



**Solicitud de Modificación
Plan Parcial de Renovación Urbana
Cafam Floresta**

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

OBJETIVOS



DIAGNÓSTICO

1.1 LOCALIZACIÓN

1.2 MARCO NORMATIVO

1.3 ESTADO ACTUAL



PROPUESTA

2.1 JUSTIFICACIÓN



CONCLUSIÓN

3.1 SOLICITUD

LISTADO DE IMÁGENES Y TABLAS

Listado de imágenes

1. Imagen 1: Localización Plan Parcial Cafam Floresta

Listado de tablas

2. Tabla 1: Cuadro Actual "área construida por uso" Decreto 834 de 2019:
3. Tabla 2: Cuadro de áreas consolidadas para el PPRU Cafam Floresta
4. Tabla 3: Modificación cuadro de áreas construida por uso.
5. Tabla 4: Tabla Actual: Tabla 15 .Usos propuestos (Pág. 123 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
6. Tabla 5: Tabla propuesta: Tabla 15 .Usos propuestos (Pág. 123 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
7. Tabla 6: Tabla actual: Imagen 7. Tabla Comparativa Usos Existentes vs Propuestos (Pág. 124 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
8. Tabla 7: Tabla propuesta: Imagen 7. Tabla Comparativa Usos Existentes vs Propuestos (Pág. 124 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
9. Tabla 8: Tabla actual: Tabla 49. Cálculo de aprovechamientos según productos inmobiliarios PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 281 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
10. Tabla 9: Tabla propuesta: Tabla 49. Cálculo de aprovechamientos según productos inmobiliarios PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 281 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
11. Tabla 10: Tabla actual: Tabla 50. Estimación valor promedio de venta por m2 para usos rentables del PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 282 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
12. Tabla 11: Tabla propuesta: Tabla 50. Estimación valor promedio de venta por m2 para usos rentables del PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 282 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
13. Tabla 12: Tabla actual: Tabla 52. Estimación precios de venta por m2 PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 284 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019))
14. Tabla 13: Tabla propuesta: Tabla 52. Estimación precios de venta por m2 PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 284 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019))
15. Tabla 14: Tabla actual: Tabla 54. Estimación de beneficios PPRU "Cafam - Floresta" (Pág. 285 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
16. Tabla 15: Tabla propuesta: Tabla 54. Estimación de beneficios PPRU "Cafam - Floresta" (Pág. 285 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

-
17. Tabla 16: Tabla actual: Tabla 57. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU "Cafam - Floresta" (Pág. 288 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
 18. Tabla 17: Tabla propuesta: Tabla 57. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU "Cafam - Floresta" (Pág. 288 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019))
 19. Tabla 18: Tabla actual: Tabla 58. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU "Cafam - Floresta" (Pág. 289 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
 20. Tabla 19: Tabla propuesta: Tabla 58. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU "Cafam - Floresta" (Pág. 289 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
 21. Tabla 20: Tabla actual: Tabla 59. Valor residual del suelo PPRU "Cafam - Floresta" (Pág. 290 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
 22. Tabla 21: Tabla propuesta: Tabla 59. Valor residual del suelo (Pág. 290 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019))

INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Cafam Floresta” adoptado mediante el Decreto 834 de 2019, cuenta con un área de 98.324,51 m² y se convertirá en un centro de interacción urbana de gran importancia en la ciudad, mediante la agrupación de múltiples usos y servicios requeridos por la comunidad, generando nuevas dinámicas que conlleven a la potencialización del sector.

El presente Documento Técnico de Soporte (“DTS”) pretende sustentar la modificación de los artículos 19 “Equipamiento Comunal Público” y 27 “Área construida por uso” del Decreto 834 de 2019, contemplando en primer lugar, la posibilidad de aclarar una diferencia que presenta el Decreto de adopción con respecto al DTS y en segundo lugar, unificar el área destinada al uso de servicios empresariales con los servicios personales, específicamente los que obedecen a servicios alimentarios, turísticos y profesionales técnicos especializados, con el objetivo de unificar el área aprobada construida para que pueda desarrollarse, indistintamente, en estos usos según las necesidades particulares del sector y del momento en que se licencien, optimizando las condiciones establecidas en cada una de las etapas proyectadas en el Plan Parcial.



OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL:

Fundamentar la modificación de los artículos 19 "Equipamiento Comunal Público y 27 "Área construida por uso" del Decreto 834 de 2019 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta", ubicado en la Localidad de Barrios Unidos y se dictan otras disposiciones" en lo que respecta a la forma de cumplimiento de la obligación del equipamiento comunal público y las áreas construidas por uso designadas a los servicios personales con el fin de unificar estas áreas con las destinadas para Servicios Empresariales y de esta manera, garantizar una mejor oferta de usos mixtos en el área de influencia del Plan Parcial en las diferentes etapas, conforme a las necesidades del proyecto y del sector.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- **Identificar** el área disponible de los usos propuestos y la viabilidad de su ejecución enmarcada en el Decreto 834 de 2019.
- **Determinar** la forma de cumplimiento de la obligación del equipamiento comunal público y la destinación de los usos para las siguientes etapas y englobar dichas áreas para optimizar y garantizar el desarrollo del Plan Parcial Cafam Floresta.
- **Garantizar** que el cumplimiento de la obligación del equipamiento comunal público se dé de la mejor manera para todas las partes y que el área construida total se mantenga de acuerdo a lo aprobado por el Decreto 834 de 2019.
- **Justificar** la modificación del artículo 19 en función de lo anteriormente dispuesto e igualmente, del cuadro "Área construida por uso" del Artículo 27 del Decreto 823 de 2019.
- **Determinar** los impactos en relación con el análisis de demanda de estacionamientos frente a la unificación de estos usos, teniendo en cuenta que no se afectan las áreas construidas.

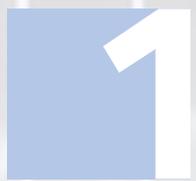




CAFAM

Floresta
by Comercial

Cafam



DIAGNÓSTICO

VIVEMÁS

1.1 LOCALIZACIÓN

El área objeto de desarrollo del instrumento de planificación "Plan Parcial de Renovación Urbana "CAFAM FLORESTA """, se encuentra localizada en el suelo urbano de la Ciudad de Bogotá, sector norte, en la localidad de Barrios Unidos. El área de delimitación colinda por el costado nor-occidental con la Av. España - Av. Carrera 68, por el nor-orienté con la calle 94 A, por el sur oriente con la carrera 67 A y el parque de la urbanización Viscaya y en el costado sur occidental con el parque canal Río Negro.



Imagen 1: Localización Plan Parcial Cafam Floresta

1.2 MARCO NORMATIVO

El marco normativo aplicable del Plan Parcial de Renovación Urbana Cafam Floresta, aprobado mediante el Decreto 834 de 2019 fue fundamentado en el Decreto 190 de 2004 y sus modificaciones, el cual clasifica el área de intervención como suelo urbano, área con Tratamiento de Renovación Urbana, Modalidad de Redesarrollo con uso de Comercio y Servicios, Zona de Comercio Cualificado.

1.3 ESTADO ACTUAL

Actualmente el área de intervención se rige por el Decreto 834 de 2019 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta", ubicado en la Localidad de Barrios Unidos y se dictan otras disposiciones", el cual, en su artículo 19 "Equipamiento Comunal Público" establece una única forma de cumplimiento para esta obligación como se ve a continuación:

"Artículo 19º- EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. El área destinada a equipamiento comunal público del PPRU "Cafam Floresta" que corresponde a 1.500 m² de suelo, de acuerdo a lo definido por el artículo 21 del Decreto Distrital 080 del 2016, la obligación de suelo para equipamiento comunal público se cumplirá en área construida, que corresponderá a 1.500 m² construidos a ser ejecutados en la primera etapa del proyecto y que serán entregados al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad que haga sus veces.

