por consultorio.

En comparación con otros inmuebles:

- No requiere redistribución mayor.
- No requiere instalación de plataforma elevadora.
- No presenta limitaciones graves de accesibilidad.
- No se encuentra desocupado ni deteriorado por abandono.

Bajo nivel de intervención.
Bajo riesgo técnico.
Mayor estabilidad operativa.

4 CUMPLIMIENTO NORMATIVO

- Uso compatible según POT.
- Tratamiento urbanístico de consolidación.
- Cumple condiciones básicas de accesibilidad universal.
- Cumple áreas mínimas para el servicio de salud proyectadas.
- Manejo de residuos implementado.
- Habilitación bajo Resolución 3100: El edificio cuenta ya con servicios habilitados lo que garantiza el cumplimiento normativo frente a aspectos comunes; ejemplo: rutas de evacuación, plan de emergencia, ruta sanitaria, manejo de residuos, entre otros.

En contraste:

- El Local Cra 19 requiere adecuaciones de accesibilidad y actualización RETIE, las cuales prolongarían aún más los tiempos de apertura de los servicios a ofertar por la institución.
- El Edificio Cra 20 implica mayor inversión debido a la dimensión del inmueble, en canon de arrendamiento por escala de servicio; esto debido a que supera la necesidad identificada inicialmente de los servicios a ofertar por la institución.

1. EFICIENCIA ECONÓMICA INDIRECTA

Aunque el análisis financiero directo no es el único criterio, técnicamente se evidencia que:

- La inversión inicial es baja.
- El tiempo para la apertura para la operación del servicio es mínimo.
- No demanda obras mayores.
- Permite operación inmediata o en corto plazo.
- Disminuye riesgo financiero por adecuaciones imprevistas.

2. GESTIÓN DEL RIESGO

Desde el punto de vista técnico y operativo:

Riesgo	Nivel
Riesgo estructural	Bajo
Riesgo normativo	Bajo – gestionable
Riesgo de sobrecostos	Bajo
Riesgo de retraso en habilitación	Bajo
Riesgo por inadecuación funcional	Bajo

Comparativamente es el inmueble con menor nivel de incertidumbre.

3. COHERENCIA INSTITUCIONAL

El inmueble:

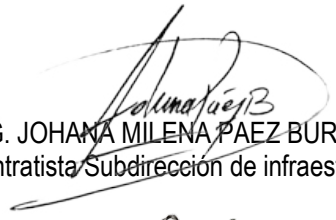
- Se integra armónicamente al entorno.
- Mantiene continuidad en el servicio.
- Refuerza presencia institucional en sector consolidado.
- Se ubica en zona reconocida por prestación de servicios de salud.

CONCEPTO TÉCNICO FINAL

Bajo los parámetros operativos y de gestión del riesgo analizados, para los tres predios, se concluye que la IPS Calle 27 Sur #14-43 se cumple con el mayor número de criterios evaluados para la operación y puesta en marcha inmediata para la apertura de los servicios proyectados a prestar por el Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil.



ARQ. DIANA LETICIA TRUJILLO ESPEJO
Contratista de Dirección de infraestructura y Patrimonio



ING. JOHANA MILENA PAEZ BURBANO
Contratista Subdirección de infraestructura



FRANCY YAMELY DOMINGUEZ SALAZAR
Profesional especializado Subdirección de Prestación de Servicios Ambulatorios