



Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Plan parcial de renovación urbana Cadian Spazio Verde

Presentado por:

Diana Marcela Acuña Torres, María Ángela Donneys Flórez, y Berenice Catherine Moreno
Gómez

Diego Mauricio Cala Rodríguez

Bogotá, D.C. 2 de octubre de 2025

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CADIAN SPAZIO VERDE



Universidad del
Rosario

Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Plan parcial de renovación urbana Cadian Spazio Verde

Modalidad: Proyecto de grado

Presentado por:

Diana Marcela Acuña Torres, María Angela Donneys Flórez, y Berenice Catherine Moreno
Gómez

Bajo la dirección de:

Diego Mauricio Cala Rodríguez

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CADIAN SPAZIO VERDE

Bogotá, D.C. 2 de octubre de 2025

Dedicatoria

A DIOS, a nosotras mismas, por la disciplina, compromiso y trabajo en equipo, la vida nos unió para permitirnos realizar este proceso y culminarlo en el tiempo de Dios, demostrando que la unión y la perseverancia hacen posible los grandes logros.

A nuestros padres presentes y ausentes, quienes con su amor nos enseñaron el valor de la perseverancia y nos brindaron las bases para alcanzar este logro tan importante que marcará nuestras vidas de manera positiva. Este trabajo es también fruto de sus sacrificios y enseñanzas.

Con todo nuestro amor y gratitud, les dedicamos este triunfo.

Agradecimientos

Queremos agradecer primero que todo a DIOS, a nuestros esposos y familia, por su apoyo incondicional, a la profesora Gloria Henao González por su dirección y enseñanza durante el desarrollo de la maestría, al profesor Cesar Augusto Henao Trujillo por la orientación y aportes durante el proceso, a Diego Cala nuestro tutor por su guía, paciencia, generosidad en compartir sus conocimientos y guiarnos durante este trabajo, al jurado Dr. Armando Duran Duran por sus valiosos comentarios.

Sus enseñanzas y orientación no solo enriquecieron este proceso académico, sino que también marcaron profundamente nuestra formación profesional y personal que hicieron posible la culminación de esta maestría.

Así mismo, reconocemos que nuestra universidad del Rosario proporciona excelentes docentes, un ambiente apropiado para la formación académica y herramientas para la elaboración de este trabajo de tesis.

Por último, a nuestros compañeros de estudio por permitirnos aprender de ellos y llevar a feliz término este proceso.

Contenido

1. Introducción	14
1.1. Localización	15
1.2. Linderos generales.....	16
1.2.1. Localización general.....	17
1.2.2 Localización específica.....	18
1.3. Marco jurídico	21
1.3.1. Normativa nacional.....	21
1.4. Actuación estratégica	25
1.4.1 Resolución y determinantes.....	29
1.5. Memoria justificativa	30
1.5.1. Objetivos de actuación.....	31
1.6. Objetivos	33
1.6.1 Objetivo general	33
1.6.2. Objetivos específicos.....	34
1.7. Justificación normativa	34
1.7.1. Justificación del plan parcial en el marco normativo nacional.....	35
1.7.2. Justificación del plan parcial en el marco del P.O.T de Bogotá D.C Decreto 555 de 2021.....	36
1.7.3. Justificación del plan parcial en el marco de la resolución de la actuación estratégica 10.....	43
1.8. Tratamientos urbanísticos	44
1.9. Condición mezclas de usos	47

1.10. Espacio público	56
1.11. Equipamientos.....	58
1.12. Estructura integradora de patrimonio.....	63
1.13. Áreas de actividad	66
1.13.1. Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS	70
1.14. Delimitación del plan parcial	75
1.14.1 Delimitación del área de planificación	77
1.14.2 Definición del área de influencia.....	82
2. Identificación predial	87
2.1 Antecedentes urbanísticos	88
2.2 Estructura ecológica principal.....	89
2.2.1 Componentes de la estructura ecológica principal	91
2.3. Sistema hídrico.....	92
2.4. Estructura ecológica principal.....	93
3. Diagnóstico físico	94
3.1 Estructura funcional y de servicios	94
3.1.1. Sistema acueducto	94
3.1.2. Sistema alcantarillado sanitario - tratamiento aguas residuales - infraestructura para el tratamiento de aguas residuales	96
3.1.3. Sistema integral residuos solidos.....	96
3.1.4. Sistema drenaje pluvial sostenible.....	96
3.1.5. Sistema de alumbrado público sistema gas natural, alternativos gases y otros combustibles	97

3.2 Sistema de movilidad y transporte	100
3.3 Sistema de equipamientos	102
3.4 Sistema de espacio público	104
3.5 Sistema general de servicios públicos.....	105
3.6 Estructura socioeconómica y espacial.....	107
3.7 Elementos adicionales de análisis	109
3.7.1 Usos del suelo.....	110
3.7.2 Altura promedio por manzana	112
3.7.3 Topografía	116
3.7.4 Articulación con el entorno	118
3.7.5 Población objetivo	120
3.8 Conclusiones del diagnóstico	123
3.8.1 Problemáticas de área de influencia	123
3.9 Criterios de intervención.....	125
3.9.1 Estrategia de diseño	126
3.10 Cargas urbanísticas (artículo 328).....	128
3.10.1 Propuesta	133
3.10.2 Área de planificación.....	134
3.10.3 Delimitación de unidades de actuación urbanística.....	135
3.11 Planteamiento urbanístico - alturas permitidas	136
3.11.1 Malla vial.....	137
3.11.2 Sistema de espacio público.....	138
3.11.3 Vivienda de interés social - uso residencial.....	140

3.11.4 Equipamiento.....	140
3.11.5 Servicios públicos.....	141
3.12 Áreas útiles.....	142
3.13 Análisis de mercado.....	143
3.13.1 Estudios de oferta y demanda.....	144
3.13.2 Análisis de oferta.....	144
3.13.3 Metodologías valuatorias empleadas.....	145
3.14 Aprovechamientos.....	149
3.15 Estacionamientos.....	151
3.16 Modelación financiera del proyecto – reparto de cargas y beneficios.....	153
3.16.1 Ventas.....	153
3.16.2 Análisis de ventas.....	154
3.17 Costos directos.....	156
3.18 Urbanismo.....	158
3.19 Costo del terreno.....	161
3.19.1 Costos indirectos.....	162
3.19.2 Utilidad proyectada.....	164
3.20 Licenciamiento.....	168
3.21 Balance general del plan parcial.....	171
3.22 Reparto de cargas y beneficios.....	174
3.23 Estimación general del punto de equilibrio.....	176
3.24 Reconfiguración.....	178
3.24.1 Perfiles viales proyectados.....	180

3.25 Ejecución – cronograma general del proyecto	180
3.26 Esquema general de ventas	183
4. Moradores	187
4.1 Caracterización moradores	189
4.2 Tiempos de compensación a moradores.....	190
4.3 Valor del suelo	191
4.4 Arrendamiento propietarios residentes.....	192
4.5 Lucro cesante a los propietarios no residentes	192
4.6 Titulares de actividades productivas	192
4.7 Traslados arrendatarios	193
5. Modelo de gestión.....	193
5.1 Estructura fiduciaria	197
5.2 Modelo de financiación.....	199
6. Conclusiones.....	203
Referencias.....	206

Lista de figuras

Figura 1. <i>Ubicación geográfica delimitación polígono Cadian Spazio Verde</i>	17
Figura 2. <i>Mapa delimitación del polígono para plan parcial Cadian Spazio Verde</i>	18
Figura 3. <i>Cadian Spazio verde dentro del plan de actuación estratégica y POT vigente</i>	28
Figura 4. <i>Manzanas catastrales</i>	36
Figura 5. <i>Estructura predial de manzanas catastrales</i>	37
Figura 6. <i>Mapeo zona dentro de la resolución 292</i>	44
Figura 7. <i>Tratamientos urbanísticos vigentes</i>	45
Figura 8. <i>Mapa con servicios delimitados</i>	47
Figura 9. <i>Espacios verdes y públicos</i>	56
Figura 10. <i>Equipamientos existentes cerca al polígono delimitado</i>	59
Figura 11. <i>Patrimonio histórico de Cadian Spazio Verde</i>	63
Figura 12. <i>Área de actividad en Cadian Spazio Verde</i>	66
Figura 13. <i>Usos del suelo actual en las áreas de actividad</i>	73
Figura 14. <i>Usos del suelo actual en las áreas de actividad 1</i>	73
Figura 15. <i>Usos del suelo actual en las áreas de actividad 2</i>	74
Figura 16. <i>Usos del suelo actual en las áreas de actividad 3</i>	74
Figura 17. <i>Usos del suelo actual en las áreas de actividad 4</i>	75
Figura 18. <i>Afectaciones</i>	75
Figura 19. <i>Delimitación área delimitación</i>	77
Figura 20. <i>Mapa con vías definidas en polígono</i>	79
Figura 21. <i>Categorización redes viales en polígono</i>	81
Figura 22. <i>Vista superior de red de calzadas</i>	82

Figura 23. <i>Equipamiento existente e influencia</i>	83
Figura 24. <i>Delimitación polígono plan parcial Cadian Spazio Verde</i>	87
Figura 25. <i>Estructura ecológica</i>	90
Figura 26. <i>Proyectos basados en estructura ecológica</i>	93
Figura 27. <i>Estructura ecológica</i>	94
Figura 28. <i>Sistema actual de acueducto</i>	95
Figura 29. <i>Sistema de drenaje pluvial</i>	97
Figura 30. <i>Líneas de alumbrado y gas natural</i>	98
Figura 31. <i>Reservas de estructura funcional</i>	99
Figura 32. <i>Características de la red de transporte</i>	101
Figura 33. <i>Sistema espacio público</i>	104
Figura 34. <i>Sistema energético y otros servicios dentro del polígono</i>	106
Figura 35. <i>Sistema del cuidado y servicios sociales</i>	108
Figura 36. <i>Uso del suelo permitido</i>	110
Figura 37. <i>Área y uso de suelo</i>	111
Figura 38. <i>Topografía zona de plan parcial</i>	117
Figura 39. <i>Articulación con el entorno</i>	118
Figura 40. <i>Cantidad de hogares en Galerías</i>	120
Figura 41. <i>Hogares ocupados por año</i>	121
Figura 42. <i>Estudio de habitantes mujeres por rangos de edad</i>	121
Figura 43. <i>Estudio de habitantes hombres por rangos de edad</i>	122
Figura 44. <i>Sectorización obstáculos por altura</i>	124
Figura 45. <i>Criterios de intervención</i>	126

Figura 46. <i>Estrategia de diseño</i>	127
Figura 47. <i>Resolución 292 de 2025</i>	128
Figura 48. <i>Perfiles viales vías locales de acuerdo con Anexo 5 del Decreto 555 de 2021</i>	129
Figura 49. <i>Perfiles viales</i>	130
Figura 50. <i>Cesiones urbanísticas</i>	131
Figura 51. <i>Propuesta</i>	133
Figura 52. <i>Diagrama de estructura urbana y áreas construidas</i>	133
Figura 53. <i>Delimitación de unidades de actuación urbanística</i>	135
Figura 54. <i>Normas aplicables para la formulación</i>	137
Figura 55. <i>Malla vial</i>	138
Figura 56. <i>Análisis de mercado proyectos residenciales – No VIS</i>	146
Figura 57. <i>Ubicación residenciales no VIS</i>	146
Figura 58. <i>Análisis de mercado comercio tipo II</i>	147
Figura 59. <i>Ubicación comercio tipo II</i>	147
Figura 60. <i>Volumetría UAU</i>	149
Figura 61. <i>Distribución altura entrepisos</i>	149
Figura 62. <i>Distribución áreas UAU</i>	150
Figura 63. <i>Esquema de áreas y usos vendibles por unidad de actuación</i>	150
Figura 64. <i>Estacionamientos</i>	152
Figura 65. <i>Ventas</i>	154
Figura 66. <i>Total ventas proyectadas</i>	155
Figura 67. <i>Total ventas proyectadas 1</i>	156
Figura 68. <i>Costo D,C (m2)</i>	157

Figura 69. <i>Reparto de cargas</i>	159
Figura 70. <i>Área construida</i>	160
Figura 71. <i>Costos VS área construida</i>	160
Figura 72. <i>Balance por unidad de actuación urbanística del plan parcial</i>	165
Figura 73. <i>Balance general del plan parcial</i>	165
Figura 74. <i>Balance general del plan parcial 1</i>	168
Figura 75. <i>Reparto de cargas (infraestructura y obras de urbanismos)</i>	170
Figura 76. <i>Valor residual</i>	172
Figura 77. <i>Balance general del plan parcial 2</i>	173
Figura 78. <i>Reparto de carga en metros cuadrados</i>	175
Figura 79. <i>Cuadro comparativo de áreas y reconfiguración</i>	178
Figura 80. <i>Estructura urbana actual</i>	179
Figura 81. <i>Propuesta urbana</i>	180
Figura 82. <i>Cronograma general del plan parcial</i>	181
Figura 83. <i>Cronograma general del plan parcial 1</i>	182
Figura 84. <i>Cronograma general del plan parcial 2</i>	184
Figura 85. <i>Comparativo de compensación de propietarios no aportantes</i>	187
Figura 86. <i>Comparativo de compensación de moradores</i>	188
Figura 87. <i>Caracterización</i>	190
Figura 88. <i>Tiempos de compensación moradores que permanecen el proyecto</i>	191
Figura 89. <i>Comparativo de compensación de propietarios no aportantes</i>	191
Figura 90. <i>Área disponible otros usos</i>	202

Lista de tablas

Tabla 1. <i>Coordenadas del polígono en plan parcial</i>	19
Tabla 2. <i>Relación de actuaciones estratégicas</i>	27
Tabla 3. <i>Características de las manzanas catastrales</i>	37
Tabla 4. <i>Información catastral de manzanas</i>	38
Tabla 5. <i>Tratamientos dentro del POT</i>	46
Tabla 6. <i>Servicios identificados en zona de estudio</i>	48
Tabla 7. <i>Sistema de espacio público por área de influencia</i>	57
Tabla 8. <i>Información sobre los sistemas de equipamiento de la zona</i>	60
Tabla 9. <i>Patrimonio histórico</i>	63
Tabla 10. <i>Características de las áreas de actividad</i>	67
Tabla 11. <i>Consolidaciones</i>	70
Tabla 12. <i>Renovación urbana</i>	70
Tabla 13. <i>Valor de consolidación en términos de construcción de vivienda de interés social</i> ...	71
Tabla 14. <i>Proyectos de renovación urbana en términos de construcción urbana</i>	71
Tabla 15. <i>Área total del polígono</i>	76
Tabla 16. <i>Diversas afectaciones</i>	76
Tabla 17. <i>Área total del polígono con afectación del patrimonio delimitado</i>	78
Tabla 18. <i>Área total plan parcial por delimitación entre vías y manzanas</i>	78
Tabla 19. <i>Definición de manzanas catastrales</i>	79
Tabla 20. <i>Definición sistema vial detallado</i>	80
Tabla 21. <i>Definición y características de equipamientos próximos al polígono</i>	84
Tabla 22. <i>Tratamiento y definición del área polígono</i>	88

Tabla 23. <i>Total de área ecológica en área delimitada</i>	90
Tabla 24. <i>Altura promedio edificios por manzana</i>	112
Tabla 25. <i>Cálculo de obligaciones urbanísticas</i>	129
Tabla 26. <i>Espacio público proyectado</i>	132
Tabla 27. <i>Área de verificación del plan parcial</i>	135
Tabla 28. <i>Espacio público existente</i>	139
Tabla 29. <i>Espacio público proyectado</i>	139
Tabla 30. <i>Reparto de cargas (infraestructura y obras de urbanismo)</i>	142
Tabla 31. <i>Áreas útiles</i>	142
Tabla 32. <i>Usos por unidad de actuación</i>	143
Tabla 33. <i>Costo del terreno</i>	162
Tabla 34. <i>Unidades de actuación</i>	162
Tabla 35. <i>Costos indirectos</i>	163
Tabla 36. <i>Índice máximo</i>	167
Tabla 37. <i>Licenciamiento</i>	169
Tabla 38. <i>Cesiones</i>	169

Resumen

Cadian Spazio Verde nace por la creciente importancia de Bogotá como epicentro de eventos culturales, especialmente debido a la futura renovación del Estadio El Campín en 2027, lo que posiciona el sector como estratégico. Se detalla la propuesta urbanística para un polígono de 33,575.44 m², que busca reemplazar 894 habitantes actuales con 6,003 nuevos residentes y desarrollar 240,819.07 m² de área construida, incluyendo vivienda, comercio, oficinas y un hotel. El plan también establece un robusto modelo de gestión fiduciaria y un cronograma de 10 años, junto con proyecciones financieras que indican una alta rentabilidad, con una utilidad total proyectada de más de 495 mil millones de pesos y altas Tasas Internas de Retorno (TIR) por Unidad de Actuación. Finalmente, se definen mecanismos para la compensación de moradores que salen del proyecto y el reconocimiento económico para aquellos que aportan su predio.

Abstract

Cadian Spazio Verde emerges from the growing importance of Bogotá as an epicenter of cultural events, especially due to the upcoming renovation of El Campín Stadium in 2027, which positions the area as strategic. The urban development proposal details a 33,575.44 m² polygon, aiming to replace 894 current inhabitants with 6,003 new residents and to develop 240,819.07 m² of built area, including housing, commerce, offices, and a hotel.

The plan also establishes a robust trust management model and a 10-year timeline, along with financial projections indicating high profitability, with a total projected profit of more than 495 billion pesos and high Internal Rates of Return (IRR) per Action Unit. Finally, mechanisms are defined for compensating residents who leave the project and for providing economic recognition to those who contribute their property.

1. Introducción

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley.

La ciudad de Bogotá enfrenta el reto de transformar áreas estratégicas subutilizadas o degradadas en espacios urbanos activos, sostenibles y funcionales, capaces de responder a las dinámicas contemporáneas de crecimiento poblacional, movilidad, turismo y economía urbana. En este contexto, la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Cadian Spazio Verde” se inscribe como una herramienta clave para impulsar una transformación integral del territorio, orientada a potenciar su valor urbano, social y económico (Jeréz et al., s. f.).

El área de intervención, estratégicamente ubicada en una zona de alto valor urbano, presenta una marcada carencia de edificaciones destinadas a la estancia temporal como hoteles, hostales y residencias turísticas pese a su cercanía a equipamientos de gran escala como escenarios deportivos, universidades y centros culturales. Esta condición representa tanto una necesidad como una oportunidad para generar nuevas unidades de turismo y habitación, que respondan a la creciente demanda de visitantes y usuarios locales, al tiempo que dinamizan el entorno inmediato (García & Osorio, 2024.).

Asimismo, el plan se propone revitalizar el tejido urbano y consolidar un clúster productivo y sostenible, mediante el fortalecimiento de actividades comerciales, de servicios, de economía

creativa y de movilidad sostenible, con enfoque en la generación de empleo, el impulso a la economía popular y la reactivación económica del sector. Esto incluye la promoción de una estructura urbana compacta, accesible y diversa, que facilite la integración funcional y social del territorio, en coherencia con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y los instrumentos de planeación urbana vigentes (Caicedo Bedoya et al., 2022).

Este proyecto no solo busca renovar la infraestructura física del área, sino también atender las necesidades territoriales prioritarias de la ciudad, promoviendo inclusión, sostenibilidad, competitividad, calidad de vida y posicionando el polígono como un nodo urbano articulado al sistema general de ciudad.

1.1. Localización

El polígono plan parcial “Cadian Spazio Verde” objeto de estudio se encuentra dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 32 de Teusaquillo, en el barrio El campín, está conformado por siete (7) manzanas ubicadas entre la calle 62, carrera 28, carrera 27 A BIS, carrera 27, carrera 27 A, carrera 26 A y carrera 26. Al cruzar la Diagonal 61C, se encuentran el Club de Tennis del Campin, el Movistar Arena y la Unidad Deportiva el Campín.

Conforme al Mapa No. CU-5.2, este polígono está localizado dentro del Área de Actividad Estructurante – AAE- Receptora de vivienda de interés social.

Respecto al Mapa No. CU-5.1 el tratamiento urbanístico a implementar en este sector donde está localizado el polígono es el de Renovación Urbana, regulada por los artículos 301 y sgtes, Sección 4, del Decreto 555 de 2021, a través de los cuales se establece que dicho tratamiento urbanístico de renovación urbana orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de la ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, detener y revertir los procesos de deterioro físico

y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible (Secretaría distrital de planeación, 2020).

Este tratamiento se concreta en el presente plan a través de la reconfiguración del espacio público, promoviendo una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales en los bienes de propiedad privada. Este tratamiento se realiza en sectores de la ciudad que cumplen con condiciones de soporte urbanístico adecuadas en términos de vías, servicios y espacio públicos, así como con condiciones estratégicas de localización respecto al modelo de ocupación del territorio (Pinilla, 2019).

1.2. Linderos generales

Ubicado en la localidad de Teusaquillo, UPL 32, el polígono colinda de la siguiente manera:

Norte: limita con la glorieta ubicada frente a las instituciones de las hermanitas de los pobres. (BIC)

Sur: colinda con el costado norte del Estadio El campín y predios que integran equipamiento de educación superior como IDEXUD universidad Distrital

Oriente: limita con la malla urbana residencial colindante y calles locales identificadas como 22 A y 24

Occidente: se encuentra delimitado por la vía 28, que da acceso a las manzanas con dirección hacia la glorieta y los predios institucionales al occidente.

1.2.1. Localización general

La localización general del polígono plan parcial “Cadian Spazio Verde” es en la ciudad de Bogotá D.C, dentro de la Unidad de Planeamiento Local UPL No. 32 Teusaquillo, en la localidad del mismo nombre. Esta UPL se caracteriza por su localización estratégica en el centro-occidente de la ciudad, limitando con las localidades de Barrios Unidos, Chapinero, Santa FE, Los Mártires y Puente Aranda.

La localización se enmarca en una zona urbana con tratamiento de renovación urbana, con usos mixtos predominantes, tales como residencial, institucional, comercial y hace parte de la malla vial estructurante, lo que facilita su accesibilidad y articulación con el resto de la ciudad.

Esta ubicación dentro del tejido urbano de Teusaquillo lo convierte en un punto clave para procesos de renovación, densificación controlada o fortalecimiento de los usos existentes, conforme a lo preceptuado en el Plan de Ordenamiento Territorial (Alcaldía de Bogotá, 2021)

Figura 1.

Ubicación geográfica delimitación polígono Cadian Spazio Verde



Fuente: (Google Earth, 2020). Vista satelital de polígono del plan parcial cercanías al estadio el campin en la ciudad de Bogotá, Colombia.

Dicha localización se puede observar en la figura 1, donde se observa dentro del mapa de georeferenciación de Google earth la ubicación de la zona delimitada por 7 manzanas y 15 calles cercanas al estadio el Campin. (Figura 1)

1.2.2 Localización específica

La localización específica del polígono plan parcial “Cadian Spazio Verde” objeto de estudio se encuentra dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 32 de Teusaquillo, en el barrio del mismo nombre, dentro del área urbana de la ciudad, en una zona con uso del suelo predominante residencial, con presencia de equipamiento educativos, institucionales y comercio de escala vecinal.

En la figura 2, se observa la debida delimitación del polígono realizada dentro de los planos obtenidos, visualizando su división por calles y manzanas:

Figura 2.

Mapa delimitación del polígono para plan parcial Cadian Spazio Verde



Fuente: (Mapas de Bogotá, 2023.). Área de planificación del plan parcial Cadian Spazio Verde.

Para la realización de dicha limitación se ha empleado las coordenadas de trabajo que se observa en la tabla 1, dividiendo la sección en 104 puntos o coordenadas y obteniendo los linderos adecuados para fijar el polígono de trabajo:

Tabla 1.

Coordenadas del polígono en plan parcial

Listado de coordenadas (perímetro) plan parcial Cadian Spazio Verde								
I D	Nortes	Estes	I D	Nortes	Estes	ID	Nortes	Estes
1	2.071.950,7 50	4.880.673,9 33	3	2.071.905,0 85	4.880.864,9 57	71	2.071.778,2 05	4.880.843,2 04
2	2.071.961,8 76	4.880.687,2 42	3	2.071.904,5 33	4.880.867,7 92	72	2.071.773,4 80	4.880.837,5 04
3	2.071.966,1 12	4.880.692,2 89	3	2.071.896,1 32	4.880.885,3 62	73	2.071.772,9 31	4.880.836,8 42
4	2.071.976,1 14	4.880.704,2 02	3	2.071.891,3 71	4.880.890,5 75	74	2.071.768,6 16	4.880.831,6 38
5	2.071.976,7 49	4.880.705,4 88	4	2.071.890,0 34	4.880.892,0 40	75	2.071.765,1 33	4.880.827,4 45
6	2.071.976,9 18	4.880.706,2 84	4	2.071.887,5 48	4.880.894,7 52	76	2.071.763,8 57	4.880.825,9 10
7	2.071.976,9 48	4.880.706,6 95	4	2.071.882,4 27	4.880.900,3 24	77	2.071.762,3 62	4.880.824,1 12
8	2.071.976,8 42	4.880.707,7 91	4	2.071.878,0 25	4.880.905,1 09	78	2.071.758,1 56	4.880.819,0 33
9	2.071.976,7 32	4.880.708,1 94	4	2.071.875,3 20	4.880.908,0 00	79	2.071.756,8 86	4.880.817,5 01
10	2.071.976,5 09	4.880.708,7 53	4	2.071.865,9 15	4.880.917,8 81	80	2.071.753,5 85	4.880.813,5 14
11	2.071.976,3 32	4.880.709,0 88	4	2.071.862,4 13	4.880.921,5 67	81	2.071.753,0 65	4.880.812,4 65
12	2.071.975,7 16	4.880.730,4 06	4	2.071.860,5 41	4.880.923,5 38	82	2.071.753,7 73	4.880.808,0 67
13	2.071.983,7 78	4.880.739,3 60	4	2.071.860,4 34	4.880.923,6 51	83	2.071.754,1 45	4.880.807,6 38
14	2.071.985,5 97	4.880.743,3 36	4	2.071.855,5 19	4.880.928,8 25	84	2.071.760,1 60	4.880.802,5 32
15	2.071.976,8 23	4.880.798,5 78	5	2.071.854,2 37	4.880.929,5 54	85	2.071.774,5 50	4.880.790,3 95

Listado de coordenadas (perímetro) plan parcial Cadian Spazio Verde								
I D	Nortes	Estes	I D	Nortes	Estes	ID	Nortes	Estes
1	2.071.974,9	4.880.810,0	5	2.071.849,5	4.880.928,3	86	2.071.776,0	4.880.789,1
6	95	84	1	16	43		52	27
1	2.071.972,6	4.880.825,1	5	2.071.841,4	4.880.918,9	87	2.071.782,3	4.880.783,8
7	75	50	2	92	02		33	30
1	2.071.971,8	4.880.830,0	5	2.071.836,7	4.880.913,3	88	2.071.793,2	4.880.775,0
8	62	77	3	57	30		23	02
1	2.071.968,0	4.880.853,4	5	2.071.832,1	4.880.907,9	89	2.071.805,7	4.880.764,2
9	12	07	4	61	29		65	94
2	2.071.964,1	4.880.856,8	5	2.071.828,3	4.880.903,2	90	2.071.820,6	4.880.751,7
0	58	41	5	21	79		57	96
2	2.071.964,0	4.880.856,8	5	2.071.826,1	4.880.900,6	91	2.071.836,3	4.880.738,7
1	08	71	6	56	54		31	63
2	2.071.963,9	4.880.856,8	5	2.071.822,1	4.880.895,8	92	2.071.858,5	4.880.719,9
2	02	90	7	83	40		60	67
2	2.071.963,2	4.880.856,9	5	2.071.819,3	4.880.892,3	93	2.071.861,8	4.880.717,2
3	84	54	8	40	85		12	54
2	2.071.946,6	4.880.854,0	5	2.071.818,8	4.880.891,8	94	2.071.863,2	4.880.716,1
4	37	82	9	98	49		63	06
2	2.071.941,5	4.880.853,2	6	2.071.814,7	4.880.886,9	95	2.071.870,9	4.880.710,0
5	23	01	0	08	35		21	45
2	2.071.929,1	4.880.849,4	6	2.071.813,5	4.880.885,6	96	2.071.890,0	4.880.694,6
6	89	22	1	81	14		68	74
2	2.071.924,6	4.880.847,3	6	2.071.812,9	4.880.884,8	97	2.071.902,4	4.880.684,6
7	83	39	2	10	28		18	37
2	2.071.923,0	4.880.846,5	6	2.071.803,9	4.880.874,0	98	2.071.912,0	4.880.676,6
8	98	05	3	08	09		02	40
2	2.071.922,7	4.880.846,3	6	2.071.797,9	4.880.866,6	99	2.071.933,4	4.880.658,7
9	40	09	4	40	77		11	75
3	2.071.913,2	4.880.839,9	6	2.071.795,8	4.880.864,3	100	2.071.935,8	4.880.658,2
0	87	73	5	87	13		31	44
3	2.071.904,5	4.880.848,1	6	2.071.792,4	4.880.860,3	10	2.071.937,1	4.880.658,5
1	60	34	6	05	04		40	17
3	2.071.905,2	4.880.851,8	6	2.071.791,9	4.880.859,8	10	2.071.938,3	4.880.659,2
2	33	40	7	84	19		67	00
3	2.071.905,5	4.880.854,4	6	2.071.787,5	4.880.854,5	10	2.071.939,4	4.880.660,4
3	14	44	8	91	21		57	24
3	2.071.905,6	4.880.859,1	6	2.071.786,7	4.880.853,5	10	2.071.950,7	4.880.673,9
4	33	05	9	73	36		50	33
3	2.071.905,4	4.880.861,7	7	2.071.778,9	4.880.844,1	5		
5	79	85	0	84	42			

Fuente: elaboración propia.

Como ha sido evidenciada en la tabla, se contó con las coordenadas trazadas en un plano x y y delimitadas u orientadas por la información de las ubicaciones de los puntos en norte y este, lo que permitió conocer en un mapeo de dos dimensiones ubicar el polígono.

1.3. Marco jurídico

1.3.1. Normativa nacional

- Ley 388 de 1997 Art. 19 y Art. 20: establece los planes parciales.

Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 y Decreto 1478 de 2013, por medio de los cuales se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.

- Decreto 1077 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que compila y reglamenta las normas existentes sobre desarrollo urbano y territorial.

Artículo 2.2.1.1. Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones: (...)

Plan parcial: es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan

parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación. (...)

Tratamiento de renovación urbana: son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, revitalización y redesarrollo (Alcaldía de Bogotá, 2021).

Artículo 2.2.4.1.1.2 Etapas para la formulación y adopción de los planes parciales.

- Normas generales - Decreto distrital 555 de 2021.

Artículo 85. Incorporación de medidas de protección del paisaje urbano y rural patrimonial Bogotano.

Artículo 94. Equipamiento del sistema del cuidado y servicios sociales, sistema del cuidado y de servicios sociales de salud.

Artículo 172. Tipos de equipamientos según su área construida.

Artículo 233. Usos permitidos en Bogotá.

Artículo 243. Usos permitidos por área de actividad.

Artículo 261. Configuración de manzanas en tratamiento urbanísticos.

Artículo 266. Numeral 2, índice de construcción efectivo.

Artículo 269. Alternativas para hacer efectivas la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público

Artículo 272. Obligaciones para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana.

Artículo 302. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación.

Artículo 303. Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana.

Artículo 304. Reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

Artículo 305. Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana.

Artículo 317. Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Artículo 318. Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Artículo 322. Obligación de destinar porción de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

Artículo 329. Obligación urbanística para equipamiento público.

Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción del plan parcial.

Artículo 364. Edificabilidad máxima para los predios colindantes con bienes de interés cultural fuera del sector de interés urbanístico.

Artículo 370. Protección a moradores y actividades productivas

Artículo 371. Beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas.

Artículo 372. Principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas.

Artículo 375. Derecho de preferencia.

Artículo 384. Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva.

Artículo 389. Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.

Artículo 479. Objetivos generales y lineamientos específicos de las actuaciones estratégicas.

Artículo 480. Priorización de actuaciones estratégicas.

Artículo 495. Plan parcial.

Artículo 498. Áreas de manejo diferenciado.

Artículo 509. Reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

Artículo 510. Ámbitos espaciales del reparto de cargas y beneficios.

Artículo 516. Unidades de gestión.

Artículo 518. Ejecución del reajuste de terrenos y la integración inmobiliaria.

Artículo 558. Incentivos.

- Decreto distrital 563 de 2023 Política de protección de moradores y actividades
- Decreto 446 de 2025 mediante el cual se modifica el anexo 5 del Decreto 555 de 2021.

- Resolución 1399 de 2024.
- Resolución 292 de 2025.

1.4. Actuación estratégica

Es importante establecer que son las Actuaciones Estratégicas (AE), son aquellas intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad (RENOBO, 2024).

Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan de la ciudad de Bogotá D.C. cuenta actualmente con 25 actuaciones estratégicas debidamente delimitadas que reúnen las grandes oportunidades de desarrollo para la ciudad y el disfrute de sus habitantes en los próximos 15 años, estas AE son muy importantes toda vez que concretan entre otros aspectos el Modelo de Ordenamiento Territorial de la ciudad de los 15 y 30 minutos, generación de incentivos que permiten consolidar zonas económicas, conexión entre sistemas de transporte y nuevas infraestructuras, definiendo las condiciones normativas que generen los servicios de salud, educación y del cuidado que requiera el sector, así como espacio público de calidad para el reverdecimiento del sector, procesos de revitalización del sector a intervenir, además de concretar oportunidades productivas y económicas que se permita, sin dejar de lado la generación de empleo y el desarrollo de viviendas dignas.

El plan parcial “Cadian Spazio Verde”, está ubicado en la actuación estratégica No. 10 denominada Campin siete de agosto. Las actuaciones estratégicas están reguladas en los artículos 478 y siguientes del Decreto 555 de 2021, a continuación, cito algunas apartes de este articulado.

El Artículo 479 establece los objetivos generales y lineamientos específicos de estas actuaciones. Entre ellos, en el literal “a” se resalta que los proyectos urbanísticos y socioeconómicos deben desarrollarse de manera multisectorial, integral y coherente con las características del entorno de la Actuación Estratégica, articulando los proyectos estructurantes que allí confluyen, como el estadio El Campín y su relación con el Movistar Arena, teniendo en cuenta que el polígono a intervenir colinda con la Diagonal 61C, y al cruzar esta avenida se encuentran (Club de Tenis del Campin, Movistar Arena y la Unidad Deportiva el Campin) (Decreto 555, 2021, Art.479, Lit.a). Otro elemento relevante se establece en el literal “h”, que delimita “las áreas que por sus condiciones o características deben adelantar la formulación y adopción de planes parciales como condición previa a su licenciamiento urbanístico” (Decreto 555, 2021, Art.479. Lit.h).

Así mismo, el literal “i” define “las condiciones de reparto de cargas y beneficios y las alternativas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para cada tratamiento que corresponda, dentro del mismo ámbito de la actuación estratégica” (Decreto 555, 2021, Art.479. Lit.h). Estas disposiciones normativas ofrecen una oportunidad para plantear el proyecto de renovación urbana plan parcial “Cadian Spazio Verde” (Actuación Estratégica No. 10, Pieza “El Campín 7 de agosto”). No obstante, las AE requieren una reglamentación adicional mediante la cual para este caso específico es la Resolución No. 0292 de febrero de 2025, que adopta las directrices para la definición de lo público y la formulación de esta (Secretaria de planeación, 2022).

Previo al estudio o diagnóstico del polígono seleccionado, se debe conocer la relación de las actuaciones estratégicas, las cuales son desglosadas dentro de la tabla 2:

Tabla 2.

Relación de actuaciones estratégicas

N.º	Nombre indicativo	Localización aproximada	Categoría / Función principal
1	Lagos de Torca	Norte	Desarrollo urbano / vivienda
2	Nodo Toberín	Norte	Movilidad / integración urbana
3	Ciudadela Educativa y del Cuidado	Nororiente	Educación / servicios sociales
4	Teleport-Santafé	Norte	Negocios / oficinas / servicios
5	Polo Cultural	Centro	Cultura / recreación
6	Pieza Río Negro	Noroccidente	Sostenibilidad / integración hídrica
7	Ferías	Occidente	Comercio / espacio público
8	Aeroportuario - Engativá - Distrito	Occidente	Logística / movilidad aérea
9	Aeroportuario - Fontibón	Suroccidente	Logística / movilidad aérea
10	Campín - 7 de agosto	Centro	Deportes / renovación urbana
11	Chapinero Verde e Inteligente	Nororiente	Sostenibilidad / tecnología
12	Pieza Reencuentro	Centro	Reintegración urbana / cultura
13	Zona Industrial de Bogotá (ZIBO)	Suroccidente	Industria / innovación
14	Montevideo	Suroccidente	Mixto / renovación urbana
15	Eje Tintal	Sur	Integración territorial / vivienda
16	Porvenir	Sur	Desarrollo urbano / vivienda
17	Chucua La Vaca	Suroccidente	Protección ambiental / recreación
18	Metro Kennedy	Sur	Movilidad / integración urbana
19	Fucha Metro	Sur	Movilidad / integración urbana
20	Sevillana	Suroccidente	Comercio / transporte

N.º	Nombre indicativo	Localización aproximada	Categoría / Función principal
21	20 de Julio	Suroriente	Religioso / comercial
22	Reverdecer del Sur	Sur	Sostenibilidad / espacio verde
23	Borde Usme	Suroriente	Integración rural-urbana
24	Calle 72	Norte-centro	Comercio / transporte / cultura
25	Eje Puente Aranda	Centro-occidente	Industria / logística / renovación

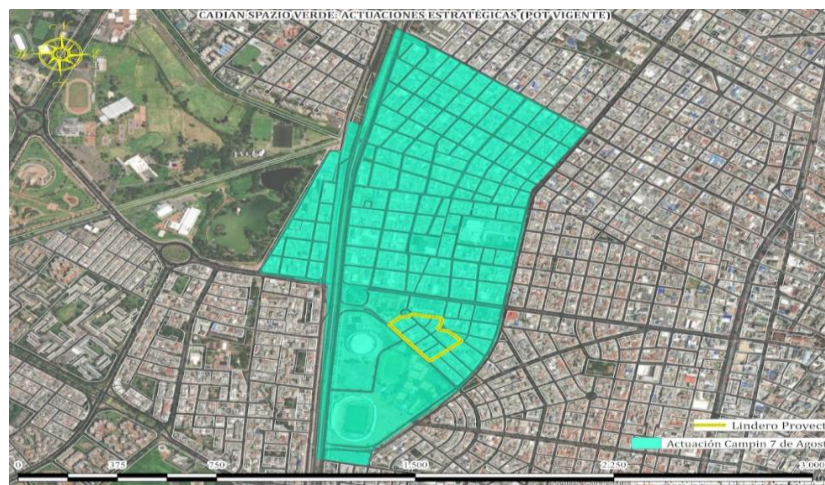
Fuente: elaboración propia.

Por lo anterior, bajo la normativa vigente el objeto de la Resolución citada es adoptar las directrices para la definición de lo público y los lineamientos generales que deberán orientar la formulación de la Actuación Estratégica Campin 7 de agosto, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y sus decretos reglamentarios.

La figura 3 se muestra la actuación estratégica para Cadian Spazio Verde dentro del POT vigente, resaltando el área de trabajo en que se ha considerado llevar a cabo este proyecto.

Figura 3.

Cadian Spazio verde dentro del plan de actuación estratégica y POT vigente



Fuente: elaboración propia

1.4.1 Resolución y determinantes

Resolución 292 de 2025 “Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Campín 7 de agosto”.

Nuestro plan parcial se encuentra dentro de la delimitación de la Actuación estratégica No. 10 “Campin 7 de agosto” ubicada entre la calle 62, carrera 28, carrera 27 A BIS, carrera 27, carrera 27 A, carrera 26 A y carrera 26. Al cruzar la Diagonal 61C, se encuentran el Club de Tenis del Campin, Movistar Arena y la Unidad Deportiva el Campín, tal como lo muestra la siguiente imagen.

La mencionada resolución no establece las determinantes urbanísticas que se deben tener en cuenta dentro de la formulación del plan parcial, pero sí es insumo técnico relevante dado que aun cuando no establece densidades, usos específicos índices alturas si define criterios orientadores para la estructuración del sistema de lo público en el ámbito de intervención. Estas directrices deben ser consideradas como marco de referencia para la configuración del espacio público, su articulación funcional y espacial con la estructura urbana y su integración con las políticas distritales de sostenibilidad, movilidad y renovación urbana.

Por tanto, el Plan Parcial que aquí se formula debe considerar dichas directrices, asegurando la coherencia con la visión estratégica de ciudad y los lineamientos establecidos para esta área prioritaria, en espera de que las entidades competentes definan las determinantes específicas conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 POT de Bogotá y demás normas aplicables.

1.5. Memoria justificativa

El plan parcial “Cadian Spazio Verde”, ubicado en Teusaquillo (Unidad Estratégica No. 10 “Campin – 7 de agosto”), busca transformar una zona cercana al estadio El Campín ofreciendo servicios de hospedaje, vivienda, comercio local y espacios verdes integrados para turistas y residentes.

El sector tiene edificaciones de 2 y 3 pisos predominantemente residenciales, con poca oferta de hospedaje o comercio para los turistas que asisten a eventos en El Campín, existe la oportunidad de generar dinamismo económico local sin perder la identidad del barrio, integrando servicios de turismo, vivienda y comercio, así como fortaleciendo corredores verdes que mejoren la calidad urbana.

Se busca impulsar la renovación urbana del barrio mediante un desarrollo urbano sostenible, que integre hospedaje, dando respuesta a la problemática de carencia de edificaciones de este tipo en la zona, dado a la cantidad de eventos que se realizan en el Campín y en el Movistar Arena, así como edificaciones de vivienda, comercio y espacios verdes, reforzando la conexión entre turistas, residentes y el entorno natural, lo cual, atraerá turistas, más asistencia al estadio y comercio local, con potencial incremento en ingresos.

El plan parcial denominado “Cadian Spazio Verde” responde a necesidades reales de la zona con el objetivo de activar la economía local, mejorar la infraestructura verde y fortalecer la conexión entre comunidad y visitantes alineándose con políticas distritales de renovación urbana, patrimonio, espacio público y sostenibilidad. Su implementación aportará valor social, cultural, ambiental y económico al sector.

Por otro lado, este plan parcial surge como una respuesta a las directrices definidas por la Resolución 292 de 2025, definiendo la actuación estratégica 10 como una intervención urbana

integral en un ámbito espacial determinado, orientada a consolidar un clúster productivo y sostenible de actividades de comercio y servicios relacionados con la movilidad sostenible. Este territorio, ubicado estratégicamente en Bogotá, busca ser un referente regional, nacional e internacional, conectado a la infraestructura de transporte metropolitano y regional, como el proyecto del Regiotram del Norte.

Su vocación incluye nuevos desarrollos de vivienda, espacio público, y la promoción de la ciudad de proximidad en cercanías del Parque Simón Bolívar y el Nodo cultural, deportivo y de entretenimiento El Campín. Además, se enfoca en fortalecer el tejido económico existente, preservar la estructura ecológica principal, y garantizar la integración armónica con el entorno residencial circundante.

¿Cuáles son los objetivos específicos de la actuación estratégica?

1.5.1. Objetivos de actuación

Los objetivos específicos de la Actuación Estratégica Campín 7 de agosto son los siguientes:

1. Reverdecer:
 - Regenerar y recuperar los elementos de la Estructura Ecológica Principal, como el Río Arzobispo (Canal Salitre).
 - Incrementar la conectividad funcional y ecológica de los ecosistemas estratégicos.
 - Conformar una red ecológica de parques y corredores verdes de micromovilidad.
 - Mejorar y renovar las áreas de espacio público existentes, así como desarrollar nuevos espacios públicos con diseños sostenibles.
2. Sistema del cuidado:

- Aumentar la oferta de servicios sociales y del cuidado con criterios de proximidad, accesibilidad y diversidad, atendiendo la demanda generada por nuevos desarrollos de vivienda y población flotante.
3. Movilidad sostenible:
- Consolidar el sistema de movilidad mediante jerarquización vial, mejoramiento de la malla vial y articulación de sistemas de transporte (RegioTram, SITP, ciclorrutas, andenes).
 - Desarrollar y adecuar la red peatonal y de cicloinfraestructura para promover modos no motorizados.
4. Ciudad inteligente:
- Adaptar los sistemas de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, etc.) a la demanda prevista, garantizando sostenibilidad y mitigación del cambio climático.
 - Ampliar la infraestructura de tecnologías de información y comunicaciones en alianza con el sector privado.
5. Reactivación económica:
- Consolidar el clúster económico del 7 de agosto enfocado en comercio y servicios especializados en movilidad sostenible.
 - Promover la revitalización y redensificación urbana con mezcla de usos y mejoramiento del espacio público.
 - Mejorar las actividades productivas mediante soluciones logísticas y multimodalidad en transporte de carga.
 - Disminuir el déficit habitacional y generar vitalidad con proyectos inmobiliarios, vivienda VIP y VIS.
6. Patrimonio:

- Reconocer y valorar el patrimonio inmueble existente, fortaleciendo la memoria colectiva y el paisaje urbano.
- Identificar y valorar manifestaciones culturales y prácticas productivas tradicionales.

7. Gobernanza, gestión y financiación:

- Establecer un marco de gobernanza colaborativa y multiescalar que promueva la participación ciudadana y la convergencia de actores.
- Garantizar la protección de moradores y actividades productivas.
- Articular la actuación con otros instrumentos de planeación presentes en el territorio.

Estos objetivos buscan consolidar un territorio sostenible, habitable y económicamente dinámico, promoviendo la proximidad y la cohesión social.

1.6. Objetivos

1.6.1 Objetivo general

Revitalizar el área de planificación del plan parcial “Cadian Spazio Verde” a través de la reconfiguración del espacio público generando espacio público efectivo y una cohesión específica con las determinantes de urbanización de la Actuación estratégica 10 dentro de las que están el reverdecer, aumentar la oferta de servicios, consolidar el sistema de movilidad, generando un proyecto que mejore las actividades productivas, reconociendo el patrimonio inmueble existente en la zona con el fin de generar un desarrollo sostenible y económicamente dinámico potencializando su localización y la respuesta a los proyectos y desafíos de la zona.

1.6.2. Objetivos específicos

- Realizar la adecuada revisión de literatura y extracción de mapas del estado actual o diagnóstico de la zona delimitada estadio campin 7 de agosto, donde se incorpore un análisis de los servicios disponibles, espacios verdes y diagnóstico del terreno tanto urbano como de servicios en la actualidad.
- Formular estrategias de fortalecimiento del espacio público y la estructura ecológica del mismo, proponiendo diferentes mecanismos como es la expansión de servicios y la incorporación de un aumento en corredores verdes, plazas peatonales, vías para ciclorrutas y promoción de proyectos sostenibles desde la educación ambiental.
- Plantear una propuesta de densificación que busque disminuir las brechas existentes en el sector sobre el equilibrio económico y social proponiendo viviendas de interés social y/o prioritario, con el fin de incluir moradores existentes.
- Dinamizar la economía actual mediante mecanismos de acción como son clústeres comerciales y aumento en los servicios, articulando el sector con la red de transporte y urbana.

1.7. Justificación normativa

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las

normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (Ley 388, 1997)

1.7.1. Justificación del plan parcial en el marco normativo nacional

Teniendo en cuenta lo preceptuado en la Ley 388 de 1997, el Decreto 555 de 2021, en su artículo 303, establece:

Artículo 303. Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana. Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0).

Teniendo en cuenta que el propósito y objetivo principal de nuestro ejercicio es Revitalizar y dar respuesta a la problemática establecida por la cantidad de público enmarcado en la zona gracias a los eventos culturales y deportivos que se realizan en el Área del campín y Movistar Arena, que requieren lugares de estancia y hospedaje por su proximidad, se hace indispensable establecer que dado a que se debe reverdecer, y mejorar metro cuadrados de espacio público efectivo, se buscará superar el Índice efectivo de 7.0

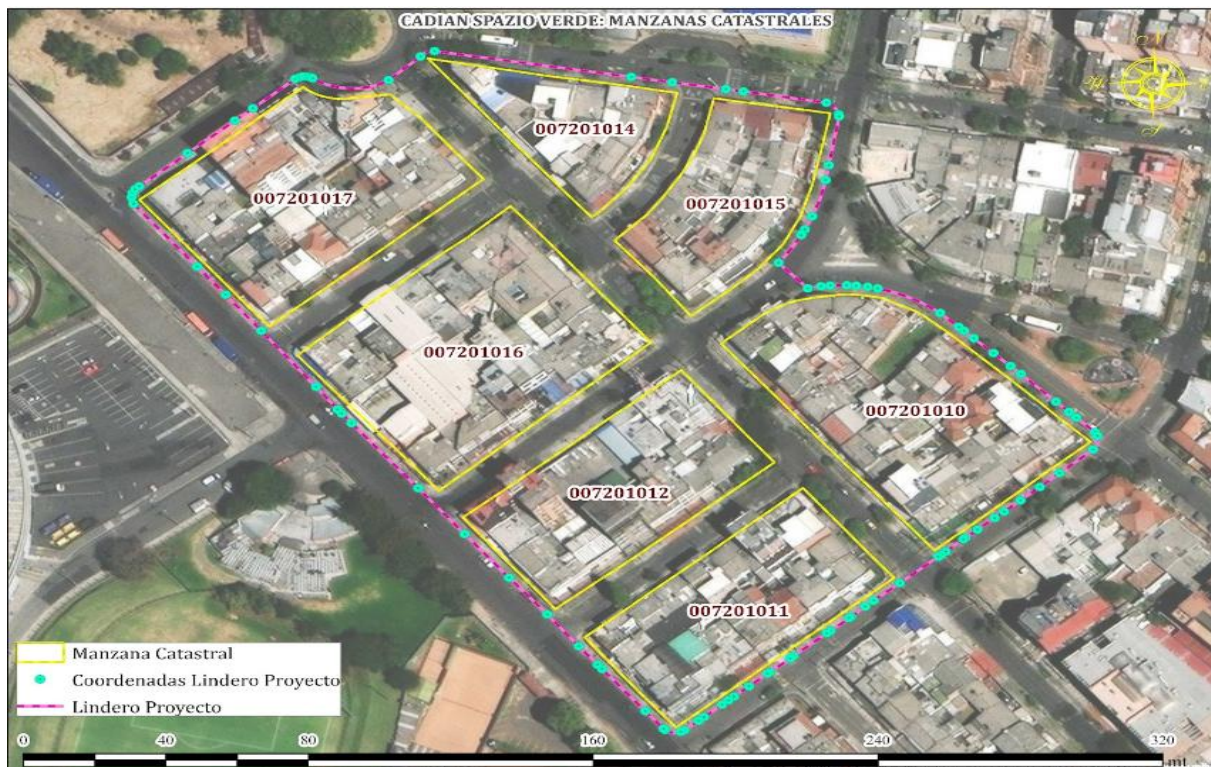
En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo a la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

1.7.2. Justificación del plan parcial en el marco del P.O.T de Bogotá D.C Decreto 555 de 2021

Ahora, con la debida delimitación se ha justificado el plan parcial dentro de la propuesta del POT, por lo que se procede a dar una respectiva codificación y delimitación de los linderos del proyecto, identificando como se aprecia en la figura 4 las manzanas catastrales identificadas:

Figura 4.

Manzanas catastrales



Fuente: elaboración propia

Las 7 manzanas delimitadas son resumidas con sus áreas de estudio dentro de la tabla 4, donde se ha desglosado la información de estas:

Tabla 3.

Características de las manzanas catastrales

Código sector catastral	Manzanas catastrales			
	Número manzana en el sector catastral	Código manzana	Área manzana (mt ²)	% Área de estudio
7201	10	7201010	4.571,94	13,62%
	11	7201011	3.189,14	9,50%
	12	7201012	3.247,79	9,67%
	14	7201014	1.769,58	5,27%
	15	7201015	2.423,99	7,22%
	16	7201016	4.790,18	14,27%
	17	7201017	4.209,19	12,54%
Total manzanas catastrales			24.201,79	72,08%
Área vías (andenes y calzadas)			9.373,65	27,92%
Total proyecto			33.575,44	100,00%

Fuente: elaboración propia.

Ahora, han sido identificadas y resaltadas las manzanas prediales de la zona o polígono delimitado, observado en la figura 5:

Figura 5.

Estructura predial de manzanas catastrales



Fuente: elaboración propia

De forma desglosada en la tabla 4, se presenta el catastro de cada una de las manzanas con sus códigos, predios y área ocupada por las mismas que ha permitido caracterizar el polígono para el proyecto:

Tabla 4.*Información catastral de manzanas*

Manzanas catastrales				
Código manzana	Código lote	Tipo de lote (PH / NPH)	Número unidades prediales	Área predio (mt²)
7201010	7201010006	PH	2	230,86
	7201010007	NPH	1	271,73
	7201010016	PH	2	304,80
	7201010017	PH	3	245,91
	7201010008	NPH	1	157,52
	7201010009	NPH	1	211,41
	7201010014	NPH	1	266,98
	7201010019	NPH	1	156,49
	7201010013	NPH	1	260,64
	7201010001	NPH	1	136,06
	7201010002	PH	4	132,86
	7201010003	NPH	1	273,81
	7201010005	PH	2	264,96
	7201010004	PH	8	272,24
	7201010011	NPH	1	108,15
	7201010020	NPH	1	197,82
	7201010010	PH	5	192,15
	7201010018	NPH	1	101,99
	7201010015	NPH	1	275,45
	7201010012	NPH	1	111,47
	7201010021	NPH	1	198,92
	7201010022	NPH	0	199,71
	Subtotal		40	4.571,94
7201011	7201011019	PH	10	199,59
	7201011007	PH	3	196,11
	7201011013	NPH	1	162,80
	7201011014	NPH	1	199,08
	7201011006	NPH	1	199,59
	7201011015	NPH	1	198,58
	7201011022	NPH	1	835,62
	7201011017	NPH	1	200,07
	7201011016	NPH	1	199,57
	7201011004	NPH	1	165,41
	7201011008	NPH	1	199,08
	7201011010	NPH	1	172,13
	7201011011	PH	3	127,98
7201011012	NPH	1	133,52	

Manzanas catastrales				
Código manzana	Código lote	Tipo de lote (PH / NPH)	Número unidades prediales	Área predio (mt2)
	Subtotal		27	3.189,14
7201012	7201012005	PH	28	203,71
	7201012015	PH	5	109,97
	7201012010	NPH	1	281,75
	7201012007	NPH	1	204,18
	7201012016	NPH	1	212,36
	7201012018	NPH	1	218,03
	7201012003	NPH	1	163,65
	7201012006	NPH	1	204,18
	7201012001	NPH	1	169,15
	7201012011	NPH	1	94,10
	7201012009	NPH	1	198,47
	7201012012	NPH	1	96,11
	7201012002	NPH	1	162,33
	7201012014	NPH	1	109,97
	7201012013	NPH	1	230,47
	7201012008	NPH	1	199,57
	7201012004	PH	8	170,20
7201012017	NPH	1	219,57	
	Subtotal		56	3.247,79
7201014	7201014010	PH	3	174,37
	7201014012	NPH	1	169,26
	7201014009	NPH	1	178,42
	7201014011	NPH	1	142,33
	7201014003	NPH	1	161,37
	7201014002	NPH	1	54,16
	7201014001	NPH	1	156,98
	7201014006	NPH	1	182,31
	7201014007	NPH	1	124,49
	7201014008	NPH	1	166,14
	7201014005	NPH	1	156,56
7201014004	NPH	1	103,19	
	Subtotal		14	1.769,58
7201015	7201015004	NPH	1	171,31
	7201015009	NPH	1	114,90
	7201015015	NPH	1	165,49
	7201015001	NPH	1	241,40
	7201015011	NPH	1	165,04
	7201015010	NPH	1	174,59
	7201015012	NPH	1	172,58
	7201015014	NPH	1	172,89
	7201015003	NPH	1	134,01
	7201015002	NPH	1	83,21
	7201015008	NPH	1	153,50
	7201015007	NPH	1	157,15
	7201015016	NPH	1	172,55
	7201015005	NPH	1	174,97
7201015013	NPH	1	170,40	
	Subtotal		15	2.423,99
7201016	7201016023	PH	3	191,31
	7201016001	PH	2	222,01

Manzanas catastrales				
Código manzana	Código lote	Tipo de lote (PH / NPH)	Número unidades prediales	Área predio (mt2)
	7201016010	PH	9	319,23
	7201016006	NPH	1	174,64
	7201016003	NPH	1	168,05
	7201016013	NPH	1	167,33
	7201016014	NPH	1	153,06
	7201016008	NPH	1	88,57
	7201016019	NPH	1	93,41
	7201016018	NPH	1	180,62
	7201016016	NPH	1	203,39
	7201016017	NPH	1	179,62
	7201016009	PH	6	485,62
	7201016007	NPH	1	89,33
	7201016020	NPH	1	86,22
	7201016022	NPH	1	270,88
	7201016002	NPH	1	125,99
	7201016012	NPH	1	155,42
	7201016025	NPH	1	85,37
	7201016005	NPH	1	283,08
	7201016011	NPH	1	268,52
	7201016015	NPH	1	173,17
	7201016004	NPH	1	288,11
	7201016021	NPH	1	243,83
	7201016024	NPH	1	93,40
	Subtotal		41	4.790,18
	7201017002	NPH	1	257,48
	7201017009	PH	36	252,67
	7201017018	NPH	1	84,43
	7201017019	PH	40	551,32
	7201017014	NPH	1	277,45
	7201017013	NPH	1	159,86
	7201017016	NPH	1	289,89
	7201017008	PH	15	476,08
7201017	7201017005	NPH	1	339,29
	7201017010	NPH	1	189,56
	7201017001	NPH	1	119,74
	7201017015	NPH	1	289,90
	7201017011	NPH	1	124,16
	7201017012	NPH	1	186,97
	7201017017	NPH	1	95,20
	7201017004	NPH	1	260,71
	7201017003	NPH	1	254,49
	Subtotal		105	4.209,19
	Total área de predios por manzanas catastrales		24.201,79	72,08%
	Área vías (andenes y calzadas)		9.373,65	27,92%
	Total proyecto		33.575,44	100,00%

Fuente: elaboración propia.

Con este instrumento plan parcial “Cadian Spazio Verde” de renovación urbana, se precisa la recuperación del sector, detener el deterioro, aprovechar la infraestructura existente y densificar racionalmente las áreas de vivienda.

Además, se busca promover mayor edificabilidad, generación de espacio público y el reverdecer el sector, además, de la permanencia de los moradores y mezcla de usos.

El plan parcial “Cadian Spazio Verde” está conformado por 7 manzanas, las cuales superan un poco más de las 3 has, es decir, cumple con las exigencias de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana, conforme a lo estipulado en el Artículo 303 inciso segundo, además, cuenta con equipamiento de proximidad.

La ejecución de este tratamiento urbanístico de renovación urbana plan parcial “Cadian Spazio Verde” busca la transformación y recuperación del sector, revertir el deterioro tanto en lo físico como ambiental, aprovechar los equipamientos existentes, reverdecer el sector y densificar racionalmente las áreas para vivienda y otras actividades productivas de manera eficiente y sostenible. Se busca una mayor edificabilidad, generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, permanencia de moradores, mecanismos e incentivos para integrarlos al proyecto con el objeto de mejorar las condiciones de vivienda y espacios productivos en el nuevo proyecto. En este polígono se aprovechará la mezcla de usos, conforme a lo indicado en el Decreto 555 de 2021.

La idea de utilizar esta valiosa herramienta Plan Parcial, es activar la economía del sector, a través de la generación de empleo, atracción de inversión privada y pública, logrando mejorar la calidad de vida de los habitantes y moradores del sector, además de la integración en las redes urbanas y de transporte que confluyen el sector incrementando el comercio local y el turismo.

Teniendo en cuenta que el sector colinda con los equipamientos de alto impacto como el Estadio el Campin, El movistar Arena y la Unidad Deportiva el Campin, se hace necesario incorporar dentro del plan parcial “Cadian Spazio Verde” una zona destinada al desarrollo de infraestructura hotelera, hostales y restaurantes. Estos clústeres permitirán atender adecuadamente la alta afluencia de la ciudad como visitantes nacionales e internacionales, que asisten de manera frecuente a eventos masivos.

Actualmente, el sector carece de una oferta suficiente de servicios de alojamiento y alimentación, lo que no solo limita el potencial turístico y económico del sector, sino que también genera situaciones de inseguridad y desorden urbano durante y después de dichos eventos. La ausencia de infraestructura adecuada conlleva a que los asistentes se desplacen rápidamente fuera del sector, lo que disminuye las oportunidades de dinamización económica local y afecta negativamente la percepción de seguridad del entorno.

En este sentido, la implementación de una zona hotelera y de servicios complementarios, además de la vivienda VIP, VIS, estratos 3 y 4, no solo responden a una necesidad funcional del territorio, sino también contribuye a su revitalización económica, al fortalecimiento del tejido urbano, y a la consolidación de un entorno más seguro, activo y diverso en horarios extendidos. Esta apuesta es coherente con los principios de desarrollo urbano sostenible, aprovechamiento de los equipamientos existentes, generación de oportunidades para los moradores y los titulares de actividades productivas del sector, a través de la promoción del turismo como motor de transformación urbana.

Todo lo anterior, en virtud de lo consagrado en el POT el cual dispone consolidar territorios competitivos e innovadores, protegiendo y fomentando tanto las industrias tradicionales como las emergentes, en consonancia con la visión de renovación urbana del Plan Parcial.

1.7.3. Justificación del plan parcial en el marco de la resolución de la actuación estratégica 10

El Plan Parcial al ser un instrumento de planificación permite poner en marcha las directrices definidas en la Resolución 292 de 2025, que como hemos dicho si bien no establece alturas densidades índices usos específicos si establece lineamientos normativos de lo público los cuales deben ser incorporados en la propuesta urbanística, especialmente en lo que tiene que ver con:

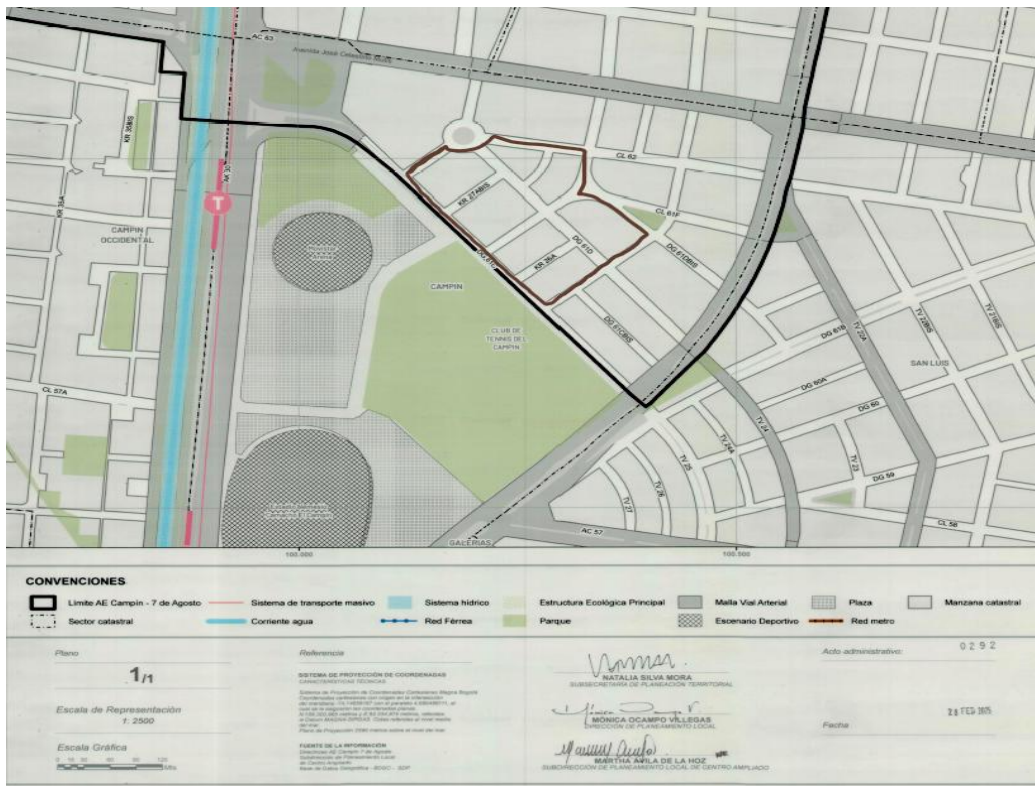
- La generación y articulación con el espacio público del área definida dentro de la actuación estratégica.
- La integración con redes de movilidad y equipamientos existentes o proyectados, dando cumplimiento a la accesibilidad en general.
- Articulación del espacio público con la sostenibilidad ambiental.
- Verificación de lo existente articulado a la renovación propuesta para el sector desde la generación de espacio público, verde y sostenible.

Así mismo el plan parcial se estructura como una oportunidad para potencializar y ejecutar los objetivos estratégicos del POT que establece en el tratamiento de renovación urbana con fines de mejorar la calidad del hábitat generando equilibrio entre lo público y lo privado para garantizar mejores condiciones urbanas en el entorno armonizando con el modelo de ciudad definido por el Distrito.

La figura 6, muestra las zonas y mapeo del campin dentro del POT que ha sido tomado como la base de este proyecto y permite dar cumplimiento a la Resolución 292 del 2025.

Figura 6.

Mapeo zona dentro de la resolución 292



Fuente: (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2025)

1.8. Tratamientos urbanísticos

El Decreto Distrital 555 de 2021 POT de Bogotá, establece en el artículo 301 y 303 el tratamiento de renovación urbana y la exigencia del plan parcial dentro de las actuaciones estratégicas, que permiten orientar y gestionar la transformación del territorio, según las exigencias normativas específicas en materia de planificación del Distrito.

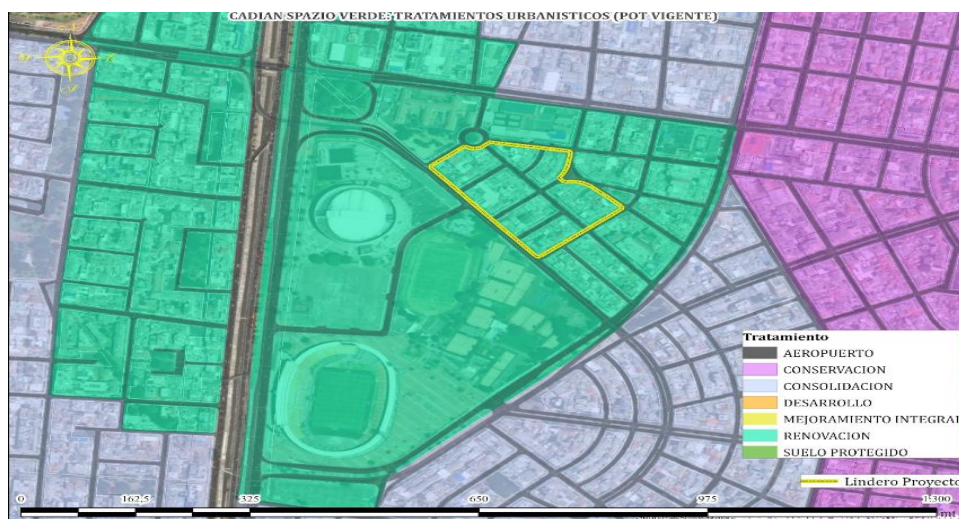
En dicho contexto el polígono escogido para formular el presente Plan Parcial se encuentra ubicado dentro de la Actuación Estratégica No. 10 “Campín – 7 de agosto” clasificada en el tratamiento de Renovación Urbana, en atención a las condiciones físicas, funcionales y sociales del sector.

El tratamiento de renovación Urbana, según el artículo 301 del POT, tiene como finalidad principal mejorar la calidad del entorno urbano existente, promoviendo procesos de transformación gradual que conservan y potencian la estructura urbana con la generación de nuevos elementos arquitectónicos, espacio público acorde al modelo de ocupación del territorio.

Así mismo, se identifica que busca promover la integración de los moradores con el proyecto de plan parcial mediante incentivos que puedan mejorar las condiciones de vivienda y sus espacios anexos, permitiendo ampliación de malla vial local, mezcla de usos, preservación del tejido construido, vivienda de interés prioritario para el acceso equitativo a la vivienda a los que lo necesitan o a los moradores para evitar su desplazamiento según las condiciones específicas de la formulación del proyecto, permitiendo además la aplicación de principios como la sostenibilidad, proximidad e inclusión que admite la reactivación del sector como nodo funcional en el sistema urbano y modelo de ciudad.

Figura 7.

Tratamientos urbanísticos vigentes



Fuente: elaboración propia.

Además, dentro de los objetivos del POT de Bogotá está: revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad. El Distrito Capital busca revitalizar y embellecer la ciudad, incentivando la producción de vivienda y soluciones habitacionales que promuevan la conservación de los barrios y edificios de importancia arquitectónica y urbanística, cualificando los barrios consolidados, y los asentamientos legalizados, desarrollando nuevas piezas ejemplares de ciudad y focalizando el mejoramiento integral y la renovación urbana en la modalidad de revitalización en sectores estratégicos, promoviendo la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios en los proyectos que transforman el territorio.

Dentro de la figura 7 se han definido los tratamientos urbanísticos vigentes que se pueden observar dentro del POT y que cubren o repercuten de forma directa a la zona de trabajo.

La información de las áreas y de los tratamientos junto al porcentaje de estudio de trabajo se resume en la tabla 5:

Tabla 5.

Tratamientos dentro del POT

Tratamientos urbanísticos plan parcial - POT Bogotá						
Áreas generales plan parcial			Tratamientos			
Código sector catastral	Número manzana en el sector catastral	Código manzana	Área manzana (mt2)	Nombre tratamiento urbanístico	Área (mt2)	% del Área de estudio en el proyecto (manzana)
7201	10	7201010	4,571.94	Renovación Urbana	4,571.94	100.00%
	11	7201011	3,189.14		3,189.14	100.00%
	12	7201012	3,247.79		3,247.79	100.00%
	14	7201014	1,769.58		1,769.58	100.00%
	15	7201015	2,423.99		2,423.99	100.00%
	16	7201016	4,790.18		4,790.18	100.00%
	17	7201017	4,209.19		4,209.19	100.00%
	Área Vías (Andenes y Calzadas)		9,373.65		9,373.65	100.00%
	Total Proyecto		33,575.44	Total Proyecto	33,575.44	100.00%

Fuente: elaboración propia.

1.9. Condición mezclas de usos

El Decreto 555 de 2021:

Artículo 305. Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana. En el tratamiento de renovación urbana, los proyectos cuyo uso principal sea residencial y que se desarrollen en englobes completos de manzana o mediante planes parciales, deberán destinar como mínimo del 8% del área de construcción base para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el área de actividad.

Teniendo en cuenta lo referido en el artículo anterior, y dado a que el proyecto busca conformar una respuesta a la problemática de carencia hotelera, de vivienda y valorando la estructura de la zona como receptora de Vivienda de Interés social, se establece que el proyecto, se formulará como respuesta a una mixtura de usos.

En la actualidad, el polígono cuenta con varios usos establecidos para lo que en la figura 7 se han señalado estos en el siguiente plano:

Figura 8.

Mapa con servicios delimitados



Fuente: elaboración propia.

De forma desglosada, en la tabla 6 son definidos dentro del código CIU los diferentes comercios y servicios que se han identificado en las zonas de las manzanas ya delimitadas:

Tabla 6.

Servicios identificados en zona de estudio

Actividades económicas y residenciales en el área de estudio					
Código manzana	Código lote	CIU	Código CIU	Nombre	Fuente
7201010	7201010002	Comercio al por Menor de Computadores, Equipos Periféricos, Programas de Informática y Equipos	4741	Gusmoda collecttion	IDECA - Establecimientos Comerciales
	7201010014	Expendio de Comidas Preparadas en Cafeterías	5613	Cafeparking 61	Visitas en Campo - Información Secundaria
	7201010010	Expendio de Comidas Preparadas en Cafeterías	5613	Chikú mermelada	Visitas en Campo - Información Secundaria
	7201010015	Actividades de Contabilidad, Teneduría de Libros, Auditoría Financiera y Asesoría Tributaria	6920	Asesorías y servicios tributarios contables A.T.C.	IDECA - Establecimientos Comerciales
	7201010018	Actividades de Arquitectura	7111	Manuel Villa arquitecto	Visitas en Campo - Información Secundaria
	7201010008	Actividades veterinarias	7500	Como perros gatos pet shop	IDECA - Establecimientos Comerciales
	7201010001	Otras Actividades de Servicio de Apoyo a las Empresas N.C.P.	8299	Método blue empresarial	Visitas en Campo - Información Secundaria
	7201010005	Actividades de la Práctica Médica, sin Internación	8621	Fundación para la atención integral	Visitas en Campo - Información Secundaria
	7201010021	Actividades de la Práctica Médica, sin Internación	8621	Dotaciones y suministros REYCOR	IDECA - Establecimientos Comerciales
	7201010006	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	7201010007	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales

Actividades económicas y residenciales en el área de estudio

Código manzana	Código lote	CIU	Código CIU	Nombre	Fuente
	72010100 16	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 17	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 09	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 19	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 13	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 03	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 04	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 11	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 20	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 12	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010100 22	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
7201011	72010110 10	Fabricación de Otros Artículos Textiles N.C.P.	1399	Entrehilos uniformes empresariales	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010110 08	Servicios de Alojamiento Prestados por Hoteles, Hoteles de Suites, Apartahoteles, Complejos Turísticos y Hosterías	5511	Hotel Bogotá	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010110 19	Otros Tipos de Expendio de Comidas Preparadas N.C.P.	5619	El mangustino de oro	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010110 04	Otros Tipos de Expendio de Comidas Preparadas N.C.P.	5619	Banquetes paprika's	IDECA - Establecimientos Comerciales

Actividades económicas y residenciales en el área de estudio

Código manzana	Código lote	CIU	Código CIU	Nombre	Fuente
	72010110 11	Actividades Especializadas de Diseño	7410	Salamandra Diseño	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010110 14	Otras Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas N.C.P.	7490	Fundación Emiliani	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010110 15	Otras Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas N.C.P.	7490	Instituto Andino	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010110 12	Actividades veterinarias	7500	Fernanda Restrepo pet store	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010110 16	Otras Actividades de Servicio de Apoyo a las Empresas N.C.P.	8299	ASOPAGOS S.A.	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010110 06	Actividades de la Práctica Médica, sin Internación	8621	Dentisoluciones online	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010110 17	Peluquería y Otros Tratamientos de Belleza	9602	Imagen proyección Carmen Sáenz	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010110 07	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010110 13	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010110 22	Residencial	Residencial	Residencial	Visitas en Campo - Información Secundaria
7201012	72010120 04	Fabricación de Muebles	3110	Conceptos integrales (INDUARQ)	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 07	Comercio al por Menor de Computadores, Equipos Periféricos, Programas de Informática y Equipos	4741	Tienda de móviles Jorge Aldemar García	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010120 06	Comercio al por Menor de Computadores, Equipos Periféricos, Programas de Informática y Equipos	4741	Tienda de electrónica	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010120 15	Actividades de agencias de noticias	6391	Cardav agencia de noticias	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010120 17	Actividades Especializadas de Diseño	7410	Maval group agencia de publicidad	Visitas en Campo - Información Secundaria

Actividades económicas y residenciales en el área de estudio

Código manzana	Código lote	CIU	Código CIU	Nombre	Fuente
	72010120 01	Otras Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas N.C.P.	7490	Precisión translators	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 16	Otras Actividades de Servicio de Apoyo a las Empresas N.C.P.	8299	Planet screen	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 03	Actividades de la Práctica Médica, sin Internación	8621	Calderón Herrera Gustavo	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 10	Actividades de Organizaciones Religiosas	9491	Comunidad la cadena de paz	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010120 02	Actividades de Organizaciones Religiosas	9491	Wakasa	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010120 05	Otras Actividades de Servicios Personales N.C.P.	9609	Casa de citas	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 18	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 11	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 09	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 12	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 14	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 13	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010120 08	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
7201014	72010140 09	Fabricación de Otros Artículos Textiles N.C.P.	1399	Creaciones Salazar	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 12	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador	4773	MM Pets	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 01	Otras Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas N.C.P.	7490	Cedesistemas	IDECA - Establecimientos Comerciales

Actividades económicas y residenciales en el área de estudio

Código manzana	Código lote	CIU	Código CIU	Nombre	Fuente
	72010140 10	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 11	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 03	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 02	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 06	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 07	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 08	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 05	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010140 04	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
7201015	72010150 16	Confeción de Prendas de Vestir, Excepto Prendas de Piel	1410	Medical fashion Jr.	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 09	Mantenimiento y Reparación de Vehículos Automotores	4520	Cars GT	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010150 04	Expendio de Comidas Preparadas en Cafeterías	5613	Sabor Nacional Café – Oficina	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010150 01	Otras Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas N.C.P.	7490	Club kids marañacos centro de estimulación y desarrollo	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 05	Formación Para el Trabajo	8551	Conductor happy	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010150 15	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 11	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales

Actividades económicas y residenciales en el área de estudio

Código manzana	Código lote	CIU	Código CIU	Nombre	Fuente
	72010150 10	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 12	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 14	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 03	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 02	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 08	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 07	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010150 13	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
7201016	72010160 10	Fabricación de Papel y Cartón Ondulado; Fabricación de Envases, Empaques y de Embalajes de Papel	1702	Bolsas japla	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010160 25	Comercio al por Menor en Establecimientos no Especializados con Surtido Compuesto	4719	Elitienda (FRUAL)	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010160 05	Otros Tipos de Expendio de Comidas Preparadas N.C.P.	5619	Torito's Burguer & Steak	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010160 12	Otras Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas N.C.P.	7490	Fundación ciencia y tecnología	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010160 06	Otros Tipos de Educación N.C.P.	8559	Griset damas escuela de flamenco	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010160 07	Otros Tipos de Educación N.C.P.	8559	Fundación movilidad activa	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010160 23	Actividades de la Práctica Médica, sin Internación	8621	Artesanía textil de Colombia ARTEXCOL	IDECA - Establecimientos Comerciales

Actividades económicas y residenciales en el área de estudio

Código manzana	Código lote	CIU	Código CIU	Nombre	Fuente
	72010160 20	Actividades de la Práctica Médica, sin Internación	8621	Odontopercy	Visitas en Campo - Información Secundaria IDECA -
	72010160 01	Otras Actividades Recreativas y de Esparcimiento N.C.P.	9329	RM Producciones megafiestas	Establecimientos Comerciales
	72010160 19	Otras Actividades de Servicios Personales N.C.P.	9609	YOGANJAH	Visitas en Campo - Información Secundaria IDECA -
	72010160 22	Otras Actividades de Servicios Personales N.C.P.	9609	Spa El campincito	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 03	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 13	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 14	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 08	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 18	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 16	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 17	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 09	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 02	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 11	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 15	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -
	72010160 04	Residencial	Residencial	Residencial	Establecimientos Comerciales IDECA -

Actividades económicas y residenciales en el área de estudio

Código manzana	Código lote	CIU	Código CIU	Nombre	Fuente
	72010160 21	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010160 24	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
7201017	72010170 02	Fabricación de Calzado de Cuero y Piel, con Cualquier Tipo de Suela	1521	Stella botas	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 04	Expendio de Comidas Preparadas en Cafeterías	5613	Supermarket FYG	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 01	Otros Tipos de Expendio de Comidas Preparadas N.C.P.	5619	La parada del arena	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010170 13	Actividades Especializadas de Diseño	7410	3D estudio	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 08	Otras Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas N.C.P.	7490	Instituto iberoamericano de aprendizaje técnico	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010170 09	Otros Tipos de Educación N.C.P.	8559	Jardín infantil la rayuela	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 03	Otros Tipos de Educación N.C.P.	8559	Mercato escuela de música	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010170 05	Actividades de Organizaciones Religiosas	9491	Mezquita al-reza	Visitas en Campo - Información Secundaria
	72010170 18	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 19	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 14	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 16	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 10	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales

Actividades económicas y residenciales en el área de estudio

Código manzana	Código lote	CIU	Código CIU	Nombre	Fuente
	72010170 15	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 11	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 12	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales
	72010170 17	Residencial	Residencial	Residencial	IDECA - Establecimientos Comerciales

Fuente: elaboración propia.

1.10. Espacio público

Ahora, Continuando con la identificación, se muestran en la figura 9 los espacios públicos como parques y corredores verdes que están en una proximidad relativa a la zona de trabajo:

Figura 9.

Espacios verdes y públicos



Fuente: elaboración propia

Se observan de acuerdo con el plano anterior, parques y espacios públicos junto a sus áreas en la tabla 7, establecidos en el Movistar Arena, lo cual será de gran importancia para la continuidad de este hacia el polígono de planificación, ya que, con el fin de proteger el bien de interés cultural, se propenderá generar espacio público hacia la manzana 1 y 2.

Tabla 7.

Sistema de espacio público por área de influencia

Sistema de espacio público - Área de influencia plan parcial Cadian Spazio Verde					
Influencia Plan Parcial	ID Espacio Público	Nombre	Tipo	Identificador	Área (mt2)
De 1 a 100 metros del Plan Parcial	1	El Campin 1	Parque de Bolsillo	13-052	670,78
De 1 a 100 metros del Plan Parcial	2	El Campin	Parque Vecinal	13-192	13.059,70
De 1 a 100 metros del Plan Parcial	3	Plazoletas estadio el Campin	Plazas y Plazoletas	92040124	30.705,63
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	4	Urbanización San Luis	Parque de Bolsillo	13-056	511,07
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	5	SAN LUIS 2	Parque Vecinal	13-002	2.283,99
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	6	Campin	Parque Vecinal	13-191	4.087,67
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	7	Plaza acceso al Campin	Plazas y Plazoletas	92040125	29.742,92
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	8	Barrio San Marino	Parque Vecinal	13-035	3.896,41
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	9	Campin occidental 3	Parque Vecinal	13-053	1.996,78
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	10	Gimnasio distrital del norte	Parque Zonal	12-023	6.798,23
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	11	Urbanización San Luis	Parque Vecinal	13-003	7.864,81
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	12	Urbanización San Luis	Parque de Bolsillo	13-021	466,59
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	13	Urbanización Galerías	Parque Vecinal	13-007	1.703,08

Fuente: elaboración propia

1.11. Equipamientos

Dentro de los desafíos que propone el POT de Bogotá se encuentra la generación de espacios de calidad dentro de los cuales se encuentran los equipamientos lo cual denominó El desafío de la solidaridad establecido en el numeral 3 del artículo 2 así:

El desafío de la solidaridad: hacer de Bogotá una ciudad cuidadora, resolviendo los desequilibrios en las posibilidades que ofrecen los diversos territorios de la ciudad para el acceso a viviendas y empleos dignos, y el disfrute democrático, igualitario y con calidad de las infraestructuras de servicios, equipamientos y espacios públicos que dan soporte al desarrollo equilibrado del territorio.

El artículo 329 del POT, establece las obligaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana para la formulación de los planes parciales, así: destinación del 3 % del área del terreno o el 3 % del área total construida, dentro del mismo proyecto.

Si se entrega área construida para dar cumplimiento a esta obligación se debe contar con acceso directo e independiente desde el espacio público, así mismo debe cumplir con las normas sismo resistentes que corresponda al uso.

Para la definición y entrega la secretaria Distrital de Planeación definirá el tipo de equipamiento a desarrollar y la Defensoría del Espacio Público junto con las entidades que considere define los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas.

El artículo 322 del POT de Bogotá, indica que en los proyectos de renovación urbana cuyo índice de construcción efectivo supere 7.0, o aquellos que deban ser adoptados mediante Plan Parcial, tienen la obligación de destinar parte de su edificabilidad a vivienda de interés social y prioritario, lo que traduce en el cumplimiento del 25% de la edificabilidad efectiva ya sea en m2 de suelo o construidos, así:

- 10 % de la edificabilidad para Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
- 15 % de la edificabilidad para Vivienda de Interés Social (VIS).

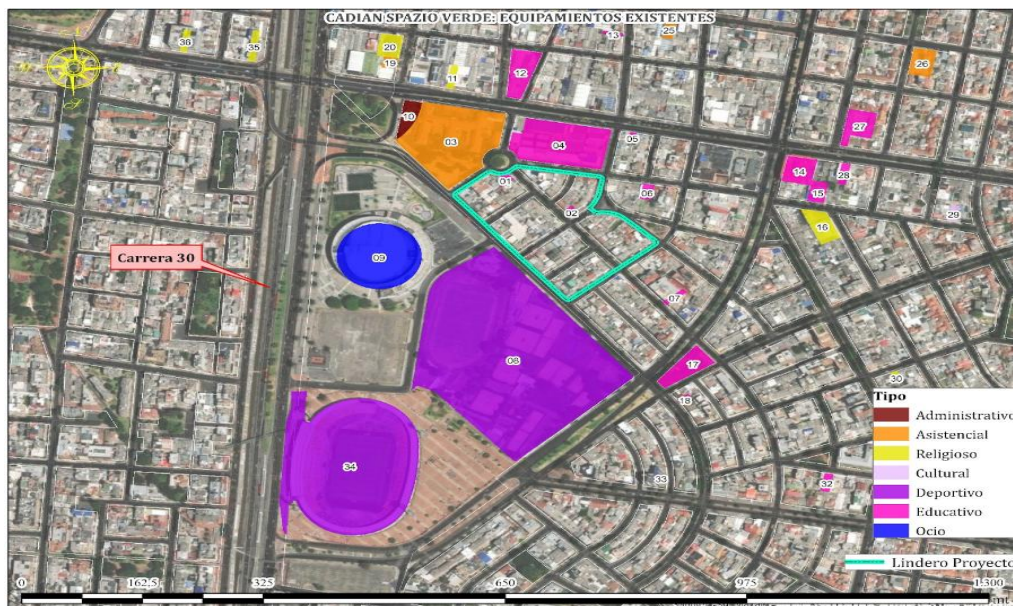
Adicionalmente, el parágrafo 2 del mismo artículo señala que los planes parciales adoptados antes del 31 de diciembre de 2027 deberán cumplir con estas disposiciones durante toda su vigencia, constituyéndose en el marco normativo aplicable para efectos del licenciamiento urbanístico durante la vigencia del plan parcial adoptado.

Por su parte, el Artículo 323 establece que esta obligación deberá cumplirse dentro del mismo proyecto.

En la figura 10, se pueden observar los diferentes equipamientos existentes en el polígono de Cadian Spazio Verde son:

Figura 10.

Equipamientos existentes cerca al polígono delimitado



Fuente: elaboración propia.

Los diferentes servicios son desglosados en la tabla 8 donde se definen aspectos como nombre, dirección y el tipo de servicio en la tabla:

Tabla 8.

Información sobre los sistemas de equipamiento de la zona

Sistema de Equipamientos - Área de Influencia Plan Parcial Cadian Spazio Verde						
Influencia Plan Parcial	ID Equipamiento	Nombre	Tipo	Dirección	Carácter	Área (mt2)
Al interior del Plan Parcial	1	Jardín infantil La Rayuela	Educativo	DG 61 D 27 A 35	Privado	252,67
Al interior del Plan Parcial De 1 a 100 metros del	2	Jardín maternal marañacos	Educativo	KR 27 61 D 9	Privado	241,40
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	3	Hogar de ancianos hermanitas de los pobres mi casa	Asistencial	AC 63 28 65	Privado	13.624,25
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	4	Colegio nuestra señora del pilar - Hermanas de la Caridad Santa Ana	Educativo	KR 27 62 61	Privado	8.885,31
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	5	Academia clases de chino – mandarín	Educativo	AC 63 26 A 23	Privado	172,64
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	6	Escuela hogar el campín	Educativo	CL 62 26 41	Público	402,76
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	7	Preescolar artístico	Educativo	DG 61 D 24 40	Privado	269,62
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	8	Club deportivo de empleados distritales	Deportivo	DG 61 C 26 35	Privado	61.873,85
Plan Parcial De 100 a 250 metros del	9	Movistar arena	Ocio	DG 61 C 26 35	Privado	10.284,34
Plan Parcial De 100 a 250 metros del	10	Secretaria de educación red centro de operación	Administrativo	KR 28 A 62 46	Público	1.202,92
Plan Parcial	11	Iglesia comunidad cristiana de fé	Culto y Expresione	AC 63 28 48	Privado	408,27

Sistema de Equipamientos - Área de Influencia Plan Parcial Cadian Spazio Verde

Influencia Plan Parcial	ID Equipamiento	Nombre	Tipo	Dirección	Cárcater	Área (mt2)
			s Religiosas			
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	12	Alemania solidaria sede A - Alemania	Educativo	KR 28 63 64	Público	2.579,37
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	13	Jardín infantil los grandes amiguitos del rey	Educativo	KR 27 63 A 31	Privado	166,27
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	14	Biblioteca Colsubsidio calle 63	Educativo	AK 24 62 50	Privado	1.812,51
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	15	CENDA corporación de educación nacional de administración	Educativo	CL 62 22 68	Privado	822,79
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	16	Parroquia San Gerardo Mayela	Religiosas	TV 22 BIS 61 B 93	Privado	1.684,58
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	17	Centro de educación para misión Bogotá sobre transito - El Campin	Educativo	DG 61 B 24 A 50	Privado	2.283,98
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	18	Jardín preescolar castillo arco iris	Educativo	TV 25 60 54	Privado	190,51
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	19	Fundación de asistencia social madre Rafols	Asistencial	KR 28 A 63 39	Privado	335,45
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	20	Parroquia San Martín de Porres	Religiosas	CL 63 A 28 A 15	Privado	1.177,95
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	21	Gimnasio distrital del norte	Deportivo	CL 63 B 27 B 70	Público	536,79
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	22	Salón comunal Benjamín Herrera	Administrativo	CL 63 B 27 B 70	Privado	1.246,48
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	23	Colegio María Teresa	Educativo	CL 63 D BIS 27 41	Privado	660,92
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	24	Universidad del Rosario - sede Quinta Mutis	Educativo	AK 24 63 C 69	Privado	27.820,46

Sistema de Equipamientos - Área de Influencia Plan Parcial Cadian Spazio Verde

Influencia Plan Parcial	ID Equipamiento	Nombre	Tipo	Dirección	Carácter	Área (mt ²)
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	25	Clínica Lina	Asistencial	CL 63 B 26 33	Privado	517,20
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	26	Fundación Ezequiel Moreno - Agustinas recoletas de los enfermos	Asistencial	KR 22 63 A 52	Privado	1.473,81
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	27	Instituto superior de educación social - ISES	Educativo	KR 23 63 36	Privado	1.953,20
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	28	INST de capacitación para el trabajo	Educativo	AC 63 22 39	Privado	441,65
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	29	Centro cultural llanero	Cultural	CL 62 20 28	Privado	337,02
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	30	Iglesia de cristo científico	Religiosas	DG 60 22 31	Privado	197,08
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	31	Colegio de estimulación integral para problemas de aprendizaje	Asistencial	KR 21 58 38	Privado	446,13
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	32	Jardín infantil principado de Mónaco	Educativo	CL 58 23 1	Privado	380,90
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	33	Red salud atención humana E.P.S. S.A.	Asistencial	TV 26 57 13	Privado	153,35
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	34	Estadio Nemesio Camasio El Campin	Deportivo	DG 61 C 26 35	Privado	36.994,92
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	35	Iglesia cristiana gran rey	Religiosas	AC 63 30 10	Privado	547,94
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	36	Iglesia cristiana visión internacional vida en la palabra	Religiosas	AC 63 35 44	Privado	385,49

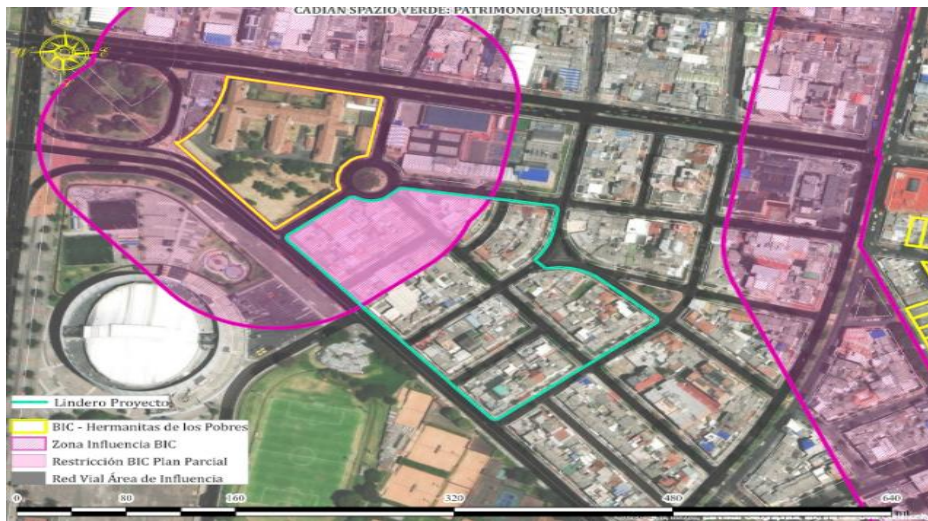
Fuente: elaboración propia.

1.12. Estructura integradora de patrimonio

Respecto a los espacios o zonas identificadas como patrimonio histórico en la zona próxima al proyecto Cadian Spazio Verde, son mostrados dentro del plano de la figura 11:

Figura 11.

Patrimonio histórico de Cadian Spazio Verde



Fuente: elaboración propia.

En la tabla 9 se define el área y porcentaje del plan en el patrimonio histórico identificado:

Tabla 9.

Patrimonio histórico

Patrimonio Histórico y Cultural			
Nombre	Genera Restricción al Desarrollo Urbanístico	Área Afectación (mt2)	% Plan Parcial
BIC Hermanitas de los Pobres	SI	9.570,28	28,50%
Total			28,50%

Fuente: elaboración propia.

Artículo 85. Incorporación de medidas de protección del paisaje urbano y rural patrimonial bogotano. Con el fin de superar el régimen de colindancias, garantizando una protección integral del paisaje urbano o rural que circunda los bienes de interés cultural material, el presente Plan incorpora dos estrategias de protección:

- El área de protección del entorno patrimonial. El área de protección del entorno patrimonial corresponde a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 “Estructura Integradora de Patrimonios”.
- Las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios. Las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios reconocen aquellos lugares desde donde se pueden apreciar los elementos que la componen y que conforman un paisaje histórico, cultural y natural de especial importancia. Las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios serán definidas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural en el marco del proceso de formulación de las UPL.

Los predios que se encuentren en el área de protección del entorno patrimonial de algún bien de interés cultural y/o en las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios mantendrán el régimen normativo establecido por el tratamiento urbanístico en que se encuentren localizados, con las siguientes restricciones:

- Las estaciones radioeléctricas y de antenas de telecomunicación que en ellos existan o deban instalarse no podrán ser visibles desde cualquier punto del espacio público del área

de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas.

- Salvo que se trate de elementos de alumbrado público o cámaras de seguridad aprobados por el IDPC, no se podrán instalar postes adicionales, visibles desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas.
- La soterranización de las redes existentes y el desmonte de todos los postes que no sean de alumbrado público aprobados por el IDPC, visibles desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas, se harán durante la vigencia del POT.
- La instalación de publicidad visual exterior visible desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas, deberá contar con el visto bueno del IDPC, previo a su aprobación por la Secretaría Distrital de Ambiente.
- Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.
- No podrán instalarse contenedores de residuos sólidos dentro del área de protección del entorno patrimonial.

Parágrafo. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la adopción del presente Plan, el IDPC deberá elaborar un manual con los lineamientos y condiciones de intervención en las volumetrías de las edificaciones, fachadas y demás aspectos de los que trata el numeral 5, con el fin de que la

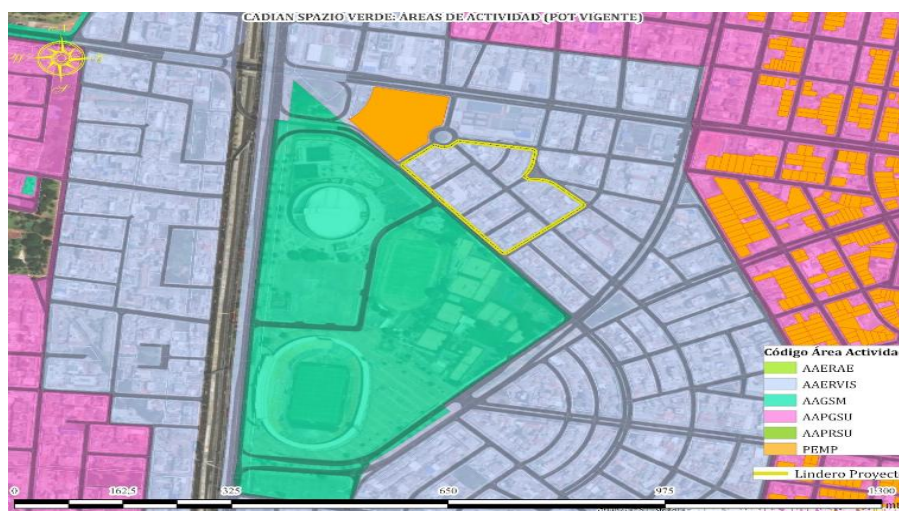
intervención pueda ser evaluada por el Curador Urbano respectivo, sin necesidad de concepto previo favorable.

Teniendo en cuenta lo anterior y dando cumplimiento a las dos premisas establecidas en el Artículo 85 del Decreto 555 de 2021, el proyecto Cadian Spazio Verde, instará por la protección de la visual desde el bien de interés cultural del ámbito distrital, generando espacio público efectivo en esa zona y dando respuesta a la configuración establecida para el estadio El Campin y lo establecido en la estructura integradora de patrimonios, generando así una conexión verde en la zona que propendan por la protección del Bien de Interés cultural así como la generación de espacio público efectivo, siendo esta premisa uno de los objetivos principales de este Plan parcial y teniendo en cuenta que el área afecta un 28% del área de verificación.

1.13. Áreas de actividad

Figura 12.

Área de actividad en Cadian Spazio Verde



Fuente: (Mapas de Bogotá, 2024).

Cabe advertir, que el Plan Parcial de Renovación Urbana se ubicará en una zona de Actividad Estructurante (AAE) receptora de Vivienda de Interés Social (VIS). Dicha zona y el área de actividad aún vigente en el POT es observado (Figura 12).

Las áreas de actividades con sus medidas como áreas, su nombre y su ubicación en las manzanas delimitadas se observa en la tabla 10:

Tabla 10.

Características de las áreas de actividad

Áreas de Actividad Plan Parcial - POT Bogotá							
Áreas Generales Plan Parcial				Áreas de Actividad			
Código Sector Catastral	Número Manzana en el Sector Catastral	Código Manzana	Área Manzana (mt2)	Nombre Área de Actividad	Código Área de Actividad	Área de Actividad (mt2)	% del Área de Estudio en el Proyecto (Manzana)
7201	10	7201010	4.571,94			4.571,94	100,00%
	11	7201011	3.189,14	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	AAER VIS	3.189,14	100,00%
	12	7201012	3.247,79			3.247,79	100,00%
	14	7201014	1.769,58			1.769,58	100,00%
	15	7201015	2.423,99			2.423,99	100,00%
	16	7201016	4.790,18			4.790,18	100,00%
	17	7201017	4.209,19			4.209,19	100,00%
	Área Vías (Andenes y Calzadas)		9.373,65				
	Total Proyecto		33.575,44	Total Proyecto		33.575,44	100,00%

Fuente: elaboración propia.

De conformidad con este plano, el polígono de intervención se encuentra en Zona receptora de vivienda de interés social conforme a lo establecido en el Art. 240 del DECRETO 555 DE 2021, que a la letra dice:

Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana. En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa n.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo” del presente Plan, así:

1. Área de actividad estructurante. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

Se compone de dos zonas:

- Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.
- Zona receptora de actividades económicas. Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos.

2. Área de actividad de proximidad. Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.

Se compone de dos zonas:

- Zona generadora de soportes urbanos. Corresponde a las áreas que por sus condiciones tienen el potencial de aportar al equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos.
- Zona receptora de soportes urbanos. Corresponde a las áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente poblados, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos.

3. Área de actividad de grandes servicios metropolitanos. Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos.

Parágrafo. Los predios que se localicen en Áreas de Actividad Estructurante Receptora de Actividad Económica que concreten más de 70% en usos no residenciales únicamente deberán cumplir con la obligación de VIP, según el tratamiento urbanístico en el que se localicen. Para el cumplimiento de esta obligación, podrán optar por la compensación o el traslado. Estarán exentos de la obligación VIS.”

Sin embargo, la definición mencionada indica que el Área de Actividad Estructurante es la que permite una mayor mezcla de usos. Esto se evidencia en el Artículo 243, que regula los usos del suelo permitidos por área de actividad, donde se establece que el único uso prohibido es el de industria pesada. El uso dotacional es principal, mientras que los demás usos se consideran complementarios.

Artículo 322. Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Los proyectos desarrollados bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación o de renovación urbana

podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

1.13.1. Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS

A continuación, en las tablas 11 y 12 son presentados los datos de consolidación y valores de renovación urbana a partir de parámetros como el IC efectivo:

Tabla 11.

Consolidaciones

Consolidación	
IC Efectivo (Ice)	Obligación VIP/VIS
$ICe \leq 3$	N/A
$3 < ICe \leq 4$	5% VIP ó 10% VIS
$ICe > 4$	6% VIP ó 12% VIS

Tabla 12.

Renovación urbana

IC Efectivo (Ice)	Renovación urbana		Las Áreas de Integración
	VIP	VIS	Multimodal – AIM
$ICe \leq 2$	N/A	N/A	N/A
$2 < ICe \leq 3$	5% VIP ó 10% VIS		5%
$3 < ICe \leq 4$	7,5% VIP ó 15% VIS		10%
$4 < ICe \leq 5$	5%	10%	
$5 < ICe \leq 7$	10%	10%	10%
$ICe > 7$ ó Planes parciales	10%	15%	15%

Progresividad en el cumplimiento de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. En proyectos de consolidación y de renovación urbana el porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros descritos dentro de la tabla 13 y 14:

Tabla 13.

Valor de consolidación en términos de construcción de vivienda de interés social

Consolidación		
IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027	Desde el 01/01/2028 en adelante
$ICe \leq 1,3$	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación
$1,3 < ICe \leq 2$	N/A	
$2 < ICe \leq 3$	N/A	
$3 < ICe \leq 4$	2,5% VIP ó 6% VIS	
$4 < ICe \leq 5$	3% VIP ó 8% VIS	

Tabla 14.

Proyectos de renovación urbana en términos de construcción urbana

Renovación urbana				
IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027			Desde el 01/01/2028 en adelante
	VI	VIS	VIS	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente
	P		(AIM)	
$ICe \leq 2$	N/A	N/A	N/A	
	A			
$2 < ICe \leq 3$	4% VIP ó		2,5%	
	8% VIS			

Renovación urbana			
$3 < ICe \leq 4$	6% VIP ó		7%
	12% VIS		
$4 < ICe \leq 5$	3%	6%	7%
$4 < ICe \leq 7$	6%	6%	7%
$IC > 7$	6%	8%	15%
ó Planes			
parciales			

Parágrafo 1. La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas descritas en este capítulo.

Parágrafo 2. Los planes parciales que sean adoptados antes del 31 de diciembre de 2027 mantendrán la obligación para destinar VIP/VIS de acuerdo con lo establecido en este artículo y serán la base para el licenciamiento urbanístico respectivo durante toda la vigencia del plan parcial.

Parágrafo 3. Las Áreas de Integración Multimodal – AIM y los proyectos estructurantes o de renovación urbana para la movilidad sostenible asociados a las Infraestructuras de soporte a la red de transporte público de pasajeros exentos del ámbito de las AIM, no tendrán que cumplir con la obligación de VIP definida en el presente artículo. La obligación VIS será calculada bajo los siguientes parámetros.

Parágrafo 4. Los proyectos que se desarrollen en el área de actividad estructurante receptora de actividades económicas que destinen más del 70% del área construida en usos no residenciales no deberán cumplir con la obligación de VIS.

De la figura 13 se muestra los diferentes usos de suelos que se dan en la actualidad dentro del polígono de trabajo:

Figura 13.

Usos del suelo actual en las áreas de actividad

USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD			
Convenciones			
P: Uso Principal.			
C: Uso Complementario.			
R: Uso Restringido.			
1, 2, 3, 4...: Condiciones.			
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.			
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.			
BIA: Bajo Impacto Ambiental.			
AIA: Alto Impacto Ambiental.			
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.			

USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD				
USO	PROXIMIDAD	ÁREA DE ACTIVIDAD		
		ESTRUCTURANTE	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR*	P	C	
		25	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		

Fuente: elaboración propia.

Figura 14.

Usos del suelo actual en las áreas de actividad 1

USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD													
Convenciones													
P: Uso Principal.													
C: Uso Complementario.													
R: Uso Restringido.													
1, 2, 3, 4...: Condiciones.													
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.													
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.													
BIA: Bajo Impacto Ambiental.													
AIA: Alto Impacto Ambiental.													
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.													

USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD															
USO	PROXIMIDAD	ÁREA DE ACTIVIDAD													
		Área construida en el uso en m2 por predio													
		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	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000					
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIO AL AUTOMÓVIL	R	8, 16, 20			C	C	C	C	C	C	C	C		
						9, 16	4, 9, 16	4, 9, 16	9	4, 9	4, 9	MU1	MU2		
						MU1	MU1	MU2		MU1	MU2	MU3	MU3		
						MU3	MU3	MU3		MU3	MU3	MU3	MU3		
		BIA	AIA			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
	MA8	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	
	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	
	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	
	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	
	SERVICIOS ESPECIALES	R	10, 11, 20			C	C	C	C	C	C	C	C	C	
						11	5, 11	5, 11	11	11	11	MU1	MU2	MU3	
					MU1	MU1	MU2		MU1	MU2	MU3	MU3	MU3		
					MU3	MU3	MU3		MU3	MU3	MU3	MU3	MU3		
BIA		AIA			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	
MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
MA8	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2		
MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3		
MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7		
MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8		

Fuente: elaboración propia.

Figura 15.

Usos del suelo actual en las áreas de actividad 2

USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD	
<p>Convenciones</p> <p>P: Uso Principal.</p> <p>C: Uso Complementario.</p> <p>R: Uso Restringido.</p> <p>1, 2, 3, 4...: Condiciones.</p> <p>MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.</p> <p>MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.</p> <p>BIA: Bajo Impacto Ambiental.</p> <p>AIA: Alto Impacto Ambiental.</p> <p>*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.</p>	
DOTACIONAL	<p>LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES</p> <p>NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)</p> <p>TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8</p>
	<p>MU1 Y MU3</p> <p>TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8</p>
	<p>MU1, MU2 Y MU3</p> <p>TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8</p>
	<p>Convenciones: P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. 1, 2, 3, 4...: Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes. BIA: Bajo Impacto Ambiental. AIA: Alto Impacto Ambiental. *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.</p>

Fuente: elaboración propia.

Figura 16.

Usos del suelo actual en las áreas de actividad 3

USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD																																																																																																																																	
<p>Convenciones</p> <p>P: Uso Principal.</p> <p>C: Uso Complementario.</p> <p>R: Uso Restringido.</p> <p>1, 2, 3, 4...: Condiciones.</p> <p>MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.</p> <p>MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.</p> <p>BIA: Bajo Impacto Ambiental.</p> <p>AIA: Alto Impacto Ambiental.</p> <p>*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.</p>																																																																																																																																	
USO	<p>ÁREA DE ACTIVIDAD</p> <p>PROXIMIDAD ESTRUCTURANTE GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS</p> <p>Área construida en el uso en m2 por predio</p> <p>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 TIPO 1 Menor a 500 TIPO 2 Entre 500 y 4.000 TIPO 3 Mayor a 4.000</p>																																																																																																																																
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="10">PRODUCCIÓN ARTESANAL</td> <td>R</td> <td>R</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>P</td> <td>P</td> </tr> <tr> <td>13, 14, 20, 21</td> <td>13, 14, 20, 21</td> <td>13, 21</td> <td>13, 21</td> <td>13, 21</td> <td>13, 21</td> <td>13, 21</td> <td>13, 21</td> </tr> <tr> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> </tr> <tr> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> </tr> <tr> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> </tr> <tr> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> </tr> <tr> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> </tr> <tr> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIA LIVIANA</td> <td>R</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>P</td> <td>P</td> <td>P</td> </tr> <tr> <td>12, 14, 16, 20, 22</td> <td>16, 22</td> <td>16, 22</td> <td>16, 22</td> <td>22</td> <td>22</td> <td>22</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> <td>MA1</td> </tr> <tr> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> <td>MA2</td> </tr> <tr> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> <td>MA3</td> </tr> <tr> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> <td>MA6</td> </tr> <tr> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> <td>MA7</td> </tr> <tr> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> <td>MA8</td> </tr> </table>	PRODUCCIÓN ARTESANAL	R	R	C	C	C	P	P	P	13, 14, 20, 21	13, 14, 20, 21	13, 21	13, 21	13, 21	13, 21	13, 21	13, 21	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	INDUSTRIA LIVIANA	R	C	C	C	P	P	P	12, 14, 16, 20, 22	16, 22	16, 22	16, 22	22	22	22	22	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
PRODUCCIÓN ARTESANAL	R		R	C	C	C	P	P	P																																																																																																																								
	13, 14, 20, 21		13, 14, 20, 21	13, 21	13, 21	13, 21	13, 21	13, 21	13, 21																																																																																																																								
	MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1																																																																																																																								
	MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2																																																																																																																								
	MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3																																																																																																																								
	MA6		MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6																																																																																																																								
	MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7																																																																																																																								
	MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8																																																																																																																								
	INDUSTRIA LIVIANA		R	C	C	C	P	P	P																																																																																																																								
	12, 14, 16, 20, 22	16, 22	16, 22	16, 22	22	22	22	22																																																																																																																									
MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1																																																																																																																										
MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2																																																																																																																										
MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3																																																																																																																										
MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6																																																																																																																										
MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7																																																																																																																										
MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8																																																																																																																										

Fuente: elaboración propia.

Figura 17.

Usos del suelo actual en las áreas de actividad 4

USO		USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD										
		PROXIMIDAD			ÁREA DE ACTIVIDAD						GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS	
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	Estructurante			Predio				
INDUSTRIAL	INDUSTRIA MEDIANA				C	C	C	P	P			
					12, 22	8, 22	8, 22	MU2	MU3	MU3	MU2	
					MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
					MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	
					MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	
					MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	
					MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	
					MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	
					MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	
					MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	
INDUSTRIA PESADA							R	R	R	R		
							17	17	17	17		
							MU3	MU3	MU3	MU3		
							MA1	MA1	MA1	MA1		
							MA2	MA2	MA2	MA2		
							MA3	MA3	MA3	MA3		
							MA4	MA4	MA4	MA4		
							MA5	MA5	MA5	MA5		
							MA6	MA6	MA6	MA6		
							MA7	MA7	MA7	MA7		

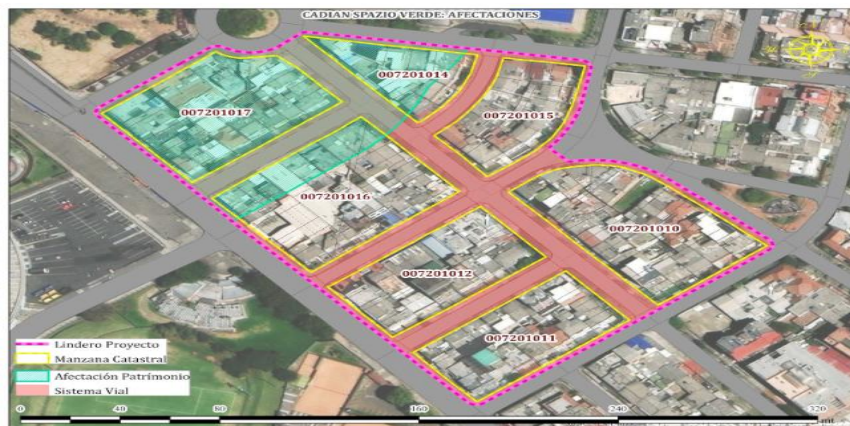
Fuente: elaboración propia.

1.14. Delimitación del plan parcial

Para la delimitación se ha trabajado con el mapeo de la figura 14, donde adicional al polígono y las diferentes manzanas, se muestran las diferentes vías y sus conexiones próximas a la zona:

Figura 18.

Afectaciones



Fuente: elaboración propia.

Respecto al área total del polígono y las afectaciones es presentada la información desglosada en las tablas 15 y 16:

Tabla 15.

Área total del polígono

1. Área total del polígono (mt2)
33.575,44

Tabla 16.

Diversas afectaciones

2.1. Afectaciones		
Afectaciones	Área (mt2)	% Plan parcial
2. Afectaciones totales	9.570,28	28,50%
2.1. Afectaciones ambientales	0,00	0,00%
2.2. Afectaciones viales	0,00	0,00%
2.3. Afectaciones servicios públicos	0,00	0,00%
2.4. Afectaciones patrimonio cultural	9570,28	28,50%

Fuente: elaboración propia.

El polígono para intervenir colinda con la Diagonal 61C, y al cruzar esta avenida se encuentran (Club de Tenis del Campín, Movistar Arena y la Unidad Deportiva el Campín) (Decreto 555, 2021, Art.479, Lit.a).

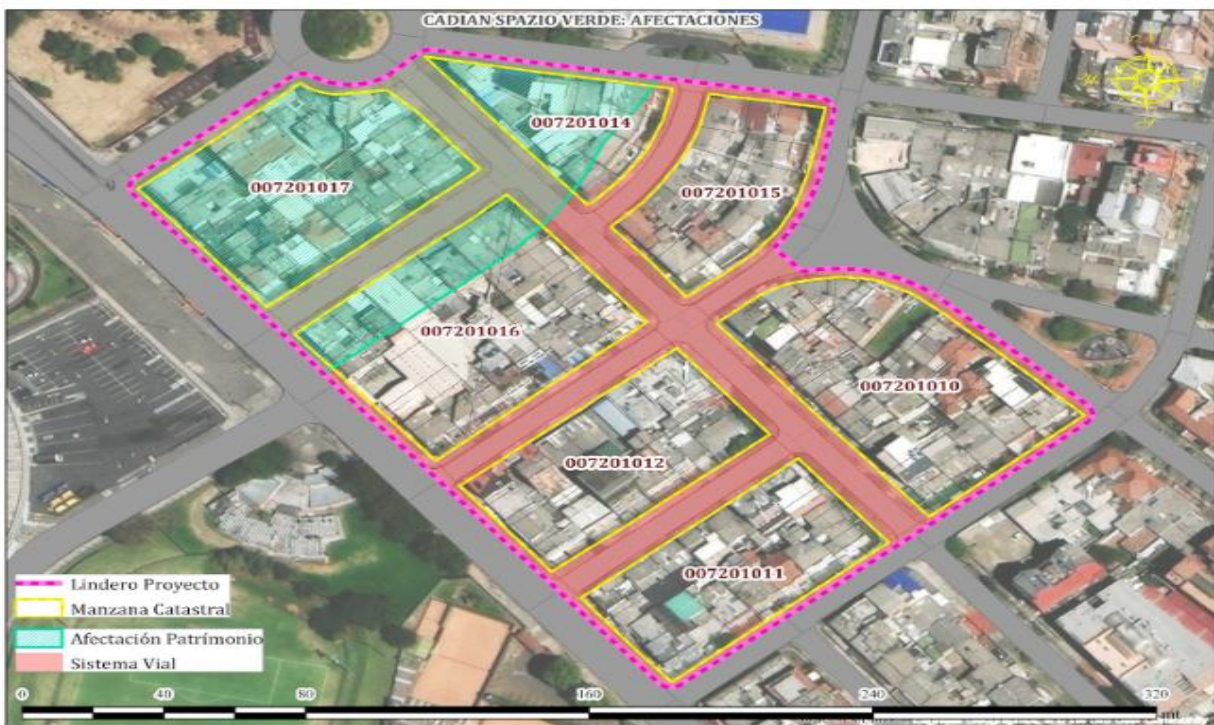
El polígono plan parcial “Cadian Spazio Verde” objeto de estudio se encuentra dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 32 de Teusaquillo, en el barrio Teusaquillo, está conformado por siete (7) manzanas ubicadas entre la calle 62, carrera 28, carrera 27 A BIS, carrera 27, carrera 27 A, carrera 26 A y carrera 26. Al cruzar la Diagonal 61C, se encuentran el Club de Tenis del Campin, Movistar Arena y la Unidad Deportiva el Campín

Conforme al Mapa No. CU-5.2, este polígono está localizado dentro del Área de Actividad Estructurante – AAE- Receptora de vivienda de interés social, delimitación observada (Figura 19).

1.14.1 Delimitación del área de planificación

Figura 19.

Delimitación área delimitación



Fuente: elaboración propia

Como se puede ver en la figura anterior, se ha aumentado las áreas del polígono donde no solo se ha tenido en cuenta los linderos y manzanas sino se ha adjuntado la afectación de patrimonio a este mapa, observando un cambio en el área total del polígono observado en la tabla 17:

Tabla 17.

Área total del polígono con afectación del patrimonio delimitado

1. Área total del polígono (mt2)	
33.575,44	

El área de planificación consta de 7 manzanas donde su sumatoria con el sistema vial local nos da un área de polígono de 33575.44 m² cumpliendo con lo estipulado del área mínima de 3 hectáreas, las cuales son definidas en la tabla 18:

Tabla 18.

Área total plan parcial por delimitación entre vías y manzanas

1. Área Total del plan parcial (mt2)	
33.575,44	
Área manzanas catastrales	24.201,79
Área vías (andenes y calzadas)	9.373,65

Finalmente, son identificadas las manzanas dentro del sector catastral definiendo en la tabla 19 el área y porcentaje de área de ocupación:

Tabla 19.

Definición de manzanas catastrales

código sector catastral	Manzanas catastrales			
	Número manzana en el sector catastral	Código manzana	Área manzana (mt2)	% Área de estudio
7201	10	7201010	4.571,94	13,62%
	11	7201011	3.189,14	9,50%
	12	7201012	3.247,79	9,67%
	14	7201014	1.769,58	5,27%
	15	7201015	2.423,99	7,22%
	16	7201016	4.790,18	14,27%
	17	7201017	4.209,19	12,54%
Total Manzanas Catastrales			24.201,79	72,08%
Área Vías (Andenes y Calzadas)			9.373,65	27,92%
Total Proyecto			33.575,44	100,00%

Fuente: elaboración propia.

Respecto a las vías que se han identificado en el polígono, estas son definidas mediante una delimitación en color verde con su respectiva segmentación de color obteniendo el mapa de la figura 20:

Figura 20.

Mapa con vías definidas en polígono



Fuente: (Mapas de Bogotá, 2025).

Dichas vías, son caracterizadas obteniendo factores como áreas, calzadas y porcentaje de intervención en el plan parcial consignadas en la tabla 20:

Tabla 20.

Definición sistema vial detallado

Nombre vía	Elemento vial (existente)		Área (mt2)	% Plan parcial
	Anden	Calzada		
	Calle 61F	226,58		
Calle 62	348,88	31,76	380,64	1,13%
Carrera 26	338,10	0,00	338,10	1,01%
Carrera 26A	741,04	226,61	967,65	2,88%
Carrera 27	704,15	723,90	1.428,05	4,25%
Carrera 27A	219,30	333,37	552,67	1,65%
Carrera 27A Bis	360,39	597,45	957,83	2,85%
Carrera 28	307,57	0,00	307,57	0,92%
Diagonal 61C	627,28	88,60	715,87	2,13%
Diagonal 61D	1.507,38	1.787,82	3.295,19	9,81%
Diagonal 61D Bis	203,49	0,00	203,49	0,61%
Total			9.373,65	27,92%

Fuente: elaboración propia.

Con las vías definidas se presenta el sistema vial categorizado en redes locales, arteriales e intermedias dentro de la figura 17:

Figura 21.

Categorización redes viales en polígono



Fuente: elaboración propia.

Desde otra perspectiva, la figura 22 muestra una vista superior de la red general de calzadas y vías junto a la delimitación del polígono:

Figura 22.

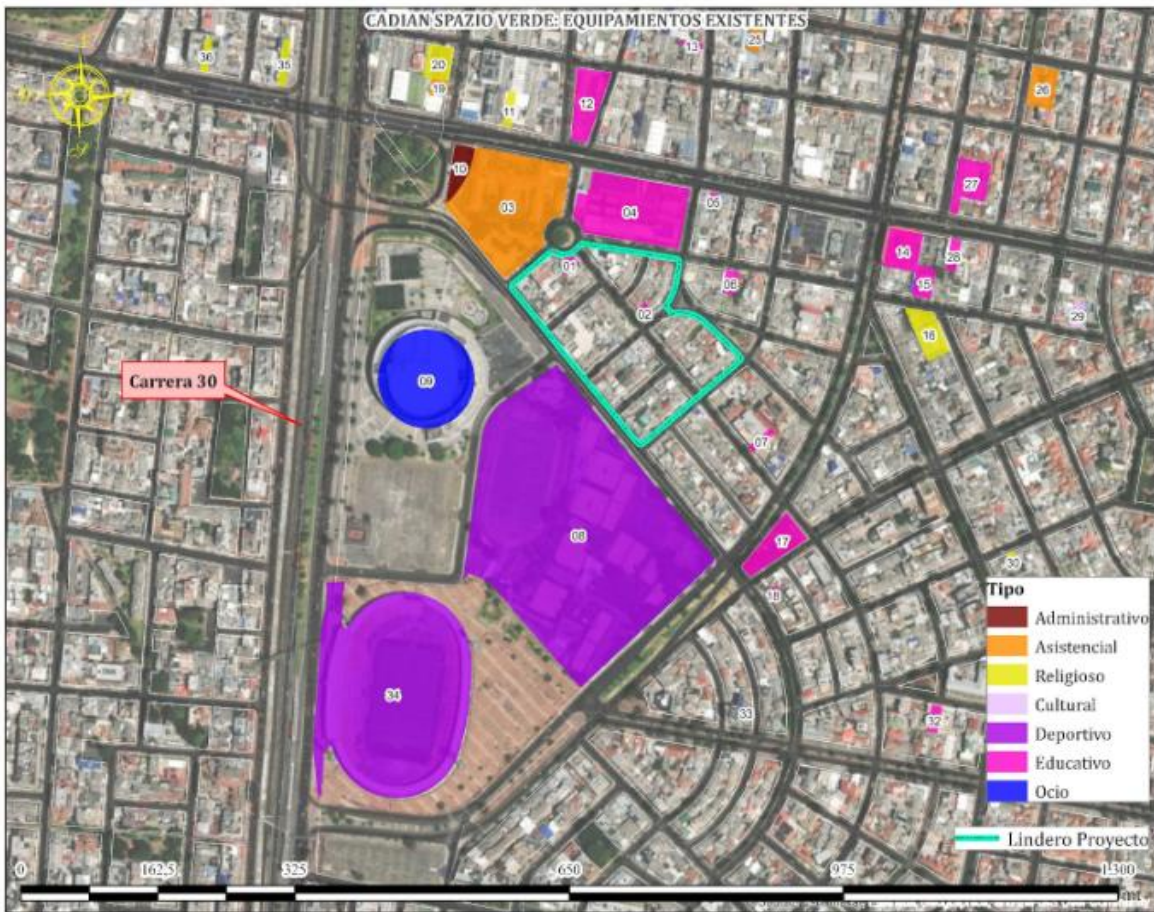
Vista superior de red de calzadas



Fuente: elaboración propia.

1.14.2 Definición del área de influencia

Finalmente, dentro de este capítulo se define en la figura 23 la influencia en el polígono por los tipos de áreas influyentes próximas:

Figura 23.*Equipamiento existente e influencia*

Fuente: elaboración propia.

Al analizar los equipamientos próximos al polígono, se puede visualizar en la figura anterior, como la mayor influencia está dada por espacios o servicios del tipo deportivo, contando con dos grandes estructuras, como es el campín.

Por otro lado, se ha identificado en color fucsia una cantidad importante de centros educativos o escuelas, lo que promete ser un sector adecuado para familias con hijos en edad escolar. Algunos otros tipos de espacios a resaltar están los cultos o centros religiosos contando con 5 aproximadamente denotados de color amarillo.

Finalmente, una de la infraestructura más importante denotada de azul, es el movistar arena el cual se ha categorizado como ocio, siendo un espacio de concentración para eventos como conciertos, ceremonias de grado y fiestas.

La tabla 21 muestra de forma detallada tanto la ubicación como nombre, área y otras características de los tipos de servicios o equipamientos próximos al polígono:

Tabla 21.

Definición y características de equipamientos próximos al polígono

Sistema de equipamientos - Área de influencia plan parcial Cadian Spazio Verde						
Influencia Plan Parcial	ID Equipamiento	Nombre	Tipo	Dirección	Carácter	Área (mt2)
Al interior del Plan Parcial	1	Jardín infantil la Rayuela	Educativo	DG 61 D 27 A 35 KR 27	Privado	252,67
Al interior del Plan Parcial De 1 a 100 metros del	2	Jardín maternal marañacos	Educativo	61 D 9	Privado	241,40
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	3	Hogar de ancianos hermanitas de los pobres mi casa	Asistencial	AC 63 28 65	Privado	13.624,25
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	4	Colegio Nuestra Señora del Pilar - Hermanas de la Caridad Santa Ana	Educativo	KR 27 62 61 AC 63	Privado	8.885,31
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	5	Academia clases de chino - mandarín	Educativo	26 A 23	Privado	172,64
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	6	Escuela hogar el Campín	Educativo	CL 62 26 41 DG 61	Público	402,76
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	7	Preescolar artístico	Educativo	D 24 40 DG 61	Privado	269,62
Plan Parcial De 1 a 100 metros del	8	Club deportivo de empleados distritales	Deportivo	C 26 35 DG 61	Privado	61.873,85
Plan Parcial	9	Movistar arena	Ocio	C 26 35	Privado	10.284,34

Sistema de equipamientos - Área de influencia plan parcial Cadian Spazio Verde

Influencia Plan Parcial	ID Equipamiento	Nombre	Tipo	Dirección	Carácter	Área (mt2)
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	10	Secretaria de educación red centro de operación	Administrativo	KR 28 A 62 46	Público	1.202,92
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	11	Iglesia comunidad cristiana de fé	Culto y Expresiones Religiosas	AC 63 28 48	Privado	408,27
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	12	Alemania solidaria sede A - Alemania	Educativo	KR 28 63 64 KR 27	Público	2.579,37
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	13	Jardín infantil los grandes amiguitos del rey	Educativo	63 A 31	Privado	166,27
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	14	Biblioteca Colsubsidio calle 63	Educativo	AK 24 62 50	Privado	1.812,51
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	15	CENDA Corporación de educación nacional de administración	Educativo	CL 62 22 68 TV 22	Privado	822,79
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	16	Parroquia San Gerardo Mayela	Culto y Expresiones Religiosas	BIS 61 B 93	Privado	1.684,58
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	17	Centro de educación para misión Bogotá sobre transito - el Campin	Educativo	DG 61 B 24 A 50	Privado	2.283,98
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	18	Jardín preescolar Castillo Arco iris	Educativo	TV 25 60 54 KR 28	Privado	190,51
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	19	Fundación de asistencia social madre Rafols	Asistencial	A 63 39	Privado	335,45
De 100 a 250 metros del Plan Parcial	20	Parroquia San Martín de Porres	Culto y Expresiones Religiosas	CL 63 A 28 A 15	Privado	1.177,95
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	21	Gimnasio distrital del norte	Deportivo	CL 63 B 27 B 70	Público	536,79
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	22	Salón comunal Benjamín Herrera	Administrativo	CL 63 B 27 B 70	Privado	1.246,48
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	23	Colegio María Teresa	Educativo	CL 63 D BIS 27 41	Privado	660,92

Sistema de equipamientos - Área de influencia plan parcial Cadian Spazio Verde

Influencia Plan Parcial	ID Equipamiento	Nombre	Tipo	Dirección	Carácter	Área (mt2)
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	24	Universidad del Rosario - sede Quinta Mutis	Educativo	AK 24 63 C 69	Privado	27.82 0,46
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	25	Clínica Lina	Asistencial	CL 63 B 26 33	Privado	517,2 0
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	26	Fundación Ezequiel Moreno - Agustinas recoletas de los enfermos	Asistencial	KR 22 63 A 52	Privado	1.473, 81
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	27	Instituto superior de educación social - ISES	Educativo	KR 23 63 36	Privado	1.953, 20
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	28	INST de capacitación para el trabajo	Educativo	AC 63 22 39	Privado	441,6 5
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	29	Centro cultural llanero	Cultural	CL 62 20 28	Privado	337,0 2
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	30	Iglesia de cristo científico	Religiosas	DG 60 22 31	Privado	197,0 8
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	31	Colegio de estimulación integral para problemas de aprendizaje	Asistencial	KR 21 58 38	Privado	446,1 3
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	32	Jardín infantil principado de Mónaco	Educativo	CL 58 23 1	Privado	380,9 0
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	33	Red salud atención humana E.P.S. S.A.	Asistencial	TV 26 57 13 DG 61	Privado	153,3 5
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	34	Estadio Nemesio Camasio el Campin	Deportivo	C 26 35	Privado	36,99 4,92
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	35	Iglesia cristiana gran rey	Religiosas	AC 63 30 10	Privado	547,9 4
De 250 a 500 metros del Plan Parcial	36	Iglesia cristiana visión internacional vida en la palabra	Religiosas	AC 63 35 44	Privado	385,4 9

Fuente: elaboración propia.

2. Identificación predial

Dentro de este capítulo se ha abordado las características prediales del polígono delimitado dentro del plan parcial Cadian Spazio Verde, tal como se detalla en la figura 24:

Figura 24.

Delimitación polígono plan parcial Cadian Spazio Verde



Fuente: elaboración propia.

La información del polígono que se encuentra en la tabla 22, muestra los códigos de caracterización, áreas y número de manzana que lo compone:

Tabla 22.*Tratamiento y definición del área polígono*

Tratamientos urbanísticos plan parcial - POT Bogotá						
Áreas generales plan parcial				Tratamientos		
Código Sector catastral	Número manzana en el sector catastral	Código manzana	Área manzana (mt2)	Nombre tratamiento urbanístico	Área (mt2)	% del Área de estudio en el proyecto (manzana)
7201	10	7201010	4.571,94	Renovación Urbana	4.571,94	100,00%
	11	7201011	3.189,14		3.189,14	100,00%
	12	7201012	3.247,79		3.247,79	100,00%
	14	7201014	1.769,58		1.769,58	100,00%
	15	7201015	2.423,99		2.423,99	100,00%
	16	7201016	4.790,18		4.790,18	100,00%
	17	7201017	4.209,19		4.209,19	100,00%
Área vías (andenes y calzadas)			9.373,65		9.373,65	100,00%
Total proyecto			33.575,44	Total proyecto	33.575,44	100,00%

Fuente: elaboración propia.

2.1 Antecedentes urbanísticos

En cuanto a los antecedentes urbanísticos del sector se localiza el plan parcial “Cadian Spazio Verde” en la (UPL) 32 – Teusaquillo, en el barrio El Campín, caracterizada por una evolución urbana estrechamente vinculada al desarrollo de infraestructura metropolitana de carácter deportivo, recreativo, cultural y de movilidad. Durante gran parte del siglo XX, esta zona se consolidó como un importante enclave urbano de Bogotá, favorecido por la construcción del Estadio Nemesio Camacho El Campín (1938), el Club de Tenis El Campín y, más recientemente, la transformación del antiguo coliseo cubierto en el actual Movistar Arena, lo cual ha reforzado su rol como nodo de centralidad metropolitana. Estos equipamientos han sido articuladores del

desarrollo urbano en el área, generando flujos constantes de personas, dinámicas comerciales y demandas de servicios.

En términos morfológicos y de usos del suelo, el sector presenta una estructura urbana mixta, con presencia de vivienda, comercio, servicios y actividades productivas de pequeña y mediana escala. No obstante, gran parte de las edificaciones presentan procesos de obsolescencia física y funcional, reflejados en su baja densidad edificatoria, falta de renovación y fragmentación predial, condiciones que lo hacen apto para procesos de renovación urbana.

Desde el punto de vista normativo, el sector no había sido objeto de un tratamiento integral mediante instrumentos de planificación urbana detallada, a pesar de su potencial estratégico y su localización privilegiada, así como su conexión con el sistema de transporte masivo Transmilenio (estación Campín).

La necesidad de actualizar y optimizar el uso del suelo, mejorar la infraestructura urbana, y consolidar un tejido urbano articulado con los grandes equipamientos existentes, da origen al desarrollo del Plan Parcial “Cadian Spazio Verde”, como respuesta a las dinámicas territoriales contemporáneas y a los lineamientos establecidos en el Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial.

2.2 Estructura ecológica principal

Respecto a la estructura ecológica próxima al polígono del plan parcial, esta se ha delimitado y presentado en la figura 25:

Figura 25.

Estructura ecológica



Fuente: elaboración propia

Como puede verse en la figura anterior, la estructura ecológica está predominando en el POT delimitado, siendo caracterizado en la tabla 23:

Tabla 23.

Total de área ecológica en área delimitada

Proyectos de la estructura ecológica principal - POT Bogotá					
Código sector catastral	Número manzana en el sector catastral	Código manzana	Área manzana (mt ²)	Estructura ecológica principal: proyecto conector ecosistémico Virrey - Chico (mt ²)	% del Área de estudio en el proyecto
7201	10	7201010	4.571,94	816,28	17,85%
	11	7201011	3.189,14	2.405,25	75,42%
	12	7201012	3.247,79	3.247,79	100,00%
	14	7201014	1.769,58	1.769,58	100,00%

Proyectos de la estructura ecológica principal - POT Bogotá					
Código sector catastral	Número manzana en el sector catastral	Código manzana	Área manzana (mt2)	Estructura ecológica principal: proyecto conector ecosistémico Virrey - Chico (mt2)	% del Área de estudio en el proyecto
	15	7201015	2.423,99	2.423,99	100,00%
	16	7201016	4.790,18	4.790,18	100,00%
	17	7201017	4.209,19	4.209,19	100,00%
Total Manzanas Catastrales			24.201,79	19.662,24	81,24%
Área Vías (Andenes y Calzadas)			9.373,65	8.134,61	86,78%
Total Proyecto			33.575,44	27.796,86	82,79%

Al analizar la tabla anterior, puede identificarse como cerca del 83% del área delimitada por el polígono y sus cercanías es predominante la estructura ecológica representando aproximadamente 27.797 metros cuadrados de área de trabajo para este proyecto.

2.2.1 Componentes de la estructura ecológica principal

A partir de la normativa vigente, se han definido los componentes principales de la estructura ecológica dentro del POT definido en el área del polígono.

Artículo 11. Conectores ecosistémicos.

Como estrategia de conectividad transversal que articula las tres escalas del modelo de ocupación del territorio, los conectores ecosistémicos están conformados por elementos de la Estructura Ecológica Principal y otras áreas que, por sus condiciones ambientalmente estratégicas, tienen características para conectar los atributos ecológicos del territorio urbano y rural del Distrito Capital y la región, y fortalecer la gestión socioambiental.

Su propósito está orientado a la gestión, manejo y consolidación de la diversidad biológica y los procesos ecológicos, incremento de la conectividad de los ecosistemas, paisajes, el aumento de la permeabilidad y coberturas vegetales verdes en el Distrito Capital y la recuperación ambiental

de los corredores hídricos, a través de acciones incluidas en el contenido programático del presente plan. Su manejo y gestión se soporta en las siguientes acciones:

- La protección de áreas con importancia para la conectividad hídrica de ecosistemas.
- El mejoramiento de la conectividad ecológica estructural, funcional y de los flujos de biodiversidad con los elementos de la Estructura Ecológica Principal – EEP del Distrito Capital y la Región.
- La consolidación de la apropiación socioambiental del territorio y el fortalecimiento de la gobernanza ambiental de las entidades y la comunidad.

Parágrafo 1. Los conectores ecosistémicos no hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, ni constituyen afectación o suelo de protección, salvo cuando se traslapan con áreas de la Estructura Ecológica Principal en los términos del artículo "Definición de la Estructura Ecológica Principal – EEP".

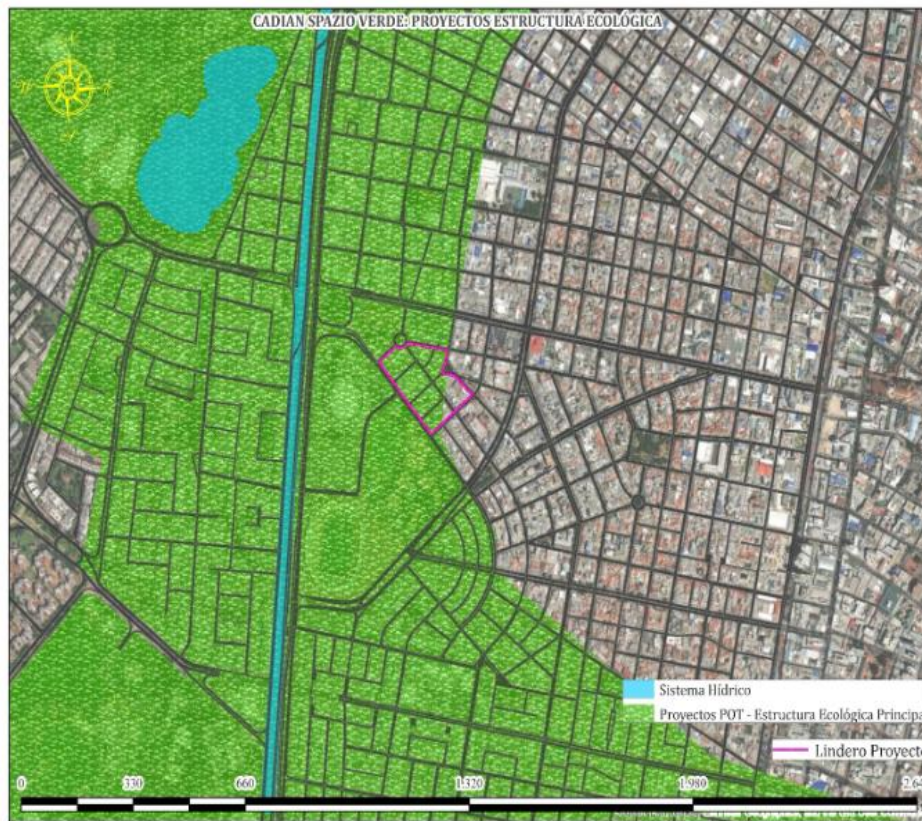
Parágrafo 2. La consolidación de los conectores ecosistémicos se implementará a través del contenido programático del presente Plan, mediante proyectos estructurantes y metas asociadas a hectáreas con coberturas vegetales en procesos de restauración ecológica, protección y recuperación de la permeabilidad del suelo y áreas enlucidas, sin que se modifiquen los usos permitidos y ya establecidos.

2.3. Sistema hídrico

Respecto a la caracterización del sistema hídrico se ha recurrido a graficar el mapa de la figura 26, en el cual se da la respectiva delimitación de las fuentes acuíferas dentro del POT definido para este plan parcial:

Figura 26.

Proyectos basados en estructura ecológica

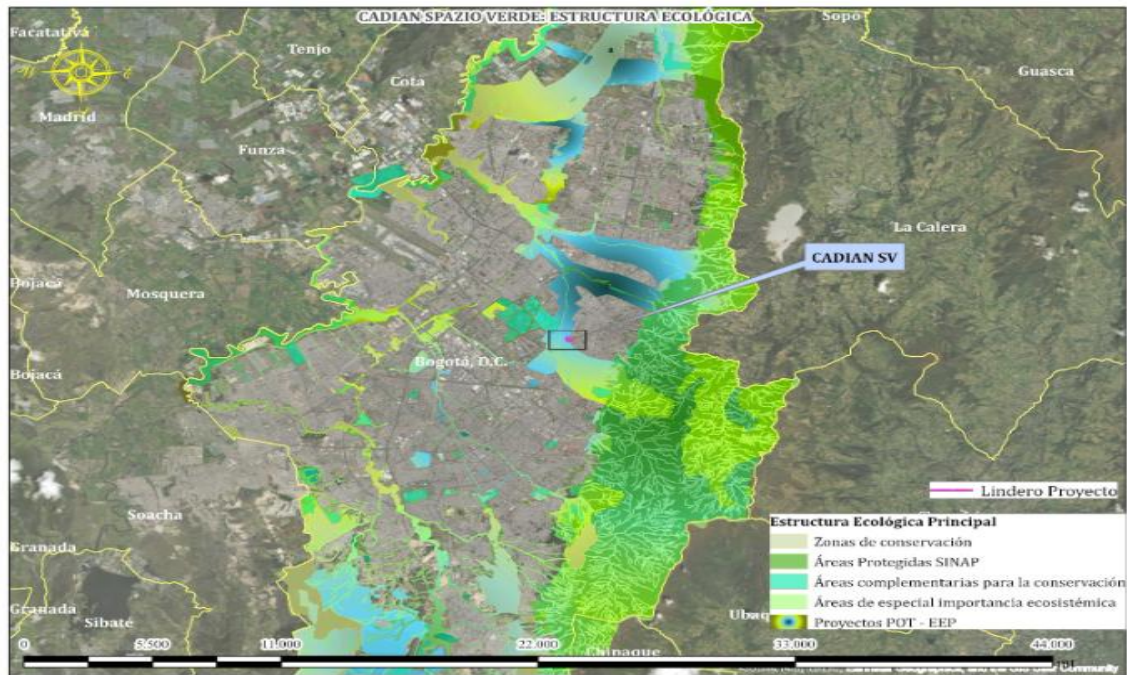


Fuente: elaboración propia

Dentro de los proyectos predominan la promoción de cuidado a espacios verdes de relevancia como son el parque Simón Bolívar, fuentes acuíferas en espacios protegidos como el jardín botánico y similares.

2.4. Estructura ecológica principal

Respecto a la estructura ecológica y complemento del mapa anterior, se delimitan zonas de conservación, áreas protegidas, complementarias y de especial importancia por la variedad de su ecosistema, incluyendo fuentes acuíferas relevantes en la ciudad como se aprecia en la figura 23:

Figura 27.*Estructura ecológica*

Fuente: elaboración propia.

3. Diagnóstico físico

Dentro del presente apartado, son definidos elementos funcionales y correlacionados tanto con el sector como con las funciones que cumplen dentro del plan parcial y su necesidad de inclusión.

3.1 Estructura funcional y de servicios

3.1.1. Sistema acueducto

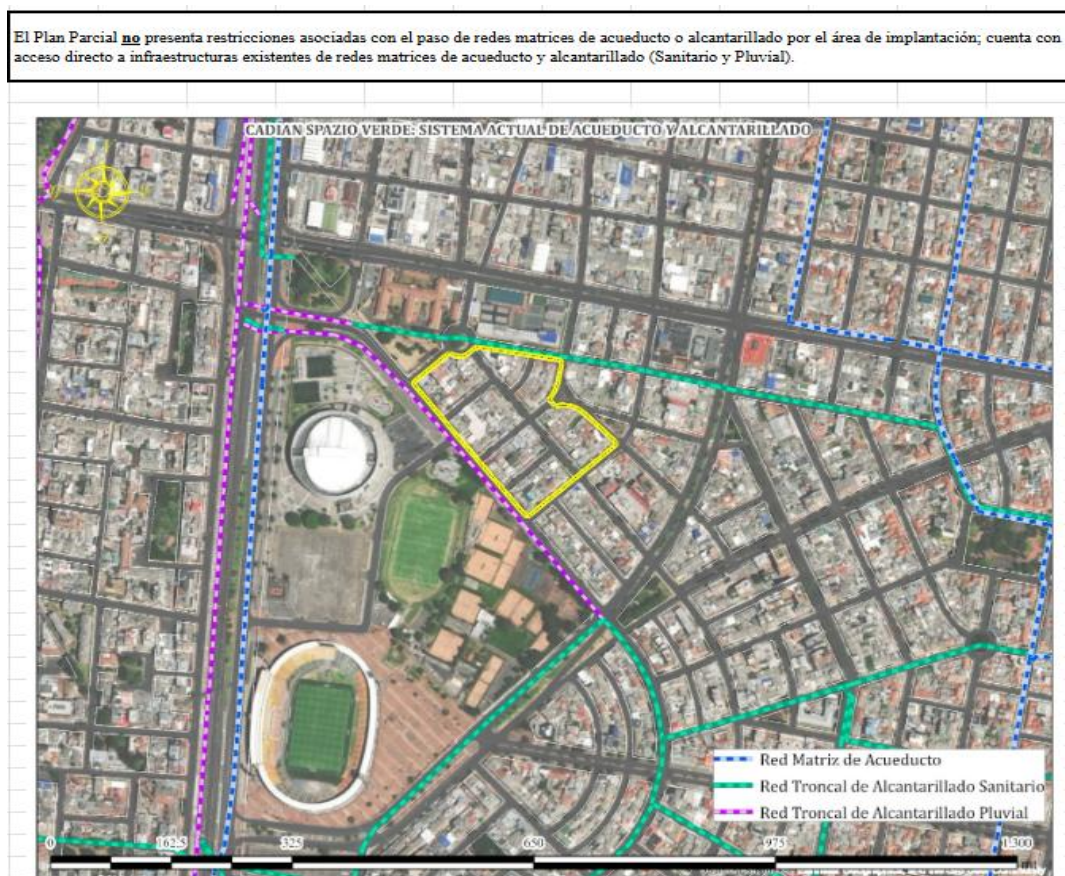
El área a intervenir polígono “Cadian Spazio Verde” no presenta trazado de la red matriz de acueducto según las convenciones establecidas en la leyenda y capa que representa el sistema

de acueducto, así mismo, no se observan más elementos descritos en la leyenda tales como: sistemas de estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento ni plantas de tratamiento, por tanto, dicho polígono no cuenta con infraestructura de primaria del sistema de aducción de agua potable, por lo que se entiende que el servicio de abastecimiento de acueducto se abastece de redes secundarias y locales diferentes a la que se muestran en la convenciones señaladas.

La figura 28 muestra el sistema de acueducto para el sector del polígono clasificado por las diferentes redes que cruzan por las zonas del plan parcial:

Figura 28.

Sistema actual de acueducto



Fuente: elaboración propia

3.1.2. Sistema alcantarillado sanitario - tratamiento aguas residuales - infraestructura para el tratamiento de aguas residuales

El área a intervenir polígono “Cadian Spazio Verde” no presenta infraestructura principal de sistema como las estaciones de bombeo, plantas de troncales de alcantarillado sanitario combinado, el color amarillo representa un área prioritaria 2 en la capacidad remanente del sistema de alcantarillado de capacidad Remanente lo que indica limitaciones en la capacidad hidráulico y la necesidad de fortalecer técnicamente el sistema de alcantarillado de ese sector.

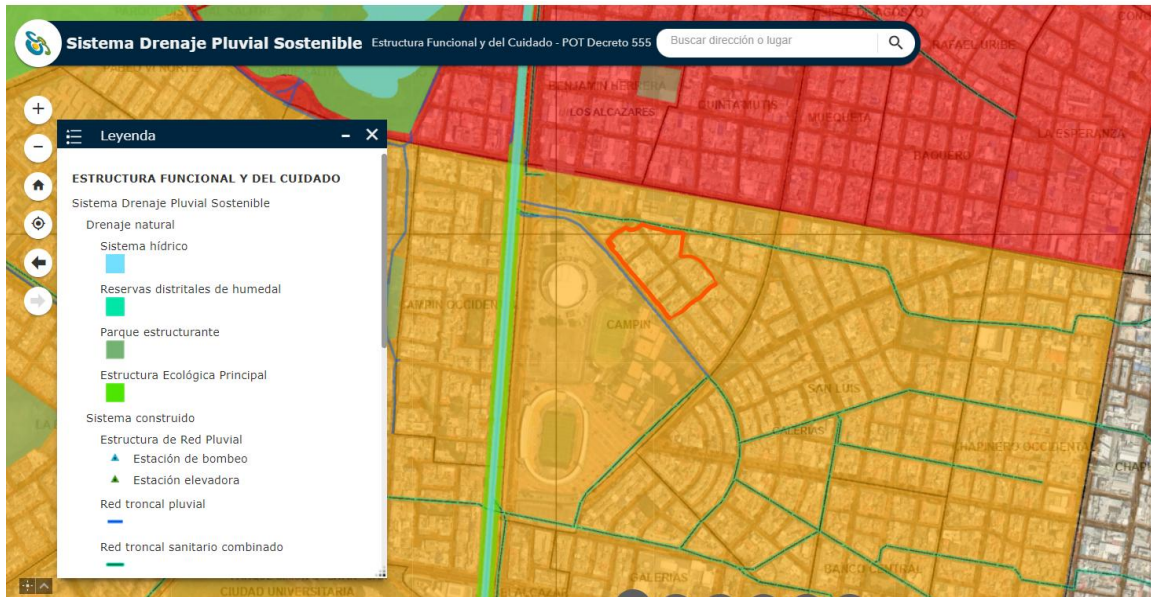
También se puede observar que por el costado norte del polígono a intervenir cruza una Red Troncal alcantarillado sanitario combinado lo cual indica que puede realizarse conexión por dicho costado.

3.1.3. Sistema integral residuos solidos

El área a intervenir polígono “Cadian Spazio Verde” no alberga Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento – ECA, Clúster de aprovechamiento Sitios de Aprovechamiento de Residuos Orgánicos – SARO Sitio potencial, Residuos de Construcción y Demolición – RCD Autorizado y/o Potencial, Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento – ECA Existente y/o Propuesto Infraestructura de gran impacto y el Parque de Innovación Doña Juana, por tanto, este polígono no presenta incidencia directa con los elementos funcionales del sistema integral de residuos sólidos.

3.1.4. Sistema drenaje pluvial sostenible

Respecto al sistema de drenaje este se ha obtenido dentro del plan pluvial con sus respectivas delimitaciones como se observa en la figura 29:

Figura 29.*Sistema de drenaje pluvial*

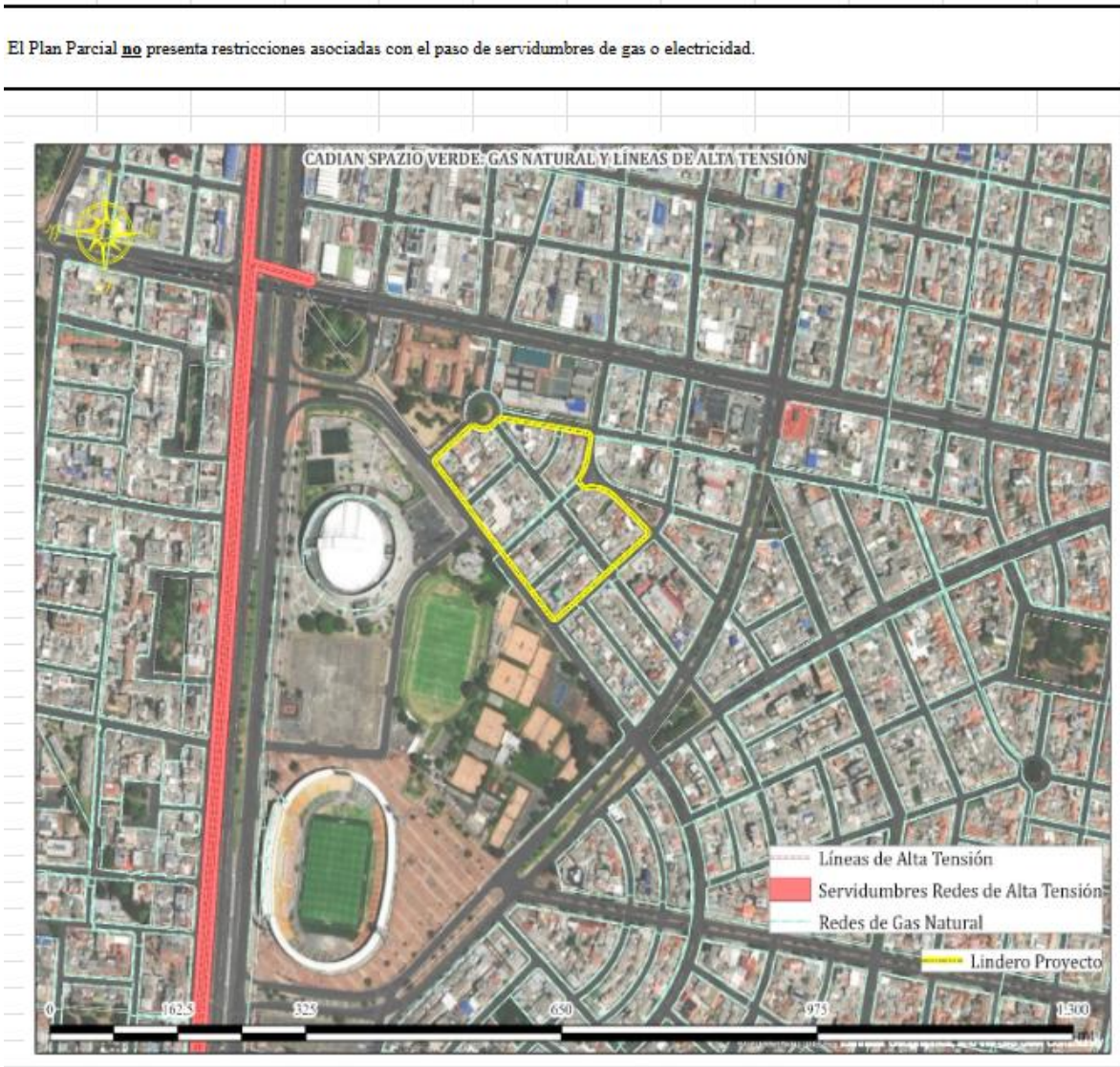
Fuente: elaboración propia

El área a intervenir polígono “Cadian Spazio Verde” no presenta elementos del sistema natural o construido, así mismo no se identifican redes troncales pluviales, estaciones de bombeo, elevadoras, cuerpos hídricos ni reservas de humedal, por tanto, dicho polígono no alberga infraestructura prioritaria asociada al sistema de drenaje pluvial ni forma parte de la estructura ecológica principal, por lo que no se ve afectado directamente por dichos componentes.

Por los costados Norte y Oriente se evidencia la colindancia con Red Troncal Sanitario Combinado y Red Troncal Pluvial respectivamente.

3.1.5. Sistema de alumbrado público sistema gas natural, alternativos gases y otros combustibles

En lo que respecta al sistema de alumbrado, este se ha presentado con las diferentes redes señaladas y/o delimitadas dentro del mapa de la figura 30:

Figura 30.*Líneas de alumbrado y gas natural*

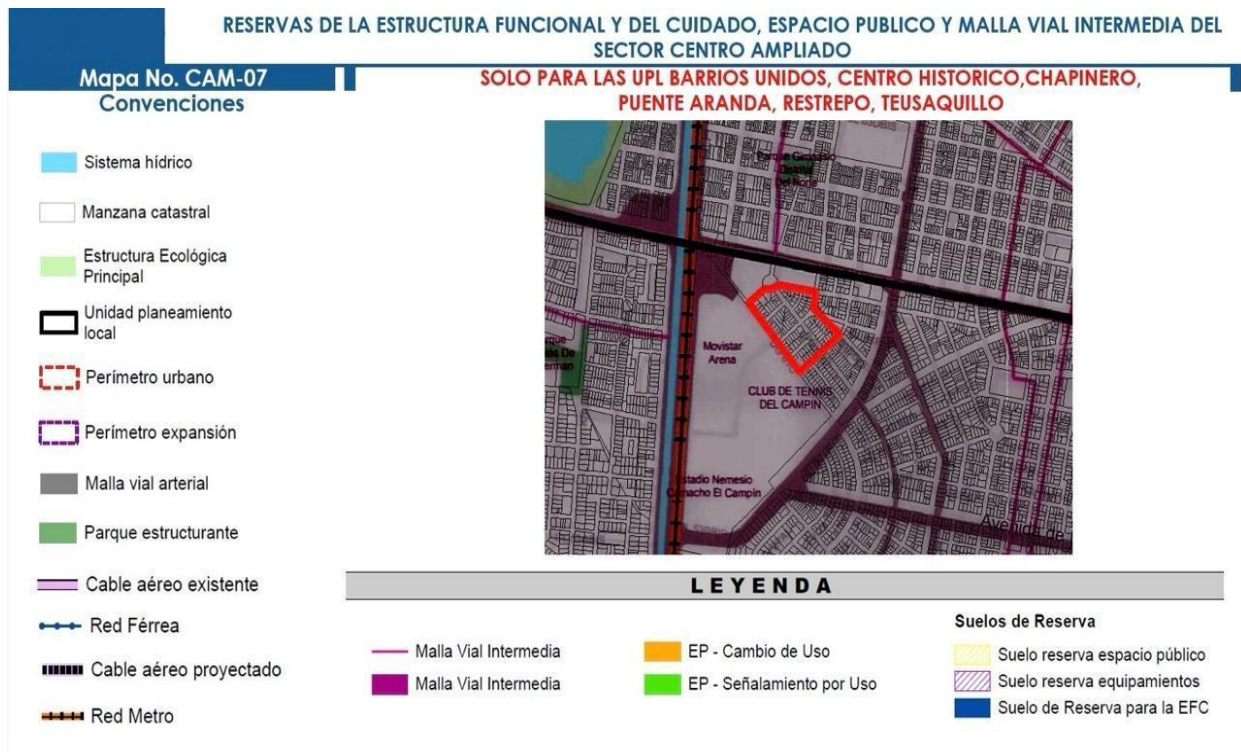
Fuente: elaboración propia

La red del mapa anterior se ha definido tomando como punto de partida el lindero del proyecto, identificando la principal red sobre la carrera 30 en color rojo de alta tensión, siendo la de mayor tamaño.

Ahora, respecto a la reserva de la estructura funcional se ha extraído la figura 31:

Figura 31.

Reservas de estructura funcional



Fuente: (Curador urbano 4, 2025)

Luego de analizar la estructura funcional descrita en la imagen anterior se puede observar cómo ésta cuenta inicialmente con mallas viales locales entre las cuales se resalta las vías arteriales como es la carrera 28 o algunas locales que permiten una mayor accesibilidad al estar el Campin y Espacios sociales o culturales como es el Movistar Arena.

Adicionalmente dentro del análisis estructural y de servicios dentro del sector se ha identificado diferentes áreas destinadas a plazas comerciales, importantes corredores peatonales como son los alrededores que conectan con barrios de culto como galerías y algunas zonas verdes.

Respecto a los equipamientos, el sector cuenta con diferentes infraestructuras destinadas a la promoción en salud y culturales destacando la Unidad Deportiva el Campín.

En lo que respecta servicios el sector cuenta con importantes fuentes de recursos en especial hídricos que se integran al diseño urbano promoviendo la sostenibilidad y la promoción de corredores verdes y/o infraestructuras amigables con el medio ambiente, observando diferentes construcciones como son jardines verticales o ciclovías entre parques o zonas verdes.

Resaltando este punto céntrico de la ciudad uno de sus mayores valores en la actualidad en la construcción y conexión con la red de metro que comenzará a principios del 2027 su funcionamiento en la ciudad de Bogotá, teniendo acceso directo sobre la NQS 30 y conectando con vías arteriales como la carrera 28 o la diagonal 61C.

Finalmente, al hablar de equipamientos se destacan centros culturales y deportivos ya mencionados como el Movistar Arena y diferentes clubs o canchas de tenis, centros educativos como el IDEXUD y pasajes comerciales en galerías o el radio de mercado norte el Campin.

Aunque el sector cuenta con un sinnúmero de beneficios y servicios, Esta no cuenta con un desarrollo de calidad de estas, por lo que se observa un desaprovechamiento de las áreas de importancia de la zona, derivando en una falta de integración vial lo que conlleva una desconexión de equipamientos claves o sectores a la red principal tanto vial como de servicios, sin menospreciar la alta demanda a diferentes eventos masivos lo que conlleva a una sobrecarga de equipamientos.

3.2 Sistema de movilidad y transporte

De forma similar se ha extraído de la base de datos de la curaduría los elementos principales de transporte y movilidad junto a las vías de esta, como se desglosa en la figura 32:

En lo que respecta a los transportes que conectan a esta vía, el transporte privado como son taxis o vehículos particulares se movilizan de forma constante, pero con ninguna importante concentración de tráfico en horas pico debido a la cantidad de servicios y de infraestructura funcional que se encuentran en esta zona.

Finalmente, cabe resaltar que en el proyecto de construcción de la Línea 1 del Metro de Bogotá, con el apoyo Transmilenio y del Sistema Integral de transporte SITP, se contará con una conectividad directa a esta, contando con un servicio adicional de transporte a futuro con los que se cuenta hoy en día.

3.3 Sistema de equipamientos

Dentro del polígono del Plan Parcial “Cadian Spazio Verde”, se localiza sobre la calle 62 el Colegio de Nuestra Señora del Pilar, sobre la carrera 27 se encuentra la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y sobre la Diagonal 61 DBIS el parque el Campin 1 y en su entorno inmediato, al cruzar la Diagonal 61C, se articula con un nodo de equipamiento de escala metropolitana y zonal, consolidado principalmente por el Club de Tenis El campin, este equipamiento tiene un uso recreativo y deportivo de carácter privado, cuenta con canchas, gimnasio y zonas sociales; el Movistar Arena, es un equipamiento cultural y de entretenimiento, sede de eventos nacionales e internacionales y la Unidad Deportiva El Campín, conformada por el Estadio Nemesio Camacho el Campín y equipamiento deportivos complementarios, este cumple funciones recreativas, culturales y deportivas de alto impacto, tanto para la ciudad como para el país.

Estos equipamientos hacen que el entorno del plan parcial Cadian Spazio Verde se constituya como un sector estratégico para el desarrollo de usos mixtos, incluyendo el turismo, el

deporte, la cultura/educación y los servicios complementarios, además de ser receptora de vivienda.

La accesibilidad a este sistema de equipamientos fortalece las condiciones del plan parcial “Cadian Spazio Verde” para la integración con la red urbana existente, favoreciendo la revitalización del sector y potenciando su conectividad con el resto de la ciudad.

En el Decreto 555 de 2021 se establece los tipos de equipamiento según su área construida así:

Artículo 172. Tipos de equipamientos según su área construida. Los equipamientos se clasifican según su área construida, en:

- Equipamientos Tipo 1. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000 m² de área construida.
- Equipamientos Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor a 4.000 y hasta 15.000 m².
- Equipamientos Tipo 3. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor o igual a 15.000.

Parágrafo 1. Las edificaciones donde se desarrollen servicios de educación de primera infancia, preescolar, básica y media se consideran del tipo 1 independientemente de su área construida.

Parágrafo 2. Las edificaciones donde se desarrollen servicios de salud ambulatorios, habilitados en baja complejidad, destinados a la atención primaria en salud, se consideran de tipo 1 independientemente de su área construida.

Para el diagnóstico del área denominada como el ámbito presentado para el Plan Parcial de renovación urbana al analizar el anterior mapa, se observa la presencia de un inserto que conecta una zona que se puede definir como altamente consolidada ubicada al centro occidente de Bogotá.

Esta zona próxima al estadio El Campín, se caracteriza principalmente por una trama urbana densa, con una malla vial estructurada compuesta por diferentes corredores tanto urbanos como verdes, rodeada de diferentes infraestructuras del tipo metropolitana tales como el Movistar Arena.

Debido a la gran afluencia y tráfico de personas en la zona se han identificado diferentes problemáticas como es la desconexión existente al elemento estructura ecológica o algunos corredores importantes del sector.

Por otro lado, se observa la presencia de plazas o parques estructurantes con un limitado acceso para el encuentro ciudadano, obteniendo en ciertas zonas una limitada conexión peatonal de la red potencial, principalmente entre los diferentes sistemas de transporte público y el ciudadano.

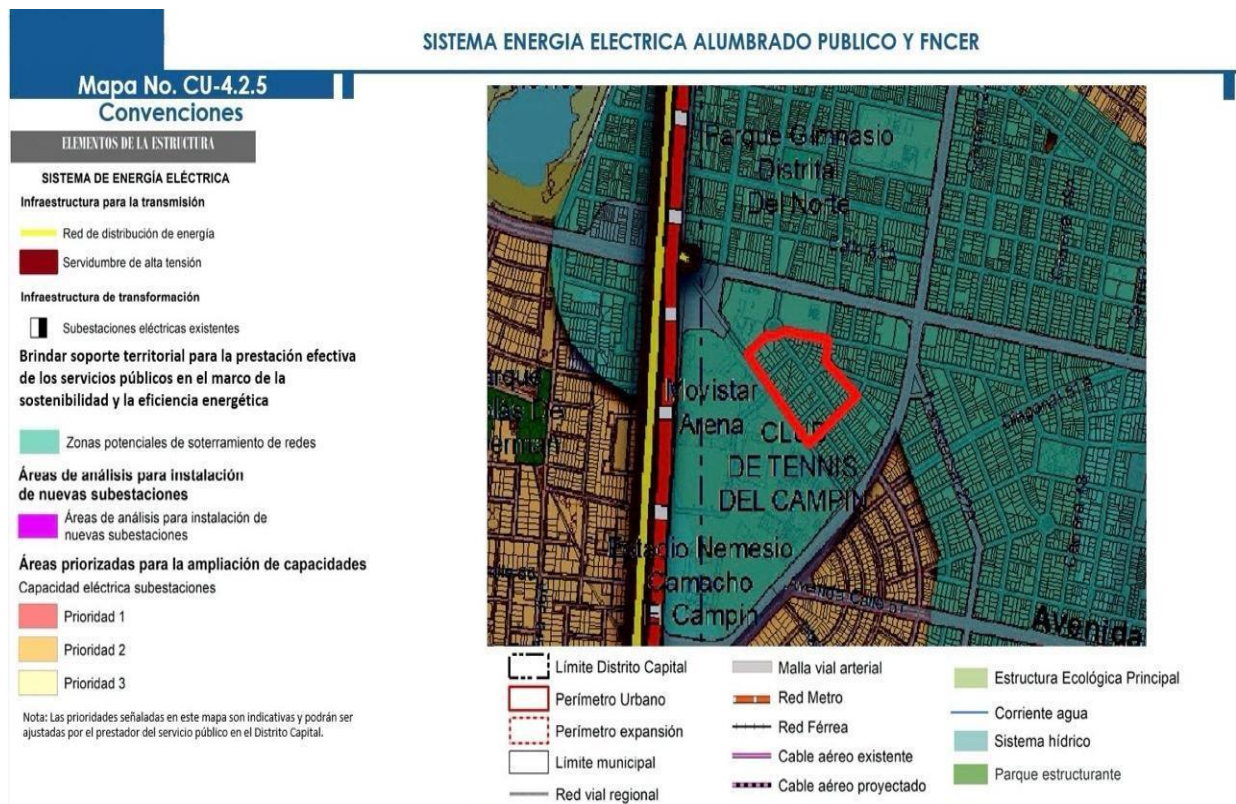
Uno de los elementos más importantes es la falta de vías para bicicletas o ciclovías que conecten a vías principales con diferentes sistemas de transporte tal como es la treinta con la avenida Caracas.

3.5 Sistema general de servicios públicos

Continuando con el sistema general de servicios con que cuenta la región se han definido los servicios públicos que están interviniendo en el polígono del plan parcial delimitado, como puede observarse en el mapa de la figura 34:

Figura 34.

Sistema energético y otros servicios dentro del polígono



Fuente: (Curador urbano 4, 2025)

Al analizar la estructura en el mapa se evidencia que dentro del ámbito de intervención se prioriza una zona para el fortalecimiento de la infraestructura energética, contando con una delimitación clara del sistema de distribución y transmisión eléctrica al sector siendo fundamental en los procesos de renovación a nivel urbano en zonas de alta densidad como el analizada.

Dentro de la red de distribución, se observa como el área está cruzada por una línea principal amarilla, permitiendo evidenciar la conectividad existente entre el sistema eléctrico con el sector urbano de mayor densidad.

Por otro lado, se encuentra la identificación en color rojo de servidumbres de alta tensión, principalmente ubicadas en la vía principal occidental, delimitando las zonas de restricción para el adecuado uso de suelos, por lo cual estos puntos deben ser considerados al momento del planteamiento del PPRU.

Respecto a la infraestructura de transformación, se observa color gris una subestación eléctrica lo cual permite identificar la viabilidad técnica de un suministro eléctrico de soporte que compatibilizan con zonas residenciales y de encuentro.

En lo que respecta de redes el área se ubica en color azulado una alta densidad de soterramientos de cableado y red eléctrica, siendo una oportunidad estratégica que permita mejorar la calidad del espacio público reduciendo impactos visuales o de paisaje y aumentando tanto la resiliencia como la seguridad del sistema eléctrico en la zona.

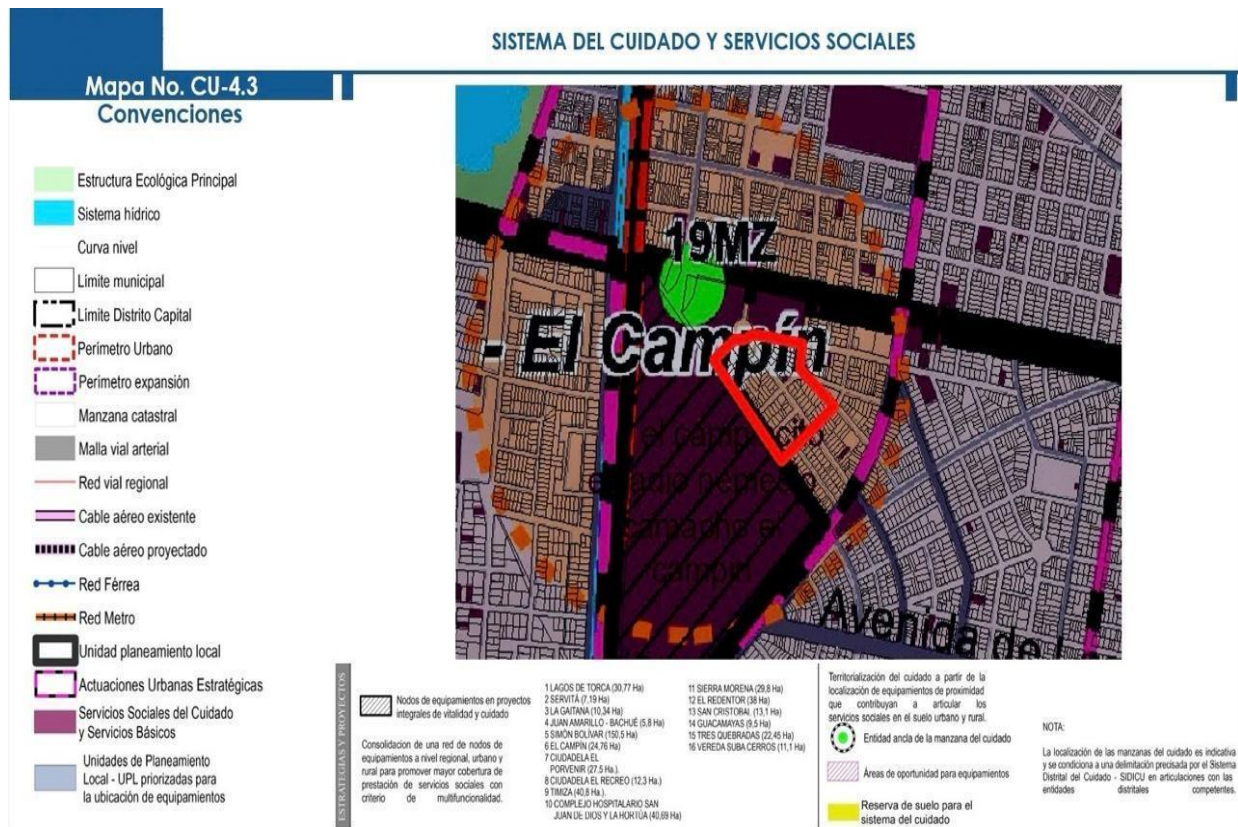
Finalmente, reconociendo la capacidad eléctrica en el sector a un primer vistazo no hay una superposición de zonas de prioridad 1, 2 o 3, pero se cuenta con zonas de alta densidad y demanda eléctrica como son el Campin y el Movistar Arena, lo que hace necesario que sea obligatorio un planteamiento energético preventivo a futuro que permita garantizar a la población el abastecimiento oportuno.

3.6 Estructura socioeconómica y espacial

Respecto a la estructura socioeconómica se ha analizado el perímetro urbano delimitado dentro de la figura 35 en donde se observan características principalmente, los corredores verdes, elementos de cableado y diferentes servicios que promueven la salud y desarrollo tanto social como económico de la población:

Figura 35.

Sistema del cuidado y servicios sociales



Fuente: (Curador urbano 4, 2025)

Respecto al aporte y la estructura socioeconómica del sector, se observa una fuerte asimetría territorial en lo que respecta a la distribución a los servicios sociales y la accesibilidad del ciudadano que debe tenerse en cuenta al momento de un ámbito de intervención del PPRU. Lo anterior, es acompañado por una clara diferencia infraestructural derivado de los elementos relevantes que componen al sector como son el Estadio y el Movistar Arena, permitiendo identificar una importante área o zonas de carencia principalmente equipamientos sociales y de servicios de tipo estratégico, aislando nodos de integración del ciudadano, reforzando así la

necesidad de un proyecto de equidad enfocado en la carga urbanística pero dirigido a un enfoque social.

Al observar el mapa No. CU-4.3, Los hallazgos más relevantes que se pueden identificar es la ausencia de equipamientos al ciudadano careciendo de equipamiento sociales priorizados, donde no es posible reconocer áreas de oportunidad o de crecimiento social con espacios o reservas de suelos designadas para el sistema del cuidado.

Por otro lado, la ubicación dentro del UPL, se observa como el área se encuentra en ésta priorizando el fortalecimiento de los servicios sociales, siendo una oportunidad a nivel institucional como distrital de incorporar nuevos equipamientos tanto a nivel educativo, como enfocados en la promoción de la salud, equidad de género y protección a personas mayores o con discapacidad.

Finalmente, la vulnerabilidad social encubierta, muestra que, dentro del área delimitada, aunque se observa la existencia de dinámicas económicas consolidadas, la dotación de áreas sociales básicas es carente, repercutiendo en bolsa de población vulnerable no atendida entre los diferentes servicios necesarios que ya se han mencionado previamente.

3.7 Elementos adicionales de análisis

Dentro de los elementos adicionales se ha tenido en cuenta para el desarrollo de este capítulo la recolección de información cómo son aspectos geográficos y/o poblacionales dentro del polígono de trabajo que permita complementar la información de diagnóstico ya presentada dentro de este capítulo

3.7.1 Usos del suelo

Para comenzar, se muestra en la figura 36 los diferentes usos que tienen los suelos dentro del área de actividad estudiada, resaltando principalmente su área estructurante y su composición residencial tanto como unifamiliar como multifamiliar para este estudio:

Figura 36.

Uso del suelo permitido

USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD				
Convenciones				
P: Uso Principal.				
C: Uso Complementario.				
R: Uso Restringido.				
1, 2, 3, 4...: Condiciones.				
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.				
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.				
BIA: Bajo Impacto Ambiental.				
AIA: Alto Impacto Ambiental.				
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.				

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD		
		PROXIMIDAD	ESTRUCTURANTE	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	P	C	R
		25	25	18, 23, 25
	BIFAMILIAR*	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA8	MA8
	MULTIFAMILIAR	P	C	R
		1, 25	1, 25	1, 2, 19, 23, 25
	COLECTIVA*	MU2	MU2	MU2
		MU3	MU3	MU3
	HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA8	MA8

Fuente: (Curador urbano 4, 2025)

Al analizar el uso del suelo permitido, se comprueba como el análisis estructurante de la zona es una conversión complementaria con unas acciones de mitigación 8 para las residencias unifamiliares y de 2 y 3 para las multifamiliares, sin verificarse el impacto ambiental por lo que podría considerarse bajo para esta zona.

Posterior en la figura 37, se presenta los diferentes usos del suelo hoy que se llevan a cabo dentro del polígono de trabajo para el plan parcial, enfocando las áreas que están destinadas para actividades estructura antes:

Figura 37.

Área y uso de suelo



Fuente: (Curador urbano 4, 2025)

Respecto al uso de suelos, al tomar de base la normativa actual vigente del ordenamiento territorial, se han identificado tres áreas de actividad relevante que son la AAP, la AAE y la AAGSM, identificando un uso mixto del área metropolitana enfocada en la recepción de viviendas de interés social y de prestación de servicios.

Dentro el uso permitido se resalta la tipología residencial tipo unifamiliar y multifamiliar, y con servicios, permitiendo una alta flexibilidad para el uso residencial bajo el cumplimiento de las condiciones normativas y acciones de mitigación ambiental.

Algunos otros usos posibles del suelo disponible están dirigidos para el espacio comercial, equipamientos y servicios urbanos, mediante el cumplimiento de la compatibilidad funcional, requiriendo un estudio de impacto.

Finalmente, entre las observaciones específicas el mapa muestra un comportamiento mixto en torno, que se rodea por el uso residencial y la infraestructura principalmente deportiva, junto a su delimitación por corredores viales, siendo deseable por su potencial explotación estratégica para la densificación habitacional.

3.7.2 *Altura promedio por manzana*

Otra importante caracterización realizada, es la altura de los edificios clasificado por las diferentes manzanas identificadas permitiendo conocer el área del predio y una cantidad total de habitantes para cada una de las manzanas, hoy junto al conocimiento del uso del lote abreviado en nomenclatura adecuada ordenado dentro de la tabla 24.

Tabla 24.

Altura promedio edificios por manzana

Manzanas catastrales				
Código manzana	Código lote	Tipo de lote (PH / NPH)	Número unidades prediales	Área predio (mt ²)
7201010	7201010006	PH	2	230,86
	7201010007	NPH	1	271,73
	7201010016	PH	2	304,80
	7201010017	PH	3	245,91
	7201010008	NPH	1	157,52

Manzanas catastrales				
Código manzana	Código lote	Tipo de lote (PH / NPH)	Número unidades prediales	Área predio (mt2)
	7201010009	NPH	1	211,41
	7201010014	NPH	1	266,98
	7201010019	NPH	1	156,49
	7201010013	NPH	1	260,64
	7201010001	NPH	1	136,06
	7201010002	PH	4	132,86
	7201010003	NPH	1	273,81
	7201010005	PH	2	264,96
	7201010004	PH	8	272,24
	7201010011	NPH	1	108,15
	7201010020	NPH	1	197,82
	7201010010	PH	5	192,15
	7201010018	NPH	1	101,99
	7201010015	NPH	1	275,45
	7201010012	NPH	1	111,47
	7201010021	NPH	1	198,92
	7201010022	NPH	0	199,71
	Subtotal		40	4.571,94
	7201011019	PH	10	199,59
	7201011007	PH	3	196,11
	7201011013	NPH	1	162,80
	7201011014	NPH	1	199,08
	7201011006	NPH	1	199,59
	7201011015	NPH	1	198,58
7201011	7201011022	NPH	1	835,62
	7201011017	NPH	1	200,07
	7201011016	NPH	1	199,57
	7201011004	NPH	1	165,41
	7201011008	NPH	1	199,08
	7201011010	NPH	1	172,13
	7201011011	PH	3	127,98
	7201011012	NPH	1	133,52
	Subtotal		27	3.189,14
	7201012005	PH	28	203,71
	7201012015	PH	5	109,97
	7201012010	NPH	1	281,75
	7201012007	NPH	1	204,18
	7201012016	NPH	1	212,36
	7201012018	NPH	1	218,03
	7201012003	NPH	1	163,65
	7201012006	NPH	1	204,18
7201012	7201012001	NPH	1	169,15
	7201012011	NPH	1	94,10
	7201012009	NPH	1	198,47
	7201012012	NPH	1	96,11
	7201012002	NPH	1	162,33
	7201012014	NPH	1	109,97
	7201012013	NPH	1	230,47
	7201012008	NPH	1	199,57
	7201012004	PH	8	170,20

Manzanas catastrales				
Código manzana	Código lote	Tipo de lote (PH / NPH)	Número unidades prediales	Área predio (mt2)
	7201012017	NPH	1	219,57
	Subtotal		56	3.247,79
7201014	7201014010	PH	3	174,37
	7201014012	NPH	1	169,26
	7201014009	NPH	1	178,42
	7201014011	NPH	1	142,33
	7201014003	NPH	1	161,37
	7201014002	NPH	1	54,16
	7201014001	NPH	1	156,98
	7201014006	NPH	1	182,31
	7201014007	NPH	1	124,49
	7201014008	NPH	1	166,14
	7201014005	NPH	1	156,56
	7201014004	NPH	1	103,19
		Subtotal		14
7201015	7201015004	NPH	1	171,31
	7201015009	NPH	1	114,90
	7201015015	NPH	1	165,49
	7201015001	NPH	1	241,40
	7201015011	NPH	1	165,04
	7201015010	NPH	1	174,59
	7201015012	NPH	1	172,58
	7201015014	NPH	1	172,89
	7201015003	NPH	1	134,01
	7201015002	NPH	1	83,21
	7201015008	NPH	1	153,50
	7201015007	NPH	1	157,15
	7201015016	NPH	1	172,55
	7201015005	NPH	1	174,97
	7201015013	NPH	1	170,40
	Subtotal		15	2.423,99
7201016	7201016023	PH	3	191,31
	7201016001	PH	2	222,01
	7201016010	PH	9	319,23
	7201016006	NPH	1	174,64
	7201016003	NPH	1	168,05
	7201016013	NPH	1	167,33
	7201016014	NPH	1	153,06
	7201016008	NPH	1	88,57
	7201016019	NPH	1	93,41
	7201016018	NPH	1	180,62
	7201016016	NPH	1	203,39
	7201016017	NPH	1	179,62
	7201016009	PH	6	485,62
	7201016007	NPH	1	89,33
	7201016020	NPH	1	86,22
	7201016022	NPH	1	270,88
	7201016002	NPH	1	125,99
	7201016012	NPH	1	155,42
	7201016025	NPH	1	85,37

Manzanas catastrales				
Código manzana	Código lote	Tipo de lote (PH / NPH)	Número unidades prediales	Área predio (mt2)
	7201016005	NPH	1	283,08
	7201016011	NPH	1	268,52
	7201016015	NPH	1	173,17
	7201016004	NPH	1	288,11
	7201016021	NPH	1	243,83
	7201016024	NPH	1	93,40
	Subtotal		41	4.790,18
	7201017002	NPH	1	257,48
	7201017009	PH	36	252,67
	7201017018	NPH	1	84,43
	7201017019	PH	40	551,32
	7201017014	NPH	1	277,45
	7201017013	NPH	1	159,86
	7201017016	NPH	1	289,89
	7201017008	PH	15	476,08
7201017	7201017005	NPH	1	339,29
	7201017010	NPH	1	189,56
	7201017001	NPH	1	119,74
	7201017015	NPH	1	289,90
	7201017011	NPH	1	124,16
	7201017012	NPH	1	186,97
	7201017017	NPH	1	95,20
	7201017004	NPH	1	260,71
	7201017003	NPH	1	254,49
	Subtotal		105	4.209,19
	Total Área de Predios por Manzanas Catastrales		24.201,79	72,08%
	Área Vías (Andenes y Calzadas)		9.373,65	27,92%
	Total Proyecto		33.575,44	100,00%

Fuente: elaboración propia

Como parte del diagnóstico físico del área de intervención, se realizó un análisis detallado del número de pisos existentes por edificación, a partir del Identificador Único de Construcción y el Código del Lote suministrado. Esto permitió calcular la altura promedio construida por manzana, lo cual constituye un insumo esencial para definir lineamientos de ocupación, densificación y renovación urbana.

El análisis se efectuó a partir de un conjunto de datos asociados a manzanas identificadas en la zona del Plan Parcial, sin considerar sótanos por no tener implicación directa en la volumetría urbana visible.

Los datos de la tabla muestran que el área presenta una tendencia general de edificaciones bajas, predominando construcciones de 1 a 3 pisos. Esto concuerda con el carácter residencial del entorno y sugiere un tejido urbano consolidado en baja densidad.

Manzanas que representan sectores con mayor verticalidad, posiblemente asociados a usos multifamiliares, institucionales o residencias ampliadas. Estas zonas podrían indicar un potencial de consolidación para vivienda de interés social en tipologías medianas (hasta 5 pisos), sin generar impactos negativos significativos.

Por otro lado, manzanas como la 6, 4, 2 con alturas promedio inferiores a 1.5 pisos, evidencian presencia de viviendas unifamiliares o lotes con bajo aprovechamiento del suelo, representando oportunidades para estrategias de densificación progresiva.

3.7.3 Topografía

En lo que respecta a la topografía, se ha recurrido a herramientas como Google earth, que ha permitido tomar una captura de la zona de trabajo cercana al polígono y verificar la presencia de algunos de los elementos más importantes resaltados durante el diagnóstico cómo son los diferentes servicios y equipamientos (Figura 38).

Respecto al análisis topográfico el polígono delimitado como Plan Parcial de acción por una intervención que se localiza en el barrio Campin cuenta como se observa en el mapa anterior con condiciones morfológicas favorables para un adecuado desarrollo urbano, debido a la predominancia de una topografía plana, presentando ligeras variaciones del tipo altimétrico de

aproximadamente dos a tres metros de diferencia entre los puntos más altos y bajos dentro del polígono delimitado.

Figura 38.

Topografía zona de plan parcial



Fuente: (Google Earth, 2020)

Por otro lado, la zona cuenta con una pendiente baja de aproximadamente un 5%, siendo considerada una excelente base de soporte en lo que respecta al desarrollo ejecución de diferentes proyectos urbanos, consecuencia a que hay una alta posibilidad de contar con diferentes vías de acceso tanto de forma peatonal como vehicular, lo que aporta a una disminución principalmente en los costos que se relacionan con el movimiento de tierras, construcciones y nivelaciones en los terrenos.

Retomando las características de la pendiente, esta tiene una predominancia con sentido de oriente occidente lo cual también aporta a las condiciones de drenaje superficiales dirigido hacia las vías principales como son la carrera 30, siendo una oportunidad de explotación para sistemas

sostenibles implementando sistemas de captación y retención de aguas lluvias, que aporte al desarrollo de una infraestructura verde.

Finalmente, la homogeneidad de la zona y del relieve de esta, va a permitir a través del tiempo la conservación de los trazados urbanos existentes, por lo cual será posible una intervención progresiva y adaptativa dentro de las manzanas sin que se afecte un equilibrio entre el terreno urbano y el terreno de servicios.

3.7.4 Articulación con el entorno

Otro factor para analizar es los componentes y conversiones que articulan el polígono con el entorno próximo o cercano como se observa en la figura 39:

Figura 39.

Articulación con el entorno



Fuente: Mapas Bogotá

Para el polígono delimitado del Plan Parcial “CADIAN SPACIO VERDE” se identifica que la ubicación de este se considera estratégica ya que se favorece la articulación con un entorno multi variado al contar con un acceso directo y un componente importante urbano inmediato junto a la mezcla con estructuras funcionales y de servicios en la ciudad; su cercanía con calles o avenidas principales como es la carrera 30, considerada como un eje fundamental en la movilidad en la ciudad de Bogotá, hace que el sector se conecte de forma efectiva con la red de transporte masivo de Transmilenio y en un futuro cercano con las diferentes conexiones a la red de metro de la ciudad por lo que se puede definir con un nodo intermodal accesible tanto a residentes como a visitantes.

Por otro lado, se identifica que el sector, cuenta con una malla vial a escala local que garantiza la conectividad con barrios cercanos como es Galerías y Nicolás de Federmann, lo que va a favorecer la permeabilidad urbana junto a la integración con barrios próximos para el apoyo en proyectos urbanos a futuro.

Respecto al entorno inmediato, los equipamientos como el Movistar Arena y similares hace que estos sean considerados de alto impacto, representando la escala metropolitana de la ciudad, siendo espacios definidos como culturales y recreativos que permiten tanto el desarrollo económico como social y turismo del polígono.

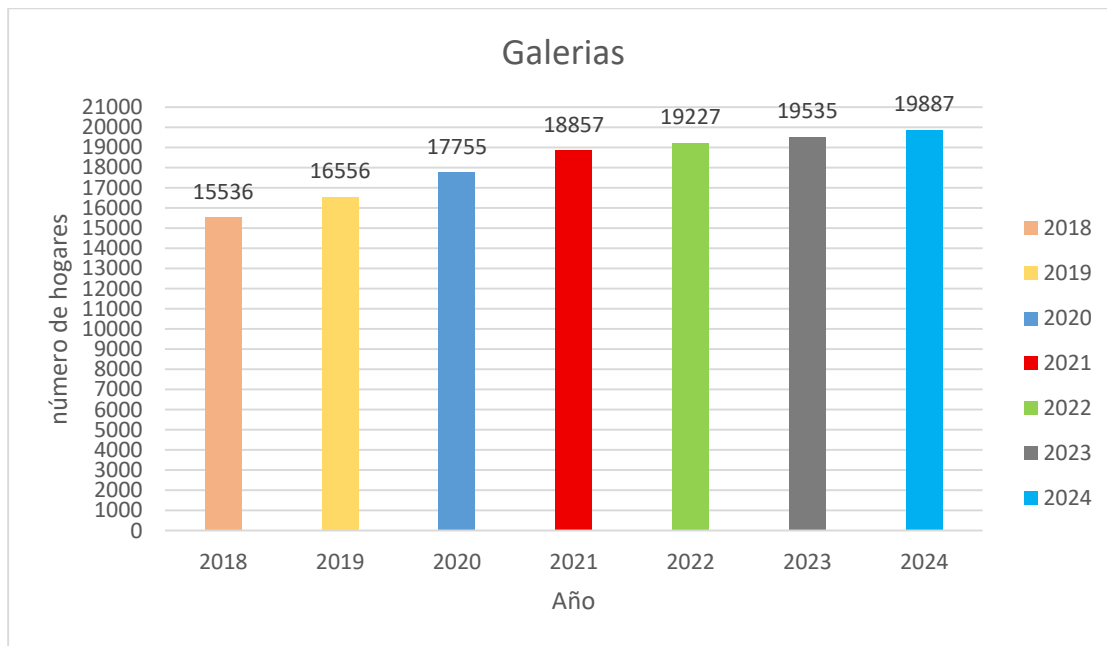
En cuanto a la estructura ecológica, el polígono cuenta con espacios públicos como parques, zonas de micro movilidad y espacios verdes, siendo claves en la articulación con la ecología urbana y la implementación de soluciones de infraestructura verde, lo que permite concluir que el polígono es un potencial para su inclusión dentro de la estrategia de distrito creativo otorgándole un rol clave en la propuesta de desarrollo de revitalización urbana y económica, cumpliendo con las condiciones para su inclusión y promoción dentro del POT.

3.7.5 Población objetivo

Dentro de la figura 40, se muestra como primer factor empelado para delimitar la población dentro del polígono y la localidad se muestra la cantidad de hogares en galerías:

Figura 40.

Cantidad de hogares en Galerías



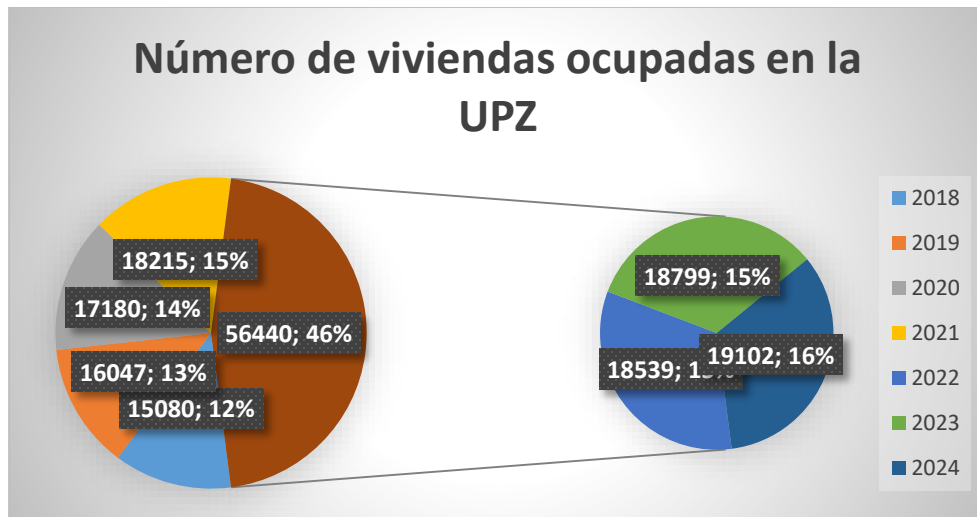
Fuente: elaboración propia

Como puede verse en la figura anterior, la mayor cantidad de hogares ocupados en la zona se ha dado en el año anterior, teniendo un crecimiento exponencial por años de aproximadamente el 5%, siendo esta tasa mayor durante la pandemia entre los años 2019 y 2020.

Ahora respecto de los espacios ocupados en la UPZ, se muestra en la figura 41 este análisis por años entre el 2018 al 2024:

Figura 41.

Hogares ocupados por año

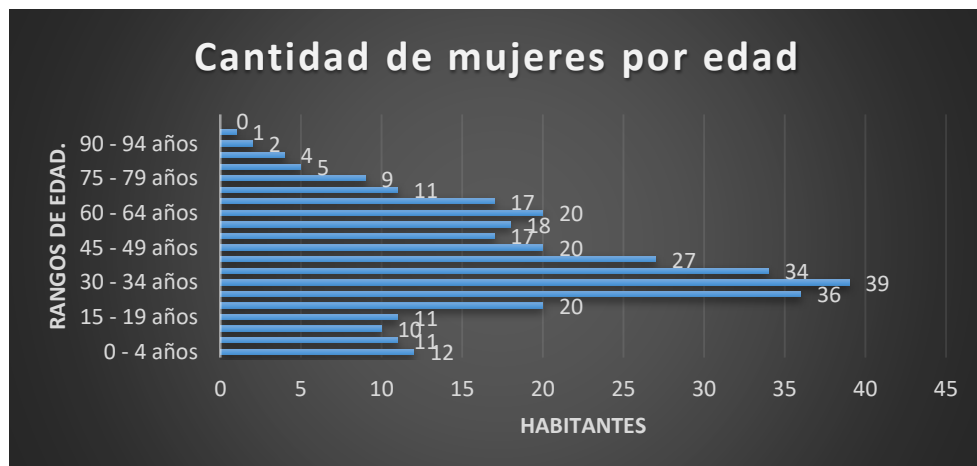


Fuente: elaboración propia

Se puede observar cómo el año con mayor porcentaje de ocupación se da en el 2024, obteniendo una variación porcentual del 1 al 2%.

Figura 42.

Estudio de habitantes mujeres por rangos de edad

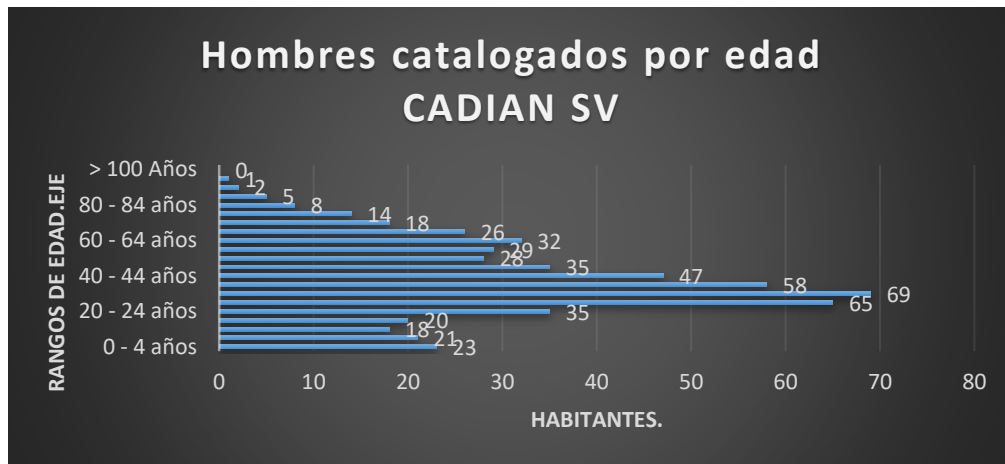


Fuente: elaboración propia

Para estudiar, otros factores demográficos y sociales, se ha recurrido a clasificar a la población identificada mediante los censos suministrados por la alcaldía de Bogotá, en sexo y edad lo que ha permitido obtener finalmente los resultados de las figuras 42 y 43.

Figura 43.

Estudio de habitantes hombres por rangos de edad



Fuente: elaboración propia

Al observar los resultados de la población y habitantes en la localidad en que se ubica el polígono se ha encontrado con una frecuencia de 39 que el rango de edad con mayor cantidad de mujeres en esta zona se encuentra entre los 30 a 34 años mientras en el caso de los hombres con una frecuencia de 69 este rango se repite, pero teniendo una mayor frecuencia comparada a las mujeres.

Cabe destacar, que debido a la distribución de las respuestas obtenidas por la población estas presentan una distribución normal, con inclinación de cola a la derecha, por lo cual se comprueba cómo en esta población para la presente localidad hay una mayor cantidad de habitantes jóvenes menores a 45 años tanto de hombres como mujeres.

3.8 Conclusiones del diagnóstico

Entre las principales conclusiones del diagnóstico realizado se evidencia cómo el sector cuenta con una localización estratégica en una ciudad de gran tamaño como es Bogotá, consecuencias de su conectividad tanto al sistema urbano regional como la accesibilidad tanto peatonal como vehicular, actualmente enfrenta diversas condiciones que conllevan a una fragmentación espacial derivado del desaprovechamiento de suelos y la falta de rutas de articulación funcional entre los componentes tanto urbanos como de servicios.

Por otro lado, respecto a las alturas, principalmente en edificaciones bajas dentro del uso predominante residencial hace que los diferentes equipamientos como son el estadio el Campin y el Movistar Arena resalten por su gran tamaño, conllevando una atención constante entre la vocación del barrio tradicional frente a las dinámicas a escala metropolitana que conviven dentro del polígono.

La anterior contradicción se agrava al enfrentarse con un modelo económico que ofrece una diversidad de equipamientos, pero una baja disponibilidad de servicios hoteleros y complementarios limitando el espacio público disponible.

3.8.1 Problemáticas de área de influencia

Al llevar a cabo un análisis a profundidad de las principales problemáticas dentro del área de influencia y el polígono delimitado de las manzanas, se identifica una clara ausencia de un sistema continuo que promueva los espacios públicos y conllevando a una fragmentación por la falta de conectores viales y peatonales entre los diferentes nodos de transporte y los equipamientos del sector.

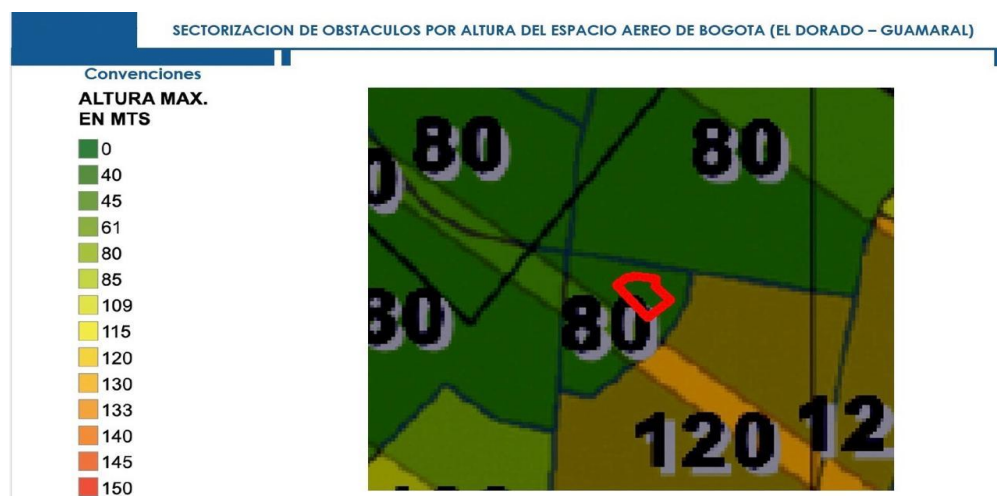
Adicionalmente se evidencia una ruptura en la red de movilidad principalmente no motorizada, siendo la población más afectada los ciclistas por una falta clara de ciclovías en el área, junto a una desconexión del sistema ecológico local y/o de las áreas verdes y corredores que cuenta la zona.

Finalmente, se observa cómo el sector presenta equipamientos sociales prioritarios que han sido rezagados con el tiempo, principalmente la carencia de servicios enfocada en el cuidado, aportando a la desigualdad urbana, enfatizando en la necesidad de abordar proyectos que apoyen a la población vulnerable tal como adultos mayores, personas con discapacidad y mujeres cuidadoras.

Dicho problema, se puede evidenciar dentro de la figura 44, dónde se han medido las alturas máximas permitidas en la localidad y en el sector próximo al polígono comparado a las medias dentro de la ciudad de Bogotá:

Figura 44.

Sectorización obstáculos por altura



Fuente: Aeronáutica civil

Aunque el área delimitada por el polígono cuenta con diversos problemas en las edificaciones como es el bajo aprovechamiento del suelo, o la falta de renovación física y de accesibilidad a las mismas, esta presenta un potencial de transformación que permite lograr un nodo urbano dinámico resaltando por su infraestructura mixta y sostenible.

Al ubicarse dentro de corredores estratégicos como son la carrera 30 o la Diagonal 61, junto a su cercanía con el trazado del metro, hacen que esta delimitación sea considerada como un punto privilegiado en proyectos de densificación e integración a nivel metropolitano.

Por otro lado, al contar con equipamientos claves en la ciudad como el Movistar Arena e infraestructuras tanto deportivas como culturales y comerciales, abre la posibilidad de proponer y desarrollar sinergias entre el uso comercial y de servicios con el residencial.

Adicionalmente, el rango de las alturas, complementado por la normativa, permite una proyección a futuro respecto a nuevas edificaciones con mayor edificabilidad, sin que afecte la seguridad o el espacio aéreo. Por último, el entorno que se consolida en el área urbana dentro del polígono muestra una base sólida que permita la aplicación de estrategias tanto de renovación como reverdecimiento, promoviendo así la calidad de vida de los habitantes como la equidad tanto territorial como la identidad local.

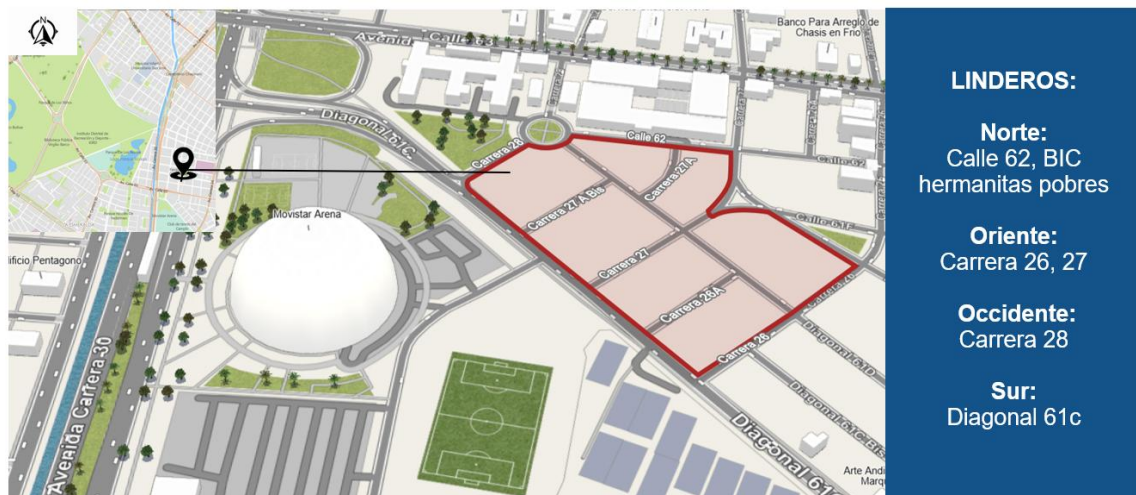
3.9 Criterios de intervención

El plan parcial de renovación urbana “Cadian Spazio Verde” Contempla un área de polígono de 33575.44m², con 7 manzanas, un espacio público existente de 9373.65m² y sus vías netamente locales con un área de 9373.65m². El objetivo del plan parcial “Cadian Spazio Verde” es el de reverdecer, reactivar la economía local y generar un proyecto incluyente donde la carga VIS y VIP (UA1 y UA3) será incluida dentro del proyecto y desarrollada en el polígono, así mismo

se genera un proyecto de hotel (UA2), comercio y oficinas, con el fin de dar respuesta a la intervención de más de 167 mil metros cuadrados que el distrito realizará para el 2027 en la zona del Campín.

Figura 45.

Crterios de intervención



Fuente: elaboración propia

Su cercanía al Movistar Arena hace de “Cadian Spazio Verde” un proyecto de oportunidad para generar un proyecto inmobiliario de hospedaje y Vivienda multifamiliar cerca al Movistar Arena, el Campín y el parque Simón Bolívar, reverdeciendo, generando espacio público, permitiendo la permanencia de moradores, y densificando la zona

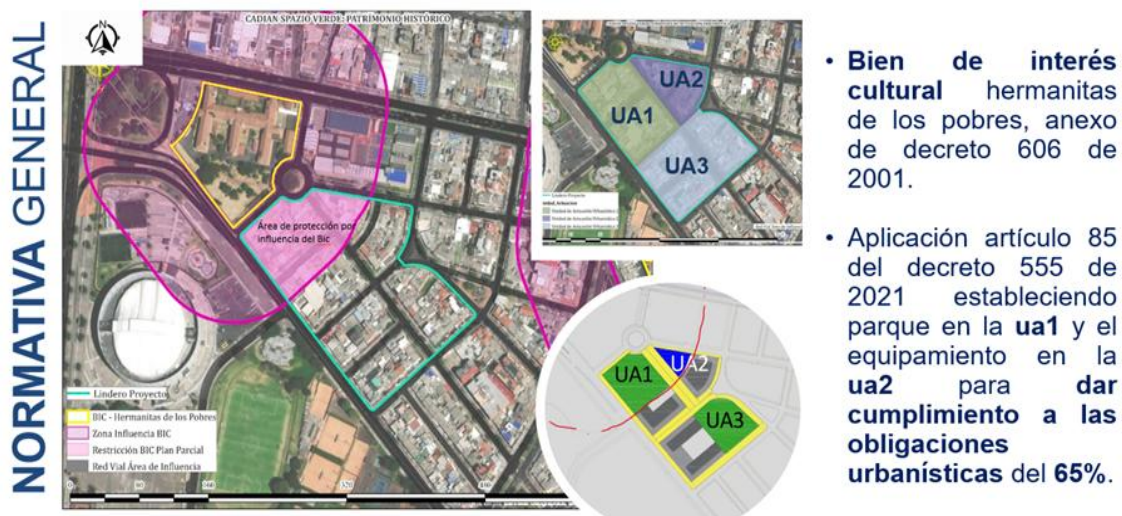
3.9.1 Estrategia de diseño

La estrategia de diseño se enmarca en la resolución 292 de 2025, donde se otorgan las directrices de la actuación estratégica 10, 7 de agosto, en donde su ubica nuestro proyecto,

reverdeciendo, apostando por un cuidado al patrimonio, reactivación económica, sin olvidar lo dispuesto en el Decreto 563 de 2023 en cuanto a lo estipulado en la necesidad de prever la permanencia y protección de los moradores del proyecto. Para ello, en el reverdecimiento de la zona y el cuidado del patrimonio, establecimos un área de parque en la unidad de actuación 1 y en la unidad de actuación 2 se estableció el área de terreno para equipamiento estipulada en el Decreto 555 de 2021, con el fin de generar un área de protección al Bien de interés cultural distrital, Hermanitas Pobres, el cual se encuentra establecido como bien de interés cultural del ámbito distrital dado al Decreto 606 de 201, derogado y del cual se encuentra vigente el anexo, donde encontramos, de acuerdo al artículo 85 del Decreto 555 de 2021, que se debe prever una zona de transición, pero ante la necesidad de generar espacio público y áreas de encuentro, decidimos establecer allí el parque y la zona de equipamiento tal como lo muestra la figura 46.

Figura 46.

Estrategia de diseño



Fuente: elaboración propia

Figura 47.*Resolución 292 de 2025*

Fuente: elaboración propia

3.10 Cargas urbanísticas (artículo 328)

Las cargas urbanísticas del proyecto “Cadian Spazio Verde” fueron calculadas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 328 del Decreto 555 de 2021 el cual reza:

Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. Para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

AV = Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:

Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.

Tabla 25.

Cálculo de obligaciones urbanísticas

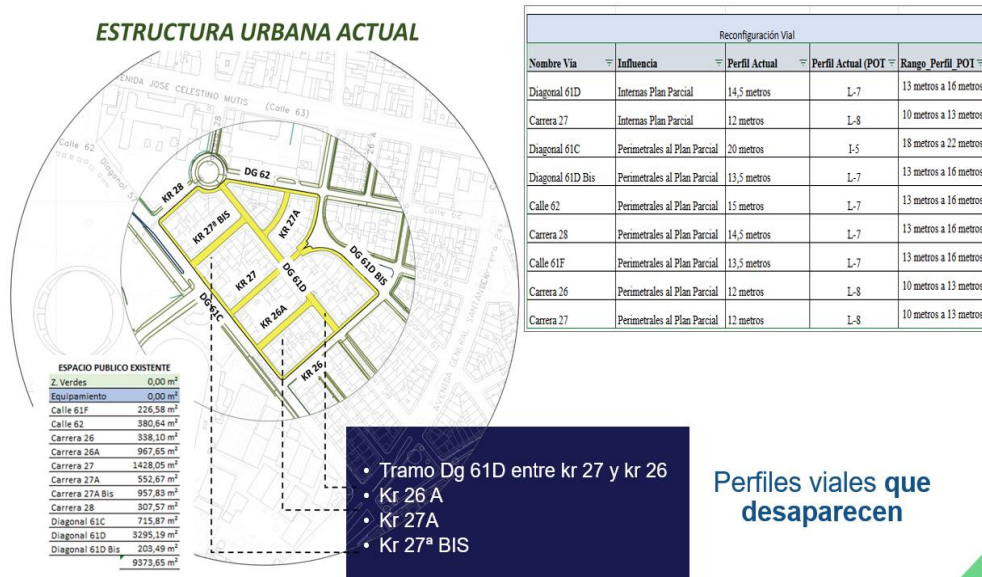
<i>IC Efectivo (ICe)</i>	<i>Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)</i>	<i>Área de verificación del plan parcial (AV)</i>
<i>Resultante</i>	65%	<i>Mínimo tres (3,0) hectáreas</i>

Fuente: elaboración propia

Parágrafo 1. El área de verificación del plan parcial será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

Figura 48.

Perfiles viales vías locales de acuerdo con Anexo 5 del Decreto 555 de 2021



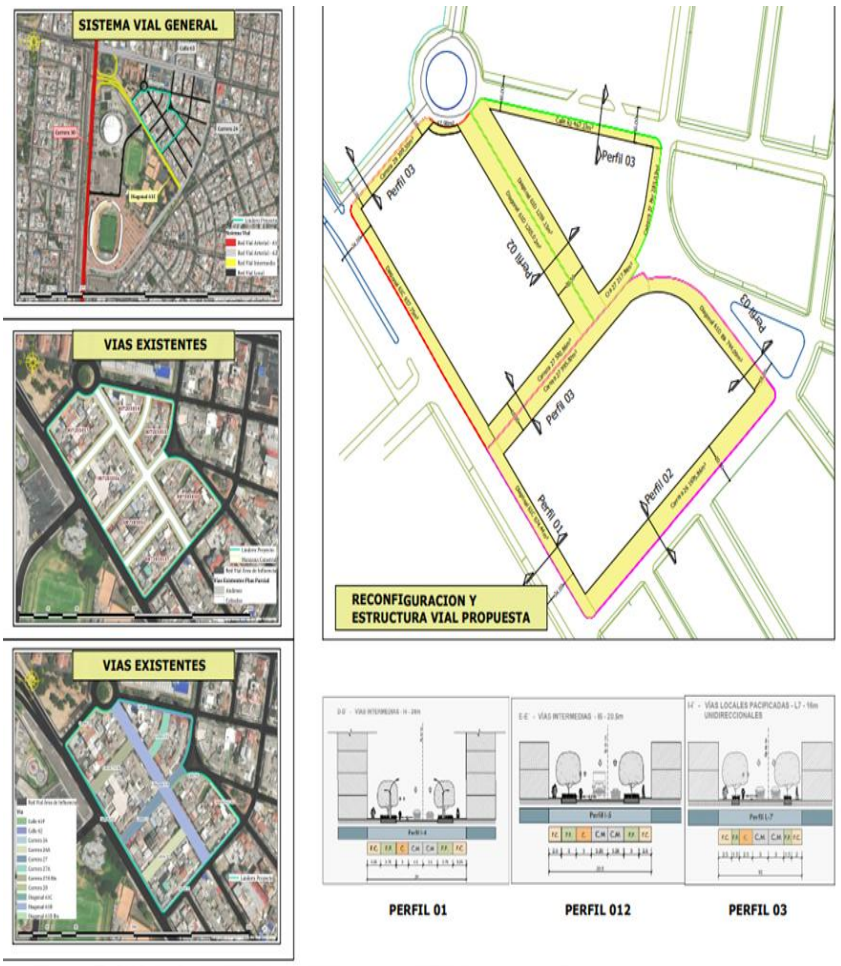
Fuente: elaboración propia

Teniendo en cuenta lo anterior y dado a la necesidad de espacio público efectivo, se reconfiguraron los perfiles viales, cumpliendo con los rangos establecidos en el Anexo 5 del Decreto 555 de 2021 donde estipulan que los perfiles de las vías serán los establecidos (Figura 48).

En base a estos perfiles, se realiza la reconfiguración de estos, en donde se eliminan 4 vías internas locales, y dicha área se reestablece en la ampliación de los perfiles de las vías existentes, generando mayor área en calzada, andén y cicloruta.

Figura 49.

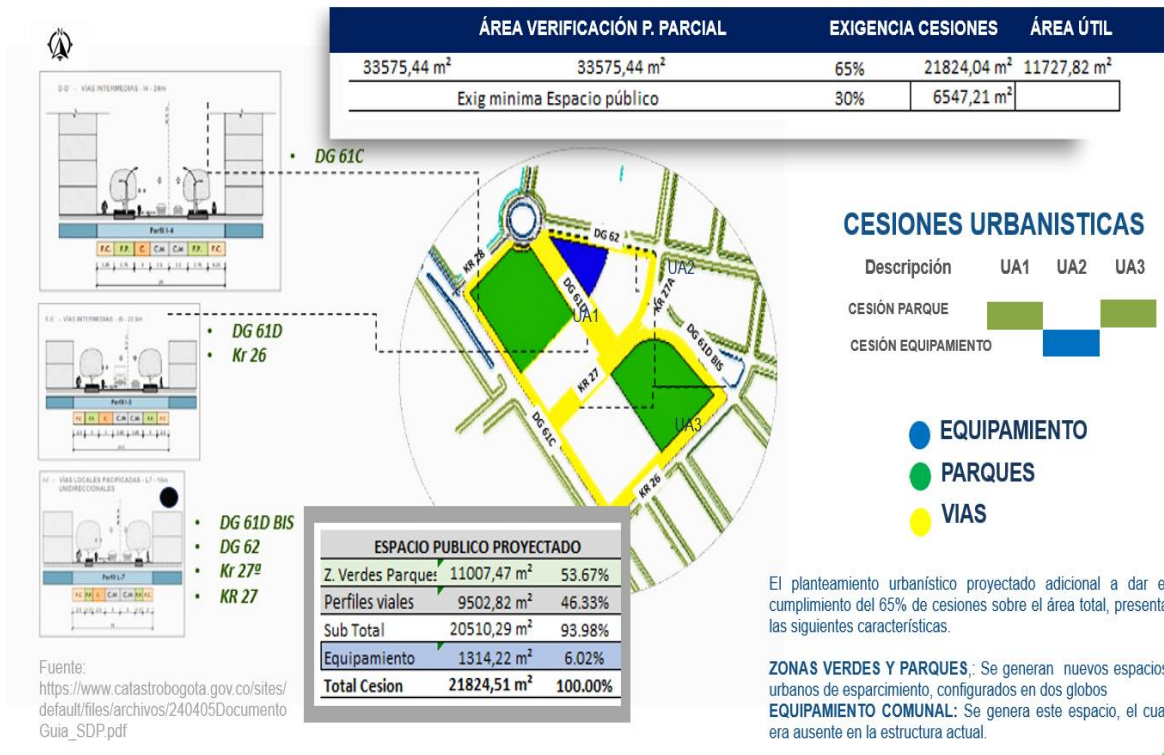
Perfiles viales



Fuente: elaboración propia

Figura 50.

Cesiones urbanísticas



Fuente: elaboración propia

En cuanto al espacio público de proximidad, se generan 2 grandes parques, en la unidad de actuación 1 y 3 respectivamente para un total de zonas verdes de 11007.47m2, en perfiles viales 9502.82m2 y con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 329 el cual reza Artículo 329. Obligación urbanística para equipamiento público. La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.

De acuerdo con lo anterior, optamos por la entrega en terreno, y se establece dicha área en la unidad de actuación 2 con el fin de dar protección al bic colindante y dar cumplimiento a los porcentajes requeridos de las cesiones obligatorias.

Tabla 26.

Espacio público proyectado

Espacio público proyectado		
Z. Verdes parques	11007,47 m2	53.67%
Perfiles viales	9502,82 m2	46.33%
Subtotal	20510,29 m2	93.98%
Equipamiento	1314,22 m2	6.02%
Total cesión	21824,51 m2	100.00%

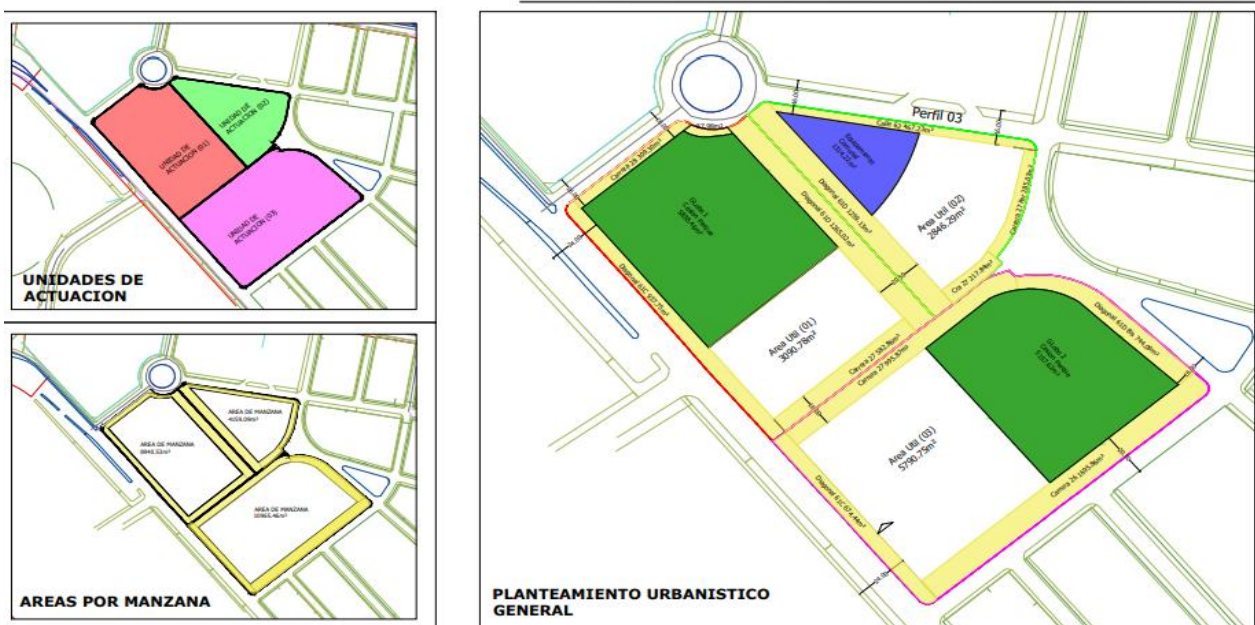
Fuente: elaboración propia

3.10.1 Propuesta

Se plantean tres unidades de actuación en donde se generan usos de vivienda, comercio, servicios, oficinas, hospedaje, teniendo en cuenta las cesiones establecidas por la norma y la configuración de las manzanas y demás espacios.

Figura 51.

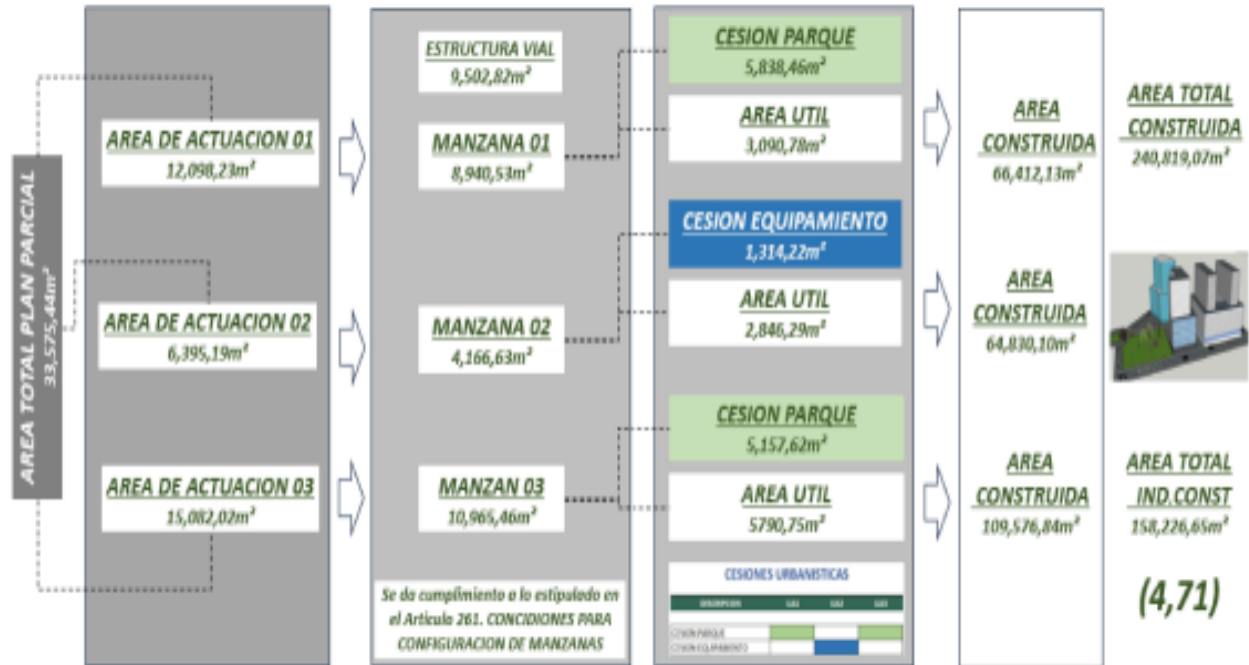
Propuesta



Fuente: elaboración propia

Figura 52.

Diagrama de estructura urbana y áreas construidas



Fuente: elaboración propia

El área de actuación 1 es de 12 028.93 m2, el Área de actuación 2 es de 6395,19m2, y el área de actuación 3 es de 15082.02m2, donde se genera entre las 3 unidades una estructura vial de 9502.82m2, generando tres manzanas así:

- Manzana 1: 8940.53m2.
- Manzana 2: 4166.63m2.
- Manzana 3: 10965.46m2.

De acuerdo con esta configuración de manzanas, se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 261 del Decreto 555 de 2021.

3.10.2 Área de planificación

Teniendo en cuenta el Artículo 303 del Decreto 555 de 2021, donde se establece que:

Artículo 303. Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana. Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0).

En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

El plan parcial “Cadian Spazio Verde” cuenta con un área de planificación de 33,575.44 m² cumpliendo con lo estipulado en dicho artículo.

Tabla 27.

Área de verificación del plan parcial

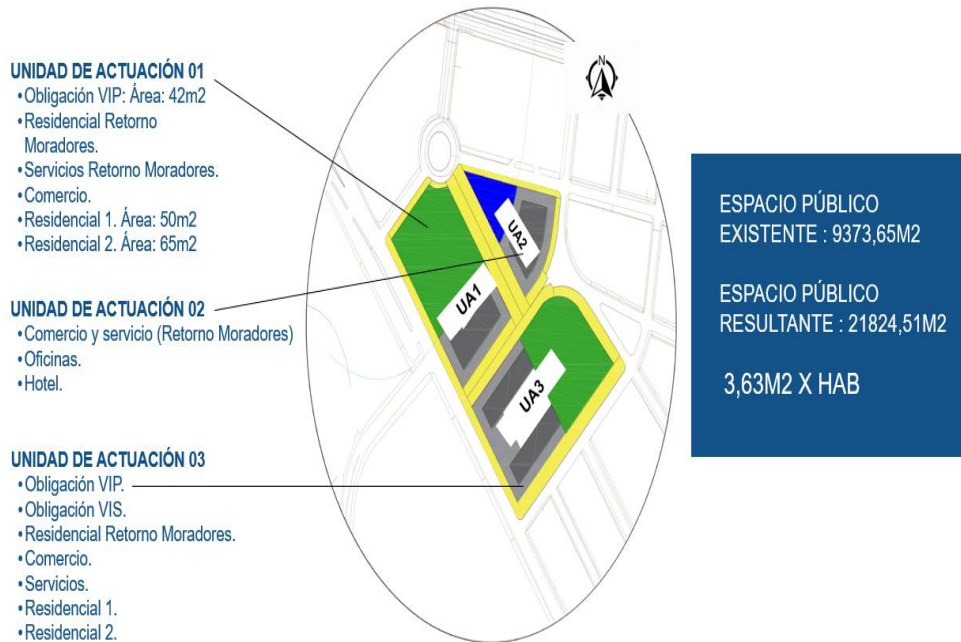
Área verificación p. parcial		Exigencias cesiones		Área útil
33575,44 m ²	33575,44 m ²	65%	21824,04 m ²	11727,82 m ²
Exig. Mínima espacio público		30%	6547,21 m ²	

Fuente: elaboración propia

3.10.3 Delimitación de unidades de actuación urbanística

Figura 53.

Delimitación de unidades de actuación urbanística



Fuente: elaboración propia

El plan parcial “Cadian Spazio Verde” se establecerá de acuerdo con lo anteriormente mencionado, en cuanto a la generación de tres unidades de actuación en las que se desarrollarán los diferentes usos establecidos en el proyecto y de acuerdo con la figura anterior.

3.11 Planteamiento urbanístico - alturas permitidas

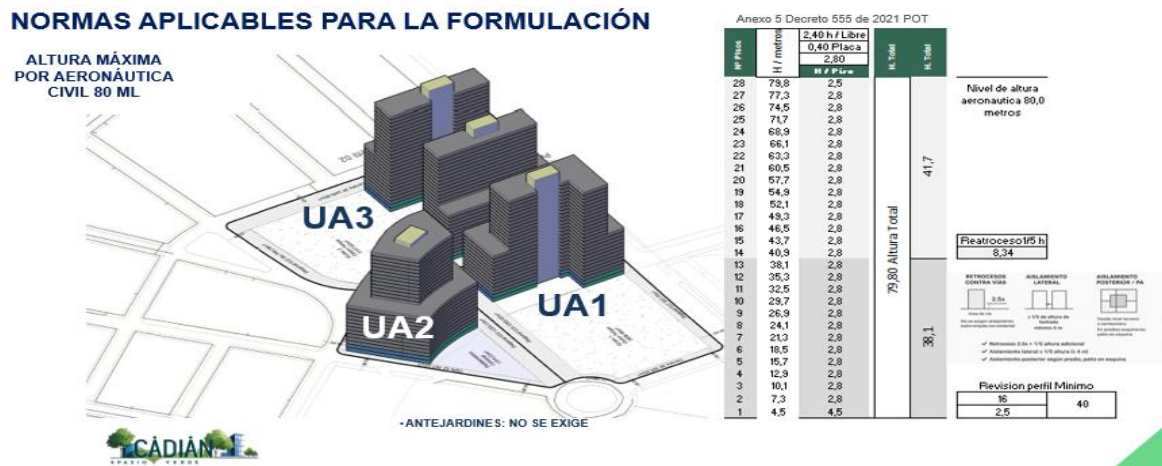
Teniendo en cuenta que la altura máxima establecida por la aeronáutica civil para la zona es de 80 ml, se dispuso la altura de las torres en 79,8 ml, teniendo en cuenta lo establecido en entresijos para los usos correspondientes los cuales son de 2.8 ml cumpliendo con el mínimo de 2.3ml.

Con el fin de establecer el retroceso exigido por el Anexo 5 del Decreto 555 de 2021, en cuanto a la altura de las edificaciones y los retiros sobre las vías, se establece que, teniendo perfiles de 16

ml, se multiplica por 2.5 veces su ancho para alcanzar la primera altura de la torre, allí se determina el quinto de la altura restante, la cual va a ser el área de retroceso en la plataforma de la torre y será realizado por una sola vez en una medida de 8.34 ml.

Figura 54.

Normas aplicables para la formulación



Fuente: elaboración propia

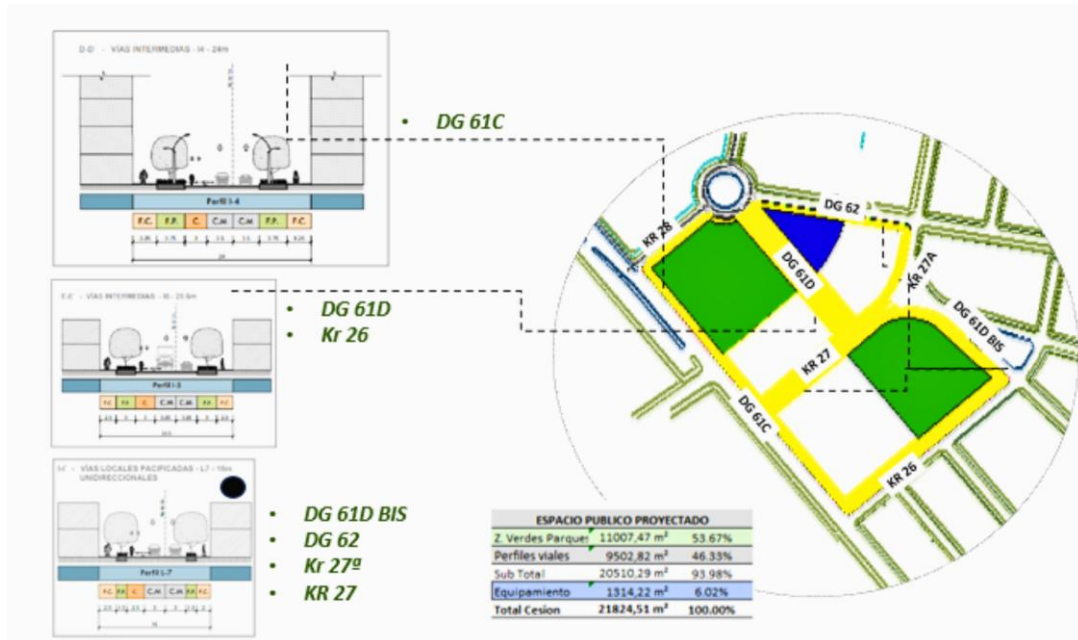
3.11.1 Malla vial

Se muestra un cuadro de áreas de reconfiguración donde se identifica el total del área existente de las vías es de: 9373,65m² de lo cual las vías Cra 27 A BIS, Cra 27 A, 26A y el tramo de DG 61 D entre Cra 27 y Cra 26 se eliminan, se pretende ampliar las vías DG 61D DG 61 D BIS , Cra 27, DG 61C, Cra 28, 27 PER, 61F y 26 , lo cual refleja un incremento de 101,5 % en la malla vial respecto de la existente, teniendo en cuenta que todas nuestra vías son locales y que contaban con unos perfiles vales entre 12 y 15 metros a excepción de la Diagonal 61 C que es de

20 metros, se proyecta ampliar todos los perfiles a 16 metros y la diagonal 61 C A 22 tal como lo muestra la siguiente figura:

Figura 55.

Malla vial



Fuente: elaboración propia

3.11.2 Sistema de espacio público

El espacio Público propuesto se encuentra como una obligación Urbanística representada en el 30% del 65% del total de las cesiones obligatorias que debe disponer respecto del área de verificación del plan parcial Cadian Spazio Verde que es de 33575,44 teniendo como área de cesión obligatoria 21824,04 m2 de los cuales el 30% para espacio público corresponde a 6547,21, dicha obligación que se encuentra definida en el artículo 328 del Decreto 555 de 2021 POT de Bogotá según dicho artículo establece que el área de verificación incluye las áreas de la malla vial

intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes. Teniendo en cuenta esto, de la reconfiguración del espacio público que se realice para la generación de espacio público no se tendrá en cuenta el espacio público existente generando así nuevo espacio público efectivo para la ciudad incrementando la obligación a cumplir, que para el presente caso se aumenta en 132%.

Tabla 28.*Espacio público existente*

Espacio público existente		
Z. verdes parques	0,00 m2	53.67%
Perfiles viales	9373,65 m2	46.33%
Subtotal	9373,65 m2	93.98%
Equipamiento	0,00 m2	6.02%
Total cesión	9373,65 m2	100.00%

Fuente: elaboración propia

Tabla 29.*Espacio público proyectado*

Espacio público proyectado		
Z. verdes parques	11007,47 m2	53.67%
Perfiles viales	9502,82 m2	46.33%
Subtotal	20510,29 m2	93.98%
Equipamiento	1314,22 m2	6.02%
Total cesión	21824,51 m2	100.00%

Fuente: elaboración propia

3.11.3 Vivienda de interés social - uso residencial

Para planes parciales de renovación Urbana donde su índice de construcción efectivo sea superior a 7.0 o que se tramite mediante un Plan Parcial, se establece como obligación la destinación de porciones de suelo para la construcción de vivienda de interés social y prioritario o su equivalente representados en metros de construcción dicha Obligación se encuentra definida en el artículo 322 del POT de Bogotá (Decreto Distrital 555 de 2021) para vivienda de interés social el 8% y para vivienda de interés prioritario el 6% donde dicha obligación debe disponerse siempre en sitio según lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 323 del mismo Decreto así: “Parágrafo 1. Los planes parciales de renovación urbana deberán cumplir esta obligación siempre en sitio.”

3.11.4 Equipamiento

Se encuentra como una obligación urbanística que se contabiliza del área de terreno o del área construida en un 3% dicha obligación debe cumplirse en el ámbito del proyecto tal como lo establece el artículo 329 así:

Cuando el cumplimiento de esta obligación se de en área construida, la localización deberá garantizar el acceso directo e independiente desde el espacio público, cumpliendo en todo caso con condiciones de acceso universal y las que la norma sismo resistente establezca para el uso.

Para el ámbito del plan parcial Cadian Spazio Verde se proyecta dejar en terreno equivalente al 3% del área de terreno para su futura entrega al Distrito de Bogotá y disposición de este para su construcción, por lo que se tuvo en cuenta el acceso directo e independiente con el espacio público y la accesibilidad universal.

De acuerdo con el área de terreno de nuestro proyecto que es de 33575,44 m² se calculó el 3% sobre el 65% de cesiones obligatorias que establece el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021 correspondiéndole un área de 1314,22 equivalente al 6.02% lo que indica que duplicamos el área que se debe destinar para dicha obligación.

3.11.5 Servicios públicos

El artículo 320 del Decreto 555 de 2021, obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario. En su numeral 2, indica que:

En proyectos de renovación urbana con índices de construcción efectivos superiores a 6 o que requieran de la formulación de plan parcial, se deberá realizar la consulta a la EAAB sobre la capacidad de las redes secundarias y locales para establecer si debe asumir directamente el diseño y la construcción de las redes como parte del proceso de reurbanización (Decreto 555, 2021).

En el ámbito del Plan parcial respecto de las redes de servicios públicos, en este caso no fue posible realizar la consulta a la EAAB; por lo tanto, se realizó un diagnóstico para definir la cercanía de las redes y verificar el estado de estas. En este diagnóstico se evidenció la proximidad con las redes locales y se verificó el estado óptimo de las mismas. Sin embargo, en la distribución de cargas para infraestructura y obras de urbanismo, se contempla un porcentaje aproximado del 60% destinado a la construcción, mejoramiento o mantenimiento de las redes actuales de acuerdo con los precios unitarios establecidos por el IDU.

Tabla 30.*Reparto de cargas (infraestructura y obras de urbanismo)*

Reparto de cargas (infraestructura y obras de urbanismo)				
Zona verde	5838.46 m ²	0.00 m ²	5169.01 m ²	
parque				
Const. Vía local	3162.82 m ²	2229.24 m ²	4110.76 m ²	
Total	\$ 5,380,275,085	\$ 2,285,094,337	\$ 6,791,995,199	\$14,457,364,621

Fuente: elaboración propia.

3.12 Áreas útiles

La distribución del área útil en el ámbito del Plan parcial se obtiene restando del área de verificación del área total el espacio público proyectado, que incluye las zonas verdes destinadas a parques (divididas en dos globos), los perfiles viales y el equipamiento. Con esto se establecen tres unidades de actuación (UAU).

La distribución del área útil en un plan parcial se obtiene restando del área de verificación del plan parcial el espacio público proyectado, que incluye las zonas verdes destinadas a parques (divididas en dos globos), los perfiles viales y el equipamiento. A partir de esta delimitación, se establecen tres unidades de actuación (UAU).

Tabla 31.*Áreas útiles*

UA	Área	%Área total
UA ₁	3090.78 m ²	9%
UA ₂	2846.29 m ²	8%
UA ₃	5814.33 m ²	17%
Área útil total	11751.40 m²	35%

Fuente: elaboración propia.

El plan parcial incluye tres UAU, con áreas útiles de 3090.78 m² (9%), 2846.29 m² (8%) y 5814.33 m² (17%) respectivamente. El plan parcial propone un área total de 228824.74 m² construidos, en un área de 11751.4 m², con un índice de construcción efectivo del 4.71.

En el plan parcial se plantea una mezcla de usos entre residencial, comercio, servicios, hotel y oficina. En las UAU 1 y UAU 2, los primeros dos pisos están destinados en un 100% al uso comercial, mientras que en la UAU 3 este porcentaje es del 50%, completando el resto con servicios. En los pisos superiores, la UAU 1 destina el 60% a vivienda de estrato 4 (Residencial 1) y el 40% a vivienda de estrato 5 (Residencial 2), sin otros usos. La UAU 2 distribuye el 50% para oficinas y el 50% restante para hotel, sin presencia de vivienda ni otros usos. Por su parte, la UAU 3 reserva el 40% para Residencial 1 y el 60% para Residencial 2, esto se resume a continuación.

Tabla 32.

Usos por unidad de actuación

2 primeros pisos	UA1	UA2	UA3
Comercio	100%	100%	50%
Servicios	0%	0%	50%
Total	100%	100%	100%
Pisos superiores	UA1	UA2	UA3
Residencial 1	60%	0%	40%
Residencial 2	40%	0%	60%
Oficina	0%	50%	0%
Servicios / INSTIT	0%	0%	0%
Hotel	0%	50%	0%
Total	100%	100%	100%

Fuente: elaboración propia.

3.13 Análisis de mercado

3.13.1 Estudios de oferta y demanda

Se realiza un análisis general de la oferta y la demanda con el objetivo de definir el perfil comercial del proyecto, incluyendo sus precios de venta, la población objetivo, los tiempos de comercialización y otras características relevantes para su estructuración. Para esto, se requiere un estudio de mercado especializado, siendo un ejercicio académico, se utilizan datos de fuentes secundarias, como lo son: Camacol Bogotá, estudio de oferta y demanda de Bogotá de 2024 y 2025, Encuestas realizadas por el DANE, decreto 555 de 2021, POT de Bogotá e información tanto de finca raíz como de metro cuadrado.

3.13.2 Análisis de oferta

Considerando parámetros como la localización, las condiciones urbanas y las características socioeconómicas del Plan Parcial Cadian Spazio Verde, se determinó que el perfil de los productos inmobiliarios incluye una combinación de los siguientes usos: vivienda residencial VIP y VIS, residencial no VIS (según el artículo 233 del Decreto 555), así como comercio tipo I y II, oficinas, hotel y servicios básicos.

A partir del perfil comercial definido y la investigación realizada en la plataforma inmobiliaria especializada Metro Cuadrado, se analizaron proyectos con características similares al Plan Parcial Cadian Spazio Verde, tales como localización, objetivo, usos y población objetivo. A continuación, se presentan los principales hallazgos derivados de este análisis.

- Valor de mercado: el valor de mercado puede entenderse como el precio que resulta del libre acuerdo entre comprador y vendedor en condiciones de competencia, reflejando la interacción entre oferta y demanda en un mercado determinado (Jiménez & Jiménez, 2014)

- Bases de valuación: se realiza una estimación del valor de mercado que tendrán los inmuebles, esto se describe más adelante.

3.13.3 Metodologías valuatorias empleadas










- Los valores consignados en este documento corresponden a los valores comerciales actuales, teniendo en cuenta las características específicas de los inmuebles, especialmente las normas urbanísticas vigentes. El valor comercial del terreno se determinó considerando el valor de la zona uniforme en bruto, ajustado conforme al estudio de mapas actualizados para Bogotá al año 2025.
- El valor del bien se establece a partir de un análisis exhaustivo de las ofertas y transacciones recientes de bienes inmuebles comparables en la misma zona. Estas ofertas y transacciones se clasifican, analizan e interpretan cuidadosamente para estimar el valor comercial más representativo.
- La metodología aplicada para la valoración inmobiliaria se basa en el marco normativo colombiano vigente, que incluye la Ley 388 de 1997, la Ley 9ª de 1989 y las actualizaciones regulatorias más recientes emitidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), tales como el Decreto 1609 de 2024 y el Decreto 174 de 2025. Dentro de este esquema normativo, se emplean métodos reconocidos internacionalmente para la estimación del valor de mercado, incluyendo el método de comparación o de mercado, el método de renta o capitalización por ingresos, el método de costo de reposición y el método residual.
- Dado el volumen y calidad de la información obtenida sobre ofertas reales de inmuebles similares y su ubicación en el mismo sector, se prioriza el uso del Método Comparativo o de Mercado, el cual es el más utilizado y adecuado en estas circunstancias.

- Finalmente, los resultados de esta investigación se complementan con el uso de herramientas estadísticas como la media, desviación estándar y coeficiente de variación, para asegurar la robustez y precisión del valor estimado.

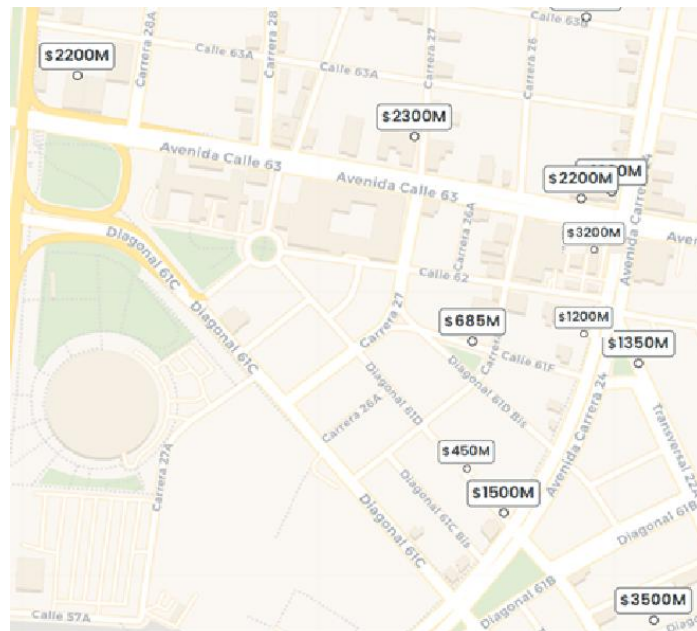
A continuación, se presentan las ubicaciones de los inmobiliarios junto a los análisis de mercado de los inmuebles.

Figura 56.

Análisis de mercado proyectos residenciales – No VIS

Valor de Venta	Area Constr	Valo m ²	Vista
\$ 1,400,000,000.00	500	\$ 2,800,000 m ²	
\$ 1,300,000,000.00	345	\$ 3,768,116 m ²	
\$ 898,000,000.00	217.53	\$ 4,128,166 m ²	
\$ 950,000,000.00	336	\$ 2,827,381 m ²	
\$ 880,000,000.00	210	\$ 4,190,476 m ²	
\$ 898,000,000.00	245	\$ 3,665,306 m ²	
\$ 900,000,000.00	173	\$ 5,202,312 m ²	
\$ 850,000,000.00	201	\$ 4,228,856 m ²	
\$ 1,400,000,000.00	295	\$ 4,745,763 m ²	
Valor Promedio		\$ 3,950,708 m ²	

Fuente: elaboración propia.

Figura 59.*Ubicación comercio tipo II*

Fuente: elaboración propia.

Con el proyecto definido, se calcula el valor total de las ventas multiplicando el área neta vendible por el valor unitario por metro cuadrado esperado de las ventas. Este enfoque se relaciona directamente con el método comparativo o de mercado, ya que a través de este se realiza el análisis de la construcción más probable y se determinan los valores unitarios por metro cuadrado para el proyecto planteado.

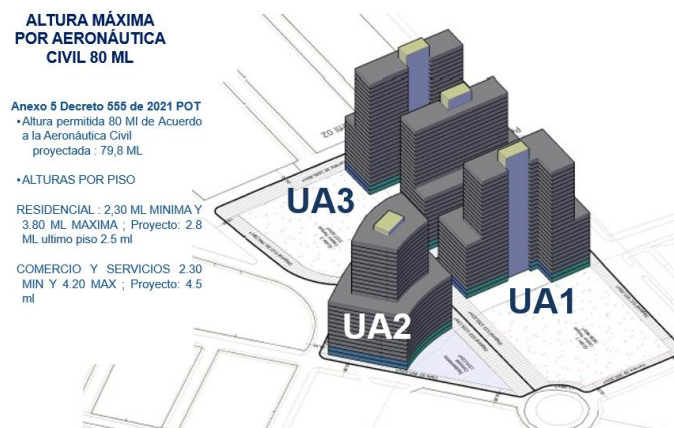
Una vez obtenido el valor total estimado de las ventas, se deducen los costos asociados al urbanismo, los costos directos e indirectos de construcción, los costos financieros y otros gastos relacionados. Posteriormente, de este monto se descuenta la utilidad esperada por el constructor para obtener el valor residual, que corresponde al valor global del lote de terreno objeto de estudio, así como su valor equivalente por metro cuadrado.

3.14 Aprovechamientos

Una vez definida el área útil, se procedió a establecer los usos e intensidades correspondientes, considerando el diagnóstico, las determinantes urbanísticas, normativas y el análisis de la oferta y la demanda. Asimismo, aunque la norma urbana permite proponer la altura y el índice de ocupación del proyecto, este no supera los 28 pisos (altura máxima) y un índice de construcción efectivo (ICE) de 4.71 atendiendo principalmente lo establecido por la Aeronáutica Civil que no permite aumentar la altura más de 80 ml nuestro proyecto tiene una altura máxima de 79,8 ml teniendo en cuenta los entrepiso de 2.8 ml y 4.5 en el primer piso por la doble altura del primer piso destinado a comercio, Esto responde también a una estrategia comercial y económica que controla la altura en 28 pisos, ya que los costos directos aumentan de manera exponencial, dificultando el cierre financiero de la vivienda social. En este contexto, se elaboró un estudio de cabida en el que se definió la volumetría general de los edificios a desarrollar en el área útil de la siguiente manera:

Figura 60.

Volumetría UAU



Fuente: elaboración propia.

Figura 61.

Distribución altura entrepisos

Nº Pisos	H / metros	2,40 h / Libre	H. Total	H. Total
		0,40 Placa		
		2,80		
		H / Pisos		
28	79,8	2,5	79,80 Altura Total	41,7
27	77,3	2,8		
26	74,5	2,8		
25	71,7	2,8		
24	68,9	2,8		
23	66,1	2,8		
22	63,3	2,8		
21	60,5	2,8		
20	57,7	2,8		
19	54,9	2,8		
18	52,1	2,8		
17	49,3	2,8		
16	46,5	2,8		
15	43,7	2,8		
14	40,9	2,8		
13	38,1	2,8	38,1	
12	35,3	2,8		
11	32,5	2,8		
10	29,7	2,8		
9	26,9	2,8		
8	24,1	2,8		
7	21,3	2,8		
6	18,5	2,8		
5	15,7	2,8		
4	12,9	2,8		
3	10,1	2,8		
2	7,3	2,8		
1	4,5	4,5		

Fuente: elaboración propia.

Figura 62.

Distribución áreas UAU

2 PRIMEROS PISOS	UA1	UA2	UA3	1944.88 m ²	1778.44 m ²	5203.58 m ²
Comercio	100%	100%	50%	1944.88 m ²	1778.44 m ²	2601.79 m ²
Servicios	0%	0%	50%	0.00 m ²	0.00 m ²	2601.79 m ²
	100%	100%	100%			
PISOS SUPERIORES	UA1	UA2	UA3	29447.59 m ²	42753.85 m ²	43342.62 m ²
Residencial 1	60%	0%	40%	17668.56 m ²	0.00 m ²	17337.05 m ²
Residencial 2	40%	0%	60%	11779.04 m ²	0.00 m ²	26005.57 m ²
Oficina	0%	50%	0%	0.00 m ²	21376.93 m ²	0.00 m ²
SERVICIOS / INSTIT	0%	0%	0%	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Hotel	0%	50%	0%	0.00 m ²	21376.93 m ²	0.00 m ²
	100%	100%	100%			

Fuente: elaboración propia.

Figura 63.

Esquema de áreas y usos vendibles por unidad de actuación

PRODUCTO	UNIDAD DE ACTUACION 01	UNIDAD DE ACTUACION 02	UNIDAD DE ACTUACION 03	TOTAL
OBLIGACION VIP 6%	4,746,80m ² 114 un	0,00m ² 0,0 un	4,746,80m ² 114 un	9493.60m ² 228un
OBLIGACION VIS 8%	0,00m ² 0,0 un	0,00m ² 0,0 un	12,658,13m ² 302un	12,658,13m ² 302un
RETORNO MORADORES				
Residencial	4,742,30m ²	0,00m ²	4,742,30m ²	9484,59m ²
Comercio	0,00m ²	1,637,11m ²	0,00m ²	1637,11m ²
Servicios Básicos	482,25m ²	0,00m ²	0,00m ²	482,25m ²
USOS VENTAS				
Comercio	1,944,88m ²	1,778,44m ²	2,601,79m ²	6325.11m ²
Servicios	00,00m ²	00,00m ²	2,601,79m ²	2,601,79m ²
Residencial 1	17,668,56m ²	00,00m ²	17,337,05m ²	35005.61m ²
Residencial 2	11,779,04m ²	00,00m ²	26,0005,57m ²	37784.61m ²
Oficinas	00,00m ²	21,376,93m ²	00,00m ²	21376.93m ²
Servicios	00,00m ²	00,00m ²	00,00m ²	00,00m ²
Hotel	00,00m ²	21,376,93m ²	00,00m ²	21376.93m ²

Fuente: elaboración propia.

3.15 Estacionamientos

De acuerdo con el Decreto Distrital 555 de 2021 POT de Bogotá, se contempla los porcentajes exigidos para estacionamientos de acuerdo con las necesidades de movilidad sostenible que requiere del Distrito capital, de acuerdo con el artículo 389, en nuestro caso Cadian Spazio Verde, al encontrarse ubicado en una zona estructurante Receptora de vivienda de interés social dentro de los porcentajes exigidos no se contempla, sin embargo se proyecta un opcional del 10% el cual nuestro proyecto lo acoge y adicionalmente se proyecta un 5% el cual debe ser compensado en dinero de acuerdo con lo establecido en el artículo 390 ídem, tal como lo muestra la siguiente imagen:

Figura 64.

Estacionamientos

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante			
Receptora de vivienda de interés social	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 10%	Hasta el 15%

Fuente: (Artículo 389 Decreto 555 POT de Bogotá, 2021).

De acuerdo a la norma del área de actividad, se puede proyectar hasta 10% del área construida en parqueaderos sin que se genere pago compensatorio por parqueaderos lo cual equivale a un área de 5096,21 m² para la Unidad de Actuación 1; para la Unidad de Actuación 2 se proyecta un área para parqueaderos de 5629,12 respecto del área construida de 56291,23 m² ; para la Unidad de Actuación 3 se proyecta para parqueaderos 8631,95 m² respecto de un área construida de 86319,52. Para un total de área para parqueos de 19.357,29 m² equivalente al 10 % opcional de que trata el artículo 389 antes referido, y como 5% adicional se proyectó para la unidad de actuación 1: 5718.19, para la unidad de actuación 2; 348,09 m² y para la unidad de actuación 3: 7648,17 m² para un total de 13715,05 m² que serán compensados en dinero de acuerdo con el artículo 390 mencionado.

Ahora bien, dentro del anexo 5 del Decreto 555 de 2021 POT de Bogotá se establecen una reglas para Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad para uso residencial por cada 80 metros de vivienda un estacionamiento y entre 80 y 120 m² dos estacionamientos y más de 120 m² 3 estacionamientos, para uso comercial por cada 100 metros 1 estacionamiento, para nuestro proyecto se proyectaron viviendas en diferentes tipologías de 50 y 65 m² residencial 1 y 2 respectivamente y para vivienda VIS y VIP 42 m², por lo que, para uso de vivienda se proyectaron 82274,81 m² equivalente a 1028 unidades de parqueadero y para el uso comercial 53,800 m² equivalente a 538 unidades de parqueos.

3.16 Modelación financiera del proyecto – reparto de cargas y beneficios

El modelo financiero del plan parcial se fundamenta en los aprovechamientos urbanísticos, que definen el potencial de ingresos por ventas. A partir de estos beneficios, se calculan los egresos, principalmente los costos indirectos y la utilidad. Simultáneamente, el área construida resultante de los mismos aprovechamientos permite determinar los costos directos del proyecto, consolidando así su viabilidad económica.

3.16.1 Ventas

La proyección de ventas constituye el punto de partida para la viabilidad económica del Plan Parcial. Dicha proyección se calcula multiplicando las áreas vendibles, derivadas de los aprovechamientos urbanísticos, por los valores de mercado de cada producto inmobiliario. Los resultados se presentan de forma desglosada para cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU), permitiendo un análisis detallado de la contribución de cada componente del proyecto.

Para la proyección del valor en el tiempo, se aplican factores de ajuste a cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) que reflejan su desarrollo escalonado. El cálculo se fundamenta en una valorización anual del 7%, equivalente a un incremento mensual compuesto del 0.57%. La tabla a continuación desglosa esta metodología, aplicando un factor de 1.0 para la UAU 1, 0.80 para la UAU 2 y 0.70 para la UAU 3, en función de sus respectivas fases de ejecución.

Figura 65.

Ventas

Ventas Proyectadas	Ventas (m ²)		Variable en el tiempo	UNIDAD ACTUACION 01	UNIDAD ACTUACION 02	UNIDAD ACTUACION 03
				1.00	0.80	0.70
Obligacion VIP	\$ 156,585,000	110 SLMV		\$ 219,618,563	\$ 219,618,563	\$ 247,502,953
Obligacion VIS	\$ 249,112,500	175 SLMV		\$ 349,393,168	\$ 349,393,168	\$ 393,754,699
COMERCIO	\$ 15,000,000 m ²			\$ 21,038,276 m ²	\$ 21,038,276 m ²	\$ 23,709,450 m ²
RESIDENCIAL 1	\$ 9,000,000 m ²	VENTAS		\$ 12,622,966 m ²	\$ 12,622,966 m ²	\$ 14,225,670 m ²
RESIDENCIAL 2	\$ 8,500,000 m ²	Incremento Anual		\$ 11,921,690 m ²	\$ 11,921,690 m ²	\$ 13,435,355 m ²
OFICINAS	\$ 10,000,000 m ²	7.0%		\$ 14,025,517 m ²	\$ 14,025,517 m ²	\$ 15,806,300 m ²
SERVICIOS / INSTIT	\$ 8,000,000 m ²	Incremento Mensual		\$ 11,220,414 m ²	\$ 11,220,414 m ²	\$ 12,645,040 m ²
HOTEL	\$ 6,500,000 m ²	0.57%		\$ 9,116,586 m ²	\$ 9,116,586 m ²	\$ 10,274,095 m ²
PARQUEADEROS	\$ 30,000,000			\$ 42,076,552 m ²	\$ 42,076,552 m ²	\$ 47,418,901 m ²

Fuente: elaboración propia.

3.16.2 Análisis de ventas

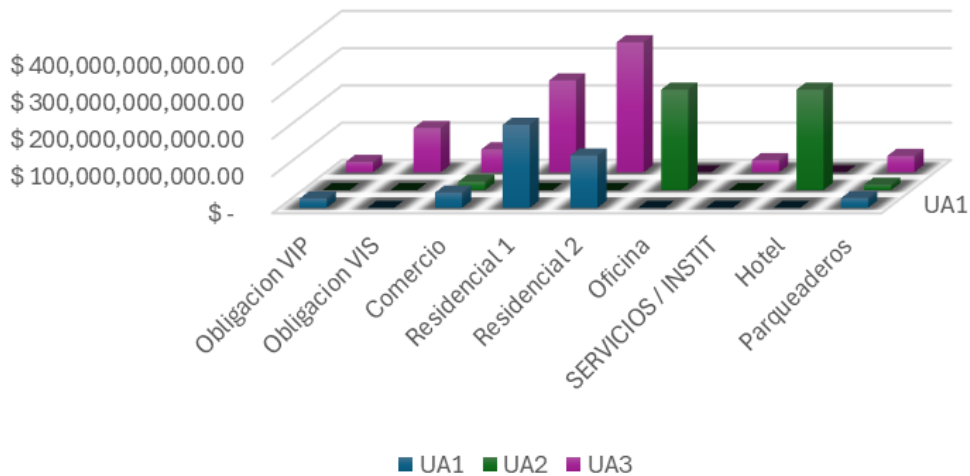
Con base en los estudios de mercado, se definieron los precios de venta por metro cuadrado para los distintos productos inmobiliarios del proyecto. Al multiplicar estos valores por las áreas vendibles, detalladas en el esquema de aprovechamientos, se calcularon los ingresos totales.

El plan parcial “Cadian Spazio Verde” alcanza ingresos totales por ventas proyectados en \$1.913.768.065.398 billones de pesos, las fuentes del proyecto desglosan estos ingresos por

Unidad de Actuación Urbanística (UAU), de la siguiente manera: UAU 1 con \$455.41 mil millones, UAU 2 con \$576.50 mil millones y UAU 3 con \$881.85 mil millones.

Figura 66.

Total ventas proyectadas



Fuente: elaboración propia.

La estructura de precios por metro cuadrado del proyecto revela una estrategia financiera directamente alineada con su ubicación y objetivos de renovación urbana. El uso comercial (\$15,000,000/m²) y, notablemente, los parqueaderos (proyectados a \$30,000,000 por unidad) ostentan los valores más altos, buscando capitalizar la intensa demanda generada por los millones de asistentes anuales a eventos en el Movistar Arena y El Campín. En complemento, los precios para oficinas (\$10,000,000/m²), vivienda diversificada (\$9,000,000 y \$8,500,000/m²) y hotel (\$6,500,000/m²) respaldan los objetivos de densificar el sector con una oferta de usos mixtos que incluye vivienda multifamiliar y mayor capacidad de hospedaje, respondiendo así a las nuevas dinámicas que generará el futuro complejo de El Campín

3.17 Costos directos

A partir de los ingresos generados por ventas, se financian las obligaciones y costos estructurales del proyecto. Estos incluyen el reparto de cargas urbanísticas, que asciende a \$34.557.997.025 mil millones y contempla la política de protección de moradores; los costos directos de construcción (\$941.614.777.157 mil millones); los costos indirectos (\$388.49 mil millones); la adquisición del suelo (\$60.403.530.157 mil millones) y la utilidad proyectada para los gestores (\$495.583.474.283 mil millones).

Se establece un modelo de incremento basado en una tasa de valorización anual del 3.5%, equivalente a un incremento mensual compuesto del 0.29%. Adicionalmente, se aplica un factor de ajuste temporal de 0.50 a cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) para modelar la variabilidad en el tiempo de ejecución del proyecto. La siguiente tabla detalla la aplicación de esta metodología.

Figura 67.

Total ventas proyectadas 1

Costos Directos	Costo D,C (m2)		UNIDAD	UNIDAD	UNIDAD
			ACTUACION 01	ACTUACION 02	ACTUACION 03
		Variable en el tiempo	0.50	0.50	0.50
Const Via local	\$ 1,200,000 m ²	V.C.D/m ²	\$ 1,307,772 m ²	\$ 1,336,195 m ²	\$ 1,417,075 m ²
Zona Verde Parque	\$ 350,000 m ²	Incremento Anual	\$ 381,434 m ²	\$ 389,724 m ²	\$ 413,314 m ²
		3.5%			
EDIF EN ALTURA	\$ 3,800,000 m ²	Incremento Mensual	\$ 4,141,279 m ²	\$ 4,231,284 m ²	\$ 4,487,405 m ²
SOTANOS	\$ 2,000,000 m ²	0.29%	\$ 2,012,077 m ²	\$ 2,226,992 m ²	\$ 2,361,792 m ²

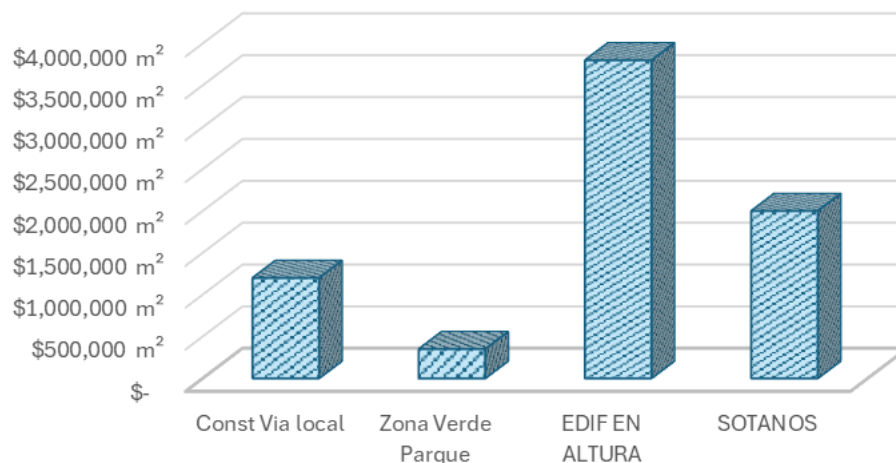
Fuente: elaboración propia.

El análisis de ingresos revela una composición diversificada, con una participación destacada de los productos inmobiliarios de uso residencial (incluyendo VIS y VIP), hotelero y de

oficinas. La participación en las ventas por cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU)—siendo de \$455.41 mil millones para la UAU 1, \$576.50 mil millones para la UAU 2 y \$881.85 mil millones para la UAU 3 es un factor determinante en el sistema de reparto de cargas que se detalla posteriormente.

Figura 68.

Costo D,C (m²)



Fuente: elaboración propia.

La estructura de costos directos evidencia la doble estrategia del proyecto: la inversión principal se concentra en la densificación vertical privada, con la Edificación en Altura (\$3,800,000/m²) y los sótanos (\$2,000,000/m²) como los rubros más significativos. Como contrapartida, los costos destinados a la construcción de vías locales (\$1,200,000/m²) y la adecuación de zonas verdes (\$350,000/m²) representan la materialización de las cargas urbanísticas obligatorias, garantizando así la generación de nuevo espacio público de calidad.

3.18 Urbanismo

Como costos directos proyectados por casa uso propuesto por metro cuadrado por cada unidad de actuación 1 y 2 podemos observar que los costos más altos se encuentran en la Unidad de Actuación 3 tal como se muestra en la siguiente imagen:

Así mismo, como esquema de usos proyectados para obligación de Vivienda Prioritaria del 6% en las unidades de actuación 1 y 3 un total de 9493,60 m² y 228 unidades y como obligación de vivienda interés social del 8% un total 12658 m² y 302 unidades, para el reemplazo de metros cuadrados a moradores se planteó dentro de las tres unidades de actuación para los usos de residencial y comercio un total de 11603,96

En los dos primeros pisos del proyecto se evidencia un marcado predominio del uso comercial, con una participación del 100% en las unidades de actuación UAU1 y UAU2, y del 50% en UAU3, lo que representa un área total de 6.325,11 m². El uso de servicios se presenta exclusivamente en UAU3, con una participación del 50%, equivalente a 2.601,79 m², indicando que en este nivel la vocación principal es el comercio, seguido por los servicios en menor proporción.

En los pisos superiores, la distribución se orienta principalmente hacia usos residenciales. El uso Residencial 1 ocupa un 60% de UAU1, con 17.668,56 m², y un 40% de UA3, con 17.337,05 m², sumando más de 35.000 m² en total. Por otro lado, el Residencial 2 se distribuye entre un 40% de UA1 (11.779,04 m²) y un 60% de UAU3 (26.005,57 m²), consolidando un área total superior a 37.700 m². Esto refleja que las unidades UAU1 y UAU3 concentran la mayor parte de la vivienda proyectada.

En contraste, los usos terciarios se concentran en la unidad UAU2. Las oficinas se localizan exclusivamente en esta unidad, con una participación del 50%, equivalente a 21.376,93 m²,

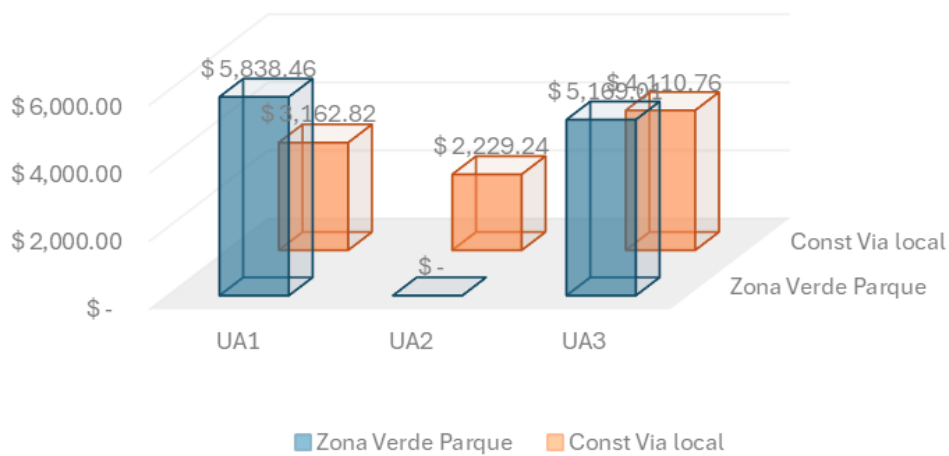
mientras que el hotel también se desarrolla únicamente en UAU2, con una participación y área iguales. Así, UAU2 adquiere un carácter netamente de servicios especializados y alojamiento, sin presencia de vivienda.

Finalmente, las áreas totales en los pisos superiores ascienden a 29.447,59 m² en UAU1, 42.753,85 m² en UAU2 y 43.342,62 m² en UAU3, alcanzando un consolidado total de 115.544,07 m². Esto evidencia que mientras los primeros niveles están dedicados a usos comerciales de atención directa, los niveles superiores presentan una clara predominancia residencial en UAU1 y UAU3, y un enfoque en oficinas y hotelería en UAU2, reflejando así una diferenciación funcional clara entre las tres unidades de actuación.

El reparto de cargas, que comprende los costos de infraestructura y obras de urbanismo, es un componente fundamental en la estructura financiera del proyecto. El costo total de estas obras para las tres Unidades de Actuación Urbanística (UAU) asciende a \$17.303.611.145.

Figura 69.

Reparto de cargas



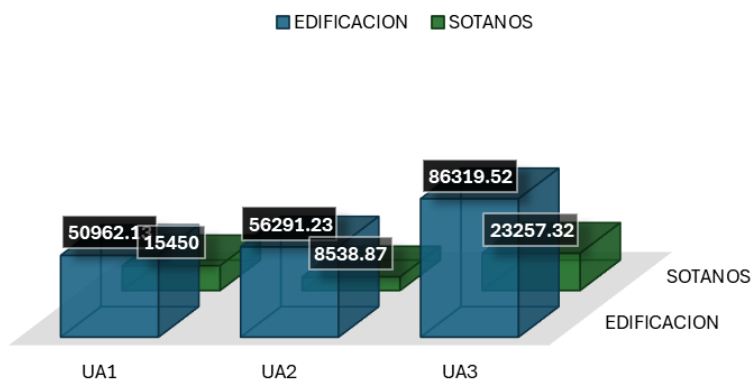
Fuente: elaboración propia.

El análisis del desglose por cada UAU revela una distribución desigual de la inversión. La UAU 3 es la que asume la carga más significativa, con un costo total de \$7.961.678.897, destinada principalmente a la construcción de vías locales y la creación de una nueva zona verde. Le sigue la UAU 1, con una inversión de \$6.363.232.927 en los mismos rubros. En contraste, la UAU 2 presenta el costo de urbanismo más bajo, con \$2.978.699.320, enfocado únicamente en la construcción de vías locales, ya que esta unidad no contempla la cesión de suelo para parques. Esta diferencia en los costos refleja la distribución estratégica de las cargas urbanísticas para garantizar la viabilidad de cada fase del proyecto (Figura 68).

El área total construida en edificación es de 240819,07 m2 distribuidos en las tres unidades de actuación para UAU 1: 66412,13m2 para UAU 2: 64830,10 m2 para UAU 3: 109576,84 m2 para un total de 240.819,07 m2 y en sótanos se proyectaron 5 sótanos para UAU 1 Y 3 y para UAU 2 4 sótanos con un área total de 47246,19 m2 y costo total de \$941.614.777,554 para las tres unidades de actuación, de acuerdo con la siguiente gráfica:

Figura 70.

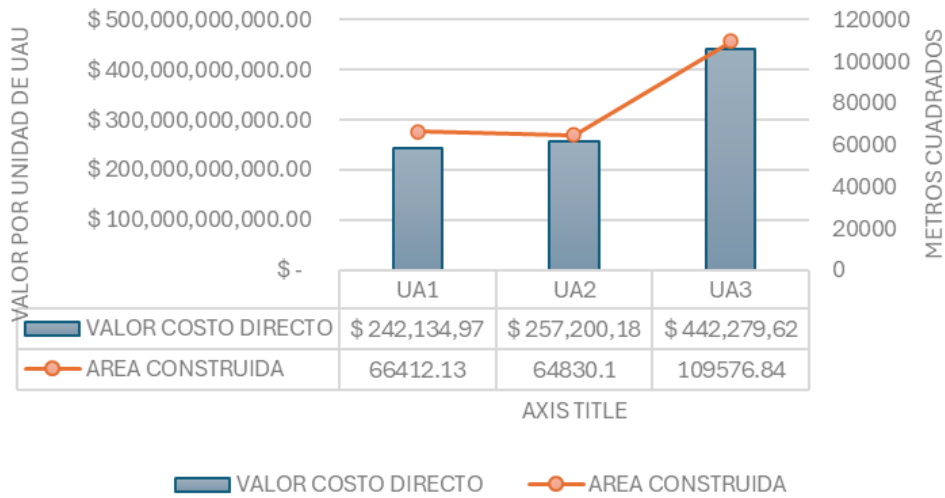
Área construida



Fuente: elaboración propia.

Figura 71.

Costos VS área construida



Fuente: elaboración propia.

3.19 Costo del terreno

Después de analizar las unidades privadas que conforman las siete (7) manzanas que integrarán el plan parcial Cadian Spazio Verde, se establece que el costo del terreno es de \$60.403.530.157 y el valor total inicial es de \$87.615.290.146.

El polígono donde se desarrollará el plan parcial Cadian Spazio Verde, tiene un área de 24201.79 m², más unas vías (andenes y calzadas) de 9373.65 m², para un total de 33.575.44 m².

Esta área sufrirá reconfiguración en sus vías y se desarrollará en tres (3) UAU así:

En la Unidad de Actuación Urbanística No.1 están las manzanas 16 y 17; en la Unidad de Actuación urbanística No. 2 están las manzanas 14 y 15 y en la Unidad de Actuación No. 3, están las manzanas 10, 11 y 12, las siete (7) manzanas suman un área de 24.201.79.

Tabla 33.*Costo del terreno*

Código sector catastral	Número manzana en el sector catastral	Código manzana	Área manzana (mt2)
7201	10	7201010	4.571,94
	11	7201011	3.189,14
	12	7201012	3.247,79
	14	7201014	1.769,58
	15	7201015	2.423,99
	16	7201016	4.790,18
	17	7201017	4.209,19
Total manzanas catastrales			24.201,79
Áreas vías (andenes y calzadas)			9.373,69

Fuente: elaboración propia.

Después de la reconfiguración las UAU, quedan con las siguientes áreas útiles:

Tabla 34.*Unidades de actuación*

Unidad de actuación 1	Área útil 01	3090,78 m2
Unidad de actuación 2	Área útil 02	2846,29 m2
Unidad de actuación 3	Área útil 03	5790,75 m2
		11727,82 m2

Fuente: elaboración propia.

Quedando la UAU 3 con un área mayor frente a las UAU 1 y 2.

3.19.1 Costos indirectos

Los costos indirectos son aquellos gastos que no se pueden asociar de manera directa con una actividad o una unidad de obra específica, pero que son indispensables para la ejecución del plan parcial Cadian Spazio Verde, los cuales se establecen del porcentaje de ventas así: honorarios

del 8%, impuestos del 4%, gastos de administración 0,3%, gastos ventas 3% y gastos financieros 5% para un total de costos indirectos de 20.30%.

Los costos indirectos de construcción se distribuyen entre las unidades de actuación urbanísticas así:

UAU 1 (mz 16 y 17)	\$92.448.688.929
UAU 2 (mz 14 y 15)	\$117.029.707.918
UAU 3 (mz 10, 11 y 12)	\$179.016.520.429
Total, costos indirectos de construcción	\$388.494.917.276

Costos indirectos porcentajes:

Tabla 35.

Costos indirectos

Costos indirectos	% sobre ventas
Honorarios	8,0%
Impuestos	4,0%
Gastos administrativos	0,3%
Gastos ventas	3,0%
Gastos financieros	5,0%
Total	20,30%

Fuente: elaboración propia.

Aquí están incluidos además las expensas para Licencias, aprobaciones RPH y escrituración comercialización, publicidad y ventas entre otros.

3.19.2 Utilidad proyectada

La utilidad proyectada proviene de la venta de los diferentes usos inmobiliarios en las tres Unidades de Actuación Urbanística (UAU 01, UAU 02 y UAU 03), basada en porcentajes del valor de ventas de mercado, descontando costos directos, indirectos, cargas urbanísticas y devolución del IVA.

La UAU 01 representa el 19.80%, incluye vivienda VIP, comercio, residencia tipo 1 y 2, y unidades de parqueaderos, utilidad final proyectada de \$90.150.077.720; La UAU 02 representa el 32.43%, incluye comercio, oficinas y un hotel cinco (5) estrellas y unidades de parqueaderos, arroja una utilidad proyectadas de \$186.960.947.239 y la UAU 03 representa el 24.77%, incluye vivienda VIS, VIP, comercio, vivienda tipo 1 y 2, servicios y unidades de parqueaderos, arroja un valor en ventas proyectadas de \$218.472.449.300 para utilidad proyectada \$495.583.474.258. Destacándose la UAU 3, teniendo en cuenta que tiene el área útil más grande comparada con las UAU 01 y 02.

Se concluye entonces, que la utilidad proyectada es de \$495.583.474.258 que equivale a 25.90%.

La utilidad proyectada surge de restarle al valor total ingresos por venta que es \$1.913.768.065.398, el valor del predio a pagar \$60.403.530.157, los costos directos de construcción \$941.614.777.554, los costos indirectos de construcción \$388.494.917.276, las cargas de reparto general (pago a moradores, infraestructura, costo plan parcial) \$34.557.997.025, esto arroja un valor de \$1425.071.222.012, a esta valor se le suma la devolución del IVA sobre (VIS y VIP) de \$6.886.630.873, siendo la utilidad neta proyectada \$495.583.474.258, que equivale a 25.90%.

Figura 72.

Balance por unidad de actuación urbanística del plan parcial

P&G BASE	UA1	UA2	UA3	TOTAL
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 455.412.260.734	\$ 576.501.024.224	\$ 881.854.780.439	\$ 1.913.768.065.398
2. VALOR PREDIO A PAGAR	\$ 20.562.645.355	\$ 8.132.622.057	\$ 31.708.262.745	\$ 60.403.530.157
3. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 242.134.976.322	\$ 257.200.180.686	\$ 442.279.620.546	\$ 941.614.777.554
4. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 92.448.688.929	\$ 117.029.707.918	\$ 179.016.520.429	\$ 388.494.917.276
COSTOS TOTALES	\$ 355.146.310.605	\$ 382.362.510.660	\$ 653.004.403.721	\$ 1.390.513.224.986
5. Devolucion de IVA 4% (Sobre VIS-VIP)	\$ 1.001.460.646	\$ -	\$ 5.885.170.226	\$ 6.886.630.873
6. Utilidad (U)	\$ 101.267.410.775	\$ 194.138.513.564	\$ 234.735.546.945	\$ 530.141.471.284
	22,24%	33,68%	26,62%	27,70%

REPARTO DE CARGAS					
INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO	\$ 17.303.611.145	\$ 6.363.232.927	\$ 2.978.699.320	\$ 7.961.678.898	\$ 17.303.611.145
RECONOCIMIENTO DE MORADORES	\$ 13.033.614.000	\$ 3.101.560.594	\$ 3.926.229.075	\$ 6.005.824.332	\$ 13.033.614.000
PAGO CARGA URBANISTICA (PARQUEADEROS)	\$ 3.620.771.880	\$ 1.509.759.768	\$ 91.894.704	\$ 2.019.117.408	\$ 3.620.771.880
COSTO PLAN PARCIAL	\$ 600.000.000	\$ 142.779.766	\$ 180.743.226	\$ 276.477.008	\$ 600.000.000
COSTOS TOTALES	\$ 11.117.333.055	\$ 7.177.566.325	\$ 16.263.097.645	\$ 34.557.997.025	
	\$ 90.150.077.720	\$ 186.960.947.239	\$ 218.472.449.300	\$ 495.583.474.258	
UTILIDAD FINAL	19,80%	32,43%	24,77%	25,90%	

Fuente: elaboración propia.

Figura 73.

Balance general del plan parcial

1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.913.768.065.398	100,00%
2. VALOR PREDIO A PAGAR	\$ 60.403.530.157	3,16%
3. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 941.614.777.554	49,20%
4. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 388.494.917.276	20,30%
REPARTO DE CARGAS	\$ 34.557.997.025	1,81%
COSTOS TOTALES	\$ 1.425.071.222.012	74,46%
5. Devolucion de IVA 4% (Sobre VIS-VIP)	\$ 6.886.630.873	0,36%
6. Utilidad (U)	\$ 495.583.474.258	25,90%

Fuente: elaboración propia.

Cabe advertir, que las edificaciones que se construirán en las tres (3) UAU son las siguientes:

En la UAU 1 se construirá un edificio que constará de 28 pisos destinados a vivienda VIP, residencia tipo 1 y 2, comercio en los dos primeros pisos, más áreas comunes y los parqueaderos estarán en los sótanos (5). Del piso 1 al 13 su área en planta es de 2427.13 m², del 14 al 27 tendrá un área en planta de 1364.96 m² por el retroceso de 1/5 equivalente a 8,34 m² y el piso 28 con área en planta de 300 m², destinado al equipo técnico del edificio.

Los cinco (5) sótanos, área total es de 15.450 m², de dicha área el 70% estará destinada a cupos de parqueaderos y el 30% a áreas comunes, en total tendrá una capacidad de 618 cupos de parqueaderos.

El área construida en esta edificación será de 66.412.13 m², área vendible 38936.69 m² en vivienda y 2427.13 m² para otros usos diferentes a vivienda.

En la UAU 2 se construirá edificio que constará de 28 pisos destinados a hotel cinco estrellas y oficinas del 3 a los 27 pisos, comercio pisos 1 y 2. Los pisos del 1 a 13avo pisos tendrán un área en planta de 2846.29 m², del 14 al 27 piso tendrá un área en planta de 1356.39 m² por el retroceso de 1/5 equivalente a 8,34 m² y el piso 28 con un área de 300 m², este último piso será destinado al equipo técnico del edificio.

Además, tendrá 3 sótanos con un área total de 8538.87 m², destinada para cupos de parqueaderos el 70% y para zonas comunes el 30%, esta torre contará con 342 cupos de parqueadero.

El área construida en esta edificación será de 64.830.10 m². Área vendible de 42753.85 m² hotel y oficinas, 3415.55 m² para comercio (pisos 1 y 2).

En la UAU 3 se construirá un edificio destinado a vivienda VIP, VIS, comercio, vivienda tipo 1 y 2, y parqueaderos, constará de 28 pisos, de los cuales el primer y segundo piso, está destinado a usos distintos a vivienda, del 1 a los 13 pisos tendrán un área en planta de 4336.32 m²,

del 14 al 27 piso tendrá un área en planta de 2096.24 m² por el retroceso de 1/5 equivalente a 8,34 m² y el piso 28 de 600 m² será destinado al equipo técnico del edificio.

Además, tendrá 4 sótanos con un área de 17442.99, destinada a cupos de parqueaderos y zonas comunes, tendrá una capacidad para 930 cupos de parqueaderos.

El área construida en esta edificación será de 23.257.32 m². Área vendible 65489.85 m² vivienda y área vendible diferente a vivienda 5203.58 m², esta área se reparte entre el 1 y 2 piso.

En total el plan parcial Cadian Spazio Verde contara con 1890 cupos de parqueadero.

Índice máximo de 7, sin embargo, por la altura permitido de 80 metros lineales solo se alcanzó un índice de construcción de 4.71.

Tabla 36.

Índice máximo

A.Neta		Índice Máx.
33575,44 m ²	7	235028,08 m ²
Unidad actuación 01		41363,82 m ²
Unidad actuación 02		46169,40 m ²
Unidad actuación 03		70693,43 m ²
	4,71	158226,65 m ²

Fuente: elaboración propia.

El nivel de altura permitido por la aeronáutica civil es de 80 metros lineales, entre placa dejamos en el primero piso 4,5 y entre los pisos siguientes dejamos 2.8 MI, en la revisión del perfil mínimo.

Figura 74.*Balance general del plan parcial 1*

Revision perfil Minimo	
16	40
2,5	

Fuente: elaboración propia.

El perfil de las vías creció a 16 metros lineales.

La altura total de cada edificio construido es de 79.80 ml, a partir del piso 14 de debe realizar un retroceso de 8,34 que resulta de dividir $41.7 / 5$, por esta situación en las 3 torres construidas a partir del piso catorce realizamos este retroceso, en virtud de lo establecido en el Anexo 5 del Decreto 555 de 2021.

La primera placa es de 4,5, del segundo piso al veintisiete es de 2.8 y el piso 28 donde estará el equipo técnico es de 2.5. ml.

Se contará con cupos para bicicletas conforme lo establece la normatividad.

3.20 Licenciamiento

Se detalla que el plan parcial “Cadian Spazio Verde” tiene un área de verificación de 33575.44 m², de los cuales 65% corresponde a cesiones obligatorias, arrojando un área de 21.824.04 m², de esta área el 30% estará destinado a espacio público (parques) que equivale a 6547.21 y el 3% destinado a equipamiento que está dentro de la misma bolsa, quedando un área útil de 11727.82 m².

Tabla 37.*Licenciamiento*

Unidad de actuación 1	Área útil 01	3090,78 m2
Unidad de actuación 2	Área útil 02	2846,29 m2
Unidad de actuación 3	Área útil 03	5790,75 m2
		11727,82 m2

Fuente: elaboración propia.

Las cesiones incluyen zonas verdes de 11007.47 m2, perfiles viales 9502.28 m2 para un subtotal de 20510.29 m2 y un equipamiento de 1314.22 m2 total cesiones obligatorias de 21824.51m2.

Tabla 38.*Cesiones*

Espacio público proyectado		
Z. Verdes parques	11007,47 m2	53.67%
Perfiles viales	9502,82 m2	46.33%
Subtotal	20510,29 m2	93.98%
Equipamiento	1314,22 m2	6.02%
Total cesión	21824,51 m2	100.00%

Fuente: elaboración propia.

Se concluye entonces que el plan parcial Cadian Spazio Verde está conformado por tres (3) unidades de actuación urbanística cuyo espacio público se proyectará así:

En la UA1 se plantea un Globo de terreno destinado a reverdecer el sector con un área de 5838.46 m2, más las vías Diagonal 61 C con un área de 937.75 m2, la Diagonal 61D con un área de 1265.02 m2, la Carrera 27 con un área de 582.86 m2, la Carrera 28 con un área de 309.21 m2 y la rotonda con un área de 67.98 m2, esta UAU tendrá un área útil de 3090.78 m2.

En la UAU 2 se plantea dejar el área destinada a equipamiento con un área de 1314.22 m², más las vías la Diagonal 61 D con un área de 1259.13 m², la calle 62 con un área de 467.23 m², la Carrera 27 con un área de 217.84 m², la Carrera 27 per con un área de 285.07, esta UAU 2 tiene un área útil de 2846.29 m².

En la UAU 3 estará integrada por Un Globo de terreno destinado a reverdecer el sector con un área de 5169.01 M², más las vías Diagonal 61 C con un área de 674.94 m², la Diagonal 61D BIS con un área de 744.092 m², la Carrera 26 con un área de 1695.86 m² y la Carrera 27 con un área de 995.87 m², esta UAU tiene un área útil de 5790.75 m².

Figura 75.

Reparto de cargas (infraestructura y obras de urbanismos)

REPARTO DE CARGAS (INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO)				
ESPACIO PUBLICO				
	Globo 1	5838,46 m ²	5838,46 m ²	0,00 m ²
	Globo 2	5169,01 m ²	0,00 m ²	5169,01 m ²
VIAS LOCALES PROPUESTAS				
	Diagonal 61C	1612,69 m ²	937,75 m ²	674,94 m ²
	Diagonal 61D	2524,12 m ²	1265,02 m ²	1259,10 m ²
	Diagonal 61D Bis	744,09 m ²		744,09 m ²
	Diagonal 62	467,23 m ²		467,23 m ²
	Carrera 26	1695,86 m ²		1695,86 m ²
	Carrera 27	1796,57 m ²	582,86 m ²	217,84 m ²
	Carrera 28	309,21 m ²	309,21 m ²	
	Rotonda	67,98 m ²	67,98 m ²	
	Cra 27 Per	285,07 m ²		285,07 m ²
EQUIPAMIENTO				
	Equipamiento	1314,22 m ²	0,00 m ²	1314,22 m ²
AREA UTI		11727,82 m ²	3090,78 m ²	2846,29 m ²

Fuente: elaboración propia.

3.21 Balance general del plan parcial

El balance general del plan parcial “Cadian Spazio Verde” plantea un valor total x ingresos por venta (VTv) de \$1913.768.065.398, que corresponde a la sumatoria de las ventas proyectadas por cada UAU (1, 2 y 3).

En la UAU 1 se plantea ingresos por venta en VIP de \$25.036.516.154, comercio de \$40.916.817.926, Residencial 1 de \$223.029.583.507 y Residencial 2 de \$140.426.034.060 y parqueaderos de \$26.003.309.087.

En la UAU 2, se plantea comercio ventas proyectadas \$22.449.167.586, oficinas \$269.840.204.181, hotel \$269.840.204.181, parqueaderos \$14.371.448.276.

En la UAU 3, se plantea ventas proyectadas en VIP \$28.215.336.688, en VIS \$118.913.918.975, comercio \$61.687.058.543, Residencial 1 \$246.631.133.611 y Residencial 2 \$349.394.105.949, servicios \$32.899.764.556 y parqueaderos \$44.113.462.118.

Total, ventas proyectadas UAU 1 de \$455.412.260.734, la UAU 2 de \$576.501.024.224 y la UAU 3, \$881.854.780.439 total x por venta (VTv) de \$1.913.768.065.398

De ese valor (vr total ingresos por venta) \$1.913.768.065.398, se resta, el valor del predio a pagar \$60.403.530.157, los costos directos de construcción que corresponden a la construcción de las vías locales siendo su costo \$1.200.000 por m², construcción de parques siendo su costo \$350.000 por m², edificio en altura \$3.800.000 por m² y los sótanos \$2.000.000 m², siendo su valor total a restar \$941.614.777.554; costos indirectos por construcción corresponde a honorarios 8%, impuestos 4.0%, gastos administrativos 0.3%, gastos ventas 3.0%, gastos financieros 5.0%, valor a restar \$388.494.917.276. Además se resta lo correspondiente al reparto de cargas que es la infraestructura y obras de urbanismo, reconocimiento de moradores y costos plan parcial que arroja un valor a restar de \$34.557.997.025, arrojando costos totales por valor de \$1.425.071.222.012,

es importante señalar que, dado que el proyecto contempla el desarrollo de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, se incluye un ingreso operativo correspondiente a la recuperación del IVA, conforme al artículo 66 de la Ley 1607 de 2012, por valor de \$6.886.630.873, arrojando el plan parcial Cadian Spazio Verde una utilidad de \$495.583.474.258 que equivale a un porcentaje del 25.90%.

Como valor residual incluye la valoración de retorno de los aportantes por la UA1 \$520.685.192.156, por la UA2 \$610.942.986.294 y por la UA3 \$949.317.110.795 para un valor total de \$2.080.945.289.244 y el valor de los costos totales por las tres unidades de actuación es \$1.425.071.222.012.

Costos totales – Utilidad por las tres (3) UAU es de \$160.290.592.974, arrojando un valor residual sobre el valor total - área útil por las tres (3) unidades de actuación \$13.667.552 m2, siendo el valor catastral referencia antes de la actuación urbanística \$3.300.000 m2.

Correspondiendo un plusvalor de \$10.367.552.

Figura 76.

Valor residual

VALOR RESIDUAL	UA1	UA2	UA3	TOTAL
Ingresos totales incluyendo la valoración de retorno de los aportantes	\$ 520.685.192.156	\$ 610.942.986.294	\$ 949.317.110.795	\$ 2.080.945.289.244
Costos Totales -	\$ 366.263.643.660	\$ 389.540.076.985	\$ 669.267.501.366	\$ 1.425.071.222.012
Costos Totales - Utilidad	\$ 64.271.470.775	\$ 34.441.962.070	\$ 61.577.160.129	\$ 160.290.592.974
	\$ 20.794.580 m ²	\$ 12.100.651 m ²	\$ 10.633.711 m ²	\$ 13.667.552 m ²
	630%	367%	322%	414%
	630%	367%	322%	414%
Valor Catastral Referencia antes de actuación urbanística	\$ 3.300.000 m ²	\$ 3.300.000 m ²	\$ 3.300.000 m ²	\$ 3.300.000 m ²
Mediana del Valor de Referencia de Terreno por Manzana. Bogotá D.C. Años 2012 al 2025			plusvalor	\$ 10.367.552

Fuente: elaboración propia.

Figura 77.*Balance general del plan parcial 2*

1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$	1.913.768.065.398	100,00%
2. VALOR PREDIO A PAGAR	\$	60.403.530.157	3,16%
3. Costos directos de construcción (Cc)	\$	941.614.777.554	49,20%
4. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$	388.494.917.276	20,30%
REPARTO DE CARGAS	\$	34.557.997.025	1,81%
COSTOS TOTALES	\$	1.425.071.222.012	74,46%
5. Devolucion de IVA 4% (Sobre VIS-VIP)	\$	6.886.630.873	0,36%

Fuente: elaboración propia.

El proyecto plan parcial Cadian Spazio Verde propuesto además de ser rentable y muy atractivo responde a las expectativas y necesidades identificadas en la zona, en tanto prioriza la recuperación ambiental a través del reverdecimiento con los dos grandes globos de terreno propuestos en dos de las UAU (1 y 3), asimismo, un equipamiento ubicado en la UAU 2, proyecta una estructura vial más amplia y funcional por la reconfiguración planteada en vías, mejorando la movilidad y la accesibilidad, además contempla la construcción de un gran hotel cinco estrellas destinado a atender la demanda de hospedaje generada por los asistentes a los eventos y espectáculos realizados en el Movistar Arena y el complejo deportivo El Campin y El Parque Simón Bolívar. Entonces, el plan parcial Cadian Spazio Verde, contribuye al fortalecimiento de la oferta urbana, ambiental y de servicios, alineándose con la vocación cultural, deportiva y turística del sector, además, en cuanto a lo económico alcanza para cubrir los costos y gastos asociados a su ejecución y genera una utilidad del 25.90%, pudiéndose evidenciar viabilidad financiera del proyecto.

3.22 Reparto de cargas y beneficios

Al proyectar el balance general del proyecto y el valor final del suelo, se procede a modelar las respectivas unidades de actuación, distribuyendo los costos necesarios para consolidar el suelo útil urbanizado. Estos costos, denominados cargas, se distribuyen en las tres (3) UAU así: El valor del predio a pagar de \$60.403.530.157 se distribuirá en las tres UAU, así:

- UAU 1: 36.03% equivale a \$20.562.645.355.
- UAU 2: 19.05% equivale a \$8.132.622.057.
- UAU 3: 44.92% equivale a \$31.708.262.745.

En la UA1 está integrada por un Globo de terreno destinado a reverdecer el sector con un área de 5838.46 m², más las vías Diagonal 61 C con un área de 937.75 m², la Diagonal 61D con un área de 1265.02 m², la Carrera 27 con un área de 582.86 m², la Carrera 28 con un área de 309.21 m² y la rotonda con un área de 67.98 m², esta UAU tendrá un área útil de 3090.78 m².

En la UAU 2 estará integrada por un gran equipamiento con un área de 1314.22 m², más las vías la Diagonal 61 D con un área de 1259.10 m², la Diagonal 62 con un área de 467.23 m², la Carrera 27 con un área de 217.84 m², la Carrera 27 per con un área de 285.07, esta UAU 2 tiene un área UTIL de 2846.29 m².

En la UAU 3 estará integrada por Un Globo de terreno destinado a reverdecer el sector con un área de 5169.01 m², más las vías Diagonal 61 C con un área de 674.94 m², la Diagonal 61D BIS con un área de 744.092 m², la Carrera 26 con un área de 1695.86 m² y la Carrera 27 con un área de 995.87 m², esta UAU tiene un área útil de 5790.75 m².

Figura 78.

Reparto de carga en metros cuadrados

CUADRO REPARTO DE CARGA EN METROS CUADRADOS

		UNIDAD ACTUACION 01	UNIDAD ACTUACION 02	UNIDAD ACTUACION 03
AREA BRUTA	33575,44 m ²	12098,23 m ²	6395,19 m ²	15082,02 m ²
AFECCION	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
AREA NETA URBANIZABLE	33575,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
REPARTO DE CARGAS (INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO)				
ESPACIO PUBLICO				
	Globo 1	5838,46 m ²	5838,46 m ²	0,00 m ²
	Globo 2	5169,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
			0,00 m ²	5169,01 m ²
VIAS LOCALES PROPUESTAS				
	Diagonal 61C	1612,69 m ²	937,75 m ²	674,94 m ²
	Diagonal 61D	2524,12 m ²	1265,02 m ²	1259,10 m ²
	Diagonal 61D Bis	744,09 m ²		744,09 m ²
	Diagonal 62	467,23 m ²	467,23 m ²	
	Carrera 26	1695,86 m ²		1695,86 m ²
	Carrera 27	1796,57 m ²	582,86 m ²	217,84 m ²
	Carrera 28	309,21 m ²	309,21 m ²	
	Rotonda	67,98 m ²	67,98 m ²	
	Cra 27 Per	285,07 m ²	285,07 m ²	
EQUIPAMIENTO				
	Equipamiento	1314,22 m ²	0,00 m ²	1314,22 m ²
			0,00 m ²	0,00 m ²
AREA UTI				
		11727,82 m ²	3090,78 m ²	2846,29 m ²
			2846,29 m ²	5790,75 m ²

Fuente: elaboración propia.

La anterior imagen de redistribución de las cesiones obligatorias entre las UAU (1, 2 y 3).

La tabla del balance por unidad de actuación urbanística del plan parcial – P&G base, muestra una distribución detallada de los ingresos y egresos entre las tres Unidades de Actuación Urbanística (UAU). Los ingresos totales del proyecto ascienden a \$1.913.768.065.398, con UAU 01 contribuyendo con \$455.412.260.734, UAU 02 con \$576.501.024.224 y la UAU 03 \$881.854.780.439.

Los ingresos principales provienen de las ventas UAU también reciben ingresos adicionales por la recuperación del IVA por valor UAU1 de \$1.001.460.646 y por la UAU 3 \$5.885.170.226, los egresos totales son \$1.425.071.222.012

Distribución de ingresos y egresos entre las tres (UAU) del proyecto.

Los ingresos totales alcanzan \$1.913.768.065.398 billones, la UAU 01 contribuyendo con \$520.685.192.156, la UAU 02 con \$610.942.986.294 y la UAU 03 con \$949.317.110.795, recibe

ingresos adicionales por la recuperación del IVA, por valor UAU1 de \$1.001.460.646 y por la UAU 3 \$5.885.170.226,

Los egresos surgen de sumar el valor del predio a pagar, costos indirectos, costos directos suman \$1.390.513.224.986 un billón mil millones, más el reparto de cargas \$34.557.997.025, siendo mayores los egresos en la UAU 03 debido a los costos de construcción.

Los cuales se repartieron los costos totales (costos directos, indirectos, valor del predio, reparto de cargas se distribuyeron así:

UA1 \$242.134.976.322 + cargas \$11.117.313.055; UA2 \$257.200.180.686 + cargas \$7.177.566.325; UA 3 \$653.004.403.721 + cargas \$16.263.097.645

El valor del suelo urbanizado es de \$87.615.290.146, distribuido en la UAU 1 el 36.03%, en la UAU 2 el 19.05% y en la UAU 3 el 44.92%.

Esta transferencia asegura un reparto equitativo de las cargas y beneficios, ajustando los costos y gastos de manera proporcional según las capacidades y necesidades específicas de cada unidad, garantizando así la viabilidad y sostenibilidad del desarrollo del proyecto.

3.23 Estimación general del punto de equilibrio

Se presentan los costos involucrados en el desarrollo de las tres UAU.

Para la UAU 01, los costos totales son de \$355.146.310.605 (valor del predio a pagar, costos directos y costos indirectos) más \$11.117.333.055 (reparto cargas = infraestructura y obras de urbanismo, reconocimiento de moradores y costo plan parcial) valor total costo UAU 1 = \$366.263.643.660.

Para la UAU 02, los costos totales son de \$382.362.510.660 (valor del predio a pagar, costos directos y costos indirectos) más \$7.177.566.325 (reparto cargas = infraestructura y obras

de urbanismo, reconocimiento de moradores y costo plan parcial) valor total costo UAU 2 = \$389.540.076.985.

Para la UAU 03, los costos totales son de \$653.004.403.721 (valor del predio a pagar, costos directos y costos indirectos) más \$16.263.097.645 (reparto cargas = infraestructura y obras de urbanismo, reconocimiento de moradores y costo plan parcial) valor total costo UAU 3 = \$669.267.501.366.

El costo total de urbanismo es mayor en la UAU 03 (\$7.961.678.898) en comparación con la UAU 01 (\$6.363.232.927) y la UAU 02 (\$2.978.699.320). Los costos relacionados con la política de moradores también son más elevados en la UAU 03 (\$6.005.824.332) que en la UAU 01 (\$3.101.560.594 y en la UAU 02 (\$3.926.229.075)

El porcentaje que arroja el ejercicio por concepto de utilidad final para la UAU 1 el 19.80%, para la UAU 2 el 32.43% y para la UAU 3 el 24.77%, concluyendo entonces que el proyecto arroja una utilidad FINAL del 25.90%.

Se contemplan en los siguientes términos: dieciocho (18) meses para aprobación del plan parcial. Así mismo, se establece que el punto de equilibrio de cada etapa es cuando se llegue al 60% de venta de unidades inmobiliarias, el inicio de ventas de las unidades privadas que conforman la siguiente UAU, se hará cuando la anterior haya alcanzado el punto de equilibrio (60%) de las ventas; El valor de preoperativos está calculado como el 3,5% de las ventas de la primera etapa. El retorno de preoperativas se realiza 50/50 en las dos primeras UAU; el pago de los moradores salientes que no se quedan en el proyecto se realiza en un porcentaje del 30% a la aprobación del plan parcial y el 70% restante cinco (5) meses antes del inicio de construcción.

El retorno pago de predio para inversionistas 10% a punto de equilibrio, 90% contra fecha devolución de IVA.

3.24 Reconfiguración

La tabla comparativa de áreas y reconfiguración muestra una significativa redistribución entre las áreas públicas y privadas. En el estado actual, el total del área pública es de 9.373.65 m², representando el 27.9% del total. Con el plan parcial Cadian Spazio Verde a ejecutar, esta área se incrementa a 21.824.51 m², equivalente al 65.0%, reflejando un aumento de 12450.86 m² entre vías las cuales pasan de 9373,65 a 9502,82 m², dos (2) globos de terreno destinados para parques 11007.47 y un equipamiento de 1314.22 m², total cesión 21824.51 m².

Figura 79.

Cuadro comparativo de áreas y reconfiguración

AREA TOTAL	AREA VERIFICACION P. PARCIAL	EXIGENCIA CESIONES	AREA UTIL
33575,44 m ²	33575,44 m ²	65%	21824,04 m ² 11751,40 m ²
	Exig minima Espacio público	30%	6547,21 m ²

ESPACIO PUBLICO EXISTENTE	
Z. Verdes	0,00 m ²
Equipamiento	0,00 m ²
Calle 61F	226,58 m ²
Calle 62	380,64 m ²
Carrera 26	338,10 m ²
Carrera 26A	967,65 m ²
Carrera 27	1428,05 m ²
Carrera 27A	552,67 m ²
Carrera 27A Bis	957,83 m ²
Carrera 28	307,57 m ²
Diagonal 61C	715,87 m ²
Diagonal 61D	3295,19 m ²
Diagonal 61D Bis	203,49 m ²
	9373,65 m ²

ESPACIO PUBLICO PROYECTADO	
Globo 1	5838,46 m ²
Globo 2	5169,01 m ²
Equipamiento	1314,22 m ²
Diagonal 61C	1612,69 m ²
Diagonal 61D	2524,12 m ²
Diagonal 61D Bis	744,09 m ²
Diagonal 62	467,23 m ²
Carrera 26	1695,86 m ²
Carrera 27	1796,57 m ²
Carrera 28	309,21 m ²
Rotonda	67,98 m ²
Cra 27 Per	285,07 m ²

ESPACIO PUBLICO PROYECTADO		
Z. Verdes Parques	11007,47 m ²	53.67%
Perfiles viales	9502,82 m ²	46.33%
Sub Total	20510,29 m ²	93.98%
Equipamiento	1314,22 m ²	6.02%
Total Cesion	21824,51 m ²	100.00%

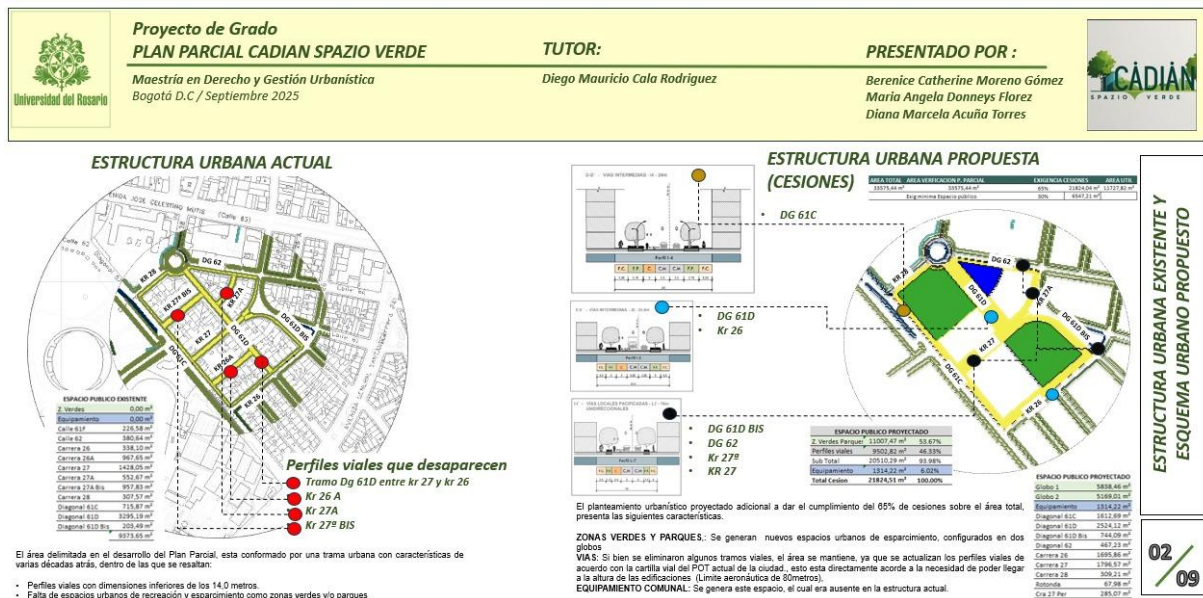
Fuente: elaboración propia.

La reconfiguración de espacio público consiste en los perfiles viales que desaparece: tramo Diagonal 61 D entre carrera 27 y carrera 26, la carrera 26 A, la carrera 27 A y la carrera 27 A BIS; mientras que la Diagonal 61 C de medir 715,87 aumenta a 1612,69, la diagonal 61 D, de medir 3295,19 se disminuye pasa a medir 2524,12 m2, la diagonal 61 D BIS, de 203,9 m2 aumenta a 744,09 m2, se crea la Diagonal 62, la carrera 26 de 338.10 m2 aumenta a 1695,86 m2, la carrera 27 de medir 1428,05 aumenta a 1796.57, la carrera 28 de 307,57 m2, pasa a medir 309.21 m2, rotonda de 67,98 m2 y la carrera 27 per 285.07 m2. Se adiciona el equipamiento de 1314.22 m2.

La reconfiguración del plan parcial Cadian Spazio Verde, aumenta ostensiblemente el espacio público crea grandes parques que reverdecen el sector y reduce las áreas privadas, aumentando la densificación en altura.

Figura 80.

Estructura urbana actual



Fuente: elaboración propia.

3.24.1 Perfiles viales proyectados

Figura 81.

Propuesta urbana



Fuente: elaboración propia.

3.25 Ejecución – cronograma general del proyecto

El plan parcial se contempla en un término de dieciocho meses (18) meses para su aprobación, radicando en legal y debida forma, para ser aprobado en marzo de 2027; siendo el punto de equilibrio de cada etapa al 60% y el inicio de ventas de la siguiente unidad de actuación cuando llegue al punto de equilibrio de la anterior. Respecto, el valor de preoperativos está

calculado como el 3,5% de las ventas de la primera etapa y el retorno de preoperativos se realiza 50/50 en las dos primeras unidades de actuación. El pago de los moradores salientes se realiza 30% a la aprobación del plan parcial y el 70% restantes 5 meses antes del inicio de construcción y el retorno de pago de predio para inversionistas 10% a punto de equilibrio 90% contra fecha devolución de IVA.

Figura 82.

Cronograma general del plan parcial

UNIDAD DE ACTUACION 1					Sep-25
APROBACION PLAN PARCIAL					
APROBACION DE PLAN PARCIAL (18 meses)					
USOS	VENTAS	RITMO / VENTAS	INICIO VENTAS	PTO/EQUILIBRIO	
				60%	
Comercio	1944,88 m ²	100 m ² / mes		11	Mar-28
Residencial Vis	0 un	20 un / mes		0	Apr-27
Residencial Vip	114 un	20 un / mes		3	Jul-27
Residencial 1	353 un	15 un / mes		14	Jun-28
Residencial 2	181 un	8 un / mes	Apr-27	13	May-28
Oficina	0,00 m ²	800 m ² / mes		0	Apr-27
SERVICIOS / INSTIT	0,00 m ²	200 m ² / mes		0	Jan-00
Hotel	0	1 un / mes		0	Jan-00
PTO / EQUIL - INICIO VENTAS					Jun-28
COMERCIALIZACION					
CONSTRUCCION			Jun-28	27 meses	Sep-30
UNIDAD DE ACTUACION 2					
USOS	VENTAS	RITMO / VENTAS	INICIO VENTAS	PTO/EQUILIBRIO	
				60%	
Comercio	1778,44 m ²	200 m ² / mes		5	Nov-28
Residencial Vis	0,00 m ²	20 un / mes		0	Jun-28
Residencial Vip	0,00 m ²	20 un / mes		0	Jun-28
Residencial 1	0 un	15 un / mes		0	Jun-28
Residencial 2	0 un	8 un / mes	Jun-28	0	Jun-28
Oficina	21376,93 m ²	800 m ² / mes		16	Oct-29
SERVICIOS / INSTIT	0,00 m ²	200 m ² / mes		0	Jun-28
Hotel	1	1 un / mes		0	Jun-28
PTO / EQUIL - INICIO VENTAS					Oct-29
COMERCIALIZACION					
CONSTRUCCION			Oct-29	26 meses	Dec-31
UNIDAD DE ACTUACION 3					
USOS	VENTAS	RITMO / VENTAS	INICIO VENTAS	PTO/EQUILIBRIO	
				60%	
Comercio	2601,79 m ²	200 m ² / mes		7	May-30
Residencial Vis	302,00 m ²	20 un / mes		9	Jul-30
Residencial Vip	114,00 m ²	20 un / mes		3	Jan-30
Residencial 1	347 un	15 un / mes		13	Nov-30
Residencial 2	400 un	8 un / mes	Oct-29	30	Apr-32
Oficina	0,00 m ²	800 m ² / mes		0	Oct-29
SERVICIOS / INSTIT	2601,79 m ²	200 m ² / mes		7	May-30
Hotel	0	200 un / mes		0	Oct-29
PTO / EQUIL - INICIO VENTAS					Apr-32
COMERCIALIZACION					
CONSTRUCCION			Apr-32	37 meses	May-35

Fuente: elaboración propia.

Figura 83.

Cronograma general del plan parcial 1

CRONOGRAMA PRINCIPALES HITO	FECHA DE INICIO DE ANALISIS	sep-25			
	APROBACION PLAN PARCIAL	sep-25	546	mar-27	18 meses
	Vigencia Plan Parcial 10 años	mar-27	3.653	mar-37	120 meses
	CONDICION NO APORTANTES				
	Anticipo 30%	abr-27	30	may-27	1 meses
	Pago 70% UNIDAD ACT 01	ene-28	31	feb-28	1 meses
	Pago 70% UNIDAD ACT 02	may-29	31	jun-29	1 meses
	Pago 70% UNIDAD ACT 03	nov-31	30	dic-31	1 meses
	CONDICION APORTANTES				
	RECONOCIMIENTO MORADORES	ene-28	912	jul-30	
	RECONOCIMIENTO MORADORES	may-29	944	dic-31	
	RECONOCIMIENTO MORADORES	nov-31	1.216	mar-35	
	UNIDAD DE ACTUACION 1				
	Ventas	abr-27	427	jun-28	
	Tramite Lic Construcccion	dic-27	183	jun-28	6 meses
	Obra	jun-28	760	jul-30	
	UNIDAD DE ACTUACION 2				
	Ventas	jun-28	487	oct-29	
	Tramite Lic Construcccion	abr-29	183	oct-29	6 meses
	Obra	oct-29	791	dic-31	
	UNIDAD DE ACTUACION 3				
	Ventas	oct-29	913	abr-32	
	Tramite Lic Construcccion	oct-31	183	abr-32	6 meses
	Obra	abr-32	1.064	mar-35	

Fuente: elaboración propia.

La UA1 se plantea el inicio de ventas en el periodo comprendido entre abril 27 a junio de 2028, es decir, durante seis (6) meses, tramite de licencia de construcción diciembre de 2027 a junio de 2028 y obra entre junio de 2028 a julio 2030.

La UA2 se plantea abrir a ventas entre el periodo comprendido entre junio 28 a octubre de 2029, es decir, durante seis (6) meses, tramite de licencia de construcción entre abril de 2029 a octubre de 2029 y obras entre octubre de 2029 a diciembre de 2031.

La UA3 se plantea abrir a ventas entre el periodo comprendido entre octubre 2029 a abril de 2032, es decir, tramite de licencia de construcción entre octubre 2031 de abril de 2032 y obras entre abril de 2032 a marzo de 2035.

3.26 Esquema general de ventas

En el plan parcial “Cadian Spazio Verde” se plantea construir 228 viviendas tipo VIP de 42 m², 302 viviendas tipo VIS cuya área privada es de 42.00 m², residencia tipo 1 se plantea construir 700 unidades de 50 m² y residencia tipo 2 de 65 m², 581 unidades y comercio 6.325.11 m² y retorno a moradores aportantes 190, para un total de viviendas de 2001.

En la UAU 1 se planea construir, 114 unidades VIP de 42 m², equivalente a 4746.80 m², en comercio se destinará un área de 1944.88 m², residencial 1, 353 unidades, un área de 17.668.56 m², residencial 2 un área de 181 unidades con un área de 65 m², un área de 11.779.04; en la UAU 2 se construirá para comercio un área de 1778.44 m², para oficinas un área de 21376.93 m² y un área de 21376.93 m² destinado a hotel cinco estrellas; En la UAU 3 se destinará para la construcción de vivienda VIP en un área de 4.746.80 m², 114 unidades privadas, vivienda VIS 302 unidades privadas de un área de 42 m², representa un área de 12658.13; residencial 1 347 unidades área total 17,337.05 m² y residencial tipo 2, 400 unidades un área de 26.005.57 m²,

El punto de equilibrio se estableció para cada UAU cuando se llegue al 60% de venta de unidades privadas o metros cuadrados así:

Figura 84.

Cronograma general del plan parcial 2

					sep-25
APROBACION PLAN PARCIAL					
APROBACION DE PLAN PARCIAL (18 meses)					
UNIDAD DE ACTUACION 1					
USOS	VENTAS	RITMO / VENTAS	INICIO VENTAS	PTO/EQUILIBRIO	
				60%	
Comercio	1944,88 m ²	100 m ² / mes		11	mar-28
Residencial Vis	0 un	20 un / mes		0	abr-27
Residencial Vip	114 un	20 un / mes		3	jul-27
Residencial 1	353 un	15 un / mes	abr-27	14	jun-28
Residencial 2	181 un	8 un / mes		13	may-28
Oficina	0,00 m ²	800 m ² / mes		0	abr-27
SERVICIOS / INSTIT	0,00 m ²	200 m ² / mes		0	ene-00
Hotel	0	1 un / mes		0	ene-00
				PTO / EQUIL - INICIO VENTAS	
					jun-28
COMERCIALIZACION					
CONSTRUCCION			jun-28	27 meses	sep-30
<hr/>					
UNIDAD DE ACTUACION 2					
USOS	VENTAS	RITMO / VENTAS	INICIO VENTAS	PTO/EQUILIBRIO	
				60%	
Comercio	1778,44 m ²	200 m ² / mes		5	nov-28
Residencial Vis	0,00 m ²	20 un / mes		0	jun-28
Residencial Vip	0,00 m ²	20 un / mes		0	jun-28
Residencial 1	0 un	15 un / mes	jun-28	0	jun-28
Residencial 2	0 un	8 un / mes		0	jun-28
Oficina	21376,93 m ²	800 m ² / mes		16	oct-29
SERVICIOS / INSTIT	0,00 m ²	200 m ² / mes		0	jun-28
Hotel	1	1 un / mes		0	jun-28
				PTO / EQUIL - INICIO VENTAS	
					oct-29
COMERCIALIZACION					
CONSTRUCCION			oct-29	26 meses	dic-31
<hr/>					
UNIDAD DE ACTUACION 3					
USOS	VENTAS	RITMO / VENTAS	INICIO VENTAS	PTO/EQUILIBRIO	
				60%	
Comercio	2601,79 m ²	200 m ² / mes		7	may-30
Residencial Vis	302,00 m ²	20 un / mes		9	jul-30
Residencial Vip	114,00 m ²	20 un / mes		3	ene-30
Residencial 1	347 un	15 un / mes	oct-29	13	nov-30
Residencial 2	400 un	8 un / mes		30	abr-32
Oficina	0,00 m ²	800 m ² / mes		0	oct-29
SERVICIOS / INSTIT	2601,79 m ²	200 m ² / mes		7	may-30
Hotel	0	200 un / mes		0	oct-29
				PTO / EQUIL - INICIO VENTAS	
					abr-32
COMERCIALIZACION					
CONSTRUCCION			abr-32	37 meses	may-35

DIAGRAMA PROYECCION DE TIR

- 1- SE CONTEMPLAN 18 MESES PARA APROBACION DEL PLAN PARCIAL
- 2- PUNTO DE EQUILIBRIO DE CADA ETAPA AL 60%
- 3- INICIO DE VENTAS DE LA SIGUIENTE UNIDAD DE ACTUACION CUANDO AL PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ANTERIOR
- 4- EL VALOR DE PREOPERATIVOS ESTA CALCULADO COMO EL 3,5% DE LAS VENTAS DE LA PRIMERA ETAPA
- 5- EL RETORNO DE PREOPERATIVOS SE REALIZA 50/50 EN LAS DOS PRIMERAS UNIDADES DE ACTUACION.
- 6- EL PAGO DE LOS MORADORES SALIENTES SE REALIZA 30% A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL Y EL 70% RESTANTES 5 MESES ANTES DEL INICIO DE CONSTRUCCION.
- 7- RETORNO PAGO DE PREDIO PARA INVERSIONISTAS 10% A PUNTO DE EQUILIBRIO 90% CONTRA FECHA DEVOLUCION DE IVA

Fuente: elaboración propia.

Se proyecta alcanzar el punto de equilibrio dentro de los términos indicados en el cronograma, los cuales se establecen para la UAU 1 alcanzar el punto de equilibrio en el mes de junio de 2028, alcanzando un ritmo de ventas así: En comercio 100 m2 por mes, 20 unidades de vivienda VIP en un mes, 15 unidades de vivienda de tipo 1, 8 unidades tipo 2, 800 m2 destinados a oficinas y 200 m2 destinados a servicios.

Se proyecta alcanzar el punto de equilibrio dentro de los términos indicados en el cronograma, los cuales se establecen para la UAU 2 alcanzar el punto de equilibrio en el mes de octubre de 2029, alcanzando un ritmo de ventas así: En comercio 200 m2 por mes, 20 unidades de vivienda VIS, 20 unidades de vivienda vip, residencial 1 15 unidades, residencial 2, 8 unidades, oficina 800 m2 por mes, servicios 200 m2 por mes y 1 unidad en el hotel por mes.

Se proyecta alcanzar el punto de equilibrio dentro de los términos indicados en el cronograma, los cuales se establecen para la UAU 3 alcanzar el punto de equilibrio en el mes de abril de 2032, alcanzando un ritmo de ventas así: en comercio 200 m2 por mes, 20 unidades de vivienda VIS en un mes, 20 unidades privadas VIP por mes, residencial 1, 15 unidades por mes, residencial 2, 8 unidades por mes, oficina 800 m2 por mes, servicios 200 m2, hotel 200 unidades por mes.

Se hace necesario implementar estrategias de venta agresivas y una demanda del mercado considerablemente alta para mantener el ritmo y alcanzar el punto de equilibrio en el tiempo previsto. La estrategia de ventas y el esquema financiero del proyecto dependen en gran medida de la capacidad para mantener la rotación de inventario mensual estimada. La planificación adecuada y el monitoreo continuo de las ventas serán fundamentales para asegurar que el proyecto alcance sus objetivos financieros dentro del plazo estipulado. Realizada el sondeo en el sector se identificó la necesidad de hospedaje, vivienda VIS, VIP, residencial 1 y 2, servicios y comercio,

mostrando un interés general tanto en la comunidad, inversionistas y los visitantes que asisten en los eventos que se llevan a cabo en el Movistar Arena, el Campin y el Parque Simón Bolívar. este proyecto es incluyente toda vez que en vez de desplazar la vivienda VIS y VIP por el contrario la incluye en el proyecto.

Para le ejecución del plan parcial “Cadian Spazio Verde” se optó por reconfigurar el área delimitada por el polígono que comprende 7 manzanas, con el objetivo de crear tres UAU. Este proceso se llevará a cabo mediante el mecanismo de integración inmobiliaria descrito en los artículos 44 y 45 de la Ley 388 de 1997, lo que garantizará una distribución equitativa de las cargas y beneficios. Aunque se implementará la integración inmobiliaria, es importante destacar que la gestión de los 298 predios dentro del área de influencia será realizada por el desarrollador y constructor del proyecto (una entidad privada). Además, esta entidad tendrá las funciones de planificar, gestionar el fideicomiso tanto de parqueo como de administración y pagos, estructurar el proyecto, generar suelo útil urbanizado, gestionar social y predialmente, así como llevar a cabo la gestión técnica y financiera de uno o varios promotores asociados y derechos fiduciarios. Será también responsable de la licencia de urbanismo.

El financiamiento del proyecto del plan parcial de renovación urbana se centrará en dos aspectos principales: 1. Política de Moradores: contempla las opciones ofrecidas a los propietarios y arrendatarios de los predios dentro del área de influencia, así como las negociaciones establecidas con ellos. Entre estas opciones, se incluye el pago en efectivo del valor comercial del predio, de acuerdo con lo que aparece en el certificado catastral.

Figura 85.

Comparativo de compensación de propietarios no aportantes

	Valor Total	Aporte moradores que se quedan	Pago moradores salientes	UNIDAD ACTUACION 01	UNIDAD ACTUACION 02	UNIDAD ACTUACION 03
				ene-28	may-29	nov-31
UNIDAD ACTUACION 01	\$ 36.201.297.208	\$ 21.540.415.256	\$ 14.660.881.951	\$ 20.562.645.355	\$ -	\$ -
UNIDAD ACTUACION 02	\$ 11.304.828.908	\$ 5.506.381.779	\$ 5.798.447.129		\$ 8.132.622.057	\$ -
UNIDAD ACTUACION 03	\$ 40.109.164.030	\$ 16.525.112.186	\$ 23.584.051.844		\$ -	\$ 31.708.262.745
	\$ 87.615.290.146	\$ 43.571.909.222	\$ 44.043.380.925			\$ 60.403.530.157

El PLAN PARCIAL, con las consideraciones comerciales, así como de desarrollo, tienen una proyección para desarrollo total de cerca de 10 años.

Teniendo en cuenta este tiempo se han tenido en cuenta las siguientes valoraciones.

1- Si bien hoy la valoración del terreno donde se va a desarrollar el PLAN PARCIAL, esta hoy cuantificada \$87,615,29,146 tanto para el MORADOR aportante como el que se va en el tiempo, se le esta ofreciendo una valoración, en el tiempo.

Para los MORADORES aportantes, adicional del reconocimiento económico que tienen durante el tiempo de construcción, gastos de desplazamiento, se les plantea un retorno de metro a metro del área construida actual, por área en un nuevo proyecto el cual representaría una gran valorización, que en cifras generales ellos están aportante inmuebles valuados en \$43,571,909,221 y recibiendo en diferentes etapas del proyecto inmuebles con las misma área de aporte inicial, con valores del orden de \$124,735,836,642 teniendo una valoración para el tiempo..

Con respecto a los propietarios que se van, se plantea una valoración del valor inicial, con un incremento anual del 7%, con las siguientes condiciones de pago.

Un valor equivalente al 30% del valor a la aprobación del PLAN PARCIAL, en Marzo del 2027.

El saldo restante esta ligado a la entrega de los inmuebles en este caso se ha determinado que la entrega de los mismos, se deberá realizar mínimo 5 meses previos al inicio de la etapa de construcción, el valor hoy cuantificado esta del orden de \$43,571,909,222, teniendo como valor final \$60,403,530,157

Fuente: elaboración propia.

4. Moradores

En el contexto de la renovación urbana, para los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio, según lo dispuesto en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, deberá pagarse preferentemente de la siguiente manera:

Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto. En derechos de edificabilidad, participando como socio de este. La Ley 388 de 1997 establece que, en casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles, el pago por la adquisición o indemnización debe realizarse preferentemente mediante permuta con inmuebles resultantes del proyecto o a través de derechos de edificabilidad, permitiendo al propietario participar como socio de este. Si el propietario opta por recibir el pago en dinero, tendrá un derecho de preferencia para adquirir

inmuebles de la misma naturaleza generados por el proyecto, en proporción al valor del inmueble original.

El Decreto 555, en sus artículos 373 y 375, refuerza esta normativa al definir medidas específicas para asegurar que los inmuebles de los propietarios sean reemplazados dentro del proyecto en proporción al valor o área construida de los mismos. Además, establece que las condiciones para la construcción y entrega de los inmuebles de reemplazo se calcularán principalmente en función de los metros cuadrados construidos, garantizando así una equivalencia justa en relación con el inmueble aportado al proyecto de renovación urbana. Para el presente ejercicio se utilizarán los datos de arrendatarios y propietarios por uso, obtenidos a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2022.

Dentro del cuadro comparativo de compensación a moradores se establece que el valor de aporte es de \$43.571.909.222 que corresponde a 9484,59 m² de residencial, en comercio 1637,11 m² y dotacional 482,25 m² corresponde a un valor en aporte de \$43.571.909.222 y el valor en retorno es de \$167.177.223.846, cuatro veces más.

Figura 86.

Comparativo de compensación de moradores

USOS	AREAS DE APORTE	VALOR DE APORTE	VALOR DE RETORNO	UNIDAD ACTUACION 01	UNIDAD ACTUACION 02	UNIDAD ACTUACION 03
RESIDENCIAL	9484,59 m ²	\$ 37.451.474.415	\$ 127.324.161.614	\$ 59.861.831.259	-	\$ 67.462.330.355
COMERCIO	1637,11 m ²	\$ 4.311.978.730	\$ 34.441.962.070	-	\$ 34.441.962.070	-
DOTACIONAL / SERVICIOS	482,25 m ²	\$ 1.808.456.078	\$ 5.411.100.163	\$ 5.411.100.163	-	-
		\$ 43.571.909.222	\$ 167.177.223.846			

Fuente: elaboración propia.

4.1 Caracterización moradores

Se detalle el número de predios que conforman el polígono donde se plantea la construcción del plan parcial Cadian Spazio Verde, en total son 298 unidades inmobiliarias, de los cuales 198 se quedarán en el proyecto y reciben los siguientes m² de reemplazo:

La UAU 1, tiene 4.798.32 m² de reemplazo de uso residencial y 904.02 m² de reemplazo a uso diferente al residencial.

La UA2, tiene 977.4 m² de reemplazo uso residencial y 501.55 m² de reemplazo uso diferente al residencial, y por último la UA3 tiene de reemplazo uso residencial 3.708.86 m² de reemplazo residencial y 713.79 m² de reemplazo diferente al residencial.

En total metros cuadrados de reemplazo 9.484.59.

m² de reemplazo uso diferente al residente 2.119.36.

Total, m² de reemplazo 11.603.96.

Se concluye entonces que permanecen en el proyecto 198 unidades inmobiliarias que equivalen al 66% y 100 unidades inmobiliarias que equivalen 35%, se van del proyecto. A estos últimos, que se retiran del proyecto, se les reconocerá el pago del avalúo comercial de su respectivo inmueble, además se le ofrecerá dos (2) alternativas de relocalización disponibles en el mercado, ubicadas prioritariamente en la UPL, donde se localiza el plan parcial, desde la realización del censo socioeconómico y como mínimo hasta treinta (30) días calendario antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto. A partir del recibo de las alternativas, el propietario tendrá un plazo de máximo de treinta (30) días calendario para adelantar las gestiones con el desarrollador tendientes a aceptar o rechazar por escrito la oferta de relocalización. Vencido este plazo, los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto no se considerarán como vinculados al proyecto.

Figura 87.

Caracterización

PH	UNIDADES	M2 REEMPLAZO USO RESIDENCIAL	M2 DE REEMPLAZO USO DIFERENTE AL RESIDENCIAL	PAGO EN DINERO	TOTAL UA1
UNIDAD DE ACTUACION 1					
UNIDADES MZ 17	91	3.437,28	440,71	6.844.902.832,34	14
UNIDADES MANZANA 16	22	1.361,04	463,31	7.815.979.119,13	19
UNIDAD DE ACTUACION 2					
UNIDADES MZ 15	7	467,71	292,00	3.444.829.004,08	8
UNIDADES MANZANA 14	7	509,69	209,55	2.353.618.125,23	7
UNIDAD DE ACTUACION 3					
UNIDADES MZ 12	36	2.240,00	317,40	7.099.819.698,97	20
UNIDADES MANZANA 11	16	709,93	213,79	6.073.638.884,45	11
UNIDADES MANZANA 10	19	758,93	182,60	10.410.593.260,57	21
	198				100
TOTAL METROS CUADRADOS DE REEMPLAZO			9.484,59		298
M2 DE REEMPLAZO USO DIFERENTE AL RESIDENCIAL			2.119,36		
TOTAL AREA DE REEMPLAZO			11.603,96		
VALOR A PAGAR DE LOS QUE NO SE QUEDAN			\$ 44.043.380.924,76		
COLEGIOS					

Fuente: elaboración propia.

Total, UAU, 1, 2 y 3:

- Comercio 35 Unidad inmobiliarias.
- Dotacional 5 Unidades inmobiliarias.
- Servicios 18 Unidades inmobiliarias.
- Residencial 240 Unidades Inmobiliarias.

4.2 Tiempos de compensación a moradores

La fecha de radicación del plan parcial en debida forma es en septiembre de 2025, las unidades de actuación tendrán una fecha de inicio de manera independiente, la fecha de inicio de la UA1 es en enero de 2028, teniendo en cuenta que el plan parcial será aprobado en 18 meses después de su radicación, en cuanto a la UA2 en mayo de 2029 y la UA 3 en noviembre de 2031, ejecutándose de manera escalonada, siendo la fecha final para la actuación 1 en septiembre de 2030, de la UA2 en diciembre de 2031 y UA3 en mayo de 2035.

Figura 88.

Tiempos de compensación moradores que permanecen el proyecto

	F INICIO EVALUACION	FECHA INICIO	FECHA INICIO	TIEMPO EN MESES	FECHA FINAL
UNIDAD ACTUACION 01	Sep-25	60 MESES	Jan-28	32 MESES	Sep-30
UNIDAD ACTUACION 02	Sep-25	75 MESES	May-29	31 MESES	Dec-31
UNIDAD ACTUACION 03	Sep-25	116 MESES	Nov-31	42 MESES	May-35

Fuente: elaboración propia.

4.3 Valor del suelo

El valor del suelo comercial a pagarle a los 100 moradores es la suma de \$44.043.380.924, teniendo en cuenta la valoración en el tiempo de acuerdo con el cronograma por cada unidad de actuación (UA1: 32 meses, UA2: 31 meses y UA3: 42 meses, valor final a pagar del suelo a moradores que se van : \$60.403.530.157 valorización al 7% anual según condiciones de pago así: 30% con aprobación del plan parcial marzo de 2027, el saldo del 70% está ligado a la entrega de inmuebles que para el caso se deberá realizar 5 meses antes del inicio de la etapa de construcción.

Figura 89.

Comparativo de compensación de propietarios no aportantes

	Valor Total	Aporte moradores que se quedan	Pago moradores salientes	UNIDAD ACTUACION 01	UNIDAD ACTUACION 02	UNIDAD ACTUACION 03
				Jan-28	May-29	Nov-31
UNIDAD ACTUACION 01	\$ 36.201.297.208	\$ 21.540.415.256	\$ 14.660.881.951	\$ 20.562.645.355	\$ -	\$ -
UNIDAD ACTUACION 02	\$ 11.304.828.908	\$ 5.506.381.779	\$ 5.798.447.129		\$ 8.132.622.057	\$ -
UNIDAD ACTUACION 03	\$ 40.109.164.030	\$ 16.525.112.186	\$ 23.584.051.844		\$ -	\$ 31.708.262.745
	\$ 87.615.290.146	\$ 43.571.909.222	\$ 44.043.380.925			\$ 60.403.530.157

Fuente: elaboración propia.

4.4 Arrendamiento propietarios residentes

A los propietarios moradores que decidieron ejercer el derecho preferencial aportando su inmueble para permanecer en el ámbito del proyecto, se les pagará un pago transitorio de cánones de arrendamiento por valor de \$5.456.244.000, este pago se calculó de acuerdo al cronograma de actividades, el cual será durante el periodo comprendido entre la entrega material del inmueble aportado al proyecto, el cual será cinco (5) meses antes de empezar la ejecución de la obra, hasta la entrega del inmueble de reemplazo, teniendo en cuenta el área, acabados y localización del inmueble aportado, además el desarrollador presentara una oferta por escrito al propietario, como mínimo un (1) antes de la entrega material del inmueble. Art. 22 del decreto 563 de 2023.

4.5 Lucro cesante a los propietarios no residentes

Este pago por concepto de lucro cesante tiene como objetivo compensar por parte del desarrollador, la pérdida de ganancias o utilidades dejadas de percibir por parte de los propietarios de inmuebles que generan renta de arrendamiento, por esta razón el propietario deberá aportar al desarrollador los correspondientes contratos de arrendamiento debidamente suscritos, los cuales servirán de soporte.

El valor para pagar por este concepto es de \$4.838.556.000.

4.6 Titulares de actividades productivas

Para recibir este valor respecto a los titulares de actividades productiva deberán aportar el balance de resultado del último año fiscal, elaborado por un contador público, en el ámbito del proyecto los titulares de actividades productivas que pese a su existencia no cuentan con los mecanismos requeridos para acreditar la afectación generada como consecuencia de la pérdida de

ingresos, los titulares recibirán el equivalente a seis (6) SMMLV por cinco (5) meses como factor total de compensación. El pago se realizará una vez se entregue el inmueble el cual será cinco (5) meses antes de empezar la ejecución de la UA donde este el inmueble.

El lucro cesante a los titulares de actividades productivas, se incluye el valor del traslado de 2 SMMLV, ya que estarán por fuera de la UPL será de \$2.055.534.000.

4.7 Traslados arrendatarios

Se contempla la suma de \$321.141.600 por concepto de traslado a los arrendatarios.

Se concluye entonces, que el pago en dinero a los moradores que se quedan es de \$43.571.909.222 y el pago a los moradores salientes es de \$44.043.380.925, terminando, pagándoles a los moradores que se van \$60.403.157.

Y a los moradores aportantes que equivale a la suma de \$43.571.909.222 se les devuelve unos metros cuadrados dentro del proyecto con una valorización de 4 veces, equivalente a \$167.177.223.846.

En el balance se demuestra que el proyecto es capaz de asumir los costos y gastos asociados a su desarrollo, además de ser rentable y atractivo para los grupos de interés, incluidos los propietarios del suelo, quienes recibirán como pago justo por su terreno hasta 4 veces su valor comercial entregado.

5. Modelo de gestión

Se permite la integración de un promotor inmobiliario para los preoperativos y se genera encargo fiduciario para protección a moradores que permanecen, para los inversionistas y futuros compradores.

Conformación de la entidad promotora – Organización de derecho privado bajo el esquema fiduciario – Contrato de fiducia mercantil de administración (Decreto 410 de 1971).

Vinculación del (operador Urbano Público ente Gestor) renovó artículo 374 Decreto 555.

Formulación del plan parcial incluye plan de gestión social y predial.

Enajenación voluntaria: pago del valor según indicadores de metro cuadrado para vivienda usada, según modelación sin reconocimiento de arrendamiento.

Vinculación al proyecto por restitución en metros cuadrados: aporte del predio, se realiza reemplazo del predio aportado de acuerdo con los metros cuadrados reportados en el certificado catastral más reconocimiento de arrendamiento durante el periodo de ejecución de la unidad de actuación a la que corresponda, según modelación de cronograma.

Segunda fase de negociación y vinculación al proyecto: se realizará con el 60% del punto de equilibrio de cada UAU

La estrategia de gestión y financiación para el desarrollo del plan parcial de renovación urbana " Cadian Spazio Verde" se basa en la estructuración y coordinación de múltiples actores y mecanismos administrativos para asegurar una ejecución eficiente y equitativa del proyecto. Es primordial entender que lo que se busca con este proyecto de renovación urbana es detener el deterioro físico y ambiental de la zona, mejorar la calidad de vida de los moradores y titulares de actividades productivas, en el sentido de crear posibilidades de mejorar sus ingresos, teniendo en cuenta la localización estratégica, su conectividad y cercanía a los grandes equipamientos como son el Movistar Arena y el Campin, además del Parque Simón Bolívar. La reconfiguración y distribución física y jurídica de las 298 unidades inmobiliarias para el reparto equitativo de cargas y beneficios, los cuales se plantean distribuir dentro de las tres unidades de actuación que conforman el plan parcial Cadian Spazio Verde.

El plan parcial Cadian Spazio Verde, se realiza mediante la aprobación del Decreto PPRU, en el cual se determinarán las cargas y beneficios, consiguiente a: I. Proceso de vinculación y negociación.

Estructura de gestión:

- Conformación de la entidad promotora: se establece una entidad de derecho privado bajo un esquema fiduciario para gestionar el proyecto – Fidecomiso.
- Vinculación del operador urbano público: se realiza conforme al Artículo 374 del Decreto 555 de 2021, designando al operador urbano público para intervenir en el desarrollo del proyecto. se incluirá la entidad gestora, la cual se realizará por medio de la participación de la empresa de renovación urbana de Bogotá, Renovó, cómo entidad gestora, sea el operador urbano público.
- Formulación del plan parcial: incluye un Plan de Gestión Social y Predial para asegurar la integración de la comunidad y la adecuada gestión de los predios involucrados.
- Fase de negociación y vinculación voluntaria al proyecto: se inicia una primera fase de negociación con los propietarios de los predios para su integración inmobiliaria al proyecto.
- Conformación de las bases de actuación y delimitación de las UAU: se delimitarán TRES (3) UAU: (UAU1, UAU2 y UAU3), como base para la reconfiguración física y jurídica de los inmuebles involucrados. Cada UAU será responsable del reparto equitativo de cargas y beneficios entre los participantes, una vez definidas dichas delimitaciones.
- Segunda fase de negociación y vinculación al proyecto: después de la delimitación de las UAU, se procede a una segunda fase de negociación con los propietarios y así sucesivamente.

- Adición Fiducia Mercantil de Administración: RENOBO actuará como entidad gestora, asegurando la legalidad y ejecución de la integración inmobiliaria, incluyendo mecanismos de enajenación voluntaria o forzosa según sea necesario.

El fideicomiso será responsable de administrar los predios y recursos económicos para garantizar el desarrollo del proyecto. A partir de ello, se generará la constitución de una Fiducia inicialmente de parqueo y luego fiducia mercantil de Administración y con base en la concertación a la que hubieran llegado los propietarios para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística se procede a:

- Enajenación voluntaria: los propietarios pueden optar por vender voluntariamente su predio, recibiendo el pago del valor final según la modelación, sin reconocimiento de arrendamiento.
- Vinculación al proyecto por restitución de producto inmobiliario: los propietarios pueden aportar su predio y recibir un producto inmobiliario como compensación, con el valor aportado indexado al Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV).

Consecuencias de no aceptar la oferta.

- Gestión del suelo por parte del operador urbano público: si los propietarios no aceptan la oferta, la gestión del suelo será realizada directamente por el operador urbano público (RENOBO), lo que podría implicar procesos de enajenación forzosa.

Integración inmobiliaria de utilizará el mecanismo de integración inmobiliaria, conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 388 (1997), el cual implica reunir y consolidar los predios para una mejor configuración predial y la posterior delimitación de las UAU, garantizando así la equidad en el sistema de reparto de cargas y beneficios entre dichas unidades para el desarrollo del plan parcial.

Este mecanismo permite agrupar y reorganizar los predios con el fin de optimizar la configuración del terreno y asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo mencionado, el trámite de integración inmobiliaria requerirá la realización de las siguientes actividades, previas a la aprobación del proyecto de integración de inmuebles: 298.

- Otorgar la integración inmobiliaria mediante escritura pública, detallando a los participantes de la actuación, los inmuebles involucrados y su consolidación.
- Especificar las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo urbanismo, conforme al proyecto urbanístico.
- Describir cómo se restituirán los aportes en nuevos lotes, indicando su valor y su correspondencia con el predio originalmente aportado.
- La escritura pública debe inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente para que, posteriormente, se registre en el folio de matrícula inmobiliaria de cada inmueble aportado. Los predios restituidos sustituirán a los inmuebles originales con plena validez jurídica.
- Los lotes que conforman las unidades de actuación urbanística del plan parcial de renovación urbana deberán asumir las cargas y el pago de los gastos de urbanización, de acuerdo con el porcentaje y las cargas que correspondan a cada UAU.

5.1 Estructura fiduciaria

En aras de garantizar la vinculación de posibles promotores inmobiliarios y la vinculación de los propietarios con el fin de mitigar riesgos legales y financieros se pretende constituir un

contrato de fiducia mercantil de administración para garantizar el óptimo desarrollo de todas las unidades de actuación planteadas en el proyecto.

No obstante, lo primero es constituir una fiducia de parqueo para ir incluyendo en esta fiducia todas las matrículas inmobiliarias (predios) que se vayan comprando, hasta lograr la obtención del correspondiente en cada una de las actuaciones a fin de empezar con la ejecución, conforme al cronograma establecido, para luego transformar este fideicomiso de parqueo a uno inmobiliario más adelante, la transformación se hace a través de este mismo vehículo mediante otrosí.

La constitución del contrato fiducia mercantil de administración tiene como fin la administración de recursos y bienes del proyecto Cadian Spazio Verde, garantizando su buen uso, protegiendo el capital de los inversionistas y velando por el cumplimiento de los objetivos del proyecto según las instrucciones del fideicomitente (quien aporta los bienes) y beneficiando a terceros (beneficiarios).

Pasos para seguir:

- Constitución de la fiducia de parqueo para ir incluyendo las matrículas de los predios que se vayan comprando.
- Constitución de la fiducia mercantil con el 60% de los inmuebles de cada UAU.
- Obtención de licencia de urbanismo y construcción.
- Transferencia a través del mismo vehículo puede ser, de inmuebles enajenados al fideicomiso.
- Transferencia de beneficios a inversionistas constructores y gestor inmobiliario.
- Pago y cumplimiento de política de moradores.
- Promoción y venta de los productos inmobiliarios.

- Construcción de los proyectos una vez se alcance el punto de equilibrio de las unidades de actuación (UA1, UA2 y UA3).

5.2 Modelo de financiación

Modelo de financiación tradicional del proyecto, en donde el promotor /desarrollador privado es el encargado de aportar los recursos iniciales para la pre-inversión y estructuración del proyecto y a través de vehículos financieros (bancos o fondos de inversión), socios inversionistas y propietarios de tierras, completa los recursos necesarios para la ejecución.

1. Fondo de inversión o inmobiliarios.

- Posibilidad de apalancamiento de la fase de pre-inversión de ejecución del proyecto.
- Participación en la utilidad del proyecto o el costo financiero.

2. Propietarios del terreno/aportantes de los inmuebles

- Aporta al proyecto el suelo para el desarrollo del proyecto.
- Estructura financiera del proyecto, incluye pago del valor más intereses y reconocimiento económico.

3. Entidad promotora y/o promotor inmobiliario / desarrollador.

- Organización de derecho privado bajo esquema fiduciario.
- Gestión de los recursos para la ejecución de la pre-inversión del proyecto.
- Responsable de la gestión y el respaldo necesario para la financiación del proyecto (expedición de garantías).

4. Construcción del proyecto.

- Gestión de la financiación de los costos directos de construcción y urbanismo

5. Fuente de financiación.

Aportes propios:

- Capital del promotor o inversionistas: dinero inicial para compra de lote, estudios y trámites.
- Da credibilidad ante bancos e inversionistas.

Financiación bancaria:

- Crédito constructor: préstamo otorgado por bancos para la etapa de construcción.
- Crédito puente: financia el terreno y los costos iniciales mientras se asegura la preventa.
- Generalmente se desembolsa por avances de obra, con supervisión fiduciaria.

Preventas:

- Los recursos de los compradores (cuotas iniciales, separaciones, abonos) se recaudan a través de una fiducia inmobiliaria.
- Sirven como capital de trabajo para construir y como garantía ante los bancos.

Fiducia inmobiliaria:

- Se utiliza como vehículo de administración y garantía.
- Modalidades: fiducia de preventas, de administración de recursos, de garantía o de inversión.
- Protege los recursos de los compradores y da confianza al mercado y a la banca.

Inversión privada / capital de riesgo:

- Inversionistas privados, fondos de inversión y socios capitalistas.
- Pueden participar como socios del proyecto o como financiadores a cambio de una rentabilidad.

Mercado de capitales.

Subsidios o apoyos públicos: en vivienda de interés social (VIS/VIP).

Arrendamientos o anticresis (si aplica):

- Para proyectos de renta (Locales comerciales, oficinas, hotel), los contratos de arriendo a largo plazo sirven como garantía para obtener financiación.
- En algunos casos se pactan cánones anticipados.

A la fiduciaria se le transfieren predios a un patrimonio autónomo para su administración, permite la construcción del proyecto, y asume responsabilidades legales como el saneamiento por evicción. Además, facilita la venta de los activos inmobiliarios desarrollados en el proyecto.

Tendrá a su cargo las siguientes actividades:

- Transferir a título de fiducia mercantil de los predios al patrimonio autónomo matriz que se constituya, con el objeto de que la Fiduciaria lo administre.
- Permitir al Fideicomitente Constructor, la construcción del Proyecto y la transferencia de los activos inmobiliarios que se ofrecerán en venta.

Fideicomitente aportante de recursos - inversionista: tendrá a su cargo las siguientes actividades: se encarga de realizar aportes en dinero según el Contrato de Fiducia Mercantil y cumplir con todas las obligaciones contractuales y legales vigentes.

Tendrá a su cargo las siguientes actividades:

- Realizar los aportes en dinero, en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil.
- Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil y en las normas legales vigentes.

Constitución de patrimonio autónomos subordinados:

Para la adecuada ejecución del plan parcial de renovación urbana “Cadian Spazio Verde” y acorde con las facultades del patrimonio autónomo matriz, se constituirá patrimonios autónomos

diferentes subordinados del patrimonio autónomo matriz, para estructurar y ejecutar las tres unidades de actuación.

Cumplimiento de las finalidades determinadas para cada uno dichos patrimonios subordinados establecidos en el respectivo contrato de fiducia mercantil de administración.

Actores: los patrimonios autónomos subordinados estarán integrados por:

- Fideicomitente: fideicomiso matriz patrimonio autónomo constituidos por Cadian Spazio Verde.
- Beneficiarios: terceros indeterminados pero determinables. Interesados en adquirir productos inmobiliarios del proyecto.
- Comité Fiduciario: integrado por la sociedad fiduciaria y representante de cada actor

Patrimonio autónomo subordinado activos conformado así en cada una de las tres unidades de actuación urbanísticas UA1, UA2 y UA3:

Figura 90.

Área disponible otros usos

AREA DISPONIBLE OTROS USOS				36617,02 m ²	46169,40 m ²	53288,50 m ²	
CALCULO DE M2 DE CONSTRUCCIÓN DE REEMPLAZO				100%	50%	0%	50%
Para propietarios que permanecen en el proyecto				100%	0%	100%	0%
				100%	100%	0%	0%
Residencial	9484,59 m ²			4742,30 m ²	0,00 m ²	4742,30 m ²	9484,59 m ²
Comercio	1637,11 m ²			0,00 m ²	1637,11 m ²	0,00 m ²	1637,11 m ²
Servicios básicos	482,25 m ²			482,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	482,25 m ²
<hr/>							
2 PRIMEROS PISOS				1944,88 m ²	1778,44 m ²	5203,58 m ²	
Comercio	UA1	UA2	UA3	1944,88 m ²	1778,44 m ²	2601,79 m ²	6325,11 m ²
Servicios	100%	100%	50%	0,00 m ²	0,00 m ²	2601,79 m ²	2601,79 m ²
				100%	100%	100%	
<hr/>							
PISOS SUPERIORES				29447,59 m ²	42753,85 m ²	43342,62 m ²	115544,07 m ²
Residencial 1	UA1	UA2	UA3	17668,56 m ²	0,00 m ²	17337,05 m ²	Validacion 0,00
Residencial 2	40%	0%	60%	11779,04 m ²	0,00 m ²	26005,57 m ²	
Oficina	0%	50%	0%	0,00 m ²	21376,93 m ²	0,00 m ²	
SERVICIOS / INSTIT	0%	0%	0%	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	
Hotel	0%	50%	0%	0,00 m ²	21376,93 m ²	0,00 m ²	
				100%	100%	100%	

5. Conclusiones

- Valoración inmobiliaria y plusvalor generado: el valor de referencia inicial del suelo ascendía a \$3.300.000/m² (valor catastral aproximado), mientras que tras la formulación y adopción del Plan Parcial Cadian Spazio Verde se proyecta un valor resultante de \$13.667.552/m², evidenciándose un importante proceso de revalorización y generación de plusvalor \$10.367.552 m², conforme a lo establecido en el POT de Bogotá.
- Optimización y ampliación del espacio público: el área destinada a espacio público pasa de 9.373,65 m² a 21.824,51 m², lo que constituye un incremento sustancial en términos de espacio público, zonas verdes, dotación urbana, accesibilidad y sostenibilidad ambiental, garantizando el cumplimiento de los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT) en lo relativo a la red de espacio público efectivo y a la jerarquización vial.
- Transformación en la estructura predial y edificatoria: de un total inicial de 298 unidades inmobiliarias (198 habitacionales y 100 comerciales), el proyecto plantea la consolidación de 2.001 nuevas unidades habitacionales, además de un complejo hotelero, oficinas y áreas comerciales que suman 53.800 m² vendibles. Este proceso de renovación urbana permite un aumento poblacional proyectado de 894 habitantes actuales a 6.003, con un promedio de 3 personas por hogar, en coherencia con los parámetros de densificación previstos en la normativa urbana.
- Integración social e inclusión habitacional: el plan contempla la incorporación de 228 unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 302 de Vivienda de Interés Social (VIS), lo que contribuye a la consolidación de un territorio incluyente y heterogéneo, en el que coexisten diversas tipologías residenciales con usos complementarios de hotelería,

comercio y oficinas, en armonía con la vocación cultural y recreativa del área de influencia del Complejo El Campín.

- **Mejoramiento de la movilidad y conectividad urbana:** la reconfiguración de la malla vial (vías locales), mediante el ensanche de perfiles y la articulación de nuevas conexiones, garantiza la accesibilidad, jerarquización y continuidad de la red urbana, dando estricto cumplimiento a los determinantes del POT y asegurando condiciones de movilidad más eficientes para peatones, ciclistas, transporte público y vehículos particulares.
- **Efectos económicos y fiscales:** el proyecto genera valorización directa e indirecta tanto para los predios aportantes como para los no vinculados, con impactos positivos en la dinámica inmobiliaria del sector. Asimismo, la operación incrementará de manera significativa la base gravable, lo que se traduce en una mayor captación de ingresos por impuesto predial y valorización para el distrito capital.
- **Permanencia y fortalecimiento comunitario:** la estrategia de gestión integral garantiza la permanencia de los moradores originales y de los titulares de actividades productivas, promoviendo procesos de inclusión socioeconómica y evitando fenómenos de desplazamiento o desarraigo, en concordancia con los principios de equidad, función social y ecológica de la propiedad.
- **Viabilidad integral del proyecto:** el plan parcial Cadian Spazio Verde se configura como un proyecto técnica, financiera y jurídicamente viable, que se convierte en un modelo de renovación urbana sostenible e incluyente, por su adecuada configuración espacial, la generación de grandes áreas verdes, la mejora de la calidad de vida de los moradores existentes y la dinamización económica y social del entorno inmediato, principalmente para los titulares de actividades productivas existentes.

- Proyecto atractivo para inversiones y nuevos propietario: el plan parcial Cadian Spazio Verde, tendrá alta valorización del suelo, el valor del suelo aumenta de \$3.300.000 a \$13.667.552 m², arrojando un plusvalor de \$10.367.552 m², esto garantiza una alta valorización en el tiempo y seguridad en el inversión inmobiliaria; ubicado en el corazón cultural y recreativo de Bogotá, junto al Estadio el Campin, Movistar Arena y parque Simón Bolívar; sector con demanda constante de vivienda, comercio, hospedaje, oficinas y mucho turismo; mixtura de usos, infraestructura y espacio público de excelente calidad, grandes parques, buenas vías, cupos de parqueaderos tanto para vehículos como para bicicletas; demanda asegurada por el número de población proyectada de 894 a 6003 habitantes, adicional a los turistas que se hospeden en el hotel. Este proyecto es rentable tanto para venta como para alquiler; además, de la generación de empleo directo e indirecto, durante y después de la ejecución del PPRU CADIAN SV.

Se concluye entonces, que para el inversionista es una gran oportunidad de participar en un proyecto sólido, de alto retorno y con respaldo normativo, en cuanto al propietario comprador, es la posibilidad de adquirir vivienda, comercio u oficina en una zona en transformación, con alta valorización y excelente calidad de vida y grandes oportunidades de trabajo y de negocio propio.

Referencias

Alcaldía de Bogotá. (2021). *DECRETO 555 DE 2021*.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582>

Alcaldía de Bogotá. (2024). *Plan Distrital de Desarrollo*.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2024). Población, Datos de Salud, Demografía y Salud,".

Cámara de Comercio de Bogotá. (2007). Perfil económico y empresarial.

Cámara de Comercio de Bogotá, & Dirección de Gestión del Conocimiento. (2020). Perfil de las localidades de Bogotá 2020.

Caicedo Bedoya, A. J., Murcia Pinilla, M. F., & Parada Puentes, Y. A. (2022). La vivienda de interés social en el POT Bogotá Reverdece 2022-2035: Reflexiones desde el hábitat y el “Derecho a la ciudad”. *Revista ciudades, estados y política*, 9(3), 109-127.
<https://doi.org/10.15446/cep.v9n3.101908>

Curador urbano 4. (2025). *Reservas de estructura funcional*.

Decreto 072 de 2023. (2023). Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones. 15 de febrero de 2023. R.D. No. 7649.

Decreto 122 de 2023. (2023). Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones. 30 de mayo de 2023. R.D. No. 7686.

Decreto 263 de 2023. (2023). Por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones. 22 de junio de 2023. D.O. No. 7744.

Decreto 555 de 2021. (2021). Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. 29 de diciembre de 2021.

Decreto 563 de 2023. (2023). Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones. 27 de noviembre de 2023.

Decreto 603 de 2022. (2022). Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del Decreto distrital 555 de 2021. 29 de diciembre de 2022. R.D. No. 7612.

Decreto 1077 de 2015. (2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. 26 de mayo de 2015. D.O. No. 49523.

Decreto 2181 de 2006. (2006). Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística. 29 de junio de 2006. D.O. No. 46320.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2021). Encuesta Multipropósito Bogotá, Cundinamarca.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2022). Encuesta Multipropósito (EM).

García, P. A. G., & Osorio, G. A. A. (s. f.). *Documento técnico de soporte (DTS) Plan parcial de renovación urbana eco-nectividad*.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2025). *Resolución 292 del 2025*.

Ley 388 de 1997. (1997). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. 18 de julio de 1997. D.O. No. 43091.

Jeréz, M. M., Ospina, M. C., Parra, L. C., & Aristizábal, D. B. (s. f.). *Trabajo de Grado Maestría en Derecho y Gestión Urbanística Código SNIES: 109524 Para optar al título de: Magíster en Derecho y Gestión Urbanística.*

Jiménez, A. P. B. (2023). *Documento Técnico de Soporte.*

Mapas de Bogotá. (2024). *Áreas de actividad.*

Mapas de Bogotá. (2025). *Cadian vías existentes.*

Marín, A. (2024). Firman contrato y todo queda listo para arrancar con la renovación de El Campín. *El Espectador.*

Observatorio de Desarrollo Económico. (2019). *Infografía Localidades 2019.*

Pinilla, J. F. (2019, diciembre). Producción de vivienda inclusiva a través de procesos de Renovación Urbana: El caso del Plan Parcial Triángulo de Fenicia en Bogotá – Colombia. *XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: “Challenges and paradigms of the contemporary city”: UPC, Barcelona, October 2-4, 2019.* Virtual City and Territory, Barcelona. <https://doi.org/10.5821/ctv.8730>

RENOBO. (2024). *Actuaciones Estratégicas.*

Secretaría Distrital de Planeación. (2019). Boletín: Observatorio Poblacional Diferencial y de Familias.

Secretaría Distrital de Planeación. (2021). Anexo 7 Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas.

Secretaría Distrital de Planeación. (2023). Plan del Sistema de Cuidado y Servicios sociales. Registro distrital, Bogotá distrito capital (Colombia), 57(7817), 1–172.

Secretaria integral de planeación. (2020). *Tratamientos urbanísticos.*

Secretaría de planeación. (2022). *Actuaciones Estratégicas*. <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/actuaciones-estrategicas/estrategias/campin-siete-de-agosto>

Superintendencia De Industria y Comercio. (2012). Circular Externa 06.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD). (2023). Unidad Administrativa Distrital de Catastro Distrital.