

ANEXO N.º 2

Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Cafam Floresta”.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. 834 DE

ANEXO 2 27 DIC 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."

METODOLOGÍA PARA LA DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CAFAM FLORESTA"

INTRODUCCIÓN

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no optativo ni discrecional, como lo dispone el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que todos los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio como resultado del PPRU.

En desarrollo de lo anterior, en el PPRU "CAFAM- FLORESTA" se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo del propietario del suelo objeto de desarrollo del proyecto. De esta forma, se establecen que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios deberán ser asumidas por la caja de compensación familiar "CAFAM" al momento de solicitar la licencia de urbanismo. Esto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad del inmueble que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Las cargas objeto de reparto de este plan parcial se definen en los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004. En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios, teniendo en cuenta que los valores monetarios de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia para el cálculo del presupuesto del reparto, los cuales deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo del plan parcial.

- A. Composición predial
- B. Beneficios – Área vendible y valoración en ventas
- C. Costos directos e indirectos – Área total construida y valoración de costos directos e indirectos
- D. Cargas urbanísticas PPRU Cafam Floresta
- E. Valor Residual del suelo
- F. Reparto de Cargas y Beneficios

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 834 DE 27 DIC 2019 Pág. 2 de 17

ANEXO 2

“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.”

A. COMPOSICIÓN PREDIAL

El ámbito de delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana “CAFAM FLORESTA” está conformado por cinco (5) lotes de terreno identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 50N-178782, 50N-20384100, 50N-20384101, 50N-20546014 y 50N-20546015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - Zona Centro.

B. BENEFICIOS – Área vendible y valoración ventas

Para efectos del reparto del plan parcial, los beneficios se entienden como los metros cuadrados de área vendible a los que el propietario y/o desarrollador tiene derecho por la asunción de cargas. En este sentido se realizó la siguiente modelación para determinar el área vendible y área total construida del plan parcial según usos planteados así:

- Uso Comercio y/o servicios de escala zonal y/o vecinal:

Nº	DESCRIPCIÓN	U.G. 1 (M2)	TOTAL (M2)
	Área vendible Comercio y/o Servicios de escala metropolitana, urbana, zonal y/o vecinal	260.547,53	260.547,53
1	Comercio de escala metropolitana, urbana, zonal	63.483,53	63.483,53
2	Servicios Empresariales de escala metropolitana, urbana	96.064,00	96.064,00
3	Servicios Personales Turísticos de escala metropolitana	9.000,00	9.000,00
4	Servicios Personales de Comunicación, Alimentarios y Profesionales Técnicos Especializados de escala metropolitana, urbana y zonal y/o vecinal ¹	20.000,00	20.000,00
5	Servicios Dotacionales de Salud de escala metropolitana y, urbana ¹	30.000,00	30.000,00
6	Servicios Dotacionales Deportivos y Recreativos de escala metropolitana, urbana ¹	28.500,00	28.500,00
7	Servicios Dotacionales Culturales de escala metropolitana ¹	12.000,00	12.000,00
8	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala zonal ²	1.500,00	1.500,00
9	Relación Av/Ac Av = Área vendible Ac = Área total construida		0,55
	Área total construida Comercio y/o Servicios de escala metropolitana, urbana, zonal y/o vecinal*	483.954,09	483.954,09

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N° 834 DE 27 DIC 2008

Pág. 3 de 17

ANEXO 2

"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 área total construida para efectos del cálculo de los costos directos es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos y sótanos.