Parágrafo. - El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP tiene la obligación de adelantar todas las gestiones administrativas necesarias para la entrega material y titulación de los metros cuadrados construidos del equipamiento comunal público."

Por otra parte, el Decreto 834 de 2019, en su artículo 27 "Área construida por uso" establece el área construida máxima por uso y divide los servicios empresariales de los personales y a su vez, distribuye estos últimos en dos categorías, la primera, corresponde a Servicios de comunicación masivos y entretenimiento (Centro de Convenciones) y la segunda, acoge los Servicios alimentarios, Servicios turísticos y Servicios profesionales Técnicos Especializados y les asigna una cantidad de área construida específica para cada categoría de uso como se ve a continuación:

Nº	USOS			ESCALA	ETAPAS	M2
1	Comercio			Metropolitana / Urbana / Zonal	1, 2 y 3	93.983,00
2	Dotacional	Equipamiento Colectivo	Salud	Metropolitana / Urbana	1	30.000,00
			Cultural (teatro y centro cultural)	Metropolitana	2 y 3	12.000,00
			Bienestar Social	Zonal	1	1.500,00
		Equipamiento Deportivo y recreativo	Deportivo Recreativo	Metropolitana	1 y 3	28.500,00
		Servicios urbanos Básicos	Recintos feriales	Metropolitana	1, 2 y 3	
3	Servicios	Personales	Servicios de comunicación masivos y entretenimiento (Centro de Convenciones)	Metropolitana / Urbana	1, 2 y 3	20.000,00
			Servicios alimentarios	Zonal	1, 2 y 3	9.000,00
			Servicios turísticos	Metropolitana	1, 2 y 3	
			Servicios Profesionales Técnicos especializados	Zonal y vecinal	1, 2 y 3	
		Empresariales	Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios y servicio de logística)	Metropolitana y Urbana	1, 2 y 3	120.080,00
TOTAL M2 AREA CONSTRUIDA						315.063,00

Tabla 1: Cuadro Actual "área construida por uso" Decreto 834 de 2019:

En este sentido, la propuesta de modificación del Decreto 834 de 2019 busca unificar en una sola categoría los servicios personales (correspondientes a servicios alimentarios, profesionales Técnicos Especializados y turísticos con los Servicios Empresariales) con las áreas asignadas a servicios empresariales en un área total de 129.080 m2 compuesta por la totalidad de los usos anteriormente mencionados para garantizar un desarrollo óptimo del proyecto y el cumplimiento de los objetivos iniciales del Plan Parcial correspondientes a la generación de ofertas de usos mixtos en el sector con una de flexibilidad en dichos usos según las circunstancias que se vayan presentando en el tiempo.

En relación con este ajuste, se analizó el contenido de la "Tabla 1. Cuadro de áreas consolidadas para el PPRU Cafam Floresta" del numeral 3 "Áreas del proyecto" del Anexo 3 del decreto 834 de 2019, el cual corresponde al estudio de tránsito y acta de compromisos aprobado mediante oficio No. SDM-SI-184785-19 del 4 de septiembre de 2019, en la medida en que para el cálculo de áreas construidas y generadoras de estacionamientos se asignaron 9.000 m2 en servicios turísticos y 120.080 m2 en oficinas, como se muestra a continuación:

Tabla 1. Cuadro de áreas consolidadas para el PPRU Cafam Floresta

USOS	ÁREA CONTRUIDA (m2)	ÁREA GENERADORA (m2)
COMERCIO	93.983	63.438,72
OFICINAS	120.080	84.056,00
DOTACIONAL SALUD: CLÍNICA	30.000	18.000,00
DOTACIONAL RECREACIÓN Y DEPORTE: CUR	30.000	18.000,00
HOTEL	9.000	5.400,00
CENTRO DE CONVENCIONES	20.000	12.000,00
DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURA	12.000	8.400,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR USOS	315.063	209.294,72
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	3,70	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SÓTANOS	139.483	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PPRU FLORESTA	454.546	

Fuente: ET PPRU CAFAM FLORESTA

Tabla 2: Cuadro de áreas consolidadas para el PPRU Cafam Floresta

Sobre el particular, con el fin de calcular los cupos de estacionamiento requeridos para las áreas propuestas, en el estudio inicialmente se realizó el ejercicio de determinar los estacionamientos exigidos por norma resultando en un total de 5.673 unidades de parqueaderos. No obstante, se determinó que el cálculo de estacionamientos para el Plan parcial se realizaría basado en la demanda de los usos propuestos, así el numeral 5 "Cupos de estacionamiento" del mencionado anexo 3 indicó: *'En el marco de las condiciones normativas que rigen los Planes Parciales de Renovación Urbana, los cupos de estacionamientos que se ofrecen está basado en la demanda que genera el PPRU en la totalidad de los usos propuestos ...'*

Del ejercicio del cálculo de demanda se determinó que el Plan Parcial debería tener un mínimo de 2.795 unidades de parqueaderos, según esta revisión. No obstante, **el Plan Parcial CAFAM Floresta propuso un total de 3.200 unidades de parqueaderos** previendo un número mayor a la determinada **en función del número de cupos de estacionamiento requeridos para atender la demanda del PPRU.**

En este sentido, la propuesta de modificación del Plan Parcial no genera alteraciones en el cálculo de los estacionamientos, toda vez que, por un lado, el estudio de demanda se realizó en función del comportamiento de la demanda de tránsito y por otro lado, **la modificación propuesta plantea una unificación en el tipo de servicios que continúan haciendo parte de la categoría de este uso, por lo cual no implica un recálculo en las unidades de estacionamiento inicialmente propuestas.**



CAFAM

Floresta
by Comercial

Cafam



PROPUESTA

VIVEMÁS

2.1 JUSTIFICACIÓN

Justificación modificación Artículo 19 Decreto 834 de 2019

Como se mencionó anteriormente, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta" fue adoptado mediante el Decreto 834 de 2019 y sus respectivos anexos, entre ellos el Documento Técnico de Soporte. En este DTS se establece en el Numeral 3.6.7 Sistema de equipamientos, que el cumplimiento de la obligación de Cesión de Equipamiento Comunal Público de 1.500 m² se ejecute a través de pago compensatorio en dinero con base en las estimaciones y procedimientos ante el fondo compensatorio o mecanismo establecido para tal fin. Sin embargo, existe una diferencia entre lo indicado en el Documento Técnico de Soporte y el Decreto 834 de 2019, ya que en este último, se estipula una única manera para dar cumplimiento a la mencionada obligación.

Para dar claridad a dicha situación, el día 5 de Junio de 2024 la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 2-2024-34009 emitió respuesta al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, informando que *"el promotor, urbanizador y/o titular del suelo podrá dar cumplimiento de la obligación de Equipamiento Comunal Público a través de dos alternativas previstas en el Plan Parcial adoptado, es decir en suelo y construcción y hacer la correspondiente entrega al DADEP o mediante pago compensatorio siguiendo los lineamientos señalados."*

Posterior a este pronunciamiento, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP mediante oficio 20242010089021 informó a la Caja de Compensación Familiar CAFAM que recibió respuesta por parte de la Secretaría Distrital de Planeación y concluye que *"conforme lo señala la autoridad urbanística, se tienen las dos opciones (Dejar en sitio en área construida dentro del área útil del proyecto o proceder al pago de la obligación) para el cumplimiento de la obligación urbanística"*.

Luego de este procedimiento, en la socialización que se llevó a cabo en diciembre de 2024 con el fin de dar a conocer los motivos de la modificación del artículo 27 del Decreto 834 de 2019, la cual hace parte de la presente solicitud, el DADEP emitió un oficio con radicado No. 20252010000641 de fecha 7 de enero del 2025, en el cual indica que luego de la socialización realizada en diciembre de 2024, dado que no se hacen cambios a lo inicialmente planteado en cuanto a la redefinición de espacio público, no tienen ninguna observación, sin embargo, menciona que como se han presentado dificultades por cuanto no se tienen claras las condiciones técnicas para la construcción y localización de la obligación urbanística del Equipamiento Comunal Público, considera que se debe tener en cuenta *"lo señalado por medio del radicado SDP 2-2024- 38066 del 25/06/2024 (radicado DADEP 20244000132122 25/06/2024), en el cual se señala que la alternativa para el cumplimiento de la obligación urbanística puede ser cumplida en suelo y construcción o mediante pago compensatorio, lo cual debe darse a través de la modificación de la licencia de urbanismo donde así lo determine y localice bajo los parámetros previstos en el Decreto 080 de 2016;"* y dado que a la fecha no se ha concretado la modificación de la licencia urbanística

Propone que dentro de la presente modificación del Plan Parcial sea aclarada o se efectúen los ajustes correspondientes respecto de las obligaciones asociadas al Equipamiento Comunal Público.

Por lo anterior, se propone modificar el Artículo 19° del Decreto 834 del 2019 así: *EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. El área destinada a equipamiento comunal público del PPRU “Cafam Floresta” que corresponde a 1.500 m2 de suelo, de acuerdo a lo definido por el artículo 21 del Decreto Distrital 080 del 2016, la obligación de suelo para equipamiento comunal público se cumplirá de una de las siguientes maneras: (i) en área construida, que corresponderá a 1.500 m2 construidos a ser ejecutados en la primera etapa del proyecto y que serán entregados al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP o la entidad que haga sus veces; o, (ii) mediante un pago compensatorio ante el Fondo cuenta o al mecanismo que se defina para tal fin, que igualmente deberá ocurrir durante la primera etapa del proyecto.*

Parágrafo. – Para el caso de cumplir la obligación mediante área construida, se deberán adelantar ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP todas las gestiones administrativas necesarias para la entrega y el recibo material y titulación de los metros cuadrados construidos del equipamiento comunal público, bajo el régimen normativo que reglamente dichas actividades.

Justificación modificación Artículo 27 Decreto 834 de 2019

En adición a lo anterior, la presente solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Cafam Floresta responde también a la necesidad de adaptar el desarrollo urbanístico a las nuevas condiciones del mercado inmobiliario y las dinámicas económicas actuales. De acuerdo con los análisis de Camacol Bogotá y Cundinamarca (Camacol B&C) y la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), la vacancia en oficinas ha aumentado significativamente en Bogotá, lo que ha generado una contracción en la demanda de este tipo de espacios. Adicionalmente, se han registrado procesos de renegociación de contratos con reducciones en los precios de arrendamiento de hasta un 15%, lo que refleja un menor interés por parte de las empresas en expandir sus espacios de trabajo.

El segmento de oficinas, que ya presentaba una tendencia decreciente desde el año 2019, sufrió un impacto aún mayor con la llegada de la pandemia en 2020. En los últimos años, la construcción de oficinas ha disminuido progresivamente, pasando de iniciar 211 mil metros cuadrados cada trimestre en 2016 a solo 113 mil metros cuadrados en promedio en 2019, lo que representó una reducción del 46%. Esta tendencia se agravó en 2020, con mínimos históricos en el segundo y tercer trimestre, donde los inicios de obra apenas alcanzaron los 15 mil metros cuadrados.

Dado este contexto, se hace evidente la necesidad de reconfigurar la asignación de usos dentro del Plan Parcial Cafam Floresta con el fin de garantizar la viabilidad y el desarrollo sostenible del proyecto. La propuesta de modificación busca optimizar la oferta de usos

mixtos en la zona sin aumentar el área construida total, asegurando así una respuesta efectiva a las necesidades actuales y futuras del mercado, y a las dinámicas urbanas.

En este sentido, la unificación de los metros inicialmente destinados a servicios personales permitirá una mayor flexibilidad en la ocupación de los espacios, asegurando que estos puedan ser utilizados de manera eficiente y acorde con la demanda vigente. La agrupación de los Servicios Personales Alimentarios, los Servicios Profesionales Técnicos Especializados, los Servicios Turísticos y los Servicios Empresariales en una única categoría contribuirá a fortalecer la oferta de servicios en la zona, favoreciendo el dinamismo económico y garantizando la sostenibilidad del proyecto.

Por ello, se propone la modificación del cuadro del Artículo 27 "Área construida por uso" del Decreto 834 de 2019, con el propósito de unificar los mencionados servicios en un área total de 129.080 m2. Esta medida permitirá que el desarrollo del Plan Parcial se alinee con las nuevas condiciones del mercado, favoreciendo la ocupación y aprovechamiento de los espacios construidos, impulsando el crecimiento económico local y generando un entorno más dinámico y funcional para la comunidad y los actores económicos involucrados.

La modificación del cuadro del Artículo 27 del Decreto 834 de 2019 se plantea de la siguiente manera:

No	USOS		ESCALA	ETAPAS	M2	
1	Comercio		Metropolitana/ Urbana/ Zonal	1, 2 y 3	93.983,00	
2	Dotacional	Equipamiento Colectivo	Salud	Metropolitana/ Urbana	1	30.000,00
			Cultural (teatro y centro cultural)	Metropolitana	2, 3	12.000,00
			Bienestar social	Zonal	1	1.500,00 *
		Equipamiento Deportivo y Recreativo	Deportivo Recreativo	Metropolitana	1, 3	28.500,00
	Servicios urbanos Básicos	Recintos Feriales	Metropolitana	1, 2 y 3		
3	Servicios	Personales	Servicios de comunicación masivos y entretenimiento (Centro de Convenciones)	Metropolitana/ Urbana	1, 2 y 3	20.000,00
		Personales	Servicios alimentarios	Zonal	1, 2 y 3	129.080,00
			Servicios turísticos	Metropolitana	1, 2 y 3	
			Servicios Profesionales técnicos especializados	Zonal y vecinal	1, 2 y 3	
		Empresariales	Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios y servicio de logística	Metropolitana/ Urbana	1, 2 y 3	
TOTAL M2 ÁREA CONSTRUIDA					315.063,00	

Tabla 3: Modificación cuadro de áreas construida por uso.

*Los 1.500 m² de construcción de equipamiento comunal público corresponden a la obligación de carga local y no fueron contabilizados como suelo de cesión (al ser área construida), ni como beneficio urbanístico. En caso de que se compensen, conforme se indica en el artículo 19 anterior, no se podrán construir como equipamiento privado.

