

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE (DTS)**  
**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA**  
**FLORESTA SE TRANSFORMA**

Autor:

**BRAYAN STIVEN MARTÍNEZ QUINTERO**

Trabajo Final

Directores:

**LUZ JANETH HERNÁNDEZ MAYORGA**

**JUAN EDUARDO CHICA MEJÍA**

Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano

Facultad de Artes y Diseño

Especialización en Diseño Urbano

2025-1S



## RESUMEN

El crecimiento poblacional de Bogotá ha impulsado transformaciones significativas en la configuración del territorio, orientadas hacia un uso más eficiente y estratégico del suelo urbano. En este contexto, la normativa vigente, establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) adoptado mediante el Decreto 555 de 2021, fomenta el desarrollo de proyectos de renovación urbana que no solo transformen la imagen de la ciudad, sino que también contribuyan a su desarrollo integral. Estos proyectos buscan promover una mayor diversidad de usos y procesos de densificación que permitan un aprovechamiento más racional y sostenible del suelo disponible.

Es por esto, que el Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) *Floresta se Transforma* surge como un desarrollo multifuncional que asegura un mejor aprovechamiento del suelo en el área donde hoy se ubica el PPRU adoptado *Cafam Floresta*. El Plan Parcial se localiza al costado nororiental del corredor vial arterial Avenida Carrera 68 y el eje de la estructura ecológica principal, conformado por el canal Rionegro. La estrategia se sustenta en el impulso a una mayor diversidad de usos de suelos, aumento de zonas verdes y espacio público, articulación con la estructura ecológica principal de la ciudad y conexión con los sistemas viales y de transporte. De esta forma, se busca promover el desarrollo urbano de esa zona de la ciudad bajo estrategias de compacidad y multifuncionalidad urbana, así como de regeneración ambiental de la estructura ecológica principal, articulada en torno al canal Rionegro.

**PALABRAS CLAVE:** Plan parcial de renovación urbana; regeneración urbana; usos mixtos; desarrollo urbano.

## ABSTRACT

Bogotá's population growth has driven significant transformations in the configuration of the territory, geared toward a more efficient and strategic use of urban land. In this context, current regulations, established in the Territorial Planning Plan (POT) adopted by Decree 555 of 2021, encourage the development of urban renewal projects that not only transform the city's image but also contribute to its comprehensive development. These projects seek to promote a greater diversity of uses and densification processes that allow for a more rational and sustainable use of available land.

For this reason, the Floresta se Transforma Partial Urban Renewal Plan (PPRU) emerges as a multifunctional development that ensures better use of the land in the area where the PPRU is currently located, adopted by Cafam Floresta. The Partial Plan is located on the northeast side of the arterial road corridor Carrera 68 Avenue and the axis of the main ecological structure, formed by the Rionegro canal. The strategy is based on promoting greater diversity of land uses, increasing green areas and public space, articulation with the main ecological structure of the city and connection to the road and transportation systems. In this way, it seeks to promote the urban development of this area of the city under strategies of compactness and urban multifunctionality, as well as environmental regeneration of the main ecological structure, articulated around the Rionegro canal.

**KEYWORDS:** Partial urban renewal plan; urban regeneration; mixed uses; urban development.

## TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	8
1.1 JUSTIFICACIÓN.....	9
1.2 LOCALIZACIÓN DELIMITACIÓN ÁMBITO DE INTERVENCIÓN .....	11
1.3 CONDICIONES NORMATIVAS .....	12
1.4 CONFIGURACIÓN PREDIAL DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN .....	15
<b>2 DIAGNÓSTICO</b> .....	16
2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL .....	16
2.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO.....	19
2.3 ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN .....	24
2.4 ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS .....	29
2.5 CONCLUSIONES DIAGNÓSTICO .....	30
<b>3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL</b> .....	30
3.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.....	30
3.2 PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS SEGÚN ESTRUCTURAS Y SISTEMA.....	34
<b>4 NORMA URBANA</b> .....	39
4.1 NORMAS DE USO.....	39
4.2 NORMAS DE EDIFICACIBILIDAD .....	40
<b>5 GESTIÓN REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS</b> .....	50
5.1 CONDICIONES INICIALES DEL SUELO .....	50
5.2 CARGAS URBANÍSTICAS.....	51
5.3 BENEFICIOS .....	53
5.4 BALANCE DEL PROYECTO DEL PP .....	54
<b>6 CONCLUSIONES</b> .....	55
BIBLIOGRAFÍA .....	57

## Índice de Figuras

Figura 1. Localización Plan Parcial.....	11
Figura 2. Tratamiento Urbanísticos.....	12
Figura 3. ficha cu_5_4_33_edifica_upl_barrios_unidos.....	13
Figura 4. Localización Plan parcial.....	18
Figura 5. Ilustración 19. Fotografía Canal Salitre y Rionegro.....	18
Figura 6. Ilustración 20. Fotografía Canal Salitre y Rionegro.....	19
Figura 7. Sistema de movilidad vial y transporte.....	20
Figura 8. Sistema de transporte público.....	21
Figura 9. Sistema de espacio público.....	22
Figura 10. Sistema de equipamientos.....	23
Figura 11. Usos del suelo.....	25
Figura 12. Estratificación Socioeconómica .....	26
Figura 13. Distribución poblacional por género.....	27
Figura 14. Distribución poblacional por rango etario.....	28
Figura 15. Distribución poblacional .....	28
Figura 16. Estructura de patrimonio .....	29
Figura 17. Plan Parcial de Renovación Urbana Cafam Floresta .....	32
Figura 18. Propuesta Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma.....	35
Figura 19. Planta UAU's Plan Parcial de Renovación Urbana Se Transforma.....	38

Figura 20. Propuesta urbana y edificabilidad Plan Parcial de Renovación Urbana Se Transforma.....	41
Figura 21. Ilustración edificabilidad hotel y centro convenciones Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma.....	41
Figura 22. Ficha Normativa No.1 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma .....	43
Figura 23. Ficha Normativa No.2 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma.....	44
Figura 24. Ficha Normativa No.3 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma.....	45
Figura 25. Ficha Normativa No.4 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma.....	46
Figura 26. Ficha Normativa No.5 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma.....	47
Figura 27. Ficha Normativa No.6 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma.....	48
Figura 28. Ficha Normativa No.7 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma.....	49

## Índice de Tablas

Tabla 1. Usos POT.....	14
Tabla 2. Condición predial.....	15
Tabla 3. Cuadro áreas generales.....	36
Tabla 4. Cuadro áreas de espacio público.....	36
Tabla 5. Cuadro de áreas útiles.....	37
Tabla 6. Cuadro normas de uso.....	39
Tabla 7. Cuadro de áreas útiles e índices de construcción y ocupación por manzana.....	40
Tabla 8. Valor de adquisición de suelo (m <sup>2</sup> * uso y/o actividad).....	51
Tabla 9. Cargas del Plan Parcial.....	52
Tabla 10. Valor de las cargas del plan parcial.....	52
Tabla 11. Balance de beneficios del plan parcial.....	53
Tabla 12. Balance de construcción vs ventas del plan parcial.....	54
Tabla 13. Balance de ventas del plan parcial.....	54
Tabla 14. Balance financiero del plan parcial.....	55

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento técnico tiene como objetivo presentar la reformulación del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) Cafam Floresta bajo una nueva estrategia que busca optimizar el uso del suelo, fomentando un desarrollo equilibrado que integre la dimensión ambiental, morfológica, social, cultural y económica del área de intervención, contribuyendo así a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, a la integración con el paisaje urbano y a la sostenibilidad del entorno. Esta nueva estrategia se recoge en la formulación del PPRU *Floresta Se Transforma*.

El proceso de reordenación del plan parcial adoptado contempla un análisis a la luz de los sistemas generales, que aborda tanto la estructura ecológica, como las condiciones normativas, de usos y las particularidades del ámbito de intervención. Posteriormente, se establece un planteamiento urbanístico que considera las realidades inmediatas y necesidades futuras del área, con el propósito de generar un entorno urbano funcional, sostenible y acorde con los objetivos de desarrollo local.

Este documento está estructurado en varios capítulos que abordan desde la localización y delimitación del ámbito de intervención, hasta el planteamiento urbanístico y las condiciones normativas específicas para el desarrollo del plan parcial,. En primer lugar, se presenta la delimitación del área de intervención, la cual se amplía respecto del área inicialmente planteadas por el plan parcial adoptado. En segundo lugar, se continúa con el diagnóstico del área de intervención, desde el análisis de las diferentes estructuras urbanas. En tercer lugar, se expone el planteamiento urbanístico desde los sistemas y estructuras que lo componen. En cuarto lugar, se presenta la definición de la norma urbana que sustenta la propuesta en términos de uso como de edificabilidad; en quinto lugar, se aborda la gestión

desde el instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios; y finalmente, se presenta las principales conclusiones del ejercicio realizado.

## 1.1. JUSTIFICACIÓN

La reformulación del PPRU Cafam Floresta se presenta como una oportunidad para el desarrollo ordenado y sostenible de esta área de la ciudad, que surge de la posición crítica hacia los planteamientos del Plan Parcial. Este proyecto busca *“desarrollar de manera innovadora el potencial con el que cuenta el predio, garantizando multiplicidad de servicios para los afiliados y ciudadanos, consolidados en un único punto estratégico dentro de la Ciudad de Bogotá. La propuesta busca generar un Complejo Social y Empresarial, que genere un nuevo destino y punto de referencia en la ciudad, con centralidad e integración de usos”* (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2019).

### **Antecedentes**

El área cubierta por el PPRU Cafam Floresta, que incluye el predio ubicado en la Avenida Carrera 68 No 90-88, actualmente conocido como el Centro Comercial, Social y Administrativo CAFAM Floresta, está situado en una zona urbana consolidada, que colinda por el occidente con la Av. 68; por el oriente con la Carrera 67<sup>a</sup>; por el norte con la Calle 94A y; por el sur con el Canal Río Negro. Esta área cuenta con un tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de redesarrollo, con uso destinado a comercio y servicios, dentro de una zona clasificada como *comercio cualificado*. El Plan Parcial fue adoptado mediante el Decreto 834 de 2019; abarca una extensión de 98.352.51 m<sup>2</sup>;

En la actualidad, Cafam Floresta alberga una variedad de usos de escala metropolitana y local, donde como ancla se tiene el centro comercial que cuenta con establecimientos de

distintas tipologías, además de servicios localizados hacia la Av. 68. De otro lado, hacia el interior del polígono de intervención, en colindancia con el barrio Andes al oriente, se cuenta con algunas edificaciones donde funcionan las oficinas administrativas de Cafam, un centro de convenciones, un gimnasio y el Teatro de Bellas Artes. Adicionalmente, al costado sur del centro comercial funciona un Centro de Atención en Salud (CAS); y se encuentra un edificio de parqueaderos y estacionamientos a nivel; además, de algunos espacios de alquiler para actividades deportivas..

### **Conveniencia**

Se reconoce la localización estratégica de la zona de Cafam Floresta, en un área de alta conectividad con otras importantes arterias de la ciudad. Adicionalmente, en su área de influencia inmediata se encuentra como un elemento relevante de la Estructura Ecológica Principal, el Canal Río Negro. Ello permite aprovechar su potencial ambiental, de crecimiento y transformación.

La justificación de este plan se sustenta en la optimización del uso del suelo, fomentado su mixticidad, la creación de nuevos espacios públicos que dan la cara al Río Negro como elemento estructurante y vertebrador del territorio y la consolidación de una pequeña centralidad que se articula con las otras de la ciudad. Adicionalmente, la reformulación del plan se sustenta en la necesidad de impulsar la equidad social y económica, promoviendo la accesibilidad y la inclusión de los diferentes grupos sociales que coexisten en el sector y que pueden llegar a ocupar nuevos desarrollos. Con ello, se busca una distribución equilibrada de las cargas y beneficios urbanísticos, favoreciendo el acceso a la

vivienda, el empleo y los servicios básicos de todos los habitantes, sin generar procesos de gentrificación o desplazamiento forzado, y actuando en el marco de la regeneración ambiental, urbana, económica y social, desde el establecimiento de nexos y continuidades con el tejido urbano existente.

## 1.2 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

El PPRU Cafam Floresta está ubicado en la Localidad de Barrios Unidos, la cual, de acuerdo con el POT cuenta con vocación de multifuncionalidad. El predio se localiza en el sector norte de la Unidad de Planeación Local No. 26, también denominada Barrios Unidos, y hace parte del barrio Andes. El polígono limita con el barrio por el costado oriental; con la Av. 68 por el costado oriental; al norte con la Calle 94 A y por el flanco sur con el Canal Río Negro. (Figura 1).

