ANEXO TECNICO N 1

ANÁLISIS URBANO DEL ENTORNO



Inmueble: SERVISALUD OCUPACIONAL IPS SAS
Dirección: Calle 27 Sur #14-43
Ciudad: Bogotá D.C.
Localidad: Antonio Nariño (límite con Rafael Uribe Uribe)

1. **Localización y estructura urbana**

El inmueble se localiza en un sector urbano consolidado del sur–centro de Bogotá, con alta mixtura de usos y vocación histórica de servicios, comercio y salud.

I. Sector con trama urbana ortogonal, manzanas consolidadas y edificaciones continuas.
II. Área de alta densidad residencial con fuerte presencia de comercio barrial y servicios.
III. Zona estratégica por su cercanía a ejes viales metropolitanos.

Conclusión: Localización adecuada para servicios de salud por accesibilidad y demanda existente.

2. **Sistema vial y accesibilidad**

Vías principales cercanas

- **Avenida Caracas** (eje metropolitano)
- **Carrera 14**
- **Calle 27 Sur**

Estas vías permiten:
Conectividad norte–sur de la ciudad
Acceso rápido desde distintas localidades
Flujo constante de transporte público

Transporte público
Estaciones de Transmilenio cercanas:

- Quiroga
- Restrepo
- Rutas zonales SITP en el entorno inmediato

Conclusión: Muy buena accesibilidad para usuarios, trabajadores y servicios de emergencia.

3. **Entorno inmediato y usos del suelo**

Usos predominantes

- Residencial de densidad media y alta
- Comercio local (tiendas, restaurantes, servicios)
- Servicios de salud y bienestar
- Equipamientos educativos y recreativos

Equipamientos cercanos relevantes

- IPS y centros médicos
- Consultorios
- Farmacias
- Clínicas privadas pequeñas
- Cercanía a Hospitales de mayor nivel en el eje Caracas

Conclusión: El uso de salud es coherente y compatible con el entorno urbano.

4. **Espacio público y entorno ambiental**

- Espacio público limitado pero funcional, típico de sectores consolidados.
- Cercanía a:
    - Parque del Estadio Olaya Herrera
    - Zonas verdes barriales
- Andenes funcionales, aunque de sección reducida.
- Sector con ruido urbano medio, asociado al tráfico vehicular.

Conclusión: Condiciones aceptables para un servicio de salud ambulatorio; requiere manejo interno de confort acústico.

5. **Dinámica social y demanda potencial**

El sector presenta:

- Alta concentración de población residente
- Actividad económica constante
- Presencia de trabajadores formales e informales
- Demanda permanente de:
    - Salud ocupacional
    - Consulta externa
    - Servicios médicos básicos y especializados

Conclusión: Alta demanda potencial sostenida para servicios de salud, especialmente ambulatorios y ocupacionales.

6. **Seguridad y percepción urbana**

- Sector de actividad permanente (día y tarde).
- Flujo peatonal constante.
- Requiere:
    - Control de accesos
    - Iluminación adecuada
    - Manejo de horarios

Conclusión: Viable desde el punto de vista urbano, con medidas operativas estándar de seguridad.

7. **Restricciones y alertas urbanas**

Aspectos a considerar:

- Congestión vehicular en horas pico.
- Posibles limitaciones de parqueo.
- Andenes estrechos para alta afluencia.
- Necesidad de verificar:
    - Uso de suelo específico
    - Normativa POT vigente
    - Cumplimiento accesibilidad universal

Conclusión: No son restricciones excluyentes, pero deben ser gestionadas en el proyecto**.**

CONCLUSIÓN URBANA GENERAL

El inmueble ubicado en la Calle 27 Sur #14-43 se encuentra en un sector urbano consolidado, con adecuada accesibilidad, mixtura de usos y alta demanda potencial de servicios de salud. Desde el punto de vista urbano, la localización es viable y estratégica para la prestación de servicios de salud, siempre que se verifique el cumplimiento normativo específico y se implementen medidas de manejo de movilidad, accesibilidad y confort.

IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



INDICACIÓN	RESPUESTA
Nombre del inmueble	IPS Barrio Olaya
Dirección	Calle 27 Sur #14-43
Localidad	URIBE URIBE
UPZ	39
Estrato	3
Uso actual	IPS – Servicios de Salud
Estado de ocupación	En funcionamiento
Año de construcción (aprox.)	Reconocimiento y Licencia de Construcción 2024
Número de pisos	5
Tipo de edificación	Edificio institucional / Mixto

INFORMACIÓN PREDIAL Y NORMATIVA

INDICACIÓN	RESPUESTA
Matrícula inmobiliaria	50S-103244
Área del lote (m²)	93,24
Área construida (m²)	_____

INDICACIÓN	RESPUESTA
Área a arrendar (m²)	_____
Uso de suelo según POT	Compatible
Tratamiento urbanístico	Consolidación
Afectaciones	Ninguna
Cumple norma de accesibilidad	Sí
Cumple normativa de habilitación (Res. 3100)	En proceso de adecuación

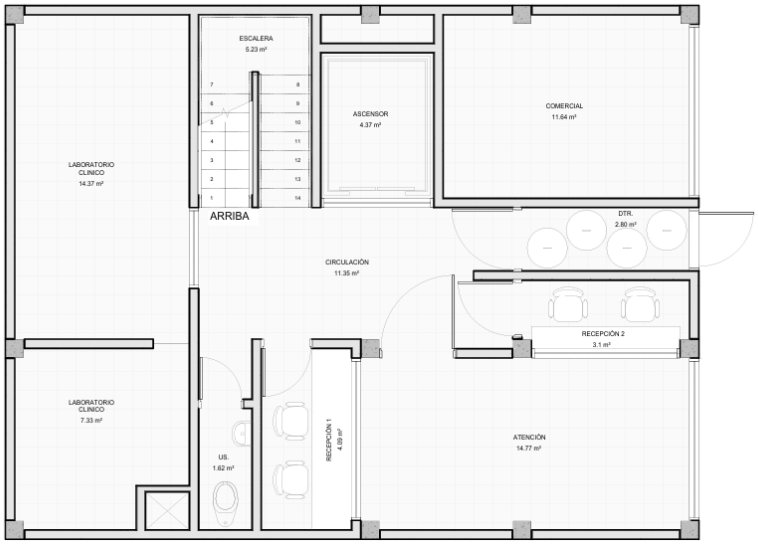
DELIMITACIÓN Y ENTORNO

INDICACIÓN	RESPUESTA
Delimitación Norte	Carrera 18C
Delimitación Sur	Carrera 14
Delimitación Oriente	Calle 27 Sur
Delimitación Occidente	Calle 28 Sur
Tipo de entorno	Mixto
Acceso vehicular	Adecuado
Acceso peatonal	Adecuado
Transporte público cercano	TransMilenio / SITP

DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL ACTUAL

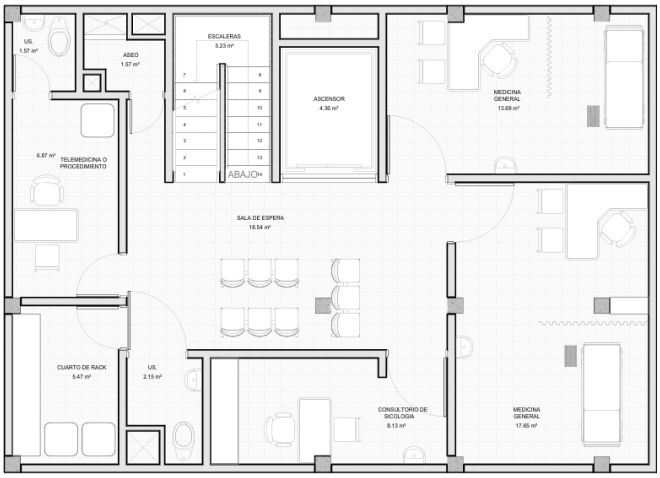
ÁREA / SERVICIO	EXISTE	OBSERVACIONES
Recepción	Sí	
Sala de espera	Sí	
Consultorios médicos	# 6	
Laboratorio Clínico	Sí	
Área de exámenes ocupacionales	No	
Área administrativa	Sí	
Archivo clínico	Sí	
Servicios sanitarios pacientes	Sí	
Servicios sanitarios personal	Sí	
Cuarto técnico	Sí	
Área de residuos hospitalarios	Sí	
Circulación independiente limpio/sucio	No	Se debe manejar por horarios

