PLAN PARCIAL Nº 16
TEQUENUZA

POZ NORTE - LAGOS DE TORCA

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

CONTENIDO

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Introducción. Pag.10

1.2 Objetivos: Pag.11
1.2.1 Objetivos Generales.
1.2.2 Objetivos Específicos.

1.3 Pertinencia del Plan Parcial: Pag.12

1.4 Localización: Pag.13
1.4.1 Localización General.
1.4.2 Localización Específica.

1.5 Delimitación del Plan Parcial: Pag.14
1.5.1 Delimitación del Área de Influencia.
1.5.2 Delimitación del Área de Planificación.

1.6 Marco Normativo: Pag.21
1.6.1 Justificación del Plan Parcial en el marco normativo nacional.
1.6.2 Justificación del Plan Parcial en el marco del P.O.T. De Bogotá D.C.
1.6.3 Justificación del Plan Parcial en el marco del Decreto Distrital 088 de 2017.

2 DIAGNÓSTICO

2.1 Identificación predial: Pag.24
2.1.1 Identificación De Las Unidades Prediales
2.1.2 Titularidad De Los Inmuebles Que Conforman La Delimitación Del Plan Parcial

2.2 Estructura Ecológica Principal: Pag.38
2.2.1 Elementos de la Estructura Ecológica.
2.2.1.1 Reserva de los Cerros Orientales.
2.2.1.2 Humedales Torca y Guaymaral.
2.2.1.3 Reserva forestal productora del norte de Bogotá "Thomas Van Der Hammen".
2.2.1.4 Elementos de la Estructura Ecológica dentro del Plan Parcial.
2.2.1.5 Conectividad Estructura Ecológica
2.2.1.6 Conectividad ecológica complementaria.
2.2.1.7 Características ambientales de los predios del Plan Parcial.

2.3 Sistema de Vallados: Pag.46
2.3.1 Sistema de Vallados

2.4 Gestión de Riesgo y Cambio climático: Pag.49
2.4.1 Riesgo por remoción en masa
2.4.2 Riesgo por inundación

2.5 Estructura Funcional y de Servicios: Pag.54
2.5.1 Sistema de Movilidad.
2.5.1.1 Subsistema Vial.
2.5.1.2 Subsistema de transporte.
2.5.1.3 Unidad funcional.
2.5.2 Sistema General de Servicios Públicos.
2.5.3 Sistema de Espacio Público
2.5.3.1 Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico.
2.5.3.2 Elementos constitutivos artificiales o construidos.
2.5.4 Sistema de Equipamientos.
2.5.4.1 Identificación del equipamiento existente.

2.6 Estructura Socio-Económica y Espacial: Pag.87
2.6.1 Ejes Principales de Integración.
2.6.1.1 Operaciones estratégicas.
2.6.2 Red de Centralidades.
2.6.3 Caracterización Socioeconómica.
2.6.3.1 Población objetivo.
2.6.4 Articulación con el Entorno.
2.6.4.1 Estructura vial.
2.6.5 Norma Urbana.
2.6.5.1 Usos de suelo.
2.6.5.2 Construcciones existentes.
2.6.5.3 Tratamientos urbanísticos.

2.7 Conclusiones del Diagnóstico: Pag.96

3 FORMULACIÓN

3.1 Concepto Urbanístico: pag.100
3.1.1 Referentes Urbanos.
3.1.2 Concepto Del Plan Parcial.

3.2 Determinantes Ambientales: pag.107
3.2.1 Áreas Del Plan Parcial Que Colinden Con Los Suelos De Protección Determinados En El Plan Parcial.
3.2.2 Los Suelos De Protección Determinados En El Plan De Ordenamiento Territorial, Que Cuenten Con Valores Naturales Y Ambientales Asociados A La Recarga Natural O Artificial De Acuíferos.
3.2.3 Suelos De Protección Determinados En El Plan Parcial De Ordenamiento Territorial Y Los No Incluidos Que Cuenten Con Valores Paisajísticos
3.2.4 Determinantes Relacionadas Con Las Características Geológicas, Geotécnicas, Topográficas Y Ambientales Del Área Objeto Del Plan Parcial
3.2.5 Gestión Del Riesgo
3.2.6 Cambio Climático.
3.2.6.1 Elementos De Sostenibilidad A Ser Incluidos En El Diseño Detallado Del Proyecto
3.2.6.2 Lineamientos Ambientales Decreto 088 De 2017.
3.2.7 Conectividad Ecológica Y Diseño Paisajístico Del Plan Parcial
3.2.8 Información Disponible Relacionada Con Los Valores Naturales Y Ambientales Asociados A La Recarga De Acuíferos.
3.2.9 Ocupaciones Con Características Urbanas
3.2.10 Determinantes Relacionadas Con Las Áreas De Conservación Y Protección Ambiental Incluidas Las Condiciones Especiales Para Su Manejo.
3.2.10.1 Áreas Periféricas A Nacimientos, Cauces De Ríos, Quebradas, Arroyos, Lagunas, Ciénagas, Pantanos, Embalses Y Humedales En General

3.2.10.2 Cuerpos de agua artificiales
3.2.11 Plan De Ordenación Y Manejo De La Cuenca Hidrográfica Del Río Bogotá
3.2.12 Determinantes Relacionadas Con La Disponibilidad, Cantidad Y Calidad Del Recurso Hídrico Y Las Condiciones Para El Manejo Integral De Vertimientos Líquidos Y De Residuos Sólidos Y Peligrosos.
3.2.13 Espacio Público
3.2.14 Sistema Vial
3.2.15 Construcción Y Movilidad Sostenible

3.3 Estructura Funcional y de Servicios: pag.127

3.3.1 Delimitación de UG/UAU y Área de manejo diferenciado en el Plan Parcial
3.3.2 Área de manejo diferenciado en el Plan Parcial
3.3.3 Suelo No objeto de Reparto (SNOR)
3.3.4 Red Vial.
3.3.4.1 Malla Vial Arterial Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7)
3.3.4.2 Malla Vial Arterial Avenida Laureano Gómez (Carrera 9)
3.3.4.3 Malla Vial Local obligatoria.
3.3.4.4 Malla vial local
3.3.4.5 Condiciones De La Malla Vial Local Vehicular Y Peatonal
3.3.5 Red Peatonal
3.3.5.1 red De Conexiones Peatonales
3.3.6 Accesibilidad Vehicular
3.3.7 Lineamientos Del Diseño Vial Y Accesibilidad Para Personas Con Movilidad Reducida
3.3.8 Normas Generales Aplicables A Los Espacios Peatonales
3.3.9 Identificación De Pasos Seguros
3.3.10 Unidad Funcional Propuesta Para El Plan Parcial No. 16 Tequenuza
3.3.11 Operaciones
3.3.11.1 Operaciones Incluidas En El Plan Parcial Tequenuza
3.3.12 Delimitación Del Área De Equipamientos
3.3.12.1 Condiciones Para Equipamientos De Cesión Pública
3.3.12.2 Cumplimiento De Cesiones De Equipamientos
3.3.13. Cumplimiento De Cesiones De Equipamientos Unidad De Gestión O Unidad De Actuación 1
3.3.14 Conectividad Ecológica - Concepto Y Estrategias De La Propuesta Ambiental
3.3.15 Delimitación De Áreas De Espacio Público Y Sus Elementos
3.3.15.1 Articulación Del Espacio Público
3.3.15.2 Cesiones Públicas Para Parques
3.3.15.3 Cumplimiento Cesiones De Parques
3.3.15.4 Pendientes Cesiones públicas para parques
3.3.15.5 Vocación Zonas De Cesión Parques
3.3.15.6 Relaciones Espaciales Zonas De Cesión Parques
3.3.15.7 Red De Ciclorrutas
3.3.15.8. Cálculo Estándar De Espacio Público Y Espacio Público Efectivo Por Habitante

3.4 Estructura Socioeconómica y espacial: pag.168
3.4.1 Áreas De Actividad.
3.4.1.2 Unidades De Gestión /Unidades De Actuación
3.4.2 Asignación Especifica De Usos.
3.4.3 Cuadro De Usos De Suelo.
3.4.4 Cumplimiento Obligación De Comercio
3.4.5 Localización Destinación Vivienda VIS Y VIP.
3.4.6 Normas Para La Subdivisión.
3.4.6.1 Manzanas.
3.4.6.2 Lotes.
3.4.7 Condiciones Para Las Cesiones Públicas
De Parques.
3.4.8 Condiciones Para Las Cesiones Públicas
De Equipamientos.
3.4.9 Normas Volumétricas.
3.4.9.1 Alturas.
3.4.9.2 Tipología Edificatoria Y Aislamientos.
3.4.9.3 Voladizos.
3.4.9.4 Sótanos Y Semisótanos.
3.4.9.5 Cerramientos.
3.4.9.6 Incentivos Medidas De Eco Urbanismo Y Construcción Sostenible
3.4.9.7. Equipamiento Comunal Privado.
3.4.9.8 Estacionamientos.
3.4.10 Acciones De Mitigación
3.4.10.1 Usos Dotacionales
3.4.10.2 Espacio Público

3.5 Planteamiento Urbanístico: pag.193

4 ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.1 Propuesta de cargas y beneficios. Pag.197

4.2 Definición del producto inmobiliario tipo: Pag.199
4.2.1 Vivienda Tipo No VIS.
4.2.2 Vivienda Tipo VIS y VIP.

4.3 Definición de cargas generales: Pag.202
4.3.1 Suelo objeto de intercambio de carga general.
4.3.2 Edificabilidad resultante y edificabilidad adicional.
4.3.3 Garantía Suelo de Carga General

4.4 Definición de cargas locales: Pag.209
4.4.1 Cargas locales.
4.4.2 Estimación de costos cargas locales

4.5 Ventas estimadas y Cálculo del valor residual del suelo. Pag.214
4.5.1 Ventas estimadas
4.5.2 Calculo de valor residual del suelo

4.6 Cálculo estándar de espacio público y espacio público efectivo por habitante. Pag.218

4.7 Valoración de beneficios urbanísticos: Pag. 221
4.7.1 Aprovechamientos en m2 construibles.
4.7.2 Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en m2 de edificabilidad adicional en usos de vivienda comercio y servicios.

4.7.3 Uras Certificadas Y Suelo Entregado Al Fideicomiso Lagos De Torca
4.7.4 Obligación VIP y VIS
4.7.5 Obligación suelo útil comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales

4.8 Estrategia de gestión: Pag.229
4.8.1 Unidades de Gestión o Actuación.
4.8.2 Etapas de desarrollo.

5 ANEXOS

5.1 Planimetría de decreto.

5.2 Componente Predial

5.3 Componente Ambiental

5.4 Componente Patrimonial

LISTADO DE IMÁGENES

Imagen 1: Pertinencia del plan parcial Plan Parcial 16 Tequenuza.
Imagen 2: Localización General Plan Parcial 16 Tequenuza.
Imagen 3: Localización Especifica Plan Parcial 16 Tequenuza.
Imagen 4: Delimitación Del Área de Influencia Plan Parcial 16 Tequenuza.
Imagen 5A: Plano topográfico U 155/1-01, en referencia al predio del Club Campestre Fontanar.
Imagen 5B: Plano topográfico U 381/1-08, en referencia al predio de mayor extensión de Palermo B.
Imagen 5C: Plano topográfico U 381/1-09, en referencia al predio de mayor extensión de La Suiza B, el cual da origen a los predios de mayor extensión Castilla La Nueva y Valle de la Suiza.
Imagen 5D: Plano topográfico U 381/1-10, en referencia al predio de mayor extensión de Tequenuza B
Imagen 5E: . Plano topográfico U 381/4-00, en referencia al predio del Colegio del Rosario Campestre, con el área incluida dentro del Plan Parcial 16 Tequenuza.
Imagen 6: Área de Planificación Plan Parcial No.16 con base de información según títulos de propiedad
Imagen 7: Predio Colegio Rosario Campestre
Imagen 8: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio mayor extensión identificado con CHIP AAA0142KLBR, denominado "Palermo B".
Imagen 9: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio mayor extensión identificado con CHIP AAA0244YBMR, denominado "Castilla la Nueva".
Imagen 10: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio mayor extensión identificado con CHIP AAA0244YBNX, denominado "Valle de la Suiza".
Imagen 11: Imagen 11: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio mayor extensión identificado con CHIP AAA0142KKKC, denominado "Tequenuza B".
Imagen 12: Predios Plan Parcial Tequenuza.
Imagen 13: Detalle área de Espacio público existente dentro del área de planificación Plan Parcial 16. Tequenuza.
Imagen 14: Área de Planificación Plan Parcial 16 con identificación de propietarios.
Imagen 15: Cerros Orientales 1
Imagen 16: Cerros Orientales 2
Imagen 17: Humedal Torca – Guaymaral.
Imagen 18: Humedal Torca.
Imagen 19: Ubicación Reserva Thomas Van Der Hammen.
Imagen 20: Plano del Humedal Torca - Guaymaral.
Imagen 21: Quebrada San Juan
Imagen 22: Plano de la Estructura Ecológica Principal dentro del Plan Parcial.
Imagen 23: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, colegio Rosario Campestre
Imagen 24: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predios zona suroriental
Imagen 25: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predios Centro Ecueste de los Andes
Imagen 26: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio Cancha de Fútbol Brando Cortés
Imagen 27: Plano de vallados primarios.
Imagen 28: Plano de amenaza por remoción en masa
Imagen 29: Plano de amenaza por inundación
Imagen 30: Plano de la malla vial
Imagen 31: Plano Subsistema Vial
Imagen 32: Plano Decreto 088 de 2017
Imagen 33: Proyecto Accesos Norte II
Imagen 34: Estado actual de la Avenida Alberto Lleras Camargo sobre el perímetro del Plan Parcial
Imagen 35: Estado actual de la Avenida Alberto Lleras Camargo sobre el perímetro del Plan Parcial
Imagen 36: Estado actual de la Avenida Laureano Goméz sobre el perímetro del Plan Parcial
Imagen 37: Ilustración: Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7)
Imagen 38: Avenida Alberto Lleras Camargo 1
Imagen 39: Avenida Alberto lleras Camargo 2
Imagen 40: Ilustración: Perfil Vial POZ Norte Cra 7m
Imagen 41: Ilustración: Perfil Vial ampliación Cra 7m
Imagen 42: Plano de transporte público
Imagen 43: Plano red de acueducto
Imagen 44: Alcantarillado Sanitario.
Imagen 45: Alcantarillado pluvial.
Imagen 46: Trazado vial propuesto.
Imagen 47: Plano red de acueducto
Imagen 48: Plano red de alcantarillado
Imagen 49: Plano red de energía y gas
Imagen 50: Quebrada de San Juan
Imagen 51: ZMPA 1
Imagen 52: Parque metropolitano Simón Bolívar
Imagen 53: Biblioteca Pública El Tintal
Imagen 54: Terreno parque Guaymaral
Imagen 55: Quebrada San Juan PP. Tequenuza
Imagen 56: ZMPA 2
Imagen 57: Avenida 26
Imagen 58: Alameda El Porvenir
Imagen 59: Ciclorruta

LISTADO DE IMÁGENES

Imagen 60: Plano de espacio público
Imagen 61: Colegio San Mateo
Imagen 62: Gimnasio Los Andes
Imagen 63: Plano de equipamientos existentes
Imagen 64: Plano de equipamientos existentes 2
Imagen 65: Colegio del Rosario Campestre 1
Imagen 66: Colegio del Rosario Campestre 2
Imagen 67: Colegio del Rosario Campestre 3
Imagen 68: Mapa No. 32 "Operaciones Estratégicas"
Imagen 69: Delimitación Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca
Imagen 70: Mapa No. 13 "Red de Centralidades"
Imagen 71: Delimitación Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Ciudad Lagos de Torca
Imagen 72: Mapa indicativo del Déficit de vivienda habitacional en Cundinamarca
Imagen 73: Delimitación Plan Parcial
Imagen 74: Plano de usos del suelo
Imagen 75: Asadero "La Ternera de Luis"
Imagen 76: Colegio del Rosario Campestre 8
Imagen 77: Centro Ecueste los Andes
Imagen 78: Plano de Tratamientos Urbanísticos
Imagen 81: Parque lineal de Cuernavaca
Imagen 82: Espacio público dinámico
Imagen 83: Axonometría parque lineal
Imagen 84: Arquitectura representativa
Imagen 85: Propuesta Urbana
Imagen 86: Plan Especial "Salesianos" de Pamplona
Imagen 87: Trazado paralelo: permeabilidad
Imagen 88: Espacio público proyectado.
Imagen 89: Actividades Lúdicas recreativas y culturales
Imagen 90: Axonometría corredor verde.
Imagen 91: Espacio Público.
Imagen 92: Sendas culturales: ejes peatonales u ciclorutas
Imagen 93: Axonometría Propuesta
Imagen 94: Conectividad de la malla vial local con la malla vial existente .
Imagen 95: Propuesta Urbana del Plan Parcial
Imagen 96: EEP Plan Parcial 16 Tequenuza
Imagen 97: Remoción en masa Plan Parcial 16 Tequenuza
Imagen 98: Riesgo de inundación
Imagen 99: Afectación Nacimiento de agua
Imagen 100: Vallados Plan Parcial 16 Tequenuza.
Imagen 101: Drenajes Sostenibles
Imagen 102: Espacio Público Efectivo.
Imagen 103: Pasos de fauna en cruces viales con la Quebrada San Juan
Imagen 104: Delimitación UG/UAU Plan Parcial 16 Tequenuza**.**
Imagen 105: UG o UAU 1
Imagen 106: UG o UAU 2
Imagen 107: UG o UAU 3
Imagen 108: Delimitación de Área de Manejo Diferenciado.
Imagen 109: Predio de conservación
Imagen 110: Suelo no objeto de reparto
Imagen 111: Malla vial arterial
Imagen 112: Malla vial arterial Av. Alberto Lleras Camargo
Imagen 113: Malla vial arterial, Av. Laureano Gómez
Imagen 114: UG O UAU 1 , afectación por Av. Alberto Lleras Camargo y Av. Laureano Gómez
Imagen 115: UG O UAU 3 , afectación por Av. Alberto Lleras Camargo
Imagen 116: Malla vial Local
Imagen 117: Malla vial Local Obligatoria, Av. El Jardín Oriental
Imagen 118: Malla vial Local 1
Imagen 119: Plano Esquema de accesos peatonales a manzanas.
Imagen 120: Red de conexiones peatonales
Imagen 121: Esquema de accesos motorizados y no motorizados
Imagen 122: Pasos seguros
Imagen 123: Paso Pompeyano
Imagen 124: Red de Acueducto
Imagen 125: Alcantarillado Sanitario
Imagen 126: Alcantarillado pluvial
Imagen 127: Unidad Funcional P.Tequenuza
Imagen 128: Operaciones Estratégicas POZ Norte
Imagen 129: Operaciones Estratégica 3
Imagen 130: Plano localización equipamientos propuestos
Imagen 131: Cesión de Equipamiento Público en la UG o UAU 1
Imagen 132: Plano espacio público propuesto
Imagen 133: Articulación del espacio publico y estructuras de movilidad
Imagen 134: Plano de Pendientes Plan Parcial Tequenuza
Imagen 135: Cesión Parques propuesto UG o UAU 1
Imagen 135A: Controles Ambientales UG o UAU 1
Imagen 136: Vocación zona Cesión de parques
Imagen 137: Articulación de los parques y las áreas útiles propuestas

LISTADO DE IMÁGENES

Imagen 138: Relaciones espaciales Parque 1
Imagen 139: Relaciones espaciales parque 2.
Imagen 140: Red de ciclorrutas
Imagen 141: Áreas de actividad
Imagen 142: Unidades de gestión /Unidades de Actuación, Propuesta Del Plan Parcial
Imagen 143: Uso VIP , VIS Y NO VIS UG O UAU 1
Imagen 144: Usos Generales Y Específicos UG O UAU1
Imagen 145: Áreas Útiles Propuestas En El Plan Parcial
Imagen 146: Vivienda VIS/VIP
Imagen 147: Manzanas VIS/VIP
Imagen 148: Parques propuestos
Imagen 149: Equipamientos
Imagen 150: Lotes cumplimiento Equipamiento Comunal Privado
Imagen 150A: Acciones de Mitigación Usos Dotacionales
Imagen 151: Mitigaciones Equipamiento 01.
Imagen 152: Espacio publico dinamico
Imagen 153: 3d Pompeyano
Imagen 154: Propuesta Urbana del Plan Parcial.
Imagen 156: Vivienda No VIS
Imagen 157: Vivienda VIS
Imagen 158: Vivienda VIP
Imagen 159: Cargas generales del PP Tequenuza
Imagen 160 : Cargas Locales – Vías
Imagen 161: Cargas Locales - Cesión parques y controles ambientales
Imagen 162: Carga Locales – Equipamientos
Imagen 163: Obligación Vivienda VIS/VIPÁreas útiles propuestas en el Plan Parcial
Imagen 164: Áreas útiles propuestas en el Plan Parcial
Imagen 165: Plano espacio público propuesto
Imagen 166: Plano delimitación de Unidades de Gestión o Actuación
Imagen167: Etapa 1 PP Tequenuza

LISTADO DE TABLAS

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

Tabla 1: Área de Planificación Plan Parcial 16 Tequenuza
Tabla 2: Delimitación Área de Ciudad Lagos de Torca

2 DIAGNÓSTICO

Tabla 3: Identificación de unidades prediales de Plan Parcial 16 Tequenuza**.**
Tabla 4: Espacio público existente y levantamiento topográfico..
Tabla 5: Comparación de áreas descritas en títulos de propiedad vs. levantamiento topográfico.
Tabla 6: Identificación de propietarios de los inmuebles del Plan Parcial 16 Tequenuza.
Tabla 7: Parámetros de manejo de zonas según conectividad ecológica complementaria

3 FORMULACIÓN

Tabla 8: Fallas en área de estudio
Tabla 9: Valores de línea base y % de ahorro de energía y agua.
Tabla 10: Gestión de infraestructuras verdes
Tabla 11: Áreas suelos no objeto de reparto
Tabla 12: áreas Suelo Objeto de Reparto
Tabla 13: áreas Suelo Objeto de Reparto, Suelo De Carga General
Tabla 14: Comparativo Obligatorio vs Propuesto de Cesiones para equipamientos Públicos y Cesiones (ANU – Control Ambiental)
Tabla 15: Cumplimiento de cesiones de equipamientos
Tabla 16: Cumplimiento de cesiones ANU – (CONTROL AMBIENTAL)
Tabla 17: Áreas de espacio público PP 16 Tequenuza
Tabla 18:Áreas Cumplimiento parques UG o UAU 1
Tabla 19: Cumplimiento de cesiones de parques
Tabla 20: Áreas cesión parques PP Tequenuza
Tabla 20A: Áreas de controles ambientales PP Tequenuza
Tabla 21: Componentes zonas de cesión parques
Tabla 22: Espacio público total por habitante
Tabla 23: Espacio público efectivo por habitante
Tabla 24: Cuadro de áreas - Condiciones para usos Residenciales y/o Servicios Dotacionales
Tabla 25: Cuadro de áreas manzanas útiles UG O UAU 1
Tabla 26: Cumplimiento comercio 15% UG o UAU 1
Tabla 27: Cumplimiento VIS/VIPUG o UAU 1
Tabla 28: Destinación comercios, VIS/VIP en la UG O UAU 1

4 ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

Tabla 29: Carga general PP Tequenuza
Tabla 30: Aporte de Suelo y URAs
Tabla 31: Carga general y equivalencia de URA
Tabla 32: Carga general y equivalencia de URA – UG / UA 1
Tabla 33: Carga general y equivalencia de URA – UG / UA 3
Tabla 34: Índice de Ocupación y Construcción
Tabla 35: Edificabilidad adicional propuesta UG/UAU 1 del Plan Parcial y su equivalencia en URAs
Tabla 36: Garantías Suelo de Carga General PP Tequenuza
Tabla 37: Carga local – Malla vial local
Tabla 38: Carga local – Parques y Controles ambientales
Tabla 39: Carga local – Equipamiento público
Tabla 40: Manzanas útiles – VIS Y VIP
Tabla 41: Estimación Costos Cargas Locales
Tabla 42: Ventas Estimadas Vivienda, Dotacional y Comercio
Tabla 43: Valor Residual del Suelo antes del Reparto entre unidades
Tabla 44: Sistema de Espacio público de Ciudad Lagos de Torca
Tabla 45: Espacio público total por habitante PP Tequenuza
Tabla 46: Espacio público Efectivo por habitante PP Tequenuza
Tabla 47: Aprovechamientos Urbanísticos Propuestos
Tabla 48: Edificabilidad Adicional Propuesta del Plan Parcial y su equivalencia en URAs
Tabla 49: Edificabilidad Adicional y equivalencia en URAs para Vivienda, Comercio y Servicios
Tabla 50: Total URAs por Unidad de Gestión
Tabla 51: Certificación de URAs – Aportes Certificados FLT
Tabla 52: Total URAs por UG / UA
Tabla 53: Obligación VIS y VIP
Tabla 54: Obligación VIS y VIP
Tabla 55: Obligación de Comercio y Servicios
Tabla 56: Obligación de Comercio, Servicios y/o Equipamientos Dotacionales
Tabla 57: Identificación de los predios que conforman las UG – UA y Valoración del Suelo Objeto de Reparto
Tabla 58: Programa Etapas de Desarrollo PP Tequenuza
Tabla 59: Entrada en Operación productos Inmobiliarios PP Tequenuza

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

El plan parcial es el instrumento para desarrollar zonas urbanas e incorporar zonas de expansión, con el fin de consolidar un modelo de ciudad de acuerdo a los lineamientos estipulados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

Según el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 "*El Plan Parcial es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para las 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 gestión o unidades actuación urbanística, macro proyectos 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*".

En ese sentido, *"Mediante el Plan Parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con las asignación de los usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión, 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."* Art. 2 Titulo I Decreto 2181 de 2006.

En este sentido, el presente documento tiene como fin identificar las características territoriales y sociales por medio de un diagnóstico del sector objeto de estudio y el área de influencia, para así justificar las actuaciones urbanísticas propuestas a través del instrumento de plan parcial en el ámbito de Tequenuza, incluyendo una propuesta de usos alineados con el área de actividad determinado previamente por la normatividad de sector, la reglamentación de edificabilidad para las manzanas propuestas, y la articulación de las áreas útiles con el resto de la ciudad. Incluye formulación de espacio público y equipamientos, malla vial local y arterial, servicios públicos, y demás elementos que le permitan a este sector integrarse a la Ciudad Lagos de Torca y a Bogotá D.C.

1.2.1 OBJETIVOS GENERALES:

1. Complementar la reglamentación urbana establecida por el Decreto Distrital 088 de 2017, por medio de directrices para el desarrollo del ámbito del plan parcial 16 de Lagos de Torca.
2. Contribuir a la demanda de vivienda de la ciudad de Bogotá D.C., maximizando la utilización del suelo.
3. Alcanzar desarrollo formal y sostenible en el borde norte de la ciudad, mediante la reglamentación urbanística pertinente.
4. Proveer espacio público de calidad para los futuros habitantes de este sector de la ciudad.
5. Respetar los valores ambientales del suelo, mediante la configuración de las respectivas afectaciones de rondas y ZMPA.
6. Implementar un sistema apto de reparto equitativo de cargas y beneficios.
7. Suministrar suelo apto para la construcción de vivienda de interés social e interés prioritario.

1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Restaurar la ronda de la quebrada San Juan y de los vallados primarios presentes en el plan parcial Tequenuza.
2. Generar una articulación entre parques propuestos y estructura ecológica principal.
3. Proveer los espacios de reserva vial para la malla vial arterial, según los trazados establecidos en el Decreto Distrital 088 de 2017.
4. Incorporar la red de ciclorrutas establecida con los espacios públicos propuestos y la malla vial.
5. Ubicar eficientemente el suelo destinado a equipamiento público que supla las necesidades de los futuros habitantes de la zona.
6. Contribuir a disminuir el déficit de espacio público por habitante del área urbana de la ciudad de Bogotá D.C.
7. Articular los parques propuestos, de manera que haya conexión entre los polígonos por medio de espacio público.
8. Contribuir a la generación de espacios públicos de calidad para la ciudad.

1.3 PERTINENCIA DEL PLAN PARCIAL

La ejecución del Plan Parcial Tequenuza representa un alto beneficio social, ambiental y funcional para la ciudad en la mediad que aporta a la capital y sus habitantes, entre otros los siguientes factores:

- Se proyecta como un nodo que propende por el equilibrio entre lo construido y el sistema natural mediante zonas aprovechables que estarán en contacto directo con ejes ecológicos de gran valor paisajístico procedentes de los ecosistemas de los Cerros Orientales y sus quebradas, los cerros de Torca, el Humedal Guaymaral y Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas Van Der Hammen.

- Los ciudadanos podrán disfrutar de zonas de permanencia, encuentro, ocio y bienestar, que tanto en espacio publico como en equipamientos, fortalecerán la conexión con el entorno natural y el encuentro social.

- El plan parcial se localiza en una de las zonas económicas más dinámicas y de alta valorización del norte de la capital y la sabana de Bogotá.

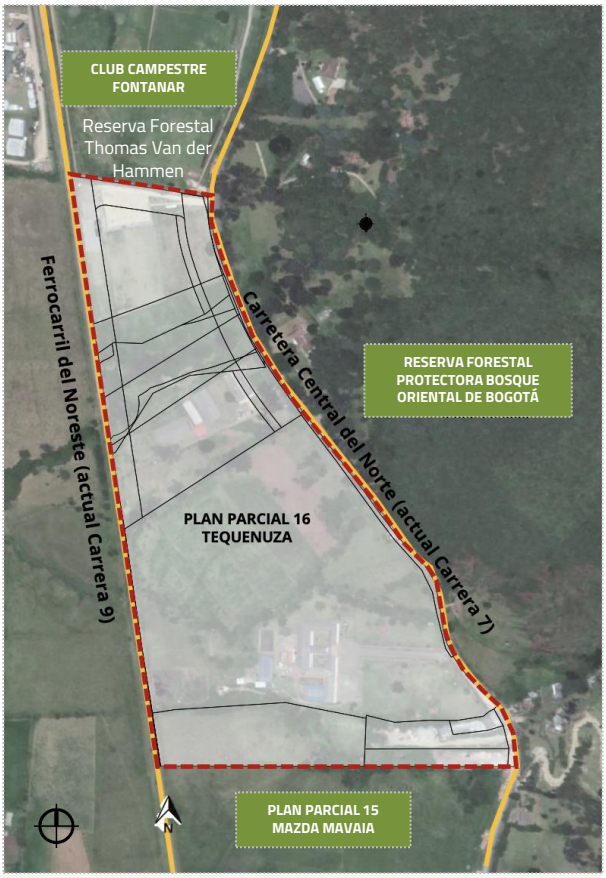


Imagen 1: Pertinencia del plan parcial Plan Parcial 16 Tequenuza.
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2021.

1.4.1 LOCALIZACIÓN GENERAL:

El Plan Parcial Tequenuza hace parte del ambito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte de Bogotá D.C., que se encuentra sobre el extremo norte de la ciudad, y reglamenta las actuaciones urbanísticas en el sector

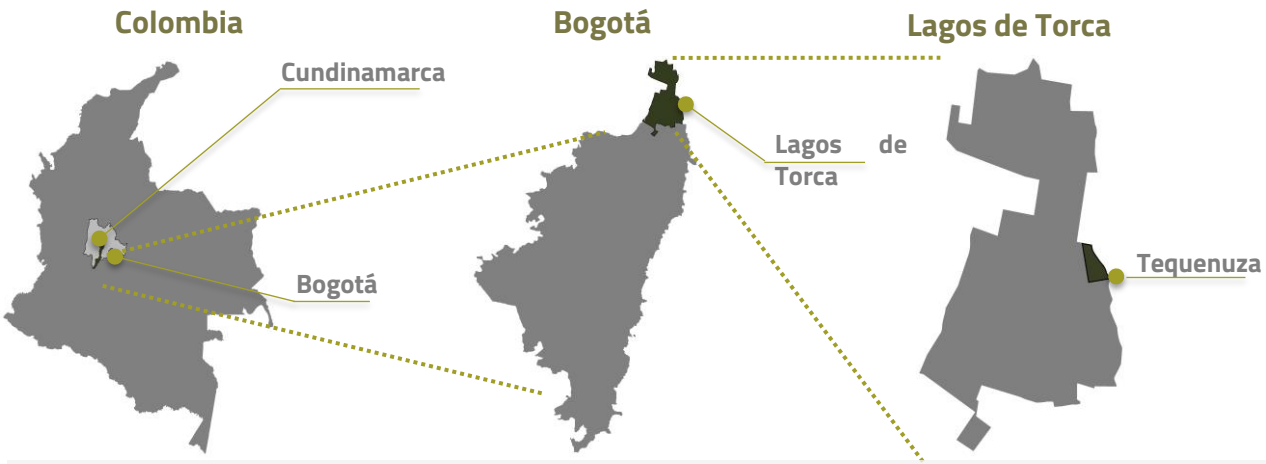


Imagen 2 Localización General Plan Parcial 16 Tequenuza.
Fuente: Elaboración propia

1.4.2 LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA:

Tequenuza corresponde al Plan Parcial No. 16 que hace parte de la delimitación de la Ciudad Lagos de Torca reglamentada por el Decreto Distrital 088 de 2017. Cuenta con los siguientes límites

NORTE	① Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogota Thomas Van Der Hammen ② Club Campestre Compensar
SUR	③ Plan Parcial Mazda Mavaia
ORIENTE	④ Reserva Vial Avenida Alberto Lleras Camargo AK 7 ⑤ Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá Cerros Orientales
OCCIDENTE	⑥ Reserva Vial Avenida Laureano Gómez - AK 9 ⑦ Plan Parcial Lucerna ③ Plan Parcial Mazda Mavaia

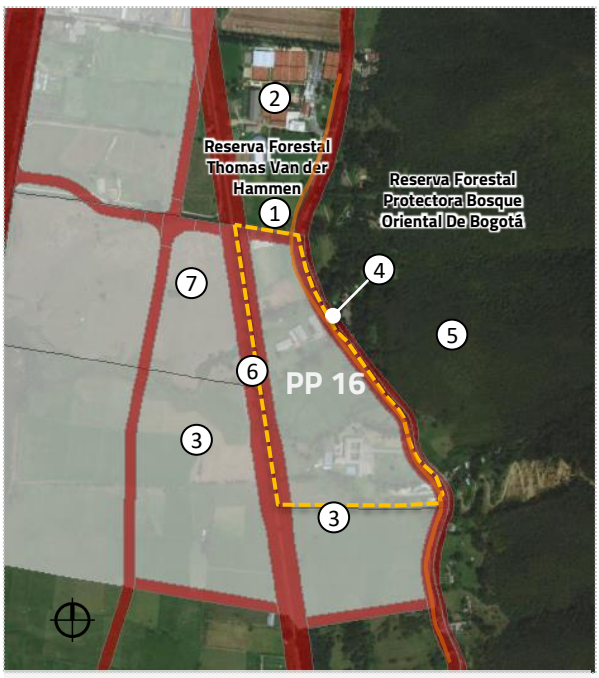


Imagen 3: Localización Especifica Plan Parcial 16 Tequenuza.
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2021.

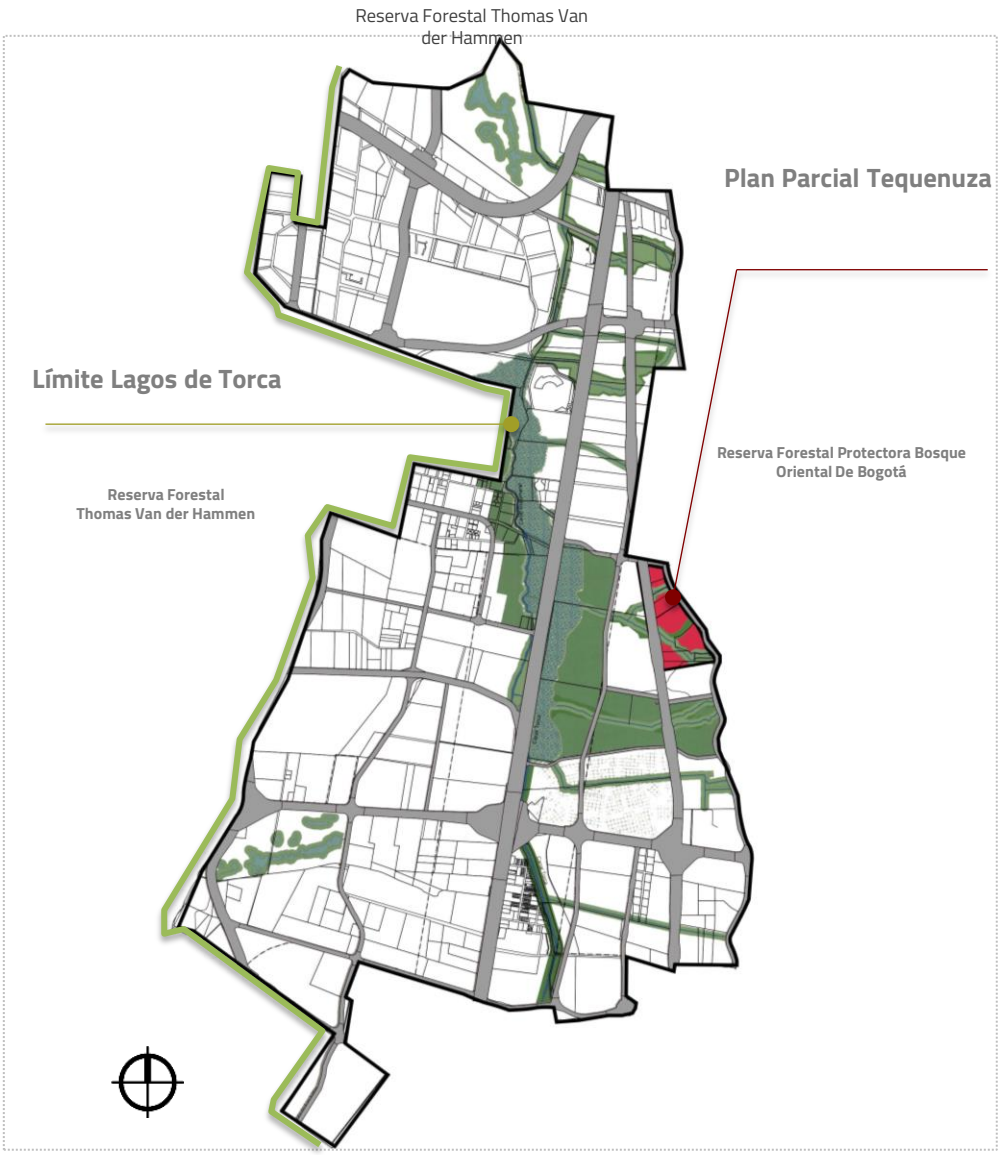


Imagen 4: Delimitación Del Área de Influencia Plan Parcial 16 Tequenuza.
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2021.

1.5.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA:

El Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca" está compuesto por 34 planes parciales, que conforman un área total de 1.803 hectáreas, distribuidas entre el suelo urbano y de expansión.

Según el artículo 4 del Decreto Distrital 088 de 2017, el área que compone el ámbito de Ciudad Lagos de Torca está conformada por:

- 336,5 Ha de suelos de protección.
- 249,3 Ha de vías arteriales.
- 23,6 Ha de infraestructura de transporte público y salud.

1.5.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Si bien el área de planificación del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza" se encontraba inicialmente señalada en los planos oficiales adoptados con el Decreto Distrital 088 de 2017, el cual a su turno fue modificado por los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019, es pertinente indicar la misma se ha precisado y ajustado para efectos del desarrollo de la presente propuesta de formulación en razón a la obligación de efectuar el debido reconocimiento de los siguientes aspectos: **i)** la realidad física de los predios incluidos en la misma, la cual se expresa en el levantamiento topográfico realizado; **ii)** la delimitación cartográfica de la Reserva Forestal Thomas Van der Hammen; **iii)** los límites cartográficos establecidos en planos topográficos o urbanísticos previamente incorporados en la cartografía oficial de la ciudad correspondientes a predios con los cuales el Plan Parcial presenta colindancia directa; **iv)** los resultados de los procedimientos y gestiones que los promotores han venido adelantando ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, tendientes a la inscripción en el registro catastral de la ciudad de las zonas originadas con los actos de segregación y transferencia de suelo a favor del patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso Lagos de Torca - Fidubogotá", cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. (desenglobe catastral), así como de las áreas restantes que permanecen en el dominio particular y; **v)** lo determinado en los actos administrativos proferidos por la UAECD con los cuales se haya aceptado la incorporación de plano topográfico.

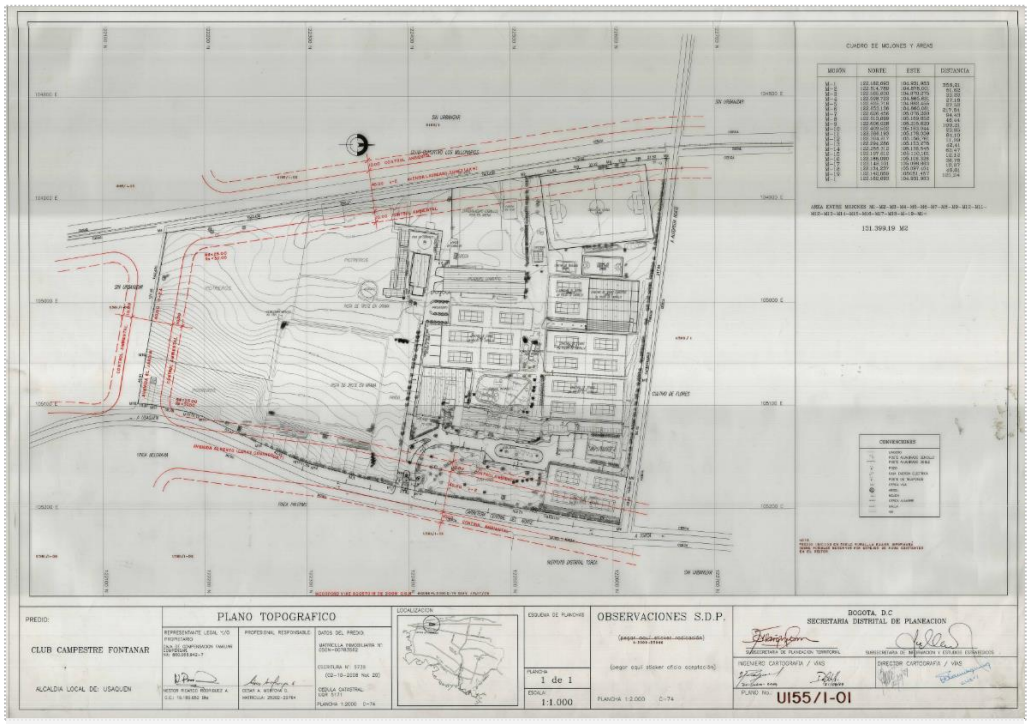


Imagen 5A: Plano topográfico U 155/1-01, en referencia al predio del Club Campestre Fontanar.
Fuente: Archivo Secretaría Distrital de Planeación, 2024.

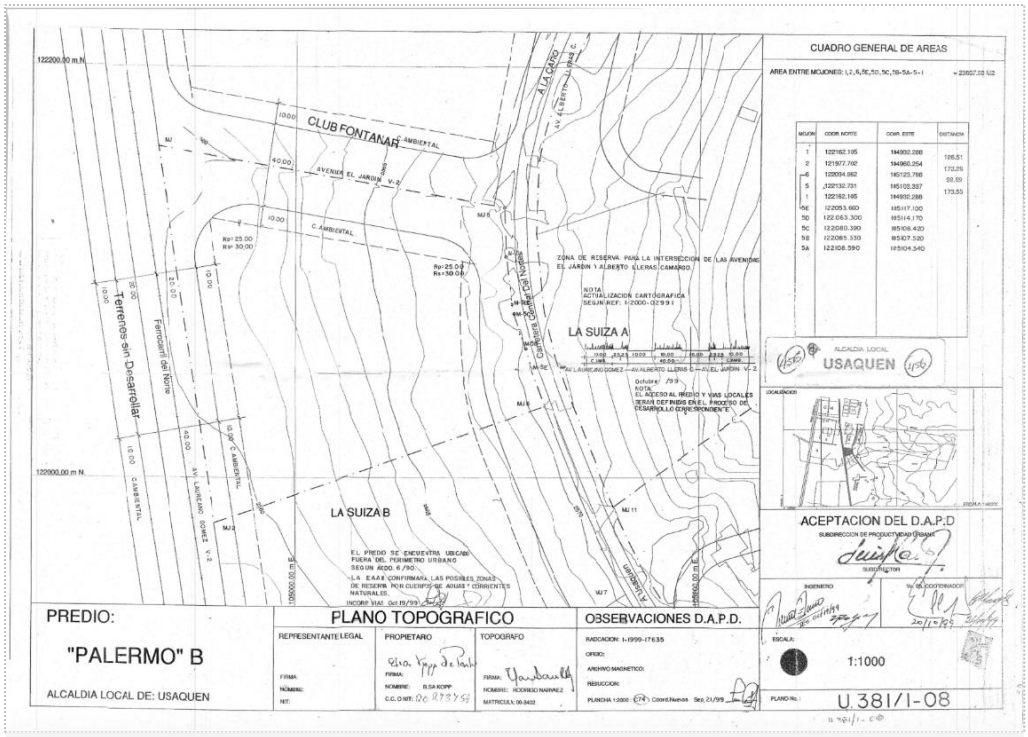


Imagen 5B: Plano topográfico U 381/1-08, en referencia al predio de mayor extensión de Palermo B.
Fuente: Archivo Secretaría Distrital de Planeación, 2024.

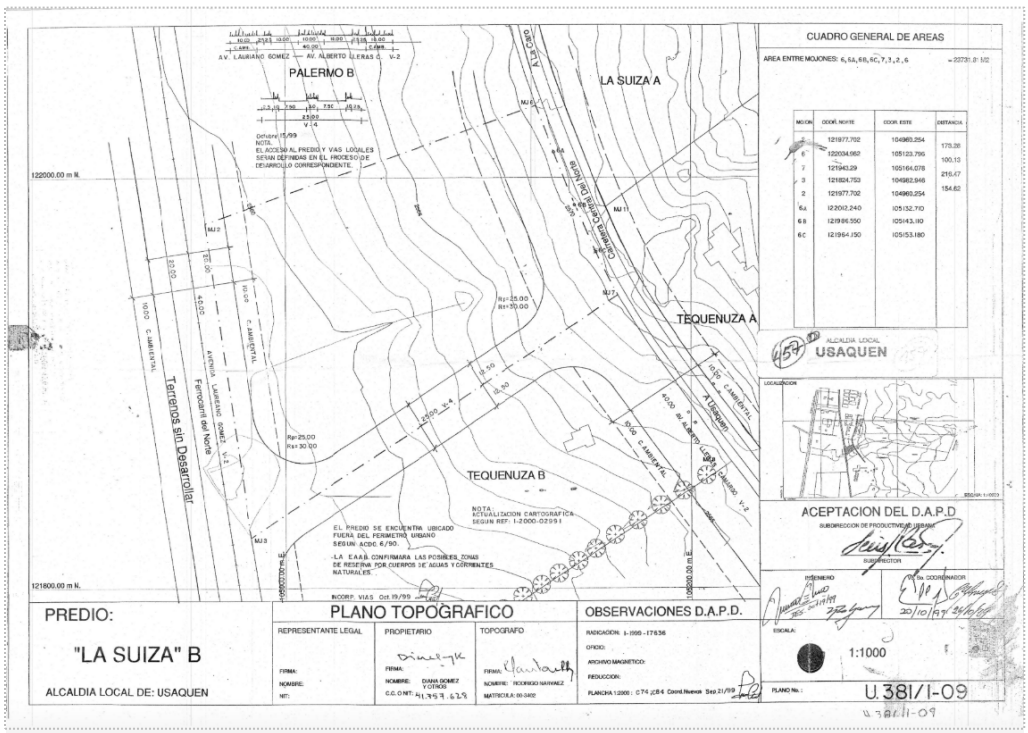


Imagen 5C: Plano topográfico U 381/1-09, en referencia al predio de mayor extensión de La Suiza B, el cual da origen a los predios de mayor extensión Castilla La Nueva y Valle de la Suiza.
Fuente: Archivo Secretaría Distrital de Planeación, 2024.

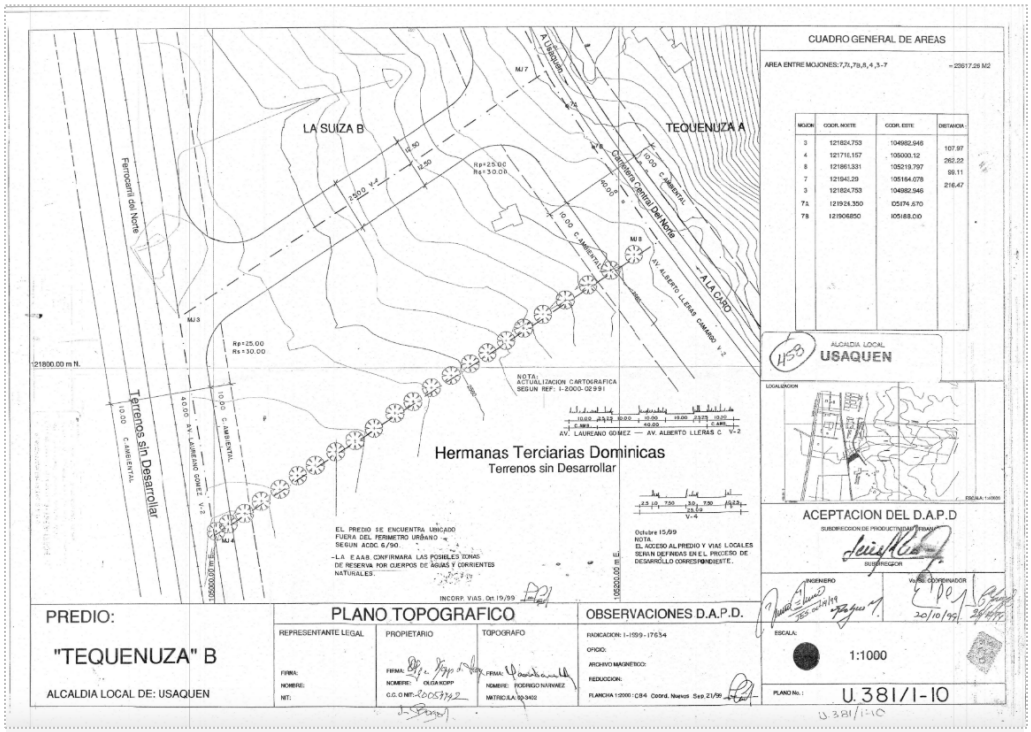


Imagen 5D: Plano topográfico U 381/1-10, en referencia al predio de mayor extensión de Tequenuza B.
Fuente: Archivo Secretaría Distrital de Planeación, 2024.

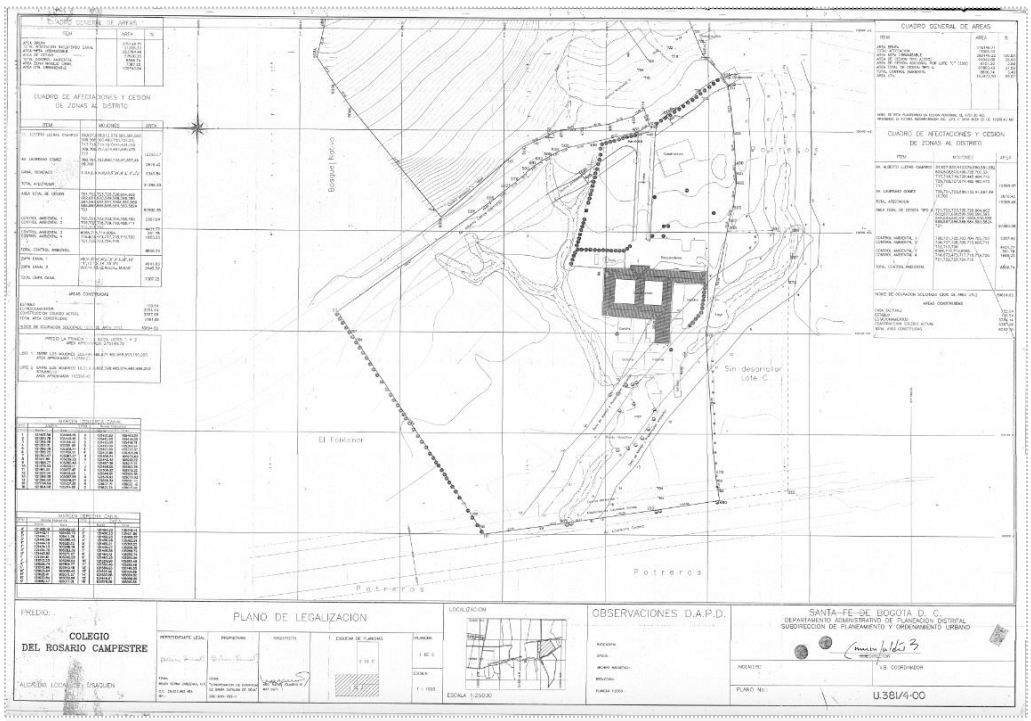


Imagen 5E: . Plano topográfico U 381/4-00, en referencia al predio del Colegio del Rosario Campestre, con el área incluida dentro del Plan Parcial 16 Tequenuza.
Fuente: Archivo Secretaría Distrital de Planeación, 2024.

En correspondencia con lo anterior, el área de planificación definida para la propuesta de formulación del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza" se determina técnicamente así:

a. Por el costado Norte: El límite del área de planificación corresponde con i) la delimitación de la Reserva Forestal Thomas Van der Hammen que a su turno describe el límite del suelo de expansión urbana respecto del suelo rural del Distrito Capital y; ii) la realidad física del cerramiento existente entre los predios denominados "Club Campestre Fontanar" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-783562 (de propiedad de la Caja de compensación Familiar COMPENSAR y ubicado enteramente dentro del área de la Reserva Forestal Thomas Van der Hammen), "Afectación Avenida Laureano Gómez" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20833477, "Afectación Avenida El Jardín" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20833449 y "Polígono 2" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20833452, éstos últimos originados con ocasión del acto de desenglobe de las áreas clasificadas como Cargas Generales del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZN "Ciudad Lagos de Torca", protocolizado mediante escritura pública mil veintinueve (1029) del nueve (9) mayo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en Notaría 71 del Círculo de Bogotá.

Es de anotar que si bien en la base de datos cartográfica catastral al momento de presentación de la propuesta de formulación del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza" éste presenta diferencias respecto de lo evidenciado en el levantamiento topográfico que sirve de base tanto para la mencionada formulación como también para la ejecución de los trámites en curso ante la UAECD, se considera pertinente realizar el reconocimiento de la realidad física del cerramiento existente, en el entendido que los Promotores se encuentran adelantando los denominados procedimientos catastrales con efectos registrales a los que se refiere la Resolución Conjunta 1101 IGAC 11344 SNR de 2020 conforme a los cuales, y de acuerdo con lo establecido en las mesas de trabajo sostenida con la citada entidad, se subsanarán las diferencias observadas en sitio mediante la expedición de los respectivos actos administrativos sujetos a registro (certificaciones de cabida y linderos), contando con el acuerdo previamente suscrito entre los propietarios de los mencionados inmuebles.

b. Por el costado Oriental: El área de planificación concuerda con el límite definido en la cartografía oficial de la ciudad para el suelo de expansión urbana, mismo que - a su turno - responde al límite del suelo rural. Es de anotar que en este sector se identifican tramos de la Avenida Alberto Lleras Camargo (Avenida Carrera 7) que no se encuentran incluidos dentro de los límites de los predios que presentan titularidad privada, los cuales se reconocieron cartográficamente y se relacionan como suelos no objeto de reparto y destinados al uso público.

c. Por el costado Sur: El límite propuesto coincide con el límite del conjunto de planos topográficos incorporados actualmente a la cartografía oficial de la ciudad por la UAECD y que corresponden a predios incluidos dentro del área de planificación del Plan Parcial No. 15 "Mazda Mavaia", el cual fue adoptado mediante Decreto Distrital 350 de 2020 y que se reconoce en la base de datos cartográfica oficial administrada por la citada entidad conforme a lo contenido en las Planchas Catastrales C - 84 y C - 74 vigentes, respecto de las cuales se efectuó la verificación del límite del área de planificación del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza".

d. Por el costado Occidental: El límite del área de planificación del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza" concuerda con el límite actualmente reconocido en la base de datos cartográfica catastral y que concuerda con los cerramientos existentes de los predios privados sobre el corredor férreo existente (Ferrocarril del Nordeste) .

Así las cosas, el Plan Parcial "Tequenuza" cuenta con un área de doscientos doce mil seiscientos veintiún punto catorce metros cuadrados (212.621,14 m2), equivalentes a veintiún hectáreas dos mil seiscientos veintiún metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados (21 ha 2.621,14 m2), tal como se indica en la imagen y tabla a continuación:

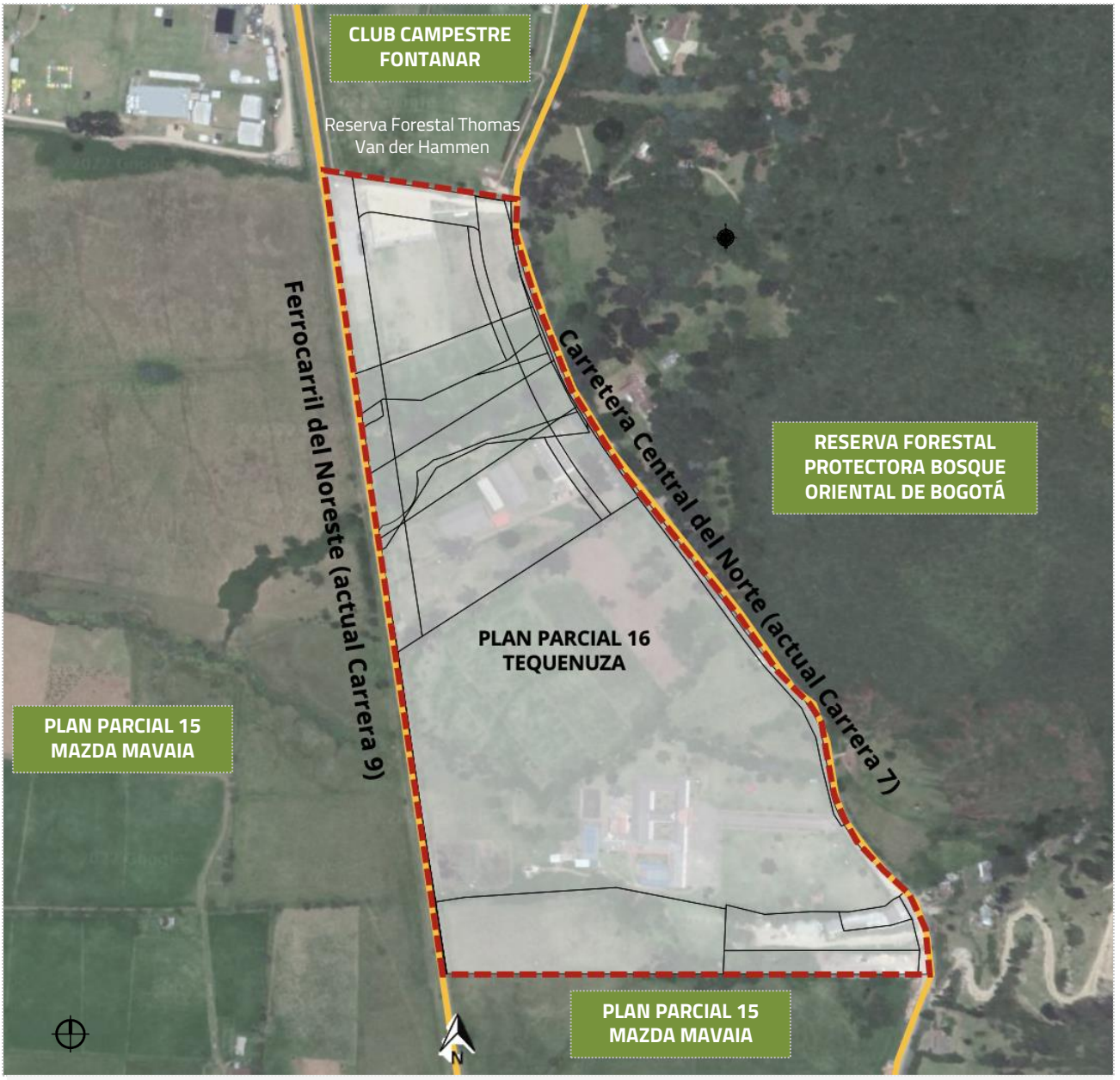


Imagen 6: Área de Planificación Plan Parcial No.16 con base de información según títulos de propiedad.
Fuente: Elaboración propia basada en la información del equipo consultor, 2025

Plan Parcial N°16 Tequenuza

Delimitación Predial

ID	CHIP	FMI	DIRECCIÓN	ÁREA PLANIFICACIÓN (m2)
1	AAA0291UBMR	50N-20833447	Afectación Avenida Laureano Gómez	4.405,68
2	AAA0291UBNX	50N-20833448	Afectación Avenida Lleras Camargo	3.148,29
3	AAA0291UBOM	50N-20833449	Reserva Avenida El Jardín	3.379,62
4	AAA0291UBPA	50N-20833450	Control Ambiental Avenida Lleras Camargo	889,95
5	AAA0291UBRJ	50N-20833451	Polígono 1	11.723,60
6	AAA0291UBSY	50N-20833452	Polígono 2	91,05
7	AAA0291UBTD	50N-20833453	Polígono 3	37,88
8	AAA0278CMPA	50N-20833168	Avenida Laureano Gómez	939,00
9	AAA0278CMRJ	50N-20833169	Av. Laureano Gómez ZMPA	265,72
10	AAA0278CMMR	50N-20833170	Av. Lleras Camargo	859,53
11	AAA0278CMKC	50N-20833171	Av. Lleras Camargo ZMPA	379,37
12	AAA0278CMHK	50N-20833172	ZMPA Quebrada San Juan	168,62
13	AAA0278CMEP	50N-20833173	Av. Laureano Gómez Ronda	1.117,78
14	AAA0278CMJZ	50N-20833174	Av. Lleras Camargo Ronda	333,39
15	AAA0278CMFZ	50N-20833175	Ronda Quebrada San Juan	4.048,95
16	AAA0278CMNX	50N-20833176	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	358,10
17	AAA0278CMOM	50N-20833177	Polígono 1	4.662,96
18	AAA0278CMLF	50N-20833178	Polígono 2	152,15
19	AAA0292JTAW	50N-20832744	Av. Laureano Gómez	7,40
20	AAA0292JTBS	50N-20832745	Av. Laureano Gómez ZMPA	180,88
21	AAA0292JTFZ	50N-20832746	Av. Lleras Camargo ZMPA	21,86
22	AAA0292JTEP	50N-20832747	ZMPA Quebrada San Juan	925,99
23	AAA0292JTCN	50N-20832748	Av. Laureano Gómez Ronda	1.311,29
24	AAA0292JTJZ	50N-20832749	Av. Lleras Camargo Ronda	1.353,80
25	AAA0292JTHK	50N-20832750	Ronda Quebrada San Juan	4.619,26
26	AAA0292JTDE	50N-20832751	Polígono 1	2.104,70
27	AAA0292JTKC	50N-20832752	Polígono 2	79,56
28	AAA0285KFNN	50N-20833437	Av. Lleras Camargo	2.501,44
29	AAA0285KFOE	50N-20833438	Av. Laureano Gómez	2.510,64
30	AAA0285KFPP	50N-20833439	Zona de Manejo y Protección de la Quebrada San Juan	132,64
31	AAA0285KFRU	50N-20833440	Av. Lleras Camargo ZMPA	511,30
32	AAA0285KFSK	50N-20833441	Av. Laureano Gómez ZMPA	134,51
33	AAA0285KFTO	50N-20833442	Av. Lleras Camargo Ronda	33,75
34	AAA0285KFUZ	50N-20833443	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	904,43
35	AAA0285KFWF	50N-20833444	Polígono 1	16.772,80
36	AAA0285KFXR	50N-20833445	Polígono 2	43,77
37	AAA0244UXWW	50N-20350562	Colegio del Rosario Campestre	110.295,84
38	Sin información	50N-818752	San José	18.179,01
39	AAA0144LKJH	50N-434369	Lote El Carmen Tibabitá lote rural II	1.036,30
40	AAA0142KHUZ	50N-525666	La Amnistía	4.970,11
41	AAA0142KJPP	50N-671174	El Sanz PTE HDA Francia Torca Rural II	3.801,40
42	N.A.	N.A.	Área 1 Carrera Séptima - No Objeto de Reparto	2.886,16
43	N.A	N.A	Área 2 Carrera Séptima - No Objeto de Reparto	513,33
TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN				**212.621,14**

Tabla 1: Área de Planificación Plan Parcial 16 Tequenuza.
Fuente: Equipo Consultor, 2025

1.6.1 JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL EN EL MARCO NORMATIVO NACIONAL:

El Plan Parcial es un instrumento de planificación que permite desarrollar y complementar las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial en áreas específicas del suelo urbano y de expansión urbana. Su función es establecer las condiciones para la adecuada gestión del suelo, regulando su uso, intensidad y edificabilidad, además de definir las obligaciones en materia de cesión de espacios públicos, equipamientos y servicios esenciales.

Este mecanismo encuentra su fundamento en el marco normativo nacional, particularmente en la Ley 388 de 1997, que establece los principios del ordenamiento territorial en Colombia, y en el Decreto 1077 de 2015, que regula la aplicación de los Planes Parciales. En este sentido, tratándose de un suelo de expansión, la normativa vigente determina que la herramienta adecuada para su planificación y desarrollo es precisamente el Plan Parcial, garantizando así un crecimiento urbano ordenado y sostenible.

1.6.2 JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ D.C.:

Una de las políticas generales de la ciudad corresponde a la establecida en el Artículo 6 del Decreto Distrital 190 de 2004, *sobre el uso y ocupación del suelo urbano y expansión*, que hace referencia a las acciones urbanísticas que permitan consolidar la estructura urbana y optimizar el uso y aprovechamiento del territorio.

En este sentido, Tequenuza hace parte de las áreas de expansión urbana del distrito Capital que se incorporarán al perímetro urbano, mediante la formulación de un plan parcial que "*respondan a los principios de reparto equitativo de cargas y beneficios, a las necesidades prioritarias de la articulación de la red de ciudades mediante ejes de movilidad, evitando la conurbación, el deterioro del medio ambiente, y en respuesta al objetivo de desconcentración".*

Por lo tanto, "*estas políticas se desarrollarán mediante las siguientes estrategias:*

a) Mediante la promoción de la gestión de planes parciales a una escala que garantice la equidad en la distribución que las cargas de la urbanización entre los beneficiados del plan parcial.
b) Ajuste de las expectativas de oferta de vivienda social en estas áreas a la disponibilidad de suelo apto para la urbanización y a los objetivos de consolidación de la ciudad.
c) Delimitar las áreas con valor ambiental y recuperadas en el marco del objetivo ambiental y de control a los procesos de conurbación.
*d) Evitar la expansión de las infraestructuras de servicios públicos a zonas lejanas a las redes matrices" (*Artículo 6 del Decreto Distrital 190 de 2004).

Adicional al Decreto Distrital 190 de 2004 el Plan Parcial se armoniza con la adopción de la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C Decreto Distrital 555 de 2021. Las disposiciones aplican para toda la jurisdicción del Distrito Capital en sus suelos urbano, rural y de expansión.

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

1.6.3 JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL EN EL MARCO DEL DECRETO DISTRITAL 088 DE 2017:

El Decreto Distrital 088 de 2017 *"por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones"*, aplica a suelos urbanos y de expansión urbana delimitados en el Plano No. 1 *"Ámbito y Clasificación del suelo"* que hace parte integral de mencionado decreto, que se encuentran en la siguiente tabla:

DELIMITACIÓN	LÍMITE
Norte	Con el municipio de Chía y perímetro urbano del Distrito Capital.
Oriente	Con el perímetro urbano del Distrito Capital y la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá
Sur	Con las calles 189, 191 (Trazado Avenida Tibabita), 192, 193, la Unidad de Planeamiento Zonal la Uribe y la calle 183 (Avenida San Antonio)
Occidente	Con el perímetro urbano y la Unidad de Planeamiento Rural – UPR Zona Norte que contiene la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá D.C., "Thomas van der Hammen".

Tabla 2: Delimitación Área de Ciudad Lagos de Torca
Fuente: Artículo 3. Decreto 088 de 2017.

En estricto sentido, el desarrollo urbano de esta zona es por medio de la formulación de planes parciales señalados en el Plano No. 13 *"Delimitación de Planes Parciales"*, que hace parte integral del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus respectivas modificaciones en el Decreto 049 de 2018, Decreto 425 de 2018 y Decreto 471 de 2019. El acto administrativo que apruebe este instrumento, será el que establezca las condiciones relacionadas con la reglamentación urbanística y ambiental.

En el caso de Tequenuza, esta área está denominada Plan Parcial No. 16 en el Decreto Distrital 088 de 2017, el cual corresponde en un 100% a suelo de expansión de la ciudad de Bogotá D.C. Y cuenta con afectaciones viales de la malla vial arterial principal con las Avenida Alberto Lleras Camargo y Laureano Gómez, afectaciones ambientales por los brazos de la quebrada San Juan y las ZMPA del sector, y la vía local Avenida El Jardín Oriental.

2 DIAGNÓSTICO

DIAGNÓSTICO

2.1 IDENTIFICACIÓN PREDIAL

2.1.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES

Como se ha dicho, el área de planificación del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza" se encuentra ubicada en suelo de expansión urbana y sujeta al tratamiento urbanístico de desarrollo por virtud del Decreto 088 del 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 y 425 del 2018 y 417 del 2019 "Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca"; a su turno, desde el punto de vista de la configuración predial, dicha área de planificación se encuentra conformada por cuarenta y un (41) unidades prediales privadas jurídicamente individualizadas y dos (2) franjas de terreno que hacen parte de la infraestructura vial existente (incluidas en el actual corredor de la Avenida Alberto Lleras Camargo - Avenida Carrera 7), las cuales se identifican de la siguiente manera:

ID	PREDIO MAYOR EXTENSIÓN	FMI	CHIP	PREDIO	ÁREA TÍTULOS (m2)
1	PALERMO B. 50N-20038234 AAA0142KLBR (FOLIO CERRADO)	50N-20833447	AAA0291UBMR	Afectación Avenida Laureano Gómez	4.168,78
2		50N-20833448	AAA0291UBNX	Afectación Avenida Lleras Camargo	3.176,34
3		50N-20833449	AAA0291UBOM	Reserva Avenida El Jardín	3.380,40
4		50N-20833450	AAA0291UBPA	Control Ambiental	889,95
5		50N-20833451	AAA0291UBRJ	Polígono 1	11.723,60
6		50N-20833452	AAA0291UBSY	Polígono 2	91,05
7		50N-20833453	AAA0291UBTD	Polígono 3	37,88
8	CASTILLA LA NUEVA 50N-20070541 AAA0244YBMR (FOLIO CERRADO)	50N-20833168	AAA0278CMPA	Avenida Laureano Gómez	751,04
9		50N-20833169	AAA0278CMRJ	Avenida Laureano Gómez ZMPA	238,56
10		50N-20833170	AAA0278CMMR	Avenida Lleras Camargo	859,53
11		50N-20833171	AAA0278CMKC	Avenida Lleras Camargo ZMPA	379,37
12		50N-20833172	AAA0278CMHK	ZMPA Quebrada San Juan	168,62
13		50N-20833173	AAA0278CMEP	Avenida Laureano Gómez Ronda	1.022,25
14		50N-20833174	AAA0278CMJZ	Avenida Lleras Camargo Ronda	333,40
15		50N-20833175	AAA0278CMFZ	Ronda Quebrada San Juan	4.048,95
16		50N-20833176	AAA0278CMNX	Control Ambiental Avenida Lleras Camargo	358,10
17		50N-20833177	AAA0278CMOM	Polígono 1	1.150,03
18		50N-20833178	AAA0278CMLF	Polígono 2	152,15
19	VALLE DE LA SUIZA 50N-20070545 AAA0244YBNX (FOLIO CERRADO)	50N-20832744	AAA0292JTAW	Avenida Laureano Gómez	7,40
20		50N-20832745	AAA0292JTBS	Avenida Laureano Gómez ZMPA	167,65
21		50N-20832746	AAA0292JTFZ	Avenida Lleras Camargo ZMPA	21,86
22		50N-20832747	AAA0292JTEP	ZMPA Quebrada San Juan	925,99
23		50N-20832748	AAA0292JTCN	Avenida Laureano Gómez Ronda	1.194,08
24		50N-20832749	AAA0292JTJZ	Avenida Lleras Camargo Ronda	1.253,77
25		50N-20832750	AAA0292JTHK	Ronda Quebrada San Juan	3.109,22
26		50N-20832751	AAA0292JTDE	Polígono 1	1.026,47
27		50N-20832752	AAA0292JTKC	Polígono 2	79,56
28	TEQUENUZA B 50N-20038236 AAA0142KKKC (FOLIO CERRADO)	50N-20833437	AAA0285KFNN	Avenida Lleras Camargo	2.512,23
29		50N-20833438	AAA0285KFOE	Avenida Laureano Gómez	2.413,51
30		50N-20833439	AAA0285KFPP	Lote Zona de Manejo y Protección de la Quebrada San Juan	132,64
31		50N-20833440	AAA0285KFRU	Avenida Lleras Camargo - ZMPA	511,3
32		50N-20833441	AAA0285KFSK	Avenida Laureano Gómez - ZMPA	117,03
33		50N-20833442	AAA0285KFTO	Avenida Lleras Camargo - Ronda	33,75
34		50N-20833443	AAA0285KFUZ	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	908,13
35		50N-20833444	AAA0285KFWF	Polígono 1	16.795,64
36		50N-20833445	AAA0285KFXR	Polígono 2	43,77
37	Folio Matriz no identificado	50N-20350562	AAA0244UXWW	Colegio del Rosario Campestre	275.149,70
38	Sin información	50N-818752	Sin información	San José	19.200
39	Folio Matriz no identificado	50N-434369	AAA0144LKJH	Lote El Carmen Tibabitá lote rural II	991,39
40	Folio Matriz no identificado	50N-525666	AAA0142KHUZ	La Amnistía	4.970
41	Folio Matriz no identificado	50N-671174	AAA0142KJPP	El Sanz PTE HDA Francia Torca Rural II	3.882
42	N.A.	N.A.	N.A.	Espacio Público Existente Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) 1	N.A.
43	N.A.	N.A.	N.A	Espacio Público Existente Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) 2	N.A.

Tabla 3: Identificación unidades prediales.
Fuente: Equipo Consultor, 2025

Es de precisar que si bien al momento de presentar a consideración de la Secretaría Distrital de Planeación la propuesta de formulación del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza" los propietarios de algunos de los inmuebles privados incluidos dentro de su ámbito espacial ya han efectuado la segregación jurídica y la transferencia del derecho de dominio de los suelos clasificados como Cargas Generales localizados al interior de sus inmuebles a favor del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA FIDUBOGOTÁ" (atendiendo lo dispuesto en la reglamentación urbanística particular adoptada con las normas previamente citadas), en algunos casos los mismos deben surtir los trámites catastrales ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con el fin de subsanar cualquier inconsistencia en área o precisión de linderos con sus colindantes, como paso previo a la obtención de los actos administrativos proferidos por dicha autoridad catastral con los cuales se efectúe la incorporación de plano topográfico de aquellos.

En ese sentido, y a efectos que el conjunto de predios originados con ocasión de los actos de desenglobe jurídico de los suelos de Carga General se reconozcan en la base de datos cartográfica catastral de la ciudad, los propietarios de dichos predios presentaron a consideración de la UAECD las correspondientes solicitudes de inscripción catastral, conforme a las cuales en la actualidad la casi totalidad de los globos de terreno de propiedad privada incluidos en el área de planificación del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza" se encuentran debidamente identificados en el registro catastral de la ciudad y cuentan con Código Homologado de Identificación Predial CHIP.

En el sentido de lo dicho, por tratarse de segregaciones de predios de mayor extensión que cuentan con direcciones similares y con el fin de orientar su localización dentro del área de delimitación respecto de las líneas de tradición jurídica analizadas, se reportan los datos asociados a los predios de mayor extensión con la identificación que les corresponde. Lo anterior, en todo caso, no compromete la debida identificación de las unidades prediales que se relacionan en la tabla precedente o en las imágenes que ejemplifican lo antes referido.

De otro lado, es relevante anotar que aun cuando desde el punto de vista jurídico, la extensión superficiaria del predio denominado "Colegio del Rosario Campestre" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20350562 se extiende fuera del ámbito espacial establecido para el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZN "Ciudad Lagos de Torca", presentando así una parte en suelo rural; en razón a lo anterior, dicho inmueble se considera parcialmente incluido dentro de la delimitación del área de planificación del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza", reconociendo su participación únicamente dentro de la porción incluida en el ámbito del POZN. Sin perjuicio de lo anterior, una vez adoptado el presente instrumento de planificación, y en el marco de su fase de ejecución, se adelantarán las actuaciones que permitan efectuar la división material y jurídica de dicho inmueble, a efectos de segregar adecuadamente la porción de suelo comprendida dentro del Plan Parcial de aquella localizada fuera del POZN.

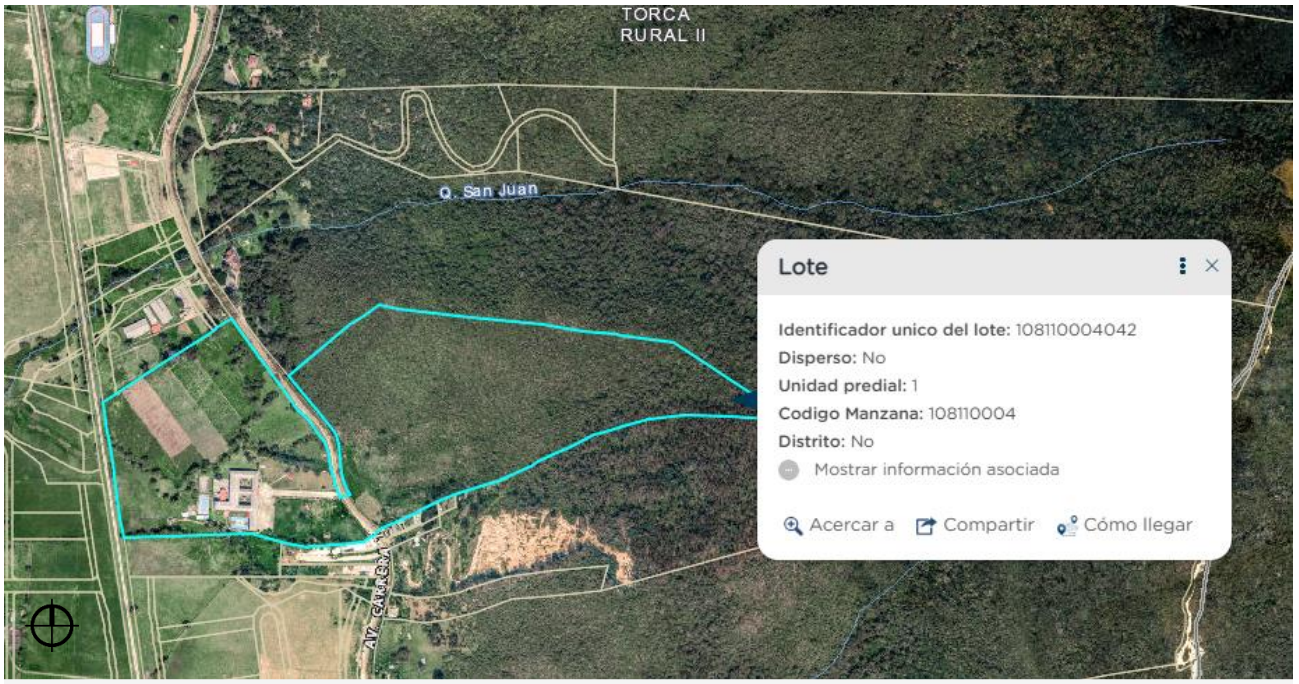


Imagen 7: Predio Colegio Rosario Campestre.
Fuente: Servicio Mapas Bogotá, 2025.

1. Predio denominado "Palermo B" identificado con CHIP AAA0142KLBR.

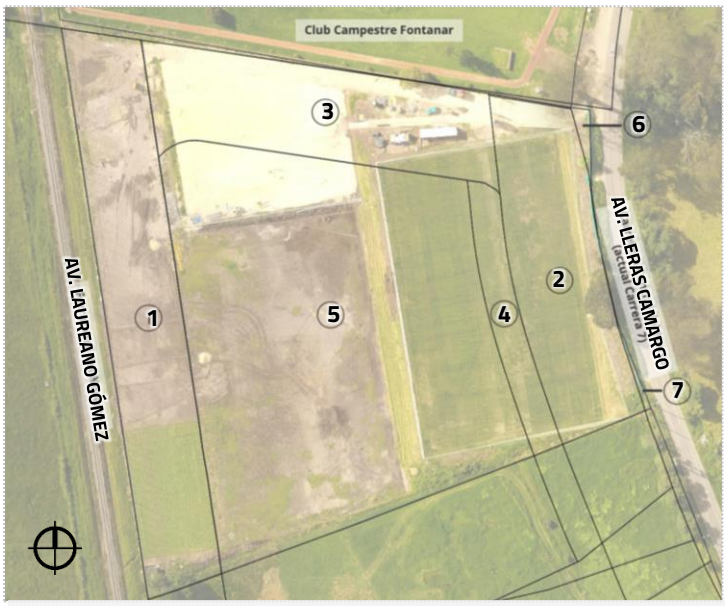


Imagen 8: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio mayor extensión identificado con CHIP AAA0142KLBR, denominado "Palermo B".
Fuente: Fuente: Elaboración equipo consultor, 2025..

1. Afectación Av. Laureano Gómez
2. Afectación Av. Lleras Camargo
3. Reserva Avenida El Jardín
4. Control Ambiental Av. Lleras Camargo
5. Polígono 1
6. Polígono 2
7. Polígono 3

2. Predio denominado "Castilla la Nueva" identificado con CHIP AAA0244YBMR.

Imagen 9: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio mayor extensión identificado con CHIP AAA0244YBMR, denominado "Castilla la Nueva".
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2025

8. Afectación Av. Laureano Gómez
9. Av. Laureano Gómez – ZMPA
10. Av. Lleras Camargo
11. Av. Lleras Camargo – ZMPA
12. ZMPA Quebrada San Juan
13. Av. Laureano Gómez –Ronda
14. Av. Lleras Camargo – Ronda
15. Ronda Quebrada San Juan
16. Control Ambiental Av. Lleras Camargo
17. Polígono 1
18. Polígono 2

3. Predio denominado "Valle de la Suiza" identificado con CHIP AAA0244YBNX.

Imagen 10: . Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio mayor extensión identificado con CHIP AAA0244YBNX, denominado "Valle de la Suiza".
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2025,

19. Av. Laureano Gómez
20. Av. Laureano Gómez – ZMPA
21. Av. Lleras Camargo – ZMPA
22. ZMPA Quebrada San Juan
23. Av. Laureano Gómez –Ronda
24. Av. Lleras Camargo – Ronda
25. Ronda Quebrada San Juan
26. Polígono 1
27. Polígono 2

4. Predio denominado "Tequenuza B" identificado con CHIP AAA0142KKKC.

Imagen 11: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio mayor extensión identificado con CHIP AAA0142KKKC, denominado "Tequenuza B".
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2025.

28. Av. Lleras Camargo
29. Av. Laureano Gómez
30. ZMPA Quebrada San Juan
31. Av. Lleras Camargo – ZMPA
32. Av. Laureano Gómez –ZMPA
33. Av. Lleras Camargo – Ronda
34. Control Ambiental Av. Lleras Camargo
35. Polígono 1
36. Polígono 2

5. Predios denominados "Colegio Rosario Campestre" con CHIP AAA0244UXWW, "San José", "El Carmen" con CHIP AAA0144LKJH, "La Amnistía" con CHiP AAA0142KHUZ, y "El Sanz" con CHIP AAA0142KJPP

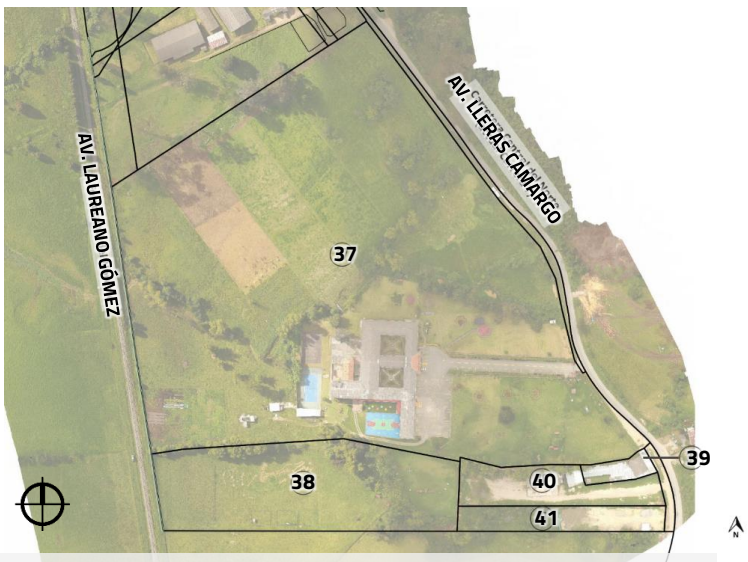


Imagen 12: Predios
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2025.

37. Colegio Rosario Campestre
38. San José
39. El Carmen
40. La Amnistía
41. El Sanz

Por otra parte, sobre el costado oriental del área de planificación del Plan Parcial, y en colindancia con la delimitación del Suelo Rural de Bogotá, se identifican dos (2) zonas de terreno correspondientes a la Avenida Alberto Lleras Camargo (Avenida Carrera 7), las cuales no se encuentran incluidas dentro de los límites de la propiedad privada y, por el contrario, se reconocen como parte de la actual Avenida Alberto Lleras Camargo - Avenida Carrera 7, de lo cual dan cuenta los diferentes instrumentos públicos registrados a los folios de matrícula inmobiliaria analizados. Por lo anterior - y para efectos de precaver cualquier tipo de imprecisión o inconsistencia cartográfica de la propuesta de formulación del Plan Parcial - las citadas zonas se consideran como espacios destinados al uso público existentes y por tanto no objeto de reparto, los cuales se identifican de la siguiente manera:

ID	PREDIO	ÁREA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (m2)
42	Espacio Público Existente Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) 1	2.886,16
43	Espacio Público Existente Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) 2	513,33

Tabla 4: Espacio público existente y levantamiento topográfico..
Fuente: Equipo Consultor, 2025

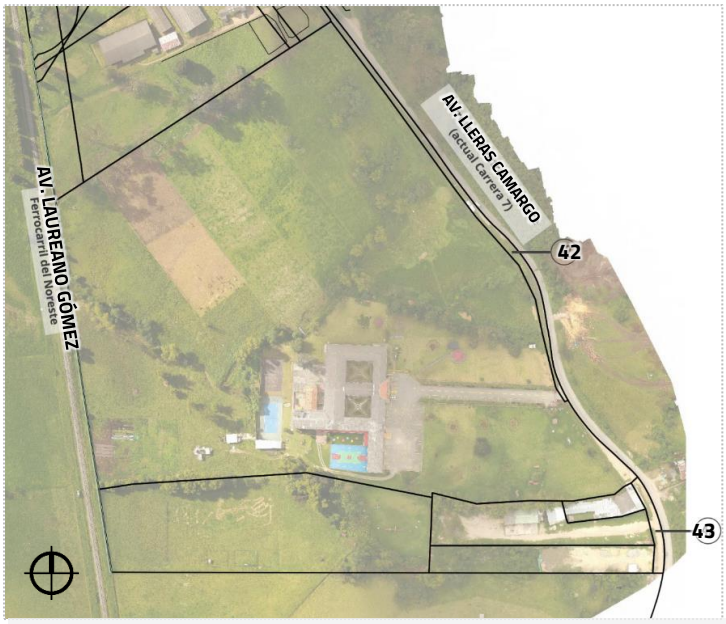


Imagen 13: Detalle área de Espacio público existente dentro del área de planificación Plan Parcial 16. Tequenuza.
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2025.

42. Espacio público existente Av. Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) 1.
43. Espacio público existente Av. Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) 2.

De otro lado, y con el objeto de precisar la conformación predial del área de planificación, dentro de la fase de diagnóstico correspondiente a la preparación de la propuesta de plan parcial, el promotor adelantó un estudio técnico – jurídico de las condiciones contenidas en los títulos de propiedad de estos inmuebles a fin de constatar su correspondencia con la realidad física evidenciada en el sitio y documentada técnicamente mediante levantamiento topográfico detallado que para el efecto se desarrolló. Como resultado de ello, se obtuvo lo siguiente:

ID	CHIP	FMI	PREDIO	ÁREA TÍTULOS (m2)	ÁREA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (m2)
1	AAA0291UBMR	50N-20833447	Afectación Avenida Laureano Gómez	4.168,78	4.405,68
2	AAA0291UBNX	50N-20833448	Afectación Avenida Lleras Camargo	3.176,34	3.148,29
3	AAA0291UBOM	50N-20833449	Reserva Avenida El Jardín	3.380,40	3.379,62
4	AAA0291UBPA	50N-20833450	Control Ambiental Avenida Lleras Camargo	889,95	889,95
5	AAA0291UBRJ	50N-20833451	Polígono 1	11.723,60	11.521,03
6	AAA0291UBSY	50N-20833452	Polígono 2	91,05	120,96
7	AAA0291UBTD	50N-20833453	Polígono 3	37,88	37,88
8	AAA0278CMPA	50N-20833168	Avenida Laureano Gómez	751,04	939,00
9	AAA0278CMRJ	50N-20833169	Avenida Laureano Gómez ZMPA	238,56	265,72
10	AAA0278CMMR	50N-20833170	Avenida Lleras Camargo	859,53	859,53
11	AAA0278CMKC	50N-20833171	Avenida Lleras Camargo ZMPA	379,37	379,37
12	AAA0278CMHK	50N-20833172	ZMPA Quebrada San Juan	168,62	168,62
13	AAA0278CMEP	50N-20833173	Avenida Laureano Gómez Ronda	1.022,25	1.117,78
14	AAA0278CMJZ	50N-20833174	Avenida Lleras Camargo Ronda	333,40	333,39
15	AAA0278CMFZ	50N-20833175	Ronda Quebrada San Juan	4.048,95	4.048,95
16	AAA0278CMNX	50N-20833176	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	358,10	358,10
17	AAA0278CMOM	50N-20833177	Polígono 1	1.150,03	4.662,96
18	AAA0278CMLF	50N-20833178	Polígono 2	152,15	152,15
19	AAA0292JTAW	50N-20832744	Avenida Laureano Gómez	7,40	7,40
20	AAA0292JTBS	50N-20832745	Avenida Laureano Gómez ZMPA	167,65	180,88
21	AAA0292JTFZ	50N-20832746	Avenida Lleras Camargo ZMPA	21,86	21,86
22	AAA0292JTEP	50N-20832747	ZMPA Quebrada San Juan	925,99	925,99

23	AAA0292JTCN	50N-20832748	Avenida Laureano Gómez Ronda	1.194,08	1.311,29
24	AAA0292JTJZ	50N-20832749	Avenida Lleras Camargo Ronda	1.253,77	1.353,80
25	AAA0292JTHK	50N-20832750	Ronda Quebrada San Juan	3.109,22	4.619,25
26	AAA0292JTDE	50N-20832751	Polígono 1	1.026,47	2.104,71
27	AAA0292JTKC	50N-20832752	Polígono 2	79,56	79,56
28	AAA0285KFNN	50N-20833437	Avenida Lleras Camargo	2.512,23	2.501,44
29	AAA0285KFOE	50N-20833438	Avenida Laureano Gómez	2.413,51	2.510,64
30	AAA0285KFPP	50N-20833439	ZMPA Quebrada San Juan	132,64	132,64
31	AAA0285KFRU	50N-20833440	Avenida Lleras Camargo ZMPA	511,30	511,30
32	AAA0285KFSK	50N-20833441	Avenida Laureano Gómez ZMPA	117,03	134,51
33	AAA0285KFTO	50N-20833442	Avenida Lleras Camargo Ronda	33,75	33,75
34	AAA0285KFUZ	50N-20833443	Control Ambiental Avenida Lleras Camargo	908,13	904,43
35	AAA0285KFWF	50N-20833444	Polígono 1	16.795,64	16.772,83
36	AAA0285KFXR	50N-20833445	Polígono 2	43,77	43,77
37	AAA0244UXWW	50N-20350562	Colegio del Rosario Campestre	275.149,70 (incluyendo el área localizada en suelo rural fuera del ámbito del POZN)	110.295,84 (correspondiente exclusivamente al área en suelo de expansión)
38	Sin información	50N-818752	San José	19.200,00	18.179,01
39	AAA0144LKJH	50N-434369	Lote El Carmen Tibabita lote rural II	991,39	1.036,30
40	AAA0142KHUZ	50N-525666	La Amnistía	4.970,00	4.970,11
41	AAA0142KJPP	50N-671174	El Sanz PTE HDA Francia Torca Rural II	3.882,00	3.801,40
42	N.A.	Sin información	Espacio Público Existente Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) 1	Sin información	2.886,16
43	N.A	Sin información	Espacio Público Existente Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) 2	Sin información	513,33

Tabla 5: Comparación de áreas descritas en títulos de propiedad vs. levantamiento topográfico.
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2025.

Como se evidencia y se ha referido en acápites previos, ante la existencia de diferencias entre los datos asociados a la descripción de área y linderos consignada en los títulos de propiedad de cada uno de los inmuebles y lo documentado en el levantamiento topográfico del área de planificación del Plan Parcial, las mismas se atenderán en el marco de las acciones de saneamiento catastral - registral que se vienen desarrollando ante la UAECD yo de aquellas que se emprendan en la etapa de ejecución del instrumento, como paso previo a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas.

2.1.2 TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

En lo que respecta a la titularidad de los inmuebles de propiedad privada incluidos dentro del área de planificación del Plan Parcial 16 - "Tequenuza", se identificaron siete (7) personas jurídicas legalmente constituidas, una (1) entidad de derecho canónico y seis (6) personas naturales, las cuales se relacionan en el siguiente cuadro:

ID	CHIP	FMI	PREDIO	PROPIETARIO
1	AAA0291UBMR	50N-20833447	Afectación Avenida Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca
2	AAA0291UBNX	50N-20833448	Afectación Avenida Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca
3	AAA0291UBOM	50N-20833449	Reserva Avenida El Jardín	SHERBORNE S.A.
4	AAA0291UBPA	50N-20833450	Control Ambiental Avenida Lleras Camargo	SHERBORNE S.A.
5	AAA0291UBRJ	50N-20833451	Polígono 1	SHERBORNE S.A.
6	AAA0291UBSY	50N-20833452	Polígono 2	SHERBORNE S.A.
7	AAA0291UBTD	50N-20833453	Polígono 3	SHERBORNE S.A.
8	AAA0278CMPA	50N-20833168	Avenida Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca
9	AAA0278CMRJ	50N-20833169	Avenida Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca
10	AAA0278CMMR	50N-20833170	Avenida Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca
11	AAA0278CMKC	50N-20833171	Avenida Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca
12	AAA0278CMHK	50N-20833172	ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca
13	AAA0278CMEP	50N-20833173	Avenida Laureano Gómez Ronda	Ángela Gómez Kopp
14	AAA0278CMJZ	50N-20833174	Avenida Lleras Camargo Ronda	Ángela Gómez Kopp
15	AAA0278CMFZ	50N-20833175	Ronda Quebrada San Juan	Ángela Gómez Kopp
16	AAA0278CMNX	50N-20833176	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	Ángela Gómez Kopp
17	AAA0278CMOM	50N-20833177	Polígono 1	Ángela Gómez Kopp
18	AAA0278CMLF	50N-20833178	Polígono 2	Ángela Gómez Kopp
19	AAA0292JTAW	50N-20832744	Avenida Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca
20	AAA0292JTBS	50N-20832745	Avenida Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca
21	AAA0292JTFZ	50N-20832746	Avenida Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca
22	AAA0292JTEP	50N-20832747	ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca

23	AAA0292JTCN	50N-20832748	Avenida Laureano Gómez Ronda	Diana Gómez Kopp
24	AAA0292JTJZ	50N-20832749	Avenida Lleras Camargo Ronda	Diana Gómez Kopp
25	AAA0292JTHK	50N-20832750	Ronda Quebrada San Juan	Diana Gómez Kopp
26	AAA0292JTDE	50N-20832751	Polígono 1	Diana Gómez Kopp
27	AAA0292JTKC	50N-20832752	Polígono 2	Diana Gómez Kopp
28	AAA0285KFNN	50N-20833437	Avenida Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca
29	AAA0285KFOE	50N-20833438	Avenida Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca
30	AAA0285KFPP	50N-20833439	ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca
31	AAA0285KFRU	50N-20833440	Avenida Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca
32	AAA0285KFSK	50N-20833441	Avenida Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca
33	AAA0285KFTO	50N-20833442	Avenida Lleras Camargo Ronda	EASTON S.A.S. Inversiones Barojas S.A.S. Inversiones Barantes S.A.S.
34	AAA0285KFUZ	50N-20833443	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	EASTON S.A.S. Inversiones Barojas S.A.S. Inversiones Barantes S.A.S.
35	AAA0285KFWF	50N-20833444	Polígono 1	Easton S.A.S. Inversiones Barojas S.A.S. Inversiones Barantes S.A.S.
36	AAA0285KFXR	50N-20833445	Polígono 2	Easton S.A.S. Inversiones Barojas S.A.S. Inversiones Barantes S.A.S.
37	AAA0244UXWW	50N-20350562	Colegio del Rosario Campestre	Congregación de Dominicas de Santa Catalina de Sena
38	Sin información	50N-818752	San José	Congregación de Dominicas de Santa Catalina de Sena
39	AAA0144LKJH	50N-434369	Lote El Carmen Tibabita lote rural II	Imírida Fonseca Hernández Luis Arturo Fonseca Hernández María Yolanda Fonseca Hernández Olga Lucía Fonseca Hernández
40	AAA0142KHUZ	50N-525666	La Amnistía	Inversiones Rustiplast LTDA
41	AAA0142KJPP	50N-671174	El Sanz PTE HDA Francia Torca Rural II	DEXCAM S.A.S.

Tabla 6: Identificación de propietarios de los inmuebles del Plan Parcial 16 Tequenuza.
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2025.

Finalmente, respecto a las áreas correspondientes a la Avenida Alberto Lleras Camargo (Avenida Carrera 7) actualmente no incluidas en el censo predial de la ciudad (y que por tanto no cuentan con asignación de Código Homogéneo de Identificación Predial CHIP por parte de la UAECD) consideradas para efectos de la presente propuesta de formulación porciones de suelo destinadas al uso público tampoco cuentan con identificación o reconocimiento en el Registro Único de Propiedad Inmobiliaria Pública RUPI administrado por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, por lo cual se consideran zonas que estarán sujetas a las acciones de saneamiento jurídico - catastral pertinentes que adelanten las entidades competentes tendientes a su titulación a favor del Distrito Capital, conforme a la vocación de cada uno de los espacios identificados.

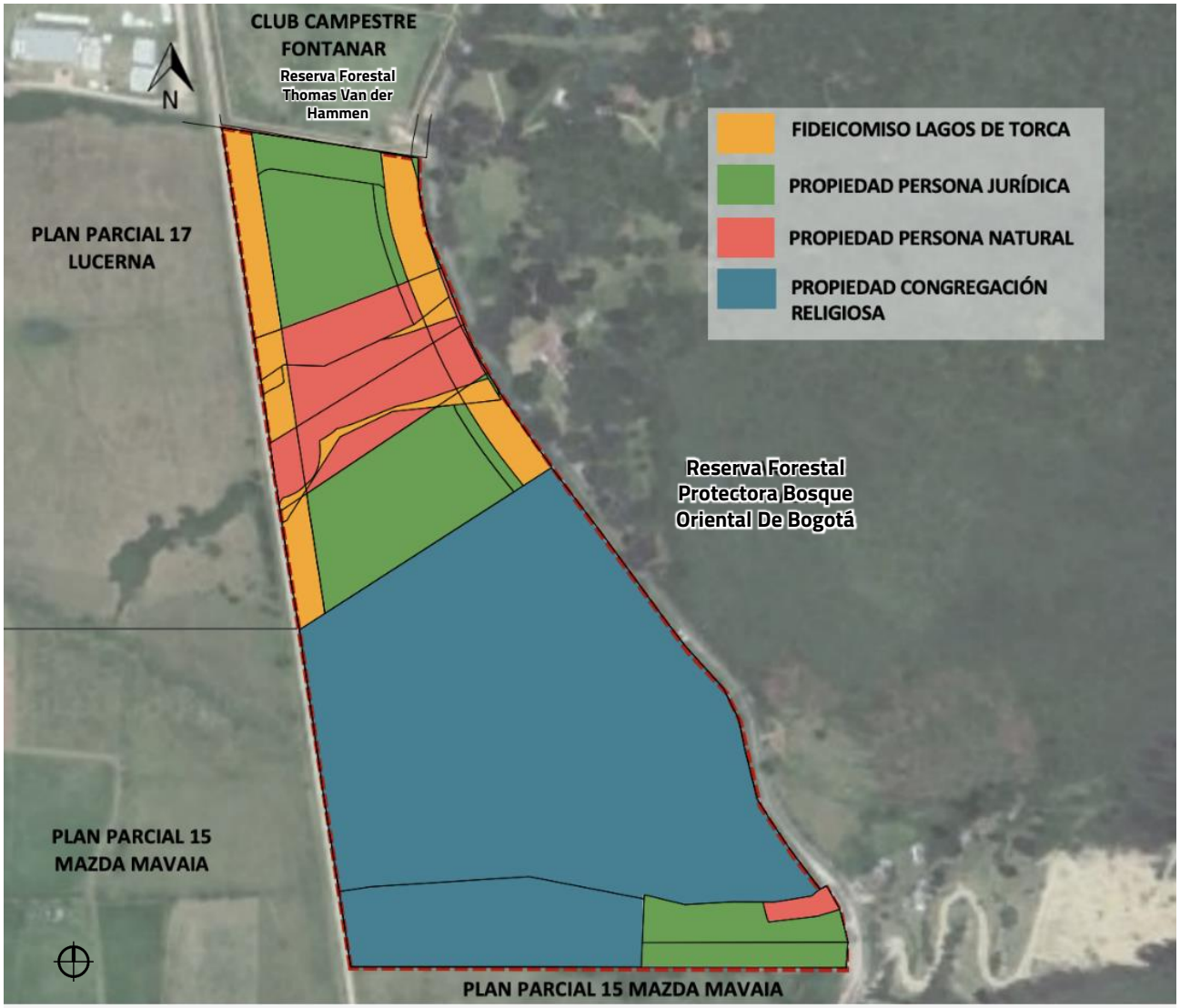


Imagen 14: Área de Planificación Plan Parcial 16 con identificación de propietarios.
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2021

Plan Parcial N°16 Tequenuza Delimitación Predial

DIAGNÓSTICO

2.2 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

2.2

2.2.1 ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA:

2.2.1.1 Reserva de los Cerros Orientales

La estructura ecológica principal dentro del sector Lagos de Torca, se compone principalmente de dos elementos principales. El primero se ubica en la zona oriental y corresponde a la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá , elemento de las Áreas Protegidas del Nivel Nacional y Regional del Sistema de Áreas Protegidas, conocida como los Cerros Orientales. de Bogotá.

Los Cerros Orientales hacen parte del corredor de conservación Chingaza, Sumapaz,
páramo de Guerrero. De acuerdo con la Secretaría de Ambiente, en sus aproximadamente 14,000 hectáreas, limitadas al norte por Torca y al sur por el Boquerón de Chipaque, nacen diversas fuentes hídricas superficiales y existe un gradiente altitudinal (entre 2,575 m.s.n.m. y 3,575 m.s.n.m.) que favorece la diversidad de ambientes, y por ende, de ecosistemas.

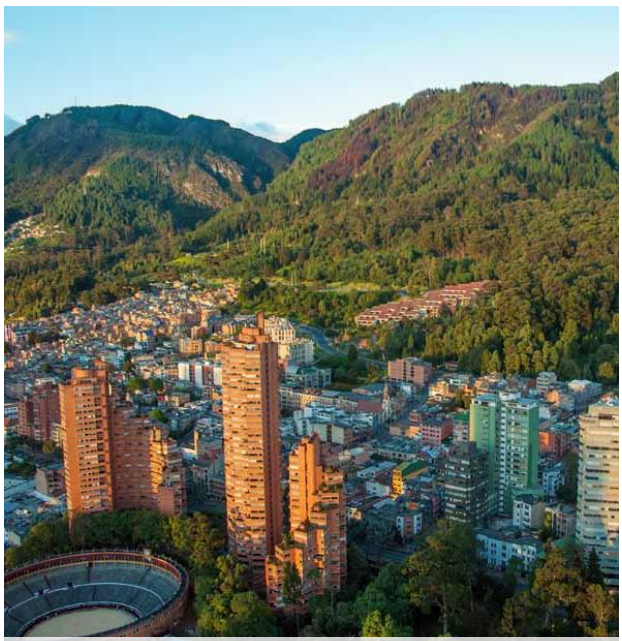


Imagen 15: Cerros Orientales 1
Fuente: Google images.

Imagen 16: Cerros Orientales 2
Fuente: Google images.

En los cerros orientales se hallan los conocidos cerros de Monserrate y Guadalupe, centros religiosos, los cerros del Aguanoso, de La Teta; altos como Piedra Ballena o de La Viga y páramos como Cruz Verde o El Verjón.

- **Vegetación:**

Dentro de los Cerros Orientales se encuentra una variedad de ecosistemas de páramo, subpáramo, alto andino y bajo andino. Dentro de estos ecosistemas se especies como: el frailejón, uvito de páramo, té de Bogotá, romero blanco, amargoso, mano de oso, higuerillo, encenillo, raque, carbonero, aliso, cedro, cucharo, laurel, trompeto, etc.

- **Fauna:**

Otra de las características importantes que tienen los Cerros Orientales es la presencia de diferentes especies de fauna como lo son: murciélagos, ardillas, conejos, lagartos, iguanas, ranas, colibríes, monjitas, petirrojos, lechuzas, búhos y mariposas.

2.2.1.2 Humedales Torca y Guaymaral

Imagen 17: Humedal Torca – Guaymaral.
Fuente: Google.

Otro elemento que hace parte del plan para el sector de Lagos de Torca, es el Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca y Guaymaral, según los establece el Artículo 9 del Decreto Distrital 088 de 2017, ya que de este se desglosa parte de la estructura hídrica junto a las áreas de protección , con lo cual se genera un gran corredor verde. Una de las determinantes que condicionó el humedal fue la construcción de la Autopista Norte durante 1952, las cual generó la separación de uno de los más grandes lagos en la historia de Bogotá dando paso a lo que se conoce hoy como Humedal Guaymaral – Torca.

El sistema ecológico derivado del humedal, como la cuencas y los canales funcionan como las conexiones ecológicas del sector donde se desarrolla Ciudad Lagos de Torca.

Adicionalmente, hacen parte de la Estructura Ecológica el Parque Urbano de Escala Metropolitano Guaymaral, los parques de escala zona, los corredores ecológicos de ronda y los corredores ecológicos viales.

Los humedales Torca y Guaymaral, se conectan hidráulicamente por medio de dos boxcoulvert a través de la autopista norte, el principal objetivo del Humedal de Torca es que funciones como el dentro de diseño de todo el plan a futuro para Ciudad Lagos de Torca, junto con la Avenida Paseo los Libertadores (autopista norte) como el eje principal de arterial de Bogotá, apoyando un intercambio en el ecosistema del humedal tanto a oriente a occidente del sector hasta llegar a la zona de intervención del Plan Parcial N° 16 Tequenuza.

Las especies presentes en este ecosistema Humedal Torca – Guaymaral son extensas y variadas, tanto en fauna como en flora, la cual se expande a través de los corredores verdes que se generan para protección de las rondas, de las quebradas y las zonas de manejo y preservación ambiental - ZMPAS, que conectan la estructura hidráulica y vegetal de todo el humedal hacia los cerros.

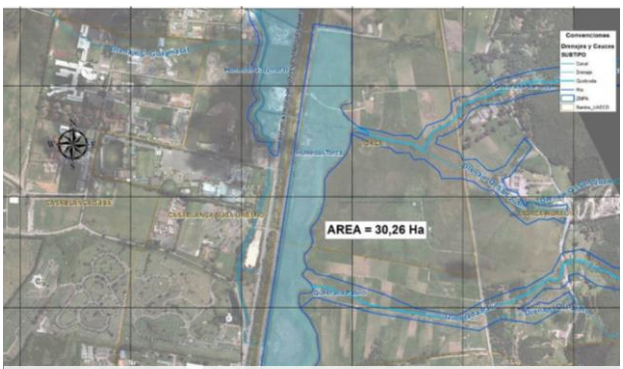


Imagen 18: Humedal Torca.
Fuente: Acueducto

2.2.1.3 Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá "Thomas Van Der Hammen"

La Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá D.C. "Thomas Van Der Hammen" es un área de protección ambiental de la Sabana de Bogotá, y fue declarada y regulada por los Acuerdos CAR 011 de 2011 y 021 de 2014 (Plan de Manejo Ambiental -PMA). Cuenta con 1,395 hectáreas ubicadas en el norte de Bogotá, entre las Calles 150 y 235, aproximadamente, y entre los Cerros Orientales y el río Bogotá, sirviendo como conectividad ambiental entre estos últimos, el Cerro de Cota y los humedales y quebradas que existen en él. Una de sus principales funciones es la de conservar los acuíferos subterráneos de agua, mejore la calidad del aire y proteger la diversidad y actividad de especies que la habitan.

Alberga varios tipos de cuerpos de agua que se manifiestan de formas distintas, como humedales y quebradas; al ser parte del valle aluvial del Río Bogotá y por su posición geográfica entre los cerros orientales y los del Municipio de Cota, esta zona del norte de la ciudad resulta de vital importancia en el ciclo hidrológico.

Diversos estudios han demostrado que hay una una importante diversidad de especies endémicas de fauna, como el chamicero y la tingua, algunas especies nuevas para la ciencia, como es el caso dos mariposas -aún sin descripción-, y especies amenazadas, como la "tingua pico verde". El área de la Reserva tiene 514 especies de flora entre bosques, pastizales y humedales, y cuenta con el Bosque de Las Mercedes como último relicto de bosque en la parte plana de la Sabana, primordial para la conectividad y las posibilidades de restauración.

Los suelos de la Reserva están clasificados como los mejores suelos en categorías II y III por el IGAC, en parte por los vestigios de canales y terrazas de siembra de los muiscas, quienes crearon un sistema productivo y de ingeniería hidráulica en la región, aprovechando las áreas de inundación. Por este motivo el ICANH catalogó esta área como zona de potencial riqueza arqueológica, lo que convierte a la Reserva en patrimonio material e inmaterial, una herencia de la cultura muisca. Además, la Reserva es patrimonio cultural y rural del paisaje de la Sabana de Bogotá

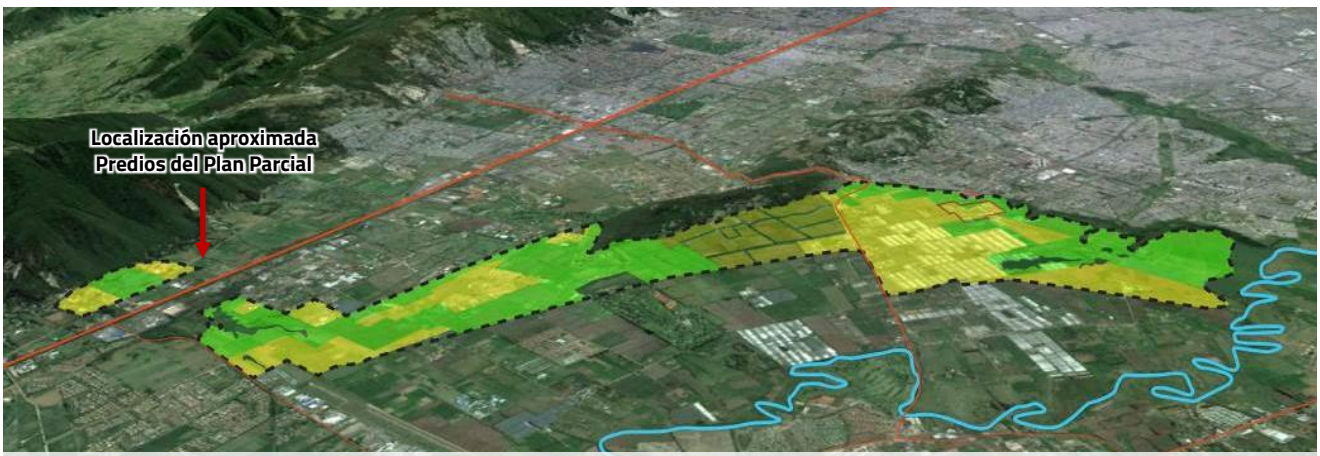


Imagen 19: Ubicación Reserva Thomas Van Der Hammen.
Fuente: http://cerrosdebogota.org/.

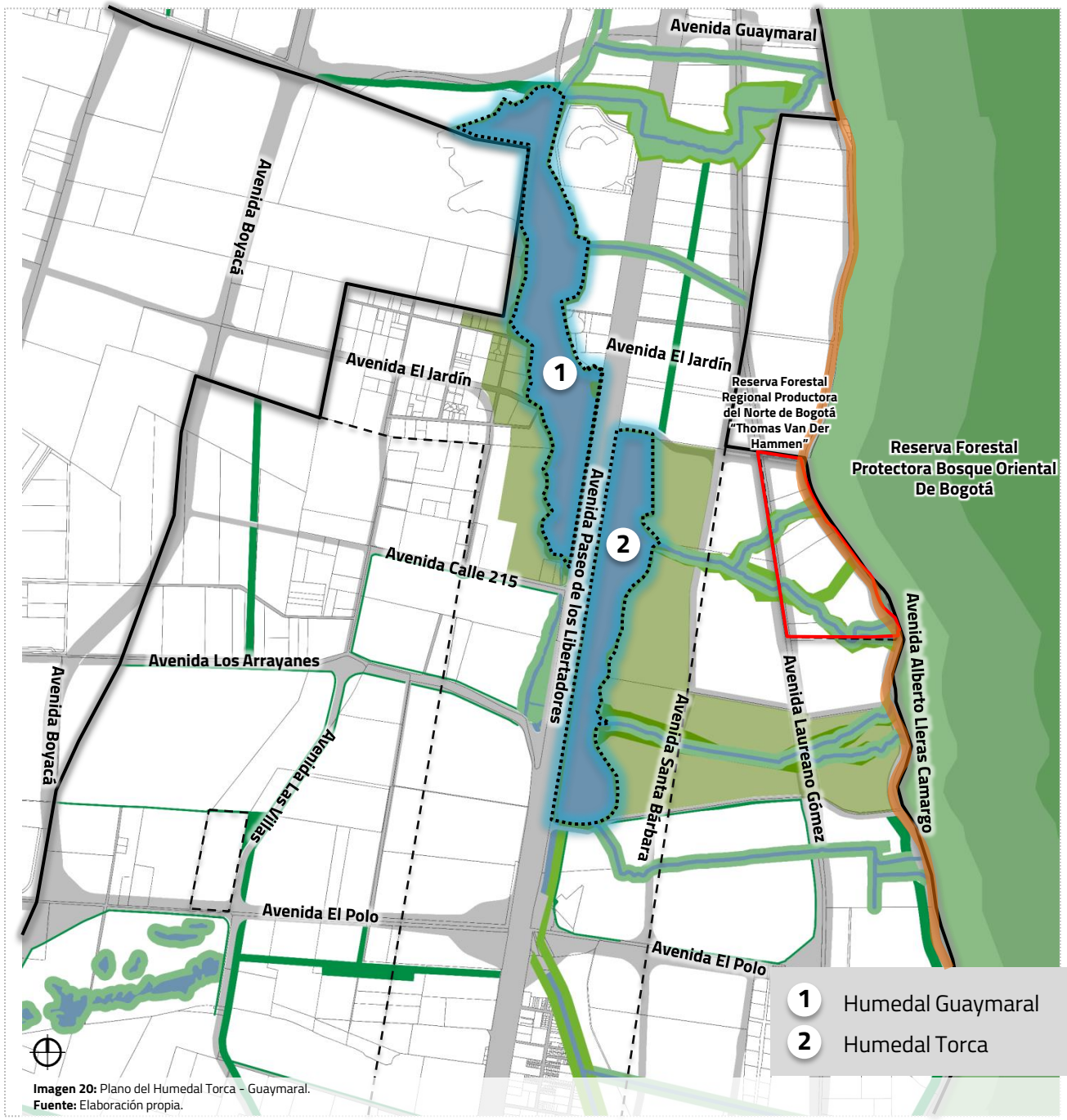


Imagen 20: Plano del Humedal Torca - Guaymaral.
Fuente: Elaboración propia.

Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca
Perímetro Urbano
Plan Parcial N° 16 Tequenuza
Humedal Distrital
Parque Urbano/Metropolitano
Rondas Hidráulicas
Corrientes de agua
Zonas de manejo y protección ambiental
Reserva Cra 7ma – Accesos Norte

2.2.1.4 Elementos de la Estructura Ecológica dentro del Plan Parcial.

1. Quebrada San Juan

Para el Plan Parcial de Tequenuza se desarrolla y reglamentan los canales que salen del cerro con sus debidos corredores de ZMPA y de protección de la ronda de la Quebrada San Juan, generando todo un corredor verde que se convierte en el elemento fundamental divisorio para la organización del uso del suelo y la distribución de cargas, que a su vez es un elemento que conecta los ecosistemas hasta el humedal.

Para la restauración ecológica del sistema de quebradas y del sistema urbano de drenaje sostenible que lo alimentan, generando una efectiva conectividad ecológica con los valores ambientales regionales, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 386 de 2008, como fuente de servicios ecosistémicos para el urbanismo sostenible. Al interior del ámbito del Plan Paracial Tequenuza, se reconocen los valores ambientales de 2 brazos de la Quebrada San Juan con sus respectivas rondas hídricas, junto con las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental.

De acuerdo con el Documento Técnico de Soporte del Decreto 088 de 2017, esta quebrada 5 orden presenta un área de 137.33 Ha (San Juan 1) y 40.24 Ha (San Juan 2), una longitud de 1.86 Km (San Juan 1) y 0.76 Km (San Juan 2) y una pendiente de 0.19 m/m. Tiene un área de ronda de 9.85 Ha y ZMPA 27.95 Ha Según el Decreto Distrital 190 de 2004.

Recoge las aguas lluvias y entrega directamente en el Humedal Torca por el norte. de los cerros orientales y Esta quebrada se encuentra en inmediaciones de la alcantarilla de la Calle 222 que comunica al Humedal Torca con el Guaymaral. El principal uso del suelo es el de vivienda, lo cual indica alteraciones de tipo antrópico. La vegetación ripiara solo está presente en algunos tramos de la quebrada. La quebrada registra un corredor riparia solo en algunos puntos. El curso del agua que se observa en este tramo es producto de la infiltración debido a que aguas arriba se construyó un paso peatonal que desvió el curso de la quebrada. La desviación del cauce presenta una forma lineal con un sustrato constituido principalmente de sedimentos (Decreto 088 de 2017). Se establecen que en la cuenca de esta zona se pueden encontrar 5 formaciones vegetales tipo y se compone de relictos de ecosistemas estratégicos para conservación de la diversidad del distrito.

Imagen 21: Quebrada San Juan.
Fuente: Elaboración propia

2.2.1.5 Conectividad Ecológica

De acuerdo con el plano No 21 del Decreto 088 de 2017 "Plano indicativo de conectividad ecológica" se pretende la preservación de conexión y continuidad de los elementos naturales. A continuación se presenta la forma como se logrará la conectividad ecológica entre la RFN Bosque Oriental de Bogotá – los brazos de la Quebrada San Juan – el Humedal de Torca – la Reserva Thomas Van der Hammen, a través de los predios del Plan Parcial No. 16– Tequenuza.

El objetivo principal, es la conexión hidráulica y biológica entre el drenaje de la cuenca Torca Guaymaral, aprovechando la Estructura Ecológica Principal como componente amortiguador de la urbanización; vinculando el sistema de espacio público para contribuir a las conexiones de los elementos ambientales y con ello, facilitar las actividades de recreación que fomenten el uso adecuado de los elementos ambientales aumentando la accesibilidad responsable a la estructura ecológica principal.

Imagen 22: Estructura Ecológica Principal dentro del Plan Parcial. Elaboración propia basado en Plano No. 21- Decreto 088 de 2017
Fuente: Decreto 088 de 2017 Plano Indicativo de conectividad ecológica

Plan Parcial N°16 Tequenuza
Ronda Hidráulica - Zonas de Protección y Manejo Ambiental
Conectividad ecológica indicativa

2.2.1.6 Conectividad Ecológica Complementaria

En el artículo 17 del Decreto 088 de 2017 establece las Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC) que se definen como áreas que no hacen parte de la estructura ecológica principal pero que por su localización y condiciones biofísicas se deben destinar a la restauración y la preservación del hábitat natural, la conexión biológica y la articulación del espacio público con la estructura ecológica principal.

El manejo de estas zonas tiene como objetivos:
1. Complementar la conexión hídrica y biológica entre el drenaje sostenible natural y artificial, y el humedal de Torca y Guaymaral.
2. Amortiguar los impactos de la urbanización sobre la estructura ecológica principal, incluyendo el sistema de drenaje natural de la cuenca Torca – Guaymaral.
3. Contribuir a la conexión de la red de parques lineales y ciclorrutas entre el sistema de drenaje, el sistema vial y la estructura ecológica principal.
4. Se podrán localizar instalaciones para la acogida de visitantes y la educación ambiental.
5.Facilitar actividades de recreación activa y pasiva que contribuyan a orientar el uso adecuado y el acceso controlado a los elementos de la estructura ecológica principal.
6. Aumentar la accesibilidad segura e inclusiva a zonas verdes y las áreas naturales protegidas.

Estas zonas se regirán por los siguiente parámetros:

Mínimo cobertura forestal	**Mínimo cobertura arbustiva**
50%	30%
Índice mínimo de proximidad	**Mínimo permeabilidad y retención**
7	90 % y 50%
Mínimo cuerpos lénticos	**Mínimo melíferas y ornitócoras**
20%	35 y 35%
Máximo superficies duras	**Visibilidad máxima de lo construido**
20%	10%

Tabla 7: Parámetros de manejo de zonas según conectividad ecológica complementaria
Fuente: Elaboración propia

2.2.1.7 Características ambientales de los predios del Plan Parcial.

1. Predios del Colegio Rosario Campestre.

Imagen 23: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, colegio Rosario Campestre
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2021..

Construcciones e instalaciones	Presenta varias construcciones en los predios, todas en mampostería y en buen estado, son utilizadas para el funcionamiento del colegio.
Fauna	Se evidencia de manera visual y auditiva la presencia de fauna en los predios, especialmente aves, como Copetones, Mirla, Paloma, entre otras.
Servicios públicos	Los predio cuenta con el servicio de energía eléctrica prestado por Enel Codensa. El suministro hídrico, los predios cuentan con un sistema de acueducto el cual capta las aguas de un nacimiento que se localiza al interior de los mismos. Cuentan con una concesión de aguas superficiales otorgada por la CAR, mediante la Resolución No. 0381 de 2011. Las aguas residuales del Colegio son tratadas en una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR. Los residuos sólidos domésticos son recolectados por el consorcio de aseo.
Componente atmosférico	En la zona no se evidencian procesos de contaminación atmosférica significativa, la contaminación presente se puede dar por los procesos de los vientos que transportan la combustión de los vehículos que transitan por la Avenida Carrera 7. Así como, por la acción del viento que arrastra las partículas provenientes de los predios aledaños.
Cobertura vegetal	Dentro de la cobertura vegetal del terreno se encuentran algunos individuos forestales, a lo largo de todo el Colegio. Las especies encontradas son acacias, arrayanes, sauce, y algunas especies arbustivas pequeñas.

2. Predios localizados en la zona suroriental del Plan Parcial.

Imagen 24: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predios zona suroriental
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2021..

Construcciones e instalaciones	En los predios localizados en la zona suroriental del Plan Parcial se encuentra la construcción de un restaurante, así como una pequeña construcción en la zona de almacenamiento de maquinaria pesada.
Fauna	No se evidenció presencia de fauna en los predios.
Servicios públicos	Se desconoce los servicios públicos con los cuales cuentan las construcciones de estos predios.
Componente atmosférico	En la zona no se evidencian procesos de contaminación atmosférica significativa, la contaminación presente se puede dar por los procesos de los vientos que transportan la combustión de los vehículos que transitan por la Avenida Carrera 7. Así como, por la acción del viento que arrastra las partículas provenientes de los predios vecinos.
Cobertura vegetal	Dentro de los predios localizados en la zona suroriental del Plan Parcial se encuentran algunos individuos forestales, especialmente en el lindero de los mismos.

3. Predios Centro Ecuestre de los Andes.

Imagen 25: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predios Centro Ecueste de los Andes
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2021..

Construcciones e instalaciones	El Centro Ecuestre de Los Andes presenta varias construcciones en todos los predios. La zona de administración es en mampostería y se encuentra en buen estado. Cuenta con construcciones en la zona de establos, depósitos y demás que se encuentran construidas en madera.
Fauna	Se evidenció de manera visual y auditiva la presencia aves, en especial pequeñas aves como Copetones, Mirla, Paloma, entre otras.
Servicios públicos	El servicio de energía eléctrica es prestado por Enel Codensa. El agua utilizada como acueducto es traída desde un tanque ubicado en los Cerros Orientales, denominado la Peña. Las aguas residuales son tratadas en un pozo séptico. Los residuos sólidos son recolectados por el consorcio de aseo
Componente atmosférico	La contaminación presente se puede dar por los procesos de los vientos que transportan los gases de combustión de los vehículos que transitan por la Avenida Carrera 7.
Cobertura vegetal	Dentro de la cobertura vegetal del terreno se encuentran algunos individuos arbóreos, como lo son: acacias, arrayanes, sauces y algunas especies arbustivas de pequeño porte.

4. Predio Cancha de Fútbol Brando Cortés.

Imagen 26: Detalle área de Planificación Plan Parcial 16, predio Cancha de Fútbol Brando Cortés
Fuente: Elaboración equipo consultor, 2021..

Construcciones e instalaciones	En estos predio se localizan varias construcciones realizadas en mampostería, que son utilizadas como baño, tienda y bodega para guardar el material utilizado durante los entrenamientos y torneos de fútbol.
Fauna	Se evidenció de manera visual y auditiva la presencia de aves, en especial pequeñas aves como Copetones, Mirla, Paloma, garzas, entre otras.
Servicios públicos	El predio cuenta con servicio energía eléctrica prestado por Codensa. El agua utilizada para los baños se extrae agua de la Quebrada San Juan y es almacenada en un pequeño tanque en la zona suroccidental del predio. Las aguas residuales son tratadas en un pozo séptico. Los residuos sólidos son recolectados por el consorcio de aseo que presta el servicio en la Localidad de Usaquén.
Componente atmosférico	La contaminación presente se puede dar por los procesos de los vientos que transportan la combustión de los vehículos que transitan por la Avenida Carrera 7.
Cobertura vegetal	El predio presenta muy pocos individuos forestales. La mayor cobertura vegetal del predio está constituida por gramíneas en las canchas de fútbol construidas.

DIAGNÓSTICO

2.3 SISTEMA DE VALLADOS

2.3.1 Sistema de vallados

El sistema de drenaje pluvial, del agua lluvia se conforma por diferentes elementos, en el caso de los artificiales por canales y vallados, mientras que, los de manera natural, por quebradas y humedales, las cuales finalmente desembocan en el rio Bogotá, dentro de Lagos de Torca, la coexistencia de los medios tanto artificiales como naturales permite dentro del planeamiento del sector controlar el manejo del agua mientras se genera una relación proactiva con el humedal Torca – Guaymaral, en este caso el principal medio artificial son los vallados, los cuales gracias a la topografía garantizan la evacuación de las aguas pluviales hacia el Humedal Torca – Guaymaral. Las conexiones entre los sistemas de drenaje también es un medio por el cual permitir la mayor afluencia del caudal del agua.

Los vallados preexistentes son cuerpos de agua artificiales que hacen parte del sistema de alcantarillado pluvial y no tienen ronda hidráulica, según el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974. Estos son una parte del drenaje sostenible de Ciudad Lagos de Torca y contribuyen a la conectividad ecológica. Para efectos de su manejo de restauración ecológica y paisajismo. los vallados existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca se clasifican en primarios y secundarios, manejados como se indica a continuación.

Los **vallados primarios** son elementos centrales del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible y se identifican en el Plano N° 17 ¨Sistema de Vallados¨ del Decreto 088 de 2017, y se manejan cumpliendo con unos lineamientos establecidos en el Articulo 57 de este mismo decreto y son:

1. Los vallados primarios contarán con un área de aislamiento de 5 metros a cada lado del eje central de su cauce artificial, aquellos que queden especificaos en el separador de las vías tendrán un aislamiento de 3,5 metros del eje central.
2. Para conformar un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible las cesiones pública obligatorias destinadas a parques y zonas verdes, podrían incluir vallados, siempre y cuando las cesiones cumplan con las dimensiones y condiciones establecidas.

Específicamente en el área del Plan Parcial Tequenuza, se cuenta con la presencia de 2 vallados, como se evidencia el Plano N°17 *"Sistema de Vallados"* que hace parte del Decreto 088 de 2017 y son:

1. Hace parte del perfil de la Avenida El Jardín Oriental, por tanto estará localizado en el separador central.
2. Localizado en medio de los Lotes 4 (Tequenuza B) y 5 (Colegio Rosario Campestre), por tanto quedaría con aislamiento de 5 metros a cada lado.

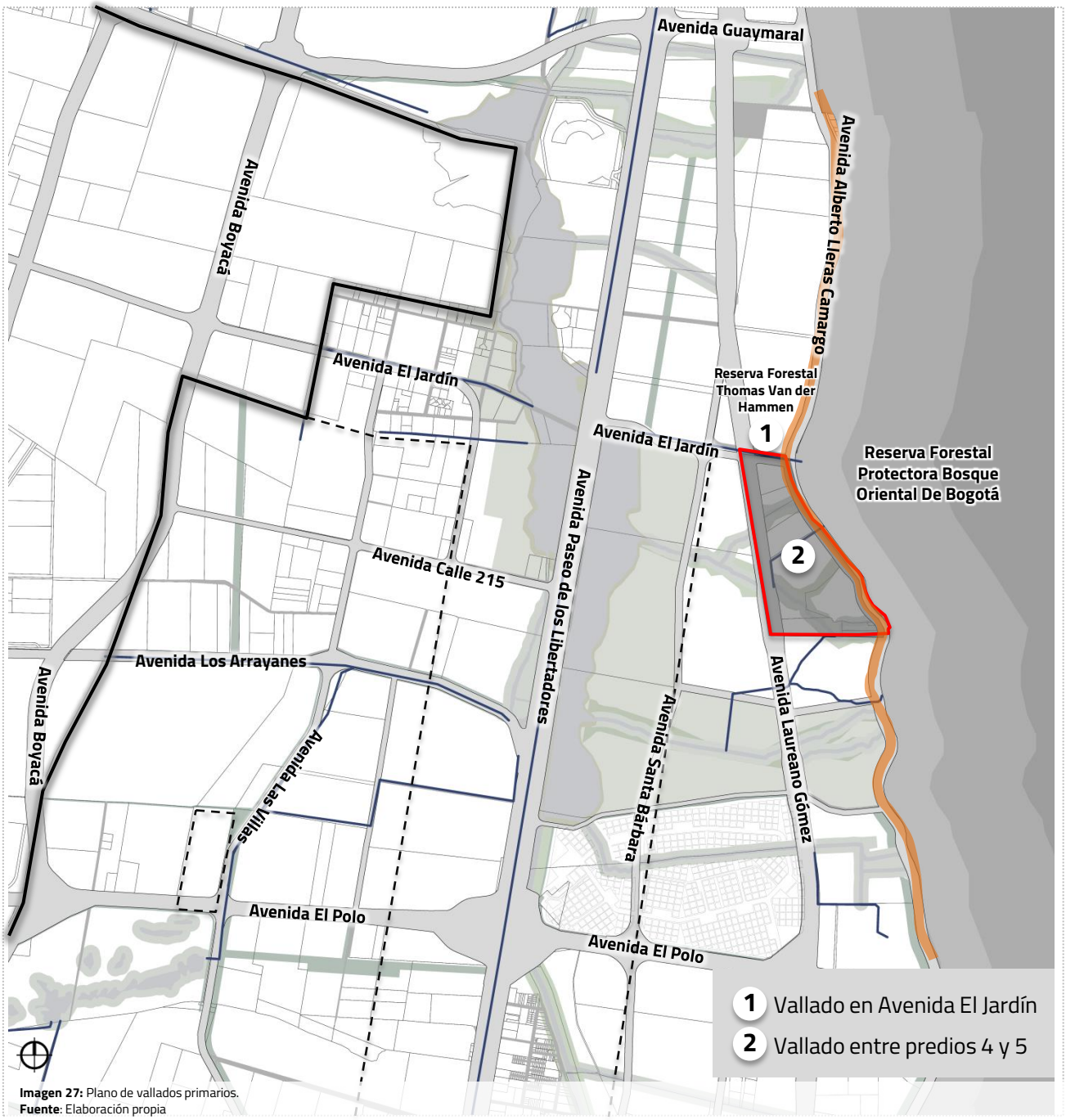


Imagen 27: Plano de vallados primarios.
Fuente: Elaboración propia

Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca
Perímetro Urbano
Plan Parcial N°16 Tequenuza
Vallados Primarios
Reserva Cra 7ma – Accesos Norte

DIAGNÓSTICO

2.4 GESTIÓN DE RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

ZONAS SUJETAS A AMENZA Y RIESGO

2.4.1 Riesgo por Remoción en Masa:

Las áreas que se encuentran en zonas de amenaza por remoción en masa son las señaladas en el Plano No. 2 *"Amenaza por Remoción en Masa"*, que hace parte del Decreto Distrital 088 de 2017. Cabe resaltar que, el Plan Parcial Tequenuza no se encuentra dentro de las zonas asignadas como suelo de amenaza por remoción en masa. Sin embargo, los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alto y media, deberán presentar estudio detallado que incluya las medidas de mitigación.

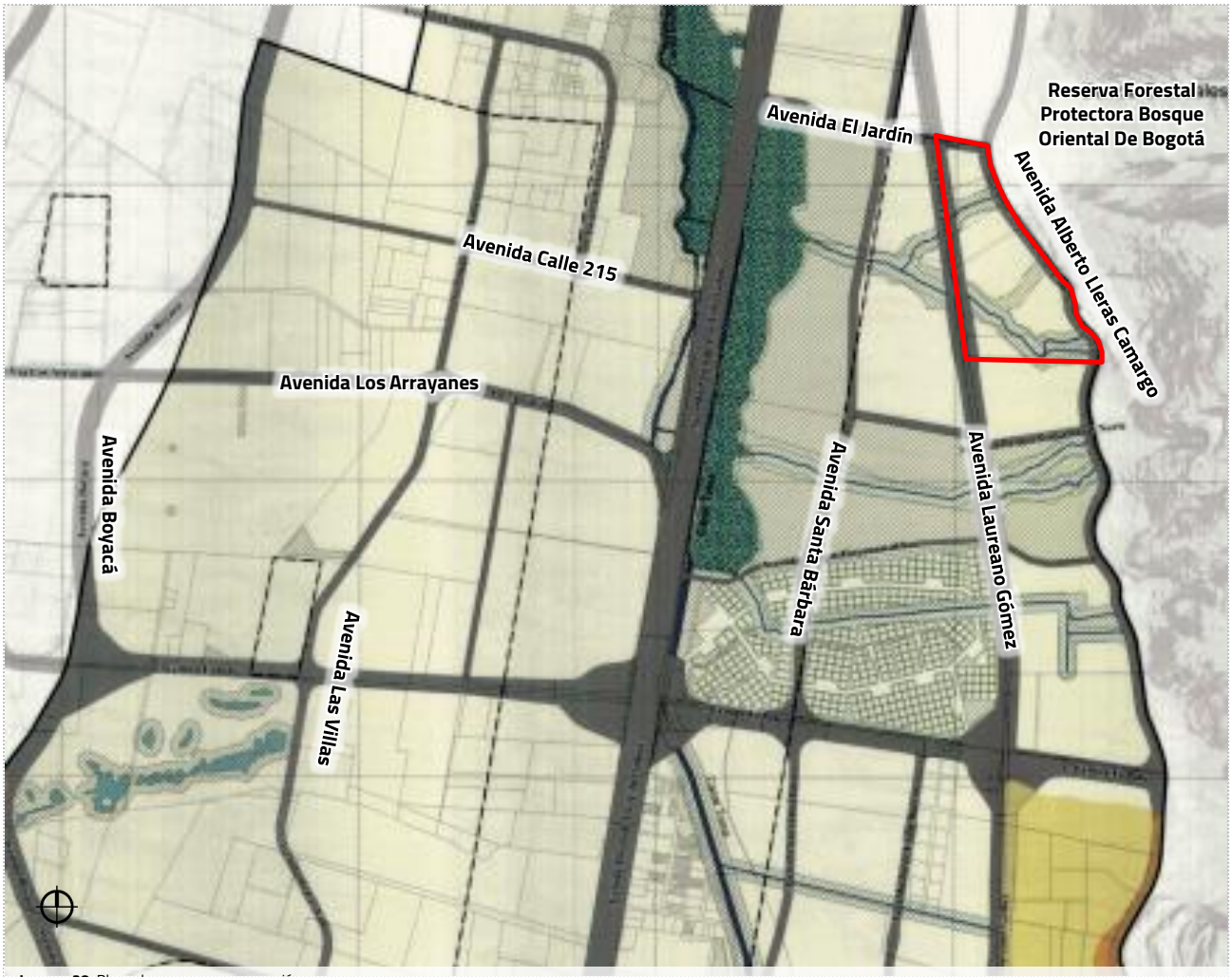


Imagen 28: Plano de amenaza por remoción en masa.
Fuente: Plano No. 2 "Amenaza por Remoción en Masa", Decreto Distrital 088 de 2017

Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca
Perímetro Urbano
Plan Parcial N°16 Tequenuza
Nivel de amenaza alta
Nivel de amenaza media
Nivel de amenaza baja

2.4.2 Riesgo por Inundación:

De acuerdo con lo establecido en el Plano No. 3 – Amenaza por Inundación del Decreto Distrital No. 88 de 2017, los predios del Plan Parcial No. 16 no presentan riesgo de inundación.

Sin embargo por considerarlo de interés los promotores del Plan Parcial No. 16 contrataron la realización del estudio denominado "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE HIDROLOGÍA, HIDRÁULICA, AMENAZA Y RIESGO DE INUNDACION Y AVENIDAS TORRENCIALES" elaborado por el por el Ingeniero German Monsalve Sáenz y que se incluye en el Anexo No. 7 de la información Componente Ambiental.

"...el estudio de amenaza y riesgo para el proyecto Plan Parcial No. 16 – Tequenuza perteneciente al Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) Lagos de torca Lagos de Torca, ubicado en la ciudad de Bogotá, que se adelanta con el fin de determinar los riesgos de inundación que posee el lote para la construcción del proyecto urbanístico El estudio se realizara para las condiciones críticas que se presentan con eventos hidrológicos con un periodo de retorno de 100 años sobre el área levantada topográficamente, con el fin de determinar las alternativas de solución y presentación a posibles inundaciones que pueda sufrir el proyecto.".

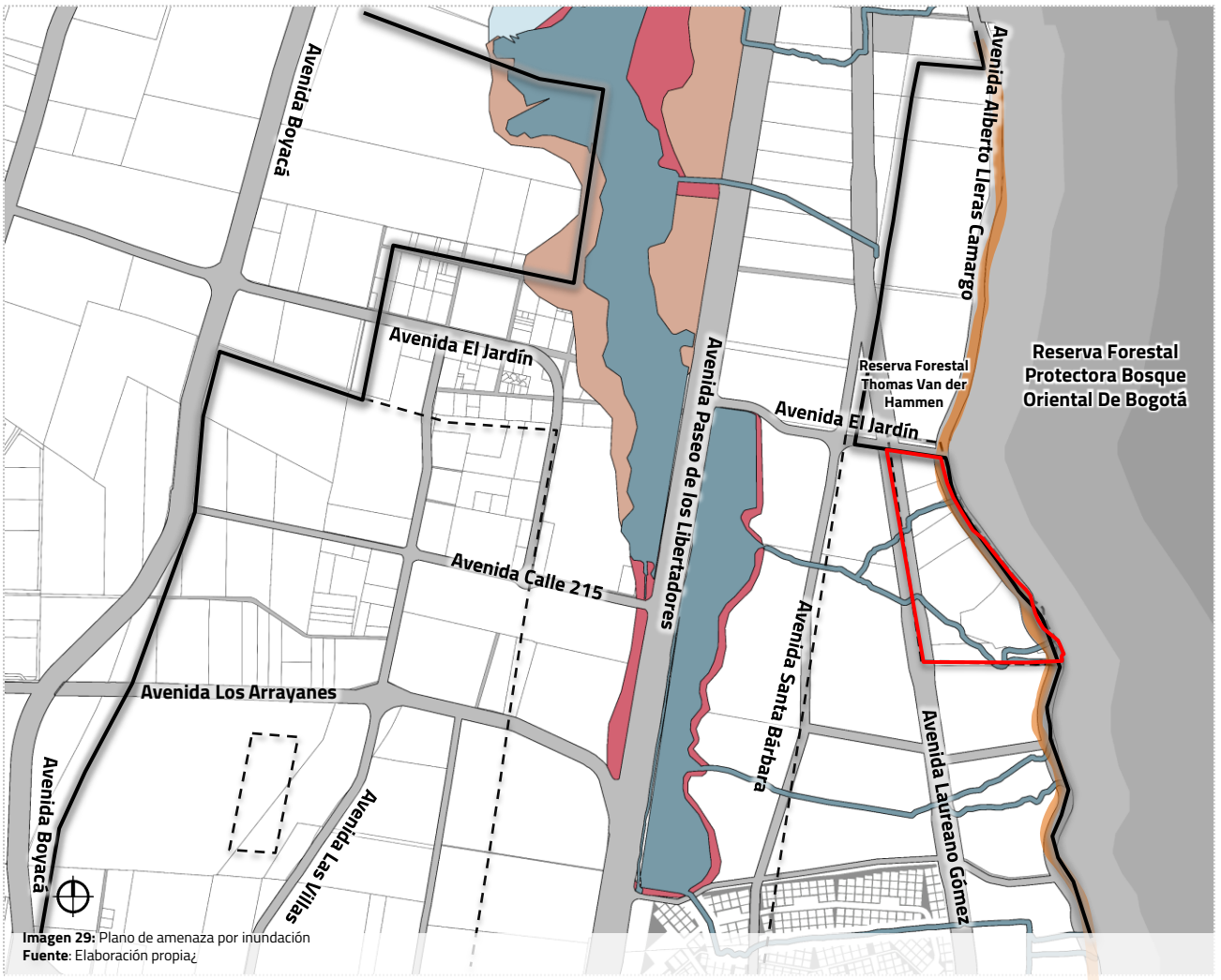


Imagen 29: Plano de amenaza por inundación
Fuente: Elaboración propia¿

Se realizaron estudios hidráulicos que determinan si se presenta encharcamiento en la zona de proyecto para un periodo de retorno de 10 años correspondiente al periodo de diseño de las estructuras de drenaje pluvial de acuerdo con el Título D de la norma RAS 2017 y analizar también un periodo de retorno de 100 años, el cual es el comúnmente asociado a fenómenos de amenaza y riesgo por inundación.

Como resultado de la modelación se obtuvo lo siguiente:

- Las profundidades de la lámina de agua varían entre 0. y 2.38159 m, presentándose mayor cantidad de encharcamiento en el costado oriental debido a la quebrada San Juan ubicada en el predio, lo anterior para el periodo de retorno de 10 años.
- Las velocidades de flujo de 0.00 a 0.63241 m/s. En las zonas de encharcamiento se presentan velocidades de 0.00 a 0.03 m/s, lo que corresponde a un muy bajo o nulo movimiento del agua acumulada y por tanto se reafirma su condición de encharcamiento; igualmente para el periodo de retorno de 10 años.
- Las profundidades de la lámina de agua para el periodo de retorno de 100 años varían entre 0.00 y 2.42871m, siendo la zona de la ronda hidráulica de la quebrada San Juan la que mayores profundidades produce. 36
- Las velocidades de flujo para el periodo de retorno de 100 años varían entre 0.00 a 0.92721m/s. En las zonas de encharcamiento se presentan velocidades de 0.00 a 0.03 m/s, lo que corresponde a un muy bajo o nulo movimiento del agua acumulada reafirmando una vez más su condición de encharcamiento Para la identificación de amenaza se tomó en consideración la topografía de la zona de interés y los resultados de la modelación hidráulica realizada. La condición para la identificación de la amenaza, como es costumbre en este tipo de proyectos, es la correspondiente a un periodo de retorno de 100 años, sin embargo, en este caso al tratarse de un análisis de encharcamiento se analiza también el periodo de retorno de 10 años, pues este es el periodo de diseño de las redes de alcantarillado según la norma RAS 2017. De acuerdo con toda la información recopilada y analizada, se estableció que el proyecto Plan Parcial No. 16 Tequenuza es propenso a encharcamientos por la precipitación de 10 y 100 años de periodo de retorno Según los criterios y resultados mencionados anteriormente, pero analizados para la mancha de inundación producto de un evento de precipitación para un periodo de retorno de 10 y 100 años, se tiene que el predio presenta una amenaza por encharcamiento.

Se resalta en este punto que la amenaza por encharcamiento es completamente mitigable por medio del desarrollo de un alcantarillado pluvial adecuado, como se presenta en el informe de hidrología.

Reserva Cra 7ma – Accesos Norte

Después se realizó el análisis de vulnerabilidad del predio. Cabe aclarar que no se presenta un inventario de viviendas en alto riesgo no mitigable, pues no se cuenta con dicha información. se realizó la evaluación del riesgo teniendo en cuenta que el riesgo es el resultado de la vulnerabilidad ante una amenaza.

La evaluación del riesgo al que se encuentra expuesto el Proyecto Plan Parcial No. 16 Tequenuza, se realizó por medio de una matriz de evaluación de Riesgo, en la que se encuentra el nivel de Amenaza al que se ve expuesto el proyecto y la Vulnerabilidad que sufre el mismo. Teniendo en cuenta los resultados del análisis de riesgo presentado se concluye que el proyecto se encuentra en una zona con riesgo moderado de inundación generado por procesos de encharcamiento; Sin embargo, es un riesgo que debe ser mitigado, para lo cual, el proyecto debe contar con un sistema de drenaje adecuado para el transporte del caudal generador de encharcamiento. El sistema de drenaje pluvial presentado en el Anexo No. 4 del componente de hidrología, mitiga la amenaza generada por encharcamiento del Plan Parcial No. 16 Tequenuza, esto en base a los resultados de la modelación:

- Las profundidades de la lámina de agua varían entre 0 y 1.83426 m, presentándose mayor cantidad de encharcamiento en el costado oriental debido a la quebrada San Juan ubicada en el predio, se presentan valores de hasta 1 cm de lámina de agua por encharcamiento localizados en las tapas del alcantarillado pluvial, lo anterior para el periodo de retorno de 10 años.

- Las velocidades de flujo de 0.00 a 0.425626 m/s. En las zonas de encharcamiento, igualmente para el periodo de retorno de 10 años.

- Las profundidades de la lámina de agua para el periodo de retorno de 100 años varían entre 0 y 1.83426, presentándose mayor cantidad de encharcamiento en el costado oriental debido a la quebrada San Juan ubicada en el predio, se presentan valores de hasta 1 cm de lámina de agua por encharcamiento localizados en las tapas del alcantarillado pluvial.

- Las velocidades de flujo para el periodo de retorno de 100 años varían entre 0.00 a 0.431533 m/s. Por último, se resalta que la red de alcantarillado presentada en el Anexo No. 4 del componente de hidrología mitiga el fenómeno de encharcamiento por lo que no se presentaran problemas en un futuro por este fenómeno,.

Reserva Cra 7ma – Accesos Norte

DIAGNÓSTICO

2.5 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

2.5.1 SISTEMA DE MOVILIDAD:

Según el artículo 162 del Decreto Distrital 190 de 2004, el sistema de movilidad está compuesto por el Subsistema de Transporte y el Subsistema Vial.

De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, este último incluye las Vías Arteriales, Vías Intermedias, Vías Locales e Intersecciones.

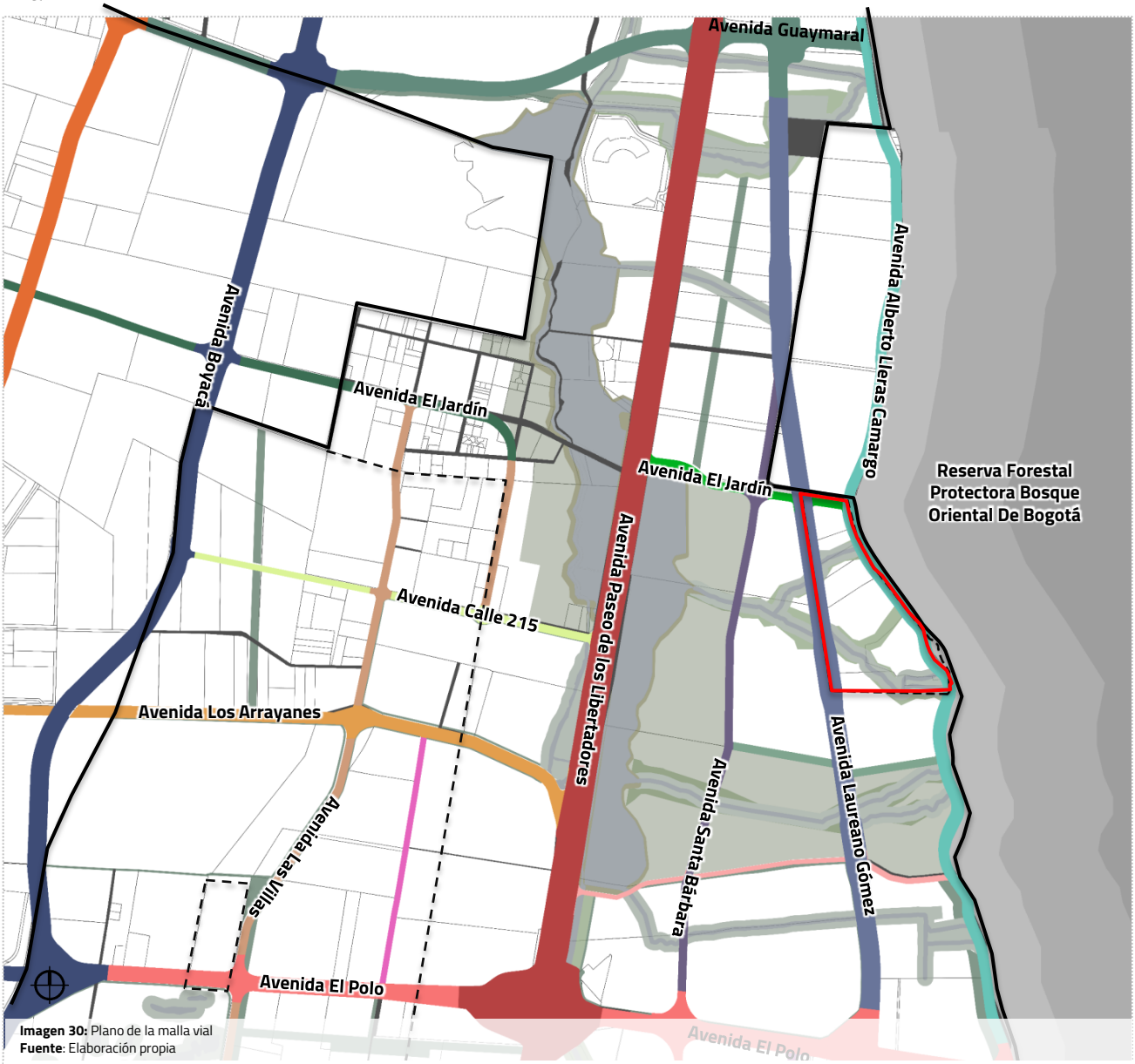


Imagen 30: Plano de la malla vial
Fuente: Elaboración propia

2.5.1.1 SUBSISTEMA VIAL

Las vías que hacen parte de la zona de influencia del Plan Parcial corresponden a:

Malla vial arterial principal:
Hacen parte del área de influencia del Plan Parcial la Avenida Laureano Gómez (Carrera 9) que es una vía tipo V-2 y la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) también vía de tipo V-2.

Malla vial local obligatoria:
Son los tramos viales que permiten la accesibilidad a las unidades prediales privadas. Hace parte de las vías locales obligatorias del Plan Parcial la Avenida El Jardín, e*ntre la Avenida Paseo de Los Libertadores y la Avenida Alberto Lleras Camargo.*, vía de tipo V-5, con un perfil de 30,1 m de ancho que varía respecto al perfil, debido a que cuenta con un vallado, según como se encuentra señalada en el artículo 47 del Decreto Distrital 088 de 2017 (modificado por el artículo 3 del decreto 417 de 2009).

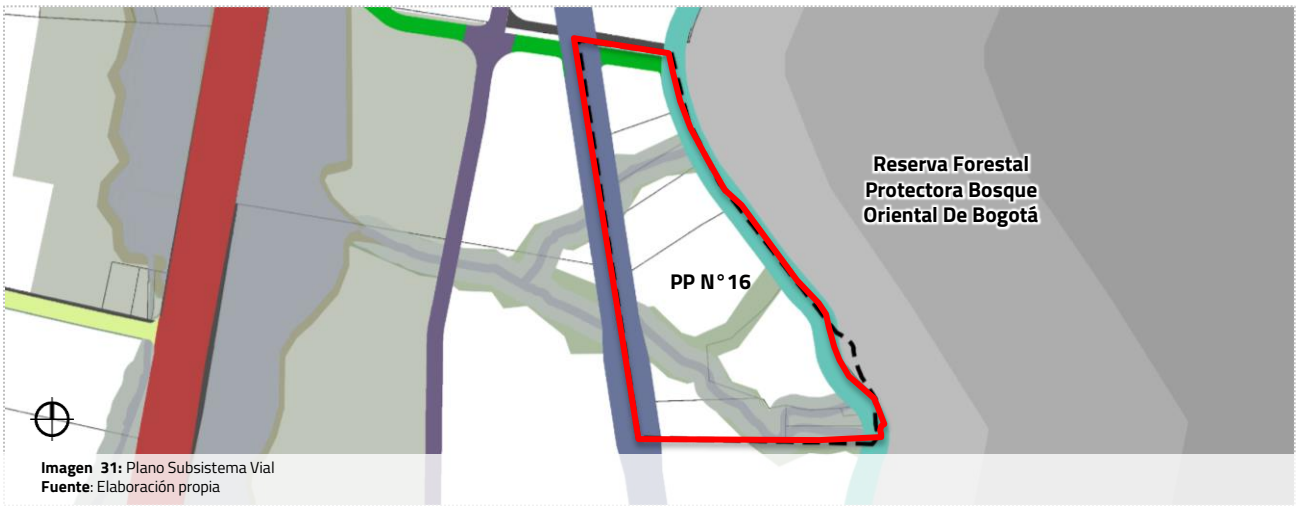


Imagen 31: Plano Subsistema Vial
Fuente: Elaboración propia

Vía Arterial principal - Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) - tipo V-2
Vía Arterial principal - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9) - tipo V-2
Vía Local obligatoria - Avenida El Jardín - tipo V-5

Para el desarrollo del Plan Parcial, se deben tener en cuenta las siguientes condiciones establecidas en los parágrafos 3, 4 y 5 del artículo 3 "Malla vial arterial principal" del Decreto Distrital 049 de 2018, modificatorio del artículo 39 del Decreto Distrital 088 de 2017:

1. Para los desarrollos urbanísticos sometidos a Tratamiento de Desarrollo Urbanístico, a los costados de las vías tipo V-0, V-1, V-2 y V-3 se debe disponer de franjas de control ambiental, de diez 10 metros de ancho a ambos costados, las cuales no se consideran parte integrante de las vías que la originan y se rigen por lo dispuesto en el numeral 2.4 del Artículo. 87 – "Elementos Naturales que Integran el Espacio Público" del Decreto 088 de 2017.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 "Malla vial arterial principal" del Decreto Distrital 049 de 2018, modificatorio del artículo 39 del Decreto Distrital 088 de 2017: en el Decreto Distrital 545 de 2016, o la norma que lo modifique o sustituya, los propietarios de predios colindantes con la Avenida Paseo de los Libertadores y Alberto Lleras Camargo podrán entregar al Distrito a título gratuito las zonas de cesión de las franjas de control ambiental de dicha vía.

Esta entrega será condición necesaria para que los propietarios de dichos predios puedan asignar en sus planes parciales o licencias de urbanización en los términos del Artículo 191 del Decreto 088 de 2017 los aprovechamientos urbanísticos adicionales generados por los beneficios establecidos en el artículo 179 del Decreto 088 de 2017 y en el numeral 2 del Artículo 181 del mismo Decreto.

3. Teniendo en cuenta que los radios de giro de las vías vehiculares son parte esencial para el correcto funcionamiento de las mismas y a fin de garantizar condiciones adecuadas de visibilidad y facilidad de maniobra, para el diseño de las vías se deben prever los radios de giro establecidos en el Anexo No. 01 del Decreto Distrital 327 de 2004 o la norma que lo sustituya, modifique o derogue.

COMPARATIVO RESERVA VIAL AV. ALBERTO LLERAS CAMARGO EN AMBITO PP NO. 16

Decreto 088 de 2017

Imagen 32: Plano Decreto 088 de 2017
Fuente: Elaboración propia

Malla Vial Arterial Principal
Malla Vial Local Obligatoria
Ámbito Plan Parcial Tequenuza

Proyecto Accesos Norte II

Imagen 33: Proyecto Accesos Norte II
Fuente: Elaboración propia

Malla Vial Arterial Principal
Malla Vial Local Obligatoria
Ámbito Plan Parcial Tequenuza

Malla Vial Arterial Principal

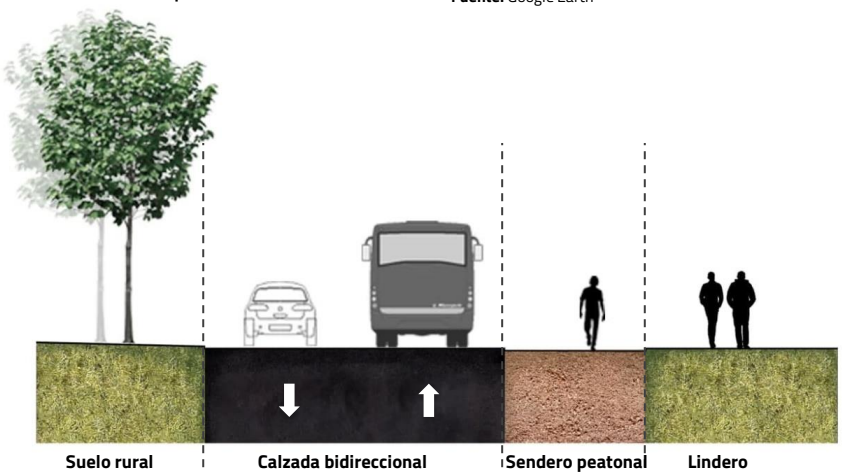
Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7):

Esta vía hace parte de la Malla Vial Arterial Principal, clasificada de tipo V-2 con un ancho de 40.00 mts. (Decreto Distrital 049 de 2018, modificatorio del artículo 39 del Decreto Distrital 088 de 2017). Este perfil vial se proyecta entre el Limite Sur y el Norte de Ciudad Lagos de Torca, esta conformado por un carril mixto y dos carriles de automóvil en cada sentido y un anden compuesto por: franja de circulación, franja de amoblamiento y ciclorruta bidireccional.

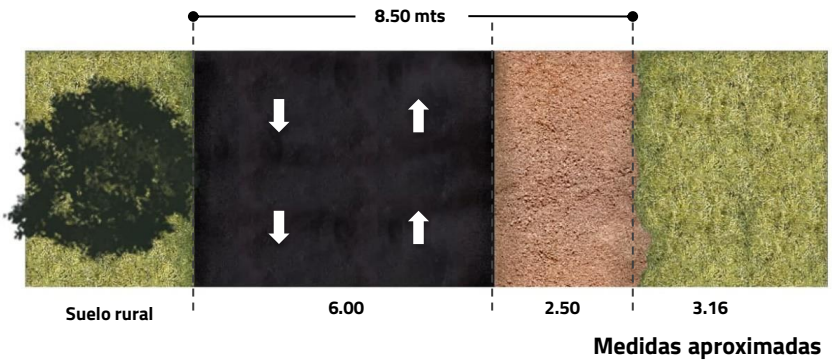
Actualmente, esta vía solo dispone de un carril para cada sentido y no está construida en su totalidad, como se observa en el perfil.

Imagen 34: Estado actual de la Avenida Alberto Lleras Camargo sobre el perímetro del Plan Parcial
Fuente: Google Earth

Perfil:



Planta:



Medidas aproximadas

Malla Vial Arterial Principal

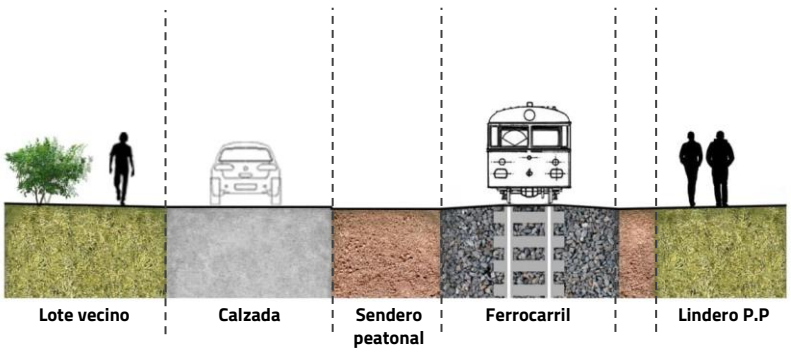
Avenida Laureano Gómez (Carrera 9):

Esta vía hace parte de la Malla Vial Arterial Principal, clasificada de tipo V-2 con un ancho de 70.00 mts. (Decreto Distrital 049 de 2018, modificatorio del artículo 39 del Decreto Distrital 088 de 2017). Este perfil vial se proyecta entre la Calle 193 y la Avenida Guaymaral, esta conformado por un carril mixto y dos carriles de automóvil en cada sentido, una franja para el ferrocarril y un anden compuesto por: franja de circulación, franja de amoblamiento y ciclorruta bidireccional.

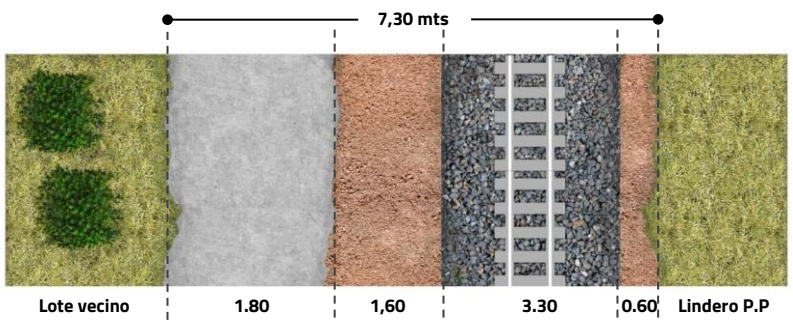
Actualmente, esta vía no se encuentra construida, solo dispone de la franja adecuada para el paso del Ferrocarril como se muestra en el perfil.

Imagen 35: Estado actual de la Avenida Laureano Goméz sobre el perímetro del Plan Parcial
Fuente: Google Earth

Perfil:



Planta:



Medidas aproximadas

Malla Vial Local Obligatoria

Avenida El Jardín Oriental:

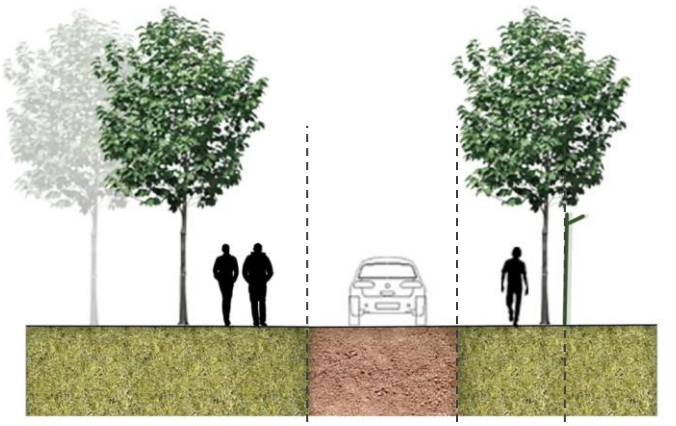
Esta vía hace parte de la Malla Vial Local, (Artículo 47 del Decreto Distrital 088 de 2017 - modificado por el Artículo 3 del decreto 417 de 2019). Incluye un sistema de vallado primario en la parte central, por lo tanto, el perfil ajustado de tipo V-5 con un ancho de 30.10 mts, garantiza la continuidad de este elemento artificial.

Esta conformado por un carril mixto y un carril de automóvil en cada sentido, ciclo carril en doble sentido, franja de amoblamiento y circulación en los dos costados de la vía.

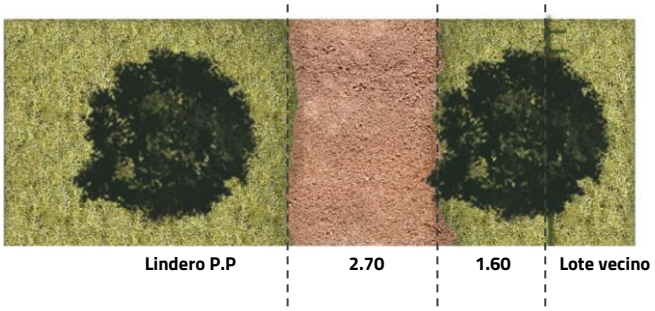
Actualmente, esta vía sólo se encuentra proyectada en la cartera de coordenadas del POZ y su estado actual se puede observar en el perfil.

Imagen 36: Estado actual de la avenida el Jardín sobre el perímetro del Plan Parcial
Fuente: Google Earth

Perfil:



Planta:



Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7)

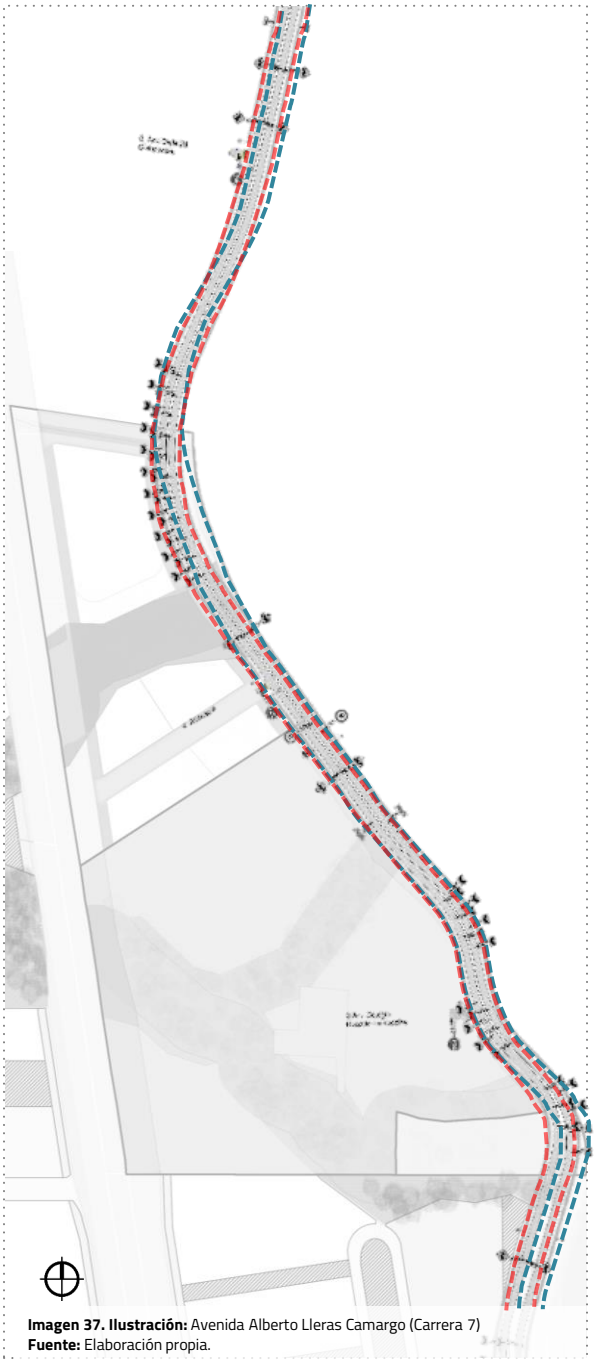


Imagen 37. Ilustración: Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7)
Fuente: Elaboración propia.

Carrera 7 Decreto 088 de 2017
Ampliación Carrera 7

Situación actual (2025)

Imagen 38: Avenida Alberto Lleras Camargo 1
Fuente: Google Earth

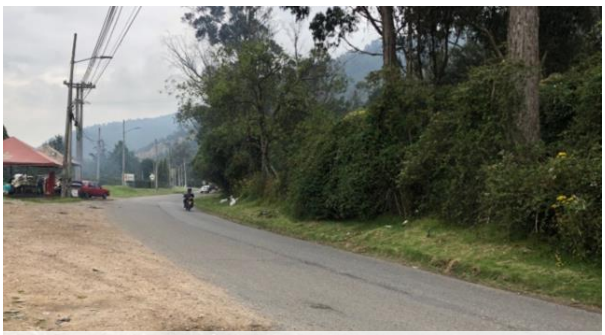


Imagen 39: Avenida Alberto lleras Camargo 2
Fuente: Google Earth

La Avenida Alberto Lleras Camargo aún no ha sido completamente desarrollada, lo que limita su capacidad y funcionalidad dentro del sistema vial. Actualmente, opera con una única calzada que cuenta con un carril por sentido de circulación, tanto en dirección sur-norte como norte-sur. Su capa de rodadura está compuesta por pavimento flexible, el cual se encuentra en un estado regular debido al desgaste y la presencia de baches, lo que puede afectar la seguridad y comodidad de los usuarios. Además, esta vía no dispone de andenes para los peatones ni de ciclorrutas, lo que reduce las opciones de movilidad sostenible y dificulta el tránsito seguro de ciclistas y peatones en la zona.

POZ NORTE (2017)

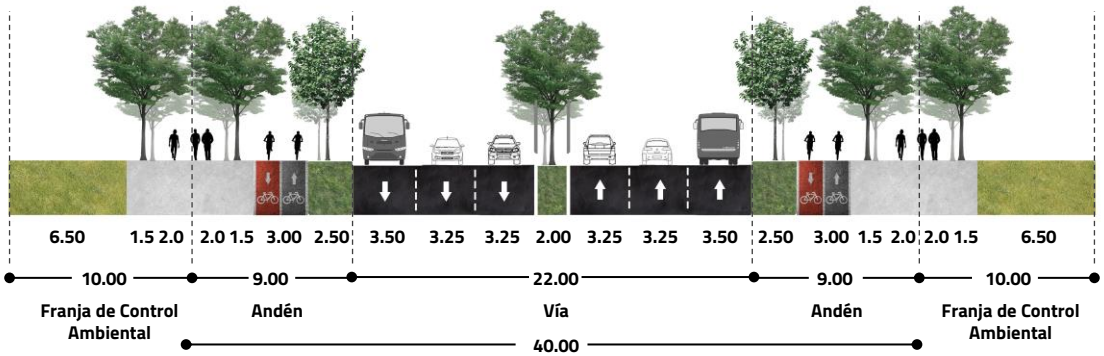


Imagen 40: Ilustración: Perfil Vial POZ Norte Cra 7ma
Fuente: Elaboración propia.

El Plan Parcial Tequenuza está ubicado dentro del Plan Zonal POZ-Norte, el cual fue reglamentado mediante el Decreto 088 de 2017. En este marco normativo, el POZ-Norte establece una reserva vial destinada a la Avenida Alberto Lleras Camargo, contemplando un perfil vial compuesto por dos calzadas, cada una con tres carriles de circulación. Además, el diseño vial incluye la incorporación de una ciclorruta y espacios públicos en ambos costados de la vía, con el propósito de mejorar la movilidad, garantizar la seguridad vial y fomentar alternativas de transporte sostenible en la zona.

Proyectos Accesos Norte (2023)

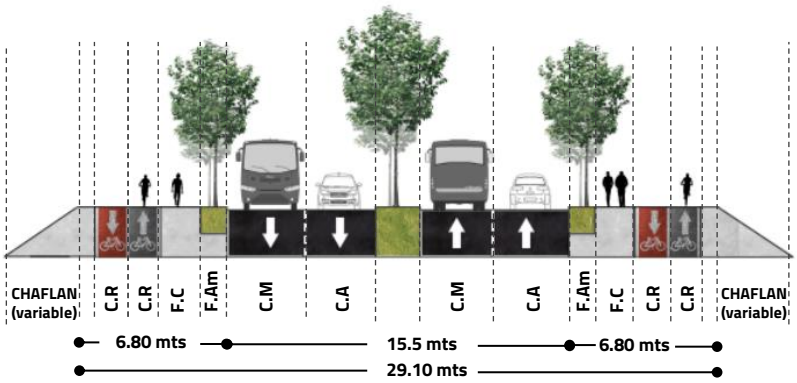


Imagen 41: Ilustración: Perfil Vial ampliación Cra 7ma
Fuente: Elaboración propia.

El Distrito, con el apoyo del Gobierno Nacional, a través del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), tiene proyectada la ampliación de la Avenida Alberto Lleras Camargo en el tramo comprendido entre la Calle 181 y la Calle 245. Esta ampliación contempla para el tramo entre la Calle 201 y 245, la construcción de dos calzadas, cada una con dos carriles de circulación, además de una ciclorruta y espacios públicos en ambos costados de la vía. El proyecto se desarrollará bajo un perfil tipo V-2 y se espera que entre en operación en el año 2029, con el objetivo de mejorar la movilidad y la infraestructura vial de la zona.

2.5.1.2 SUBSISTEMA DE TRANSPORTE

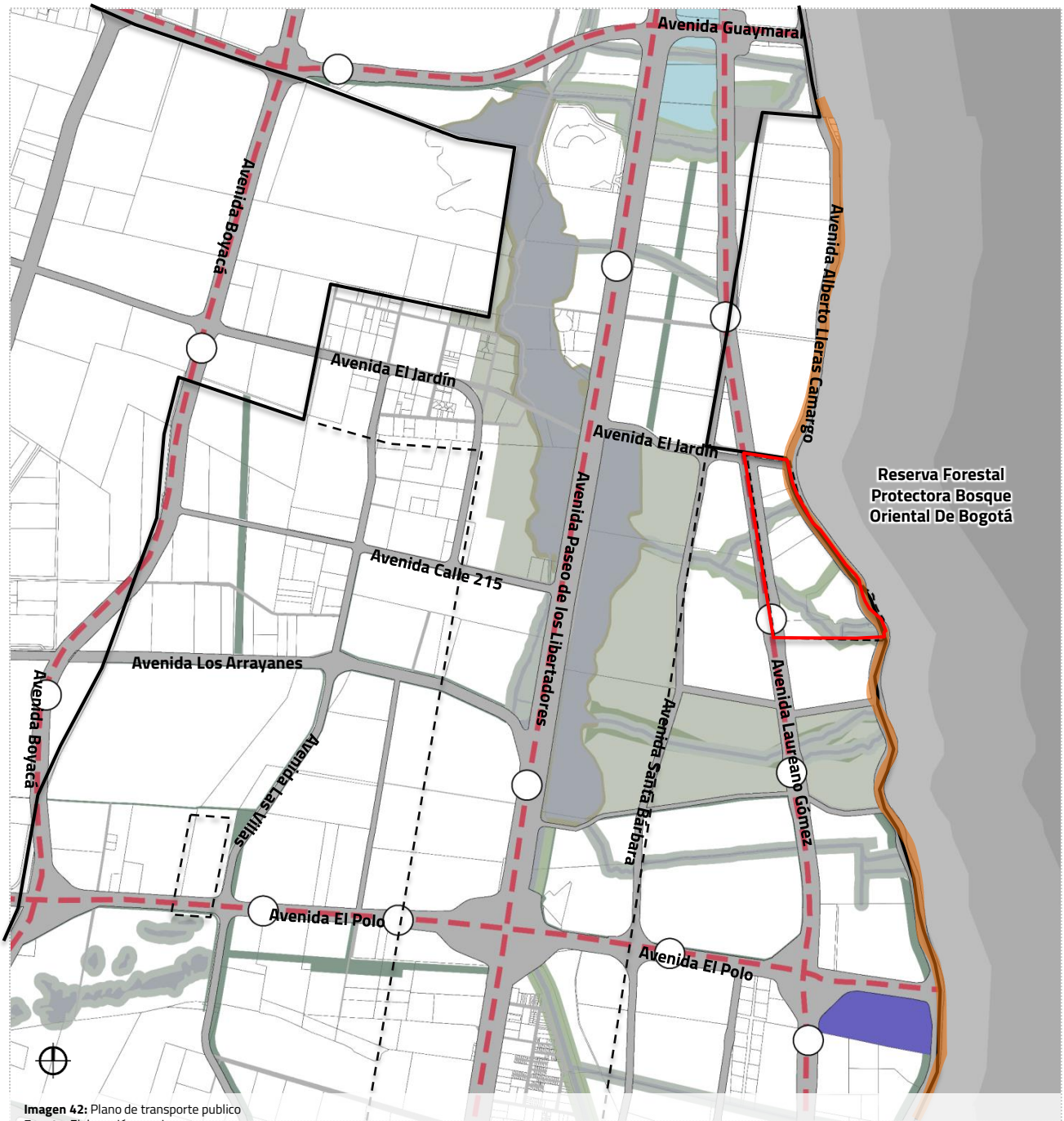


Imagen 42: Plano de transporte publico
Fuente: Elaboración propia

- Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca
- Perímetro Urbano
- Plan Parcial N°16 Tequenuza
- Estaciones de Transmilenio
- Reserva Cra 7ma – Accesos Norte
- CIM- Centro de Intercambio Modal
- Troncales de Transmilenio Proyectadas
- Patio Transmilenio

De conformidad con el artículo 164 de Decreto Distrital 190 de 2004, el Subsistema de Transporte de Ciudad Lagos de Torca está compuesto por la red de transporte masivo, la red de corredores troncales de buses y sus rutas alimentadoras, la red de transporte público colectivo, el transporte individual público y privado, la red de estacionamientos públicos fuer a de vía de propiedad pública, privada o mixta, los terminales de pasajeros de transporte urbano e interurbano y los terminales de carga.

Dentro del Subsistema de Transporte que define los Corredores Troncales para el Sistema de Transmilenio y que está en zona de influencia directa con el Plan Parcial N°16 Tequenuza, es el de la Avenida Laureano Gómez (Carrera 9), identificado en el Plano N°6 *"Estructura Funcional: Sistema de Movilidad – Subsistema de Transporte"*, que hace parte del Decreto 088 de 2017.

- **Complejo de Intercambio Modal – CIM**

Se localiza en la zona de intersección de la Avenida Paseo de los libertadores con la Avenida Guaymaral, identificado en el Plano N°6 *"Estructura Funcional: Sistema de Movilidad – Subsistema de Transporte"*, que corresponde al Decreto 088 de 2017.

El suelo requerido para el CIM hace parte de las cargas generales de Ciudad Lagos de Torca, pero la construcción no es carga general.

- **Patios del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP.**

Los patios y terminales del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP son considerados infraestructura de soporte del sistema de movilidad. La localización podrá ser parte de los diseños urbanísticos que conforman Ciudad Lagos de Torca, identificados en el Plano N°6 *"Estructura Funcional: Sistema de Movilidad – Subsistema de Transporte"*, que hace parte del Decreto 088 de 2017.

Actualmente, la vía de acceso principal para el proyecto es la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7). Sobre esta vía se permite el tránsito de transporte público y privado, sólo se cuenta con una Ruta de SITP que funciona sentido Norte – Sur y Sur – Norte.

Es importante aclarar que hasta la fecha no existe priorización de la Troncal sobre la Avenida Laureano Gómez, teniendo en cuenta además, que el Fideicomiso Lagos de Torca desarrollará los estudios y diseños, (sin troncal), de la Av. Laureano Gómez, AK 9 entre Calles 193 y 201, en su perfil completo, (en curso con el Convenio FLDT-IDU-1503 de 2020) y el tramo de la Calle 201 hasta la Av. Santa Bárbara en el área de influencia directa del Plan Parcial y hacia el norte hasta la AC 245, sin convenio suscrito a la fecha y construirá el espacio público y los dos carriles de las dos calzadas adyacentes al mismo; los elementos del perfil restantes deberán ser construidos una vez se priorice la obra, por la Administración Distrital a cargo del IDU.

Radicado "Metodología para el Estudio de Tránsito

La empresa Condeter S.A.S realiza el documento "Metodología estudio de tránsito Plan parcial No. 16 del POZ Norte – Tequenuza", el cual se encuentra como anexo al DTS. Mediante el radicado número 20216121460492 del 21 de septiembre de 2021, La Secretaría de Movilidad establece que no se exige Estudio de Tránsito para el proyecto, por su carácter netamente residencial y se dan las observaciones para desarrollar en Análisis de Movilidad. .

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE MOVILIDAD

SI
20212246461221
Información Pública
Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento

Bogotá D.C., septiembre 21 de 2021

Arquitecto
GABRIEL BARON DIAZ
Consultores En Desarrollo Territorial S.a.s.
Carrera 13 38 47 Oficina 1103
CP: 110311
Email: gbaron@condeter.page
Bogota - D.C.

REF: RESPUESTA AL RADICADO 20216121460492

Respetado Arquitecto Barón

En cumplimiento de lo establecido en la normatividad vigente[1], se aclara que debido al uso netamente residencial del proyecto, no es exigible Estudio de Tránsito ni Estudio de Demanda y Atención de Usuarios, no obstante, se recomienda al promotor presentar un Análisis de Movilidad orientado a determinar los posibles impactos que la nueva demanda vehicular y de usuarios no motorizados estimada por el nuevo desarrollo urbanístico puede generar sobre la malla vial y espacio público adyacente y proponer las acciones de mitigación que resuelvan los impactos evaluados, en los diferentes escenarios de proyección de acuerdo con la gradualidad de ejecución de las etapas del Plan Parcial.

Una vez realizada la revisión del documento de *Metodología para el Estudio de Tránsito del PP 16 – Tequenuza*, a desarrollarse en el marco del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, estructurado mediante el Decreto 088 de 2017, desde la Subdirección de Infraestructura de la Secretaría Distrital de Movilidad, se presentan las siguientes observaciones al documento que deben ser tenidas en cuenta para el desarrollo del Análisis de Movilidad:

[1] Artículo 101 de la Ley 769 del 6 de Agosto de 2002, en los artículos 182 y 187 del Decreto Distrital 190 de 22 de Junio de 2004, "*por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*" y específicamente lo dispuesto en el Anexo 1 del Decreto Distrital 596 de 2007.

1

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Lo invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/aVL24x24UU3JMvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

Radicado "Metodología para el Estudio de Tránsito

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE MOVILIDAD

SI
20212246461221
Información Pública
Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento

1. Los usos espejo propuestos para estimar la demanda de usuarios de proyecto debe ser representativa de las dinámicas de este sector de la zona Norte de la ciudad, por lo tanto, los usos de vivienda VIP y VIS presentados en la Metodología, no se consideran válidos como soporte real de la estimación de viajes del sector a desarrollar.
2. Se debe tener en cuenta que los usos propuestos incluyan el efecto de comercio zonal y o vecinal, con el fin de conocer las dinámicas y fenómenos que puede generar este tipo de usos en los sectores internos del Plan Parcial.
3. Teniendo en cuenta las modificaciones de las actividades que han sido producto de la emergencia sanitaria Covid-19, es importante que la información de campo se encuentre actualizada a la fecha con el fin de evaluar de forma verás el efecto de los nuevos hábitos en la población del sector.
4. El documento metodológico debe presentar las etapas de desarrollo del proyecto y a su vez plantear la infraestructura que será evaluada en cada uno de los escenarios de modelación.
5. El área de influencia del proyecto plantea el perímetro comprendido entre la Avenida Laureano Gómez la Avenida el Jardín y la Avenida Alberto Lleras Camargo, sin embargo, el desarrollo de la Avenida Laureano Gómez no está previsto en las primeras etapas de operación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, por lo que las evaluaciones relacionadas con la estimación de la demanda de usuarios deben ampliarse teniendo en cuenta la infraestructura habilitante de cada una de las etapas de desarrollo.

Con el fin de evitar reprocesos y responder a posibles dudas que surjan en la elaboración del ajuste del Análisis de Movilidad, se recomienda agendar cita en la Ventanilla Única de la Construcción (www.habitatbogota.gov.co/ventanillaconstruccion) para revisión previa del contenido del documento antes de su radicación en esta Subdirección.

2

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020
"Apreciado ciudadano: Le invitamos a calificar la calidad de la respuesta a su requerimiento, en el link https://forms.gle/sVL24z24UU3JfvF9 esto nos ayudará a prestar un mejor servicio"

Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

2.5.1.3 Unidad Funcional

La Unidad Funcional Propuesta para habilitar el Plan Parcial 16 Tequenuza cumple con las siguientes condiciones:

1- Acueducto:

El Plan Parcial 16 se conectará a la red de acueducto proyectándose una red de 8" en PVC que finalmente toma el servicio de las redes que se encuentran habilitadas por la Unidad Funcional 1, sobre la Av. Polo. Las redes proyectadas están acorde con los diseños aprobados del producto 7 de Lagos de Torca.

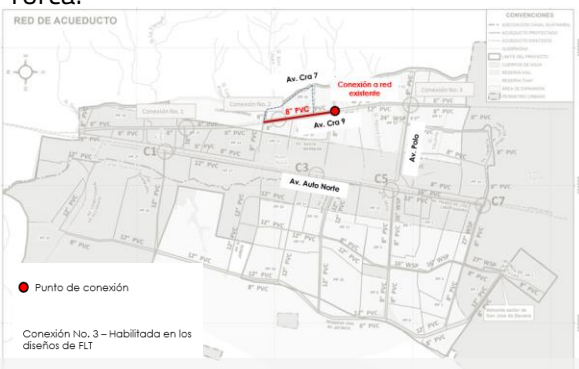


Imagen 43: Red de Acueducto.
Fuente: Elaboración propia

2- Sanitario:

Se proyectan colectores por la Av. Laureano Gómez desde Av. El Jardín, finalmente descargando a los colectores que se encuentran habilitados por la Unidad Funcional 1 sobre la Av. Guaymaral. las características de los colectores están acorde con los diseños aprobados del producto 7 de Lagos de Torca:

Imagen 44: Alcantarillado Sanitario.
Fuente: Elaboración propia

3- Alcantarillado pluvial:

Se proyectan colectores por la Av. Laureano Gómez que finalmente descargan a la Quebrada San Juan. Los colectores se encuentran proyectados de acuerdo con los diseños aprobados del producto 7 de Lagos de Torca. Las quebradas San Juan deben contemplar la Reconformación de su cauce hasta el Humedal Torca.

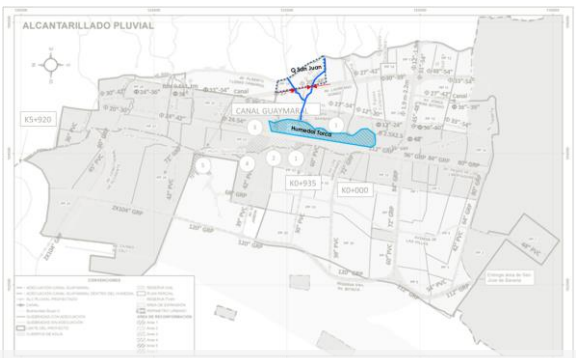


Imagen 45: Alcantarillado pluvial.
Fuente: Elaboración propia

Nota: Con la unidad funcional propuesta se está trabajando el estudio de tránsito radicado mediante el oficio del 30 de agosto de 2021.

4- Trazado vial propuesto:

El trazado vial propuesto para habilitar el plan parcial 16, está conformado por los tramos de la Av. El Jardín Y Av. Laureano Gómez que se muestran en la siguiente imagen. Este trazado genera conexión vial con la malla vial arterial (Avenida Alberto Lleras Camargo y Avenida Paseo de los Libertadores) uniéndose al trazado vial de la Unidad Funcional 1 (Av. Polo y Av. Parque Guaymaral):

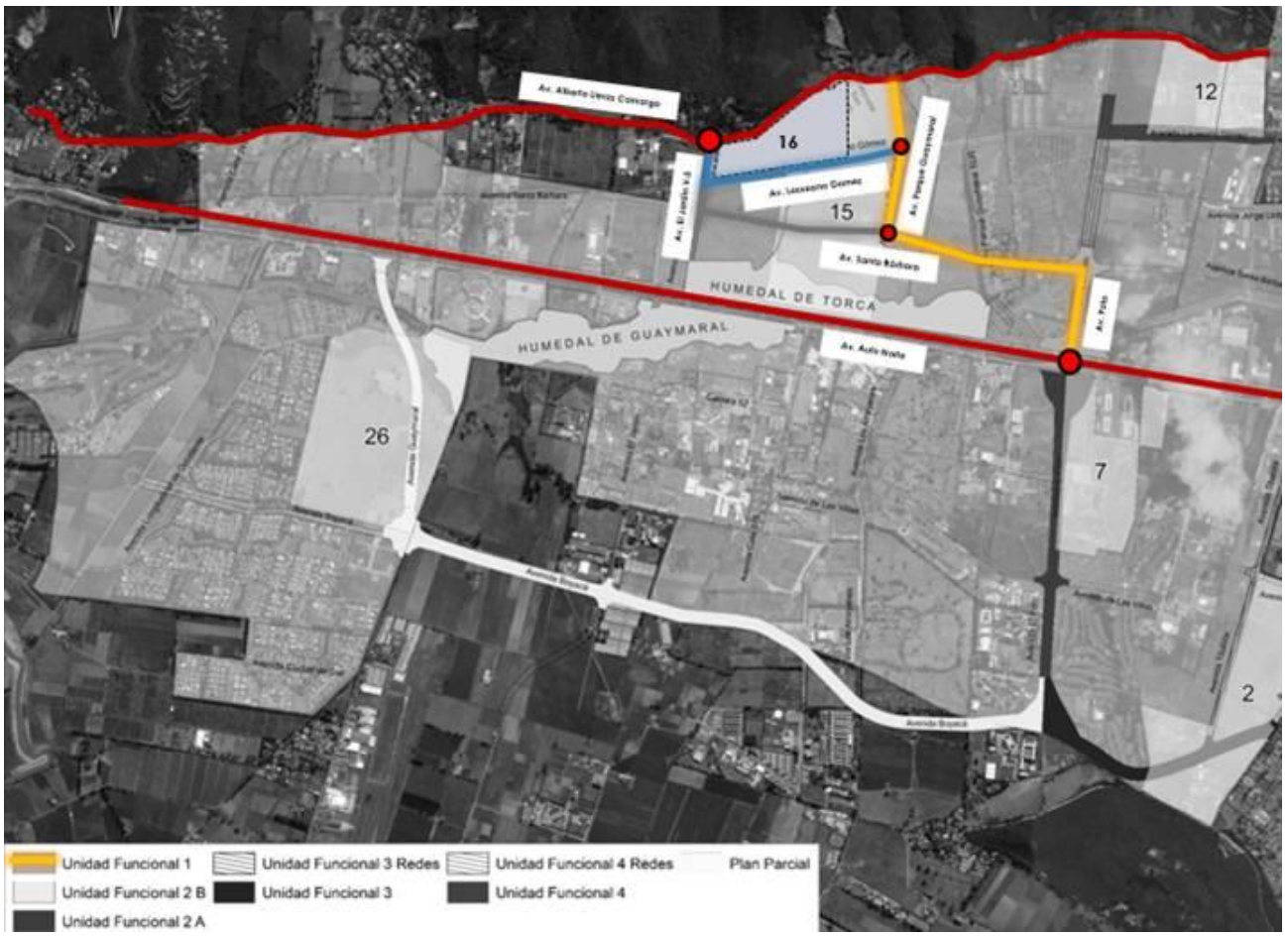


Imagen 46: Trazado vial propuesto.
Fuente: Elaboración propia

Plan Parcial N°16 Tequenuza
Proyección UF PP No. 16 Tequenuza

2.5.2 SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Hacen parte del Sistema de Servicios Públicos los sistemas de Acueducto y Alcantarillado, Sistema Urbano de Drenaje Sostenible – SUDS, Sistema de Aseo, Sistema de Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Sistema de Gas y Telecomunicaciones.

Según se plantea en el Artículo 8 del Decreto 088 de 2017, la infraestructura de Servicios Públicos que se desarrolle permitirá:

1. *Facilitar la extensión ordenada de las redes matrices de servicios públicos, mediante el aprovechamiento óptimo de la infraestructura instalada y de las redes matrices planteado para el desarrollo de Ciudad Lagos de Torca.*
2. *Generar un diseño de expansión de redes matrices de servicio público de forma jerarquizada y de manera simultánea con la ejecución del sistema vial y de transporte, que permita reducir los costos asociados a la subterranización de redes.*
3. *Facilitar la extensión ordenada de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.*
4. *Consolidar un sistema de recolección de aguas residuales, integrado al sistema de tratamiento del río Bogotá de conformidad con lo ordenado por el Honorable Consejo de Estado.*

Red de Acueducto

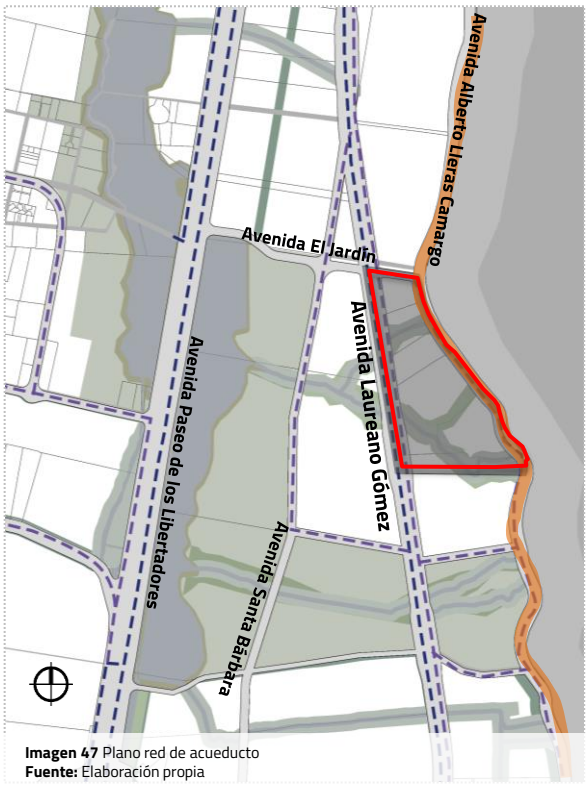


Imagen 47 Plano red de acueducto
Fuente: Elaboración propia

Plan Parcial N°16 Tequenuza
Red de Acueducto Actual
Red de Acueducto Proyectada
Reserva Cra 7ma – Accesos Norte

Para el desarrollo de los elementos pertenecientes al sistema de acueducto deberán tenerse en cuenta:

1. Las obras de infraestructura y desarrollo urbanístico deben asegurar la estabilidad de suelos cercanos a cauces y cuerpos de agua de la zona, en especial las áreas colindantes con los Humedales de Torca – Guaymaral, así como las redes matrices Tibitoc – Casablanca y Tibitoc – Usaquén, mediante las obras de ingeniería correspondientes.

Red de Alcantarillado

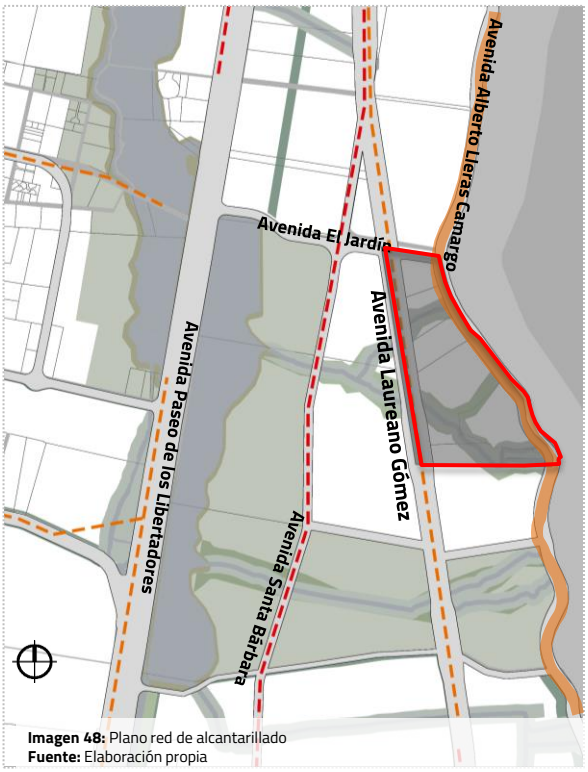


Imagen 48: Plano red de alcantarillado
Fuente: Elaboración propia

Plan Parcial N°16 Tequenuza
Red Alcantarillado Sanitario Pluvial Proyectada
Red Alcantarillado Sanitario Proyectada
Reserva Cra 7ma – Accesos Norte

El sistema de alcantarillado está conformado por (Artículo 53 Decreto 088 de 2017):

1. Sistema de alcantarillado sanitario troncal: Sistema que recogerá las aguas descargadas de Ciudad Lagos de Torca, es el interceptor Torca Salitre.
2. Sistema de alcantarillado pluvial: El sistema de recolección y conducción de las aguas lluvias, por medios de los ejes de drenaje conformados por canales, vallados, quebradas humedales y cuerpos de agua que finalmente desembocan en el Río Bogotá.

Red de Energía y Gas

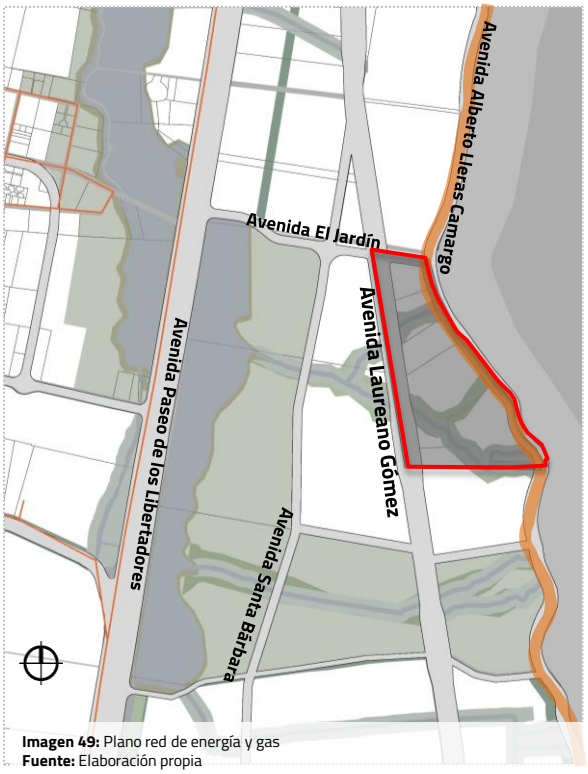


Imagen 49: Plano red de energía y gas
Fuente: Elaboración propia

Plan Parcial N°16 Tequenuza
Red de Gas Natural
Reserva Cra 7ma – Accesos Norte

El sistema de Energía Eléctrica está integrado por los sistemas de transmisión que la conducen a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro.

El sistema de gas domiciliario, está conformado por las redes de gasoductos que transportan el gas a la Ciudad, estaciones urbanas de recibo, por las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano y de expansión.

Factibilidad Empresa de Acueducto de Bogotá

Mediante el radicado No. 3010001-S2021-061880 del 09 de Marzo de 2021, la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá expidió la Factibilidad de Servicios para el Plan Parcial No. 16 Tequenuza.

acueducto
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA

Página 1 de 21

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

3010001-S-2021-061880

Bogotá D.C., 09 de marzo de 2021

enviado 10-03-2021.

AMARILO S.A.S
 # Rad: 001932-20210310 12:29:47
Folios: 11
Remitente: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E S P
Receptor: Lady Velosa
Destinatario: Fernando Araque Patiño

Ingeniero
FERNANDO ARAQUE PATIÑO
Gerente de Desarrollo
AMARILO S.A.S.
Calle 90 No. 11 A - 27
Teléfono 5803300
Bogotá D.C.

ASUNTO: COMUNICACIÓN S-2020-268734 / RADICACIÓN E-2020-073295 / FACTIBILIDAD DE SERVICIOS / PLAN PARCIAL No. 16 TEQUENUZA – LAGOS DE TORCA / LOCALIDAD DE USAQUEN / ZONA 1.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL	**Norte:** Avenida El Jardín Avenida Calle 222. **Sur:** Avenida Parque Guaymaral Sur Calle 207. **Oriente:** Avenida Alberto Lleras Camargo Av. Carrera 7. **Occidente:** Avenida Laureano Gómez Av. Carrera 9

APROVECHAMIENTOS Y USOS DEL PLAN PARCIAL No. 16 TEQUENUZA		
USO DEL SUELO	No. Viviendas	Área
Viviendas	3.396	-
Comercio	-	5.100 M2
TOTAL	3.396	5.100 M2

La presente Factibilidad de Servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de Solicitud Inicial y Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), por lo tanto, no constituye autorización para tramitar Solicitud Certificación de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos, licencias de urbanismo y/o construcción, construcción de redes de acueducto y alcantarillado o desarrollo urbanístico, ni para presentación de proyectos. Es importante recalcar que, de modificar la población aquí mencionada, se deberá desistir y elaborar nuevo documento de Factibilidad de Servicios.

Existe la posibilidad que, para garantizar el suministro a este Plan Parcial, sea necesario desarrollar obras de ampliación de la infraestructura o de las redes menores de acueducto, igualmente se puede requerir ampliación de la infraestructura correspondiente a redes de alcantarillado locales.

Vigencia: Cinco (5) años a partir de su expedición.

Condiciones: La Factibilidad de Servicios queda supeditada a que el Plan Parcial no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del IDIGER, en

acueducto
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

Página 6 de 21

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Ilustración 1. Redes Matriz de acueducto sobre la Avenida Laureano Gómez AV KR 9.

Fuente: Elaboración propia, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAAB-ESP

AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

Página 7 de 21

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Acueducto	1	60" Tubería Reforzada con Cilindro de acero y varilla	Línea Tibitoc - Usaquén. Red localizada sobre Avenida Carrera 9. Planchas 228-I-C-19 y 228-I-C-22.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

2. ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN DE GESTION AMBIENTAL DEL SISTEMA HIDRICO - OFICIO 2430001-2020-1492 DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2020:

La Dirección de Gestión Ambiental del Sistema Hídrico, una vez revisadas las bases cartográficas de la Estructura Ecología Principal y el polígono, informa que se identificó que el Plan Parcial No 16 Tequenuza – Lagos de Torca se encuentra parcialmente dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA de la Quebrada San Juan que descarga en el Humedal Torca y son elementos de la Estructura Ecológica Principal -EEP reglamentados por el Decreto Distrital 190 de 2004.

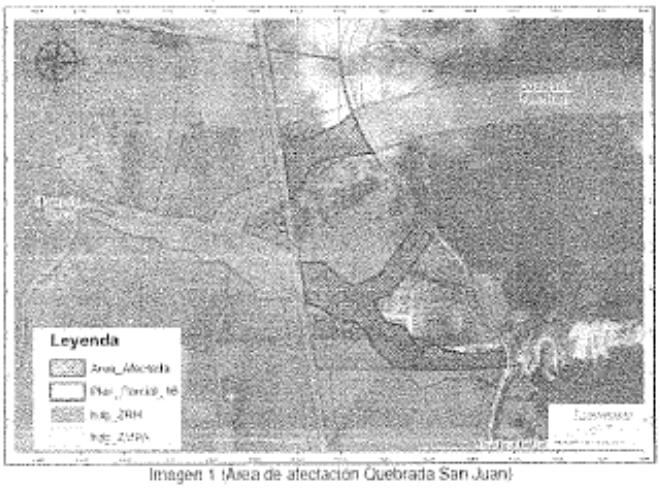


Imagen 1 (Area de afectación Quebrada San Juan)

Dentro del polígono del Plan Parcial No 16 Tequenuza – Lagos de Torca, se encuentran dos cuerpos de agua denominados Quebrada San Juan el cual se encontró un traslape con las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA.

Imagen 2 (Area de afectación polígono 1 Quebrada San Juan)

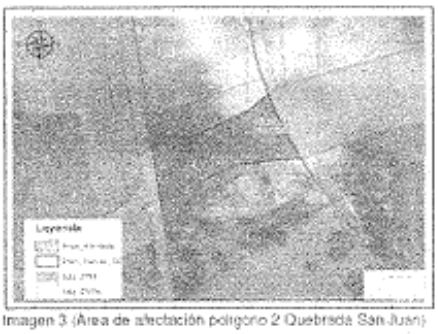


Imagen 3 (Area de afectación polígono 2 Quebrada San Juan)

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Polígono	NOMBRE CUERPO DE AGUA	ACTO ADMINISTRATIVO	AREA AFECTADA ha
1	Quebrada San Juan	Decreto 190 de 2004	4,27
2	Quebrada San Juan	Decreto 190 de 2004	1,56

Factibilidad Empresa de Energía Enel Colombia S.A. ESP

Mediante el radicado No. 413761329 del 14 de junio de 2023, la empresa de energía eléctrica ENEL Colombia S.A ESP expidió la Factibilidad de Servicios para el Plan Parcial No. 16 Tequenuza.

Bogotá, D.C. 16 de junio de 2023

Señora
SILVIA CAMILA BARRERA TORRES
Bogotá D.C

Asunto: Radicado nro. 413761329
14 de junio de 2023

Respetada Señora Silvia, reciba un cordial saludo.

Reciba un cordial saludo de Enel Colombia S.A. ESP. Recibimos su comunicación relacionada en el asunto, en donde solicita la Certificación de Disponibilidad Inmediata y Total de Servicio.

Al respecto, Enel Colombia S.A. ESP certifica que está en condición de suministrar el servicio de energía eléctrica, una vez se haya dado cumplimiento a las condiciones técnicas y comerciales que apliquen en el momento de la solicitud formal de energización de los predios ubicados en:

Dirección:	Av. el jardín (cl 222) entre la av. cra 7 y av. cra 9
ubicación:	Poz norte ciudad lagos de torca
Municipio:	Bogotá D.C.

Además, el inmueble no debe encontrarse en una zona de alto riesgo de tipo geológico e hidráulico, de acuerdo con el concepto técnico de la autoridad competente para la Gestión de Riesgos de Desastres.

Vale la pena resaltar que, la presente certificación no exonera al propietario de los predios de tramitar y contar con los permisos o licencias de intervención (Municipales y Distritales), necesarios para dar inicio a la construcción de su proyecto o reconocimiento de construcción existentes, según el caso, tales como: licencias de excavación, licencias de construcción, licencias ambientales, licencias para construcciones en zonas de afectación de alto riesgo, permisos para tala de árboles, permisos para instalación de antenas y/o demás permisos exigidos por la ley.

La disponibilidad de servicio certificada tiene una vigencia de dos (2) años, a partir de la expedición de la presente comunicación.

Por último, si desea información adicional, puede dirigirse a cualquiera de nuestros Centros de Servicio al Cliente o comunicarse con la línea de Atención al Cliente 6015801000, donde gustosamente un asesor de servicio lo guiará en el proceso.

Esperamos haberle atendido a su satisfacción y reiteramos nuestra disposición de servirle.

Cordialmente,
Servicio al Cliente B2B [1]
Enel Colombia S.A ESP
B2B068

2.5

Factibilidad Empresa de Gas
Gas Natural Esp Gnesp Vanti

Se expide el certificado de la disponibilidad de prestación del servicio de gas natural para el proyecto Plan Parcial Tequenuza No. CD-008816-2025.

vanti

Certificación de disponibilidad de prestación del servicio de gas natural
CD-008816-2025

VANTI S.A. ESP CON NIT 800007813-5 atendiendo lo establecido en el decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanisticas; así como lo establecido en la Resolución 90902 del Ministerio de Minas y Energía, en cuanto a la expedición de las licencias de construcción, certifica que es posible el acceso a las redes de distribución del servicio de gas natural para el siguiente proyecto:

Datos básicos del proyecto

PLAN PARCIAL TEQUENUZA

Municipio:	**Dirección oficial del proyecto:**
BOGOTA	KR 7 212 - 20 PLAN PARCIAL TEQUENUZA ENTRE KRA 7 Y 9

Usos del proyecto / Unidades proyectadas:

	Viviendas	Comunales							
Residencial	002366	0000	Comercial	0000	Servicios	0000	Institucional	0000	Industrial	0000

Trámite para el que se solicita la disponibilidad de servicio:
ACTUALIZACION LICENCIA DE CONSTRUCCION

Fecha prevista de inicio de obra: :	**Valor derechos de conexión residencial (Tarifa año vigente)**
31.03.2027	$ 884.283

Datos básicos del constructor responsable

Nombre o razón social
AMARILO S.A.S

Número de identificación Tributaria / NIT
8001852951

Dirección principal:
CL 90 # 11A - 27

Mail: HELBERT.SANTAMARIA@AMARILO.COM	**Teléfono:** 3134187198
Nombre rep. legal: MARGARITA LLORENTE CARREÑO	**No. Identificación rep. legal:** 52250220

Condiciones de disponibilidad y garantía de prestación del servicio de gas natural:

1. El presente certificado no constituye obligación para VANTI S.A. ESP CON NIT 800007813-5 de prestación de servicio al urbanismo y/o proyecto de la referencia.
2. Para garantizar la prestación del servicio de gas natural, el urbanista y/o constructor responsable deberá dar cumplimiento a la resolución de 90902 (octubre 24 de 2013) del Ministerio de Minas y Energía.
3. El presente certificado tiene vigencia de un (1) año contados a partir de su fecha de expedición.
4. El presente certificado está sujeto a la aprobación de los permisos requeridos por los entes gubernamentales.

Fecha de expedición: 17.02.2025

VANTI S.A. ESP CON NIT 800007813-5 Area comercial constructores

Elaborado por: 90101106

Nota: El valor derechos de conexión para los mercados Comercial, Institucional e Industrial será informado por el gestor comercial designado por Vanti.

Disponibilidad Empresa Aseo Promoambiental Distrito S.A.S

Por medio del radicado No. 900209 del 27 de mayo de 2021 se expide el certificado de disponibilidad del servicio de aseo para el proyecto.

Promoambiental Distrito
SAS ESP

Bogotá, 17 de junio/2021 .
PD-900209-2021

Señor(a)
Fernando Araque Patino / Helen Johanna Lozano Torre
helen.lozano@amarilo.com
Teléfono: 0
Ciudad

Asunto: Solicitud Radicada en Promoambiental Distrito S.A.S. E.S.P. No. 900209 del 27 de mayo de 2021.

Promoambiental Distrito S.A.S. E.S.P., es una empresa de servicios públicos privada, que presta el servicio de aseo, en el marco de un contrato de concesión suscrito con la UAESP.

Es nuestra única y verdadera filosofía de trabajo prestar un servicio de calidad, continuo e ininterrumpido en cada una de nuestras actividades.

Con el objeto de dar respuesta a su solicitud del asunto por medio de la *cual "el presente oficio tiene como objetivo solicitar la disponibilidad de servicio de aseo para el proyecto plan parcial tequenuza ubicado av cll 222 entre la av 9 y av cra 7 en la localidad de Usaquén como se indica en la siguiente imagen. para el desarrollo del proyecto se proyectan 2064 unidades de vivienda y 6580 m2 de comercio."*, le manifestamos:

1. En atención a lo solicitado es preciso manifestar que, en un folio se anexa certificado de disponibilidad del servicio.

2. Para nosotros es importante conocer sus Peticiones, por ello lo invitamos a utilizar nuestros canales oficiales de radicación; **Canal Virtual** https://ciudadano.sigab.gov.co, **Canal Telefónico** marcando 110 desde su celular o teléfono fijo, **Canal Presencial** presente también en la Red CADE (Toberín, Servitá, Chico, 20 de Julio, La Victoria y Yomasa), para más información de todos los puntos de atención y horarios visite nuestra página web www.promoambientaldistrito.com en la opción **Contáctanos**.

3. Finalmente, se informa que mediante Resolución No. 738 del 26 de mayo de 2021 emitida por el Ministerio de Salud y Protección Social, se prorrogó la emergencia sanitaria con el fin de contener la pandemia de COVID-19 en el territorio Nacional hasta el **31 de agosto de 2021**, por lo que se recomienda continuar con los protocolos de bioseguridad (uso adecuado del tapabocas, lavado de manos y distanciamiento físico evitando aglomeraciones) y realizar las solicitudes a través de nuestros canales de atención No Presenciales llamando a la línea 110, al correo electrónico linea110@proceraseo.co o a la página WEB https://ciudadano.sigab.gov.co

Por último se informa al usuario que contra el presente acto no procede recurso alguno, si se tiene en cuenta que el mismo es de carácter informativo y de mero trámite, de conformidad con Artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y no encontrarse su solicitud enmarcada dentro de las causales establecidas en el artículo 154 de la ley 142 de 1994.

Atentamente,

MARIA MERCEDES OVALLE G.
Jefe Comercial
Promoambiental Distrito S.A.S. E.S.P.

Proyectó: Daniela Linares
Anexa: 1 Folio.

Promoambiental Distrito
SAS ESP

PROMOAMBIENTAL DISTRITO S.A.S. ESP
CERTIFICA QUE:

En el proyecto PLAN PARCIAL TEQUENUZA ubicado en *Avenida Calle 222 entre la Avenida 9 y la Avenida Carrera 7* en la Ciudad de Bogotá, se tiene la viabilidad de prestación del servicio de aseo en sus componentes de Recolección y transporte de residuos no aprovechables, barrido y limpieza de áreas públicas, limpieza Urbana corte de césped, poda de árboles, lavado de vías y áreas públicas, Limpieza de zonas rivereñas, instalación y mantenimiento de cestas; actividades que se prestan en la localidad de Usaquén.

Promoambiental Distrito S.A.S. E.S.P., prestara el servicio de recolección los días lunes, miércoles y viernes.

A continuación, se transcribe el artículo 2.3.2.2.2.2.19 del Decreto 1077 de 2015 para usuarios agrupados, a fin de que sea tenido en cuenta en la construcción:

"Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo usuario agrupado del servicio público de aseo deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microrganismos.

2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.

3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.

4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.

Parágrafo 1°. Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad."

Seguros de poder servirle como es nuestro compromiso, dado a solicitud del señor FERNANDO ARAQUE PATINO y a la señora HELEN JOHANNA LOZANO TORRE de la CONSTRUCTORA AMARILO, a los diecisiete (17) días del mes de junio de 2021.

Atentamente,

MARIA MERCEDES OVALLE G.
Jefe Comercial
Promoambiental Distrito S.A.S. E.S.P.
Proyectó: Daniela Linares

¡Ayúdanos a construir una ciudad ambientalmente amigable!

Disponibilidad Empresa CLARO

Por medio electrónico el día 4 agosto de 2023 se expide el certificado de disponibilidad del servicio de CLARO para el proyecto.

Asunto: RE: SOLICITUD DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS CLARO PP TEQUENUZA

Buen día

De acuerdo con la validación técnica si tenemos disponibilidad de servicios.

Regional	Ubicación	DEPARTAMENTO	Centro Poblado	SDS O BTS BASE CON EQUIPOS	OBSERVACION
CENTRO	4°47'36.89" 74° 1'52.87"	CUNDINAMARCA	TEQUENUZA	BOG.ARRAYANES	FACTIBILIDAD OK

Cordialmente

Jefe Nacional Demanda y Expansion
Nelson Fernando Hortua Diaz
Celular / Ext: 3138893011
nelson.hortua@claro.com.co

2.5.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO:

Según lo señala el artículo 21 del Decreto Distrital 190 de 2004, el espacio público *"es el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos"*.

A su vez, el artículo 86 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece que el Sistema de Espacio Público *"está conformado por elementos constitutivos públicos naturales y artificiales destinados al desplazamiento, encuentro o permanencia de los ciudadanos, así como por aquellos que se generen en el marco de los procesos de urbanización"*.

2.5.3.1 Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico:

En el ámbito de Tequenuza, contamos con los siguientes elementos:

- **Ronda hidráulica de la Quebrada San Juan:**

Corresponde a una zona de protección ambiental e hídrica no edificable, que será adquirida por el Distrito, para ser un bien de uso público. Se trata de una franja paralela al cauce natural permanente de la quebrada, medida a partir de la línea de marea máxima, y de hasta 30 metros de ancho

Imagen 50: Quebrada de San Juan
Fuente: Google Images

Su destinación es el manejo hidráulica y la restauración ecológica.

- **Zonas de Manejo y Preservación Ambiental:**

Son las áreas contiguas a la ronda hidráulica, destinadas a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida con la estructura ecológica, la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura de servicios públicos ligado a la defensa y control del sistema hídrico.

Imagen 51: ZMPA 1
Fuente: Google Images

2.5.3.2 Elementos constitutivos artificiales o construidos:

Dado que dentro del sistema de espacio público se considera la construcción de espacios que complementen y articulen las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, en el plan parcial Tequenuza se incluirán los siguientes elementos constitutivos artificiales o construidos del espacio público, que garantizan la conectividad y continuidad de las zonas recreativas:

1. Zonas verdes:
Parques, plazas y plazoletas producto de las cesiones públicas obligatorias, que serán descritas en la formulación del plan parcial.

Imagen 52: Parque metropolitano Simón Bolívar
Fuente: Daniel Bargut

2. Equipamientos públicos:
Los equipamientos públicos son producto de las cesiones públicas obligatorias, que serán descritas en la formulación del plan parcial.

Imagen 53: Biblioteca Pública El Tintal
Fuente: Investigación en Bogotá

3. Parque Metropolitano Guaymaral:
Es un área libre que cubre una superficie de 76,8 hectáreas, sin incluir rondas y ZMPA, destinadas al desarrollo de usos recreativos activos y/o pasivos y a la generación de valores paisajísticos y ambientales, cuya área de influencia abarca todo el territorio de la ciudad.

Imagen 54: Terreno parque Guaymaral
Fuente: Alcaldía Mayor de Bogotá

4. Rondas Hidráulicas:
Son zonas de protección son zonas de protección ambiental no edificables, está constituida por una franja paralela a la del cauce natural permanente de los cuerpos de agua, medida a partir de la línea de mareas máximas de hasta 30 metros de ancho.

Imagen 55: Quebrada San Juan PP. Tequenuza
Fuente: Alcaldía Mayor de Bogotá

5. Zonas de manejo y preservación ambiental (ZMPA):
Son zonas conformadas por una franja de terreno de propiedad pública o privada, contigua a la ronda hídrica, destinada a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida con la estructura ecológica principal y la construcción de la infraestructura de servicios públicos.

Imagen 56: ZMPA 2
Fuente: Google Images

6. Franjas de control ambiental:
Son franjas no edificables, localizadas a lado y lado de las vías que hacen parte de la malla vial arterial. Son de uso público y de 10 metros de ancho a cada lado de las vías.

Imagen 57: Avenida 26
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación

7. Alamedas: Son franjas de circulación peatonal arborizadas y dotadas de mobiliario urbano. Su ancho mínimo es de 16 metros y contabiliza dentro del 17% del Área Neta Urbanizable que se debe entregar como parte de las cesiones públicas obligatorias. Para garantizar la continuidad, se deberá conectar con parques en una longitud superior a 500 metros.

Imagen 58: Alameda El Porvenir
Fuente: Google Images

6. Ciclorrutas: Deben localizarse a lo largo de las alamedas, de los perfiles viales y según lo señalado en el Plano No. 7 de 21 que hace parte del Decreto Distrital 417 de 2019.

Imagen 59: Ciclorruta
Fuente: Archivos IDU

7. Vías: Las vías arteriales, intermedias y locales, y los componentes de su perfil son también elementos que recibe el Distrito y hacen parte del espacio público.

Imagen 60: Plano de espacio público
Fuente: Elaboración propia

2.5.4 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

Según el artículo 72 del Decreto Distrital 088 de 2017 *"el Sistema de Equipamientos es el conjunto de edificaciones en las cuales se prestan los servicios sociales"*. Estos se clasifican de la siguiente manera:

- **Equipamientos colectivos:** están comprendidos por los servicios de educación, cultura, salud, bienestar social y culto.
- **Equipamientos de servicios urbanos básicos:** están comprendidos por los servicios de seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales , cementerios, servicios funerarios y servicios de la administración pública.
- **Equipamientos deportivos y recreativos**.

El Sistema de Equipamientos busca ofrecer una cobertura integral que permita reducir el déficit de servicios sociales y servicios urbanos básicos, y el desarrollo de espacios para usos dotacionales cualificados técnica y funcionalmente. promoviendo un equilibrio territorial entre las necesidades de la población de Ciudad Lagos de Torca y las estrategias para una gestión eficiente del suelo para la localización de equipamientos.

El desarrollo de Lagos de Torca y la integralidad del plan para su intervención, busca desarrollar una mayor variedad de actividades entorno a la necesidades de lo planeado para el sector.
Dentro del ámbito de Lagos de Torca se identifican los siguientes equipamientos:

- Colegio Rosario Campestre.
- Escuela Colombiana de ingeniería Julio Garavito.
- Colegio San Viator.
- Gimnasio Los Andes.
- Centro Ecuestre de Los Andes

- Colegio San Mateo.
- Colegio Rosario Campestre
- Gimnasio La Montaña.
- Colegio Nueva York
- Gimnasio campestre La Salette.

Imagen 61: Colegio San Mateo
Fuente: Google Images

Imagen 62: Gimnasio Los Andes
Fuente: Google Images

En el ámbito del plan parcial Tequenuza se propende por consolidar una estructura urbana que brinde el soporte adecuado para para ofrecer una cobertura de servicios que suplan las necesidades de la población que habitará en el proyecto.
En la siguiente imagen se realiza la identificación de los equipamientos de POZ Norte y la relación con el plan parcial Tequenuza:

2.5

De acuerdo al articulo 72 del Decreto 088 de 2017 que menciona la clasificación de los equipamientos de la siguiente manera:

- Equipamientos colectivos Servicios de educación, cultura, salud, bienestar social y culto..

- Equipamientos de servicios urbanos básicos

Los servicios urbanos básicos están comprendidos por los servicios de seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, cementerios, servicios funerarios y servicios de la administración pública.

- Equipamientos deportivos y recreativos

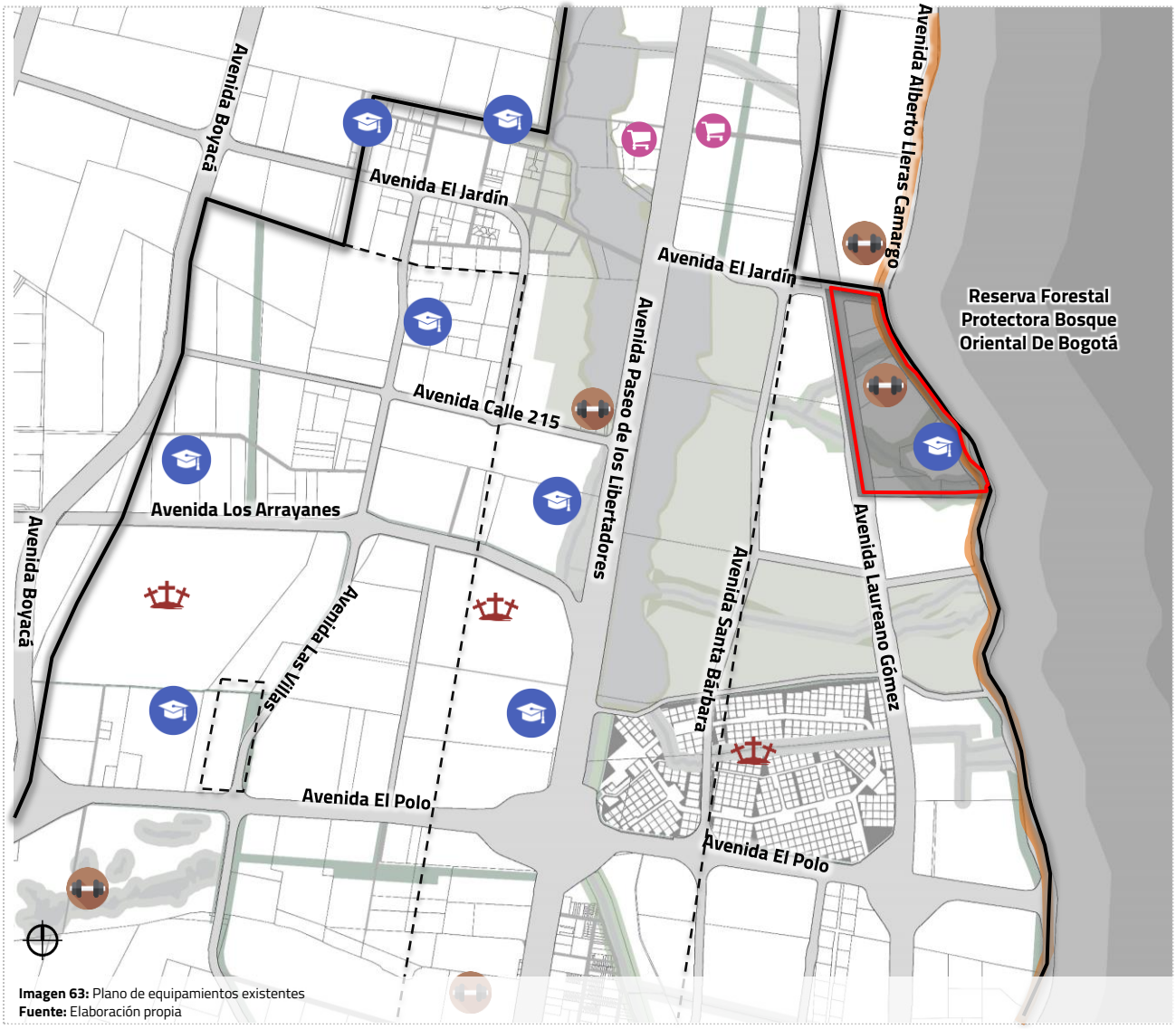


Imagen 63: Plano de equipamientos existentes
Fuente: Elaboración propia

Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca
Perímetro Urbano
Plan Parcial N° 16 Tequenuza
Reserva Cra 7ma - Accesos Norte

Equipamiento Educativo
Equipamientos de culto y cementerios

Equipamientos Deportivos y Recreativos
Centros Comerciales

2.5.4 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

Como se evidencia en la siguiente imagen, dentro del limite del Plan Parcial Tequenuza, se encuentra un equipamiento educativo y uno recreativo, sin embargo hay ausencia de equipamientos colectivos de salud, bienestar social y culto al igual que de equipamientos de servicios urbanos.

Imagen 64: Plano de equipamientos existentes 2
Fuente: Elaboración propia

Estos equipamientos que se desarrollan en el contexto del ámbito del plan parcial de Tequenuza, no cuentan en su mayoría con las condiciones mínimas para garantizar un funcionamiento adecuado a las necesidades de la población inmediata, debido a que no responden a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos en el espacio público, que propenden por brindar zonas destinadas al tránsito como alamedas y zonas de permanencia de peatones como las plazoletas. Adicional para contribuir a la consolidación del mismo es importante que los equipamientos establezcan zonas de intervención del espacio público existente.

En consecuencia, para lograr que los habitantes tengan acceso a los servicios que ofrecen los equipamientos, es primordial que además de las acciones de mitigación urbanísticas en el espacio público también se establezcan las mitigaciones ambientales y de movilidad.

Con el objetivo de consolidar la estructura urbana mediante la integración de los elementos del espacio público, así mismo con elementos de la Estructura Ecológica principal de Ciudad Lagos de Torca, se plantea una zona de uso dotacional y de servicios que propende por articular las zonas de servicios que hacen parte de las dinámicas colectivas básicas para generar un red integral de equipamientos.

2.5.4.1 Identificación del Equipamiento Existente:

El Colegio del Rosario Campestre es una construcción de 2 niveles de altura, ubicada en la Carrera 7 con calle 212, que se desarrolla entre la Carrera 7 y la Carrera 9. El colegio pertenece a la Congregación de Dominicas de Santa Catalina de Sena, donde funciona una institución educativa de preescolar, primaria y secundaria para 500 estudiantes.

El colegio funciona en un Bien de Interés Cultural, reconocido en el Anexo No 1 del Decreto Distrital 606 de 2001.

Imagen 65: Colegio del Rosario Campestre
Fuente: Elaboración propia

- **Localidad:** 01- Usaquén
- **UPZ:** 001- Paseo Libertadores / UPR Zona Norte
- **Dirección:** Av. Carrera 7 Calle 213, Kilómetro 10 – Hacienda San José / Hacienda el Noviciado.
- **Área:** 275.149,71 m2
- **Tipo de Dotacional:** Educativo

El predio del Colegio cuenta con una parte de la propiedad en suelo de expansión urbana y la otra en suelo de protección Rural. En este caso, la construcción por la cual se hace la declaratoria se localiza en el suelo de expansión urbana del POZ Norte – Decreto 088 de 2017, específicamente delimitada como Plan Parcial 16.

Su situación territorial y física difiere a las demás zonas definidas en el Plan Parcial, demandando la definición de lineamientos y parámetros urbanísticos y jurídicos particulares, razón por la que se define como Área de Manejo Diferenciado de acuerdo al artículo 6 del Decreto 436 de 2006.

Imagen 67: Colegio del Rosario Campestre 3
Fuente: Elaboración equipo consultor

Imagen 66: Colegio del Rosario Campestre 2
Fuente: Elaboración propia

DIAGNÓSTICO

2.6 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

2.6.1 EJES PRINCIPALES DE INTEGRACIÓN:
2.6.1.1 Operaciones estratégicas:

El Decreto Distrital 190 de 2004 señala en el artículo 25 que las operaciones estratégicas *"vinculan actuaciones, acciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana e intervención económicas y sociales en áreas especiales de la ciudad que se consideran fundamentales para consolidar a corto, mediano y largo plazo"*.

En el marco del ámbito de la Ciudad Lagos de Torca, se encuentra la Operación Estratégica No. 7 "Eje de Integración Norte – Centralidad Toberín – La Paz", sumado uno de los Principales Corredores de Integración Vial que es la Avenida Paseo de los Libertadores, también llamada Autopista Norte.

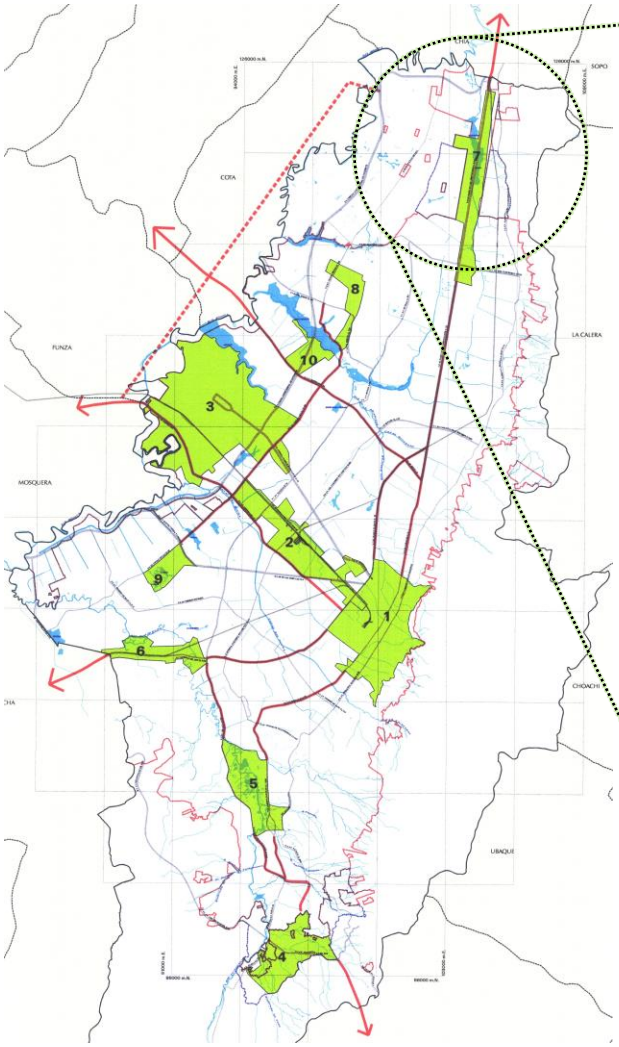


Imagen 68: Mapa No. 32 "Operaciones Estratégicas"
Fuente: Decreto Distrital 190 de 2004

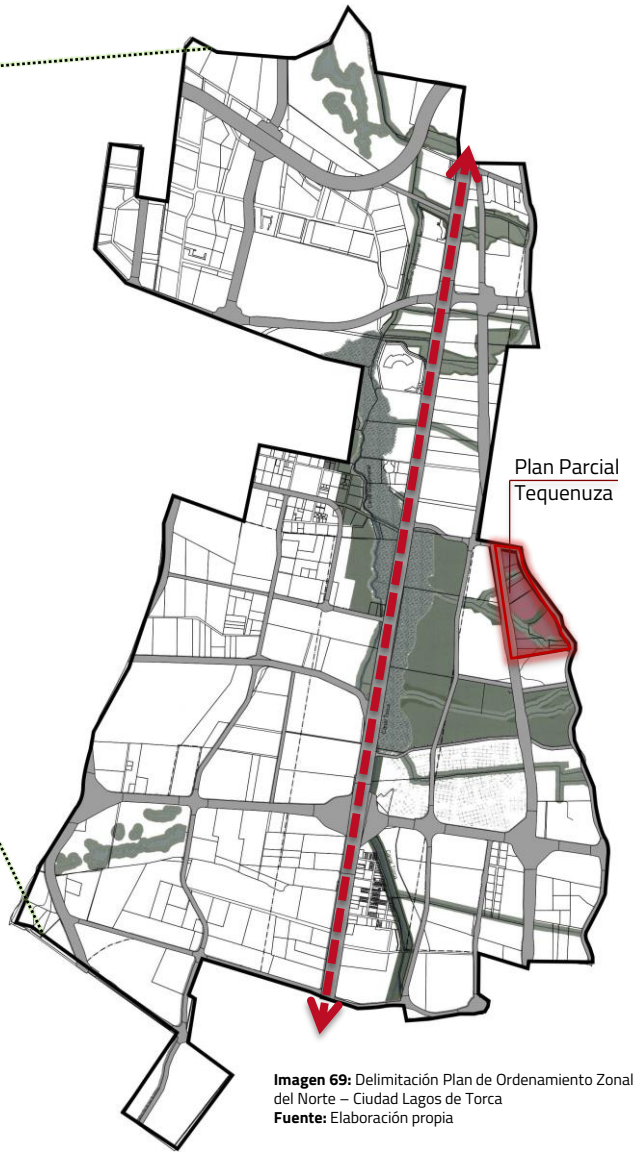


Imagen 69: Delimitación Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca
Fuente: Elaboración propia

2.6.2 RED DE CENTRALIDADES:

El artículo 23 del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que *"el centro y las centralidades que conforman la estructura socio económica y espacial del Distrito Capital se clasifican según (…) el papel que desempeñan tanto en la estrategia de integración de la ciudad y su territorio (…) de acuerdo con su papel frente a las políticas relacionadas con el equilibrio del Distrito en términos sociales, de servicios urbanos y de integración de las localidades"*.

En este sentido, la red de centralidades corresponde a la alta concentración de actividades económicas, como aquellas nuevas, cuyo nivel de desarrollo es bajo, pero que se consideran básicas para complementar la estructura y garantizar el cumplimiento de los objetivos de equilibrio urbano y rural, e integración a diferentes escalas.

Para el caso de Lagos de Torca, la centralidad más cercana es Toberín – La Paz, que cuenta con conexión directa con la Avenida Paseo de Los Libertadores. Esta vía es la que conecta a la ciudad con los municipios del norte.

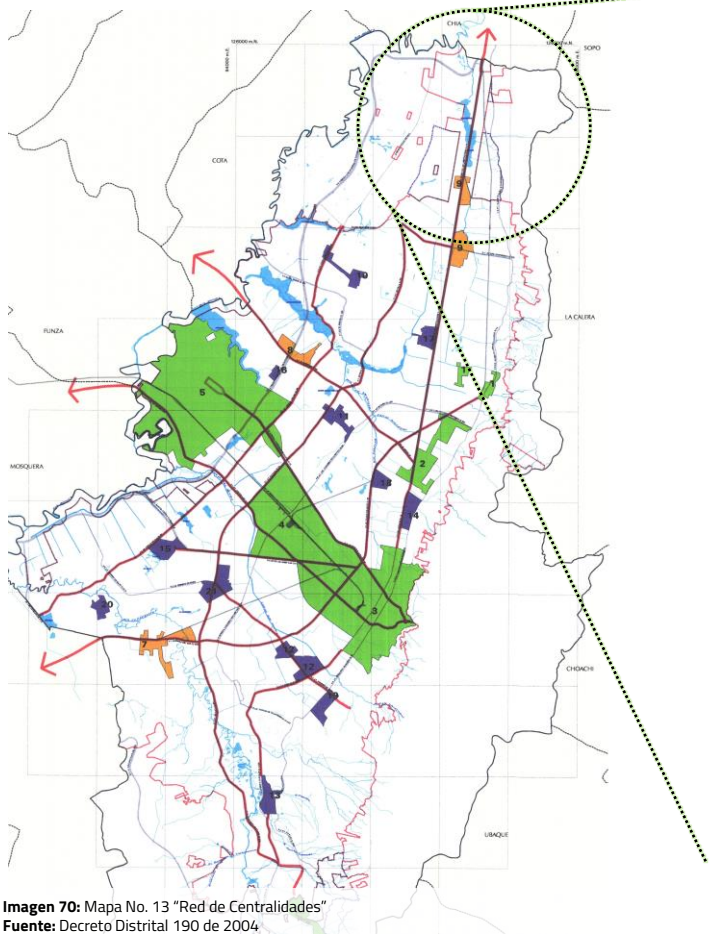


Imagen 70: Mapa No. 13 "Red de Centralidades"
Fuente: Decreto Distrital 190 de 2004

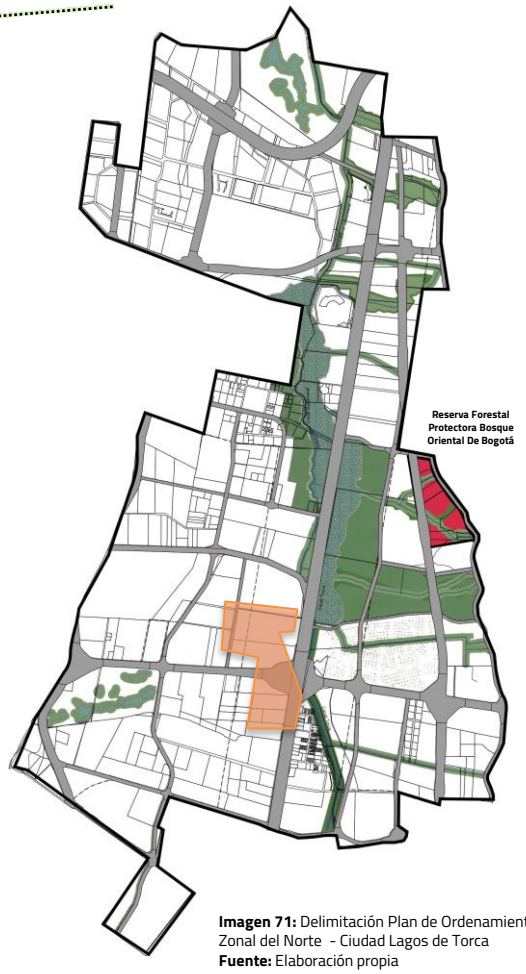


Imagen 71: Delimitación Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Ciudad Lagos de Torca
Fuente: Elaboración propia

2.6.3 CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA:

2.6.3.1 Población Objetivo:

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, la ciudad de Bogotá D.C. cuenta con un total de 7'181.469 de personas. Sin embargo, la distribución de personas por localidad se encuentra en la Encuesta Multipropósito 2017. Dado que la localidad de Usaquén es la más cercana a Tequenuza, cabe precisar que cuenta con una población de 468.062 personas. De igual manera, la encuesta Multipropósito 2017 incluye la siguiente información respecto a los hogares de la localidad de Usaquén:

HOGARES		
TOTAL	**183.554**	**100%**
1 PERSONA	47.413	25,8%
2 PERSONAS	52.668	28,7%
3 PERSONAS	38.326	20,9%
4 PERSONAS O MÁS	45.148	24,6%

Con respecto al tema de las viviendas, y las personas promedio por hogar, son las siguientes:

TOTAL VIVIENDAS	**182.832**
HOGARES POR VIVIENDA PROMEDIO	1,0
PERSONAS POR HOGAR PROMEDIO	2,6

En cuanto al déficit habitacional, el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 señala que el déficit habitacional para la ciudad de Bogotá es el siguiente:

DEFICIT HABITACIONAL BOGOTA	
TOTAL	**14,06%**
DEFICIT CUANTITATIVO	3,86%
DEFICIT CUALITATIVO	10,21%

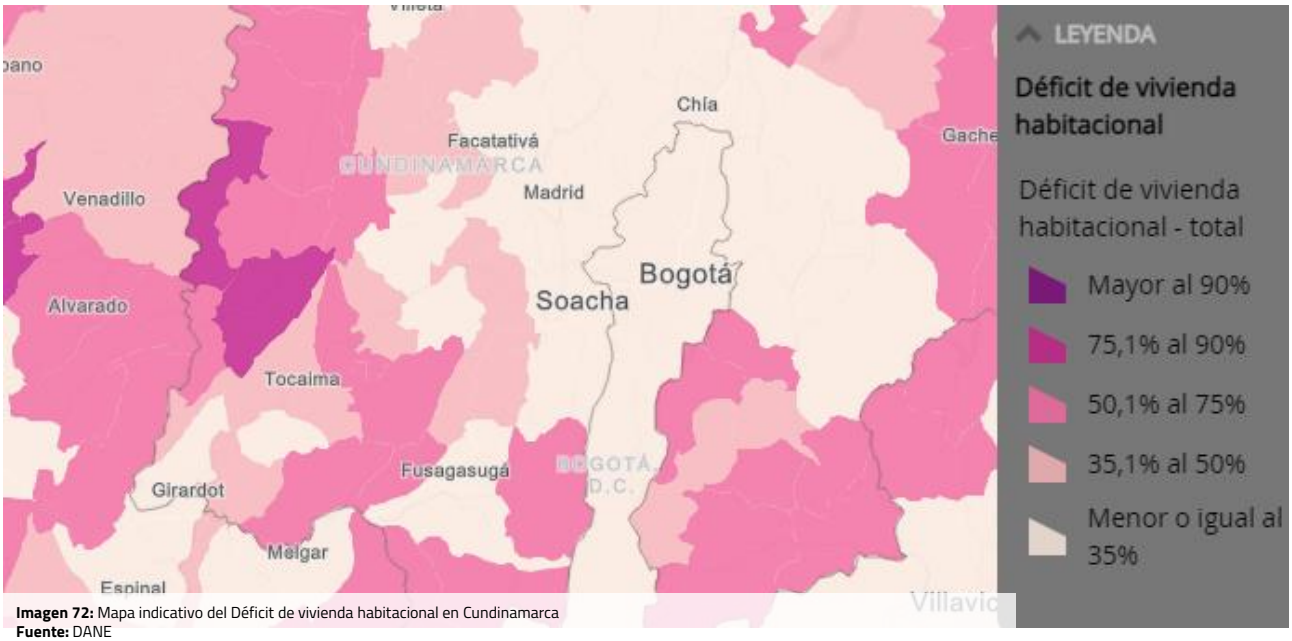


Imagen 72: Mapa indicativo del Déficit de vivienda habitacional en Cundinamarca
Fuente: DANE

2.6.4 ARTICULACIÓN CON EL ENTORNO:

2.6.4.1 Estructura Vial:

Tal como lo señala el plano No. 5 *"Estructura Funcional: Sistema de Movilidad – Subsistema Vial"* que hace parte de la cartografía aprobada por el Decreto Distrital 049 de 2018, el plan parcial está articulado con la Ciudad Lagos de Torca por medio de las siguientes vías:

Malla Vial Arterial Principal:

- V-0: Av. Paseo de Los Libertadores.
- V-2: Av. Laureano Gómez.
- V-2: Av. Alberto Lleras Camargo.

Malla Vía Arterial Complementaria:

- V-3: Av. Santa Bárbara.

Malla Vial Local:

- V-5: Av. El Jardín Oriental.
- V-5: Av. Parque Guaymaral Norte.

Esto incluye puntos estratégicos de articulación vial, que conectan el ámbito del plan parcial con el resto de la ciudad, tal como se puede ver en la imagen. Están conformados por intersecciones de la malla vial que facilita la movilidad de mediana y larga distancia, y cuenta con un ancho de secciones viales pre establecidas, que incluyen andenes, ciclorrutas y calzadas vehiculares de tráfico mixto, y franja de control ambiental cuando corresponde.

Imagen 73: Delimitación Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia

2.6.5 NORMA URBANA:
2.6.5.1 Usos de Suelo:

Tal como lo señala el artículo 91 del Decreto Distrital 088 de 2017, la Ciudad Lagos de Torca está organizada por áreas de actividad, los cuales se encuentran señalados en el plano No. 12 "*Áreas de Actividad y Zonas de Suelo Urbano y de Expansión*".

Se dividen en:

- Área de Actividad Industrial.
- Área de Actividad Residencial.
- Área de Actividad Dotacional:
  - Zona de Equipamientos Colectivos.
  - Zona de Servicios Urbanos Básicos.
  - Zona de Equipamientos Deportivo Recreativo.
  - Parque Metropolitano Guaymaral.
- Área de Actividad de Comercio y Servicios:
  - Zona de Comercio Cualificado.
  - Zona de Comercio Aglomerado.
  - Zona de Servicios Empresariales.
  - Grandes Superficies Comerciales.
- Área Urbana Integral:
  - Zona Residencial.
  - Zona Múltiple.
  - Zona Industrial y de Servicios.

Es de acuerdo con cada área de actividad, que se da un listado de usos permitidos. Cabe mencionar que para Lagos de Torca, los usos del suelo se catalogan y definen según el POT, teniendo en cuenta los existentes que ya están ocupados con una actividad, dando prioridad al uso de equipamientos y de vivienda.

Las clasificaciones de los usos pueden ser complementadas para incorporar nuevos usos urbanos en el marco de los Planes Parciales, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo del artículo 339 del Decreto Distrital 190 de 2004, siempre que se contemplen los siguientes aspectos:

1. Escala o cobertura del uso.
2. Condiciones de Localización.
3. Condiciones de Funcionamiento de los Establecimientos.
4. Control de impacto.
5. Restricciones.

En las áreas a desarrollar de cesiones públicas, se va a priorizar el uso deportivo, cultural y de recreación pasiva, mientras que los usos complementarios serán comerciales y de servicios públicos.

El Plan Parcial Tequenuza cuenta con Área Urbana Integral – Zona Residencial mayoritariamente, y Área de Actividad Dotacional – Zona de Equipamientos Colectivos.

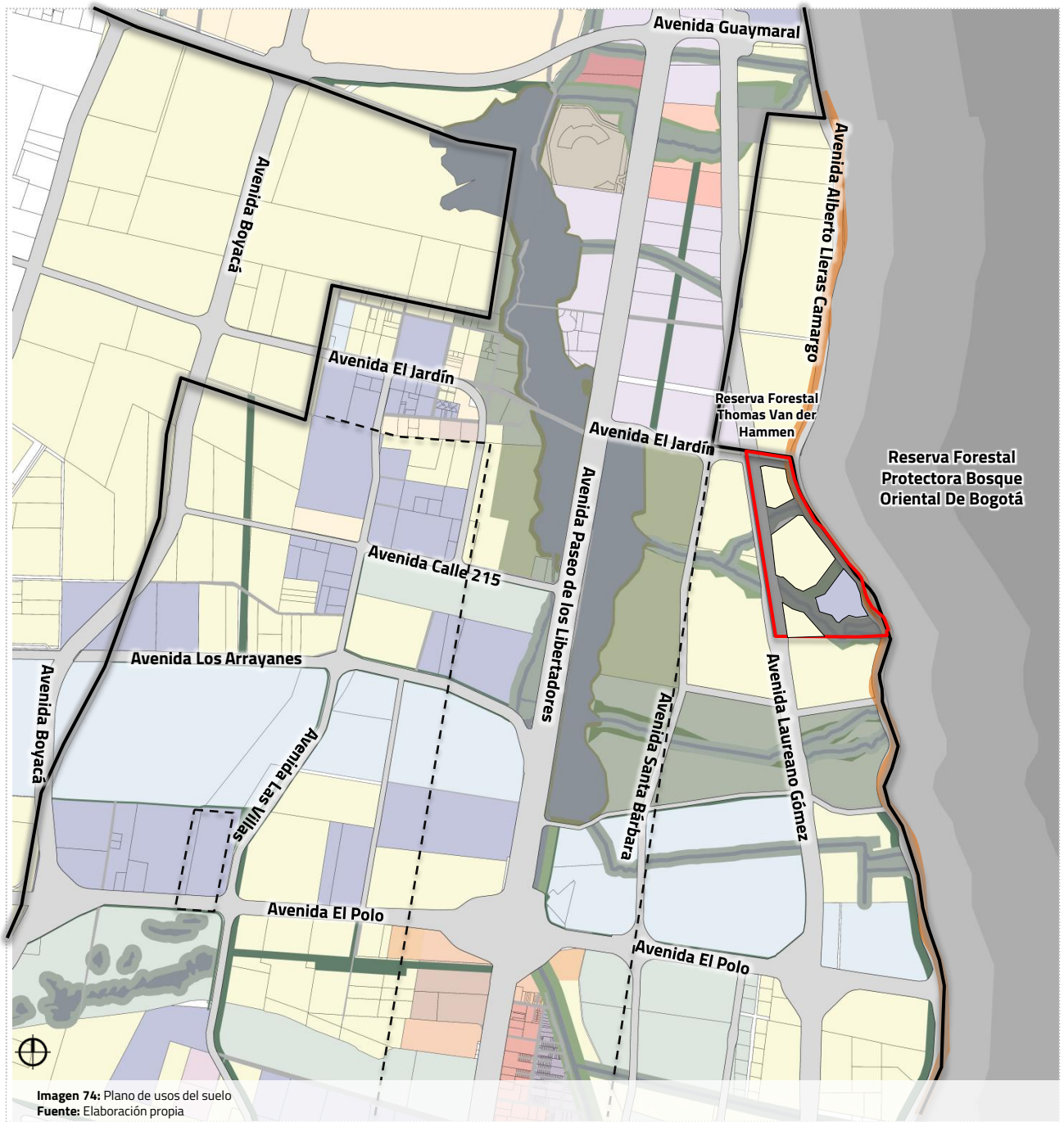


Imagen 74: Plano de usos del suelo
Fuente: Elaboración propia

Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca
Perímetro Urbano
Plan Parcial N° 16 Tequenuza
Zona Residencial
Zona Múltiple
Zona de Equipamientos Colectivos
Zona de Servicios Urbanos Básicos
Zona Industrial y de Servicios
Reserva Cra 7ma - Accesos Norte

2.6.5 NORMA URBANA:

2.6.5.2 Construcciones Existentes:

Actualmente, en los predios que hacen parte del ámbito del plan parcial Tequenuza funcionan en su mayoría suelos silvopastoriles, a excepción de aquellos donde se encuentran las siguientes edificaciones:

Imagen 75: Asadero "La Ternera de Luis"
Fuente: Elaboración propia

Imagen 76: Colegio del Rosario Campestre 8
Fuente: Elaboración propia

Imagen 77: Centro Ecueste los Andes
Fuente: Elaboración propia

2.6.5.3 Tratamientos Urbanísticos:

El artículo 103 del Decreto Distrital 088 de 2017, precisa que en el ámbito de la Ciudad Lagos de Torca se establecen tratamientos urbanísticos señalados en el plano No. 11 *"Tratamientos Urbanísticos"*.

Se dividen en:

- Tratamiento de Conservación.
- Tratamiento de Consolidación
  - Consolidación Urbanística.
  - Consolidación con Densificación Moderada.
  - Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.
- Tratamiento de Renovación Urbana.
- Tratamiento de Desarrollo.
- Suelo de Protección.

En el Plan Parcial Tequenuza, los predios están reglamentados por los siguientes:

- **Tratamiento Urbanístico de Desarrollo:**
  El cual orienta y regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados, y define los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras, y el potencial edificable de las áreas privadas. Para su desarrollo se requiere la adopción del respectivo plan parcial.

- **Tratamiento Urbanístico de Conservación:**
  Protege el patrimonio construido de la ciudad, para asegurar su preservación involucrándolo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes.

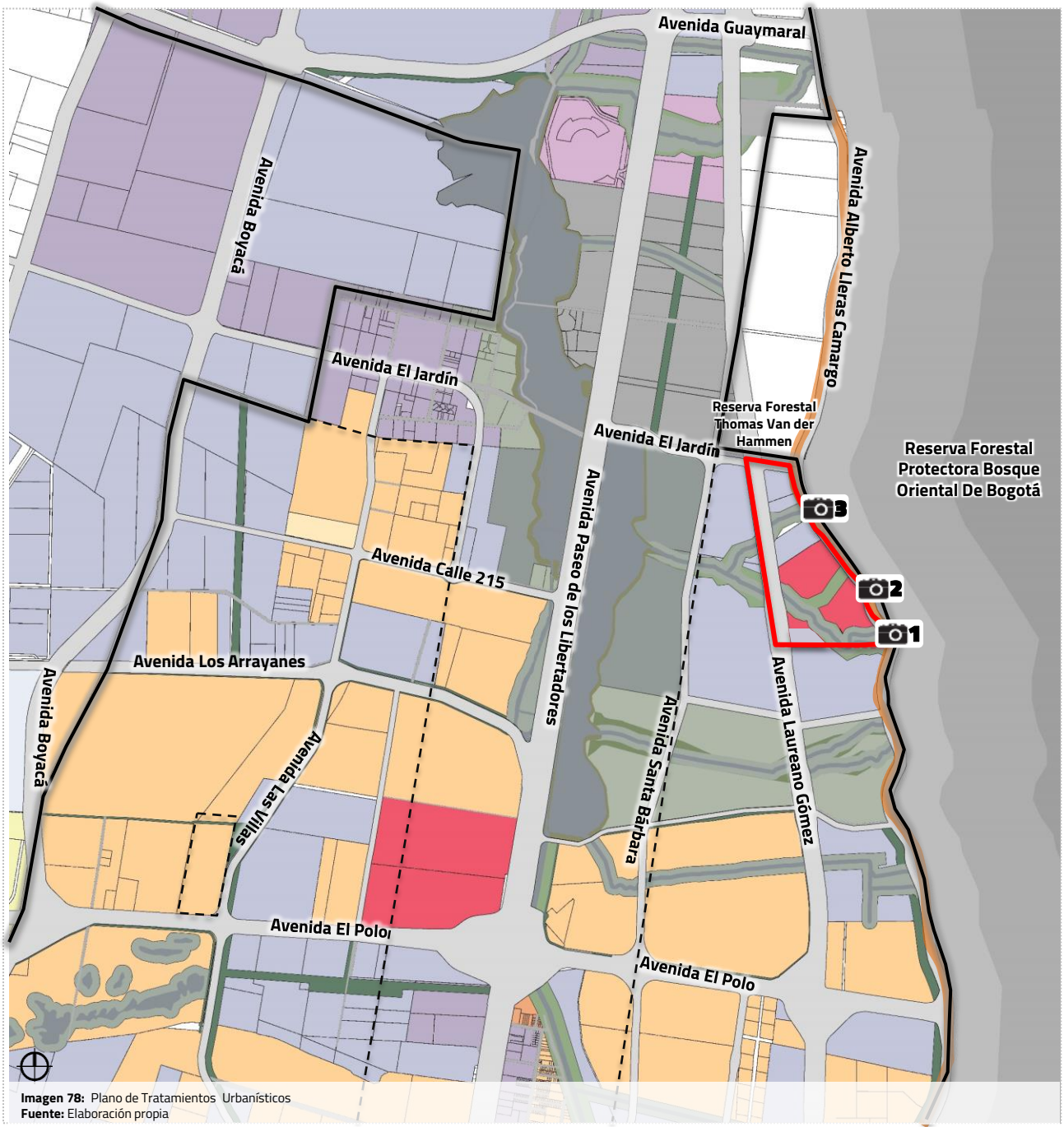


Imagen 78: Plano de Tratamientos Urbanísticos
Fuente: Elaboración propia

- Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca
- Perímetro Urbano
- Plan Parcial N°16 Tequenuza
- Conservación
- Desarrollo
- Renovación Urbana
- Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
- Suelo de protección
- Reserva Cra 7ma - Accesos Norte

DIAGNÓSTICO

2.7 CONCLUSIONES

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINICIPAL

1. La ubicación estratégica del Plan Parcial con relación a la localización de los Cerros Orientales y la ronda de la Quebrada San Juan, lo ubican como pieza estratégica para conformar, junto con los Planes Parciales Lucerna y Mazda Mavaia, una pieza de gran importancia en la zona oriental de Ciudad Lagos de Torca.
2. La Estructura Ecológica en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca se compone principalmente por los Cerros Orientales y el Humedal Torca y Guaymaral, ejes principales para la conexión y articulación del espacio público existente y propuesto dentro del Plan Parcial y el contexto inmediato.
3. Los cuerpos hídricos son parte fundamental de la Estructura Ecológica de Ciudad Lagos de Torca y tienen conexión transversal con los cerros y los humedales. El principal cuerpo hídrico dentro del Plan Parcial es la Quebrada San Juan y de forma indirecta los vallados, además hacen parte del suministro de agua para esta zona.

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

1. Las vías principales existentes y los proyectos de prolongación de la malla vial arterial que se localizan dentro de Ciudad Lagos de Torca permiten la articulación con la ciudad de Bogotá y los municipios de la sabana, incrementando también puntos de servicio para el transporte público y vías que permitan el adecuado tránsito peatonal.

3. Para el caso del Plan Parcial Tequenuza, la vía principal de acceso es la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) que se encuentra actualmente en proyecto de ampliación sobre la que pasan rutas de transporte público y privado, así como la Avenida Laureano Gómez (Carrera 9), sobre la cual existe únicamente el carril para el tren y se proyecta la localización de una estación de Transmilenio, esta vía aún no se encuentra en construcción.

4. El Distrito, con el apoyo del Gobierno Nacional, a través del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), tiene proyectada la ampliación de la Avenida Alberto Lleras Camargo en el tramo comprendido entre la Calle 181 y la Calle 245. Esta ampliación contempla para el tramo entre la Calle 201 y 245, la construcción de dos calzadas, cada una con dos carriles de circulación, además de una ciclorruta y espacios públicos en ambos costados de la vía. El proyecto se desarrollará bajo un perfil tipo V-2 y se espera que entre en operación en el año 2029, con el objetivo de mejorar la movilidad y la infraestructura vial de la zona.

5. El planteamiento de la malla vial local se debe articular con las vías arteriales existentes y propuestas, con el fin de garantizar la continuidad del tránsito vehicular de manera coherente y organizada, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 088 de 2018. y sus respectivas modificaciones.

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS Espacio Público y Equipamientos

1. El espacio público existente que se encuentra en Ciudad Lagos de Torca, corresponde a los parques metropolitanos y parques de bolsillo, algunos son de carácter privado, lo cual no permite el aprovechamiento del mismos por parte de población en general.
2. Los parques de escala zonal y vecinal, que se encuentran dentro de Ciudad Lagos de Torca no se encuentran articulados. El desarrollo del Plan Parcial, aportaría más zonas de cesión correspondientes a parques que se articulen con los existentes y con la Estructura Ecológica Principal, garantizando mayor aprovechamiento y disfrute público.
3. El equipamiento que se plantee dentro del Plan Parcial, cumplirá con las obligaciones, será de carácter público y se articulara con el sistema de espacio público existente y propuesto.

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

1. Dentro de Ciudad Lagos de Torca predomina la aplicación del uso residencial, por lo cual se debe complementar con otros usos que respondan a las necesidades de la población que se proyecte sobre la zona: comercio, equipamientos colectivos de salud, educación, etc., fortaleciendo también los equipamientos existentes.
2. El proyecto del Plan Parcial Tequenuza debe corresponder a los lineamientos consignados en el Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones, con el fin de promover un desarrollo residencial que garantice un equilibrio entre la densidad y el espacio público que se proponga.