**Figura 1.**  
Localización Plan Parcial



Nota: fuente Equipo Consultor PPRU 2019

El predio se emplaza en suelo urbano en un área con *tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo* con uso de comercio, servicios y zona de comercio cualificado. El área se encuentra consolidada urbanamente y su emplazamiento frente a la Av. 68 facilita la conexión con el nororiente de la ciudad. El área de intervención se encuentra, además,

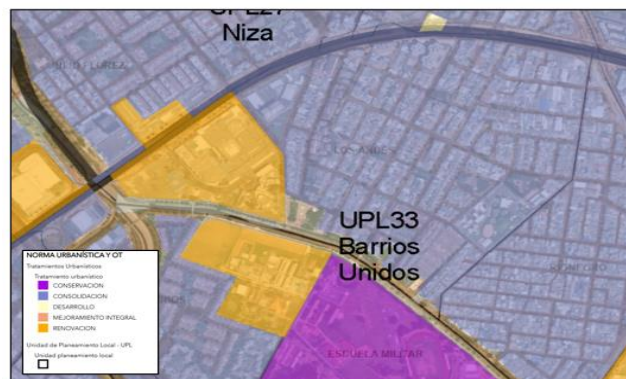
cerca de importantes vías de carácter regional, como la Calle 80 y, metropolitano, como la Av. Suba, con lo cual cuenta con una ubicación privilegiada dentro de la ciudad.

### 1.3 CONDICIONES NORMATIVAS

“El área de planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “CAFAM FLORESTA” está conformada por un lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N – 178782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y CHIP AAA00572BNN, cuya titularidad única la ostenta la sociedad “Caja de Compensación Familiar CAFAM” identificada con NIT 860.013.570-3” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2019).

En términos normativos, el polígono de intervención, según el decreto 555 de 2021 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Bogotá, presenta un tratamiento de renovación urbana en la totalidad de la manzana. (Figura 2).

**Figura 2.**  
*Tratamiento Urbanísticos*



Nota: fuente SINUPOT y elaboración propia.

En condiciones de edificabilidad, al área de intervención le corresponde la ficha de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Barrios Unidos, donde se indica lo pertinente para el tratamiento de renovación urbana en la manzana objeto de desarrollo. (Figura 3).

**Figura 3**  
*ficha cu\_5\_4\_33\_edifica\_upl\_barrios\_unidos*



Nota: fuente Secretaria Distrital de Planeación.

En lo correspondiente a la normativa de usos, emanada por el POT de la ciudad vigente (Decreto 555 de 2021, en su artículo 243), se establece como usos de desarrollo en el plan parcial, los residenciales, de comercio y servicios, usos que son compatibles con el área de intervención del plan parcial. promoviendo de esta manera una articulación de usos mixtos y un desarrollo activo en el sector a intervenir. (Tabla 1).

**Tabla 1.**  
*Usos POT*

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD								
		PROXIMIDAD			ESTRUCTURANTE			GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR*	P			C			R		
		25			25			18, 23, 25		
	MULTIFAMILIAR COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MA1			MA1			MA1		
		MA8			MA8			MA8		
		P			C			R		
		1, 25			1, 25			1, 2, 19, 23, 25		
MU2			MU2			MU2				
MU3			MU3			MU3				
MA1			MA1			MA1				
MA8			MA8			MA8				
USO		Área construida en el uso en m2 por predio								
		TIPO 1 Menor a 600	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C			C			C		
		3, 15, 20			15			6, 15		
		C			C			C		
		4, 15, 20			MU1			MU1		
	MU3			MU2			MU3			
	MU3			MU3			MU3			
	BIA AIA			BIA AIA			BIA AIA			
	MA1 MA1			MA1 MA1			MA1 MA1			
	MA8 MA2			MA8 MA2			MA8 MA2			
	MA3			MA3			MA3			
	MA7			MA7			MA7			
	MA8			MA8			MA8			
SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C			C			P			
	7, 20			MU3			MU2			
	C			C			C			
	7, 20			MU2			MU3			
MU3			MU3			MU3				
BIA AIA			BIA AIA			BIA AIA				
MA1 MA1			MA1 MA1			MA1 MA1				
MA8 MA2			MA8 MA2			MA8 MA2				
MA3			MA3			MA3				
MA7			MA7			MA7				
MA8			MA8			MA8				
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	R			C			C		
		8, 16, 20			9, 16			4, 9, 16		
		BIA AIA			BIA AIA			BIA AIA		
		MA1 MA1			MA1 MA1			MA1 MA1		
	MA8 MA2			MA8 MA2			MA8 MA2			
	MA3			MA3			MA3			
	MA7			MA7			MA7			
	MA8			MA8			MA8			
	SERVICIOS ESPECIALES	R			C			C		
		10, 11, 20			11			5, 11		
		BIA AIA			BIA AIA			BIA AIA		
		MA1 MA1			MA1 MA1			MA1 MA1		
MA8 MA2			MA8 MA2			MA8 MA2				
MA3			MA3			MA3				
MA7			MA7			MA7				
MA8			MA8			MA8				
SERVICIOS LOGÍSTICOS	R			C			P			
	12, 20, 22, 24			22			22			
BIA AIA			BIA AIA			BIA AIA				
MA1 MA1			MA1 MA1			MA1 MA1				
MA8 MA2			MA8 MA2			MA8 MA2				

Nota: fuente Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá)

#### 1.4 CONFIGURACIÓN PREDIAL DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

Según la Alcaldía Mayor de Bogotá, “(...) *El predio cuya titularidad ostenta la sociedad “Caja de Compensación Familiar CAFAM” fue adquirido por dicha entidad mediante la escritura pública número trescientos cincuenta y ocho (358) del siete (7) de febrero del mil novecientos setenta y cuatro (1974) otorgada en la notaría novena del Círculo de Bogotá, conforme a la cual fue transferida una extensión de “noventa y seis mil veintisiete con noventa y ocho metros cuadrados (96.027,98 m<sup>2</sup>)” según se indica en la cláusula segunda; no obstante, la construcción técnica y cartográfica del polígono predial resultante de las descripciones de linderos contenidas en dicho instrumento público permiten obtener un dato de cabida superficial equivalente a noventa y ocho mil trescientos veinticuatro metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (98.324,51 m<sup>2</sup>), existiendo así una diferencia inicial de dos mil doscientos noventa y seis metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (2.296,53 m<sup>2</sup>) siendo el dato consignado en el título inferior a la construcción técnica realizada” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2019). (Tabla 2).*

**Tabla 2.**  
*Condición predial*

DENOMINACIÓN	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
Vía No. 1 (Calle 98)	50N-20384100
Vía No. 2 (Avenida 68)	50N-20384101
Control Ambiental adicional Tramo 1	50N-20546014
Control Ambiental adicional Tramo 2	50N-20546015

Nota: fuente Equipo Consultor PPRU 2019

## 2 DIAGNÓSTICO

El diagnóstico del área de intervención, que se toma como punto de partida, parte de la revisión del Plan Parcial de Renovación Urbana “Cafam Floresta”, que fue elaborado en el marco del Decreto 190 de 2004, por el cual se establecía el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad, que fue derogado por el Decreto 555 de 2021. En consecuencia, el diagnóstico se elabora a la luz de las estructuras territoriales que componen el Plan, como lo son: la Estructura Ecológica Principal; la Estructura Funcional y del Cuidado; la Estructura Socioeconómica, de Competitividad e Innovación y; la Estructura Integradora de Patrimonios.

El modelo de ocupación territorial propuesto en el POT vigente busca organizar Bogotá de manera integral, desde una mirada que se enfoca en proteger áreas de valor ambiental y cultural, respondiendo a los retos del cambio climático y reduciendo la vulnerabilidad del territorio. Además, el POT promueve un uso más eficiente del suelo para lograr un equilibrio territorial, y fomenta la revitalización de la ciudad existente, ofreciendo más vivienda, empleo, espacio público y equipamientos.

A continuación, se presenta el análisis a una escala zonal por cada una de las estructuras anteriormente descritas, con la finalidad de evidenciar la relación del área a intervenir con el contexto más próximo al polígono de intervención.

### 2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

La Estructura Ecológica Principal (EEP) del POT de Bogotá vigente se entiende como un componente clave que conecta y refuerza la Estructura Ecológica Regional, siendo fundamental para identificar, priorizar e implementar acciones que mejoren la funcionalidad,

la continuidad y la integralidad de los sistemas naturales dentro del territorio. El POT tiene como objetivo la consolidación de la EEP como un sistema integrado que facilite la conservación de la biodiversidad, garantizando así la provisión de los servicios ecosistémicos, que la ciudad y la región requieren.

En línea con lo anterior, el área de intervención se localiza en contacto directo con el Conector ecosistémico Virrey - Chicó, que cuenta con área total de 5.409,30 ha y tiene una clasificación de prioridad 3 de intervención en el POT vigente. Como los demás conectores de la ciudad, el conector ecosistémico Virrey-Chicó tiene por objetivo promover la continuidad ecológica y física, posibilitando la interconexión de espacios naturales y mejorando los flujos de energía y fauna, además de incrementar la conectividad ecológica con otros elementos de la matriz urbana. Específicamente, por el límite sur del área de estudio discurre el canal Río Negro, el cual tiene relevancia dentro de la ciudad pese a no ser de mayor caudal y cuya importancia radica porque conecta de oriente a occidente la ciudad, atravesando las localidades de Usaquén, Chapinero, Barrios Unidos y Engativá. En este recorrido, este conector atraviesa diversos ecosistemas urbanos y suburbanos, incluyendo áreas verdes y áreas urbanizadas con mixticidad de tejidos y actividades, así como de estratos socioeconómicos. (Figuras 4, 5 y 6).

**Figura 4.**  
*Localización Plan parcial*



Nota: fuente Equipo Consultor PPRU 2019

**Figura 5.**  
*Ilustración 19. Fotografía Canal Salitre y Rionegro*



Nota: fuente Equipo Consultor PPRU 2019

**Figura 6.***Ilustración 20. Fotografía Canal Salitre y Rionegro*

Fuente: Equipo Consultor PPRU 2019

El canal Río Negro es un corredor clave, no sólo por la figura de protección ambiental que posee, sino por el potencial de conexión biótica, que lo hace fundamental para la circulación de especies de fauna. Adicionalmente, este corredor tiene un potencial como área de esparcimiento y recreación, puesto que su continuidad lo hace ideal para la movilidad blanda urbana. Igualmente, es valiosa la red de parques de distintas escalas que circundan el polígono de intervención, como el parque Canal del Río Negro, parque Urbanización Vizcaya sector III, Parque Central Floresta, parque Urbanización Vizcaya sector II, parque de la Urbanización Parques de La Floresta, parque de la Urbanización La Alborada, y parque de la Urbanización Entre ríos, entre otros.

## **2.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO**

De acuerdo con el POT de Bogotá, dentro de las estrategias territoriales, la definición de la Estructura Funcional y del Cuidado tiene como objetivo consolidar los sistemas que sustentan el funcionamiento del territorio, tales como el espacio público peatonal y de

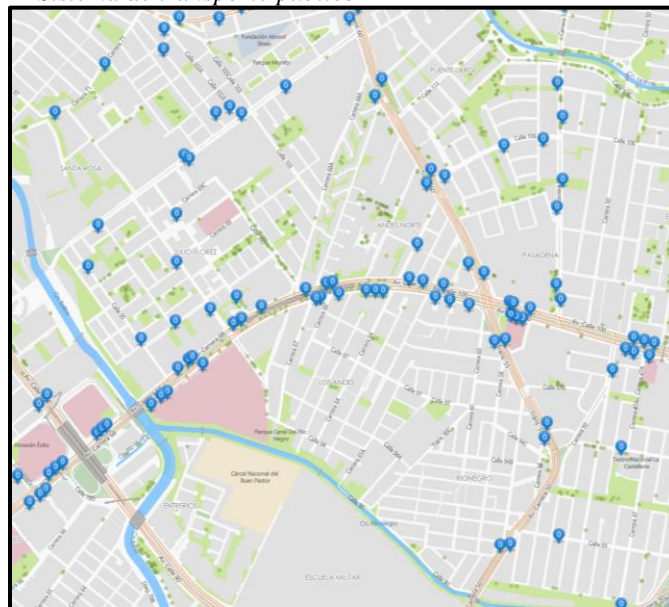


A nivel local, y en relación inmediata con el polígono de intervención, destaca la Calle 94A por el norte del Plan Parcial y la Carrera 67 por el límite oriental; ambas permiten acceder vehicular como peatonalmente; la primera al centro comercial y la segunda al teatro; aunque, el acceso principal se da sobre Av. Carrera 68.

### Sistema de Transporte Público

En cuanto al transporte público de la zona se destaca las líneas troncales del sistema Transmilenio, que transitan sobre la Av. Medellín (Calle 80), como la Av. Suba; asimismo, actualmente, se encuentra en construcción la troncal de la Av. 68, cuya entrada en operación está prevista para 2027. Sumado a esto, la zona también tiene una buena cobertura del Sistema Integrado de Transporte Público SITP, contando con varias estaciones en el área de influencia directa del PPRU, localizadas principalmente sobre los corredores viales de mayor jerarquía y algunos al interior de barrio Julio Flórez, al occidente de la Av. 68. (Figura 8).