PRIMER PISO



PRIMER PISO		
ITEM	**ESPACIO**	**ÁREA (m²)**
1	Ascensor	4,37
2	Atención	14,77
3	Circulación	11,35
4	Comercial	11,64
5	DTR.	2,8
6	Escalera	5,23
7	Laboratorio Clínico	14,37
8	Laboratorio Clínico	7,33
9	Recepción 1	4,09
10	Recepción 2	3,1
11	US.	1,62
TOTAL m² DEL PISO		**80,67**
TOTAL m² ARRIENDO X PISO		**3,1**

SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO		
ITEM	**ESPACIO**	**ÁREA (m²)**
1	Ascensor	4,36
2	Aseo	1,57
3	Cons. Sicologia	8,13
4	Cuarto de Rack	5,47
5	Escaleras	5,23
6	Medicina General	17,65
7	Psicología	13,69
8	Sala de Espera	18,54
9	Telemedicina	6,87
10	US.	2,15
11	US.	1,57
TOTAL m² DEL PISO		**85,23**
TOTAL m² ARRIENDO X PISO		**75,64**

TERCER PISO



TERCER PISO		
ITEM	**ESPACIO**	**ÁREA (m²)**
1	Administrativo	6,02
2	Ascensor	4,37
3	US. Discapacidad	4,58
4	Circulación	10,91
5	Consultorio 1	12,77
6	Enfermeria	16,81
7	Atención al Usuario y archivo	9,2
8	Depósito de Equipos y Medicamentos/Cafetin y Bienestar	7,07
9	Escaleras	5,23
10	US.	3,42
11	US. Discapacidad	4,75
TOTAL m² DEL PISO		**85,13**
TOTAL m² ARRIENDO X PISO		**64,62**

TOTAL X TODOS LOS PISOS		
ITEM	**ESPACIO**	**ÁREA (m²)**
1	AREAS INTERNAS DE LOS 3 PISOS	143,36
2	ZONAS (ductos, muros, etc)	14,336
TOTAL m² ARRIENDO X LOS 3 PISOS		**157,696**

Nota: El area total suministrada esta de acuerdo a las areas utiles de la prestación del servicio (areas efectivas), para efectos del calculo del M2 a arrendar se descuentas las circulaciones verticales, espacios y accesos que son compartidas.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

INDICACIÓN	ESTADO	OBSERVACIONES
Sistema estructural	Bueno	
Estado de cubierta	Bueno	
Instalaciones eléctricas	Adecuadas	Se debe revisar de acuerdo al año la Norma RETIE y RETILAR
Capacidad eléctrica disponible	Media	
Instalaciones hidrosanitarias	Adecuadas	
Ventilación natural	Adecuada	
Iluminación natural	Adecuada	
Red de gases medicinales	No	
Planta eléctrica	Sí	
Sistema contra incendio	No	

CONDICIONES DE HABILITACIÓN

REQUISITO	CUMPLE	OBSERVACIONES
Área mínima por consultorio	Sí	
Lavamanos clínico en consultorios	Sí	
Separación áreas administrativas y asistenciales	Sí	
Accesibilidad universal	Sí	
Manejo adecuado de residuos	Sí	
Señalización reglamentaria	Sí	

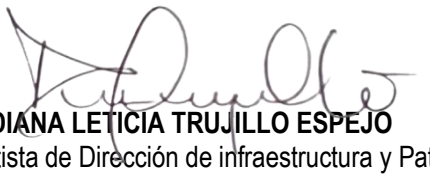
CAPACIDAD DE ADAPTACIÓN

INDICACIÓN	RESPUESTA
Posibilidad de ampliación	Baja
Necesidad de reforzamiento estructural	No
Requiere redistribución interna	No
Nivel estimado de inversión	Bajo
Riesgos identificados	N/A

CONCEPTO TÉCNICO PRELIMINAR

ÍTEM	CONCEPTO
Viabilidad urbana	Favorable
Viabilidad técnica	Favorable
Viabilidad normativa	Condicionada
Recomendación	Recomendable para arrendamiento

Atentamente,



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