Adicionalmente, por motivo de la modificación del Artículo 27 del Decreto 834 de 2019, es necesario ajustar algunas tablas del Documento Técnico de Soporte adoptado con el Decreto Distrital 834 de 2019, dichas tablas son listadas a continuación junto con su respectiva modificación propuesta:

1. Tabla 15. Usos Propuestos (Pág. 123)

USOS	ÁREA CONSTRUIDA (ACTUAL)	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)
COMERCIO	62.667,49	93.983
SERVICIOS EMPRESARIALES	30.221,79	120.080
DOTACIONAL SALUD: CLINICA	7.914,80	30.000
DOTACIONAL:RECREACIÓN Y DEPORTE:CUR	-	30.000
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	-	0
HOTEL	-	9.000
CENTO DE CONVENCIONES	-	20.000
DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL	-	12.000
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR USOS	100.804	315.063
INIDICE DE CONSTRUCCIÓN		
ÁREA PARQUEADERO CARROS	-	139.483
ÁREA MOTOCICLETAS	-	4.669
ÁRE BICICLETAS	-	3.891
ÁREA CAMIONES Y BUSES	-	8.736
CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO	-	5.560
BODEGAJE	-	6.552
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SÓTANOS	-	168.891
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PPRU FLORESTA	100.804,08	483.954

Tabla 4: Tabla Actual: Tabla 15 .Usos propuestos (Pág. 123 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

USOS	ÁREA CONSTRUIDA (ACTUAL)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
COMERCIO	62.667,49	93.983
SERVICIOS EMPRESARIALES	30.221,79	120.080
DOTACIONAL SALUD: CLINICA	7.914,80	30.000
DOTACIONAL:RECREACIÓN Y DEPORTE:CUR	-	28.500
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	-	1.500
SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES	-	9.000
CENTO DE CONVENCIONES	-	20.000
DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL	-	12.000
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR USOS	100.804	315.063

INIDICE DE CONSTRUCCIÓN

ÁREA PARQUEADERO CARROS	-	139.483
ÁREA MOTOCICLETAS		4.669
ÁRE BICICLETAS		3.891
ÁREA CAMIONES Y BUSES		8.736
CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO		5.560
BODEGAJE		6.552
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SÓTANOS	-	168.891
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PPRU FLORESTA	100.804,08	483.954

Tabla 5: Tabla propuesta: Tabla 15 .Usos propuestos (Pág. 123 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

2. Imagen 7. Tabla comparativa Usos Existentes vs Propuestos (Pág. 124)

USOS PROPUESTOS - ESCALAS Y ÁREAS ACTUALES Y PROPUESTAS							
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA		TOTAL EXISTENTE (M2)	PPRU / UG1 ÁREA EXISTENTE M2	PPRU / UG1 ÁREA PROPUESTA M2	ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL M2	TOTAL PPRU / UG1 M2	I.C. RESUL T (A.N.U.)
USOS PROPUESTOS	ESCALA	181.976,25	181.976,25	483.954,09	300.477,84	483.954,09	
ÁREA TOTAL POR USOS		113.935,15	113.935,15	315.063,00	199.627,85	315.063,00	3,61
1 Comercio	Metropolitana / Urbana / Zonal	62.667,49	62.667,49	93.983,00	31.315,51	93.983,00	1,08
2 Oficinas (incluye consultorios por 7914,8 m2)	Metropolitana/Urbana	38.136,59	38.136,59	120.080,00	81.943,41	120.080,00	1,38
3 Dotacional Salud - Clínica	Metropolitana / Urbana	-	-	30.000,00	30.000,00	30.000,00	0,34
4 Dotacional Recreación y Deporte CUR	Metropolitana	-	-	28.500,00	28.500,00	28.500,00	0,33
5 Hotel	Metropolitana	-	-	9.000,00	9.000,00	9.000,00	0,10
6 Centro de Convenciones	Metropolitana / Urbana	9.962,48	9.962,48	20.000,00	10.037,52	20.000,00	0,23
7 Dotacional Cultura: Teatro y Centro Cultural	Metropolitana	3.168,59	3.168,59	12.000,00	8.831,41	12.000,00	0,14
8 Equipamiento comunal público	Zonal	-	-	1.500,00	-	1.500,00	0,02
SÓTANOS Y PARQUEADEROS		68.041,10	68.041,10	168.891,09	100.849,99	168.891,09	
8 Sótanos y Parqueaderos		68.041,10	68.041,10	168.891,09	100.849,99	168.891,09	

Tabla 6: Tabla actual: Imagen 7. Tabla Comparativa Usos Existentes vs Propuestos (Pág. 124 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

USOS PROPUESTOS - ESCALAS Y ÁREAS ACTUALES Y PROPUESTAS							
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA		TOTAL EXISTENTE M2	PPRU / UG1 ÁREA EXISTENTE M2	PPRU / UG1 ÁREA PROPUESTA M2	ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL M2	TOTAL PPRU / UG1 M2	IC RESUL T (A.N.U.)
USOS PROPUESTOS	ESCALA	181.976,25	181.976,25	483.954,09	300.477,84	483.954,09	
ÁREA TOTAL POR USOS		113.935,15	113.935,15	315.063,00	199.627,85	315.063,00	3,61
1 Comercio	Metropolitana / Urbana / Zonal	62.667,49	62.667,49	93.983,00	31.315,51	93.983,00	1,08
2 Servicios Empresariales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	38.136,59	38.136,59	120.080,00	81.943,41	120.080,00	1,38
3 Dotacional Salud - Clínica	Metropolitana / Urbana	-	-	30.000,00	30.000,00	30.000,00	0,34
4 Dotacional Recreación y Deporte CUR	Metropolitana	-	-	28.500,00	28.500,00	28.500,00	0,33
5 Servicios Empresariales y Personales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	-	-	9.000,00	9.000,00	9.000,00	0,10
6 Centro de convenciones	Metropolitana / Urbana	9.962,48	9.962,48	20.000,00	10.037,52	20.000,00	0,23
7 Dotacional Cultura: Teatro y centro cultural	Metropolitana	3.168,59	3.168,59	12.000,00	8.831,41	12.000,00	0,14
8 Equipamiento comunal público	Zonal	-	-	1.500,00	-	1.500,00	0,02
SOTANOS Y PARQUEADEROS		68.041,10	68.041,10	168.891,09	100.849,99	168.891,09	
9 Sótanos y Parqueaderos		68.041,10	68.041,10	168.891,09	100.849,99	168.891,09	

Tabla 7: Tabla propuesta: Imagen 7. Tabla Comparativa Usos Existentes vs Propuestos (Pág. 124 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

3. Tabla 49. Cálculo de aprovechamientos según productos inmobiliarios PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 281)

USOS PROPUESTOS - ESCALAS Y ÁREAS ACTUALES Y PROPUESTAS								
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA		TOTAL EXISTENTE (M2)	PPRU / UG1 ÁREA EXISTENTE	PPRU / UG1 ÁREA PROPUESTA	ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL	TOTAL PPRU / UG1	I.C. RESULT (A.N.U.)	
USOS PROPUESTOS		ESCALA	M2	M2	M2	M2		
ÁREA TOTAL POR USOS			113.935,15	113.935,15	315.063,00	199.627,85	315.063,00	3,61
1	Comercio	Metropolitana / Urbana / Zonal	62.667,49	62.667,49	93.983,00	31.315,51	93.983,00	1,08
2	Oficinas (incluye consultorios por 7914,8 m2)	Metropolitana/Urbana	38.136,59	38.136,59	120.080,00	81.943,41	120.080,00	1,38
3	Dotacional Salud - Clínica	Metropolitana / Urbana	-	-	30.000,00	30.000,00	30.000,00	0,34
4	Dotacional Recreación y Deporte CUR	Metropolitana	-	-	28.500,00	28.500,00	28.500,00	0,33
5	Hotel	Metropolitana	-	-	9.000,00	9.000,00	9.000,00	0,10
6	Centro de Convenciones	Metropolitana / Urbana	9.962,48	9.962,48	20.000,00	10.037,52	20.000,00	0,23
7	Dotacional Cultura: Teatro y Centro Cultural	Metropolitana	3.168,59	3.168,59	12.000,00	8.831,41	12.000,00	0,14
8	Equipamiento comunal publico	Zonal	-	-	1.500,00	-	1.500,00	0,02
SÓTANOS Y PARQUEADEROS			68.041,10	68.041,10	168.891,09	100.849,99	168.891,09	
Sótanos y Parqueaderos			68.041,10	68.041,10	168.891,09	100.849,99	168.891,09	