**Figura 8.**  
*Sistema de transporte público*



Nota: fuente Ideca 2025

## Sistema de Espacio Público

El espacio público en las inmediaciones del polígono de intervención tiene como eje vertebrador el Canal Río Negro, que hace parte del Conector Ecológico Virrey – Chicó; el cual actúa como un eje de circulación no motorizada de bajo uso, que recorre de oriente a occidente la ciudad y que se articula con la red de ciclorrutas y andenes de la malla vial arterial principal circundante. De otro lado, la zona cuenta con una red de parques de distintas escalas, ubicados principalmente al interior del tejido barrial. (Figura 9).

**Figura 9.**  
*Sistema de espacio público*

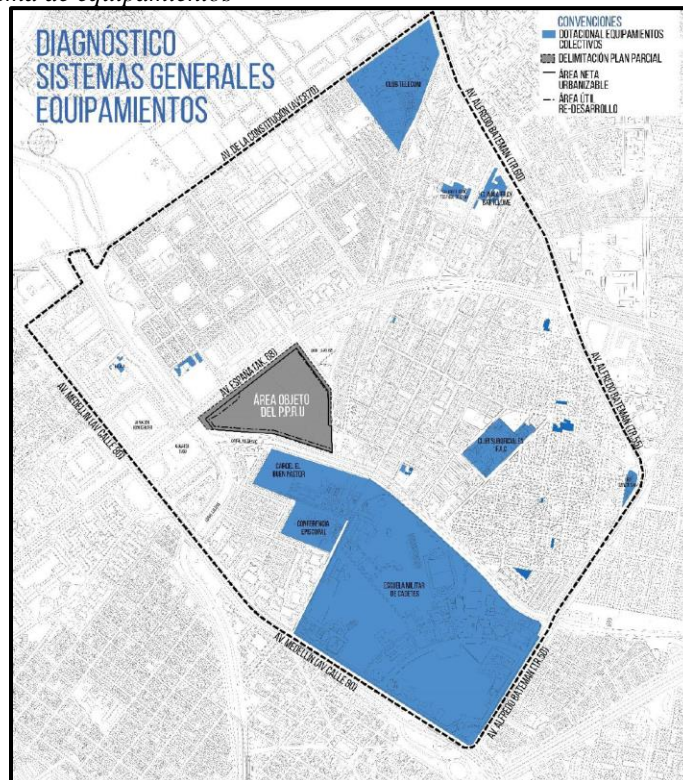


Nota: fuente Equipo Consultor PPRU 2019

## Sistema de Equipamientos

En el ámbito de estudio se localizan una serie de equipamientos de diferentes tipos, que incluyen: bienestar, salud, educación, cultura, culto, recreación y deporte, seguridad, defensa y justicia; los cuales presentan distintas condiciones y escalas. En específico, en el área inmediata al polígono de estudio e intervención se ubican algunos equipamientos de carácter educativo, entre estos: el Colegio Instituto Técnico Distrital Julio Flórez (IED) de escala zonal; un servicio urbano básico de seguridad ciudadana, representado en el CAI Río Negro de escala zonal; un equipamiento de salud que corresponde a la Clínica Fray Bartolomé de las Casas de escala zonal; un equipamientos de culto que corresponde a la Iglesia La Anunciación y la Sede de la Conferencia Episcopal, ambos de escala zonal. (Figura 10).

**Figura 10.**  
*Sistema de equipamientos*



Nota: fuente Equipo Consultor PPRU 2019

Adicionalmente, se identificaron algunos equipamientos de escala metropolitana de servicios urbanos básicos de seguridad ciudadana y defensa y justicia, como la Escuela Militar de Cadetes General José María Córdova; el Club de suboficiales de la FAC y; la Cárcel El Buen Pastor, en las inmediaciones del polígono de intervención; mientras que dentro del polígono se encuentra el Teatro de Bellas Artes de CAFAM.

### **2.3 ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN**

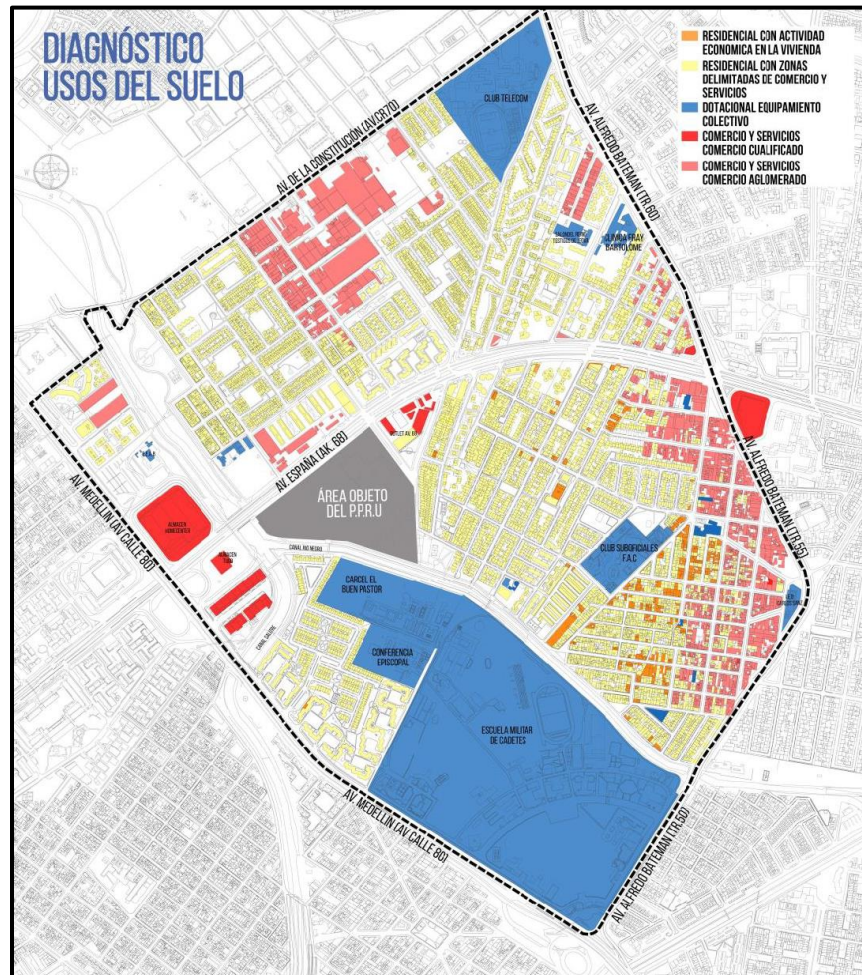
La Estructura Socioeconómica, de Competitividad e Innovación (ESCI) agrupa las condiciones necesarias para hacer de la ciudad un territorio productivo, inclusivo, diverso y sostenible. Según el POT de Bogotá su objetivo es consolidar un modelo de ocupación del territorio que impulse la competitividad y el desarrollo humano, cultural y empresarial.

Físicamente, esta estructura está formada por áreas donde convergen el empleo, las actividades económicas, la cultura, la creatividad y el emprendimiento, complementadas con actividades residenciales y la oferta de servicios urbanos.

#### **Usos del Suelo**

En cuanto a los usos del suelo predomina el residencial que en algunas zonas se acompaña de comercio y servicios, especialmente los localizados hacia las vías principales; le sigue en predominancia el uso comercial con servicios de comercio aglomerado, que se focaliza en el oriente en el barrio Río Negro hacia la Av. Suba y en el occidente en el sector de Morato. El uso dotacional tiene cierta predominancia por las grandes extensiones que ocupa la Escuela Militar, la Cárcel el Buen Pastor y el Club Telecom. (Figura 11).

**Figura 11.**  
*Usos del suelo*



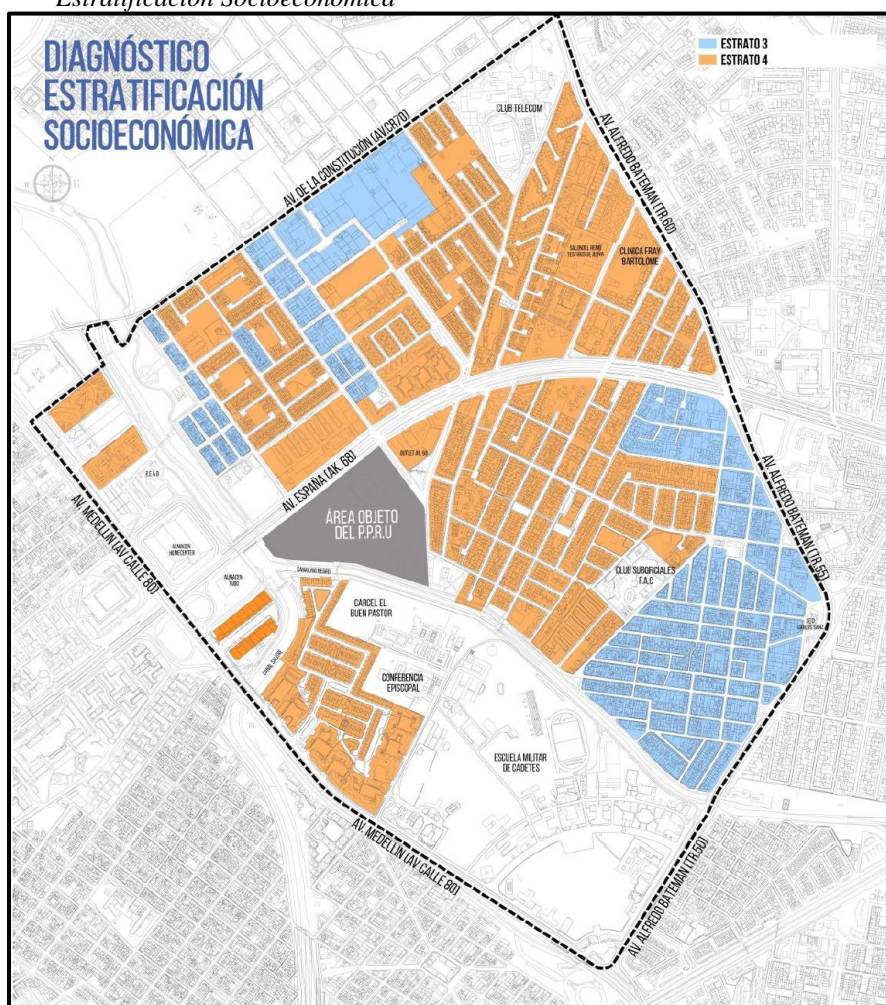
Nota: fuente Equipo Consultor PPRU 2019

### **Estratificación Socioeconómica**

De acuerdo con datos oficiales de la Secretaría de Integración Social de Bogotá, dentro de la UPL Barrios Unidos se encuentran los estratos 3, 4 y 5; los cuales se distribuyen de la siguiente manera “el 45% de las familias ocupa viviendas de estrato 4; el 23%, viviendas de estrato 3, y el 23%, viviendas de estrato 5, configurando un espacio de ingresos medios y medios altos, primordialmente” (Secretaría de Integración Social, 2009). Sin embargo, en el área de estudio sólo se encuentran presentes los estratos 3 y 4 con evidente

predominio del estrato 4 en la pieza central de la zona de influencia directa al PPRU Cafam Floresta. Asimismo, el estrato 3 se focaliza en tres sectores; el primero, al oriente, corresponde al barrio Río Negro hacia la Av. Suba; el segundo, al occidente, corresponde al barrio Puente Largo; y finalmente, al suroccidente, un área en contacto con el Canal Río Negro y la Carrera 70, en cercanías del barrio Julio Flórez. (Figura 12).