¹ Usos cuantificados a través del método contributivo – Usos No rentables

² Corresponde al área en metros cuadrados construidos del equipamiento comunal público

Es así como el proyecto plantea 260.547,53 m² de área vendible para comercio y/o servicios de escala metropolitana, urbana, zonal y/o vecinal, los cuales se distribuyen en las unidades de gestión de la siguiente manera:

N°	USO	ÁREA VENDIBLE (m ²)	
		U.G. 1 (M2)	TOTAL (M2)
	Comercio y/o servicios de escala metropolitana, urbana, zonal y/o vecinal	260.547,53	260.547,53
1	Comercio de escala metropolitana, urbana, zonal	63.483,53	63.483,53
2	Servicios Empresariales de escala metropolitana, urbana	96.064,00	96.064,00
3	Servicios Personales Turísticos de escala metropolitana	9.000,00	9.000,00
4	Servicios Personales de Comunicación, Alimentarios y Profesionales Técnicos Especializados de escala metropolitana, urbana y zonal y/o vecinal ¹	20.000,00	20.000,00
5	Servicios Dotacionales de Salud de escala metropolitana y, urbana ¹	30.000,00	30.000,00
6	Servicios Dotacionales Deportivos y Recreativos de escala metropolitana, urbana ¹	28.500,00	28.500,00
7	Servicios Dotacionales Culturales de escala metropolitana ¹	12.000,00	12.000,00
8	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala zonal ²	1.500,00	1.500,00
	TOTAL	260.547,53	260.547,53

Nota: Los metros cuadrados del área vendible de los usos de Comercio y/o Servicios de escala metropolitana, urbana, zonal y/o vecinal propuesta en el plan parcial pueden variar en función de la eficiencia del diseño del proyecto inmobiliario planteado por el desarrollador.

¹ Usos cuantificados a través del método contributivo – Usos No rentables

² Corresponde al área en metros cuadrados construidos del equipamiento comunal público

Para el cálculo de las ventas estimadas, se utilizan los siguientes valores de venta por m²:

USO	PRECIO DE VENTA POR M2 (COP Miles)
-----	---------------------------------------

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 834 DE 27 DIC 2019 Pág. 4 de 17

ANEXO 2

"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."

Comercio y/o servicios de escala metropolitana, urbana, zonal y/o vecinal	8.894,92
---	----------

*Valores expresados en milés de pesos colombianos 2019

De este modo, las ventas totales estimadas del plan parcial son:

N°	USO	TOTAL VENTAS ESTIMADAS (COP Miles)	
		U.G. 1 (COP Miles)	TOTAL (COP Miles)
1	Comercio de escala metropolitana, urbana, zonal	951.577.875,00	951.577.875,00
2	Servicios Empresariales de escala metropolitana, urbana	835.756.800,00	835.756.800,00
3	Servicios Personales Turísticos de escala metropolitana	113.400.000,00	113.400.000,00
4	Servicios Personales de Comunicación, Alimentarios y Profesionales Técnicos Especializados de escala metropolitana, urbana y zonal y/o vecinal ¹	74.165.661,02	74.165.661,02
5	Servicios Dotacionales de Salud de escala metropolitana y, urbana ¹	174.128.073,71	174.128.073,71
6	Servicios Dotacionales Deportivos y Recreativos de escala metropolitana, urbana ¹	110.281.113,35	110.281.113,35
7	Servicios Dotacionales Culturales de escala metropolitana ¹	44.499.396,61	44.499.396,61
	TOTAL	2.303.808.919.716,62	2.303.808.919.716,62

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2019

¹ Usos cuantificados a través del método contributivo – Usos No rentables

C. COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS – Área total construida y valoración de costos directos e indirectos

El área total construida corresponde al total de los metros cuadrados de construcción de los usos propuestos. En este sentido el plan parcial plantea 483.954,09 m², tal como se muestra en el siguiente cuadro:

N°	USO	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)	
		U.G. 1	TOTAL
1	Comercio de escala metropolitana, urbana, zonal	93.983,00	93.983,00
2	Servicios Empresariales de escala metropolitana, urbana	120.080,00	120.080,00