Tabla 8: Tabla actual: Tabla 49. Cálculo de aprovechamientos según productos inmobiliarios PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 281 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

USOS PROPUESTOS - ESCALAS Y ÁREAS ACTUALES Y PROPUESTAS								
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA		TOTAL EXISTENTE	PPRU / UG1 ÁREA EXISTENTE	PPRU / UG1 ÁREA PROPUESTA	ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL	TOTAL PPRU / UG1	IC RESUL T (A.N.U.)	
USOS PROPUESTOS		ESCALA	M2	M2	M2	M2		
ÁREA TOTAL POR USOS			113.935,15	113.935,15	315.063,00	199.627,85	315.063,00	3,61
1	Comercio	Metropolitana / Urbana / Zonal	62.667,49	62.667,49	93.983,00	31.315,51	93.983,00	1,08
2	Servicios Empresariales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	38.136,59	38.136,59	120.080,00	81.943,41	120.080,00	1,38
3	Dotacional Salud - Clínica	Metropolitana / Urbana	-	-	30.000,00	30.000,00	30.000,00	0,34
4	Dotacional Recreación y Deporte CUR	Metropolitana	-	-	28.500,00	28.500,00	28.500,00	0,33
5	Servicios Empresariales y Personales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	-	-	9.000,00	9.000,00	9.000,00	0,10
6	Centro de convenciones	Metropolitana / Urbana	9.962,48	9.962,48	20.000,00	10.037,52	20.000,00	0,23
7	Dotacional Cultura: Teatro y centro cultural	Metropolitana	3.168,59	3.168,59	12.000,00	8.831,41	12.000,00	0,14
8	Equipamiento comunal público	Zonal	-	-	1.500,00	-	1.500,00	0,02
SOTANOS Y PARQUEADEROS			68.041,10	68.041,10	168.891,09	100.849,99	168.891,09	
Sótanos y Parqueaderos			68.041,10	68.041,10	168.891,09	100.849,99	168.891,09	

Tabla 9: Tabla propuesta: Tabla 49. Cálculo de aprovechamientos según productos inmobiliarios PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 281 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

4. Tabla 50. Estimación valor promedio de venta por m2 para usos rentables del PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 282)

APROVECHAMIENTOS	VALORES PARA ESTIMACIÓN DE LOS BENEFICIOS (PRECIO DE VENTA)
COMERCIO	\$15.000.000,00 m ²
SERVICIOS EMPRESARIALES - OFICINAS	\$ 8.700.000,00 m ²
SERVICIOS EMPRESARIALES Y TURÍSTICOS - HOTEL	\$12.600.000,00 m ²

Tabla 10: Tabla actual: Tabla 50. Estimación valor promedio de venta por m2 para usos rentables del PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 282 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

APROVECHAMIENTOS	VALORES PARA ESTIMACIÓN DE LOS BENEFICIOS (PRECIO DE VENTA)
Comercio	\$ 15.000.000,00 m ²
Sercicios Empresariales	\$ 8.700.000,00 m ²
Servicios Empresariales y Personales	\$ 12.600.000,00 m ²

Tabla 11: Tabla propuesta: Tabla 50. Estimación valor promedio de venta por m2 para usos rentables del PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 282 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

5. Tabla 52. Estimación precios de venta por m2 PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 284)

	APROVECHAMIENTOS RENTABLES	α(% Ventas)
1	Comercio	38%
2	Servicios empresariales - oficinas	11%
3	Servicios empresariales y turísticos - hotel	38%

Tabla 12: Tabla actual: Tabla 52. Estimación precios de venta por m2 PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 284 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019))

	APROVECHAMIENTOS RENTABLES	(% VENTAS)
1	Comercio	38%
2	Sercicios Empresariales	11%
3	Servicios Empresariales y Personales	38%

Tabla 13: Tabla propuesta: Tabla 52. Estimación precios de venta por m2 PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 284 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019))

6. Tabla 54. Estimación de beneficios PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 285)

BENEFICIOS DE LOS USOS PROPUESTOS EN PPRU								
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA		UAU-UG 1	RELACION AC/AV	UAU-UG 1	VALOR DE VENTA (ESTUDIO MERCADO)	ESTIMACIÓN DEL VALOR DE VENTA POR EL MÉTODO CONTRIBUTIVO PARA USOS DOTACIONALES NO COMERCIALIZABLES (*)		TOTAL VENTAS PPRU
		Área Construida M2		Área Vendible / Rentable M2		COP/M2	% suelo/ventas Representativo PPRU	COP/M2
USOS PROPUESTOS	ESCALA							
ÁREA VENDIBLE TOTAL POR USOS		313.563,00		259.002,53			8.894.928,42	\$ 2.303.808.919.716,62
1 Comercio	Metropolitana / Urbana / Zonal	93.983,00	68%	63.438,53	\$ 15.000.000,00			\$ 951.577.875.000,00
2 Oficinas	Metropolitana/Urbana	120.080,00	80%	96.064,00	\$ 8.700.000,00			\$ 835.756.800.000,00
3 Dotacional Salud - Clínica	Metropolitana / Urbana	30.000,00	100%	30.000,00		38%	\$ 5.804.269,12	\$ 174.128.073.717,58
4 Dotacional Recreación y Deporte CUR	Metropolitana	28.500,00	100%	28.500,00		38%	\$ 3.869.512,75	\$ 110.281.113.354,47
5 Hotel	Metropolitana	9.000,00	100%	9.000,00	\$ 12.600.000,00			\$ 113.400.000.000,00
6 Centro de Convenciones	Metropolitana / Urbana	20.000,00	100%	20.000,00		38%	\$ 3.708.283,05	\$ 74.165.661.027,86
7 Dotacional Cultura: Teatro y Centro Cultural	Metropolitana	12.000,00	100%	12.000,00		38%	\$ 3.708.283,05	\$ 44.499.396.616,71

Tabla 14: Tabla actual: Tabla 54. Estimación de beneficios PPRU 'Cafam - Floresta' (Pág. 285 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

BENEFICIOS DE LOS USOS PROPUESTOS EN PPRU								
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA		UAU - UG1	RELACION AC/AV	UAU - UG 1	VALOR DE VENTA (ESTUDIO MERCADO)	ESTIMACIÓN DEL VALOR DE VENTA POR EL MÉTODO CONTRIBUTIVO PARA USOS DOTACIONALES NO COMERCIALIZABLES		TOTAL VENTAS PPRU
		ÁREA CONSTRUIDA M2		ÁREA VENDIBLE / RENTABLE M2		COP/M2	%suelo/ventas Representativo PPRU	COP/M2
USOS PROPUESTOS	ESCALA							
ÁREA VENDIBLE TOTAL POR USOS		313.563,00		259.002,53			8.894.928,42	\$ 2.303.808.919.716,62
1 Comercio	Metropolitana / Urbana / Zonal	93.983,00	68%	63.438,53	\$ 15.000.000,00			\$ 951.577.875.000,00
2 Servicios Empresariales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	120.080,00	80,00%	96.064,00	\$ 8.700.000,00			\$ 835.756.800.000,00
3 Dotacional Salud - Clínica	Metropolitana / Urbana	30.000,00	100,00%	30.000,00	-	38%	\$ 5.804.269,12	\$ 174.128.073.717,58
4 Dotacional Recreación y Deporte CUR	Metropolitana	28.500,00	100,00%	28.500,00	-	38%	\$ 3.869.512,75	\$ 110.281.113.354,47
5 Servicios Empresariales y Personales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	9.000,00	100,00%	9.000,00	\$ 12.600.000,00			\$ 113.400.000.000,00
6 Centro de convenciones	Metropolitana / Urbana	20.000,00	100,00%	20.000,00	-	38%	\$ 3.708.283,05	\$ 74.165.661.027,86
7 Dotacional Cultura: Teatro y centro cultural	Metropolitana	12.000,00	100,00%	12.000,00	-	38%	\$ 3.708.283,05	\$ 44.499.396.616,71

Tabla 15: Tabla propuesta: Tabla 54. Estimación de beneficios PPRU 'Cafam - Floresta' (Pág. 285 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

7. Tabla 57. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 288)

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE LOS USOS PROPUESTOS EN PPRU				
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA		UAU-UG 1	COSTO DE CONSTRUCCIÓN	COSTO DE CONSTRUCCIÓN TOTAL PPRU
		ÁREA CONSTRUIDA M2	COP/M2	
USOS PROPUESTOS		ESCALA		
ÁREA TOTAL POR USOS		315.063,00		\$ 866.699.200.000,00
1	COMERCIO	Metropolitana / Urbana / Zonal	93.983,00	\$ 2.400.000,00
2	OFICINAS	Metropolitana/Urbana	120.080,00	\$ 3.000.000,00
3	DOTACIONAL SALUD: CLÍNICA (*)	Metropolitana / Urbana	30.000,00	\$ 3.600.000,00
4	DOTACIONAL RECREACIÓN Y DEPORTE: CUR (*)	Metropolitana	28.500,00	\$ 2.400.000,00
5	SERVICIOS EMPRESARIALES Y TURÍSTICOS - HOTEL	Metropolitana	9.000,00	\$ 3.000.000,00
6	SERVICIOS DOTACIONALES - CENTRO DE CONVECCIONES (*)	Metropolitana / Urbana	20.000,00	\$ 2.300.000,00
7	DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL (*)	Metropolitana	12.000,00	\$ 2.300.000,00
8	EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	Zonal	1.500,00	\$ 2.600.000,00
ÁREA TOTAL SÓTANOS Y PARQUEADEROS		168.891,09		\$ 253.336.637.701,41
9 SÓTANOS Y PARQUEADEROS		168.891,09	\$ 1.500.000,00	\$ 253.336.637.701,41
	ÁREA PARQUEADERO CARROS		139.483,00	\$ 1.500.000,00
	ÁREA MOTOCICLETAS		4.669,20	\$ 1.500.000,00
	ÁREA BICICLETAS		3.891,00	\$ 1.500.000,00
	ÁREA CAMIONES Y BUSES		8.736,12	\$ 1.500.000,00
	CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO		5.559,68	\$ 1.500.000,00
	BODEGAJE		6.552,09	\$ 1.500.000,00
ÁREA TOTAL USOS PROPUESTOS		483.954,09		\$ 1.120.035.837.701,41

Tabla 16: Tabla actual: Tabla 57. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU 'Cafam - Floresta' (Pág. 288 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE LOS USOS PROPUESTOS EN PPRU				
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA		UAU - UG1	COSTO DE CONSTRUCCIÓN	COSTO DE CONSTRUCCIÓN TOTAL PPRU
		ÁREA CONSTRUIDA M2	COP/M2	COP
USOS PROPUESTOS		ESCALA		
ÁREA TOTAL POR USOS		315.063,00		\$ 866.699.200.000,00
1	Comercio	Metropolitana / Urbana / Zonal	93.983,00	\$ 2.400.000,00
2	Servicios Empresariales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	120.080,00	\$ 3.000.000,00
3	Dotacional Salud - Clínica	Metropolitana / Urbana	30.000,00	\$ 3.600.000,00
4	Dotacional Recreación y Deporte CUR	Metropolitana	28.500,00	\$ 2.400.000,00
5	Servicios Empresariales y Personales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	9.000,00	\$ 3.000.000,00
6	Centro de convenciones	Metropolitana / Urbana	20.000,00	\$ 2.300.000,00
7	Dotacional Cultura: Teatro y centro cultural	Metropolitana	12.000,00	\$ 2.300.000,00
8	EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	Zonal	1.500,00	\$ 2.600.000,00
ÁREA TOTAL SÓTANOS Y PARQUEADERO		168.891,09		\$ 253.336.637.701,41
9 SÓTANOS Y PARQUEADEROS		168.891,09	\$ 1.500.000,00	\$ 253.336.637.701,41
	ÁREA PARQUEADERO CARROS		139.483,00	\$ 1.500.000,00
	ÁREA MOTOCICLETAS		4.669,20	\$ 1.500.000,00
	ÁREA BICICLETAS		3.891,00	\$ 1.500.000,00
	ÁREA CAMIONES Y BUSES		8.736,12	\$ 1.500.000,00
	CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO		5.559,68	\$ 1.500.000,00
	BODEGAJE		6.552,09	\$ 1.500.000,00
ÁREA TOTAL USOS PROPUESTOS		483.954,09		\$ 1.120.035.837.701,41

Tabla 17: Tabla propuesta: Tabla 57. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU 'Cafam - Floresta' (Pág. 288 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019))

8. Tabla 58. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU "Cafam - Floresta" (Pág. 289)

VALOR RESIDUAL DEL SUELO - PPRU			
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA	VENTAS TOTALES	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN
	COP	COP	COP
UAU - UG1	(A)	(B)	(C)
UAU - UG1	\$ 2.301.416.581.318,96	\$ 1.120.035.837.701,41	\$ 257.608.242.671,32
1 COMERCIO	\$ 951.577.875.000,00	\$ 352.388.863.568,67	\$ 81.049.438.620,79
2 OFICINAS	\$ 835.756.800.000,00	\$ 471.632.621.196,90	\$ 108.475.502.875,29
3 DOTACIONAL SALUD: CLÍNICA	\$ 173.094.583.529,79	\$ 108.000.000.000,00	\$ 24.840.000.000,00
5 DOTACIONAL RECREACIÓN Y DEPORTE: CUR (*)	\$ 109.626.569.568,87	\$ 68.400.000.000,00	\$ 15.732.000.000,00
7 SERVICIOS EMPRESARIALES Y TURÍSTICOS HOTEL	\$ 113.400.000.000,00	\$ 42.114.352.935,84	\$ 9.686.301.175,24
8 SERVICIOS DOTACIONALES - CENTRO DE CONVENCIONES (*)	\$ 73.725.470.762,69	\$ 46.000.000.000,00	\$ 10.580.000.000,00
9 DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL (*)	\$ 44.235.282.457,61	\$ 27.600.000.000,00	\$ 6.348.000.000,00
10 Dotacional Público	-	3.900.000.000,00	\$ 897.000.000,00

Tabla 18: Tabla actual: Tabla 58. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU 'Cafam - Floresta' (Pág. 289 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

VALOR RESIDUAL DEL SUELO - PPRU			
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA	VENTAS TOTALES	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN
	COP	COP	COP
UAU - UG1	(A)	(B)	(C)
UAU - UG1	\$ 2.301.416.581.318,96	\$ 1.120.035.837.701,41	\$ 257.608.242.671,32
1 COMERCIO	\$ 951.577.875.000,00	\$ 352.388.863.568,67	\$ 81.049.438.620,79
2 SERVICIOS EMPRESARIALES	\$ 835.756.800.000,00	\$ 471.632.621.196,90	\$ 108.475.502.875,29
3 DOTACIONAL SALUD CLINICA	\$ 173.094.583.529,79	\$ 108.000.000.000,00	\$ 24.840.000.000,00
4 DOTACIONAL RECREACIÓN Y DEPORTE CUR	\$ 109.626.569.568,87	\$ 68.400.000.000,00	\$ 15.732.000.000,00
5 SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES	\$ 113.400.000.000,00	\$ 42.114.352.935,84	\$ 9.686.301.175,24
6 SERVICIOS DOTACIONALES - CENTRO DE CONVENCIONES	\$ 73.725.470.762,69	\$ 46.000.000.000,00	\$ 10.580.000.000,00
7 DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL	\$ 44.235.282.457,61	\$ 27.600.000.000,00	\$ 6.348.000.000,00
8 EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	-	\$ 3.900.000.000,00	\$ 897.000.000,00

Tabla 19: Tabla propuesta: Tabla 58. Estimación de costos directos e indirectos para los productos inmobiliarios del PPRU 'Cafam - Floresta' (Pág. 289 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

9. Tabla 59. Valor residual del suelo PPRU "Cafam – Floresta" (Pág. 290)

VALOR RESIDUAL DEL SUELO - PPRU					
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA	VENTAS TOTALES	TOTAL COSTOS (directo + indirecto)	UTILIDAD POR USO (13%)	VALOR RESIDUAL SUELO PPRU	
	COP	COP	COP	COP	%
UAU - UG1	(A)	(F)=B+C+D+E		\$ 617.054.476.096,53	VENTAS
UAU - UG1	\$ 2.303.808.919.716,62	\$ 1.444.455.935.870,09	\$ 247.095.507.750,00	\$ 617.054.476.096,53	27%
1 COMERCIO	\$ 951.577.875.000,00	\$ 466.886.780.988,32	\$ 123.705.123.750,00	\$ 360.985.970.261,69	38%
2 OFICINAS	\$ 835.756.800.000,00	\$ 609.485.429.220,02	\$ 108.648.384.000,00	\$ 117.622.986.779,98	14%
3 DOTACIONAL SALUD: CLINICA	\$ 174.128.073.717,58	\$ 132.840.000.000,00	\$ -	\$ 41.288.073.717,58	24%
5 DOTACIONAL RECREACIÓN Y DEPORTE: CUR (*)	\$ 110.281.113.354,47	\$ 84.132.000.000,00	\$ -	\$ 26.149.113.354,47	24%
7 SERVICIOS EMPRESARIALES Y TURISTICOS - HOTEL	\$ 113.400.000.000,00	\$ 55.786.725.661,76	\$ 14.742.000.000,00	\$ 42.871.274.338,24	38%
8 SERVICIOS DOTACIONALES - CENTRO DE CONVENCIONES (*)	\$ 74.165.661.027,86	\$ 56.580.000.000,00	\$ -	\$ 17.585.661.027,86	24%
9 DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL (*)	\$ 44.499.396.616,71	\$ 33.948.000.000,00	\$ -	\$ 10.551.396.616,71	24%
10 EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	-	\$ 4.797.000.000,00	\$ -	\$ -	0%

Tabla 20: Tabla actual: Tabla 59. Valor residual del suelo PPRU 'Cafam - Floresta' (Pág. 290 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

VALOR RESIDUAL DEL SUELO - PPRU					
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA	VENTAS TOTALES	TOTAL COSTOS (directo + indirecto)	UTILIDAD POR USO (13%)	VALOR RESIDUAL SUELO PPRU	
	COP	COP	COP	COP	%
UAU - UG1	(A)	(F)=B+C+D+E		\$ 617.054.476.096,53	VENTAS
UAU - UG1	\$ 2.303.808.919.716,62	\$ 1.444.455.935.870,09	\$ 247.095.507.750,00	\$ 617.054.476.096,53	27%
1 COMERCIO	\$ 951.577.875.000,00	\$ 466.886.780.988,32	\$ 123.705.123.750,00	\$ 360.985.970.261,69	38%
2 SERVICIOS EMPRESARIALES	\$ 835.756.800.000,00	\$ 609.485.429.220,02	\$ 108.648.384.000,00	\$ 117.622.986.779,98	14%
3 DOTACIONAL SALUD: CLINICA	\$ 174.128.073.717,58	\$ 132.840.000.000,00	\$ -	\$ 41.288.073.717,58	24%
4 DOTACIONAL RECREACIÓN Y DEPORTE CUR (*)	\$ 110.281.113.354,47	\$ 84.132.000.000,00	\$ -	\$ 26.149.113.354,47	24%
5 SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES	\$ 113.400.000.000,00	\$ 55.786.725.661,76	\$ 14.742.000.000,00	\$ 42.871.274.338,24	38%
6 SERVICIOS DOTACIONALES - CENTRO DE CONVENCIONES (*)	\$ 74.165.661.027,86	\$ 56.580.000.000,00	\$ -	\$ 17.585.661.027,86	24%
7 DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL (*)	\$ 44.499.396.616,71	\$ 33.948.000.000,00	\$ -	\$ 10.551.396.616,71	24%
8 EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	-	\$ 4.797.000.000,00	\$ -	\$ -	0%

Tabla 21: Tabla propuesta: Tabla 59. Valor residual del suelo (Pág. 290 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019))

Por otro lado, según el análisis de la variación de la demanda y los cupos de estacionamiento, realizado por RMC Ingenieros S.A.S., al comparar las condiciones del PPRU Cafam Floresta con las proyectadas en la modificación del Cafam Floresta 2025, se concluye que la demanda de cupos de estacionamiento tiende a mantenerse con la modificación del PPRU. Aunque se observa un leve incremento en la demanda, equivalente al 0.57% (16 cupos) para autos o vehículos livianos, 2.86% (1 cupo) para camiones y 16% (32 cupos) para bicicletas, este aumento no genera impacto en la capacidad de atención de la demanda, ya que el número máximo de cupos adoptado para el PPRU, según el artículo 30 "Normas sobre estacionamientos" del Decreto 834 de 2019, junto con la infraestructura propuesta y finalmente adoptada para el proyecto, garantiza una capacidad remanente suficiente para satisfacer estos requerimientos.

UNIDADES DE PARQUEADEROS POR SÓTANO								
Sótano	Autos	Autos discapacitados*	Taxis	Ambulancias	Buses	Camiones	Motos	Bicicletas
1	575	107	71	4	14	55	1045	1600
2	2354	0	0	0	0	0	0	0
3	271	0	0	0	0	0	0	0
Total	3200	107	71	4	14	55	1045	1600

* Hacen parte del total de autos (3.200)

Tabla 22: Cupos de estacionamiento propuestos con PPRU Cafam Floresta

Fuente: Fuente: Cuadro 2-2 y Tabla 5-106 del Estudio de Tránsito aprobado mediante oficio SDM-SI-184785-19

Asimismo, al comparar estos resultados con la condición inicial del PPRU, se observa que la hora pico establecida para los análisis de tránsito (de 11:30 a 12:30 horas en un día típico) se mantiene sin cambios, al igual que la hora pico en un día atípico. Dado que los volúmenes de demanda son menores con la modificación, se puede concluir que las condiciones evaluadas para la adopción del PPRU representan un escenario de mayor exigencia en términos de los impactos generados. Esto garantiza que los impactos derivados de las nuevas condiciones de desarrollo proyectadas con la modificación del PPRU serán correctamente atendidos.

En ese sentido, puesto que la modificación propuesta al PPRU mantiene los usos y áreas aprobadas, los cuales fueron establecidos como parámetros base de referencia para determinar los proyectos modelo, y siguiendo el procedimiento utilizado para definir las áreas generadoras en las proyecciones, la actualización de la demanda generada por la modificación del PPRU mantiene la misma metodología y los mismos proyectos modelo previamente empleado.

No obstante, aunque para las estimaciones de demanda de cada uso se determinó un proyecto modelo específico, basado en las condiciones operativas del desarrollo proyectado (que incluye comercio, oficinas, una clínica, un centro urbano de recreación - CUR-, un hotel, centro de convenciones, y un teatro y centro cultural), como se detalla en el análisis, los Servicios Personales se asignan a un área específica destinada a servicios de comunicación masiva y entretenimiento, asociada a los 20.000 m² del centro de convenciones. Por otro lado, los Servicios Personales Alimentarios, Turísticos y Profesionales Técnicos Especializados se contextualizan en un total de 9.000 m², área que corresponde en la práctica a la destinada al hotel, es decir, servicios turísticos.

En este contexto, la unificación de las áreas para su desarrollo indistinto, según las necesidades del sector y el momento de licenciamiento, puede generar variaciones en la generación y atracción de tráfico, lo que, a su vez, podría afectar los requerimientos de cupos de estacionamiento. Por lo tanto, en atención a los requerimientos establecidos en el oficio SDM 202422417498931, a continuación se presentan evaluaciones y análisis de proyección que consideran diferentes escenarios de desarrollo

Aunque los Servicios Personales Alimentarios, Turísticos y Técnicos Especializados se enmarcan dentro del mismo contexto normativo, en términos de generación de tráfico se puede esperar que la operación de estos usos no necesariamente se comporte de manera uniforme

.Es importante señalar que el desarrollo del proyecto hotelero se mantiene dentro de las necesidades operativas y características adoptadas por la Caja de Compensación Cafam (9.000 m² de construcción, con aproximadamente 150 habitaciones). Sin embargo, se realiza un análisis adicional de proyección de demanda, manteniendo los usos y áreas adoptadas para cada tipo de uso. Para los 120.080 m² destinados a servicios empresariales u oficinas, se considera una variación extrema, donde estos metros cuadrados se desarrollan para Servicios Técnicos Especializados, en términos de rotación de demanda. Para este fin, se toma como modelo un proyecto en funcionamiento que represente de manera más precisa las condiciones operativas de este tipo de uso.

Con el objetivo de lograr una mayor representatividad del modelo, se utiliza información secundaria sobre la operación del Edificio Flor Morado Santa Ana Medical Center, ubicado en la esquina nororiental de la intersección de la Avenida Carrera 7 con Calle 119. Este edificio cuenta con un área total de 15.922,83 m² de construcción, distribuidos en 9 pisos y 3 sótanos (con 252 cupos de estacionamiento) y un área neta generadora de 7.624 m². Su operación se enmarca dentro de los servicios técnicos especializados, con presencia de servicios de salud ambulatoria, consultas externas, laboratorios y otros servicios relacionados, lo que lo convierte en un referente adecuado para simular el desarrollo de áreas para el uso conforme a las necesidades asociadas al proyecto inmobiliario de Cafam Floresta.

La información disponible del proyecto modelo fue registrada dentro del proceso de adopción del Plan de Implantación de la Torre de Servicios Ambulatorios Santa Fe de Bogotá, cuyo Estudio de Tránsito fue aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) mediante el oficio SDM-DSVCT-14144-19.

En este contexto, el numeral 6 "Compromisos del titular del proyecto" del Anexo 3 del Decreto 834 de 2019, correspondiente al Estudio de Tránsito y al Acta de Compromisos aprobada mediante el oficio No. SDM-SI-184785-19 del 4 de septiembre de 2019, establece que se debe desarrollar un nuevo estudio de tránsito en dos escenarios. El primero establece lo siguiente: "Si, como consecuencia de los procesos posteriores para la obtención de la licencia de construcción ante las Entidades competentes, el proyecto presenta modificaciones en cuanto a la localización de los accesos, circulaciones internas, salidas del proyecto, conforme a los planos revisados por esta Entidad, o cuando existan variaciones que alteren en un (+/-) 5% la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deben radicar nuevamente los documentos ante esta Entidad para su revisión y estudio".

De acuerdo con lo expuesto, la modificación del Plan Parcial no afecta ninguna de estas condiciones aprobadas, ya que la unificación de los servicios planteados genera una reducción en el número de parqueaderos. El estudio de tránsito se realizó considerando el comportamiento de la demanda generada por los usos propuestos en el PPRU, en el día y horario de máxima demanda. Como no se aumenta el área aprobada, el número de cupos de estacionamiento requerido para atender la demanda del Plan Parcial se mantiene sin cambios.



CAFAM

Floresta
by Comercial



B CONCLUSIÓN

3.1 SOLICITUD

Por lo expuesto anteriormente y de acuerdo con el análisis realizado, la modificación de los artículos 19 y 27 del Decreto 834 de 2019, se presentan como una necesidad estratégica para garantizar la continuidad y viabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta". Esta solicitud responde inicialmente a incluir en el Decreto la inconsistencia respecto a la obligación de Equipamiento Comunal Público mediante pago compensatorio para dar claridad a las posibilidades de cumplimiento de esta obligación, y por otro lado, para asegurar que el proyecto pueda adaptarse a las nuevas dinámicas económicas sin alterar las condiciones previamente establecidas en el Plan Parcial.

En este sentido, la propuesta busca primero, incluir la alternativa de pago compensatorio de Equipamiento Comunal Público en el Decreto 834 de 2019, y por otra parte, unificar las áreas destinadas a servicios personales alimentarios, profesionales técnicos especializados y turísticos con los servicios empresariales, alcanzando un área total de 129.080 m². Esta integración permitirá optimizar la distribución del espacio construido, favoreciendo un uso más eficiente de la infraestructura disponible y potenciando la actividad económica en la zona de influencia.

Asimismo, es importante señalar que esta modificación no implica un cambio en los usos aprobados ni en el área total construida del proyecto. Por el contrario, garantiza la disponibilidad de los espacios planificados para las siguientes etapas, en concordancia con los objetivos del Decreto Distrital 834 de 2019. Además, esta actualización facilitará la continuidad de un modelo de renovación urbana más resiliente, alineado con las necesidades del entorno, contribuyendo a un desarrollo urbano dinámico, competitivo y sostenible en la Localidad de Barrios Unidos.

Finalmente, se determina que, con esta modificación y bajo los escenarios de proyección de demanda del PPRU, la HDMD analizada presenta una reducción de aproximadamente el 14% en los tráficos generados por la operación del proyecto, en comparación con los inicialmente definidos para el PPRU, lo que se traduce en menores impactos en la movilidad.

En cuanto a cupos de estacionamiento se concluye que, en general, exceptuando los vehículos de carga, en los demás la tendencia, aunque ligera, es a la reducción del requerimiento. Sin embargo, conociendo las condiciones adoptadas para el PPRU, artículo 30 "Normas sobre estacionamientos" del Decreto 834 de 2019, con la infraestructura de cupos propuesta y adoptada para el proyecto se cuenta con capacidad remanente para atender estos requerimientos.