**Figura 12.**  
*Estratificación Socioeconómica*



Nota: fuente Equipo Consultor PPRU 2019

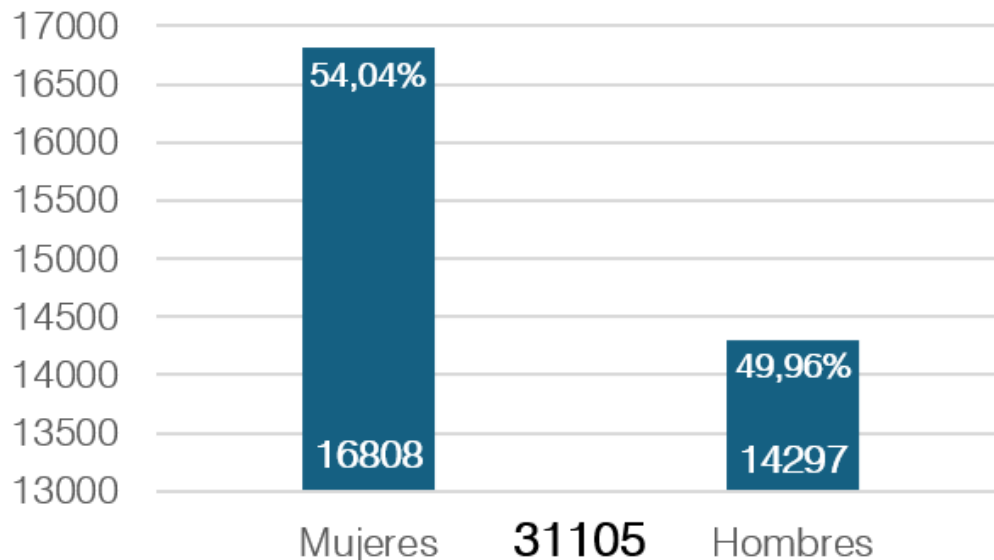
Cabe resaltar, que estas dos zonas de estrato 3 son muy similares en cuanto a volumetría y alturas, dejando ver que la tipología edificatoria se conserva en términos morfológicos.

### Caracterización Demográfica

Dentro del área específica de estudio, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda (DANE, 2018), se registran 31.105 personas, de las cuales 16.808 son mujeres lo que equivale al 54.04% y; 14.294 son hombres, correspondiendo al 49.96% de la población total de la zona. (Figura 13).

**Figura 13**

*Distribución poblacional por género*

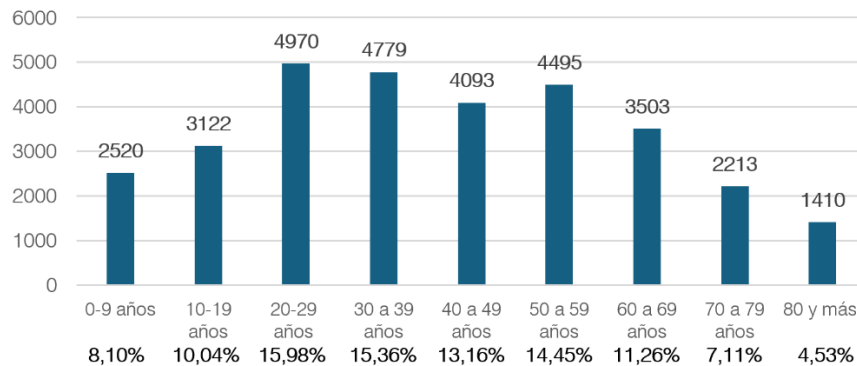


Nota: fuente Elaboración propia 2025

En lo referente a la distribución poblacional por rango etario se tiene una distribución bastante equilibrada entre los 20 y 59 años, donde domina la población de 20 a 29 años con un 15,98% del total; seguido por la población de 30 a 39 años con 15,36%; la población de 50 a 59 con el 14.45%; la población de 40 a 49 años con 13.6% y; finalmente, la población

de 60 a 69 años, con el 11.26%. El 80,25% de la población es laboralmente activa y los rangos etarios con menor población es niños de 0 a 9 años y los mayores de 80 años. (Figura 14).

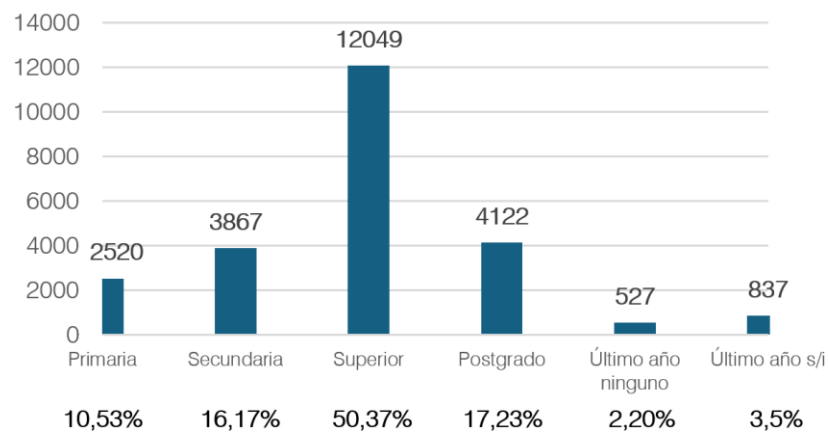
**Figura 14.**  
*Distribución poblacional por rango etario*



Nota: fuente Elaboración propia 2025

En cuanto a la distribución poblacional por nivel de instrucción se encuentra que el 50,37% tiene estudios superiores; un 17,23% cuentan con postgrado y; el 16,17% terminaron la secundaria. Lo anterior evidencia que el 67,6% de la población presenta un nivel educativo relativamente alto en términos de estudios superiores y postgrado, lo que podría reflejar un entorno educativo favorable o una población con una fuerte orientación hacia la educación formal. (Figura 15).

**Figura 15.**  
*Distribución poblacional por rango etario*



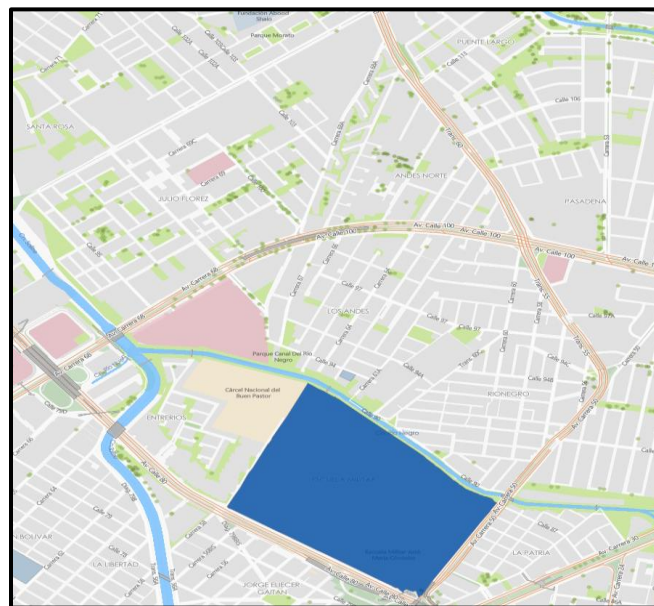
Nota: fuente Elaboración propia 2025

Cabe mencionar que, la cifra del 16,17% de la población con solo estudios de secundaria podría sugerir que, aunque la mayoría tiene niveles más altos de educación, aún existe una proporción significativa que no ha accedido a estudios superiores o de postgrado, lo cual podría señalar desigualdades o limitaciones en el acceso a la educación más avanzada; situación similar que puede presentarse con el 16,23% restante de personas que sólo tienen la primaria o dejaron estos estudios inconclusos.

## 2.4 ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS

Corresponde a la estructura que une el patrimonio cultural, tanto material como inmaterial, y el patrimonio natural en el territorio. Según el POT, representa la memoria histórica de la ciudad, reflejando los procesos de ocupación, transformación y adaptación que muestran la diversidad de las identidades de Bogotá.

**Figura 16.**  
*Estructura de patrimonio*



Nota: fuente Ideca 2025

Tras la revisión de las bases distritales sobre los inmuebles con carácter patrimonial, en la zona de intervención, se encuentra que, únicamente existe un Bien Inmueble de Interés Cultural (BIC), que corresponde a la Escuela Militar de Cadetes José María Córdova, localizado en la Av. Carrera 80 # 50-6, el cual es del ámbito Nacional en la categoría de Conservación Monumental.

## **2.5 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO.**

El polígono y área de estudio e intervención es un sector con alto valor económico y de desarrollo para la ciudad de Bogotá. Su cercanía con vías principales, áreas de equipamiento, servicios y transporte público, lo convierten en un área de gran importancia para el desarrollo de una estructura polifuncional con usos mixtos en la ciudad; condición que actualmente no ocurre con el planteamiento propuesto por el plan parcial Cafam Floresta, debido a que se privilegian usos del suelo que no fomentan plenamente la centralidad del lugar, de cara a la vitalidad diurna y nocturna de la zona.

Por lo anterior, se evidencia una oportunidad de rediseño del planteamiento urbano donde se incluyan actividades que generen un mejor aprovechamiento del espacio y dinamicen en todo momento el sector a través de actividades culturales, de servicios, comercio, oficinas, de salud y deportivas, complementadas con un espacio público óptimo, que articule toda el área de intervención.

## **3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL**

### **3.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS**

El Plan Parcial de Renovación Urbana *Floresta Se Transforma* se desarrolla en un contexto de planificación urbana, que responde tanto a las necesidades actuales del área de

influencia directa, como de contexto, así como a los retos que plantean las dinámicas del crecimiento urbano de Bogotá. Su implementación está dirigida por los principios de sostenibilidad, accesibilidad, y equidad, promoviendo un desarrollo armónico y respetuoso con el entorno natural y las dinámicas económicas, como culturales de la zona. Por lo tanto, se plantea una polifuncionalidad de usos que dan un contexto incluyente para la ciudadanía de la ciudad de Bogotá, principalmente de la UPL 33 Barrios Unidos.

### *Objetivos*

#### *Principal:*

Generar una nueva centralidad en la ciudad, ofreciendo múltiples usos y servicios que complementen la estructura urbana y fortalezcan la estructura ambiental del sector.

#### *Específicos:*

1. Realizar una valoración de las condiciones actuales de lo propuesto del PPRU Cafam Floresta e identificar y proponer nuevas acciones de transformación del proyecto urbano, en concordancia con el diagnóstico del lugar.
2. Mejorar las condiciones de conectividad, espacio público y conexión de la zona con la estructura ecológica principal de la ciudad.
3. Generar condiciones, desde el planteamiento urbanístico, de adaptabilidad climática, destacando el rol de la estructura ecológica principal de la zona.

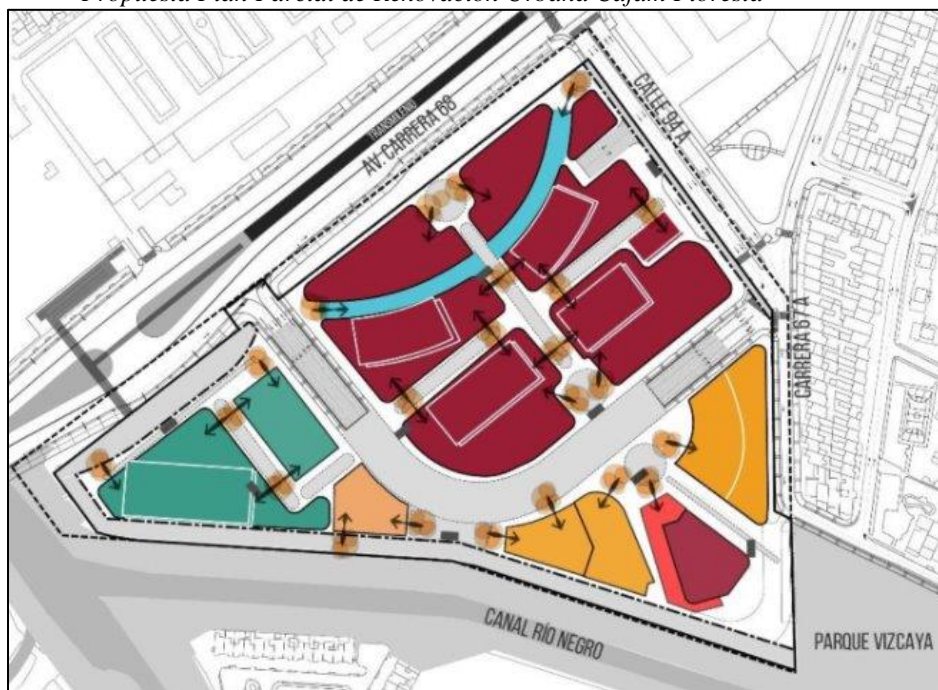
Conforme a lo anterior, el planteamiento urbanístico del PPRU *Floresta Se Transforma* se basa principalmente en la ejecución de acciones y estrategias que dan respuesta a las necesidades y condiciones del sector, así como también a un nuevo

planteamiento urbanístico que transforme y mejore lo planteado en el plan parcial, previamente adoptado.

### *Valoración PPRU Cafam Floresta*

La propuesta del PPRU *Floresta Se Transforma*, parte de hacer una valoración de los alcances y estrategias del PPRU Cafam Floresta (Figura 17). En ese sentido, se identifican ciertas falencias o situaciones a mejorar en la nueva propuesta urbana.

**Figura 17.**  
*Propuesta Plan Parcial de Renovación Urbana Cafam Floresta*



Nota: fuente Equipo Consultor PPRU 2019

Conforme a lo señalado, se aprecia del PPRU Cafam Floresta (plan parcial adoptado), lo siguiente:

- Propone un tejido mono funcional de uso dotacional, sin atender a patrones de ocupación del suelo en el contexto urbano aledaño.

