REGISTRO DISTRITAL

ALCALDE MAYOR
Carlos Fernando Galán Pachón

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL
BOGOTÁ

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTENIDO

ADMINISTRACIÓN DISTRITAL

Sector Central

DECRETO 2026
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.
DECRETO Nº 126
"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones". 4

Sector Descentralizado

RESOLUCIÓN 2026
VEEDURÍA DISTRITAL
RESOLUCIÓN Nº 090
Por la cual se hace un traslado en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la Veeduría Distrital para la vigencia fiscal 2026. 92

AÑO 60
NÚMERO 8567
22 • ABRIL • 2026

REGISTRO DISTRITAL

SECRETARÍA GENERAL
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL.

LA PUBLICACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS EN EL REGISTRO DISTRITAL SE REALIZA DE ACUERDO A LA LEY 1437 DEL 2011 EN SU ARTÍCULO 65 MODIFICADO POR LA LEY 2080 DE 2021 "POR LA CUAL SE EXPIDE EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO".

IMPRENTA DISTRITAL
Secretaría General - Subdirección Imprenta Distrital

CANALES DE COMUNICACIÓN
CORREO: REGISTRODISTRITAL@ALCALDIABOGOTA.GOV.CO
DIRECCIÓN: CALLE 11 SUR #1-60 ESTE - LA MARÍA - BOGOTÁ D.C.
TELÉFONO: 381 3000 EXT. 5010 - 5202
SUBDIRECTORA IMPRENTA DISTRITAL: MARÍA ANGÉLICA PUMAREJO HINOJOSA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 126 **DE**

(20 ABR 2026)

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en el numeral 1 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5° y en el parágrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, así como en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO QUE:

1. Fundamentación normativa.

El artículo 2 de la Constitución Política señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Los artículos 82 y 334 de la misma Constitución, expresan respectivamente, por una parte, que las entidades públicas regularán la utilización del suelo en defensa del interés común y, por otra, que la dirección general de la economía está a cargo del Estado, pudiendo intervenir por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y lo beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

El artículo 311 de la Carta Política asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *"(...) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes"*.

El artículo 39 de la Ley 9 de 1989 establece que *"Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de*

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (...)".

El artículo 3 de la Ley 388 de 1997 *"Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones"*, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimento, entre otros, de los siguientes fines: *"2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...)".*

El inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 de dicha Ley, dispone que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos *"(...) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras".*

A su turno, el artículo 8 de la misma Ley, sobre la acción urbanística señala que *"La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)".* Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas deberán estar autorizadas o contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas*

incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (...)".

Por su parte el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, contempla que "*El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario*".

El artículo 38 de la referida Ley, dispone que "*En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito*".

El parágrafo del artículo 39 de la misma Ley 388 de 1997 establece cuáles son las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico y sus correspondientes escalas de reparto.

El Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*", reglamenta de manera general las disposiciones relativas a la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de todo tipo de planes parciales.

El parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece respecto al procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales que "*El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario*

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario".

El anterior Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad, fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y su posterior modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que desarrollan y complementan estas últimas disposiciones.

El artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021, respecto al régimen de transición para la revisión y adopción de planes parciales o sus modificaciones, establece en sus numerales 5 y 6 respectivamente, lo siguiente:

> *"**5. Planes Parciales adoptados**. Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción.*
>
> ***6. Ajustes a Planes Parciales adoptados.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan".*

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

En vigencia del mencionado Decreto Distrital 190 de 2004, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* ubicado en la Localidad de Barrios Unidos, a través del Decreto Distrital 834 de 2019.

2. Antecedentes jurídicos y técnicos.

2.1. Antecedentes jurídicos.

La presente actuación administrativa se enmarca en las condiciones de transición descritas anteriormente, teniendo en cuenta que mediante el Decreto Distrital 834 de 2019 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* ubicado en la Localidad de Barrios Unidos, bajo el marco normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, es decir, con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

Adicionalmente, debe indicarse que mediante las comunicaciones con los radicados SDP n.° 1-2024-59590 del 01 de noviembre de 2024 y 1-2024-64190 del 27 de noviembre de 2024, el señor LUIS GONZALO GIRALDO MARÍN identificado con la cédula de ciudadanía n.° 17.094.468 de Bogotá D.C., actuando en condición de representante legal de la Caja de Compensación Familiar CAFAM, identificada con NIT 860.013.570-3, propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-178782 ubicado dentro del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta*", presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación los documentos correspondientes a la formulación de la modificación del referido Plan Parcial de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016, manifestando que en virtud del régimen de transición previsto en el Decreto Distrital 555 de 2021 se solicitaba a la entidad que la revisión del proyecto se realizara con base en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

Así las cosas, al Plan Parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta*", le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, entre ellos, el Decreto Distrital 188 de 2005, el Decreto Distrital 273 de 2009 y el Decreto Distrital 080 de 2016.

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son "*(...) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico -financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial*".

El numeral 3 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, "*Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo*".

El artículo 373 del mismo Decreto Distrital define el Tratamiento de Renovación Urbana como "*(...) aquél que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan*".

El artículo 374 de dicho Decreto dispone que el Tratamiento de Renovación Urbana tiene dos modalidades, las cuales corresponden a: i) Redesarrollo y ii) Reactivación. Dicha disposición, a su vez establece que la modalidad de Redesarrollo se aplica a "*Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido*".

El artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004 prevé que "*De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de*

transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor. Parágrafo: Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo".

El artículo 376 del mismo Decreto Distrital establece que las áreas de la ciudad sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el desarrollo potencial que permita su reordenamiento, todo lo cual debe estar sustentado en los respectivos estudios específicos.

El ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta*", se ubica en el Sector Normativo n.º 21 de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ n.º 21 "Los Andes".

La Unidad de Planeamiento Zonal UPZ n.º 21 "Los Andes" fue reglamentada por el Decreto Distrital 188 de 2005, acto administrativo que posteriormente fue modificado por el Decreto Distrital 273 de 2009, en cuanto a incorporar el Sector Normativo n.º 21 al tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo.

El Sector Normativo n.º 21 de la UPZ n.º 21 "Los Andes", en el cual se localiza el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* cuenta con un potencial de desarrollo que permite la transformación del sector preservando el carácter de las zonas residenciales que se localizan en su entorno, teniendo en cuenta la dinámica urbana, la vocación del suelo, la evolución de la reglamentación urbanística de los predios y del sector.

El Subcapítulo 2 del Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de *2016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones"*, establece los requisitos y las directrices para la formulación o modificación de planes parciales de renovación urbana.

El artículo 22 del referido Decreto Distrital 080 de 2016, establece como actores habilitados para la solicitud de determinantes y/o formulación de los planes parciales de renovación

urbana a: i) las entidades distritales y nacionales con competencia en el tema, en el marco de sus funciones; ii) Las comunidades presentes en las zonas sujetas a Plan Parcial, mediante organizaciones cívicas debidamente reconocidas en los barrios o localidades, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos; y iii) los particulares que sean titulares del derecho real de dominio en predios ubicados dentro de las zonas sujetas al Plan Parcial.

2.2. Antecedentes técnicos.

Habiéndose surtido todas las etapas respectivas, señaladas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial- y sus decretos reglamentarios, la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 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"*, Plan Parcial comprendido dentro de los siguientes límites:

Localización	Límites
Nororiente	Calle 94 A
Suroriente	Carrera 67 A y Parque Vizcaya
Noroccidente	Avenida del Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68
Suroccidente	Canal de Río Negro

El numeral 4.1. del artículo 4 del Decreto Distrital 834 de 2019, establece como objetivo general del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, el siguiente: *"Generar un nuevo núcleo de usos mixtos de comercio, servicios y dotacionales que logre un impacto positivo para el entorno y la Ciudad de Bogotá, cumpliendo con el artículo 39 de la Ley 9 de 1989. Así como aportar en el mejoramiento de la sociedad en general, y proveer servicios y espacios que impacten directamente en la calidad de vida de los habitantes. Por ello, el PPRU "Cafam Floresta" busca generar una estructura urbana dinámica y eficiente que dé respuesta al momento histórico, económico, urbano y social del entorno y la ciudad"*.

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

Por su parte, el numeral 4.2. del mismo artículo 4, establece como objetivos específicos del Plan Parcial, entre otros, los siguientes: *"4.2.1. Complementar y generar una nueva oferta de usos mixtos de comercio, servicios y dotacionales que responda a las necesidades actuales de los ciudadanos y de los afiliados de la Caja de Compensación. (...) 4.2.3. Incluir dentro de las actividades propuestas una mezcla de usos que permita la viabilidad financiera del proyecto. (...) 4.2.5. Garantizar la integración del proyecto con la ciudad consolidada y sus estructuras principales, aportando beneficios directos a las mismas. (...) 4.2.7 Generar un ordenamiento integral del sector que permita, promueva e impulse el desarrollo eficiente del suelo".*

En virtud de lo señalado en el artículo 2 del Decreto Distrital 834 de 2019, el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta*" se circunscribe a la manzana conformada por cinco (5) predios identificados así:

No.	Matrícula inmobiliaria	CHIP	Dirección catastral
1	50N-178782	AAA0057ZBNN	AK 68 90 - 88
2	50N-20384101	AAA0272YPDM	Calle 93A Avenida Carrera 57 (RUPI 1911-1)
3	50N-20384100	AAA0272YPEA	Calle 95 Avenida Carrera 57 / Calle 94 (RUPI 1911-2) (hoy Calle 94A y Carrera 67A)
4	50N-20546014	AAA0272YPCX	Control Ambiental Avenida Carrera 57/Calle 95 (RUPI 1911-3)
5	50N-20546015	AAA0272YPBR	Control Ambiental Avenida Carrera 57/Calle 93A (RUPI 1911-4)

En el artículo 27 "Área Construida por Uso" del Decreto Distrital 834 de 2019, se previó un área máxima construida de 9.000,00 m2 para los servicios personales alimentarios, turísticos y profesionales técnicos especializados, y, además, un área máxima construida de 120.080,00 m2 para los servicios empresariales (servicios financieros, servicios a empresas e

inmobiliarios y servicio de logística), para las Etapas 1, 2 y 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, así:

Servicios Personales	Servicios alimentarios	Escala Zonal	Etapas 1, 2 y 3	9.000,00 M2
	Servicios turísticos	Escala Metropolitana	Etapas 1, 2 y 3	
	Servicios Profesionales técnicos especializados	Escala Zonal y vecinal	Etapas 1,2 y 3	
Servicios Empresariales	Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios y servicio de logística	Escala Metropolitana/ Urbana	Etapas 1, 2 y 3	120.080,00 M2

Ahora bien, la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, en los términos indicados en el Documento Técnico de Soporte (DTS) que forma parte integral del presente decreto, tiene como finalidad *"(...) 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 (...)"*, y en consecuencia, ajustar en este sentido el artículo 27 del Decreto Distrital 834 de 2019.

Asimismo, la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* responde a la necesidad de adaptar el desarrollo urbanístico a las nuevas condiciones del mercado inmobiliario y las dinámicas económicas actuales, teniendo en cuenta que desde el año 2019, la demanda de servicios empresariales ha presentado una

tendencia decreciente sufriendo un mayor impacto con la llegada de la pandemia en 2020 y en los años posteriores.

En virtud de lo expuesto, la propuesta de modificación tiene por objeto unificar en un área máxima construida de 129.080,00 m2, tanto el área máxima construida de 9.000,00 m2 prevista para los servicios personales alimentarios, turísticos y profesionales técnicos especializados, como el área máxima construida de 120.080,00 m2 dispuesta para los servicios empresariales (servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios y servicio de logística), sin modificar el área máxima total construida del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, la cual se mantendrá en 315.063,00 m2, según se relaciona a continuación:

Servicios Personales	Servicios alimentarios	Escala Zonal	Etapas 1, 2 y 3	129.080,00 m2
	Servicios turísticos	Escala Metropolitana	Etapas 1, 2 y 3	
	Servicios Profesionales técnicos especializados	Escala Zonal y vecinal	Etapas 1,2 y 3	
Servicios Empresariales	Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios y servicio de logística	Escala Metropolitana/ Urbana	Etapas 1, 2 y 3	

En consecuencia, la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* no implica cambios en el planteamiento urbanístico ni en el reparto de cargas y beneficios, ni en la configuración de las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística, ni en los demás elementos que fueron fundamento para la adopción del Plan Parcial.

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

Producto del análisis adelantado por parte de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, se observó además la necesidad de precisar los mecanismos para cumplir la obligación de cesión de suelo para destinarlo al equipamiento comunal publico establecido en el artículo 19 *"Equipamiento Comunal Público"* del Decreto Distrital 834 de 2019, para que guarden coherencia con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del mismo Decreto, en el cual, se señala que si bien se podrá cumplir con la obligación en área construida, también es posible cumplirla mediante pago compensatorio en dinero. Lo anterior, atendiendo las observaciones del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) allegadas mediante el oficio SDP n.° 1-2025-00972 del 09 de enero de 2025, en el marco de la fase de *"Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes y socialización"* llevada a cabo por la Secretaría Distrital de Planeación, según se señala más adelante.

Teniendo en cuenta lo anterior, la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, incluye también el ajuste del artículo 19 del Decreto Distrital 834 de 2019, respecto de la precisión de las condiciones de cumplimiento de la obligación urbanística en materia de equipamiento comunal público.

Adicionalmente, en el marco de la sesión virtual del Comité Distrital de Planes Parciales sostenida el 29 de agosto de 2025, que cuenta con el Acta No. 6 de 2025, la Secretaría Distrital de Movilidad advirtió una diferencia en el diseño de la ciclorruta de la Calle 94A, por cuanto en el Estudio de Tránsito aprobado para el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, la ciclorruta se previó en andén, mientras que en el Plano n.° 1 de 2 *"Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales y Cuadro General de Áreas"* del Decreto Distrital 834 de 2019, la misma se localizó en calzada, lo cual genera diferencias en el perfil vial, así como en los diseños de semaforización y señalización actualmente en trámite ante dicha entidad, de manera paralela a la modificación del Plan Parcial.

En consecuencia, con la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* también se ajustará y sustituirá el Plano n.° 1 de 2 *"Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales y Cuadro General de Áreas"*, en el sentido de precisar el diseño de la ciclorruta de la Calle 94A, atendiendo lo requerido por la Secretaría Distrital de Movilidad.

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

En síntesis, el presente decreto modificará los siguientes aspectos del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*:

1. Artículo 27: Unificación de los metros cuadrados construidos de los usos de servicios empresariales con los metros cuadrados construidos de los usos de servicios personales alimentarios, turísticos y profesionales técnicos especializados.

2. Artículo 19: Precisión de los mecanismos para el cumplimiento de la obligación urbanística de equipamiento comunal público, en línea con lo señalado en el Documento Técnico de Soporte (DTS) que hace parte del decreto de adopción del Plan Parcial.

3. Ajuste de los elementos que conforman el perfil vial de la Calle 94A indicados en el Plano n.° 1 de 2 *"Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales y Cuadro General de Áreas"* del Decreto Distrital 834 de 2019.

La solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* no contempla ajustes en la propuesta urbana que modifiquen las zonas de cesión, el régimen de usos o la edificabilidad aprobados mediante el Decreto Distrital 834 de 2019 y se enmarca en lo contemplado en el artículo 41 del mismo Decreto, en concordancia con lo previsto en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, así como en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previamente referenciados.

2.3. Formulación y radicación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*.

De acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, dentro del trámite de formulación y revisión de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, se surtieron las siguientes actuaciones:

Mediante el oficio SDP n.° 1-2024-59590 del 01 de noviembre de 2024, el señor LUIS GONZALO GIRALDO MARÍN identificado con la cédula de ciudadanía n.° 17.094.468 de Bogotá D.C., actuando en condición de representante legal de la Caja de Compensación Familiar CAFAM, identificada con NIT 860.013.570-3, propietaria del predio identificado

con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-178782 ubicado en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación los documentos correspondientes a la formulación de la modificación del mencionado Plan Parcial.