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 834 DE 27 DEC 2019

Pág. 5 de 17

ANEXO 2

"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	Servicios Personales Turísticos de escala metropolitana	9.000,00	9.000,00
4	Servicios Personales de Comunicación, Alimentarios y Profesionales Técnicos Especializados de escala metropolitana, urbana y zonal y/o vecinal ¹	20.000,00	20.000,00
5	Servicios Dotacionales de Salud de escala metropolitana y, urbana ¹	30.000,00	30.000,00
6	Servicios Dotacionales Deportivos y Recreativos de escala metropolitana; urbana ¹	28.500,00	28.500,00
7	Servicios Dotacionales Culturales de escala metropolitana ¹	12.000,00	12.000,00
8	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala zonal ²	1.500,00	1.500,00
9	Sótanos y Parqueaderos	168.891,09	168.891,09
	TOTAL	483.954,09	483.954,09

¹ Usos cuantificados a través del método contributivo – Usos No rentables

² Corresponde al área en metros cuadrados construidos del equipamiento comunal público

Para el cálculo de los costos directos de construcción se toman los siguientes valores por m2 por el área total construida:

N°	USO	COSTOS POR M2 (COP Miles)*
		2.400,00
1	Comercio de escala metropolitana, urbana, zonal	3.000,00
2	Servicios Empresariales de escala metropolitana, urbana	3.000,00
3	Servicios Personales Turísticos de escala metropolitana	
4	Servicios Personales de Comunicación, Alimentarios y Profesionales Técnicos Especializados de escala metropolitana, urbana y zonal y/o vecinal ¹	2.300,00
5	Servicios Dotacionales de Salud de escala metropolitana y, urbana ¹	3.600,00
6	Servicios Dotacionales Deportivos y Recreativos de escala metropolitana, urbana ¹	2.400,00
7	Servicios Dotacionales Culturales de escala metropolitana ¹	2.300,00
8	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala zonal ²	2.600,00
8	Sótanos y Parqueaderos	1.500,00
	Equipamiento comunal público (valor por metro cuadrado pago compensatorio)	2.600,00

*Valores expresados en miles de pesos colombianos por m2 de área construida (COP Miles / m2)

¹ Usos cuantificados a través del método contributivo – Usos No rentables

² Corresponde al área en metros cuadrados construidos del equipamiento comunal público

En este orden de ideas, el costo directo estimado total del PPRU "CAFAM - FLORESTA" es el siguiente:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE 27 DIC 2019 Pág. 6 de 17

ANEXO 2

“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.”

N°	USO	TOTAL COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN (COP Miles)*	
		U.G. I (COP Miles)	TOTAL (COP Miles)
1	Comercio de escala metropolitana, urbana, zonal	225.559.200,00	225.559.200,00
2	Servicios Empresariales de escala metropolitana, urbana	360.240.000,00	360.240.000,00
3	Servicios Personales Turísticos de escala metropolitana	27.000.000,00	27.000.000,00
4	Servicios Personales de Comunicación, Alimentarios y Profesionales Técnicos Especializados de escala metropolitana, urbana y zonal y/o veñinal ¹	46.000.000,00	46.000.000,00
5	Servicios Dotacionales de Salud de escala metropolitana y, urbana ¹	108.000.000,00	108.000.000,00
6	Servicios Dotacionales Deportivos y Recreativos de escala metropolitana, urbana ¹	68.400.000,00	68.400.000,00
7	Servicios Dotacionales Culturales de escala metropolitana ¹	27.600.000,00	27.600.000,00
8	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala zonal ²	3.900.000,00	3.900.000,00
9	Sótanos y Parqueaderos	253.336.637,70	253.336.637,70
	TOTAL	1.120.035.837,70	1.120.035.837,70

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2019

¹ Usos cuantificados a través del método contributivo – Usos No rentables

Para el cálculo de los costos indirectos se toman los siguientes porcentajes de referencia:

DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE SOBRE COSTO DIRECTO	PORCENTAJE SOBRE VENTAS
Honorarios de construcción (% / cd)	4,00%	
Interventoría (% / cd)	1,00%	
Diseños general (% / ventas)		1,50%
Honorarios de gerencia (% / ventas)		3,00%
Publicidad		0,20%
Financieros		1,00%
Legales (% / ventas)		0,30%
Impuestos (% / ventas)		1,76%
Ica (% / ventas)		1,00%

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **834** DE **27 DIC 2019** Pág. 7 de 17

ANEXO 2

“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.”

DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE SOBRE COSTO DIRECTO	PORCENTAJE SOBRE VENTAS
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	5,00%	8,76%

Así, los costos indirectos estimados para el PPRU “CAFAM - FLORESTA” son:

DESCRIPCIÓN	COSTOS INDIRECTOS (COP MILES)	
	U.G. I	TOTAL
Honorarios de construcción (% / cd)	44.801.433,50	44.801.433,50
Interventoría (% / cd)	11.200.358,37	11.200.358,37
Diseños general (% / ventas)	34.521.248,72	34.521.248,72
Honorarios de gerencia (% / ventas)	69.042.497,44	69.042.497,44
Publicidad	4.602.833,16	4.602.833,16
Financieros	23.014.165,81	23.014.165,81
Legales (% / ventas)	6.904.249,74	6.904.249,74
Impuestos (% / ventas)	40.507.290,09	40.507.290,09
Ica (% / ventas)	23.014.165,81	23.014.165,81
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	257.608.242,67	257.608.242,67

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2019

2 CARGAS URBANÍSTICAS

En los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, y el artículo 20 del Decreto Distrital 080 de 2016, las cargas urbanísticas que dan soporte urbano a los usos propuestos en el plan parcial son las siguientes:

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES Y LOCALES	AREA (m2)	
	U.G. I	TOTAL
1. CARGAS URBANÍSTICAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PPRU	12.046,44	12.046,44
RESERVA VIAL (MALLA VIAL ARTERIAL)	368,12	368,12
Avenida del Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	368,12	368,12
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	317,07	317,07

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR.
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE 27 DIC 2019 Pág. 8 de 17

ANEXO 2

"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."

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES Y LOCALES	AREA (m2)	
	U.G. 1	TOTAL
ZMPA Canal Rio Negro	317,07	317,07
CONTROL AMBIENTAL	2.230,75	2.230,75
Control Ambiental 1 (Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68)	445,03	445,03
Control Ambiental 2 (Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68)	1.760,59	1.760,59
Control Ambiental 3 (Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68)	25,13	25,13
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	730,31	730,31
Ampliación Calle 94 (V-4)	721,95	721,95
Ampliación Carrera 67A (V-6)	8,36	8,36
ZONAS VERDES	5.599,12	5.599,12
Zona Verde Parque Lineal	5.599,12	5.599,12
OTRAS CARGAS LOCALES DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PPRU	2.801,07	2.801,07
Cesión de Equipamiento Comunal Público, (m2 en área construida)	1.500,00	1.500,00
Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico – Avenida	2.317,56	2.317,56
Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico – Avenida - Calle 94A	483,51	483,51
2. CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	9.903,23	9.903,23
Cicloruta sobre Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	2.173,23	2.173,23
Adecuación parque zonal Vizcaya	6.330,00	6.330,00
Realce de calzada Carrera 67 entre Calles 94 y 94 A (pacificación y señalización)	1.280,00	1.280,00
Realce de calzada Calle 90 con Avenida Suba (pacificación y señalización)	120,00	120,00
Construcción Ciclo puente	N.A.	
Vagón Estación de Transmilenio	N.A.	
Intersecciones y Regulaciones Semaforizadas	N.A.	

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS.**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 834 DE 27 DIC 2010 Pág. 9 de 17

ANEXO 2

“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.”