- Plantea una planificación independiente a la realidad del contexto urbano.
- No mejora la calidad ambiental y cede escasas áreas verdes y espacio público.
- Prioriza un desarrollo orientado a la movilidad motorizada.
- No pone en valor la matriz biofísica y niega la relación con el Canal Río Negro.

Según lo anterior, se toma como base de rediseño para el PPRU *Floresta Se Transforma* nuevas acciones de planteamiento urbano, que contribuyen al desarrollo urbanístico del polígono a intervenir, como son:

- Consolidar una micro centralidad dentro de un sistema policéntrico que favorezca la complejidad, diversidad y densidad de usos, así como la oferta a distintos grupos sociales.
- Favorecer la mixtificación, proximidad y autosuficiencia de las actividades económicas y productivas compatibles y ligadas con el uso residencial, buscando el equilibrio en los usos del suelo.
- Preservar y mejorar la calidad y funcionalidad ecológica del conector ambiental de los ríos Negro y Arzobispo, circundantes al polígono de intervención.
- Priorizar la movilidad alternativa (peatones, bicicletas, monopatines).
- Desarrollar una edificabilidad con mezcla de usos, generando de esta manera edificios de usos mixtos.
- Concentrar los usos y densidades para ceder espacio a nivel del peatón. Se pretende con esta acción maximizar el acceso al espacio público, con la finalidad de generar una mejor adaptabilidad urbana en el PPRU.

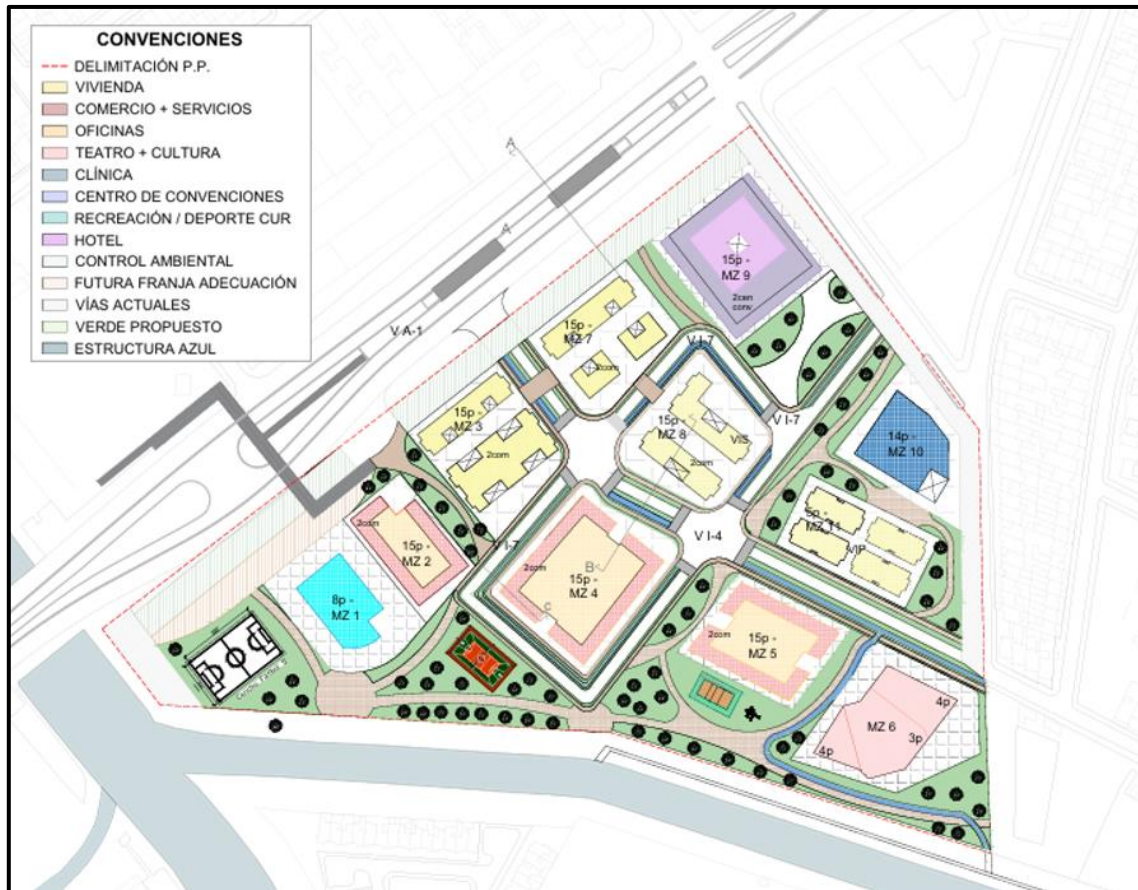
- Generar la continuidad de la movilidad alternativa con conexión de la red de ciclo rutas troncales de la ciudad.
- Promover actividades recreativas pasivas y activas en las zonas verdes planteadas en el proyecto del PPRU, que integren los elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad.
- Incrementar las áreas permeables y las coberturas vegetales.
- Mejorar la ubicación y acceso a los distintos equipamientos planteados.
- Mejorar la proporción entre población residente y flotante.
- Favorecer la permeabilidad del tejido urbano del Plan Parcial con los tejidos urbanos circundantes.

### **3.2 PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS SEGÚN ESTRUCTURAS Y SISTEMAS**

Derivadas de estas estrategias y acciones de transformación, surge una nueva propuesta urbana, la cual articula todos los componentes para un desarrollo integral y óptimo del área de estudio e intervención. El PPRU *Floresta Se transforma* se fundamenta en la conformación de amplios espacios públicos, mixticidad de usos, amplias zonas verdes y una interacción permanente entre las personas y las edificaciones, promoviendo de esta manera un desarrollo integral. (Figura 18).

**Figura 18.**

*Propuesta Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma.*



Nota: fuente Elaboración propia 2025

La propuesta se desarrolla en cumplimiento de la normativa urbana del POT (Decreto 555 de 2021) de Bogotá y en completa integración con las estructuras y sistemas de espacio público y estructura ecológica principal de la ciudad. En ese sentido, se plantea una estrecha relación de las zonas verdes planteadas en el proyecto con el área aferente al canal Río Negro, resaltando la importancia hídrica del canal y exaltando la conexión entre la ciudadanía y el cuerpo hídrico. Esta estrategia se complementa con la continuidad de los sistemas viales y de movilidad sostenible a través de la red de ciclorrutas públicas.

De esta forma, del total del área bruta del proyecto, que corresponde a 98.324,51 m<sup>2</sup>, 10.402,54 m<sup>2</sup> corresponden al espacio público existente; 685,19 m<sup>2</sup> al suelo de cargas generales y 48.922,19 m<sup>2</sup> a suelo de cargas locales. En la tabla 4 se detallan las áreas de uso público, que incluyen espacio público, vialidad y equipamientos y; en la tabla 5 se presentan las áreas de cada manzana, que corresponden con las áreas útiles (privadas) del proyecto.

**Tabla 3.**  
*Cuadro Áreas Generales*

Áreas Generales		
Área Bruta	98.324,51	100%
Espacio Público Existente	10.402,54	10.58%
Área Privada – Suelo Objeto de Reparto	87.921,97	89.42%
Suelo de Carga General	685,19	0.69%
Área Neta	87.236,78	88.73%
Suelo de Cargas Locales	48.922,19	49.76%
Área Útil	38.314,59	38.97%

Fuente: Elaboración propia 2025

**Tabla 4.**  
*Cuadro áreas de espacio público, vialidad y equipamientos.*

Cargas del proyecto	Area (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
Zonas de protección ambiental (nuevo o que se adecua)	12.866,74	0,22
Parque Local (nuevo o que se adecua)	0,00	0,00
Parque Zonal (nuevo o que se adecua)	27.257,89	0,46
Plazas	0,00	0,00
Alamedas (nuevo o que se adecua)	3.138,03	0,05
Andenes	3.438,17	0,06
Vía Malla Vial arterial (V0 a V3)	0,00	0,00
Vía soterrada	0,00	0,00
Vía Malla Vial Intermedia (V4 - V6)	3.252,17	0,05
Malla Vial Local (V7 - V8)	3.385,60	0,06
Vía Peatonal (V9)	0,00	0,00
BiciCarril (o Cicloruta)	1.348,28	0,02
Equipamiento cultural	5.000,86	0,08
Equipamiento Recreodeportivo	0,00	0,00
Equipamiento educativo	0,00	0,00
Puente vehicular	0,00	0,00
Senderos	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>59.687,74</b>	<b>100%</b>

Nota: fuente elaboración propia 2025

**Tabla 5.***Cuadro de áreas útiles.*

<b>Manzana</b>	<b>m2 útiles</b>
Manzana 1	3.913,46
Manzana 2	2.654,00
Manzana 3	4.102,93
Manzana 4	5.304,74
Manzana 5	3.612,10
Manzana 7	3.606,27
Manzana 8	3.859,65
Manzana 9	4.864,69
Manzana 10	3.142,19
Manzana 11	3.254,56
<b>TOTAL</b>	<b>38.314,59</b>

Nota: fuente Elaboración propia 2025

Según lo anterior, se realiza el cálculo de cesiones urbanísticas, teniendo como criterio mantener un porcentaje de 60% del total de área neta de áreas de cesión y 40% de área útil; esto con la finalidad de aprovechar el mayor indicador de edificabilidad (índice de construcción) permitido según la cantidad de cesiones urbanísticas, que es de  $6 < a < 7$ , según lo determinado en el POT vigente.

Así mismo, el planteamiento de desarrollo del proyecto se realiza a partir de 11 manzanas útiles, cada una con destinación específica. De esta forma, las manzanas 1 y 6 están destinadas a la ubicación de equipamientos dotacionales; las manzanas 2, 4 y 5 a la ubicación de servicios de oficinas y comercio; las manzanas 3, 7, y 8 destinadas a la ubicación de vivienda VIS y no VIS con comercio en los niveles inferiores; la manzana 11 destinada a la ubicación de vivienda VIP; y la manzana 9 destinada a la ubicación de servicios hoteleros y de centro de convenciones.

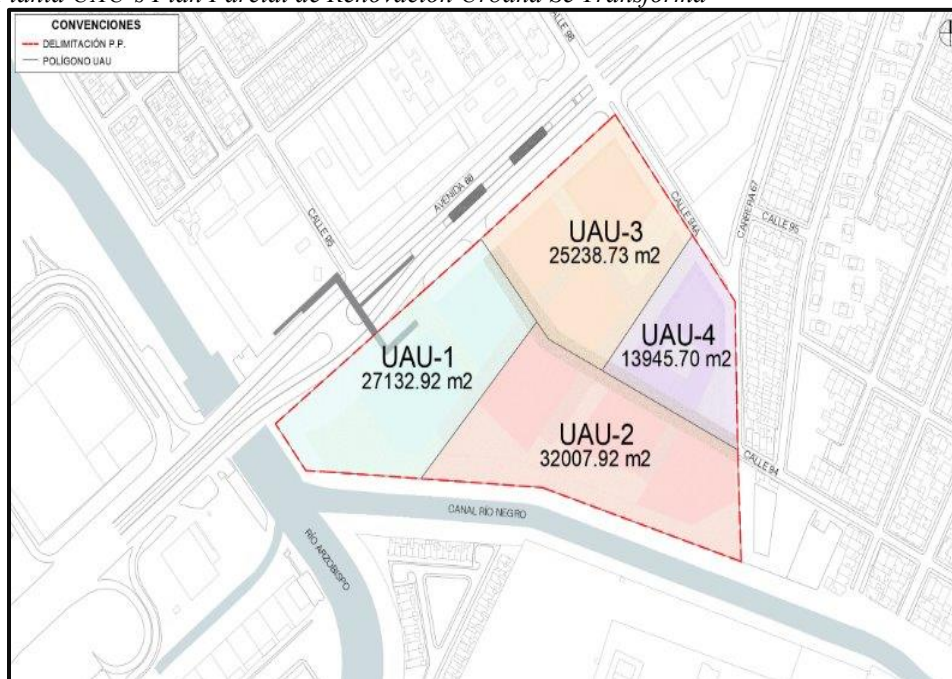
Para la ejecución acertada del planteamiento urbano, el Plan Parcial se distribuye en 4 Unidades de Actuación Urbanística (UAU), donde cada una de ellas evidencia la

polifuncionalidad de usos; así como el reparto equitativo de la ejecución de cargas y beneficios del Plan Parcial. (Figura 19).

Se contempla, que en la UAU 1, en la Manzana 1 se ubique un Centro Urbano de Recreación C.U.R.; en la Manzana 2 se ubique actividades de comercio – oficina y; en la Manzana 3 actividades de comercio y vivienda no VIS; en la UAU 2, en las Manzanas 4 y 5 se ubicarán actividades de comercio con oficinas y en la Manzana 6 un dotacional cultural; en la UAU 3, en la Manzana 7, se ubicaran actividades de comercio y vivienda no VIS; en la Manzana 8 actividades de comercio y vivienda VIS y en la Manzana 9 actividades de comercio y centro de convenciones, y finalmente, en la UAU 4, se ubicará en la Manzana 10 se ubicará un equipamiento de salud y en la Manzana 11 viviendas VIP.