Una vez revisada la documentación aportada con la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, informó a través del oficio SDP n.° 2-2024-64917 del 08 de noviembre de 2024, al señor GIRALDO MARÍN, cuáles eran los documentos faltantes para el total cumplimiento de los requisitos previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Subcapítulo 2 del Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016, con el objetivo de que fueran aportados, complementados o aclarados, para dar inicio al estudio de la solicitud conforme a las normas urbanísticas aplicables; en dicho oficio se le informó al interesado que disponía del plazo de un (1) mes, prorrogable por un término igual, para dar cumplimiento a lo solicitado, so pena de entender desistido el trámite, en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA.

Mediante la comunicación identificada con el radicado SDP n.° 1-2024-64190 del 27 de noviembre de 2024, el representante legal de CAFAM atendió el requerimiento realizado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, y, en consecuencia, aportó los documentos requeridos para complementar la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*.

A su turno, a través del oficio con radicado SDP n.° 2-2024-69347 del 02 de diciembre de 2024, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo le informó al interesado en el trámite de modificación que, una vez revisada la documentación radicada, se dio cumplimiento a los requisitos señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y, en consecuencia, la Secretaría Distrital de Planeación inició la revisión de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*.

2.4. Revisión de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*.

Conforme con lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y teniendo en cuenta que la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* tiene como finalidad principal el ajuste del cuadro de usos establecido en el artículo 27 del Decreto Distrital 834 de 2019, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación estudió internamente la propuesta y consideró necesario solicitar concepto técnico a la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 2-2024-70220 del 05 de diciembre de 2024, con el objetivo de determinar si la unificación del área construida máxima de los usos de servicios generaba una variación en más o menos (+/-) el 5% de los cupos de estacionamientos aprobados en el Estudio de Tránsito.

Ante lo anterior, la Secretaría Distrital de Movilidad emitió el respectivo concepto técnico mediante el oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2024-67704 del 18 de diciembre de 2024, en el que indicó que se requería aclarar y complementar los estudios presentados en el Documento Técnico de Soporte (DTS), en los siguientes términos:

> *"1. Se solicita incluir una tabla o matriz en la cual se observe la discriminación de los usos analizados en el estudio de tránsito aprobado y los usos que se proponen modificar, teniendo en cuenta las nuevas áreas propuestas y los proyectos modelo empleados para determinar la generación y atracción de viajes.*
> *2. Se requiere indicar de acuerdo con la propuesta de unificación de los usos de servicios y otros que se modifiquen, cuál sería el desarrollo más crítico que se puede llegar a construir para efecto de revisar si los proyectos espejo analizados para la estimación de demanda cuentan con características similares que permitan validar si los cupos de estacionamientos ofrecidos con la modificación del PPRU son suficientes para atender la demanda de usuarios.*
> *3. Para el uso dotacional se debe aclarar si se propone realizar modificación, toda vez que se identifica incongruencia en la información y en el DTS no se mencionan cambios para este uso. (...)*
> *4. Se solicita presentar el análisis de la propuesta de modificación, tal como se indica en el oficio de aprobación: (...)*

5. Se requiere presentar una tabla que se identifique de manera desagregada por uso el cumplimiento a la norma (Anexo 4 del Decreto 190 de 2004 (sic)) determinando la exigencia de los cupos de estacionamiento, teniendo en cuenta lo aprobado y la propuesta de modificación, comparando los cupos por demanda, norma y propuestos".

Una vez recibido el concepto técnico requerido a la Secretaría Distrital de Movilidad y adelantada la revisión técnica y urbanística de la solicitud de modificación presentada, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación a través del oficio identificado con el radicado SDP n.º 2-2025-00569 del 09 de enero de 2025, remitió al representante legal de la Caja de Compensación Familiar CAFAM los requerimientos y las observaciones a la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, advirtiendo al interesado que disponía de un (1) mes para dar cumplimiento a lo solicitado, plazo prorrogable por un término igual, conforme a lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

El representante legal de CAFAM, otorgó poder especial, amplio y suficiente a los señores Jairo Iván Bolaños Ramírez identificado con cédula de ciudadanía 79.856.168 de Bogotá, María Camila Morales Arenas identificada con cédula de ciudadanía 1.020.776.968 de Bogotá y Andrés Felipe Rodríguez Gamba identificado con cédula de ciudadanía 1.032.506.606 de Bogotá, para que de manera individual o conjunta actuaran en el marco de la actuación administrativa en curso, referente a la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*.

Conforme a lo anterior mediante los oficios SDP n.° 1-2025-05718 del 05 de febrero de 2025 y 1-2025-06022 y 1-2025-06024 del 06 de febrero de 2025, la señora MARÍA CAMILA MORALES ARENAS, en su condición de apoderada especial de CAFAM solicitó la prórroga del plazo para atender la respuesta a las observaciones de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011; solicitud que fue concedida por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 2-2025-06020 del 06 de febrero de 2025.

Mediante comunicación identificada con el radicado SDP n.° 1-2025-12545 del 07 de marzo de 2025, el señor ANDRÉS FELIPE RODRÍGUEZ GAMBA, en su calidad de apoderado especial de CAFAM, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la respuesta a las observaciones y los requerimientos efectuados en relación con la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, contenidos en el oficio identificado con el radicado SDP n.° 2-2025-00569 del 09 de enero de 2025.

Con el fin de evaluar la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio con radicado SDP n.° 2-2025-13283 del 11 de marzo de 2025, solicitó la emisión de un nuevo concepto técnico a la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM).

La Secretaría Distrital de Movilidad a través del oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2025-19765 del 11 de abril de 2025 emitió el concepto técnico requerido, en el cual señaló: *"(...) se considera que la modificación de la unificación de las áreas en el uso de servicios, NO requiere presentar actualización del estudio de tránsito aprobado mediante radicado SDM-SI-184785-19, bajo las siguientes consideraciones relacionadas en el DTS : (...) Como resultado se tiene que la demanda generada y atraída de acuerdo con la expansión en el cálculo según la relación de uso, no se genera mayor demanda y/o atracción de viajes, ni se desmejoran las condiciones de los indicadores aprobados en el estudio de tránsito aprobado. En este orden de ideas, se informa que las acciones de mitigación relacionadas en el acta de compromisos que hace parte integral del oficio de aprobación del Plan Parcial de Renovación Urbana Cafam Floresta SDM-SI-184785-19 se mantienen (...)"*.

Adicionalmente, se conformaron mesas de trabajo entre la Secretaría Distrital de Planeación y el interesado en la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, con el objeto de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la modificación del Plan Parcial. Particularmente, en la sesión virtual sostenida el 06 de mayo de 2025, se le solicitó por parte de la entidad al interesado en el trámite, considerar la posibilidad de incluir dentro del alcance de la modificación del Plan Parcial, el ajuste del

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

artículo 19 *"Equipamiento Comunal Público"* del Decreto Distrital 834 de 2019, con el fin de precisar las condiciones técnicas para el cumplimiento de dicha obligación urbanística.

La anterior solicitud se sustentó en las observaciones efectuadas por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2025-00972 del 09 de enero de 2025, en el marco de la fase de *"Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes y socialización"* llevada a cabo por la Secretaría Distrital de Planeación, en los términos que se indican más adelante.

Con el fin de atender dicho requerimiento, el señor ANDRÉS FELIPE RODRÍGUEZ GAMBA, en su condición de apoderado especial de CAFAM, mediante comunicación identificada con el radicado SDP n.° 1-2025-25313 del 12 de mayo de 2025, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación un alcance al Documento Técnico de Soporte (DTS) de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*.

El 28 de mayo de 2025 se adelantó una mesa técnica virtual entre la Secretaría Distrital de Planeación y el interesado en el trámite de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, en la cual se trabajó conjuntamente el ajuste al texto del artículo 19 *"Equipamiento Comunal Público"* del Decreto Distrital 834 de 2019.

En ese contexto, el señor ANDRÉS FELIPE RODRÍGUEZ GAMBA, en su condición de apoderado especial de CAFAM, mediante comunicación identificada con el radicado SDP n.° 1-2025-30935 del 11 de junio de 2025, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación un nuevo alcance al Documento Técnico de Soporte (DTS) de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, incluyendo lo correspondiente a la propuesta de ajuste al mencionado artículo 19 del Decreto Distrital 834 de 2019 sobre equipamiento comunal público.

Posteriormente, en la sesión virtual del Comité Distrital de Planes Parciales llevada a cabo el 29 de agosto de 2025, que cuenta con el Acta No. 6 de 2025, la Secretaría Distrital de Movilidad manifestó que en el marco del seguimiento a las acciones de mitigación del Estudio de Tránsito aprobado para el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta*, advirtió una diferencia en el diseño de la ciclorruta de la Calle 94A, por cuanto, en dicho

estudio la ciclorruta se previó en andén, mientras que en el Plano n.° 1 de 2 *"Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales y Cuadro General de Áreas"* del Decreto Distrital 834 de 2019, la misma se localizó en calzada, lo cual genera diferencias en el perfil vial, así como en los diseños de semaforización y señalización actualmente en trámite ante dicha entidad, de manera paralela a la modificación del Plan Parcial.

En virtud de lo anterior, la Secretaría Distrital de Movilidad recomendó a la Secretaría Distrital de Planeación solicitar al interesado la inclusión de dicha precisión formal en el trámite de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, para garantizar la adecuada ejecución del proyecto.

Dicha solicitud fue reiterada por la Secretaría Distrital de Movilidad a la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2025-46191 del 03 de septiembre de 2025, lo anterior a fin de viabilizar la aprobación de los diseños de señalización y semaforización, así como de los estudios, diseños y construcción de la infraestructura del proyecto.

Así las cosas, mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2025-48191 del 15 de septiembre de 2025, el señor ANDRÉS FELIPE RODRÍGUEZ GAMBA en su condición de apoderado especial de CAFAM dentro de la actuación administrativa, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, un alcance a la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, con el fin de incluir en la propuesta de modificación del Plan Parcial el ajuste del diseño de la ciclorruta de la Calle 94A en el Plano n.° 1 de 2 del Decreto Distrital 834 de 2019, de acuerdo con lo aprobado en el Estudio de Tránsito, para garantizar la aprobación de los diseños de señalización y semaforización del proyecto.

Una vez analizadas y valoradas las observaciones y recomendaciones efectuadas y las respuestas emitidas por parte de los apoderados de CAFAM, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, concluyó que aquellas se refieren a aspectos que no evidencian un incumplimiento de las normas urbanísticas a las que el Plan Parcial debe someterse y en las que debe fundarse la formulación de su modificación, en los términos del numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015;

observaciones y recomendaciones que, en todo caso, fueron debidamente analizadas y atendidas en el Documento Técnico de Soporte (DTS) y en la formulación definitiva de la modificación del Plan Parcial.

3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes y socialización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y en el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó las siguientes actuaciones con el fin de socializar con los propietarios y vecinos colindantes la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, para que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto:

3.1 Respecto de la formulación inicial de la modificación al Plan Parcial radicada mediante las comunicaciones con radicados SDP n.° 1-2024-59590 del 01 de noviembre de 2024 y 1-2024-64190 del 27 de noviembre de 2024:

3.1.1 Publicación de la formulación inicial de la modificación y divulgación de la fase de información pública y citación a propietarios y vecinos, en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación y en las redes sociales de la entidad.

El 02 de diciembre de 2024 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la propuesta de formulación inicial de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* radicada mediante las comunicaciones con radicados SDP n.° 1-2024-59590 del 01 de noviembre de 2024 y 1-2024-64190 del 27 de noviembre de 2024.

Posteriormente, el 18 de diciembre de 2024 en el micrositio del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, se informó acerca del inicio de la fase de información pública y citación a propietarios y vecinos, y se indicó que el plazo máximo para recibir observaciones y/o recomendaciones respecto de la propuesta de modificación del Plan Parcial era hasta el 20 de enero de 2025, a través del correo electrónico sub.renovacionurbana@sdp.gov.co o mediante radicación física

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

en la oficina de correspondencia de la Secretaría Distrital de Planeación, ubicada en la Carrera 30 No. 25 – 90, primer piso del SuperCADE.

Adicionalmente, el 14 de enero de 2025 se divulgó la publicación de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* y la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones, en la sección de noticias de esta misma página web. Lo anterior, también fue publicado el 13 y 17 de enero de 2025 en la red social X (antes Twitter) de la Secretaría Distrital de Planeación.

3.1.2 Publicación en diario de amplia circulación.

Mediante anuncio en la página 09 del diario "*La República*" de fecha 20 de diciembre de 2024, se informó acerca de la radicación inicial de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta*", indicando el enlace de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación en el cual se podía consultar el proyecto y señalando que la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta era el 20 de enero de 2025. La entrega a la Secretaría Distrital de Planeación de la evidencia de dicha publicación fue realizada por el interesado en el trámite, mediante el radicado SDP n.° 1-2025-24766 del 09 de mayo de 2025.

3.1.3 Remisión correspondencia física y correos electrónicos de convocatoria.

Conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016 y en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación informó sobre el inicio de la fase de información pública y convocatoria a propietarios y vecinos colindantes, mediante el envío de las comunicaciones identificadas con los radicados SDP n.os 2-2024-72419, 2-2024-72420, 2-2024-72421 y 2-2024-72422 del 18 de diciembre de 2024, entregadas el 20 de diciembre de 2024 mediante correo especializado a través de la empresa de mensajería 4-72, indicando el enlace de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación en el cual se podía consultar el proyecto y señalando que la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta era el 20 de enero de 2025. A continuación, se relacionan los destinatarios de las comunicaciones antes señaladas:

N°	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
1	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU	Propietario de predio del ámbito de planificación del Plan Parcial	Calle 94 A 67A 97	CL 22 No. 6-27, Bogotá D.C.
2	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP	Entidad interesada	Calle 94 A 67A 97 AK 68 90-12 AK 68 90-20 AK 68 90-98	Carrera 30 No. 25-90 Piso 15, Bogotá D.C.
3	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB	Entidad interesada	AK 68 90-02 Canal Río Negro	Avda. Calle 24 No. 37-15, Bogotá D.C.
4	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA	Entidad interesada	AK 68 90-02 Canal Río Negro	Avda. Caracas No. 54-38 Bogotá D.C.

Asimismo, se invitó a consultar la documentación radicada sobre la formulación de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* y a presentar recomendaciones u observaciones, mediante comunicaciones remitidas por correo electrónico por la Secretaría Distrital de Planeación los días 07, 13 y 17 de enero de 2025, dirigidas a sesenta (60) destinatarios correspondientes a ciudadanía en general y grupos de interés, incluidos integrantes de las Juntas de Acción Comunal, la Alcaldía Local de Barrios Unidos, Veedurías Ciudadanas y el Consejo de Planeación Local de Barrios Unidos.

3.1.4 Observaciones y/o recomendaciones.

En el marco de la fase de información pública y convocatoria a propietarios y vecinos, respecto de la radicación inicial de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, en la cual se dispuso como fecha máxima para recibir recomendaciones u observaciones el 20 de enero de 2025, se recibió una comunicación

mediante radicado SDP n.° 1-2025-00972 del 09 de enero de 2025 del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) y, además, se recibieron otras dos (2) comunicaciones extemporáneas, mediante radicados SDP n.° 1-2025-03054 del 21 de enero de 2025 del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y n.° 1-2025-08696 del 19 de febrero de 2025 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Al respecto, el DADEP en la comunicación identificada con el radicado SDP n.° 1-2025-00972 del 09 de enero de 2025 manifestó lo siguiente: *"En cuanto a la redefinición de espacio público, dado que no se hacen cambios a lo inicialmente planteado en el Decreto 834 de 2019 y con lo cual fue en su momento expedida la anuencia por parte del DADEP, no se tiene ninguna observación sobre el particular. Ahora bien, se considera necesario señalar que en el documento técnico de soporte para la modificación presentada en las tablas 6,8,17,19,20,21 se hace mención a la construcción del equipamiento comunal público, del cual como ya es de conocimiento de esa Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo se han presentado dificultades por cuanto no se tienen claras las condiciones técnicas para la construcción y localización de la obligación urbanística"*.

Adicionalmente, el IDU en la comunicación identificada con el radicado SDP n.° 1-2025-03054 del 21 de enero de 2025 señaló: *"(...) se revisará y conceptuará la modificación del plan parcial de acuerdo a (sic) las funciones establecidas en el decreto 638 de 2001 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione"*.

Por su parte, la Secretaría Distrital de Ambiente precisó en la comunicación identificada con el radicado SDP n.° 1-2025-08696 del 19 de febrero de 2025 que *"(...) dentro del trámite de Planes parciales la SDA no conceptúa en la etapa de Información Pública Propietarios Vecinos Colindantes del ARTÍCULO 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 (...)"*.

A las inquietudes, observaciones y/o recomendaciones de las referidas entidades, se les dio respuesta escrita en el Anexo denominado *"MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS A LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA"*, que forma parte integral de la Resolución No. 1490 del 12 de septiembre de 2025 *"Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta" ubicado en la*

Localidad de Barrios Unidos adoptado mediante Decreto Distrital 834 de 2019" expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

3.2 Respecto de la formulación ajustada de la modificación al Plan Parcial radicada mediante oficio SDP n.° 1-2025-12545 del 07 de marzo de 2025 y su alcance radicado con oficio SDP n.° 1-2025-30935 del 11 de junio de 2025:

3.2.1 Publicación de la formulación ajustada de la modificación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

El 19 de marzo y el 12 de junio de 2025 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la formulación ajustada de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* radicada mediante las comunicaciones con radicados SDP n.° 1-2025-12545 del 07 de marzo de 2025 y n.° 1-2025-30935 del 11 de junio de 2025.

3.2.2 Convocatoria a jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial.

Para la socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial se efectuaron acciones de convocatoria a través de los siguientes canales:

3.2.2.1 Publicación en diario de amplia circulación. La información sobre la jornada de socialización prevista para el 26 de junio de 2025 de manera virtual, fue publicada en la página 07 del diario *"La República"* edición del 21, 22 y 23 de junio de 2025; adicionalmente en la misma publicación se informó acerca de la radicación de la formulación ajustada de la solicitud de modificación del Plan Parcial, indicando el link de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación en el cual se podía consultar el proyecto, convocando a la socialización y señalando como fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta el 11 de julio de 2025. La entrega a la Secretaría Distrital de Planeación de la evidencia de dicha publicación fue realizada por el interesado en el trámite, mediante el radicado SDP n.° 1-2025-33475 del 25 de junio de 2025.

3.2.2.2 Remisión correspondencia física y correos electrónicos de convocatoria. Se remitieron a través de la empresa de mensajería 4-72 las comunicaciones identificadas con

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

los radicados SDP n.os 2-2025-32489, 2-2025-32490, 2-2025-32493 y 2-2025-32496 del 12 de junio de 2025, las cuales fueron entregadas el 13 de junio de 2025. A continuación, se relacionan los destinatarios de las comunicaciones antes señaladas:

N°	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
1	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP	Administrador predios patrimonio inmobiliario del ámbito de planificación del Plan Parcial	Carrera 30 No. 25 - 90 piso 15, Bogotá D.C.
2	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB	Entidad interesada	Avenida Calle 24 No. 37 – 15, Bogotá D.C.
3	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA	Entidad interesada	Av. Caracas No. 54 – 38, Bogotá D.C.
4	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU	Entidad interesada	Calle 22 No. 6 - 27 Bogotá D.C.

Asimismo, el 23 de junio de 2025 se convocó a la jornada de socialización sobre la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* y se invitó a presentar recomendaciones u observaciones, mediante correo electrónico remitido por la Secretaría Distrital de Planeación a veinte (20) destinatarios, incluidos integrantes de las Juntas de Acción Comunal, la Alcaldía Local de Barrios Unidos, Veedurías Ciudadanas y el Consejo de Planeación Local de Barrios Unidos.

3.2.2.3 Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación. El 18 de junio de 2025 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en el micrositio del Plan Parcial, la información referente a la jornada de socialización virtual prevista para el 26 de junio de 2025 y se indicó como plazo máximo para recibir recomendaciones y observaciones el 11 de julio de 2025, a través del correo sub.renovacionurbana@sdp.gov.co o mediante radicación en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 en el SuperCade.

3.2.2.4 Publicación en redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación. El 25 de junio de 2025 se divulgó la convocatoria a la socialización prevista para el 26 de junio de 2025 de manera virtual y la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones, en la red social X (antes Twitter) y las historias de Instagram de la Secretaría Distrital de Planeación.

3.2.3 Socialización.

La jornada de socialización se realizó de manera virtual, el 26 de junio de 2025, a las 8:45 a.m., en el enlace de Microsoft Teams que se presenta a continuación: https://bit.ly/3HC6N1u. A esta jornada asistieron veintisiete (27) ciudadanos/entidades y cinco (5) servidores públicos de la Secretaría Distrital de Planeación. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de modificación del Plan Parcial.

3.2.4 Observaciones y/o recomendaciones.

Durante la jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, se presentaron dieciocho (18) inquietudes, las cuales fueron atendidas en la socialización. Adicionalmente, los interesados podían enviar sus observaciones y recomendaciones al correo electrónico sub.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 # 25 - 90 hasta el 11 de julio de 2025.

Como consecuencia de lo anterior, en el término dispuesto por la Secretaría Distrital de Planeación se presentaron dos (2) comunicaciones, que contenían observaciones y/o recomendaciones a la propuesta de modificación del Plan Parcial, identificadas con los radicados SDP n.° 1-2025-36426 y SDP n.° 1-2025-36451 ambas del 11 de julio de 2025.

Adicionalmente, de manera extemporánea, se recibieron dos (2) observaciones, mediante oficios identificados con los radicados SDP n.° 1-2025-36598 y SDP n.° 1-2025-36758, los dos del 14 de julio de 2025.

A las inquietudes, observaciones y/o recomendaciones de los interesados en la modificación del Plan Parcial, se les dio respuesta escrita en el Anexo denominado *"MATRIZ DE*

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

OBSERVACIONES Y RESPUESTAS A LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA", que forma parte integral de la Resolución No. 1490 del 12 de septiembre de 2025 *"Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta" ubicado en la Localidad de Barrios Unidos adoptado mediante Decreto Distrital 834 de 2019"* expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

4. Pronunciamiento frente a la propuesta de modificación del Plan Parcial, emitido por el Comité Distrital de Planes Parciales.

En el marco de lo establecido en el Decreto Distrital 127 de 2025 "*Por medio del cual se conforma el Comité Distrital de Planes Parciales y se dictan otras disposiciones"*, la Secretaría Distrital de Planeación presentó a consideración del Comité Distrital de Planes Parciales, en su sesión virtual del 29 de agosto de 2025, la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* conforme quedó registrado en el Acta No. 6 de 2025.

En dicha sesión la Secretaría Distrital de Movilidad emitió su concepto frente a la viabilidad de la adopción de la modificación propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, de conformidad con los antecedentes del trámite, señalando que la modificación no afecta el Estudio de Tránsito aprobado en el año 2019 para la adopción del Plan Parcial y que corresponde al Anexo n. ° 3 del Decreto Distrital 834 de 2019. Los demás miembros del Comité se abstuvieron de emitir concepto en razón a que la modificación no conlleva a la realización de ajustes en asuntos de su competencia.

Sin perjuicio del concepto emitido, la Secretaría Distrital de Movilidad manifestó que en el marco del seguimiento a las acciones de mitigación del Estudio de Tránsito aprobado para el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, advirtió una diferencia en el diseño de la ciclorruta de la Calle 94A, por cuanto, en dicho estudio la ciclorruta se previó en andén, mientras que en el Plano n.° 1 de 2 *"Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales y Cuadro General de Áreas"* del Decreto Distrital 834 de 2019, la misma se localizó en calzada, lo cual genera diferencias en el perfil vial, así como en los diseños de semaforización y señalización actualmente en trámite ante dicha entidad. En virtud de lo anterior, desde la

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

Secretaría Distrital de Movilidad se recomendó a la Secretaría Distrital de Planeación, solicitar al interesado la inclusión de dicha precisión en el trámite de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "C*afam Floresta"*, para garantizar la adecuada ejecución del proyecto.

Adicionalmente, la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio identificado con radicado SDP n.º 1-2025-46191 del 03 de septiembre de 2025 presentó a la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, la recomendación emitida en la sesión del 29 de agosto de 2025 del Comité Distrital de Planes Parciales, en el sentido de solicitarle al interesado en el trámite incluir en la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta*", el ajuste del diseño de la ciclorruta de la Calle 94A en el Plano n.º 1 de 2 del Decreto Distrital 834 de 2019, de acuerdo con lo aprobado en el Estudio de Tránsito, para garantizar la aprobación de los diseños de señalización y semaforización del proyecto.

5. Resolución de viabilidad.

Dado que se cumplieron todos los requisitos y condiciones establecidos en la normativa vigente, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución No. 1490 del 12 de septiembre de 2025 emitió concepto favorable de viabilidad a la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, ubicado en la Localidad de Barrios Unidos.

En consecuencia, para la Secretarla Distrital de Planeación la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* responde a los lineamientos urbanísticos y a las recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, y por consiguiente considera viable proceder con su adopción.

6. Concertación y consulta de los asuntos ambientales.

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el ajuste o modificación de los planes parciales se efectuará teniendo en cuenta únicamente las

instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo Plan Parcial.

La solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta*" mantiene las condiciones de los asuntos ambientales concertados a través de la Resolución n.° 03021 del 30 de octubre de 2019 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente y que corresponde al Anexo n.° 4 del Decreto Distrital 834 de 2019, por cuanto no se modifican las condiciones del Canal Río Negro. En consecuencia, la modificación del Plan Parcial no es objeto de concertación ambiental.

7. Autos del 02 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.° 250002315000 2001 - 00479 - 02.

Mediante auto del 02 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.° 250002315000 2001 – 00479 – 02, la Magistrada Sustanciadora, Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Cuarta, Subsección "B", ordenó lo siguiente:

> *"SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Rio Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (sic), PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTÁ y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia (...)".*

La mencionada decisión judicial fue notificada al Distrito Capital a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 03 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 09 de

diciembre de ese mismo año, frente a la cual, la Magistrada Ponente, mediante auto del 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó su decisión en los siguientes términos:

> *"SEGUNDO: ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia".*

En la parte considerativa de la mencionada providencia la Magistrada ponente señaló que *"(...) la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales (...)"* y adicionalmente indicó lo siguiente:

> *"En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones:*
> *(...)*
> *5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.*
> *6. Los planes parciales que se estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad".*

No obstante, y para mayor seguridad de la correcta aplicación del auto del 16 de diciembre de 2020, el 29 de julio de 2021 el Doctor Carlos Eduardo Medellín Becerra, en su calidad de apoderado judicial del Distrito Capital de Bogotá, elevó consulta a la Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, magistrada del Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección "B", sobre el alcance de la decisión adoptada en los proveídos del 2 y 16 de diciembre de 2020, de la siguiente manera:

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

> *"En consecuencia, de manera atenta elevamos consulta a su Despacho con el propósito de indagar si al amparo del supuesto contenido en el numeral 5 de la parte considerativa de la decisión en cuestión, es posible adoptar modificaciones de planes parciales, previamente aprobados, que se ajustan a la normatividad vigente, que no contravienen las determinantes ambientales, pero que en razón de la modificación deben surtir el trámite de concertación ambiental y que cuentan con los "(...) permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente"; o si por el contrario, es viable tramitar una modificación a un Plan Parcial previamente adoptado por el distrito que contempla asuntos o elementos ambientales y que cuenta con la respectiva autorización de la autoridad competente, con fundamento en la situación descrita en el numeral 3 de la parte considerativa de dicha decisión".*

En razón de lo anterior, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante auto del 05 de noviembre de 2021, resolvió la consulta efectuada, transcribiendo los antecedentes que conllevaron a la expedición de los autos del 02 y 16 de diciembre de 2020, precisando la normativa aplicable al estudio y adopción de planes parciales, y concluyendo que *"Mutatis mutandis, el ajuste al Plan Parcial aprobado mediante acto administrativo, o que ya alcanzó la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental es un supuesto de hecho que el legislador contempló, y en tales condiciones le corresponde al solicitante agotar ante la autoridad ambiental el procedimiento señalado en el artículo 27 transcrito".*

Así mismo el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección "B", dispuso *"PONER DE PRESENTE al señor apoderado del Distrito Capital la normativa que regla la opción de presentar ajustes a un Plan Parcial ya aprobado mediante acto administrativo, o que ya ha alcanzó (SIC) la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental en los términos previstos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997".*

De acuerdo con lo señalado en el auto del 05 de noviembre de 2021 expedido por la honorable magistrada Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, de la Subsección "B" de la Sección Cuarta del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, dentro del expediente identificado con el radicado número 250002315000-2001-00479-02, se considera viable la modificación de un Plan Parcial previamente adoptado siempre y cuando se cumpla el trámite de concertación

ambiental de la respectiva modificación, en caso de requerirse, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Frente a lo anterior, se debe tener en cuenta el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, que señala lo siguiente: *"El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario"*. Lo anterior significa que jurídicamente dentro del trámite de modificación de un plan parcial solo se debe consultar a las instancias que tengan relación con la temática de la modificación.

En consecuencia, para el caso concreto, la modificación del Plan Parcial no es objeto de concertación, ni de consulta con la autoridad ambiental, porque no contempla ajustes a los asuntos ambientales previamente concertados mediante la Resolución n.° 03021 del 30 de octubre de 2019 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente en la etapa de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*.

Según se enunció, la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta*" mantiene las condiciones de los asuntos ambientales concertados a través de la Resolución n.° 03021 del 30 de octubre de 2019 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente y que corresponde al Anexo n.° 4 del Decreto Distrital 834 de 2019, por cuanto no se modifican las condiciones del Canal Río Negro. Por tanto, la modificación del Plan Parcial no es objeto de concertación ambiental.

De conformidad con lo anterior, la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* se encuentra enmarcada dentro de las excepciones 5 y 6 de la parte considerativa del Auto de fecha 16 de diciembre de 2020, en tanto que el instrumento de planeamiento ya se encontraba adoptado al momento en que fue proferido el Auto transcrito, la modificación no contempla ajustes a los asuntos ambientales previamente concertados mediante la Resolución n.° 03021 del 30 de octubre de 2019 expedida por la Secretaría

Distrital de Ambiente en la etapa de adopción del Plan Parcial, y, los predios que forman parte de su ámbito de aplicación se localizan en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

8. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de participación en plusvalía.

Con el fin de determinar si con la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el *"Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía"* de fecha 19 de septiembre de 2025, en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 -compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017-, el Título 8 del Libro 1 del Decreto Distrital 639 de 2025 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital Tributario"*, en el cual se realizó la comparación normativa entre el Decreto Distrital 834 de 2019 y la modificación del Plan Parcial y se concluyó que con la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* **NO** se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, en virtud de que no existe modificación del régimen de usos del suelo, ni la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad del proyecto.

9. Publicación según numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) -Ley 1437 de 2011-.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011- y en el artículo 69 del Decreto Distrital 479 de 2024, se invitó a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en el sistema de información jurídica «LegalBog Participa» de la Secretaría Jurídica Distrital, del 03 al 10 de febrero de 2026, término durante el cual no se recibieron observaciones al proyecto de decreto.

La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Decreto Distrital 190 de 2004 -POT aplicable a la modificación del Plan

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

Parcial- y en el Decreto Distrital 080 de 2016, y, en consecuencia, se procede a la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1°. Adopción. Adóptese la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"* ubicado en la Localidad de Barrios Unidos, en el sector normativo 21 de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ n.° 21 – "Los Andes", adoptado mediante el Decreto Distrital 834 de 2019, en los términos establecidos en el presente acto administrativo.

Artículo 2°. Documentos de la modificación. Hacen parte integral del presente decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Anexo n.° 1	Documento Técnico de Soporte (DTS) de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*.
Anexo n.° 2	Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía de fecha 19 de septiembre de 2025.
Anexo n.° 3	Plano n.° 1 de 2 *"Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales y Cuadro de Áreas General"*.

Parágrafo. Los documentos que conforman el expediente documental correspondiente a la etapa de formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Cafam Floresta"*, serán custodiados por la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 3°. Sustitución de documento. Sustitúyase el Plano n.° 1 de 2 *"Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales y Cuadro General de Áreas"* incorporado en el artículo 3 del Decreto Distrital 834 de 2019, por el Plano n.° 1 de 2 *"Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales y Cuadro de Áreas General"*, que hace parte integral del presente acto administrativo, el cual quedará así:

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

DOCUMENTO	*CONTENIDO*
Plano n.º 1 de 2	*Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales y Cuadro de Áreas General.*

Artículo 4º. Equipamiento Comunal Público. Modifíquese el artículo 19 del Decreto Distrital 834 de 2019, el cual quedará así:

*"**Artículo 19°.- EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.** El área destinada a equipamiento comunal público del Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta" corresponde a 1.500 m2 de suelo, de acuerdo con lo definido en el artículo 21 del Decreto Distrital 080 de 2016. La obligación de destinar suelo para el equipamiento comunal público se cumplirá con alguna de las siguientes alternativas: (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 a la entidad que haga sus veces; o, (ii) mediante un pago compensatorio en dinero ante el Fondo cuenta creado para el efecto o a través del mecanismo que se defina para tal fin, que igualmente deberá ocurrir durante la ejecución de la primera etapa del proyecto.*

***Parágrafo.** Si se opta por cumplir con la obligación mediante área construida, se deberán adelantar ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP o la entidad que haga sus veces, todas las gestiones administrativas necesarias para llevar a cabo la entrega y el recibo material y el proceso de titulación de los metros cuadrados construidos del equipamiento comunal público, bajo el régimen normativo que reglamente dichas actividades."*

Artículo 5º. Área construida por uso. Modifíquese el artículo 27 del Decreto Distrital 834 de 2019, el cual quedará así:

*"**Artículo 27°.- ÁREA CONSTRUIDA POR USO.** El área total construida máxima por uso para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta" es la siguiente:*

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

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	
	Servicios	Personales	Servicios de comunicación masivos y entretenimiento (Centro de Convenciones)	Metropolitana/ Urbana	1, 2 y 3	20.000,00
3		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	Metropolitana/ Urbana	1, 2 y 3	

No	USOS			ESCALA	ETAPAS	M2
			empresas e inmobiliarios y servicio de logística			
TOTAL, M2 ÁREA CONSTRUIDA						**315.063,00**

Parágrafo 1. *El área total construida del uso dotacional Cultural (teatro y centro cultural) no incluye el área del Teatro Cafam de Bellas Artes que se mantiene como un dotacional cultural*

Parágrafo 2. *El área correspondiente al equipamiento comunal público (1.500 m2 construidos) hace parte de la obligación de carga local, aunque no se contabiliza como suelo de cesión (al ser área construida), ni como beneficio urbanístico. En caso de que el cumplimiento de la obligación se haga mediante pago compensatorio en dinero, los 1.500 m2 no se podrán destinar a equipamiento privado."*

Artículo 6°. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997; en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017; y en el Título 8 del Libro 1 del Decreto Distrital 639 de 2025, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital Tributario"*, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, elaboró el *"Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía"*, del 19 de septiembre de 2025, mediante el cual se realizó la comparación normativa entre el Decreto Distrital 834 de 2019 y la presente modificación del Plan Parcial, concluyendo que no se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, por cuanto no se modifica el régimen de usos del suelo ni se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo en términos de edificabilidad.

Artículo 7°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, modifica los artículos 3, 19 y 27 del Decreto Distrital 834 de 2019. Las demás disposiciones del Decreto Distrital 834 de 2019 que no fueron modificadas en el presente acto administrativo continúan vigentes.

"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Cafam Floresta' y se dictan otras disposiciones"

Artículo 8°. Comunicación. Comuníquese el presente acto administrativo junto con sus anexos a la Secretaría Distrital de Planeación, por medio de la Subdirección de Gestión Documental de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá D.C., a los

20 ABR 2026

CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.

URSULA ABLANQUE MEJÍA
Secretaria Distrital de Planeación

Proyectó: Juliana Villamizar Arturo -Arquitecta Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.
Lizeth Margarita Bermúdez - Abogada Contratista Subsecretaría Jurídica.

Revisó: Edwin Emir Garzón Garzón - Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial.
Juan Sebastián Ortiz - Abogado Contratista Dirección de Desarrollo del Suelo.
María Paula Romero - Abogada Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Aprobó: Natalia Silva Mora - Subsecretaria de Planeación Territorial.
Deisi Lorena Pardo Peña - Subsecretaria Jurídica.
Mariana Botero - Directora de Desarrollo del Suelo.
Giovanni Perdomo Sanabria - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Astrid Zulema Garzón - Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo



Solicitud de Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana Cafam Floresta


cafam
Floresta
Centro Comercial

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

OBJETIVOS

1 DIAGNÓSTICO
1.1 LOCALIZACIÓN
1.2 MARCO NORMATIVO
1.3 ESTADO ACTUAL

2 PROPUESTA
2.1 JUSTIFICACIÓN
2.2 PRECISIONES CARTOGRÁFICAS

3 CONCLUSIÓN
3.1 SOLICITUD

LISTADO DE IMÁGENES Y TABLAS

Listado de imágenes

1. Imagen 1: Localización Plan Parcial Cafam Floresta
2. Imagen 2: Modificaciones Plano 1/2 Decreto 834-2019
3. Imagen 3: Sección transversal Calle 94 A (Pág. 144 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
4. Imagen 4: Perfil Vial V-4 – Calle 94 A modificado - Plano 1/2 Decreto 834-2019
5. Imagen 5: Nota Aclaratoria - Plano 1/2 Decreto 834-2019
6. Imagen 6: Nota Aclaratoria modificada- Plano 1/2 Decreto 834-2019

Listado de tablas

1. Tabla 1: Cuadro Actual "área construida por uso" Decreto 834 de 2019
2. Tabla 2: Cuadro de áreas consolidadas para el PPRU Cafam Floresta
3. Tabla 3: Modificación cuadro de áreas construida por uso.
4. Tabla 4: Tabla Actual: Tabla 15 .Usos propuestos (Pág. 123 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
5. Tabla 5: Tabla propuesta: Tabla 15 .Usos propuestos (Pág. 123 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
6. Tabla 6: Tabla actual: Imagen 7. Tabla Comparativa Usos Existentes vs Propuestos (Pág. 124 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
7. Tabla 7: Tabla propuesta: Imagen 7. Tabla Comparativa Usos Existentes vs Propuestos (Pág. 124 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)
8. 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)
9. 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)
10. 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)
11. 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)
12. 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))
13. 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))
14. Tabla 14: Tabla actual: Tabla 54. Estimación de beneficios PPRU "Cafam - Floresta" (Pág. 285 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

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

16. 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
17. 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))
18. 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)
19. 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)
20. 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)
21. 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.





1 DIAGNÓSTICO

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-oriente 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:

N°	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.**





2 PROPUESTA

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	
	Servicios	Personales	Servicios de comunicación masivos y entretenimiento (Centro de Convenciones)	Metropolitana/ Urbana	1, 2 y 3	20.000,00
3		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.

18

*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 (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	-	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)

20

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	PPRU / UG1 ÁREA PROPUESTA	AREA CONSTRUIDA ADICIONAL	TOTAL PPRU / UG1	I.C. RESULT (A.N.U.)
			M2	M2	M2	M2	M2	
	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 - Clinica	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	
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	PPRU / UG1 ÁREA EXISTENTE	PPRU / UG1 ÁREA PROPUESTA	ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL	TOTAL PPRU / UG1	IC RESULT (A.N.U
			M2	M2	M2	M2	M2	
	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 - Clinica	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	AREA CONSTRUIDA ADICIONAL	TOTAL PPRU / UG1	I.C. RESULT (A.N.U.)
			M2	M2	M2	M2	M2	
	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 - Clinica	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	
8	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 RESULT (A.N.U
			M2	M2	M2	M2	M2	
	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 - Clinica	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 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 m²
SERVICIOS EMPRESARIALES - OFICINAS	$ 8.700.000,00 m²
SERVICIOS EMPRESARIALES Y TURÍSTICOS - HOTEL	$12.600.000,00 m²

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 m²
Sercicios Empresariales	$ 8.700.000,00 m²
Servicios Empresariales y Personales	$ 12.600.000,00 m²

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	∝(% 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	
USOS PROPUESTOS	ESCALA	Área Construída M2		Area Vendible / Rentable M2	COP/M2	% suelo/ventas Representativo PPRU	COP/M2	COP	
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 - Clinica	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	RELACIÓN AC/AV	UAU - UG 1	VALOR DE VENTA (ESTUDIO MERCADO)	ESTIMACIÓN DEL VALOR DE VENTA POR EL METODO CONTRIBUTIVO PARA USOS DOTACIONALES NO COMERCIALIZABLES		TOTAL VENTAS PPRU	
USOS PROPUESTOS	ESCALA	ÁREA CONSTRUIDA M2		ÁREA VENDIBLE / RENTABLE M2	COP/M2	%suelo/ventas Representativo PPRU	COP/M2	COP	
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 - Clinica	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	$ 225.559.200.000,00
2	OFICINAS	Metropolitana/Urbana	120.080,00	$ 3.000.000,00	$ 360.240.000.000,00
3	DOTACIONAL SALUD: CLÍNICA (*)	Metropolitana / Urbana	30.000,00	$ 3.600.000,00	$ 108.000.000.000,00
4	DOTACIONAL RECREACIÓN Y DEPORTE: CUR (*)	Metropolitana	28.500,00	$ 2.400.000,00	$ 68.400.000.000,00
5	SERVICIOS EMPRESARIALES Y TURÍSTICOS - HOTEL	Metropolitana	9.000,00	$ 3.000.000,00	$ 27.000.000.000,00
6	SERVICIOS DOTACIONALES - CENTRO DE CONVECIONES (*)	Metropolitana / Urbana	20.000,00	$ 2.300.000,00	$ 46.000.000.000,00
7	DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL (*)	Metropolitana	12.000,00	$ 2.300.000,00	$ 27.600.000.000,00
8	EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	Zonal	1.500,00	$ 2.600.000,00	$ 3.900.000.000,00
	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	$ 209.224.500.000,00
	AREA MOTOCICLETAS		4.669,20	$ 1.500.000,00	$ 7.003.804.896,41
	AREA BICICLETAS		3.891,00	$ 1.500.000,00	$ 5.836.504.080,34
	ÁREA CAMIONES Y BUSES		8.736,12	$ 1.500.000,00	$ 13.104.176.112,22
	CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO		5.559,68	$ 1.500.000,00	$ 8.339.520.528,27
	BODEGAJE		6.552,09	$ 1.500.000,00	$ 9.828.132.084,17
	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	$ 225.559.200.000,00
2	Servicios Empresariales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	120.080,00	$ 3.000.000,00	$ 360.240.000.000,00
3	Dotacional Salud - Clinica	Metropolitana / Urbana	30.000,00	$ 3.600.000,00	$ 108.000.000.000,00
4	Dotacional Recreación y Deporte CUR	Metropolitana	28.500,00	$ 2.400.000,00	$ 68.400.000.000,00
5	Servicios Empresariales y Personales	Metropolitana / Urbana / Zonal / Vecinal	9.000,00	$ 3.000.000,00	$ 27.000.000.000,00
6	Centro de convenciones	Metropolitana / Urbana	20.000,00	$ 2.300.000,00	$ 46.000.000.000,00
7	Dotacional Cultura: Teatro y centro cultural	Metropolitana	12.000,00	$ 2.300.000,00	$ 27.600.000.000,00
8	EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	Zonal	1.500,00	$ 2.600.000,00	$ 3.900.000.000,00
	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	$ 209.224.500.000,00
	ÁREA MOTOCICLETAS		4.669,20	$ 1.500.000,00	$ 7.003.804.896,41
	ÁREA BICICLETAS		3.891,00	$ 1.500.000,00	$ 5.836.504.080,34
	ÁREA CAMIONES Y BUSES		8.736,12	$ 1.500.000,00	$ 13.104.176.112,22
	CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO		5.559,68	$ 1.500.000,00	$ 8.339.520.528,27
	BODEGAJE		6.552,09	$ 1.500.000,00	$ 9.828.132.084,17
	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))

25

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 Publico	-	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 CONTRUCCIÓN
		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: CLÍNICA	$ 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 TURÍSTICOS - 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 RESICUAL 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.

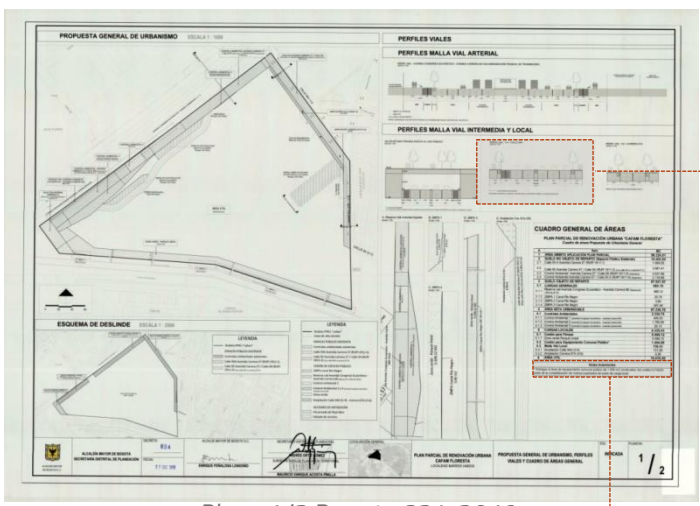
2.2 PRECISIONES CARTOGRÁFICAS

En virtud de la modificación del artículo 19 de Decreto 834 de 2019 anteriormente expuesta, resulta necesaria la modificación del plano 1/2 del mencionado Decreto debido a que la nota aclaratoria contenida en este plano deberá ser coincidente con la información modificada en el marco de esta solicitud.

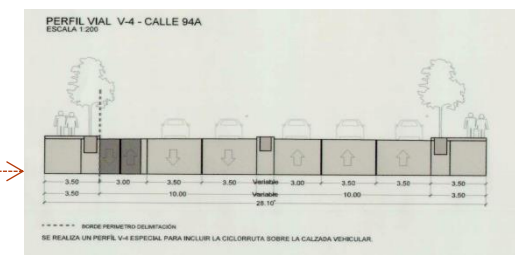
En este sentido, la nota deberá hacer alusión a las diferentes alternativas de cumplimiento de la obligación relacionada al Equipamiento Comunal Público, lo cual se expondrá detalladamente mas adelante en el presente documento.

De otra parte, en atención al oficio SI 202522410408251 emitido el 1 de septiembre de 2025 por la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante el cual hace alcance al Radicado SI-202522404320771 del 09 de abril de 2025, es preciso incluir los ajustes mencionados por la entidad por cuanto el Perfil Vial V-4 - Calle 94A contenido en el plano 1/2 del Decreto 834 de 2019 y la imagen 23 del Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del mismo, presentan una imprecisión cartográfica con relación al perfil vial contenido en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados mediante el oficio No. SDM-SI-184785-19 del 4 de septiembre de 2019 y tal como lo indica la Secretaría de Movilidad en el oficio SI 202522410408251, *"en el evento de no subsanar dicha diferencia para el diseño del perfil vial de la Calle 94 A entre Av. Carrera 68 y la Carrera 67 A en el marco de la modificación del PPRU, el desarrollador del proyecto presentará dificultades en la aprobación de los diseños de señalización (SDM), semaforización (SDM) y en los estudios, diseños y construcción de la infraestructura (IDU) por la configuración del perfil vial adoptado ...".*

De acuerdo a lo anterior, las modificaciones a realizar en el plano 1/2 del Decreto 834 de 2019 corresponden a las siguientes:

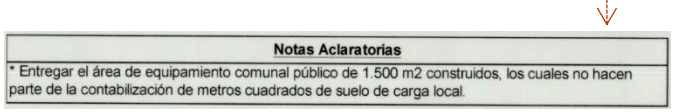


Plano 1/2 Decreto 834-2019



1

Perfil V-4 – Calle 94 A
Actual: Conformado por ciclorruta en la calzada sur con dos carriles vehiculares y la calzada norte tres carriles.
Modificación propuesta: Conformado por dos calzadas mixtas cada una con dos carriles de circulación y ciclorruta en andén del costado sur.



2

Notas Aclaratorias
La información contenida en esta nota deberá coincidir con la modificación Artículo 19 Decreto 834 de 2019 capítulo 2.1 página 16 y 17 del presente DTS.

Imagen 2: Modificaciones Plano 1/2 Decreto 834-2019

31

Por último, la modificación de la imagen 23. Sección transversal Calle 94 A del DTS, se explica a continuación:
En el DTS del Decreto 834 de 2019, el perfil de la Calle 94A contempla en calzada ciclorruta y en la calzada norte se proyectan 3 carriles.

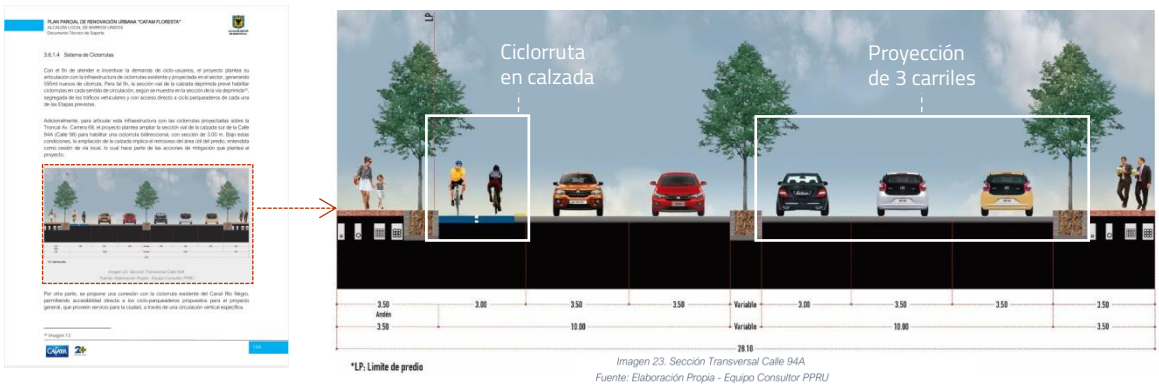


Imagen 3: Sección transversal Calle 94A (Pág. 144 del Documento Técnico de Soporte del Decreto 834 de 2019)

La modificación del la sección quedará de ahora en adelante de la siguiente manera:

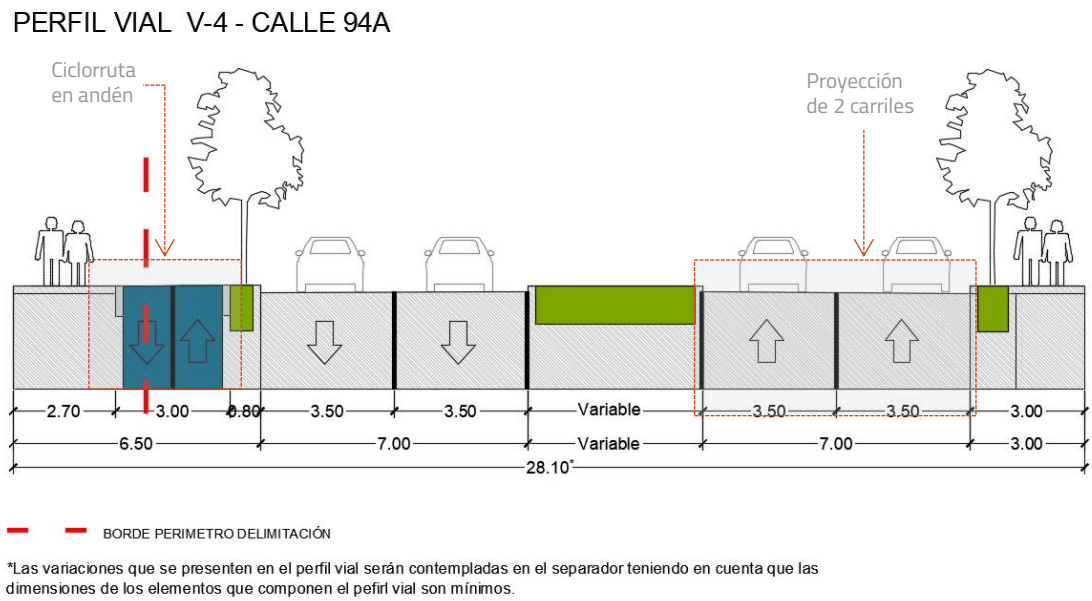


Imagen 4: Perfil Vial V-4 – Calle 94 A modificado - Plano 1/2 Decreto 834-2019

El perfil ajustado (imagen 4) es coherente con el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados mediante el oficio No. SDM-SI-184785-19 del 4 de septiembre de 2019.

Justificación modificación perfil vial Calle 94A

Como se mencionó anteriormente, en atención a lo expuesto en el oficio con número de radicación SI 202522410408251 emitido el 1 de septiembre de 2025 de parte de la Secretaría Distrital de Movilidad a la Secretaría Distrital de Planeación, resulta clara la necesidad de realizar los ajustes mencionados en este documento los cuales se transcriben textualmente a continuación:

"En el marco del seguimiento a las acciones de mitigación del Estudio de Tránsito aprobado mediante radicado SDM-S1-184785-19 del 04 de septiembre de 2019 para el Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) Cafam Floresta adoptado mediante Decreto 834 de 2019 por la Secretaría Distrital de Planeación, se informa que el proyecto se encuentra adelantando las gestiones para dar cumplimiento a dichas acciones de mitigación.

Para el numeral 2 'SEMAFORIZACIÓN' del acta de compromisos que hace parte integral del oficio de aprobación SDM-SI-184785-19, el consultor de tránsito contratado por el PPRU Cafam Floresta adelanta el trámite correspondiente a los diseños de señalización y semaforización ante la Secretaría Distrital de Movilidad encontrándose diferencias en la información aprobada en dicho estudio de tránsito y lo establecido en el Decreto de adopción.
A continuación se relaciona lo mencionado:
Oficio de aprobación del estudio de tránsito SDM-SI-184785-19
"3.13 Estudios, diseños y construcción ciclorruta en andén costado sur de la Calle 94 entre Carrera 67 A y Av. Carrera 68, la cual permite conectarse con la propuesta del trazado de la ciclorruta de la Troncal Av. Carrera 68."

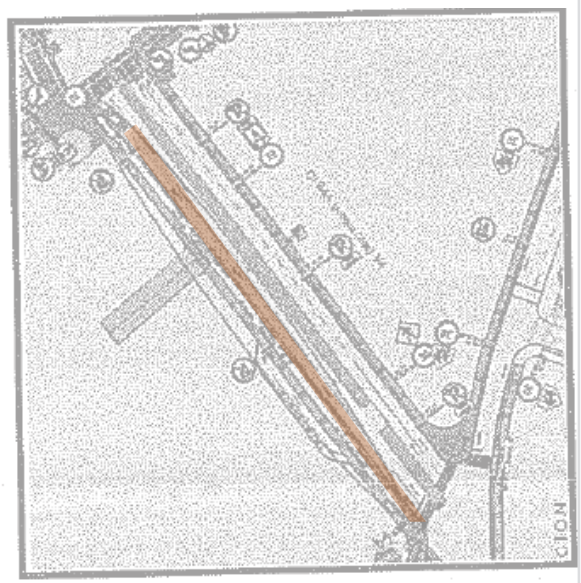


Figura 20. Localización propuesta de la ciclorruta en andén sobre Calle 94 entre AC 68 y Carrera 67 A. Fuente: ET PPRU Cafam Floresta

En los anexos que hacen parte de la adopción del instrumento se encuentra siguiente:
▪ Documento Técnico de Soporte Viernes, Diciembre 27, 2019
"3.6.1.4 Sistema de Ciclorrutas
... Adicionalmente, para articular esta infraestructura con las ciclorrutas proyectadas sobre la Troncal Av. Carrera 68, el proyecto plantea ampliar la sección vial de la calzada sur de la Calle 94A (Calle 98) para habilitar una ciclorruta bidireccional, con sección de 3.00 m. Bajo estas condiciones, la ampliación de la calzada implica el retroceso del área útil del predio, entendida como cesión de vía local, lo cual hace parte de las acciones de mitigación que plantea el proyecto."

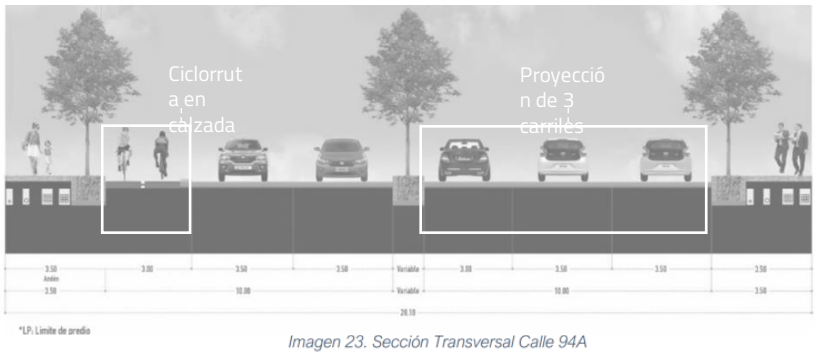
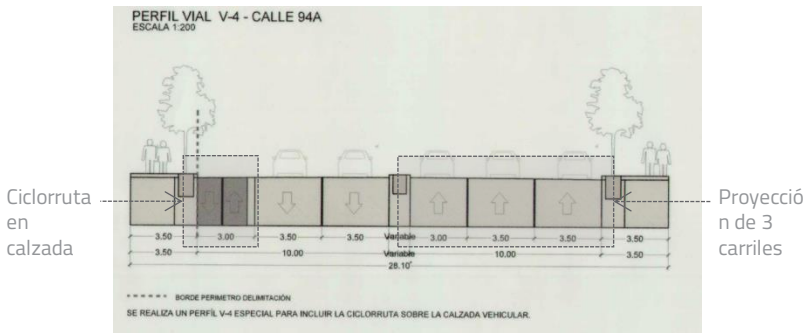


Imagen 23. Sección Transversal Calle 94A
Fuente: Elaboración Propia - Equipo Consultor PPRU

En los planos anexos se observa el siguiente perfil:



Fuente: Plano 1/2 Decreto 834-2019

De conformidad con lo relacionado anteriormente, se evidencia lo siguiente:

- *En la Calle 94 A entre Av. Carrera 68 y la Carrera 67 A, la ciclorruta analizada y aprobada en el Estudio de Tránsito para el PPRU se diseñó en andén, y el perfil cuenta con dos carriles por sentido en cada calzada.*
- *En el plano 1 del Decreto de adopción se tiene en el perfil vial ciclorruta en la calzada sur y dos carriles vehiculares y la calzada norte presenta tres carriles.*

En virtud de lo anterior, se solicita a la Secretaría Distrital de Planeación revisar la diferencia de esta información y considerar jurídicamente la pertinencia de solicitar al promotor que incluya dicho ajuste en el actual trámite de modificación del PPRU Cafam Floresta.

Finalmente, se informa que en el evento de no subsanar dicha diferencia para el diseño del perfil vial de la Calle 94 A entre Av. Carrera 68 y la Carrera 67 A en el marco de la modificación del PPRU, el desarrollador del proyecto presentará dificultades en la aprobación de los diseños de señalización (SDM), semaforización (SDM) y en los estudios, diseños y construcción de la infraestructura (IDU) por la configuración del perfil vial adoptado, por cuanto se afectaría la operatividad de la Carrera 67 A con Calle 94 A aumentando las fases semafóricas evaluadas, los niveles de servicio y aumento en el área para el desarrollo del carril adicional, conforme a los viajes que se tienen estimados sobre el área de influencia del proyecto."

Por lo anterior y acatando la sugerencia de la Secretaría Distrital de Planeación, se requiere la incorporación de estos cambios dentro de la presente solicitud de modificación.

34

Justificación Notas Aclaratorias

El plano 1/2 que hace parte integral del PPRU Cafam Floresta, adoptado mediante el Decreto 834 de 2019, contiene la siguiente nota aclaratoria bajo el cuadro de áreas que relaciona la forma de cumplimiento de la obligación del Equipamiento Comunal Público:

Notas Aclaratorias
* Entregar el área de equipamiento comunal público de 1.500 m2 construidos, los cuales no hacen parte de la contabilización de metros cuadrados de suelo de carga local.

Imagen 5: Nota Aclaratoria - Plano 1/2 Decreto 834-2019

En función de la justificación de la modificación del art. 19 del decreto 834 de 2019, desarrollada en el capítulo 2.1 pág 16 y 17 del presente DTS, se propone modificar la nota aclaratoria de manera que contemple las distintas formas de cumplimiento de las obligaciones asociadas al Equipamiento Comunal Público, en este sentido, la nota aclaratoria contenida en el plano 1/2 del Decreto 834 de 2019 queda en adelante así:

Notas Aclaratorias
* 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 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.

Imagen 6: Nota Aclaratoria modificada- Plano 1/2 Decreto 834-2019



3 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, articulo 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.



ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA

Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta"
Localidad de Barrios Unidos.
19 de septiembre de 2025

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Con el Decreto Distrital 834 de 2019 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana ***"CAFAM Floresta",*** ubicado en la Localidad de Barrios Unidos.

Mediante el oficio con radicado SDP n.° 1-2024-59590 del 1 de noviembre de 2024 el señor LUIS GONZALO GIRALDO MARÍN identificado con la Cédula de Ciudadanía n.° 17.094.468 de Manizales, actuando en calidad de representante legal de la Caja de Compensación Familiar CAFAM, titular del predio del ámbito de la formulación del plan parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta", según los requisitos legales señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

El presente estudio técnico comparativo de norma se elabora con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía por la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "***Cafam Floresta***" ubicado en la localidad de Barrios Unidos.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y la expedición del Acuerdo 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas, ya sea por el cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

La determinación de hechos generadores de plusvalía ya sea por la autorización de usos más rentables o por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, es competencia de la Secretaría Distrital de Planeación.

En este orden, las competencias asignadas en el artículo 20º del Decreto Distrital 803 de 2018 *"Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones",* la determinación del hecho generador de plusvalía, en aplicación específica de las disposiciones normativas para cada acción urbanística en Bogotá, se constituye en el soporte urbanístico mediante el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, efectúa el cálculo y liquidación del efecto plusvalía.

Para efecto de considerar, si por la adopción de la modificación del plan parcial se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma parte de la base normativa descrita a continuación:

1. ANTECEDENTES

Decreto Distrital 834 de 2019 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana ***"CAFAM FLORESTA",*** ubicado en la Localidad de Barrios Unidos, enmarcado en las disposiciones del Decreto Distrital 190 del 2004 " *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.".* Este acto administrativo, determinó los usos y la edificabilidad aplicables al plan parcial, de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios.

Con base en el citado decreto, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD emitió la Resolución 0961 del 7 de octubre de 2021 *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta", ubicado en la Localidad de Barrios Unidos, adoptado mediante el Decreto Distrital 834 de 2019".*

En este contexto, y acogiéndose al artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, enmarcado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, mediante oficio SDP n.° 1-2024-59590 del 1 de noviembre de 2024 el señor LUIS GONZALO GIRALDO MARÍN identificado con la Cédula de Ciudadanía n.° 17.094.468 de Manizales, actuando en calidad de representante legal de la Caja de Compensación Familiar CAFAM, titular del predio del ámbito de la formulación del plan parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta"*, presentó ante esta secretaría los documentos correspondientes a la formulación de la Modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta"*,y a través del oficio SDP n.° 2-2024-64917 del 8 de noviembre de 2024, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, informó al interesado que no se cumplió con los requisitos señalados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016 indicando los documentos en información a complementar. En respuesta a los requerimientos el señor LUIS GONZALO GIRALDO MARÍN identificada con la Cédula de Ciudadanía n.° 17.094.468 de Manizales, actuando en calidad de representante legal de la Caja de Compensación Familiar CAFAM radicó la documentación solicitada mediante oficio n.° 1-2024-64190 del 26 de noviembre de 2024

Una vez surtido el proceso que fundamenta la viabilidad de la modificación, la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, expide la Resolución No. 1490 del 12 de septiembre de 2025 del *"Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta" ubicado en la Localidad de Barrios Unidos, adoptado mediante Decreto Distrital 834 de 2019"*

Así las cosas, el escenario normativo a comparar, corresponde al Decreto Distrital 834 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "**Cafam Floresta**", frente a la presente modificación del plan parcial, cuyo escenario normativo se fundamenta en Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, entre ellos los Decretos Distritales 273 de 2009 y 080 de 2016.

2. MARCO NORMATIVO

A continuación, se listan los actos administrativos tanto del orden nacional como distrital que conforman el marco normativo de los hechos generadores, así:

- **LEY 388 DE 1997:**

  «***Artículo 74º.- Hechos generadores.*** *Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble*

a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
2. ***El establecimiento o modificación del régimen** o la zonificación de **usos del suelo**.*
3. ***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***

*En el mismo plan de ordenamiento territorial o **en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo**, las cuales serán tenidas en cuenta, **sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.***

*Parágrafo. - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de **cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción** serán reglamentados por el Gobierno Nacional*». (Negrilla fuera de texto).

«***ARTÍCULO 76.- Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía».

«***ARTÍCULO 77.- Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias; con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al

producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998».

«***ARTÍCULO 78.- Área objeto de la participación en la plusvalía**. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen*».

En todo caso, en la comparación normativa se tienen en cuenta los nuevos usos o el máximo potencial de la edificabilidad adicional **derivado de la diferencia entre el aprovechamiento antes y después de la acción urbanística según lo contemplan los artículos 76, 77 y 78 de la Ley 388 de 1997**.

- **ACUERDO 682 DE 2017** «*Por el cual se modifican los Acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones*».

  «***ARTÍCULO. 2.** Modifíquese el artículo 13º del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:*

  *"**Artículo 3. Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:*

  1. *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
  2. *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
  3. *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, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.*

  ***Parágrafo:** En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso".*

- **DECRETO DISTRITAL 790 DE 2017** «*Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017*».

  «***Artículo 4°. Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:*

  1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

  2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. 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, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

Parágrafo: *En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso*».

- **DECRETO 803 DE 2018** «*Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones*».

«***Artículo 2º.- Hechos Generadores.*** *Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya en el Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Son hechos generadores los siguientes:*

2.1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2.2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

2.3. 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, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

Parágrafo 1º.- *En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía.*

Parágrafo 2º*.- La Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, podrá adelantar mesas de trabajo, previo a la adopción de la decisión, con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con el objetivo de explicar los alcances y la aplicación normativa contenida en la respectiva acción urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- o la entidad u organismo que adopte las decisiones generadoras de efecto plusvalía, será la encargada de definir con claridad las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores*».

3. ACCIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE COMPARACIÓN

Se deben comparar las decisiones y/o actuaciones administrativas reglamentadas por la Administración Distrital referidas a las normas específicas (usos y edificabilidad) bajo las cuales se podía adelantar la obtención de licencias urbanísticas **antes y después de la acción urbanística**.

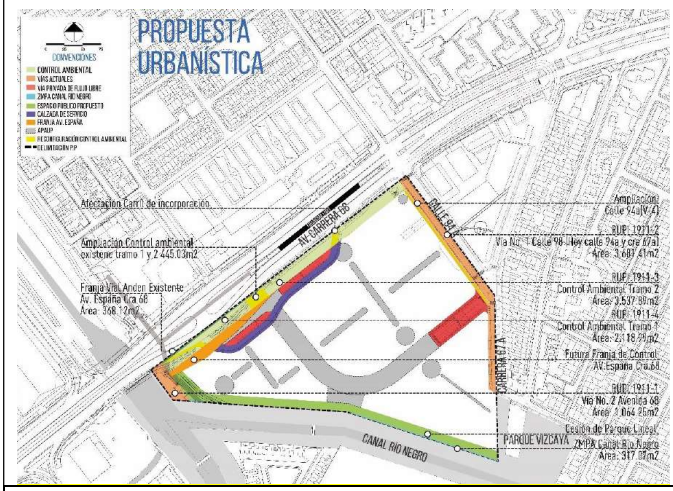
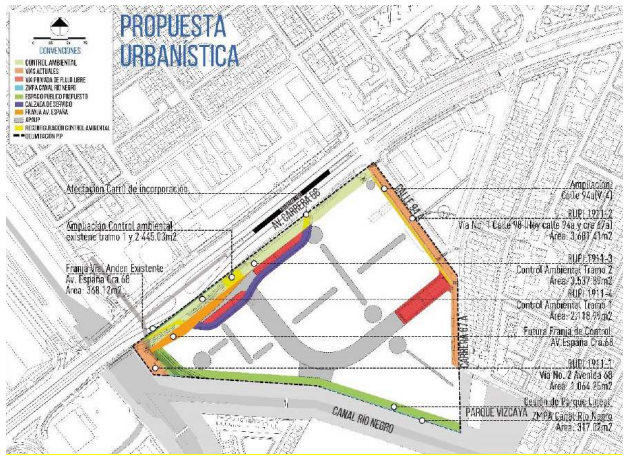
3.1. Escenario normativo antes de la acción urbanística

Decreto Distrital 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".*

3.2. Escenario normativo después de la acción urbanística

Al respecto, se debe precisar que a la fecha se encuentra vigente el Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C*" y según lo establecido en el numeral 4° del artículo 599, *«[…] los Planes Parciales que cuentan con acto administrativo de viabilidad ejecutoriado antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se estudiarán y aprobarán con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo*», es decir al Decreto Distrital 190 de 2004 y decretos reglamentarios.

Así entonces, el escenario normativo a comparar corresponde al Decreto Distrital 834 de 2019 y la propuesta de usos y edificabilidad contenida en la formulación de la modificación del plan parcial. Por lo tanto, para efecto de considerar si para los predios que forman parte del ámbito de planificación del PPRU «*Cafam Floresta*» se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma aplicable a los predios, parte de la base normativa descrita a continuación:

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
Decreto Distrital 834 de 2019, Decreto Distrital 190 de 2004 art. 334,374 y 376	**Propuesta modificación Decreto Distrital 834 de 2019, Decreto Distrital 190 de 2004 art. 334,374 y 376**
	
AREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO	

<table>
<tr><td>Suelo Urbano, área de actividad industrial Comercio y servicios Zona Comercio Cualificado Tratamiento de Renovación Urbana</td><td>Suelo Urbano, área de actividad industrial Comercio y servicios Zona Comercio Cualificado Tratamiento de Renovación Urbana
La propuesta de modificación no hace ajustes a la propuesta urbana ni modifica la cartografía del Decreto Distrital 834 de 2019</td></tr>
<tr><td colspan="2">USOS</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>USOS</th><th>ÁREA CONSTRUIDA (ACTUAL)</th><th>ÁREA CONSTRUIDA (m2)</th></tr>
<tr><td>COMERCIO</td><td>62.667,49</td><td>93.983</td></tr>
<tr><td>SERVICIOS EMPRESARIALES</td><td>30.221,79</td><td>120.080</td></tr>
<tr><td>DOTACIONAL SALUD: CLINICA</td><td>7.914,80</td><td>30.000</td></tr>
<tr><td>DOTACIONAL:RECREACIÓN Y DEPORTE:CUR</td><td>-</td><td>30.000</td></tr>
<tr><td>EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO</td><td>-</td><td>0</td></tr>
<tr><td>HOTEL</td><td>-</td><td>9.000</td></tr>
<tr><td>CENTO DE CONVENCIONES</td><td>-</td><td>20.000</td></tr>
<tr><td>DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL</td><td>-</td><td>12.000</td></tr>
<tr><td>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR USOS</td><td>100.804</td><td>315.063</td></tr>
</table>
INIDICE DE CONSTRUCCIÓN
<table>
<tr><td>ÁREA PARQUEADERO CARROS</td><td>-</td><td>139.483</td></tr>
<tr><td>ÁREA MOTOCICLETAS</td><td></td><td>4.669</td></tr>
<tr><td>ÁRE BICICLETAS</td><td></td><td>3.891</td></tr>
<tr><td>ÁREA CAMIONES Y BUSES</td><td></td><td>8.736</td></tr>
<tr><td>CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO</td><td></td><td>5.560</td></tr>
<tr><td>BODEGAJE</td><td></td><td>6.552</td></tr>
<tr><td>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SÓTANOS</td><td>-</td><td>168.891</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PPRU FLORESTA</td><td>100.804,08</td><td>483.954</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>USOS</th><th>ÁREA CONSTRUIDA (ACTUAL)</th><th>ÁREA CONSTRUIDA (M2)</th></tr>
<tr><td>COMERCIO</td><td>62.667,49</td><td>93.983</td></tr>
<tr><td>SERVICIOS EMPRESARIALES</td><td>30.221,79</td><td>120.080</td></tr>
<tr><td>DOTACIONAL SALUD: CLINICA</td><td>7.914,80</td><td>30.000</td></tr>
<tr><td>DOTACIONAL:RECREACIÓN Y DEPORTE:CUR</td><td>-</td><td>28.500</td></tr>
<tr><td>EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO</td><td>-</td><td>1.500</td></tr>
<tr><td>SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES</td><td>-</td><td>9.000</td></tr>
<tr><td>CENTO DE CONVENCIONES</td><td>-</td><td>20.000</td></tr>
<tr><td>DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURAL</td><td>-</td><td>12.000</td></tr>
<tr><td>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR USOS</td><td>100.804</td><td>315.063</td></tr>
</table>
INIDICE DE CONSTRUCCIÓN
<table>
<tr><td>ÁREA PARQUEADERO CARROS</td><td>-</td><td>139.483</td></tr>
<tr><td>ÁREA MOTOCICLETAS</td><td></td><td>4.669</td></tr>
<tr><td>ÁRE BICICLETAS</td><td></td><td>3.891</td></tr>
<tr><td>ÁREA CAMIONES Y BUSES</td><td></td><td>8.736</td></tr>
<tr><td>CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO</td><td></td><td>5.560</td></tr>
<tr><td>BODEGAJE</td><td></td><td>6.552</td></tr>
<tr><td>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SÓTANOS</td><td>-</td><td>168.891</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PPRU FLORESTA</td><td>100.804,08</td><td>483.954</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>La propuesta de modificación no modifica los usos ni incrementa el área construida otorgada mediante el Decreto Distrital 834 de 2019</td></tr>
<tr><td colspan="2">NORMAS DE EDIFICABILIDAD</td></tr>
<tr><td>Índice máximo de construcción sobre ANU</td><td>3,61</td><td>Índice máximo de construcción sobre ANU</td><td>3,61</td></tr>
<tr><td colspan="4">OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESPACIO PUBLICO</td></tr>
<tr><td>DESCRIPCIÓN</td><td>M2</td><td>DESCRIPCIÓN</td><td>M2</td></tr>
<tr><td>CARGAS GENERALES POR SUELO A SER CEDIDAS</td><td>685,19</td><td>CARGAS GENERALES POR SUELO A SER CEDIDAS</td><td>685,19</td></tr>
<tr><td>Reserva vial Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68</td><td>368,12</td><td>Reserva vial Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68</td><td>368,12</td></tr>
<tr><td>ZMPA 1 Canal Río Negro</td><td>25,78</td><td>ZMPA 1 Canal Río Negro</td><td>25,78</td></tr>
<tr><td>ZMPA 2 Canal Río Negro</td><td>3,80</td><td>ZMPA 2 Canal Río Negro</td><td>3,80</td></tr>
<tr><td>ZMPA 3 Canal Río Negro</td><td>287,49</td><td>ZMPA 3 Canal Río Negro</td><td>287,49</td></tr>
<tr><td>ÁREA NETA URBANIZABLE</td><td>87.236,78</td><td>ÁREA NETA URBANIZABLE</td><td>87.236,78</td></tr>
<tr><td>Controles ambientales</td><td>2.230,75</td><td>Controles ambientales</td><td>2.230,75</td></tr>
<tr><td>Control ambiental 1 (Avenida Congreso Eucarístico-Avenida Carrera 68)</td><td>445,03</td><td>Control ambiental 1 (Avenida Congreso Eucarístico-Avenida Carrera 68)</td><td>445,03</td></tr>
<tr><td>Control ambiental 2 (Avenida Congreso Eucarístico-Avenida Carrera 68)</td><td>1.760,59</td><td>Control ambiental 2 (Avenida Congreso Eucarístico-Avenida Carrera 68)</td><td>1.760,59</td></tr>
<tr><td>Control ambiental 3 (Avenida Congreso Eucarístico-Avenida Carrera 68)</td><td>25,13</td><td>Control ambiental 3 (Avenida Congreso Eucarístico-Avenida Carrera 68)</td><td>25,13</td></tr>
</table>

Total, Cesión Pública (Provisión suelo Parques, Equipamientos, Malla Vial Local)	6.329,43	**Total, Cesión Pública (Provisión suelo Parques, Equipamientos, Malla Vial Local)**	6.329,43
Cesión de Parque Lineal	5.599,12	Cesión de Parque Lineal	5.599,12
Cesión para equipamiento comunal público - Art 20 decreto 080 de 2016.	1.500,00*	Cesión para equipamiento comunal público - Art 20 decreto 080 de 2016.	1.500,00*
Malla Vial Local (Carga Local)	730,31	**Malla Vial Local (Carga Local)**	730,31
Ampliación Calle 94a (V-4)	721,95	Ampliación Calle 94a (V-4)	721,95
Ampliación Carrera 67a (V-6)	8,36	Ampliación Carrera 67a (V-6)	8,36
OTRAS CARGAS LOCALES DENTRO DE LA DELIMITACIÓN	2801,07	**OTRAS CARGAS LOCALES DENTRO DE LA DELIMITACIÓN**	2801,07
Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico- Avenida Carrera 68	2.317,56	Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico- Avenida Carrera 68	2.317,56
Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico- Avenida Calle 94A	483,51	Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico- Avenida Calle 94A	483,51
*El cumplimiento de la carga de equipamiento comunal público de 1.500,00 m2 pueden darse como área en m2 construidos o mediante el pago compensatorio. Estos no hacen parte de la contabilización de m2 como suelo de carga local.			

La propuesta de modificación no hace ajustes en las obligaciones urbanísticas ni modifica el artículo 36 *"CARGAS GENERALES Y LOCALES DEL PLAN PARCIAL"* del Decreto Distrital 834 de 2019.

4. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

4.1. CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

El área objeto de la presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Cafam Floresta*", está clasificada como suelo urbano en el marco del Decreto Distrital 834 de 2019 (acto administrativo que adoptó el plan parcial objeto de modificación). Adicionalmente, según lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el plan parcial se encuentra en Suelo Urbano.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituye hecho generador de la participación en plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de dicha Ley, que autorizan específicamente a destinar el inmueble a un uso más rentable, según lo que se determine formalmente en el plan parcial.

En cuanto al hecho generador, por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, al adoptarse la modificación del presente plan parcial, **NO** se configura un hecho generador de plusvalía por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, dado que se mantiene la misma área de actividad y los usos permitidos en el Decreto Distrital 834 de 2019

4.2. AUTORIZACIÓN DE UN MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN

De acuerdo con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituye hecho generador de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de dicha Ley, que autorizan específicamente a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, según lo que se determine formalmente en el plan parcial.

La cuantificación del área total construida, que se materializa en los beneficios por cada una de las supermanzanas, estimada sobre el área predial del plan parcial, propuesto como área total construida sobre área predial, es la siguiente:

	Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta" Decreto 834 de 2019	**Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta"**
Área Total Construida	315.063,00	315.063,00
Índice de Construcción máximo	3.61	3.61

La edificabilidad del área vendible es producto de la aplicación del reparto de cargas y beneficios sobre el área de los predios originales, que se materializa en la propuesta urbanística, como aprovechamiento en metros cuadrados por usos y por manzanas, soportada por las obligaciones urbanísticas (cargas) y su impacto urbanístico, propuesto como área neta vendible en los usos sobre el área útil privada, se describe a continuación:

El análisis de los potenciales de edificabilidad arroja que para la modificación del plan parcial **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD,** ya que **el área total construida aprobada mediante el Decreto Distrital 834 de 2019 es de 315.063,00 metros cuadrados y el área propuesta para la modificación es de 315.063,00 metros cuadrados.**

5. CONCLUSIONES:

- El cálculo comparativo de norma arroja que con la adopción de la modificación del plan parcial *"Cafam Floresta"* de la localidad de Barrios Unidos*,* **NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**

- En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción de la modificación del plan parcial *"Cafam Floresta"* de la localidad de Barrios Unidos*,* **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el área construida en la modificación del Plan Parcial, calculada en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004, es **IGUAL** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 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 consecuencia, en la adopción de la modificación del plan parcial *"Cafam Floresta"* ubicado en la Localidad de Barrios Unidos **NO** SE **CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA, POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

6. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CAFAM FLORESTA"

En el proceso de cálculo del efecto plusvalía de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "CAFAM FLORESTA»", la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el ámbito de sus competencias, deberá realizar el cálculo para la determinación de la existencia de efecto plusvalía y la

liquidación correspondiente en caso de que haya lugar a ello, de conformidad con la reglamentación vigente y el procedimiento establecido para ese fin.

Cordialmente,



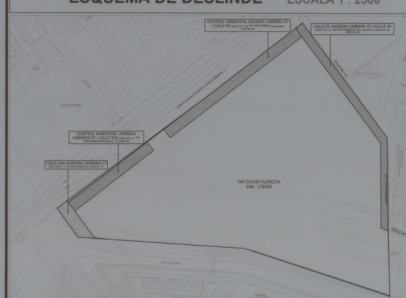
ASTRID ZULEMA GARZÓN ROJAS
Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo

Vo Bo: Paulina Isabel Pérez Espitia - Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Emili Juliana Páez Aristizábal – Prof. Especializado Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Proyectó: Juliana Villamizar Arturo- Prof. Especializada-Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

PROPUESTA GENERAL DE URBANISMO ESCALA 1 : 1000



ESQUEMA DE DESLINDE ESCALA 1 : 2500



LEYENDA

- Ámbito PPRU "cafam"
- Línea de alta tensión

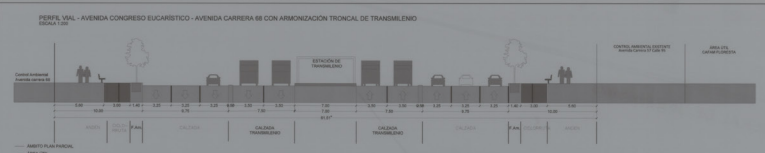
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE
- Controles ambientales existentes
- Calle 93A Avenida Carrera 57 (RUPI 1911-1)
- Calle 95 Avenida Carrera 57 / Calle 94 (RUPI 1911-2) (hoy calle 94 A y carrera 67 A)

CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO
- ZMPA canal Río Negro
- Reserva vial Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68 (Resolución 1564 de 2019)
- Control ambiental 1
- Control Ambiental 2 y 3 (Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68)
- Zona verde
- Ampliación Calle 94A (V-4) - Carrera 67A (V-6)

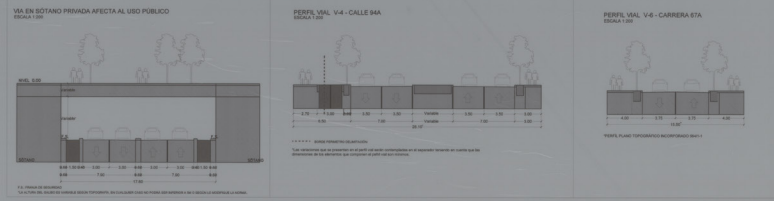
ACCIONES DE MITIGACIÓN
- Vía privada de flujo libre
- Calzada de servicio

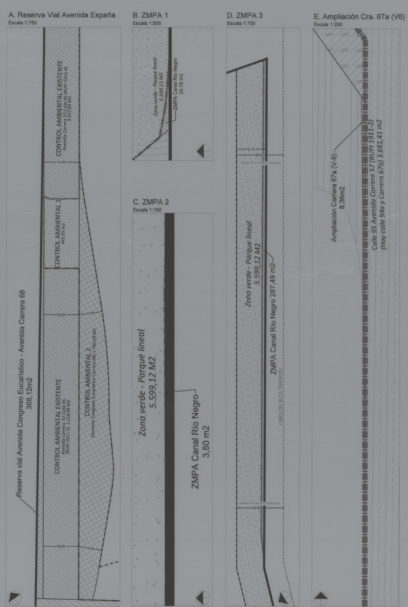
PERFILES VIALES

PERFILES MALLA VIAL ARTERIAL



PERFILES MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL





CUADRO GENERAL DE ÁREAS

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CAFAM FLORESTA"

Cuadro de áreas Propuesta de Urbanismo General

#	Item	M2
1	ÁREA ÁMBITO APLICACIÓN PLAN PARCIAL	98.324,51
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO (Espacio Público Existente)	10.402,54
2.1	Calle 93 A Avenida Carrera 57 (RUPI 1911-1)	1.064,25
2.2	Calle 95 Avenida Carrera 57 / Calle 94 (RUPI 1911-2) (hoy calle 94 A y carrera 67 A)	3.681,41
2.3	Control Ambiental Avenida Carrera 57 / Calle 95 (RUPI 1911-3) (Existente)	3.537,89
2.4	Control Ambiental Avenida Carrera 57 / Calle 93 A (RUPI 1911-4) (Existente)	2.118,99
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	87.921,97
3.1	CARGAS GENERALES	685,19
3.1.1	Reserva vial Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68 (Resolución 1564 de 2019)	368,12
3.1.2	ZMPA 1 Canal Río Negro	25,78
3.1.3	ZMPA 2 Canal Río Negro	3,80
3.1.4	ZMPA 3 Canal Río Negro	287,49
4	ÁREA NETA URBANIZABLE	87.236,78
4.1	Controles Ambientales	2.230,75
4.1.1	Control Ambiental 1 (Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68)	445,03
4.1.2	Control Ambiental 2 (Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68)	1.760,59
4.1.3	Control Ambiental 3 (Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68)	25,13
5	CARGAS LOCALES	6.329,43
5.1	Cesión para Parque	5.599,12
5.1.1	Zona verde Parque Lineal	5.599,12
5.2	Cesión para Equipamiento Comunal Público*	1.500,00
5.3	Malla Vial Local	730,31
5.3.1	Ampliación Calle 94A (V-4)	721,95
5.3.2	Ampliación Carrera 67A (V-6)	8,36
6	ÁREA UTIL	78.676,59

Notas Aclaratorias

* 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 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.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

DECRETO: 126
FECHA: 20 ABR 2026

ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
CARLOS FERNANDO GALÁN

SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN
URSULA ABLANQUE MEJÍA

SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
NATALIA SILVA MORA

LOCALIZACIÓN GENERAL

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CAFAM FLORESTA
LOCALIDAD BARRIOS UNIDOS

PROPUESTA GENERAL DE URBANISMO, PERFILES VIALES Y CUADRO DE ÁREAS GENERAL

OBSERVACIONES:
SISTEMA DE PROYECCIÓN DE COORDENADAS
Coordenadas cartesianas con origen en la intersección del meridiano -74,1465952 con el paralelo 4,6854480, al cual se le asignaron las coordenadas planas N:109.220,965 metros y E:92.534,679 metros referidas al datum MAGNA-SIRGAS. Cotas referidas al nivel medio del mar. Plano de proyección 2550 metros sobre el nivel del mar.

ESC: INDICADA

PLANCHA: 1 / 2

VEEDURÍA DISTRITAL
Somos los ojos de la ciudadanía

Al contestar cite estos datos:
Radicado No.: *20262000000905*
Fecha: 21-04-2026

RESOLUCIÓN NÚMERO 090

Por la cual se hace un traslado en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la Veeduría Distrital para la vigencia fiscal 2026

LA VEEDORA DISTRITAL

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 109 del Decreto Distrital 645 de 2025 y

CONSIDERANDO

Que el Artículo 109 del Decreto Distrital 645 de 2025 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hacienda*", señala que: "*Las modificaciones al anexo del Decreto de Liquidación de los órganos y entidades que hacen parte del presupuesto anual, incluidos los organismos de control, y los Fondos de Desarrollo Local que no modifiquen en cada sección presupuestal el monto agregado de sus apropiaciones de funcionamiento, servicio de la deuda e inversión aprobados por el Concejo de Bogotá D.C. y las Juntas Administradoras Locales, se harán mediante resolución expedida por el representante de la entidad respectiva o por decreto del alcalde o alcaldesa local. (...)*".

Estos actos administrativos requieren para su validez del concepto previo y favorable de la Secretaría Distrital de Hacienda - Dirección Distrital de Presupuesto. Si se trata de gastos de inversión se requerirá, además, del concepto favorable de la Secretaría Distrital de Planeación".

Que el parágrafo único del citado artículo exceptúa del concepto previo y favorable de la Secretaría Distrital de Hacienda - Dirección Distrital de Presupuesto, las modificaciones en gastos de funcionamiento de los traslados presupuestales al interior de cada uno de los rubros que componen factores constitutivos de salario; contribuciones inherentes a la nómina; remuneraciones no constitutivas de factor salarial siempre que correspondan al mismo tipo de vinculación, honorarios, activos fijos, materiales y suministros, adquisición de servicios, FONPET, obligaciones por pagar (adquisición de bienes, adquisición de servicios y otros gastos generales).

Que mediante la Resolución No. 191 del 22 de septiembre de 2017, la Secretaría Distrital de Hacienda adoptó y consolidó el Manual de Programación, Ejecución y Cierre Presupuestal del Distrito Capital, el cual en su numeral 3.2.1.4.2 define los traslados presupuestales internos como "*(...) operaciones simultáneas que se realizan entre los gastos de funcionamiento, servicio de la deuda y gastos de inversión, sin que los agregados presupuestales se modifiquen, consisten en reducir un rubro presupuestal (contracrédito) que tiene saldo libre de afectación presupuestal para adicionar otro rubro (crédito)*".

Por la cual se hace un traslado en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la Veeduría Distrital para la vigencia fiscal 2026

Que mediante el Decreto Distrital 675 del 30 de diciembre de 2025 se liquidó el Presupuesto Anual de Rentas e Ingresos y de Gastos e Inversiones de Bogotá, Distrito Capital, para la vigencia fiscal comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2026, contemplando lo propio para la Veeduría Distrital.

Que el Artículo 31 del citado decreto, respecto de las modificaciones al interior del presupuesto de gastos de funcionamiento para la vigencia 2026, establece que: "(...) *las modificaciones en el presupuesto de Gastos de Funcionamiento y del servicio de la deuda por traslados presupuestales al interior de cada uno de los rubros que componen los gastos de personal, adquisición de bienes y servicios, transferencias corrientes, disminución de pasivos y gastos por tributos, tasas, contribuciones, multas, sanciones e intereses de mora, capital, intereses y comisiones de la deuda interna o externa, se harán mediante resolución expedida por el representante legal de la entidad respectiva o por Decreto del (de la) Alcalde(sa) Local, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la Secretaría Distrital de Hacienda-Dirección Distrital de Presupuesto para tal fin.*"

Que el proceso de Gestión de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – TIC, en el marco del proceso contractual cuyo objeto es la adquisición de elementos para la actualización de la plataforma tecnológica de la Veeduría Distrital, informa que inicialmente, debido a la dificultad para obtener cotizaciones por la especificidad técnica de los elementos, realizó un análisis del sector basado en los precios registrados en las distintas páginas web. Posteriormente, tras la revisión de la Oficina Asesora de Jurídica, se recomendó actualizar dicho análisis mediante cotizaciones con proveedores que incluyeran la totalidad de los ítems, dado que por la página web se obtuvieron precios independientes por elemento y los precios no reflejan los costos de administración, personal e impuestos que los puedan afectar. Que una vez obtenidas las ofertas, se evidenció un incremento en los precios de mercado, por un valor de **OCHO MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTE ($8.100.000),** los cuales se requieren distribuir en los siguientes rubros presupuestales:

Rubro	Valor
O212020100405452 72 Unidades removibles de almacenamiento	$5.200.000
O212020100405452 81 Tarjetas de sonido, de video, de red y tarjetas similares para máquinas de procesamiento automático de datos	$1.170.000
O21202010040747223 06 Router	$1.000.000
O21202010040242942 01 Cable de alambre de cobre	$170.000
O21202010040646122 03 Aparatos para carga, conversión y control de corriente alterna	$560.000

Que por lo expuesto y con el fin de adelantar el proceso de contratación, es necesario realizar el traslado presupuestal en los rubros y valores citados.

Que de otra parte, el proceso de Administración de Bienes, Servicios e Infraestructura, en atención a las necesidades operativas identificadas en las sedes de la Veeduría Distrital, así como en el parque automotor y los equipos tecnológicos de la Entidad, señaló que es necesario disponer de herramientas básicas, accesorios e insumos que permitan ejecutar actividades de mantenimiento preventivo y correctivo en la infraestructura de la Casa Ciudadana del Control Social, en los equipos tecnológicos y en los vehículos institucionales.

Que estas actividades comprenden ajustes menores, como: limpieza técnica, instalaciones, fijaciones y reparaciones básicas que no requieren contratación especializada; por lo anterior es necesario contar con recursos presupuestales para avanzar en el proceso cuyo objeto es la adquisición de herramientas y elementos de ferretería para la Veeduría Distrital.

Que de acuerdo con las necesidades identificadas y los resultados del estudio de mercado realizado a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVC), se requieren recursos por valor de **TRECE MILLONES SETENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($13.077.179),** en los siguientes rubros presupuestales:

Rubro		Valor
O21201010030208	Otra maquinaria para usos especiales y sus partes y piezas	$1.282.820
O21201010030404	Acumuladores, pilas y baterías primarias y sus partes y piezas	$1.083.495
O21201010030406	Otro equipo eléctrico y sus partes y piezas	$1.334.145
O21201010030602	Instrumentos y aparatos de medición, verificación, análisis, de navegación y para otros fines (excepto instrumentos ópticos); instrumentos de control de procesos industriales, sus partes, piezas y acc	$1.437.401
O2120201003043479025	Siliconas	$183.855
O2120201003053532212	Preparaciones para limpieza y desengrase	$142.257
O2120201003053533103	Ambientadores en figuras decorativas	$418.404
O2120201003053533201	Ceras artificiales	$37.485
O2120201003063649005	Cajas de material plástico	$85.799
O2120201003063694015	Esponjas y similares de plástico espumado flexible	$55.338
O2120201003073791009	Paños y telas abrasivas para aseo y limpieza	$311.885
O2120201003083899310	Brochas para pintar	$56.428

O2120201004024292114	Sierras de mano	$24.990
O2120201004024292115	Hojas para sierras de mano	$20.825
O2120201004024292118	Tenazas y alicates	$325.584
O2120201004024292119	Destornilladores	$318.198
O2120201004024292120	Martillos	$39.219
O2120201004024292122	Brocas-barrenas	$157.080
O2120201004024292123	Llaves de ajuste fijas	$255.136
O2120201004024292124	Llaves de ajuste graduables	$48.909
O2120201004024292202	Partes y accesorios para herramientas	$556.444
O2120201004024294201	Cable de alambre de cobre	$1.386.350
O2120201004024299928	Accesorios metálicos para el transporte de mercancías-estibas	$388.297
O2120201004044481608	Brilladoras eléctricas domésticas	$206.346
O2120201004044481609	Aspiradoras eléctricas domésticas	$1.346.247
O2120201004064612203	Aparatos para carga, conversión y control de corriente alterna	$618.800
O2120201004064651002	Bombillas incandescentes	$932.832
O2120201004084823301	Metros	$22.610

Que a su vez, el mismo proceso de gestión de la Entidad, con el propósito de garantizar la adecuada y continua prestación de los servicios de aseo y cafetería, mediante la contratación del servicio integral y la provisión de los insumos necesarios, los cuales contribuyen al cumplimiento de los objetivos institucionales y al fortalecimiento de la imagen de la Veeduría Distrital, así como a asegurar condiciones óptimas para el desarrollo de sus actividades, solicita recursos presupuestales para avanzar en el proceso de contratación cuyo objeto es la prestación del servicio integral de aseo y cafetería, incluido el suministro de elementos de aseo y cafetería para la Veeduría Distrital.

Que de acuerdo con las necesidades identificadas y los resultados del estudio de mercado, se ha establecido un presupuesto oficial por valor de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($164.063.550),** correspondiente a un periodo de doce (12) meses de prestación del servicio; en virtud de lo anterior, y con el fin de amparar y dar inicio al proceso contractual, es necesario efectuar traslado presupuestal en los siguientes rubros por un monto de **SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($68.371.866):**

Rubro		Valor
O2120201002032352001	Azúcar refinada	$741.908
O2120201002032381302	Café molido	$17.940.119
O2120201002032399921	Productos aromáticos diversos	$5.800.413
O2120201002042441001	Agua purificada (envasada)	$835.341
O2120201002072712010	Toallas	$526.309
O2120201002072719004	Tapabocas y otras prendas de ropa médica	$223.814
O2120201002072719007	Filtros de material textil, para usos técnicos e industriales	$22.690
O2120201003013191201	Cucharas y artículos análogos de madera	$158.134
O2120201003023219302	Papel sanitario fraccionado	$11.691.732
O2120201003023219304	Toallas de papel	$187.787
O2120201003023219305	Servilletas de papel	$233.409
O2120201003023219907	Vasos de papel o cartón	$2.525.425
O2120201003033335002	Varsol	$624.340
O2120201003043413903	Alcohol propílico y alcohol isopropílico	$1.109.304
O2120201003053532105	Jabones de tocador	$818.251
O2120201003053532201	Detergentes en polvo	$66.961
O2120201003053532204	Preparaciones para limpiar vidrios	$1.180
O2120201003053532210	Productos blanqueadores y desmanchadores	$801.853
O2120201003053532212	Preparaciones para limpieza y desengrase	$2.646.010
O2120201003053532213	Preparaciones para limpieza de equipos de oficina	$93.252
O2120201003053549912	Líquidos especiales para cromar, niquelar y electrobrillar metales	$197.660
O2120201003053549945	Productos químicos especiales para tratamiento de pisos	$859.640
O2120201003063626001	Guantes de caucho	$122.543
O2120201003063641003	Bolsas impresas de material plástico	$2.651.005
O2120201003063694005	Regaderas y baldes de material plástico	$218.093
O2120201003063694012	Recipientes de material plástico-canecas para la basura	$1.068.591
O2120201003073791009	Paños y telas abrasivas para aseo y limpieza	$54.593
O2120201003083899301	Escobas y cepillos de material plástico	$56.010
O2120201003083899314	Trapeadores	$80.344

O21202010040242931l9	Envases atomizadores metálicos	$88.728
O21202020080585330	Servicios de limpieza general	$15.926.427

Que una vez revisada la ejecución presupuestal y las necesidades referidas, para realizar el contracrédito se verifica la existencia de recursos disponibles, sin que afecte la operatividad de la Entidad en los rubros presupuestales de: *"O21202020080383151 Servicios de alojamiento de sitios web (hosting)", "O21202020090292913 Servicios de educación para la formación y el trabajo"* y *"O21202020090393194 Servicios de ambulancia".*

Que en mérito de lo anteriormente expuesto.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Traslado. Efectúese el siguiente traslado en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la Veeduría Distrital para la vigencia fiscal 2026, por la suma de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($89.549.045),** del Presupuesto de Funcionamiento de la entidad, en los siguientes créditos y contracréditos:

CONTRACRÉDITOS

105	**VEEDURÍA DISTRITAL**	
O2	**GASTOS**	**$89.549.045**
O21	**GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**	**$89.549.045**
O212	**Adquisición de bienes y servicios**	**$89.549.045**
O21202	**Adquisiciones diferentes de activos**	**$89.549.045**
O2120202	**Adquisición de servicios**	**$89.549.045**
O2120202008	**Servicios prestados a las empresas y servicios de producción**	**$4.310.000**
O212020200803	**Servicios profesionales, científicos y técnicos (excepto los servicios de investigación, urbanismo, jurídicos y de contabilidad)**	**$4.310.000**
O21202020080383151	Servicios de alojamiento de sitios web (hosting)	$4.310.000
O2120202009	**Servicios para la comunidad, sociales y personales**	**$85.239.045**

Por la cual se hace un traslado en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la Veeduría Distrital para la vigencia fiscal 2026

O212020200902	**Servicios de educación**	**$76.839.045**
O21202020090292913	Servicios de educación para la formación y el trabajo	$76.839.045
O212020200903	**Servicios para el cuidado de la salud humana y servicios sociales**	**$8.400.000**
O21202020090393194	Servicios de ambulancia	$8.400.000
SUMAN CONTRACRÉDITOS		**$89.549.045**

CRÉDITOS

105	**VEEDURÍA DISTRITAL**	
O2	**GASTOS**	**$89.549.045**
O21	**GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**	**$89.549.045**
O212	**Adquisición de bienes y servicios**	**$89.549.045**
O21201	**Adquisición de activos no financieros**	**$5.137.861**
O2120101	**Activos fijos**	**$5.137.861**
O2120101003	**Maquinaria y equipo**	**$5.137.861**
O212010100302	**Maquinaria para usos especiales**	**$1.282.820**
O21201010030208	Otra maquinaria para usos especiales y sus partes y piezas	$1.282.820
O212010100304	**Maquinaria y aparatos eléctricos**	**$2.417.640**
O21201010030404	Acumuladores, pilas y baterías primarias y sus partes y piezas	$1.083.495
O21201010030406	Otro equipo eléctrico y sus partes y piezas	$1.334.145
O212010100306	**Aparatos médicos, instrumentos ópticos y de precisión, relojes**	**$1.437.401**
O21201010030602	Instrumentos y aparatos de medición, verificación, análisis, de navegación y para otros fines (excepto instrumentos ópticos); instrumentos de control de procesos industriales, sus partes, piezas y acc	$1.437.401
O21202	**Adquisiciones diferentes de activos**	**$84.411.184**
O2120201	**Materiales y suministros**	**$68.484.757**
O2120201002	**Productos alimenticios, bebidas y tabaco; textiles, prendas de vestir y productos de cuero**	**$26.090.594**
O212020100203	**Productos de molinería, almidones y productos derivados del almidón;**	**$24.482.440**

	otros productos alimenticios	
O2120201002032352001	Azúcar refinada	$741.908
O2120201002032381302	Café molido	$17.940.119
O2120201002032399921	Productos aromáticos diversos	$5.800.413
O212020100204	**Bebidas**	**$835.341**
O2120201002042441001	Agua purificada (envasada)	$835.341
O212020100207	**Artículos textiles (excepto prendas de vestir)**	**$772.813**
O2120201002072712010	Toallas	$526.309
O2120201002072719004	Tapabocas y otras prendas de ropa médica	$223.814
O2120201002072719007	Filtros de material textil, para usos técnicos e industriales	$22.690
O2120201003	**Otros bienes transportables (excepto productos metálicos, maquinaria y equipo)**	**$27.557.568**
O212020100301	**Productos de madera, corcho, cestería y espartería**	**$158.134**
O2120201003013191201	Cucharas y artículos análogos de madera	$158.134
O212020100302	**Pasta o pulpa, papel y productos de papel; impresos y artículos similares**	**$14.638.353**
O2120201003023219302	Papel sanitario fraccionado	$11.691.732
O2120201003023219304	Toallas de papel	$187.787
O2120201003023219305	Servilletas de papel	$233.409
O2120201003023219907	Vasos de papel o cartón	$2.525.425
O212020100303	**Productos de hornos de coque; productos de refinación de petróleo y combustible nuclear**	**$624.340**
O2120201003033335002	Varsol	$624.340
O212020100304	**Químicos básicos**	**$1.293.159**
O2120201003043413903	Alcohol propílico y alcohol isopropílico	$1.109.304
O2120201003043479025	Siliconas	$183.855
O212020100305	**Otros productos químicos; fibras artificiales (o fibras industriales hechas por el hombre)**	**$6.082.953**
O2120201003053532105	Jabones de tocador	$818.251
O2120201003053532201	Detergentes en polvo	$66.961
O2120201003053532204	Preparaciones para limpiar vidrios	$1.180
O2120201003053532210	Productos blanqueadores y	$801.853

	desmanchadores	
O2120201003053532212	Preparaciones para limpieza y desengrase	$2.788.267
O2120201003053532213	Preparaciones para limpieza de equipos de oficina	$93.252
O2120201003053533103	Ambientadores en figuras decorativas	$418.404
O2120201003053533201	Ceras artificiales	$37.485
O2120201003053549912	Líquidos especiales para cromar, niquelar y electrobrillar metales	$197.660
O2120201003053549945	Productos químicos especiales para tratamiento de pisos	$859.640
O212020100306	**Productos de caucho y plástico**	**$4.201.369**
O2120201003063626001	Guantes de caucho	$122.543
O2120201003063641003	Bolsas impresas de material plástico	$2.651.005
O2120201003063649005	Cajas de material plástico	$85.799
O2120201003063694005	Regaderas y baldes de material plástico	$218.093
O2120201003063694012	Recipientes de material plástico-canecas para la basura	$1.068.591
O2120201003063694015	Esponjas y similares de plástico espumado flexible	$55.338
O212020100307	**Vidrio y productos de vidrio y otros productos no metálicos n.c.p.**	**$366.478**
O2120201003073791009	Paños y telas abrasivas para aseo y limpieza	$366.478
O212020100308	**Muebles; otros bienes transportables n.c.p.**	**$192.782**
O2120201003083899301	Escobas y cepillos de material plástico	$56.010
O2120201003083899310	Brochas para pintar	$56.428
O2120201003083899314	Trapeadores	$80.344
O2120201004	**Productos metálicos y paquetes de software**	**$14.836.595**
O212020100402	**Productos metálicos elaborados (excepto maquinaria y equipo)**	**$3.779.760**
O2120201004024292114	Sierras de mano	$24.990
O2120201004024292115	Hojas para sierras de mano	$20.825
O2120201004024292118	Tenazas y alicates	$325.584
O2120201004024292119	Destornilladores	$318.198
O2120201004024292120	Martillos	$39.219
O2120201004024292122	Brocas-barrenas	$157.080

O2120201004024292123	Llaves de ajuste fijas	$255.136
O2120201004024292124	Llaves de ajuste graduables	$48.909
O2120201004024292202	Partes y accesorios para herramientas	$556.444
O2120201004024293119	Envases atomizadores metálicos	$88.728
O2120201004024294201	Cable de alambre de cobre	$1.556.350
O2120201004024299928	Accesorios metálicos para el transporte de mercancías-estibas	$388.297
O212020100404	**Maquinaria para usos especiales**	**$1.552.593**
O2120201004044481608	Brilladoras eléctricas domésticas	$206.346
O2120201004044481609	Aspiradoras eléctricas domésticas	$1.346.247
O212020100405	**Maquinaria de oficina, contabilidad e informática**	**$6.370.000**
O21202010040545272	Unidades removibles de almacenamiento	$5.200.000
O21202010040545281	Tarjetas de sonido, de video, de red y tarjetas similares para máquinas de procesamiento automático de datos	$1.170.000
O212020100406	**Maquinaria y aparatos eléctricos**	**$2.111.632**
O2120201004064612203	Aparatos para carga, conversión y control de corriente alterna	$1.178.800
O2120201004064651002	Bombillas incandescentes	$932.832
O212020100407	**Equipo y aparatos de radio, televisión y comunicaciones**	**$1.000.000**
O2120201004074722306	Router	$1.000.000
O212020100408	**Aparatos médicos, instrumentos ópticos y de precisión, relojes**	**$22.610**
O2120201004084823301	Metros	$22.610
O2120202	**Adquisición de servicios**	**$15.926.427**
O2120202008	**Servicios prestados a las empresas y servicios de producción**	**$15.926.427**
O212020200805	**Servicios de soporte**	**$15.926.427**
O21202020080585330	Servicios de limpieza general	$15.926.427
SUMAN CRÉDITOS		**$89.549.045**

ARTÍCULO 2. Registro. Incorpórense los movimientos presupuestales de este traslado en el sistema de información presupuestal de la Secretaría Distrital de Hacienda.

ARTÍCULO 3. Vigencia. Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los veintiún (21) días del mes de abril de 2026.

ADRIANA HERRERA BELTRÁN
Veedora Distrital

Aprobó: Liliana García Lizarazo Viceveedora Distrital
Revisó: Daniela Sanmiguel Monroy, Asesora Despacho Viceveeduría Distrital
Luisa Fernanda Martínez Arciniegas, jefe Oficina Asesora de Jurídica
Luz Adriana Cárdenas Corredor, Asesor Código 105 Grado 01, Oficina Asesora de jurídica
Iván Javier Gómez Mancera- Contratista Despacho Viceveeduría Distrital
Freya Medina, Profesional Especializado Proceso de Gestión Financiera Presupuesto
Elaboró: Laura Sofía Rincón Bernal, Contratista Proceso de Gestión Financiera Presupuesto