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES Y LOCALES	AREA (m2)	
	U.G.I	TOTAL
1. Intersección Semaforizada Calle 95 con Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	N.A.	
2. Intersección Semaforizada Calle 98 con Carrera 68 B	N.A.	
3. Intersección Semaforizada Calle 94 A (Calle 98) con Carrera 67 A	N.A.	
4. Regulación semaforica en la intersección semaforizada de la Avenida Congreso Eucarístico- Avenida Carrera 68 por Carrera 67A y Carrera 68A (Calle 100), Calle 98 con Av. Carrera 68 (Incluye Adecuación Geométrica)	N.A.	
3. OTRAS CARGAS DEL PLAN PARCIAL		
Carga de Estudios formulación del Plan Parcial	N.A.	
Costos indirectos Cargas del Plan Parcial	N.A.	
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS	21.949,67	21.949,67

La estimación del costo de las cargas presentadas en el cuadro anterior se calcula a través de los siguientes valores unitarios:

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES Y LOCALES	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN (COP Miles)
I. CARGAS URBANÍSTICAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PPRU	
RESERVA VIAL (MALLA VIAL ARTERIAL)	
Avenida España Carrera 68 (suelo)	4.709,25
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	
ZMPA Canal Rio Negro (suelo)	81,00
CONTROL AMBIENTAL	
Control Ambiental 1 (Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68)	222,72
Control Ambiental 2 (Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68)	222,72
Control Ambiental 3 (Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68)	222,72

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°.

334 DE 27 DIC 2019

Pág. 10 de 17

ANEXO 2

"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."

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES Y LOCALES	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	
Ampliación Calle 94 (V-4)	219,72
Ampliación Carrera 67A (V-6)	219,72
PLAZAS, PARQUES Y ZONAS VERDES	
Zona Verde	193,62
REDES INTERNAS DE SERVICIOS PUBLICOS	
Eléctricas (Alumbrado público. Redes de media Tensión y canalización y Sistema de puesta a tierra)	819.007,80
Aguas Residuales (R_AR)	1.634.850,00
Acueducto	736.443,63
Alcantarillado Sanitario	279.041,40
Alcantarillado Pluvial	529.153,30
OTRAS CARGAS LOCALES DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PPRU	
Cesión de Equipamiento Comunal Público	2.600,00
Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	457,96
Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68Calle 94A	457,96
Obras de urbanismo local interno (rehabilitación pavimentos, andenes, señalizaciones e intersecciones semaforizadas internas)	3.390.632,82
2. CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	
Ciclorruta sobre Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	233,33
Adecuación parque zonal Vizcaya	841,71
Realce de calzada Carrera 67 entre Calles 94 y 94 A (pacificación y señalización)	217,01
Realce de calzada Calle 90 con Avenida Suba (pacificación y señalización)	90,15
Construcción Ciclo puente	8.430.240,00
Vagón Estación de Transmilenio	6.864.000,00
Intersecciones y Regulaciones Semaforizadas	
1. Intersección Semaforizada Calle 95 con Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68.	380,85
2. Intersección Semaforizada Calle 98 con Carrera 68 B	380,85

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 834 DE 27 DIC 2019

Pág. 11 de 17

ANEXO 2

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Cafam Floresta", ubicado en la Localidad de Barríos Unidos y se dictan otras disposiciones."

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES Y LOCALES	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN
3. Intersección Semaforizada Calle 94 A (Calle 98) con Carrera 67 A	380,85
4. Regulación semaforica en la intersección semaforizada de la Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68 por Carrera 67A y Carrera 68A (Calle 100), Calle 98 con Av. Carrera 68 (Incluye Adecuación Geométrica)	450,83
3. OTRAS CARGAS DEL PLAN PARCIAL	
Carga de Estudios formulación del Plan Parcial	1.051.039,58
Costos Indirectos Obras e Interventorías Cargas del Plan Parcial	16.215.639,76

* Valores expresados en miles de pesos colombianos 2019

De este modo, la valoración de las cargas urbanísticas generales y locales presentadas es:

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES Y LOCALES	TOTAL COSTO URBANISMO (COP Miles)	
	U.G. 1	TOTAL
I. CARGAS URBANÍSTICAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PPRU	9.329.233,65	9.329.233,65
RESERVA VIAL (MALLA VIAL ARTERIAL)	-	-
Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68 (suelo)	-	-
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	-	-
ZMPA Canal Rio Negro (suelo)	-	-
CONTROL AMBIENTAL	496.850,48	496.850,48
Control Ambiental 1 (Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68)	99.120,64	99.120,64
Control Ambiental 2 (Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68)	392.132,68	392.132,68
Control Ambiental 3 (Avenida Congreso Eucarístico - Avenida Carrera 68)	5.597,15	5.597,15
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	160.451,12	160.451,12
Ampliación Calle 94 (V-4)	158.613,90	158.613,90
Ampliación Carrera 67A (V-6)	1.837,21	1.837,21

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE 27 DIC 2019 Pág. 12 de 17

ANEXO 2

"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."

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES Y LOCALES	TOTAL COSTO URBANISMO (COP Miles)	
	U.G. 1	TOTAL
PLAZAS, PARQUES Y ZONAS VERDES	1.084.115,32	1.084.115,32
Zona Verde	1.084.115,32	1.084.115,32
REDES INTERNAS DE SERVICIOS PUBLICOS	3.998.496,14	3.998.496,14
Eléctricas (Alumbrado público. Redes de media Tensión y canalización y Sistema de puesta a tierra)	819.007,80	819.007,80
Aguas Residuales (R_AR)	1.634.850,00	1.634.850,00
Acueducto	736.443,63	736.443,63
Alcantarillado Sanitario	279.041,40	279.041,40
Alcantarillado Pluvial	529.153,30	529.153,30
OTRAS CARGAS LOCALES DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PPRU	3.589.320,58	3.589.320,58
Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	1.061.370,53	1.061.370,53
Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Calle 94A	221.432,56	221.432,56
Obras de urbanismo local interno (rehabilitación pavimentos, andenes, señalizaciones e intersecciones semaforizadas internas)	2.306.517,49	2.306.517,49
2. CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	22.118.489,59	22.118.489,59
Mitigaciones, Adecuaciones Externas	20.525.101,24	20.525.101,24
Ciclorruta sobre Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	507.087,00	507.087,00
Adecuación parque zonal Vizcaya	4.435.181,93	4.435.181,93
Realce de calzada Carrera 67 entre Calles 94 y 94 A (pacificación y señalización)	277.774,24	277.774,24
Realce de calzada Calle 90 con Avenida Suba (pacificación y señalización)	10.818,06	10.818,06
Construcción Ciclo puente	8.430.240,00	8.430.240,00
Vagón Estación de Transmilenio	6.864.000,00	6.864.000,00
Intersecciones y Regulaciones Semaforizadas	1.593.388,35	1.593.388,35
I. Intersección Semaforizada Calle 95 con Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	380.850,00	380.850,00

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N° 834 DE 27 DIC 2019

Pág. 13 de 17

ANEXO 2

"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."

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES Y LOCALES	TOTAL COSTO URBANISMO (COP Miles)	
	U.G. 1	TOTAL
2. Intersección SemafORIZADA Calle 98 con Carrera 68 B	380.850,00	380.850,00
3. Intersección SemafORIZADA Calle 94 A (Calle 98) con Carrera 67 A	380.850,00	380.850,00
4. Regulación semafórica en la intersección semafORIZADA de la Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68 por Carrera 67A y Carrera 68A (Calle 100), Calle 98 con Av. Carrera 68 (Incluye Adecuación Geométrica)	450.838,35	450.838,35
3. OTRAS CARGAS DEL PLAN PARCIAL	10.078.678,99	10.078.678,99
Carga de Estudios formulación del Plan Parcial	1.051.039,58	1.051.039,58
Costos Indirectos Obras e InterventóRIAS Cargas del Plan Parcial	9.027.639,41	9.027.639,41
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS	41.526.402,23	41.526.402,23