**Figura 19.**

*Planta UAU's Plan Parcial de Renovación Urbana Se Transforma*



Nota: fuente Elaboración propia 2025.

## 4. NORMA URBANA

### 4.1 NORMAS DE USO

El planteamiento urbano del PPRU *Floresta Se Transforma* contempla dentro de su estructura funcional una diversidad de usos mixtos que fortalecen las dinámicas activas del sector, promoviendo la generación de una nueva centralidad en la UPL 33 Barrios Unidos, tal como se describe en la Tabla 6.

**Tabla 6.**  
*Cuadro normas de uso*

NORMAS DE USO		
Manzana	Usos	Condición de relación homogénea.
1	Equipamiento	Ficha No.1
2	Comercio y oficinas	Ficha No.2
3	Residencial NO VIS y Comercio	Ficha No.3
4	Comercio y oficinas	Ficha No.2
5	Comercio y oficinas	Ficha No.2
6	Equipamiento	-
7	Residencial NO VIS y Comercio	Ficha No.3
8	Residencial VIS Y Comercio	Ficha No.4
9	Hotel y Centro de Convenciones	Ficha No.5
10	Clínica	Ficha No.6
11	Residencial VIP	Ficha No.7

Nota: fuente Elaboración propia 2025

## 4.2 NORMAS DE EDIFICABILIDAD.

Para definir las condiciones normativas de edificabilidad del proyecto se hace necesario remitirse a lo consignado en la sección 4 Artículo 301 del tratamiento de renovación urbana del Decreto 555 de 2021 de Bogotá, así como también al anexo No. 5 y al manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos del POT de Bogotá, donde se direcciona a la normativa a aplicar en el polígono de intervención, y, por ende, la posibilidad de desarrollo del mismo.

De forma específica, se aplican las siguientes normas de edificabilidad: aplicación de retrocesos que contemplan 2/5 partes de la altura del edificio para las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (A.P.A.U.P.) y 1/3 parte de la altura del edificio para el cálculo de patios. De esta forma, se logra determinar el índice de construcción para el caso de este tratamiento de renovación urbana, no sin antes tener presente las alturas máximas aprobadas en el POT, que obedecen a lo emitido por la Aeronáutica Civil según las condiciones de la ciudad de Bogotá. Adicionalmente, se determinan los siguientes índices de construcción por cada manzana útil. (Tabla 7).

**Tabla 7.**

*Cuadro de áreas útiles e índices de construcción y ocupación por manzana.*

Manzana	m2 útiles	IO	IC
Manzana 1	3.913,46	0,3	3,3
Manzana 2	2.654,00	0,7	5,5
Manzana 3	4.102,93	0,5	7,3
Manzana 4	5.304,74	0,7	7,1
Manzana 5	3.612,10	0,7	6,2
Manzana 7	3.606,27	0,4	5,3
Manzana 8	3.859,65	0,3	4,9
Manzana 9	4.864,69	0,8	5,0
Manzana 10	3.142,19	0,5	6,9
Manzana 11	3.254,56	0,5	2,5
<b>TOTAL</b>	<b>38.314,59</b>	<b>0,5</b>	<b>5,5</b>

Fuente: Elaboración propia 2025

De esta forma, se tiene como promedio un índice de construcción en todo el desarrollo del Plan Parcial de 5,5 y un índice de ocupación promedio de 0,5, manteniendo así un desarrollo equilibrado en las alturas del proyecto y permitiendo una planificación coherente en el contexto urbano. (Figuras 27 y 28).

**Figura 20.**

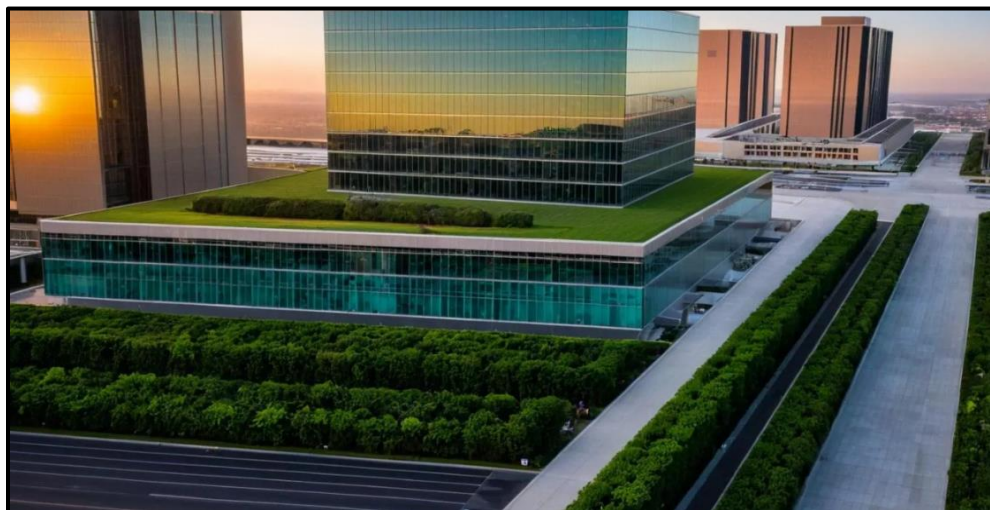
*Propuesta urbana y edificabilidad Plan Parcial de Renovación Urbana Se Transforma*



Nota: fuente Elaboración propia 2025.

**Figura 21.**

*Ilustración edificabilidad hotel y centro convenciones Plan Parcial de Renovación Urbana Se Transforma*



Nota: fuente Elaboración propia 2025.



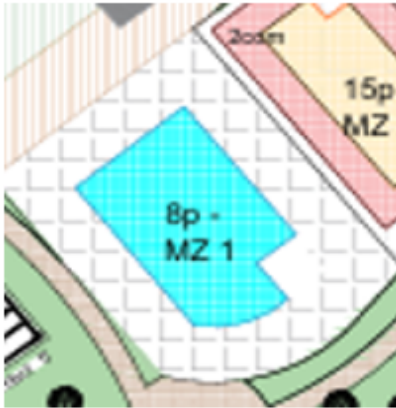
### **Fichas Normativas**

Cada ficha normativa contiene la correlación de las condiciones urbanas de cada manzana útil correspondiente al desarrollo del PPRU, en la Figura 20 se describen las características de la manzana 1 la cual tiene como destinación principal un equipamiento dotacional y su uso es el de un Centro Urbano Recreacional CUR. La Figura. 21 ilustra las condiciones de las manzanas 2, 4 y 5 que comparten fundamentos de norma similares y sus usos son comercio y servicios de oficina. La Figura 22 evidencia las manzanas 3 y 7 cuyo uso es el de comercio y vivienda en altura no VIS. La Figura 23 ilustra la manzana 8, la cual presenta una condición de uso de comercio y vivienda en altura VIS. La Figura 24 ilustra que la condición de uso de la manzana 9 es de servicios de hotelería y equipamiento destinado a centro de convenciones. La Figura 25 muestra que el uso que corresponde a la manzana 10 es de dotacional de salud y; finalmente, en la Figura 26 se aprecia que el uso que corresponde a esta manzana es de vivienda de interés prioritario (VIP).

En cada una de las fichas normativas también se puede apreciar el Área Privada Afecta al Uso Público A.P.A.U.P. que se debe dejar en cada una de las manzanas, así como también su fórmula de cálculo.

**Figura 22.**

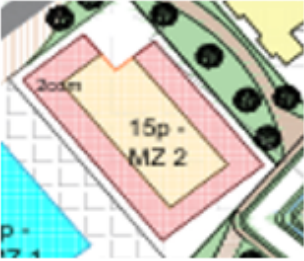
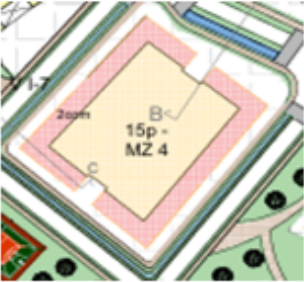

Ficha Normativa No.1 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma

<b>FICHA NORMATIVA</b>													
<b>PPRU FLORESTA SE TRANSFORMA</b>													
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Ocupación y Construcción MZ 1</b>	<b>Manzana 1</b>											
CUR – Centro Urbano Recreacional	Índice de Ocupación ..... 0.3 <b>0</b>  <b>1</b> Índice de Construcción ..... 3.3 <b>0</b>  <b>10</b>												
<b>Usos No Permitidos</b>	<b>Tratamiento</b>												
Los no mencionados en el apartado anterior..	Renovación Urbana												
<b>Áreas Generales</b>	<b>MZ 1</b>												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Área Útil</td> <td style="width: 50%;">3.913,46</td> </tr> <tr> <td>Área Ocupada</td> <td>1.276,25</td> </tr> <tr> <td>APAU</td> <td>2.637,21</td> </tr> <tr> <td>Altura Máxima en Pisos</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Índice de Ocupación</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>Índice de Construcción</td> <td>3.3</td> </tr> </table>	Área Útil	3.913,46	Área Ocupada	1.276,25	APAU	2.637,21	Altura Máxima en Pisos	10	Índice de Ocupación	0.3	Índice de Construcción	3.3
Área Útil	3.913,46												
Área Ocupada	1.276,25												
APAU	2.637,21												
Altura Máxima en Pisos	10												
Índice de Ocupación	0.3												
Índice de Construcción	3.3												
<b>Normas Volumétricas Generales</b>													
Altura Edificio	40 Metros												
Altura Libre entre placas	4 metros de Centro Urbano Recreacional												
Tipología Edificatoria	Dotacional recreo deportiva sin que la altura supere los 42 m de alto												
Retrocesos	2/5 partes de la altura del edificio												
Cerramiento	Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cerramiento que impida el libre paso												
APAU	Las APAU deben utilizarse como zonas de tránsito aferentes al comercio zonal ubicado en primeras plantas del edificio.												
Patios	1/3 parte de la altura del edificio												

Nota: fuente Elaboración propia 2025.

**Figura 23.**

Ficha Normativa No.2 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma

<b>FICHA NORMATIVA</b>				
<b>PPRU FLORESTA SE TRANSFORMA</b>				
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Ocupación y Construcción MZ 2, 4 Y 5</b>			<b>Manzana 2</b>
Servicios: oficinas a partir del Segundo piso.	Índice de Ocupación .....	0.7		
Comercial: Almacenes, supermercados y centros a escala zonal.	0		1	
	Índice de Construcción .....	7.0		
	0		10	
<b>Usos No Permitidos</b>	<b>Tratamiento</b>			
Los no mencionados en el apartado anterior..	Renovación Urbana			
<b>Áreas Generales</b>	<b>MZ 2</b>	<b>MZ 4</b>	<b>MZ 5</b>	<b>Manzanas 4</b>
Área Útil	2.654,00	5.304,74	3.612,10	
Área Ocupada	1.808,14	3.808,59	2.511,00	
APAU	845,86	1.496	1.101,1	
Altura Máxima en Pisos	15	15	15	
Índice de Ocupación	0.7	0.7	0.7	
Índice de Construcción	5.5	7	6.2	
<b>Normas Volumétricas Generales</b>				
Altura Edificio	42 Metros			
Altura Libre entre placas	3.5 metros en comercio / 2.7 metros en oficinas			
Tipología Edificatoria	Comercio en escala zonal en dos primeras plantas y Vivienda en altura sin que el edificio supere los 42m de alto..			
Retrocesos	2/5 partes de la altura del edificio			
Cerramiento	Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cerramiento que impida el libre paso			
APAU	Las APAU deben utilizarse como zonas de tránsito aferentes al comercio zonal ubicado en primeras plantas del edificio.			
Patios	1/3 parte de la altura del edificio			
	<b>Manzanas 5</b>			




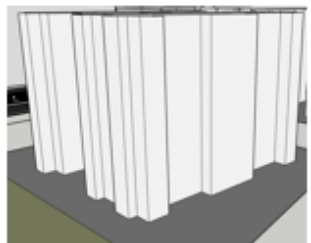

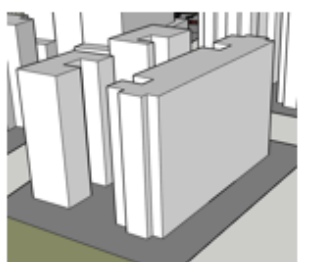
Nota: fuente Elaboración propia 2025.

**Figura 24.**

*Ficha Normativa No.3 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma*

FICHA NORMATIVA



PPRU FLORESTA SE TRANSFORMA

Usos Permitidos	Ocupación y Construcción MZ 3 Y 7	Manzana 3	
Residencial: Vivienda no VIS a partir del tercer piso. Comercial: Almacenes, supermercados y centros a escala zonal.	Índice de Ocupación ..... 0.5 0  1 Índice de Construcción ..... 7.0 0  10		
Usos No Permitidos	Tratamiento		
Los no mencionados en el apartado anterior..	Renovación Urbana		
Áreas Generales	MZ 3	MZ 7	Volumetría Manzanas 3
Área Útil	4.102,93	3.606,27	
Área Ocupada	1.987,19	1.274,11	
APAU	2.115,74	2332,16	
Altura Máxima en Pisos	15	15	
Índice de Ocupación	0.5	0.4	
Índice de Construcción	7	5,3	
Normas Volumétricas Generales			Volumetría Manzanas 7
Altura Edificio	36,9 Metros		
Altura Libre entre placas	3.5 metros en comercio / 2.3 metros en vivienda		
Tipología Edificatoria	Comercio en escala zonal en dos primeras plantas y Vivienda en altura sin que el edificio supere los 42m de alto..		
Retrocesos	2/5 partes de la altura del edificio		
Cerramiento	Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cerramiento que impida el libre paso		
APAU	Las APAU deben utilizarse como zonas de tránsito aferentes al comercio zonal ubicado en primeras plantas del edificio.		
Pacios	1/3 parte de la altura del edificio		
			Volumetría Manzanas 7

Nota: fuente Elaboración propia 2025.

**Figura 25.**

Ficha Normativa No.4 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma



<b>FICHA NORMATIVA</b>													
<b>PPRU FLORESTA SE TRANSFORMA</b>													
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Ocupación y Construcción MZ 8</b>												
Residencial: Vivienda VIS a partir del tercer piso.	Índice de Ocupación ..... 0.3												
Comercial: Almacenes, supermercados y centros a escala zonal..	0  1												
	Índice de Construcción ..... 4.9												
<b>Usos No Permitidos</b>	0  10												
Los no mencionados en el apartado anterior..	<b>Tratamiento</b> Renovación Urbana												
<b>Áreas Generales</b>	<b>MZ 8</b>												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Área Útil</td> <td style="text-align: right;">3.859,65</td> </tr> <tr> <td>Área Ocupada</td> <td style="text-align: right;">1,267,68</td> </tr> <tr> <td>APAU</td> <td style="text-align: right;">2.591,97</td> </tr> <tr> <td>Altura Máxima en Pisos</td> <td style="text-align: right;">15</td> </tr> <tr> <td>Índice de Ocupación</td> <td style="text-align: right;">0.3</td> </tr> <tr> <td>Índice de Construcción</td> <td style="text-align: right;">4.9</td> </tr> </table>	Área Útil	3.859,65	Área Ocupada	1,267,68	APAU	2.591,97	Altura Máxima en Pisos	15	Índice de Ocupación	0.3	Índice de Construcción	4.9
Área Útil	3.859,65												
Área Ocupada	1,267,68												
APAU	2.591,97												
Altura Máxima en Pisos	15												
Índice de Ocupación	0.3												
Índice de Construcción	4.9												
<b>Normas Volumétricas Generales</b>													
Altura Edificio	36,9 Metros												
Altura Libre entre placas	3.5 metros en comercio / 2.3 metros en vivienda												
Tipología Edificatoria	Comercio en escala zonal en dos primeras plantas y vivienda en altura sin que el edificio supere los 42m de alto..												
Retrocesos	2/5 partes de la altura del edificio												
Área mínima habitable	42 m2												
Cerramiento	Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cerramiento que impida el libre paso												
APAU	Las APAU deben utilizarse como zonas de tránsito aferentes al comercio zonal ubicado en primeras plantas del edificio.												
Patios	1/3 parte de la altura del edificio												




Nota: fuente Elaboración propia 2025.

Figura 26.

Ficha Normativa No.5 - Plan Parcia de Renovación Urbana Floresta Se Transforma



<b>FICHA NORMATIVA</b>													
<b>PPRU FLORESTA SE TRANSFORMA</b>													
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Ocupación y Construcción MZ 9</b>												
Equipamiento: Centro de convenciones hasta el Segundo nivel.	Índice de Ocupación ..... 0.8 0  1												
Servicios: Hotel	Índice de Construcción ..... 5 0  10												
<b>Usos No Permitidos</b>	<b>Tratamiento</b>												
Los no mencionados en el apartado anterior.	Renovación Urbana												
<b>Áreas Generales</b>	<b>MZ 9</b>												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Área Útil</td> <td style="text-align: right;">4.864,69</td> </tr> <tr> <td>Área Ocupada</td> <td style="text-align: right;">3.863,56</td> </tr> <tr> <td>APAU</td> <td style="text-align: right;">1.001,13</td> </tr> <tr> <td>Altura Máxima en Pisos</td> <td style="text-align: right;">15</td> </tr> <tr> <td>Índice de Ocupación</td> <td style="text-align: right;">0.8</td> </tr> <tr> <td>Índice de Construcción</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> </table>	Área Útil	4.864,69	Área Ocupada	3.863,56	APAU	1.001,13	Altura Máxima en Pisos	15	Índice de Ocupación	0.8	Índice de Construcción	5
Área Útil	4.864,69												
Área Ocupada	3.863,56												
APAU	1.001,13												
Altura Máxima en Pisos	15												
Índice de Ocupación	0.8												
Índice de Construcción	5												
<b>Normas Volumétricas Generales</b>													
Altura Edificio	39,5 Metros												
Altura Libre entre placas	3.5 metros en centro convenciones / 2.5 metros en hotel												
Tipología Edificatoria	Edificio de equipamiento y servicios sin que supere los 42m de altura.												
Retrocesos	2/5 partes de la altura del edificio												
Cerramiento	Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cerramiento que impida el libre paso												
APAU	Las APAU deben utilizarse como zonas de transito aferentes al comercio zonal ubicado en primeras plantas del edificio.												
Patios	1/3 parte de la altura del edificio												




Fuente: Elaboración propia 2025.

Figura 27.



Ficha Normativa No.6 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma

<b>FICHA NORMATIVA</b>																	
<b>PPRU FLORESTA SE TRANSFORMA</b>																	
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Ocupación y Construcción MZ 10</b>																
Servicios: Salud	Índice de Ocupación ..... 0.5 0  1																
	Índice de Construcción ..... 6.9 0  10																
<b>Usos No Permitidos</b>	<b>Tratamiento</b>																
Los no mencionados en el apartado anterior.	Renovación Urbana																
<b>Áreas Generales</b>	<b>MZ 10</b>																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Área Útil</td> <td style="text-align: right;">3.142,19</td> </tr> <tr> <td>Área Ocupada</td> <td style="text-align: right;">1.539,03</td> </tr> <tr> <td>APAU</td> <td style="text-align: right;">1.603,16</td> </tr> <tr> <td>Altura Máxima en Pisos</td> <td style="text-align: center;">14</td> </tr> <tr> <td>Índice de Ocupación</td> <td style="text-align: center;">0.5</td> </tr> <tr> <td>Índice de Construcción</td> <td style="text-align: center;">6.9</td> </tr> </table>	Área Útil	3.142,19	Área Ocupada	1.539,03	APAU	1.603,16	Altura Máxima en Pisos	14	Índice de Ocupación	0.5	Índice de Construcción	6.9				
Área Útil	3.142,19																
Área Ocupada	1.539,03																
APAU	1.603,16																
Altura Máxima en Pisos	14																
Índice de Ocupación	0.5																
Índice de Construcción	6.9																
<b>Normas Volumétricas Generales</b>																	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Altura Edificio</td> <td>42 Metros</td> </tr> <tr> <td>Altura Libre entre placas</td> <td>3 metros en equipamiento de salud</td> </tr> <tr> <td>Tipología Edificatoria</td> <td>Edificio de equipamiento sin que supere los 42m de altura.</td> </tr> <tr> <td>Retrocesos</td> <td>2/5 partes de la altura del edificio</td> </tr> <tr> <td>Rango</td> <td>Clinica especializada de alta complejidad</td> </tr> <tr> <td>Cerramiento</td> <td>Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cerramiento que impida el libre paso</td> </tr> <tr> <td>APAU</td> <td>Las APAU deben utilizarse como zonas de tránsito aferentes al comercio zonal ubicado en primeras plantas del edificio.</td> </tr> <tr> <td>Patios</td> <td>1/3 parte de la altura del edificio</td> </tr> </table>	Altura Edificio	42 Metros	Altura Libre entre placas	3 metros en equipamiento de salud	Tipología Edificatoria	Edificio de equipamiento sin que supere los 42m de altura.	Retrocesos	2/5 partes de la altura del edificio	Rango	Clinica especializada de alta complejidad	Cerramiento	Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cerramiento que impida el libre paso	APAU	Las APAU deben utilizarse como zonas de tránsito aferentes al comercio zonal ubicado en primeras plantas del edificio.	Patios	1/3 parte de la altura del edificio
Altura Edificio	42 Metros																
Altura Libre entre placas	3 metros en equipamiento de salud																
Tipología Edificatoria	Edificio de equipamiento sin que supere los 42m de altura.																
Retrocesos	2/5 partes de la altura del edificio																
Rango	Clinica especializada de alta complejidad																
Cerramiento	Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cerramiento que impida el libre paso																
APAU	Las APAU deben utilizarse como zonas de tránsito aferentes al comercio zonal ubicado en primeras plantas del edificio.																
Patios	1/3 parte de la altura del edificio																



Nota: fuente Elaboración propia 2025.

**Figura 28.**
*Ficha Normativa No.7 - Plan Parcial de Renovación Urbana Floresta Se Transforma*

<b>FICHA NORMATIVA</b>													
<b>PPRU FLORESTA SE TRANSFORMA</b>													
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Ocupación y Construcción MZ 11</b>												
Residencial: Vivienda VIP en todos los niveles	Índice de Ocupación ..... 0.5 0  1  Índice de Construcción ..... 2.5 0  10												
<b>Usos No Permitidos</b>	<b>Tratamiento</b>												
Los no mencionados en el apartado anterior..	Renovación Urbana												
<b>Áreas Generales</b>	<b>MZ 8</b>												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Área Útil</td> <td style="width: 50%;">3.254,56</td> </tr> <tr> <td>Área Ocupada</td> <td>1.658,6</td> </tr> <tr> <td>APAU</td> <td>1.595,9</td> </tr> <tr> <td>Altura Máxima en Pisos</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Índice de Ocupación</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>Índice de Construcción</td> <td>2.5</td> </tr> </table>		Área Útil	3.254,56	Área Ocupada	1.658,6	APAU	1.595,9	Altura Máxima en Pisos	5	Índice de Ocupación	0.5	Índice de Construcción	2.5
Área Útil	3.254,56												
Área Ocupada	1.658,6												
APAU	1.595,9												
Altura Máxima en Pisos	5												
Índice de Ocupación	0.5												
Índice de Construcción	2.5												
<b>Normas Volumétricas Generales</b>													
Altura Edificio	11,5 Metros												
Altura Libre entre placas	2.3 metros en vivienda												
Tipología Edificatoria	Vivienda sin que el edificio supere los 42m de alto.												
Retrocesos	2/5 partes de la altura del edificio												
Área mínima habitable	36 m2												
Cerramiento	Se prohíbe el uso de cualquier tipo de cerramiento que impida el libre paso												
APAU	Las APAU deben utilizarse como zonas de tránsito aferentes al comercio zonal ubicado en primeras plantas del edificio.												
Patios	1/3 parte de la altura del edificio												



Nota: fuente Elaboración propia 2025.

## **5. GESTIÓN. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

### **5.1 CONDICIONES INICIALES DEL SUELO**

En el predio donde se proyecta el plan parcial de renovación urbana *Floresta Se Transforma*, se evidencia actualmente una conformación en su desarrollo urbano de edificaciones destinadas a comercio, oficinas, centro de convenciones, teatro y equipamientos de salud.

Luego de realizar un estudio de mercado se constata que actualmente el polígono de intervención tiene un valor total de \$573.672 millones de pesos, los cuales se encuentran repartidos en el valor total del predio, así como en las construcciones existentes.

Para la obtención de este valor de referencia de adquisición predial se realiza un ejercicio de estudio de mercado donde se determina el valor inicial del suelo del predio, teniendo en cuenta factores como el tipo de inmueble, el barrio donde se encuentra ubicado, la localidad, el estrato socioeconómico, la antigüedad del bien, el área construida, el valor del m<sup>2</sup> actual y el valor total del predio, un proceso que se realiza por cada una de los usos y/o actividades comerciales encontradas así como también por el área de terreno a adquirir.

Los datos y valores de referencia son obtenidos a través de un estudio riguroso por plataformas de agencias inmobiliarias como Metro Cuadrado, Cien Cuadras y Finca Raíz, teniendo como factor de búsqueda costos aferentes a la zona de acción del Plan Parcial de

Renovación Urbana. (Tabla 8). .

**Tabla 8.**

*Valor de adquisición de suelo (m2 \* uso y/o actividad)*

<b>Valor de adquisición de suelo (m2 * uso y/o actividad)</b>		
<b>m2 de construcción y/o suelo (actual) x uso</b>		<b>Vr de mercado m2) * uso y/o suelo Mz</b>
<b>Uso y/o actividad</b>	<b>m2 de terreno o m2 construido a adquirir</b>	<b>Valor de m</b>
<b>Lote</b>	87.921,97	\$3.200.000,00
<b>Comercio</b>	68.699,00	\$2.850.000,00
<b>Oficina</b>	27.395,00	\$2.000.000,00
<b>Centro de convenciones</b>	5.000,00	\$2.650.000,00
<b>Teatro</b>	3.829,00	\$1.550.000,00
<b>Dotacional salud</b>	7.914,00	\$2.850.000,00
<b>Total, del valor de suelo adquirido</b>		<b>\$573.672.304.000,00</b>

Fuente: Elaboración propia 2025

## 5.2 CARGAS URBANÍSTICAS

Dentro de las obligaciones a asumir por el Plan Parcial se evidencia un costo total de cargas derivadas por la ejecución del proyecto; esto como compensación por el aprovechamiento de edificabilidad y mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

La sumatoria del valor total de la ejecución de estas cargas urbanísticas es de \$ 122.070

millones de pesos (Tablas 9 y 10)..

**Tabla 9.**

*Cargas del Plan Parcial*

<b>Cargas del Proyecto</b>	<b>Área (m2)</b>	<b>Porcentaje</b>
Zonas de protección ambiental (nuevo o que se adecua)	12.866,74	0,22
Parque Zonal (nuevo o que se adecua)	27.257,89	0,46
Alamedas (nuevo o que se adecua)	3.138,03	0,05
Andenes	3.438,17	0,06
Vía Malla Vial Intermedia (V4 - V6)	3.252,17	0,05
Malla Vial Local (V7 - V8)	3.385,60	0,06
BiciCarril (o Cicloruta)	1.348,28	0,02
Equipamiento cultural	5.000,86	0,08
<b>TOTAL</b>	<b>59.687,74</b>	<b>100%</b>

Nota: fuente Elaboración propia 2025

**Tabla 10.**

*Valor de las cargas del plan parcial*

<b>CARGAS DEL PROYECTO</b>	<b>Área (m2)</b>	<b>Costo por m2 (\$)</b>	<b>Costo total (\$)</b>
Zonas de protección ambiental (nuevo o que se adecua)	12.866,74	\$ 280.000,00	\$ 3.602.687.200,00
Parque Local (nuevo o que se adecua)	-		\$ 0,00
Parque Zonal (nuevo o que se adecua)	27.257,89	\$ 250.000,00	\$ 6.814.472.500,00
Plazas	-		\$ 0,00
Alamedas (nuevo o que se adecua)	3.138,03	\$ 50.000,00	\$ 156.901.500,00
Andenes	29.672,23	\$ 220.000,00	\$ 6.527.890.600,00
Vía Malla Vial arterial (V0 a V3)	-		\$ 0,00
Vía soterrada	-		\$ 0,00
Vía Malla Vial Intermedia (V4 - V6)	37.374,47	\$ 2.550.000,00	\$ 95.304.898.500,00
Malla Vial Local (V7 - V8)	3.385,60	\$ 1.050.000,00	\$ 3.554.880.000,00
Vía Peatonal (V9)	-		\$ 0,00
BiciCarril (o Cicloruta)	1.348,28	\$ 127.249,00	\$ 171.567.281,72
Equipamiento cultural	5.000,86	\$ 1.187.283,00	\$ 5.937.436.063,38
Equipamiento Recreodeportivo	-		\$ 0,00

Equipamiento educativo	-		\$ 0,00
Puente vehicular	-		\$ 0,00
Senderos	-		\$ 0,00
	-		\$ 0,00
<b>TOTAL</b>	<b>120.044,10</b>		<b>\$ 122.070.733.645,10</b>

Fuente: Elaboración propia 2025

### 5.3 BENEFICIOS

El área útil del proyecto es de 38.314,59 m<sup>2</sup> y su potencial de edificabilidad y construcción presenta una totalidad de 209.652,18 m<sup>2</sup>; de los cuales 67.169,43 m<sup>2</sup> de construcción están destinados al uso residencial de vivienda VIP, VIS y No. VIS; 25.313,42 m<sup>2</sup> de construcción están destinados a comercio; 20.489,62 m<sup>2</sup> están destinados a equipamientos y; 96.679,40 m<sup>2</sup> están destinados a servicios.(Tabla 11).

**Tabla 11.**

Balance de beneficios del plan parcial

Manzana	m <sup>2</sup> útiles	Residencial			Comercio	Equipamientos		Servicios			TOTAL
		VIP	VIS	E5	Escala zonal	Cultural	Deportivo	Salud	Hoteles	Empresariales	
Manzana 1	3.913,46						12.762,50				12.762,50
Manzana 2	2.654,00				3.616,28					11.006,19	14.622,47
Manzana 3	4.102,93			25.833,47	3.974,38						29.807,85
Manzana 4	5.304,74				7.617,18					30.140,50	37.757,68
Manzana 5	3.612,10				5.022,00					17.398,94	22.420,94
Manzana 6	0,00										0,00
Manzana 7	3.606,27		16.563,43		2.548,22						19.111,65
Manzana 8	3.859,65			16.479,84	2.535,36						19.015,20
Manzana 9	4.864,69					7.727,12			16.587,35		24.314,47
Manzana 10	3.142,19							21.546,42			21.546,42
Manzana 11	3.254,56	8.293,00									8.293,00
Total	38.314,59	8.293,00	16.563,43	42.313,31	25.313,42	7.727,12	12.762,50	21.546,42	16.587,35	58.545,63	209.652,18
TOTAL		67.169,74			25.313,42	20.489,62		96.679,40			209.652,18

Nota: fuente Elaboración propia 2025

## 5.4 BALANCE DEL PPRU FLORESTA SE TRANSFORMA

Conforme los balances presentados del proyecto del plan parcial, así como al planteamiento urbano del mismo, se pudo evidenciar un balance financiero acertado y sostenible del proyecto, mostrando un balance adecuado del reparto equitativo de cargas y beneficios; de esta forma el total de ingresos por ventas es de \$2, 4 billones de pesos. (Tablas 12 y 13).

**Tabla 12.**

*Balance de construcción vs ventas del plan parcial*

Uso	M2 construcción	Valor total de los costos directos de construcción	Valor total de los costos indirectos	Valor de la utilidad esperada	Valor de venta total de los m2	Balance financiero por uso
Residencial VIP	8.293	\$ 9.613.826.110	\$ 2.644.339.152	\$ 755.525.472	\$ 18.888.136.800	\$ 5.874.446.066
Residencial VIS	16.563,43	\$ 32.823.484.216	\$ 9.431.217.837	\$ 5.389.267.335	\$ 67.365.841.693	\$ 19.721.872.305
Residencial No. VIS	42.313,31		\$ 27.876.008.628	\$ 34.845.010.785	\$ 232.300.071.900	\$ 169.579.052.487
Comercio	25.313,42	\$ 75.940.260.000	\$ 42.526.545.600	\$ 60.245.939.600	\$ 354.387.880.000	\$ 175.675.134.800
Cultural	7.727,12	\$ 9.174.278.215	\$ 8.099.839.797	\$ 2.699.946.599	\$ 67.498.664.973	\$ 47.524.600.363
Deportivo	12.762,50	\$ 25.525.000.000	\$ 22.053.598.469	\$ 7.351.199.490	\$ 183.779.987.238	\$ 128.850.189.280
Salud	21.546,42	\$ 147.808.441.200	\$ 46.540.267.200	\$ 65.932.045.200	\$ 387.835.560.000	\$ 127.554.806.400
Hoteles	16.587,35	\$ 107.817.775.000	\$ 35.828.676.000	\$ 50.757.291.000	\$ 298.572.300.000	\$ 104.168.558.000
Empresariales (oficina)	58.545,63	\$ 64.637.244.256	\$ 98.356.658.400	\$ 139.338.599.400	\$ 819.638.820.000	\$ 517.306.317.944
<b>TOTAL</b>	209.652,18	\$ 473.340.308.997	\$ 293.357.151.082	\$ 367.314.824.881	<b>\$ 2.430.267.262.604</b>	\$ 1.296.254.977.644

Nota: Fuente Elaboración propia 2025

**Tabla 13.**

Balance de ventas del plan parcial

<b>COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>\$ 473.340.308.997</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>\$ 293.357.151.082</b>
<b>UTILIDAD ESPERADA</b>	<b>\$ 367.314.824.881</b>
<b>INGRESOS TOTALES POR VENTAS</b>	<b>\$ 2.430.267.262.604</b>

Nota: fuente Elaboración propia 2025

Según lo expuesto, se evidencia un balance financiero adecuado del Plan Parcial, dejando expuesta de manera asertiva su rentabilidad y modelo viable como producto inmobiliario.

Esto se aprecia cuando se visualiza el valor inicial del suelo, el cual era de \$ 573.672.304.000 pesos correspondiente al 100% y que luego del desarrollo inmobiliario asciende a \$ 600.511.939.999 pesos produciendo un valor residual de suelo de 105 %, que se representa en una plusvalía de \$ 26.839.635.999 pesos correspondiente al 1.11% del total de los ingresos por ventas del proyecto. (Tabla 14).

**Tabla 14.**

Balance financiero del plan parcial

A	Ingresos por ventas	\$ 2.430.267.262.604
B	<b>Valor inicial del suelo</b>	\$ 573.672.304.000
C	Costos de la urbanización	\$ 122.070.733.645
D	Costos directos e indirectos de construcción y utilidad	\$ 1.134.012.284.960
E	<b>Valor residual del suelo (A-B-C-D)</b>	\$ 600.511.939.999
F	Plusvalía (E-B)	\$ 26.839.635.999

Nota: fuente Elaboración propia 2025

## 6. CONCLUSIONES

El proyecto urbanístico Plan Parcial de Renovación Urbana *Floresta Se Transforma* busca generar una nueva centralidad en el corazón de la ciudad de Bogotá, atrayendo nuevos desarrollos de vivienda, comercio y oficinas más integradas con el espacio público, y correlacionado con elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad, como lo es el canal Rio Negro y los parques aledaños al área de intervención.

Lo anterior, se ve reflejado en la regeneración ambiental y del espacio público, principalmente en el aumento de los m<sup>2</sup> destinados a esta actividad, ya que en el planteamiento inicial del Plan Parcial *Cafam Floresta* los metros cuadrados entre cesiones urbanísticas de zonas verdes, afectaciones de espacio público y cesiones viales la cantidad total de metros a ceder con destino a espacio público es de 19.141,22 m<sup>2</sup>, y con la reconfiguración del Plan Parcial de Renovación Urbana *Floresta Se Transforma* la cantidad total de espacio público a ceder como compensación por el desarrollo urbanístico es de 52.687,74 m<sup>2</sup>, generando un aumento de 33.546,52 m<sup>2</sup> de espacio público para la ciudad.

En síntesis, el PPRU Floresta Se Transforma se presenta como un modelo urbano acertado de desarrollo para el sector de Cafam Floresta, ya que su integración con el entorno urbano próximo, la diversidad de servicios y usos, su integración asertiva con los sistemas viales y de transporte público de la ciudad, y la polifuncionalidad cultural y demográfica, permiten que este sector se convierta en un lugar activo las 24 horas del día, a través de todos los servicios ofertados..

Asimismo, también se proyecta como un modelo adecuado y acorde de la gestión del suelo y su aprovechamiento, generando un reparto asertivo de cargas y beneficios, que permiten al desarrollador generar un producto inmobiliario de calidad, pero también sostenible en cuanto a las estructuras urbanas planteadas. Esto se ve reflejado en el balance financiero del proyecto, donde el predio, luego del ejercicio de gestión inmobiliaria, adquiere un plusvalor de \$ 26.839.635.999 pesos, arrojando un balance positivo en cuanto a sus márgenes de ganancia y contribuyendo a la reactivación asertiva de un polígono de alta importancia para la ciudad de Bogotá.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2019). *Documento Técnico de Soporte Decreto 834 de 2019*. Secretaría Distrital de Planeación.
- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2021). *Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Bogotá reverdece 2022-2035*.
- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2021). *Documento Técnico de Soporte Libro II Componente Urbano*. Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Bogotá reverdece 2022-2035.
- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2021). *Documento Resumen*. Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Bogotá reverdece 2022-2035.
- Secretaría Distrital de Integración Social. (2009). *Narrativa territorio Barrios Unidos*. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.