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2019

Teniendo en cuenta la valoración general presentada con anterioridad, a continuación, se procede a discriminar los valores correspondientes a la asunción de las cargas generales y las cargas locales del PPRU Cafam Floresta, de la siguiente manera:

Cargas Urbanística Generales

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES	TOTAL COSTO URBANISMO (COP Miles)	
	U.G. 1	TOTAL
1. CARGAS URBANÍSTICAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PPRU	-	-
RESERVA VIAL (MALLA VIAL ARTERIAL)	-	-
Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68 (suelo)	-	-
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	-	-
ZMPA Canal Rio Negro (suelo)	-	-
2. CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	22.118.489,59	22.118.489,59
Mitigaciones, Adecuaciones Externas	20.525.101,24	20.525.101,24

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 334 DE 27 DIC 2019 Pág. 14 de 17

ANEXO 2

"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."

CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES	TOTAL COSTO URBANISMO (COP Miles)	
	U.G. I	TOTAL
Cicloruta sobre Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	507.087,00	507.087,00
Adecuación parque zonal Vizcaya	4.435.181,93	4.435.181,93
Realce de calzada Carrera 67 entre Calles 94 y 94 A (pacificación y señalización)	277.774,24	277.774,24
Realce de calzada Calle 90 con Avenida Suba (pacificación y señalización)	10.818,06	10.818,06
Construcción Ciclo puente	8.430.240,00	8.430.240,00
Vagón Estación de Transmilenio	6.864.000,00	6.864.000,00
Intersecciones y Regulaciones Semaforizadas	1.593.388,35	1.593.388,35
1. Intersección Semaforizada Calle 95 con Av. Carrera 68	380.850,00	380.850,00
2. Intersección Semaforizada Calle 98 con Carrera 68 B	380.850,00	380.850,00
3. Intersección Semaforizada Calle 94 A (Calle 98) con Carrera 67 A	380.850,00	380.850,00
4. Regulación semafórica en la intersección semaforizada de la Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68 por Carrera 67A y Carrera 68A (Calle 100), Calle 98 con Av. Carrera 68 (Incluye Adecuación Geométrica)	450.838,35	450.838,35
3. OTRAS CARGAS DEL PLAN PARCIAL	8.626.210,94	8.626.210,94
Costos Indirectos Obras e Interventorias Cargas del Plan Parcial	8.626.210,94	8.626.210,94
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES	30.744.700,53	30.744.700,53

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2019

Cargas Urbanística Locales

CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES	TOTAL COSTO URBANISMO (COP Miles)	
	U.G. I	TOTAL
1. CARGAS URBANÍSTICAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PPRU	9.329.233,65	9.329.233,65
CONTROL AMBIENTAL	496.850,48	496.850,48

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N° 834 DE 27 DIF 2019 Pág. 15 de 17

ANEXO 2

“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.”

CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES	TOTAL COSTO URBANISMO (COP Miles)	
	U.G. 1	TOTAL
Control Ambiental 1 (Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68)	99.120,64	99.120,64
Control Ambiental 2 (Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68)	392.132,68	392.132,68
Control Ambiental 3 (Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68)	5.597,15	5.597,15
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	160.451,12	160.451,12
Ampliación Calle 94 (V-4)	158.613,90	158.613,90
Ampliación Carrera 67A (V-6)	1.837,21	1.837,21
PLAZAS, PARQUES Y ZONAS VERDES	1.084.115,32	1.084.115,32
Zona Verde	1.084.115,32	1.084.115,32
REDES INTERNAS DE SERVICIOS PUBLICOS	3.998.496,14	3.998.496,14
Eléctricas (Alumbrado público. Redes de media Tensión y canalización y Sistema de puesta a tierra)	819.007,80	819.007,80
Aguas Residuales (R_AR)	1.634.850,00	1.634.850,00
Acueducto	736.443,63	736.443,63
Alcantarillado Sanitario	279.041,40	279.041,40
Alcantarillado Pluvial	529.153,30	529.153,30
OTRAS CARGAS LOCALES DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PPRU	3.589.320,58	3.589.320,58
Calzada de servicio paralela Avenida Congreso Eucarístico – Avenida Carrera 68	1.061.370,53	1.061.370,53
Calzada de servicio paralela Avenida España Calle 94A	221.432,56	221.432,56
Obras de urbanismo local interno (rehabilitación pavimentos, andenes, señalizaciones e intersecciones semaforizadas internas)	2.306.517,49	2.306.517,49
2. CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL		
3. OTRAS CARGAS DEL PLAN PARCIAL	6.305.843,80	6.305.843,80
Carga de Estudios formulación del Plan Parcial	1.051.039,58	1.051.039,58
Costos Indirectos Obras e Interventorías Cargas del Plan Parcial	5.254.804,21	5.254.804,21

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 454 DE 27 DIC 2019 Pág. 16 de 17

ANEXO 2

“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.”

CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES	TOTAL COSTO URBANISMO (COP Miles)	
	U.G. 1	TOTAL
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES	15.635.077,48	15.635.077,48

3 VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Seguendo la metodología del artículo 4 de la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el valor residual del suelo estimado del PPRU “CAFAM - FLORESTA” es:

CONCEPTO	TOTAL PPRU	Participación en las ventas
	COP Miles	%.
VENTAS PRODUCTO INMOBILIARIO	2.303.808.919,71	100,00%
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN (A)	1.120.035.837,70	48,62%
COSTOS INDIRECTOS (B)	257.608.242,67	11,18%
CARGA LOCAL	15.635.077,48	0,68%
TOTAL COSTOS (A+B+C)	1.393.279.157,85	60,48%
UTILIDAD ESPERADA (D)	247.095.507,75	10,73%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO ANTES DE DESCONTAR CARGA GENERAL*(Ventas-Total costos-Carga local-Utilidad)	647.799.176,63	28,12%
CARGA GENERAL	30.744.700,53	1,33%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO TOTAL DESPUES DE DESCONTAR CARGA GENERAL* (Ventas-Total costos-Cargas Local-Utilidad- Carga General)	617.054.476,09	26,78%
Area útil PPRU (m2)	76.890,87	
Valor residual por m2 de área útil (COP miles)	8.025,06	

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2019

Las cargas físicas locales y generales presentados para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Cafam Floresta” tienen un valor de \$46.379.778,02* (*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2019), cuya financiación se obtiene a través de los aprovechamientos urbanísticos aprobados en el presente decreto, los cuales incluyen la asunción voluntaria de Cargas Generales.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 834 DE 27 DIC 2019

Pág. 17 de 17

ANEXO 2

“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.”

Teniendo en cuenta lo anterior, se proyecta una edificabilidad máxima de 315.063,00 m² (sin incluir área de sótanos) de los cuales 213.598,68 m² corresponden al potencial máximo permitido por la norma original antes del Plan Parcial, de acuerdo con el Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de Plusvalía del PPRU “Cafam Floresta” que hace parte del presente Plan Parcial y 101.464,32 m² restantes constituyen la edificabilidad adicional aprobada mediante el presente Decreto.

Para efectos del cálculo del valor residual del suelo se descontará el costo de las cargas generales a fin de determinar el valor del potencial máximo de la edificabilidad.

4 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El principio de reparto equitativo de cargas y beneficios se aplica con base en lo definido artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. En este sentido, el PPRU “CAFAM FLORESTA” ejecutará las cargas generales y locales definidas en el decreto de adopción del plan.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS