



4 ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

PLAN PARCIAL N° 16 - TEQUENUZA
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.1 PROPUESTA DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 PROPUESTA DE CARGAS Y BENEFICIOS

EL Plan Parcial No. 16 Tequenuza propone un reparto de cargas y beneficios de acuerdo con el Artículo 166 del Decreto Distrital 088 de 2017 para asegurar la financiación necesaria para la adquisición de suelos y ejecución de obras de carga general, así como su posterior entrega y los beneficios urbanísticos correlativos a esas cargas.

Cargas generales

Las cargas generales que hacen parte de la delimitación del Plan Parcial No. 16 corresponden a:

- Avenida Alberto Lleras Camargo.
- Avenida Laureano Gómez.
- Ronda Hidráulica de la Quebrada San Juan.
- Zonas de Manejo y Protección Ambiental.



Imagen 155: Cargas Generales.
Fuente: Elaboración propia

Plan Parcial N° 16 Tequenuza

RUBRO	UG o UAU 1	AMD	UG o UAU 3	TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	M2	M2	M2
AREA BRUTA	71.817,21	130.482,80	10.321,13	212.621,14
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	-	130.482,80	-	130.482,80
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	878,21	-	513,33	1.391,54
Suelo no objeto de reparto 1	878,21	-	-	878,21
Suelo no objeto de reparto 2	-	-	513,33	513,33
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	70.939,00	-	9.807,80	80.746,80
SUELO CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	17.869,75	-	322,40	18.192,15
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	15.148,86	-	322,40	15.471,26
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	7.286,19	-	322,40	7.608,59
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	7.862,67	-	-	7.862,67
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental	2.720,89	-	-	2.720,89
ZMPA Quebrada San Juan	1.231,88	-	-	1.231,88
ZMPA Avenida Laureano Gomez	581,10	-	-	581,10
ZMPA Avenida Alberto Lleras Camargo	907,91	-	-	907,91
SUELO CARGAS GENERALES NO CANJEABLES POR URA	12.818,23	-	9.482,73	22.300,96
Ronda Hidráulica Quebrada San Juan 1	8.505,38	-	-	8.505,38
Ronda Hidráulica Quebrada San Juan 2	-	-	8.277,72	8.277,72
Avenida Laureano Gómez en Ronda 1	2.429,08	-	-	2.429,08
Avenida Alberto Lleras Camargo en Ronda 1	1.883,77	-	-	1.883,77
Avenida Alberto Lleras Camargo en Ronda 2	-	-	291,70	291,70
Avenida Alberto Lleras Camargo en Ronda 3	-	-	913,31	913,31

Tabla 29: Carga general PP Tequenuza
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.2 DEFINICIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

4.2.1 VIVIENDA TIPO NO VIS

La vivienda de familiar NO VIS es una unidad habitacional cuyo valor es superior a las ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) y hasta de quinientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (500 smlmv).

Dentro del Plan Parcial No. 16 “Tequenuza” se establecen productos inmobiliarios de vivienda de tipo **Vivienda No VIS, Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP)**, de acuerdo con las obligaciones establecidas dentro del Decreto Distrital 088 de 2017 y el Decreto 1077 de 2015.

Estos productos inmobiliarios se verán reflejados en las manzanas útiles y será el constructor responsable el encargado de desarrollar el producto arquitectónico y al momento previo del Licenciamiento. El aprovechamiento urbanístico resultante del reparto de equitativo de cargas y beneficios corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo que garantice la financiación de cargas locales.

Los tipos de productos inmobiliarios son los que se describen a continuación:

Entre 16 y 18
pisos con
concepto de
aeronáutica

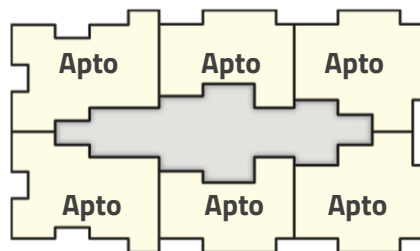
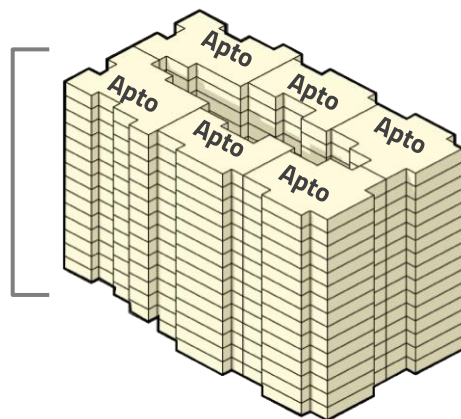


Imagen 156: Vivienda No VIS.
Fuente: Elaboración propia

Nota: El esquema arquitectónico corresponde a una aproximación inicial del tipo de producto que se puede implantar y no representa la arquitectura final que sea desarrollado por el constructor.

4.2.2 VIVIENDA TIPO VIS Y VIP

Vivienda de Interés Social (VIS)

La vivienda de interés social es una unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

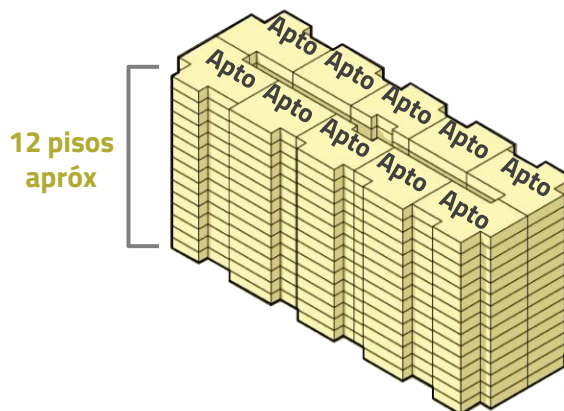
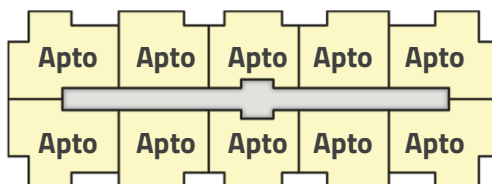


Imagen 157: Vivienda VIS.
Fuente: Elaboración propia

Nota: El esquema arquitectónico corresponde a una aproximación inicial del tipo de producto que se puede implantar y no representa la arquitectura final que sea desarrollado por el constructor.

Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP)

La vivienda de interés social prioritaria es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70smlmv).

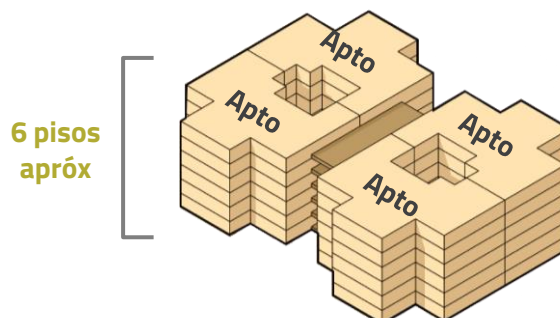
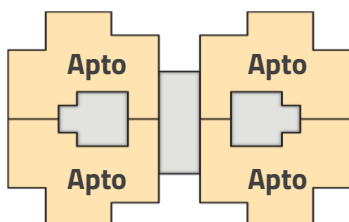


Imagen 158: Vivienda VIP.
Fuente: Elaboración propia

Nota: El esquema arquitectónico corresponde a una aproximación inicial del tipo de producto que se puede implantar y no representa la arquitectura final que sea desarrollado por el constructor.



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.3 DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES

4.3

4.3.1 SUELO OBJETO DE INTERCAMBIO GENERAL

De conformidad con el Artículo 167 del Decreto Distrital 088 de 2017, las Cargas Generales son aquella señaladas en el Artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, y que corresponden a aquellas cargas que deben ser repartidas en escala de Ciudad debido al beneficio general que producen, y cuyo costo debe ser distribuido entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas, mediante un sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las cargas generales pueden ser asumidas voluntariamente por terceros aportantes o propietarios de suelos localizados al interior de Ciudad Lagos de Torca, a cambio de los beneficios urbanísticos adicionales al potencial básico. La definición de las cargas generales aplicables al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios están definidas en el Artículo 168 del Decreto Distrital 088 de 2017.

- **Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por Aporte voluntarios de suelos vinculados al Reparto de Cargas y Beneficios (Art. 178 del Decreto Distrital 088 de 2017).**

Los propietarios de suelos pueden aportar voluntariamente, a título de fiducia mercantil irrevocable, total o parcialmente, los suelos requeridos para la ejecución de las cargas generales, la sociedad fiduciaria que actúe como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca, reconocerá una (1) Unidad Representativa de Aporte, de la siguiente manera:

Número de m2 de Suelo de Carga General a Aportar	Unidades Representativas de Aporte
Por cada m2 de suelo de malla vial arterial e intermedia.	1,0
Por cada m2 de suelo de infraestructura del sistema de transporte.	1,0
Por cada m2 de suelo de infraestructura del equipamiento metropolitano de salud	1,0
Por cada m2 cuadrado de suelo de Parque Metropolitano Guaymaral.	1,0
Por cada 2m2 de suelo de zonas de manejo y preservación ambiental.	1,0

Tabla 30: Aporte de Suelo y URAs

Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Concepto de Carga General Canjeable por URA	Matrícula Inmobiliaria	CHIP	Área (M2)			Total Plan Parcial	Garantía de aporte	
			UG o UAU 1	AMD	UG o UAU 3		Aporte de suelo	Recursos
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			15.148,86	-	322,40	15.471,26	✓	
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	*	*	7.286,19	-	322,40	7.608,59	✓	
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	*	*	7.862,67	-	-	7.862,67	✓	
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental			2.720,89	-	-	2.720,89		
ZMPA Quebrada San Juan	*	*	1.231,88	-	-	1.231,88	✓	
ZMPA Avenida Laureano Gomez	*	*	581,10	-	-	581,10	✓	
ZMPA Avenida Alberto Lleras Camargo	*	*	907,91	-	-	907,91	✓	
Total Plan Parcial			17.869,75	-	322,40	18.192,15		

*El total de las URAS puede aumentar si los propietarios se acogen a los beneficios por pronta entrega que se describen en el Artículo 179 del Decreto 088 de 2017.

Tabla 31: Carga general y equivalencia de URA.

Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES

Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 1

Carga General Canjeable por URA	Matrícula Inmobiliaria	CHIP	Área (M2)		Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)	
			UG o UAU 1	Total Plan Parcial		UG o UAU 1	Total Plan Parcial
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			15.148,86	15.471,26	1,00	15.148,86	15.471,26
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	*	*	7.286,19	7.608,59	1,00	7.286,19	7.608,59
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	*	*	7.862,67	7.862,67	1,00	7.862,67	7.862,67
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental			2.720,89	2.720,89	0,5	1.360,45	1.360,45
ZMPA Quebrada San Juan	*	*	1.231,88	1.231,88	0,5	615,94	615,94
ZMPA Avenida Laureano Gomez	*	*	581,10	581,10	0,5	290,55	290,55
ZMPA Avenida Alberto Lleras Camargo	*	*	907,91	907,91	0,5	453,96	453,96
Total Plan Parcial			17.869,75	18.192,15		16.509,31	16.831,71

Tabla 32: Carga general y equivalencia de URA – UG / UA 1
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 3

Carga General Canjeable por URA	Matrícula Inmobiliaria	CHIP	Área (M2)		Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)	
			UG o UAU 3	Total Plan Parcial		UG o UAU 3	Total Plan Parcial
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			322,40	15.471,26	1,00	322,40	15.471,26
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	*	*	322,40	7.608,59	1,00	322,40	7.608,59
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	*	*	0,00	7.862,67	1,00	-	7.862,67
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental			0,00	2.720,89	0,5	-	1.360,45
ZMPA Quebrada San Juan	*	*	0,00	1.231,88	0,5	-	615,94
ZMPA Avenida Laureano Gomez	*	*	0,00	581,10	0,5		290,55
ZMPA Avenida Alberto Lleras Camargo	*	*	0,00	907,91	0,5		453,96
Total Plan Parcial			322,40	18.192,15		322,40	16.831,71

*El total de las URAs puede aumentar si los propietarios se acogen a los beneficios por pronta entrega que se describen en el artículo 179 del Decreto 88 de 2017

Tabla 33: Carga general y equivalencia de URA – UG / UA 3
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

4.3

4.3.2 EDIFICABILIDAD RESULTANTE Y EDIFICABILIDAD ADICIONAL

Los índices de Ocupación y Construcción máximos permitidos para Planes Parciales en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca – según el uso

Uso	VIP
Índice de Ocupación (sobre A.U)	0,80
Índice de Construcción Básico (sobre A.N.U)	0,20
Índice de Construcción adicional al básico que se genere puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre A.N.U)	1,10

Uso	VIS
Índice de Ocupación (sobre A.U)	0,80
Índice de Construcción Básico (sobre A.N.U)	0,20
Índice de Construcción adicional al básico que se genere puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre A.N.U)	2,00

a desarrollar, corresponden a los establecidos en el Artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Uso	Vivienda No VIS
Índice de Ocupación (sobre A.U)	0,60
Índice de Construcción Básico (sobre A.N.U)	0,20
Índice de Construcción adicional al básico que se genere puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre A.N.U)	2,00

Uso	Comercio y servicios
Índice de Ocupación (sobre A.U)	0,80
Índice de Construcción Básico (sobre A.N.U)	0,20
Índice de Construcción adicional al básico que se genere puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre A.N.U)	2,55

Uso	Dotacional
Índice de Ocupación (sobre A.U)	0,33*
Índice de Construcción Básico (sobre A.N.U)	0,20
Índice de Construcción adicional al básico que se genere puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre A.N.U)	0,83*

Tabla 34: Índice de Ocupación y Construcción
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

- El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos, que contiene el Índice de Construcción básico y el adicional al básico, al que se accede sólo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

- Los índices de ocupación se calculan sobre Área Útil y los de Construcción se calculan sobre Área Neta Urbanizable y para su correcta aplicación se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos:

- Cuando se desarrollen dos (2) o más usos en una misma edificación, los Índices de Ocupación y Construcción a aplicar corresponderán a los Índices mayores permitidos, sin sobrepasar en ningún caso los determinados en la tabla del artículo 127 del Decreto 088 de 2017.
- Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior del proyecto urbanístico, los Índices de Ocupación y Construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área construida en cada uso.

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES

- Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior de un Área Útil, en edificaciones diferentes, los Índices de Ocupación y Construcción deben ser calculados de forma proporcional sobre el área construida que le corresponde a cada edificación, según el porcentaje que cada edificación representa sobre el total de área construida.

- Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y

las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

- Siempre que se de cumplimiento a lo establecido en el artículo 127 del Decreto 088 de 2017, los Planes Parciales deberán tener frente sobre ejes de la malla vial arterial principal definida en el artículo 39 "Malla vial arterial principal" del Decreto 088 de 2017, para poder alcanzar en todas las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 1 del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

- Adicionado por el Artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2029, en ningún caso el índice de construcción básico podrá ser transferidos entre las manzanas planteadas dentro de la formulación del Plan Parcial No. 16 Tequenuza.

Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y Cuantificación financiera de la intervención.

UAU/UG	Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Máximo	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida a cálculo edificabilidad	Número de URAs			Total URas
			M2	M2				M2	Rango 1 (0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60	M2	Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2	
UG o UAU 1	MZ 1	Manzana 1 - Vivienda No VIS	23.904,06	20.318,45	0,20	2,20	2,00	4.063,69	20.115,27	8.127,38	12.394,25	44.700,59	30.023,00	8.128,00	2.479,00	40.630,00
		Manzana No.1 NO VIS Comercio		3.585,61	0,20	0,55	0,35	717,12	1.254,96	0,00	0,00	1.972,08	1.874,00	-	-	1.874,00
Total UG o UAU 1			23.904,06	23.904,06				4.780,81	21.370,23	8.127,38	12.394,25	46.672,67	31.897,00	8.128,00	2.479,00	42.504,00
TOTAL PLAN PARCIAL			23.904,06	23.904,06				4.780,81	21.370,23	8.127,38	12.394,25	46.672,67	31.897,00	8.128,00	2.479,00	42.504,00
NO VIS UG o UAU 1				20.318,45				4.063,69	20.115,27	8.127,38	12.394,25	44.700,59	30.023,00	8.128,00	2.479,00	40.630,00
NO VIS PLAN PARCIAL				20.318,45				4.063,69	20.115,27	8.127,38	12.394,25	44.700,59	30.023,00	8.128,00	2.479,00	40.630,00

Tabla 35: Edificabilidad adicional propuesta UG/UAU 1 del Plan Parcial y su equivalencia en URAs
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

De acuerdo con el artículo 116 del Decreto 088 de 2017 los usos que se puedan desarrollar en las cesiones públicas de equipamientos públicos serán definidos por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP en el proceso de viabilidad de los Planes Parciales.

Es pertinente señalar que debe aplicarse lo dispuesto en la Circular No. 050 de 2023 "Lineamientos 'Ciudad Lagos de Torca'", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, para el cálculo de las áreas construibles adicionales derivadas del ejercicio realizado con los índices de construcción básicos y adicionales establecidos en el Plan Parcial.

En esta circular, se especifica que el artículo 186 establece de manera clara la equivalencia entre las Unidades Representativas de Aporte (URAs) y los metros cuadrados de edificabilidad adicional para los usos de vivienda, comercio y servicios. Para este propósito, se definen los rangos correspondientes de índice de construcción sobre el área neta urbanizable, expresados únicamente con dos (2) decimales.

Asimismo, la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes al Fideicomiso Lagos de Torca para los usos de vivienda, comercio y servicios variará en función del rango de índice de construcción aplicable.

En cuanto a las condiciones de ocupación, edificabilidad y volumetría en las zonas de cesión pública para equipamientos públicos, se rigen por el artículo 117 del Decreto 088 de 2017, el cual establece que los equipamientos dotacionales a construir en estas áreas deberán cumplir con el índice de construcción determinado en el respectivo Plan Maestro. En caso de que este plan no exista, no esté vigente o no determine un índice de construcción, se deberán seguir las siguientes condiciones:

1. El índice de construcción será 1,4 sobre el área del predio.
2. Con el fin de incentivar un mayor aprovechamiento de las áreas de cesión pública para equipamientos, por cada uso adicional incluido en el predio, el índice de construcción aumentará en 1,05, hasta alcanzar un máximo de 3,5.
3. El índice de ocupación máximo será 0,5 para construcciones de uso único y 0,7 para aquellas que incluyan más de un uso.

Por último, las normas de volumetría, tales como aislamientos, retrocesos, empates, voladizos y patios de las edificaciones, están reguladas por el artículo 122 del Decreto 088 de 2017, titulado "Normas volumétricas".

4.3

4.3.3 Garantía Suelo de Carga General

A continuación, se presenta para el Plan Parcial No. 16 – Tequenuza el aporte de suelo en áreas como garantía de adquisición correspondiente a las Cargas Generales al

fideicomiso Ciudad Lagos de Torca de acuerdo a lo establecido en el artículo 131 del Decreto 088 de 2017 “Ciudad Lagos de Torca”.

Concepto de Carga General Canjeable por URA	Matrícula Inmobiliaria	CHIP	Área (M2)			Total Plan Parcial	Garantía de aporte	
			UG o UAU 1	AMD	UG o UAU 3		Aporte de suelo	Recursos
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			15.148,86	-	322,40	15.471,26	✓	
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	*	*	7.286,19	-	322,40	7.608,59	✓	
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	*	*	7.862,67	-	-	7.862,67	✓	
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental			2.720,89	-	-	2.720,89		
ZMPA Quebrada San Juan	*	*	1.231,88	-	-	1.231,88	✓	
ZMPA Avenida Laureano Gomez	*	*	581,10	-	-	581,10	✓	
ZMPA Avenida Alberto Lleras Camargo	*	*	907,91	-	-	907,91	✓	
Total Plan Parcial			17.869,75	-	322,40	18.192,15		

Tabla 36: Garantías Suelo de Carga General PP Tequenuza
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios



Imagen 159: Cargas generales del PP Tequenuza.
Fuente: Elaboración propia.

Plan Parcial N° 16 Tequenuza

Cargas generales



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.4 DEFINICIÓN DE CARGAS LOCALES

4.4.1 CARGAS LOCALES

Las cargas locales son las establecidas por el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se consideran cargas locales aquellas que deben ser asumidas directamente por los propietarios de suelo o desarrolladores interesados en contraprestación a los beneficios básicos otorgados por el Decreto Distrital 088 de 2017.

De acuerdo con el Artículo 173 de 2017, las cargas locales se concretarán en el marco de la formulación de los Planes Parciales y/o de las licencias de urbanización y/o reurbanización. Hacen parte de las cargas locales:

1. El suelo y obras de la malla vial intermedia y local vehicular y peatonal.
2. El suelo destinado a las cesiones de zonas verdes, parques lineales locales y parques como las respectivas obras de adecuación requeridas.
3. El suelo requerido para equipamientos colectivos producto de las cesiones públicas obligatorias.
4. La construcción de redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos.
5. La destinación del suelo útil destinado de manera obligatoria para VIS y VIP.

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

DEFINICIÓN DE CARGAS LOCALES

Malla vial intermedia y local



Imagen 160 : Cargas Locales – Vías .
Fuente: Elaboración propia.

- Plan Parcial No. 16 Tequenuza
- Malla Vial Local

Las áreas que corresponden a las cesiones para la malla vial intermedia y local, son las siguientes:

Carga Local	Área Total Plan Parcial M2
Malla Vial Local	7.648,17
Avenida El Jardín Oriental V-5 (ampliada)	3.498,32
Vía Local 1 (V-6 Opción 1)	4.149,85

Tabla 37: Carga local – Malla vial local
Fuente: Elaboración propia

Cesiones para parques y zonas verdes



Imagen 161: Cargas Locales - Cesión parques y controles ambientales.
Fuente: Elaboración propia.

- Plan Parcial No. 16 Tequenuza
- Parques

Las áreas que corresponden a las cesiones para parques y zonas verdes, son las siguientes:

Carga Local	Área Total Plan Parcial M2
Control Ambiental	4.494,64
Control Ambiental 1 (Avenida Laureano Gómez)	1.691,27
Control Ambiental 2 (Avenida Laureano Gómez)	456,96
Control Ambiental 3 (Avenida Laureano Gómez)	417,84
Control Ambiental 4 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	1.275,20
Control Ambiental 5 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	275,33
Control Ambiental 6 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	378,04
Cesión Obligatoria Parques	6.135,16
Parque 1	2.098,17
Parque 2 (cesión 50%)	4.036,99

Tabla 38: Carga local – Parques y Controles ambientales
Fuente: Elaboración propia

Cesiones para equipamientos



Imagen 162: Carga Locales - Equipamientos.
Fuente: Elaboración propia.

- Plan Parcial No. 16 Tequenuza
- Equipamiento

Las áreas que corresponden a las cesiones para equipamiento público, son las siguientes:

Carga Local	Área Total Plan Parcial M2
Cesión Obligatoria Equipamiento	2.860,97
Equipamiento Público 1	2.860,97

Tabla 39: Carga local – Equipamiento público
Fuente: Elaboración propia

Suelo útil para VIS y VIP



Imagen 163: Obligación Vivienda VIS/VIP.
Fuente: Elaboración propia.

- Plan Parcial No. 16 Tequenuza
- Vivienda VIS
- Vivienda VIP

Las áreas destinadas a área de VIP y VIS, son las siguientes:

Manzanas útiles VIS Y VIP	Total Plan Parcial M2
Área Úti Residencial VIS	3880,95
Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	3880,95
Área Úti Residencial VIP	3880,95
Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	3880,95

Tabla 40: Manzanas útiles – VIS Y VIP
Fuente: Elaboración propia

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

DEFINICIÓN DE CARGAS LOCALES

4.4.2 ESTIMACIÓN DE COSTOS CARGAS LOCALES

Corresponde a la Unidad de Gestión o de Actuación 1 la definición de las cargas locales definidas dentro del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza".

Nota: La Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 3 comprende suelos de carga general en la totalidad de su extensión, por lo anterior no tiene área neta urbanizable, área útil ni aprovechamiento edificatorio en sitio. En este orden de ideas, los propietarios de la UG o UAU 3 podrán obtener URAS por la entrega de estos suelos al Fideicomiso Lagos de Torca. En consecuencia, de lo expuesto, esta UG o UAU 3 no tiene participación en el presente sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial 16 Tequenuza.

Carga Local	Área				Costo de construcción por M2 COP Miles / M2	Total Costo Carga Local			
	UG o UAU 1	AMD	UG o UAU 3	Total Plan Parcial		UG o UAU 1	AMD	UG o UAU 3	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2	M2		COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Cargas Físicas Locales	21.138,94	0,00	0,00	21.138,94		11.244.978,67	0,00	0,00	11.244.978,67
Control Ambiental	4.494,64	0,00	0,00	4.494,64		\$ 812.127,51	\$ -	\$ -	\$ 812.127,51
Control Ambiental 1 (Avenida Laureano Gómez)	1.691	-	-	1.691,27	\$ 180,69	\$ 305.592,19	\$ -	\$ -	\$ 305.592,19
Control Ambiental 2 (Avenida Laureano Gómez)	457	-	-	456,96	\$ 180,69	\$ 82.567,19	\$ -	\$ -	\$ 82.567,19
Control Ambiental 3 (Avenida Laureano Gómez)	418	-	-	417,84	\$ 180,69	\$ 75.498,67	\$ -	\$ -	\$ 75.498,67
Control Ambiental 4 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	1.275	-	-	1.275,20	\$ 180,69	\$ 230.413,34	\$ -	\$ -	\$ 230.413,34
Control Ambiental 5 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	275	-	-	275,33	\$ 180,69	\$ 49.748,83	\$ -	\$ -	\$ 49.748,83
Control Ambiental 6 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	378	-	-	378,04	\$ 180,69	\$ 68.307,29	\$ -	\$ -	\$ 68.307,29
Malla Vial Local	7.648,17	0,00	0,00	7.648,17		\$ 3.517.839,70	\$ -	\$ -	\$ 3.517.839,70
Avenida El Jardín Oriental V-5 (ampliada) (Incluye vallado 798,11 m²)	3.498,32	-	-	3.498,32	\$ 444,60	\$ 1.555.335,58	\$ -	\$ -	\$ 1.555.335,58
Vía Local 1 (V-6 Opción 1)	4.149,85	-	-	4.149,85	\$ 455,14	\$ 1.962.504,12	\$ -	\$ -	\$ 1.962.504,12
Cesión Obligatoria Parques	6.135,16	0,00	0,00	6.135,16		\$ 2.877.064,88	\$ -	\$ -	\$ 2.877.064,88
Parque 1	2.098,17	-	-	2.098,17	\$ 468,95	\$ 983.930,53	\$ -	\$ -	\$ 983.930,53
Parque 2 (sesión 50%)	4.036,99	-	-	4.036,99	\$ 468,95	\$ 1.893.134,35	\$ -	\$ -	\$ 1.893.134,35
Cesión Obligatoria Equipamiento	2.860,97	0,00	0,00	2.860,97		\$ 54.281,18	\$ -	\$ -	\$ 54.281,18
Equipamiento Público 1	2.860,97	-	-	2.860,97	\$ 18,97	\$ 54.281,18	\$ -	\$ -	\$ 54.281,18
Redes de servicios públicos	-	-	-	-		\$ 3.983.665,40	\$ -	\$ -	\$ 3.983.665,40
Redes de servicios de agua y gas	-	-	-	-		\$ 1.306.346,41	\$ -	\$ -	\$ 1.306.346,41
Redes de servicios Eléctricos	-	-	-	-		\$ 2.677.318,99	\$ -	\$ -	\$ 2.677.318,99
COSTO DIRECTO CARGAS LOCALES						\$ 11.244.978,67	\$ -	\$ -	\$ 11.244.978,67
Costos de ejecución cargas físicas locales (Administración e imprevistos)						2.498.634,26	0,00	0,00	2.498.634,26
Obras preliminares generales (3.5%)						\$ 393.574,25	\$ -	\$ -	\$ 393.574,25
Administración y gastos generales (12%)						\$ 1.349.397,44	\$ -	\$ -	\$ 1.349.397,44
Imprevistos (6%)						\$ 755.662,57	\$ -	\$ -	\$ 755.662,57
Costos indirectos del Proyecto						\$ 1.245.386,00	\$ -	\$ -	\$ 1.245.386,00
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial						\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Costos preoperativos para adopción Plan Parcial: Planteamiento Urbanístico, Personal, Estudios Técnicos, Jurídicos y Sociales, Impuestos, documentos y otros						\$ 1.245.386,00	\$ -	\$ -	\$ 1.245.386,00
TOTAL CARGAS LOCALES						\$ 14.988.998,93	\$ -	\$ -	\$ 14.988.998,93

Tabla 41: Estimación Costos Cargas Locales

Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Nota: Los costos indirectos del proyecto incluye los costos administrativos, impuestos y licencias, seguridad, publicidad y mercadeo, estudios técnicos de detalle, prediales, etc.



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.5 VENTAS ESTIMADAS Y CÁLCULO DE VALOR RESIDUAL DEL SUELO

4.5

4.5.1 VENTAS ESTIMADAS

Producto inmobiliario propuesto	Área Construida*		Precio de venta por M2	Total Ventas Estimadas			
	UG o UAU 1	Total Plan Parcial		UG o UAU 1	AMD	UG o UAU 3	Total Plan Parcial
	M2	M2		COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Vivienda VIP**	9.706,01	9.706,01	COP 3.029,44	COP 29.403.765,94	COP -		COP 29.403.765,94
Vivienda VIS**	15.958,72	15.958,72	COP 4.721,92	COP 75.355.714,28	COP -		COP 75.355.714,28
Vivienda No VIS	44.700,59	44.700,59	COP 8.400,00	COP 375.484.986,92	COP -		COP 375.484.986,92
Vivienda No VIS Tipo 4	44.700,59	44.700,59	COP 8.400,00	COP 375.484.986,92	COP -		COP 375.484.986,92
Comercio	3.320,71	3.320,71	COP 11.500,00	COP 38.188.155,23	COP -		COP 38.188.155,23
Comercio Zonal	3.320,71	3.320,71	COP 11.500,00	COP 38.188.155,23	COP -		COP 38.188.155,23
Total Plan Parcial	73.686,03	73.686,03		COP 518.432.622,36	COP -		COP 518.432.622,36

Tabla 42: Ventas Estimadas Vivienda, Dotacional y Comercio
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

- El área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en sótanos y altura.

**Se tomó como valor de SMLV el asignado para el año 2025 (\$1,423,500). Para el cálculo del m2 para VIP, se tomó el valor total de la unidad (90 SMLV) dividido entre el área propuesta para VIP (42,29 m2). Para el valor del producto VIS se hizo el mismo ejercicio con 150 SMLV para una unidad de área 45,22 m2.

4.5

4.5.2 CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El cálculo del valor residual del suelo se calcula de conformidad con las modelaciones urbanísticas y arquitectónicas del área de intervención de la Unidad de Gestión o de Actuación 1.

Nota: La Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 3 comprende suelos de carga general en la totalidad de su extensión, por lo anterior no tiene área neta urbanizable,

área útil ni aprovechamiento edificatorio en sitio. En este orden de ideas, los propietarios de la UG o UAU 3 podrán obtener URAS por la entrega de estos suelos al Fideicomiso Lagos de Torca. En consecuencia, de lo expuesto, esta UG o UAU 3 no tiene participación en el presente sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial 16 Tequenuza.

Concepto	UG o UAU 1	Total Plan Parcial	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	%
Ventas Estimadas	\$ 518.432.622,36	\$ 518.432.622,36	100,00%
Ventas VIP	\$ 29.403.765,94	\$ 29.403.765,94	5,67%
Ventas VIS	\$ 75.355.714,28	\$ 75.355.714,28	14,54%
Ventas Vivienda NO VIS	\$ 375.484.986,92	\$ 375.484.986,92	72,43%
Ventas Comercio	\$ 38.188.155,23	\$ 38.188.155,23	7,37%
Ventas Dotacional	\$ -	\$ -	0,00%
Valor del suelo sin descontar cargas locales	\$ 99.599.915,11	\$ 99.599.915,11	19,21%
Valor del suelo VIP	\$ 3.028.587,89	\$ 3.028.587,89	0,58%
Porcentaje de las ventas*	10,30%		
Valor del suelo VIS	\$ 7.987.705,71	\$ 7.987.705,71	1,54%
Porcentaje de las ventas*	10,60%		
Valor del suelo Vivienda NO VIS	\$ 76.974.422,32	\$ 76.974.422,32	14,85%
Porcentaje de las ventas*	20,50%		
Valor del suelo Comercio	\$ 11.609.199,19	\$ 11.609.199,19	2,24%
Porcentaje de las ventas*	30,40%		
Valor del suelo Dotacional	\$ -	\$ -	0,00%
Porcentaje de las ventas*	16,70%		
Cargas locales	\$ 14.988.998,93	\$ 14.988.998,93	2,89%
Valor residual del suelo del Plan Parcial**	\$ 84.610.916,18	\$ 84.610.916,18	16,32%

*Tomado de la Tabla 20-12 DTS del Decreto 088 de 2017

**Sin descontar plusvalía

***Esta estimación del valor residual no incluye el valor de las URAS a comprar para obtener una edificabilidad adicional al Índice de Construcción Básico de 0,2.

	UG o UAU 1	Total Plan Parcial
Área de terreno Objeto de Reparto (m2)	70.939,00	80.746,80
Valor residual por m2	\$ 1.192,73	\$ 1.192,73
Área útil (m2)	19.112,08	19.112,08
Valor residual por m2	\$ 4.427,09	\$ 4.427,09

Tabla 43: Valor Residual del Suelo antes del Reparto entre unidades

Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

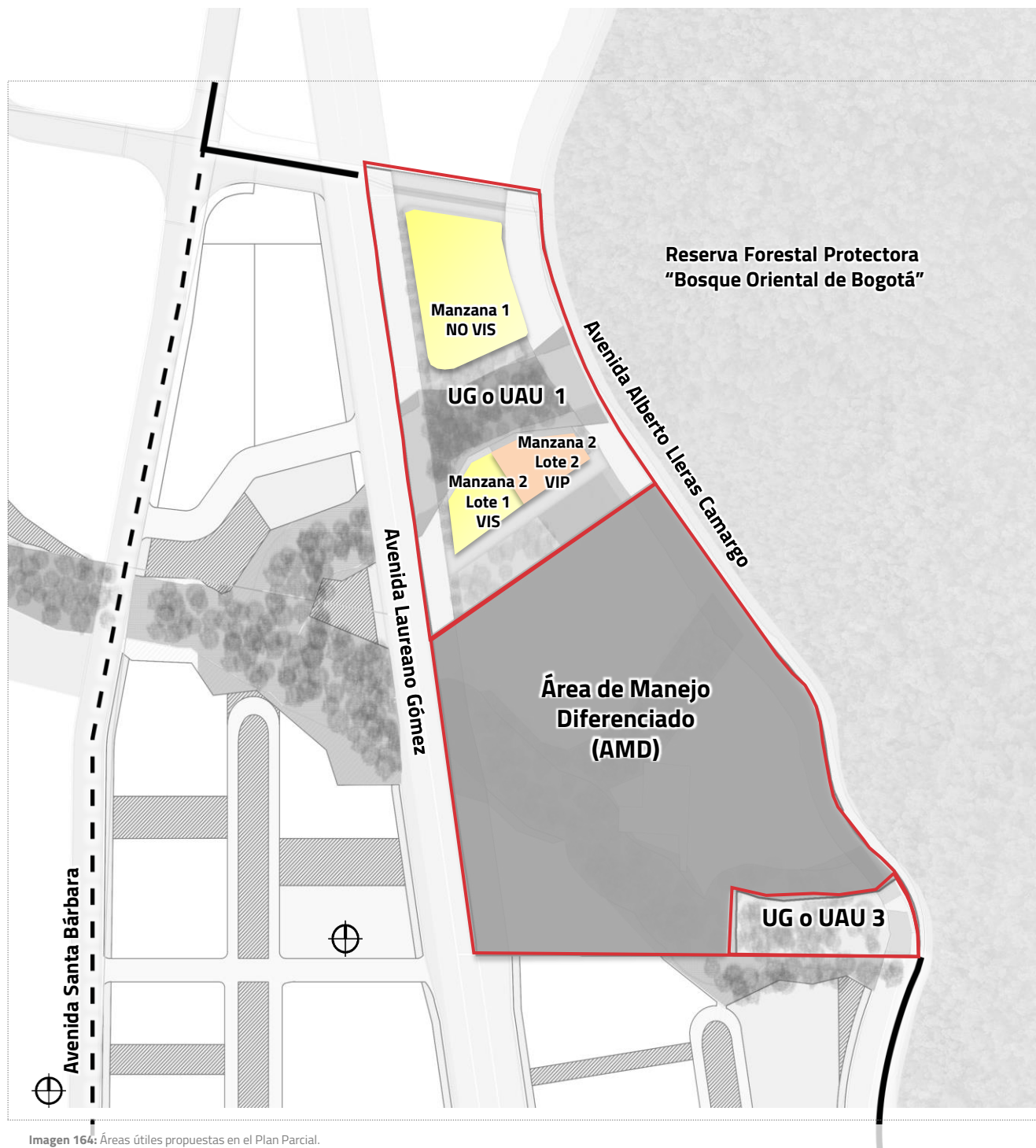


Imagen 164: Áreas útiles propuestas en el Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

- Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca"
- Perímetro Urbano
- Plan Parcial N° 16 Tequenuza



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.6 CÁLCULO ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO Y ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE

4.6

4.6 CÁLCULO ESTANDAR DE ESPACIO PÚBLICO Y ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE CIUDAD LAGOS DE TORCA	ESPACIO PÚBLICO		ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	
	Ha	Mts / Hab	Ha	Mts / Hab
Parque Metropolitano Guaymaral	77,5	1,8	77,5	1,8
Parques Zonales y Cesiones por entregar	48,9	1,1	48,9	1,1
Cesión de nuevos desarrollos (Cesiones en ZMPA)	82,9	1,9	82,9	1,9
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental	25,7	0,6	25,7	0,6
Controles Ambientales (33% vías arteriales - 20 mts de 60 mts)	91,4	2,1	91,4	2,1
Andenes (20% Cesiones de vía)	72,5	1,7		
Zonas de Ronda	114,2	2,6		
Parque Ecológico y Cuerpos hídricos	86,3	2		
TOTAL	599,3	13,9	326,3	7,6

Tabla 44: Sistema de Espacio público de Ciudad Lagos de Torca
Fuente: Elaboración propia

No. DE VIVIENDAS

1.100

HABITANTES X VIVIENDA

3,2

No. DE HABITANTES

3.520

En cumplimiento del Decreto Distrital 215 de 2005, los indicadores de espacio público por habitante y el espacio público efectivo por habitante de Ciudad Lagos de Torca son de 14 M2 y 7 M2, respectivamente.

Dichos indicadores se calculan sobre una base máxima de 135.000 unidades de vivienda y un número promedio de habitantes por vivienda de 3,2 de acuerdo a la estadística vigente para Bogotá para el año 2015, según el Artículo 89 del Decreto 088 de 2017.

El Plan Parcial No. 16 "Tequenuza" realiza un aporte de **2,5 m2** de espacio público efectivo por habitante, conformados de la siguiente manera:

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO TOTAL POR HABITANTE PLAN PARCIAL TEQUENUZA
	28.594,37
Área de ZMPA*	1.231,88
Parque 1	2.098,17
Parque 2	4.036,99
Equipamiento 2.860,97 m ² (50%)	1.430,49
Controles Ambientales - 33%	1.484,11
Ronda Hidráulica de la Quebrada San Juan*	16.783,10
Andenes 20% - Malla vial Local	1.529,63
M2 DE ESPACIO PÚBLICO X HABITANTE	8,12

Tabla 45: Espacio público total por habitante PP Tequenuza
Fuente: Elaboración propia

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE PLAN PARCIAL TEQUENUZA
	8.797,53
Área de ZMPA*	1.231,88
Parque 1	2.098,17
Parque 2	4.036,99
Equipamiento 2.860,97 m ² (50%)	1.430,49
M2 DE ESPACIO PÚBLICO X HABITANTE	2,50

Tabla 46: Espacio público Efectivo por habitante PP Tequenuza
Fuente: Elaboración propia

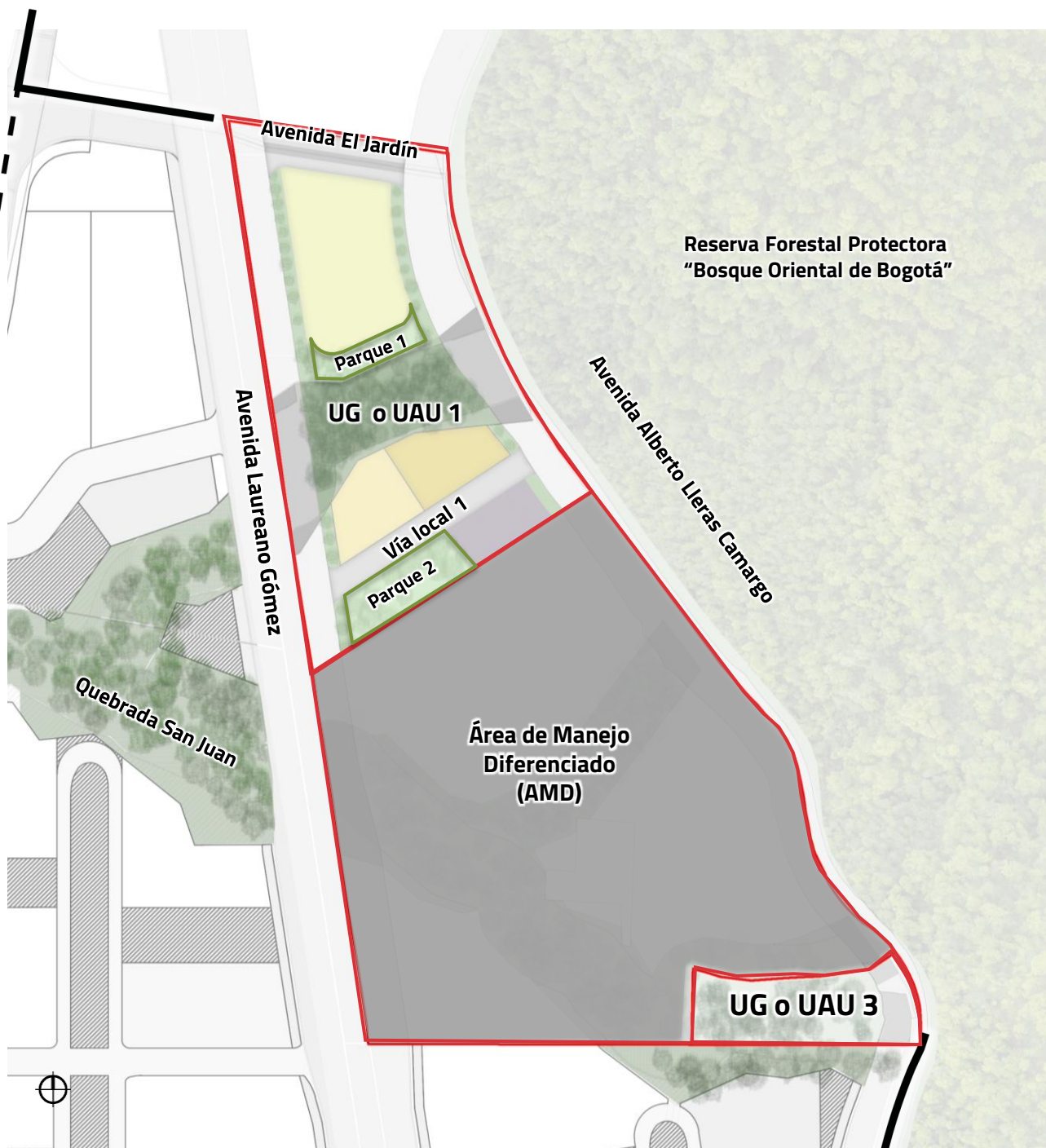


Imagen 165: Plano espacio público propuesto
Fuente: Elaboración propia.

- Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca"
- Perímetro Urbano
- Plan Parcial N° 16 Tequenuza
- Cesión de espacio público propuesto



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.7 VALORACIÓN DE BENEFICIOS URBANÍSTICOS

4.7

4.7.1 APROVECHAMIENTO EN M2 CONSTRUIBLES

Los índices de ocupación y construcción máximos establecidos en el Artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, se toman en cuenta para calcular los aprovechamientos urbanísticos propuestos dentro del Plan Parcial No. 16 “Tequenuza”.

1- La división de las manzanas en lotes es indicativa; los usos de vivienda VIS, VIP, comercio y servicios podrán mezclarse en un mismo lote y/o edificación,

siempre que se respeten las normas de configuración geométrica de los lotes, los porcentajes de las obligaciones asignadas y las normas de edificabilidad.

2- El área de suelo para el cálculo del I.C varía según el uso. Para los usos de vivienda, comercio y servicios el índice de construcción se calcula sobre área neta urbanizable. Para el uso dotacional, el cálculo del índice de construcción se realiza sobre el área útil.

UAU/UG	MZ	Producto inmobiliario Tipo	Área útil	Área útil manzana	I.O.	Participación		Área neta urbanizable	Área neta urbanizable manzana (área base cálculo edificabilidad)	Producto inmobiliario	Índices de Construcción						
						área útil sobre total UG/UAU	le				I.C. Básico	I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total Máximo por Uso ***	I.C. Total Máximo		
			M2	%	M2	Índice	Índice	Índice	Índice	Índice							
UG o UAU 1	MZ1	NO VIS	11.350,18	9.647,65	0,60	59,39%	50,48%	20.318,45	Manzana 1 - Vivienda No VIS	0,20	0,20	2,00	2,20	2,75			
		Comercio		1.702,53			8,91%		23.904,06		3.585,61	Manzana No.1 NO VIS Comercio	0,20		0,20	0,35	0,55
UG o UAU 1	MZ2	VIS	3.880,95	3.298,81	0,80	20,31%	17,26%	8.173,48	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	0,20	0,20	2,00	2,20	2,75			
		Comercio		582,14			3,05%		1.226,02		Manzana 2 VIS Comercio	0,20	0,20		0,35	0,55	
		VIP	3.880,95	3.298,81		20,31%	17,26%		6.947,46		Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	0,20	0,20		1,10	1,30	
		Comercio		582,14			3,05%		8.173,48		1.226,02		Manzana No.2 VIP Comercio		0,20	0,20	0,35
Total UG o UAU 1			19.112,08	19.112,08		100%	100%	40.251,02	40.251,02								
TOTAL PLAN PARCIAL			19.112,08	19.112,08				40.251,02	40.251,02								
No VIS UG o UAU 1				9.647,65					20.318,45								
Total No VIS				9.647,65					20.318,45								
UAU/UG	MZ	Producto inmobiliario Tipo	Área Construida					Máximo	Máximo	Lineamiento para la aplicación de índices	Área útil por uso según lineamiento	Área neta urbanizable manzana (área base cálculo edificabilidad) según lineamiento	I.C. Adicional	Participación área construida según lineamiento	I.C. Propuesto por líneaamiento urbano	I.O. Propuesto por edificación	I.O. Máximo
			Básica	Básica	Adicional	Indice de Construcción Adicional	Área construida del I.C.B.										
			M2	M2	M2	Índice	M2	M2	M2	Lineamiento aplicación índices	M2	M2	%				
UG o UAU 1	MZ1	NO VIS	4.063,69	4.780,81	40.636,90	1,70	4.063,69	44.700,59	46.672,68	Se desarrollan dos (2) o más usos en la misma edificación	11.350,18	23.904,06	2,00	95,77%	2,00	0,600,60	
		Comercio	717,12		1.254,96	0,05	717,12	1.972,09					0,35	4,23%	0,35	0,800,80	
UG o UAU 1	MZ2	VIS	1.389,49	1.634,70	13.894,92	1,70	1.389,49	15.284,41	15.958,72	Se desarrollan dos (2) o más usos en la misma edificación	3.880,95	8.173,48	2,00	95,77%	2,00	0,800,80	
		Comercio	245,20		429,11	0,05	245,20	674,31					0,35	4,23%	0,35	0,800,80	
		VIP	1.389,49	1.634,70	7.642,20	0,94	1.389,49	9.031,69	9.706,01	Se desarrollan dos (2) o más usos en la misma edificación	3.880,95	8.173,48	1,10	93,05%	1,10	0,800,80	
		Comercio	245,20		429,11	0,05	245,20	674,31					0,35	6,95%	0,35	0,800,80	
Total UG o UAU 1			8.050,20	8.050,20	64.287,20	4,49	8.050,20	72.337,40	72.337,40		19.112,08	40.251,02		3,00			
TOTAL PLAN PARCIAL			8.050,20	8.050,20	64.287,20		8.050,20	72.337,40	72.337,40		19.112,08	40.251,02			1,80		
No VIS UG o UAU 1			4.063,69	4.780,81	40.636,90		4.063,69	44.700,59	46.672,68								
Total No VIS			4.063,69	4.780,81	40.636,90		4.063,69	44.700,59	46.672,68								

Tabla 47: Aprovechamientos Urbanísticos Propuestos Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Nota 1. La división de las manzanas en lotes señalada en el Plano n.º 1 de 3 “Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General” es indicativa; los usos de vivienda VIS, VIP, comercio y servicios podrán mezclarse en un mismo lote y/o edificación, siempre que se respeten las normas de configuración geométrica de los lotes, los porcentajes de las obligaciones asignadas y las normas de edificabilidad.

Nota 2. El área de suelo para el cálculo del índice de construcción varía según el uso. Para los usos de vivienda, comercio y servicios el índice de construcción se calcula sobre área neta urbanizable. Para el uso dotacional, el cálculo del índice de construcción se realiza sobre el área útil.

Nota 3. El índice de construcción máximo por uso para los usos de vivienda, comercio y servicios está dado en el artículo 127 del Decreto 88 de 2017. Para los usos Dotacionales el índice de construcción máximo se presenta en el artículo 79 del Decreto 88 de 2017. Los índices de edificabilidad se calculan sobre el área útil según el artículo 79 del Decreto 88 de 2017

4.7.2 EQUIVALENCIA DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APOORTE EN M2 DE EDIFICABILIDAD

Las Unidades Representativas de Aporte es la unidad de medida en la que se expresarán los aportes al Fideicomiso Lagos de Torca, en dinero y/o inmuebles, que sean efectuados por los fideicomitentes.

De conformidad con el Artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el cual se establecen los m2 de edificabilidad adicional propuesta y la equivalencia en URAS, para las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación

del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza", son las que se establecen en el siguiente cuadro, tomando de base los índices de ocupación y construcción establecidos en el Artículo 127, y los rangos del índice de construcción sobre el Área Neta Urbanizable que sean utilizados en el desarrollo de los proyectos urbanísticos.

En la siguiente tabla se calculan los índices de construcción y ocupación propuestos en cada una de las manzanas útiles:

UAU/UG	Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Máximo	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida cálculo edificabilidad	Número de URAS			Total URAS
			M2	M2				M2	Rango 1 (0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60	M2	Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2	
UG o UAU 1	MZ 1	Manzana 1 - Vivienda No VIS	23.904,06	20.318,45	0,20	2,20	2,00	4.063,69	20.115,27	8.127,38	12.394,25	44.700,59	30.023,00	8.128,00	2.479,00	40.630,00
		Manzana No.1 NO VIS Comercio		3.585,61	0,20	0,55	0,35	717,12	1.254,96	0,00	0,00	1.972,08	1.874,00	-	-	1.874,00
Total UG o UAU 1			23.904,06	23.904,06				4.780,81	21.370,23	8.127,38	12.394,25	46.672,67	31.897,00	8.128,00	2.479,00	42.504,00
TOTAL PLAN PARCIAL			23.904,06	23.904,06				4.780,81	21.370,23	8.127,38	12.394,25	46.672,67	31.897,00	8.128,00	2.479,00	42.504,00
NO VIS UG o UAU 1				20.318,45				4.063,69	20.115,27	8.127,38	12.394,25	44.700,59	30.023,00	8.128,00	2.479,00	40.630,00
NO VIS PLAN PARCIAL				20.318,45				4.063,69	20.115,27	8.127,38	12.394,25	44.700,59	30.023,00	8.128,00	2.479,00	40.630,00

Tabla 48: Edificabilidad Adicional Propuesta del Plan Parcial y su equivalencia en URAS
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

La cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicionales derivados de los aportes que se efectúen al Fideicomiso Lagos de Torca para los usos de Vivienda, Comercio y Servicios, varía en función del rango del índice de construcción en el cual son utilizados

Rango de índice de construcción sobre ANU sobre el que se aplican las unidades	URAS	Metros cuadrados de edificabilidad adicional para Vivienda, Comercio y Servicios.
Rango 1: Entre 0,20 y 1,19 inclusive	1	0,67 metros cuadrados de edificabilidad adicional
Rango 2: Entre 1,20 y 1,59 inclusive	1	1,0 metro cuadrado de edificabilidad adicional
Rango 3: A partir de 1,60	1	5,0 metros cuadrados de edificabilidad adicional

En los casos que un proyecto tenga edificabilidades que cubran varios rangos de la tabla, se deberán aplicar cada una de las equivalencias en cada uno de los rangos de manera aditiva y no únicamente la equivalencia del rango superior.

Los gestores o titulares de las actuaciones urbanísticas deberán indicar durante el trámite del respectivo instrumento ante la

Secretaría Distrital de Planeación – SDP o licencia ante el Curador Urbano, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que requieren en cada uno de los rangos y acreditar la existencia de las Unidades Representativas de Aporte requeridas, en los términos señalados en el Artículo 191 del Decreto Distrital 088 de 2017 “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General”.

En los suelos destinados al cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP, tendrá derecho el aportante de suelos y/o de dinero al Fideicomiso Lagos de Torca a obtener los mismos metros cuadrados de edificabilidad adicional obtenidos para los usos de vivienda no VIS ni VIP, comercio, servicios y equipamientos dotacionales, sin que para el efecto deba llevar a cabo aportes adicionales en suelo o dinero.

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional que reciba no podrán exceder el índice de Construcción adicional al básico establecido para los usos VIS y VIP. En los casos en los que la obligación de VIS y VIP sea trasladada, el traslado incluirá los beneficios urbanísticos adicionales que haya recibido de los suelos con usos diferentes al de las obligaciones VIS y VIP del plan parcial.

Los desarrollos de VIS y VIP que se realicen en suelos diferentes a los designados deberán realizar aportes al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del índice básico.

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

VALORACIÓN BENEFICIOS URBANISTICOS

Vivienda Comercio y Servicios

De acuerdo al Artículo 186 del Decreto 088 de 2017 y sus Decretos modificatorios la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes que se efectúen al

Fideicomiso Lagos de Torca para los usos de Vivienda, Comercio y Servicios, varía en función del rango del índice de construcción en el cual son utilizados.

Uso	Unidad Gestión / Actuación	Total área construida	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Propuesto	IC Adicional	Área Neta	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida	Número de URAs			Total URAs**
		M2	M2				M2	M2	Rango 1 (0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60	M2	Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2	
Vivienda, comercio y servicios*	UG o UAU 1	46.672,67	40.251,02	0,2	1,16	0,96	40.251,02	8.050,20	21.370,23	8.127,38	12.394,25	49.942,06	31.897,00	8.128,00	2.479,00	42.504,00

Tabla 49: Edificabilidad Adicional y equivalencia en URAs para Vivienda, Comercio y Servicios Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

El total de Unidades Representativas de Aporte equivalente en el Plan Parcial se aplica sobre la Unidad de Gestión o de Actuación 1.

Nota: La Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 3 comprende suelos de carga general en la totalidad de su extensión, por lo anterior no tiene área neta urbanizable, área útil ni aprovechamiento

edificatorio en sitio. En este orden de ideas, los propietarios de la UG o UAU 3 podrán obtener URAs por la entrega de estos suelos al Fideicomiso Lagos de Torca. En consecuencia, de lo expuesto, esta UG o UAU 3 no tiene participación en el presente sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial 16 Tequenuza.

Uso	UG o UAU 1
Vivienda, comercio y servicios*	42.504,00
TOTAL	42.504,00

Tabla 50: Total URAs por Unidad de Gestión Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

*La obligación de VIS y VIP tiene derecho al mismo número de metros cuadrados de edificabilidad adicional adquiridos por los usos no VIS ni VIP, comercio y servicios y equipamientos dotacionales, sin superar los aprovechamientos señalados en el artículo 127 del Decreto 088 de 2017 (Ver parágrafo del artículo 186 Decreto 88 de 2017).

**El número de URAs puede aumentar según la aplicación de descuento (Ver artículos 179 y 181 del Decreto 88 de 2017)

4.7.3 URAS CERTIFICADAS Y SUELO ENTREGADO AL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA

En el ámbito del Plan Parcial 16 Tequenuza, los propietarios de los cuatro predios que conforman la Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 1, realizaron pronta entrega del suelo de Cargas Generales al Fideicomiso Lagos de Torca en 2019.

Las certificaciones expedidas por la Fiduciaria Bogotá certifican un total de **18.790,54** URAS

para los cuatro propietarios por la pronta entrega de suelo de los cuales **16.551,85 m²** corresponden a afectaciones de la carga general por la Avenida Laureano Gómez, Avenida Lleras Camargo, la Ronda de la Quebrada San Juan y su Zona de Manejo y Protección Ambiental (ZMPA). Estas certificaciones se anexan en el presente documento y se relacionan a continuación:

ID Predio	Propietario o titular	CHIP/DIRECCIÓN	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Unidad de Gestión	Área Aportada m ²	URAS Certificadas*
Afectación Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0142KLBR (predio mayor extensión Palermo B)	50N-20833447	UG 1	4.168,78	9.068,05
Afectación Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833448		3.176,34	
Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0244YBMR (predio mayor extensión Castilla La Nueva)	50N-20833168		751,04	2.473,88
Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833169		238,56	
Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833170		859,53	
Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833171		379,37	
ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0244YBNX (predio mayor extensión Valle de la Suiza)	50N-20833172		168,62	697,72
Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832744		7,40	
Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832745		167,65	
Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832746		21,86	
ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0142KKKC (predio mayor extensión Tequenuza B)	50N-20832747		925,99	6.550,89
Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833437		2.512,23	
Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833438		2.413,51	
ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833439		132,64	
Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833440		511,30	
Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833441		117,03	
TOTAL ÁREA APORTADA					16.551,85	
TOTAL URAS /UG 1						18.790,54

Tabla 51: Certificación de URAS – Aportes Certificados FLT Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

- **URAS requeridas para desarrollar el máximo potencial edificatorio y URAS certificadas de la Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 1.**

Teniendo en cuenta que los predios que componen la UG o UAU 1 ya cuentan con certificación de URAS, como se relaciona en la

tabla anterior, se calcula que para desarrollar la máxima edificabilidad el total de URAS requeridas es de **42.504**.

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

VALORACIÓN BENEFICIOS URBANÍSTICOS

Sin embargo, cabe aclarar que en el momento del trámite de la Licencia de Urbanismo el total de las URAS requeridas dependerá del producto inmobiliario que se plantee en cada

área útil, alcanzado los índices de construcción propuestos sin sobrepasar el Índice de Construcción Máximo permitido, según lo contemplado en el Decreto Distrital 088 de 2017.

Uso	Unidad Gestión / Actuación	Total área construida	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	Número de URAS			Total URAS requeridas para desarrollar la máxima edificabilidad*	Total URAS Certificadas
		M2	M2	Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2		
Vivienda NO VIS, comercio y servicios*	UG o UAU 1	46.672,67	40.251,02	31.897,00	8.128,00	2.479,00	42.504,00	18.790,54

Tabla 52: Total URAS por UG / UA Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

*En el momento del trámite de la Licencia de Urbanismo el total de las URAS requeridas dependerá del desarrollo del producto inmobiliario que se plantee en cada área útil, alcanzando los índices de construcción propuestos sin sobrepasar el Índice Máximo permitido por el Decreto 088 de 2017

No incluye el área construida propuesta en el suelo de la obligación VIS y VIP. La obligación de VIS y VIP tiene derecho al mismo número de metros cuadrados de edificabilidad adicionales adquiridos por los usos no VIS ni VIP, comercio, servicios y equipamientos dotacionales, sin superar los aprovechamientos señalados en el artículo 127 del Decreto 088 de 2017 (Ver parágrafo del artículo 186 Decreto 88 de 2017)

Certificados URAS

• Sherborne S.A

5. Que de conformidad con el artículo 178 del Decreto 088 de 2017, modificado en algunos apartes por Decreto 049 de 2018 y el numeral 6.2.3 del Contrato de Fiducia, el inmueble aportado cuenta con:

Folio de matrícula	Tramo al que corresponde	Tipo de carga general	Área M2	Operación
50N-20833447	Av. Laureano Gómez	Suelo de mancha vial arterial e intermedia	4.168,78	3
50N-20833448	Av. Ileras Camargo	Suelo de mancha vial arterial e intermedia	3.176,34	3

6. Que de conformidad con la clase de suelo aportado, la cabida, la fecha de registro de los inmuebles en el Fideicomiso y el beneficio obtenido, el Fideicomitente es titular de 9.068,05 URAS.

• Diana Gómez Kopp

5. Que de conformidad con el artículo 178 del Decreto 088 de 2017, modificado en algunos apartes por Decreto 049 de 2018 y el numeral 6.2.3 del Contrato de Fiducia, el inmueble aportado cuenta con:

Folio de matrícula	Tramo al que corresponde	Tipo de carga general	Área M2	Operación
50N-20832744	Av. Laureano Gómez	Suelo de mancha vial arterial e intermedia	7,4	3
50N-20832745	Av. Laureano Gómez - SZMPA	Suelo de zona de manejo y preservación ambiental	167,65	3
50N-20832746	Av. Ileras Camargo - SZMPA	Suelo de zona de manejo y preservación ambiental	21,86	3
50N-20832747	Zonas de manejo y protección ambiental - SZMPA	Suelo de zona de manejo y preservación ambiental	925,99	3

6. Que de conformidad con la clase de suelo aportado, la cabida, la fecha de registro de los inmuebles en el Fideicomiso y el beneficio obtenido, el Fideicomitente es titular de 697,72 URAS.

• Tequenuza B

5. Que de conformidad con el artículo 178 del Decreto 088 de 2017, modificado en algunos apartes por Decreto 049 de 2018 y el numeral 6.2.3 del Contrato de Fiducia, el inmueble aportado cuenta con:

Folio de matrícula	Tramo al que corresponde	Tipo de carga general	Área M2	Operación
50N-20833437	Av. Ileras Camargo	Suelo de mancha vial arterial e intermedia	2512,23	2
50N-20833438	Av. Laureano Gómez	Suelo de mancha vial arterial e intermedia	2413,51	3
50N-20833439	Zonas de manejo y protección ambiental	Suelo de zona de manejo y preservación ambiental	132,64	3
50N-20833440	Zonas de manejo y protección ambiental	Suelo de zona de manejo y preservación ambiental	511,30	3
50N-20833441	Zonas de manejo y protección ambiental	Suelo de zona de manejo y preservación ambiental	117,03	3

6. Que de conformidad con la clase de suelo aportado, la cabida, la fecha de registro de los inmuebles en el Fideicomiso y el beneficio obtenido y conforme al porcentaje de participación detallado en el numeral dos de la presente certificación, el Fideicomitente Easton SAS es titular de 2.183,63 URAS, el Fideicomitente Inversiones Baroja SAS es titular de 2.183,63 URAS y el Fideicomitente Inversiones Barantes es titular de 2.183,63 URAS.

• Ángela Gómez Kopp

5. Que de conformidad con el artículo 178 del Decreto 088 de 2017, modificado en algunos apartes por Decreto 049 de 2018 y el numeral 6.2.3 del Contrato de Fiducia, el inmueble aportado cuenta con:

Folio de matrícula	Tramo al que corresponde	Tipo de carga general	Área M2	Operación
50N-20833168	Av. Laureano Gómez	Suelo de mancha vial arterial e intermedia	751,04	3
50N-20833169	Zonas de manejo y protección ambiental	Suelo de zona de manejo y preservación ambiental	238,56	3
50N-20833170	Av. Alberto Ileras Camargo	Suelo de mancha vial arterial e intermedia	859,53	3
50N-20833171	Zonas de manejo y protección ambiental	Suelo de zona de manejo y preservación ambiental	379,37	3
50N-20833172	Zonas de manejo y protección ambiental	Suelo de zona de manejo y preservación ambiental	168,62	3

6. Que de conformidad con la clase de suelo aportado, la cabida, la fecha de registro de los inmuebles en el Fideicomiso y el beneficio obtenido, el Fideicomitente es titular de 2.473,88 URAS.

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

VALORACIÓN BENEFICIOS URBANÍSTICOS

4.7.4 Obligación VIP y VIS

De conformidad con el artículo 127 del Decreto 088 de 2017 "Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo": "Las actuaciones de Urbanización desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo y Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización dentro del ámbito de

Ciudad Lagos de Torca, deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto: 20% VIS y 20% VIP".

A continuación se muestra la distribución de los porcentajes de obligación VIS y VIP para las manzanas del Plan Parcial Tequenuza.

UG / UAU	Manzana	Área útil manzana	Producto inmobiliario	Área contruida	Proporción de área útil de la manzana equivalente a los m2 construidos por tipo de producto inmobiliario	Área útil de la manzana en proporción a los m2 construidos por tipo de producto inmobiliario	Obligación % de suelo de Área Útil destinada para VIP	Obligación % de suelo de Área Útil destinada para VIS	Obligación m2 de suelo de Área Útil destinada para VIS
		M2		M2	%	M2	%	M2	%
UG / UAU 1	Manzana 1 - Vivienda No VIS	11.350,18	Vivienda NO VIS	44.700,59	85%	9.647,65			
UG / UAU 1	Manzana 1 - Vivienda VIS	3.880,95	Comercio y servicios	1.972,09	15%	1.702,53			
UG / UAU 1	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	3.880,95	Vivienda VIS	15.284,41	85%	3.298,81		20,31%	3.880,95
UG / UAU 1	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIP	3.880,95	Comercio y servicios	674,31	15%	582,14			
UG / UAU 1	Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	3.880,95	Vivienda VIP	9.031,69	85%	3.298,81	20,31%	3.880,95	
UG / UAU 1	Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIS	3.880,95	Comercio y servicios	674,31	15%	582,14			
Total UG / UAU 1		19.112,08		72.337,40					
Total Plan Parcial		19.112,08		72.337,40					

Tabla 53: Obligación VIS y VIP
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Unidad Gestión / Actuación		UG o UAU 1	
Uso		VIP	VIS
Total área construida	M2	9.706,01	15.958,72
Área de suelo para aplicación del índice de construcción	M2	8.173,48	8.173,48
IC Básico		0,2	0,2
IC Propuesto		1,19	1,95
IC Adicional		0,99	1,75
Área construida básica	M2	1.634,70	1.634,70
	Rango 1 (0,2-1,19]	8.071,31	8.071,31
Área construida adicional (M2)	Rango 2 [1,2-1,59]	0,00	3.289,83
	Rango 3 A partir de 1,60	0,00	2.962,89
Total área construida	M2	9.706,01	15.958,72
	Rango 1 (0,67 m2)	12.047,00	12.047,00
Número de URAs	Rango 2 (1 m2)	0,00	3.290,00
	Rango 3 (5 m2)	0,00	593,00
Total URAs		12.047,00	15.930,00
		27.977,00	

Tabla 54: Obligación VIS y VIP
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

4.7.5 Obligación suelo útil comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales

El artículo 100 del Decreto 088 de 2017 establece las condiciones para los usos residenciales: "(...) Las manzanas que se destinen a usos residenciales diferentes a la vivienda de interés prioritario tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés

prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 3% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal.". A continuación se muestra la distribución de estas áreas comerciales en los diferentes productos inmobiliarios del Plan Parcial No. 16 Tequenuza

	Porcentaje de obligación comercio, servicios y/o equipamientos	(%) Área de comercio, servicios y/o equipamientos exigida (m2)
Manzana 1 - Vivienda No VIS	5%	567,51
Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	5%	194,05
Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	3%	116,43

Tabla 55: Obligación de Comercio y Servicios
Fuente: Elaboración Propia

Además de garantizar el cumplimiento de la obligación de usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal en las manzanas VIP, VIS y NO VIS que se trató anteriormente, el Plan Parcial cumple con los requisitos establecidos en los artículos 95 y 96 del Decreto 088 de 2017, para las áreas de actividad presentes en el ámbito del Plan Parcial. Por lo tanto, para el Área de actividad Residencial-

Zona residencial Neta se calcula el 5% del área total bruta para la localización de comercio y servicios, para el Área de Actividad Urbana Integral - Zona residencial, se plantea mínimo el 15% para dichos usos en primer piso. A continuación, se presentan los datos de cumplimiento para las áreas para comercios y servicios según la normativa mencionada:

UG / UAU	Manzana	Área útil manzana	Producto inmobiliario	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales sobre área útil de la manzana	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en área útil	Traslada Obligación*	Peso porcentual de las manzanas que trasladan la obligación sobre el total de área útil del Plan Parcial	Manzana que recibe el traslado	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en área útil después de traslado
		M2		%	M2	SI/NO/N.A.	%	MZ # /N.A.	M2
UG o UAU 1	Manzana 1 - Vivienda No VIS	11.350,18	NO VIS	15,00%	1702,53	*	*	**	
UG o UAU 1	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	3.880,95	VIS	15,00%	582,14	*	*	**	
UG o UAU 1	Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	3.880,95	VIP	15,00%	582,14	*	*	**	
Total UG o UAU 1		19.112,08		15,00%	2.866,81				
TOTAL PLAN PARCIAL		19.112,08		15,00%	2.866,81				

N.A.= No Aplica

* En las manzanas que sumen hasta un 30% del área útil del plan parcial o licencia de urbanización, la obligación de establecer usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso de dichas manzanas podrá ser trasladada a otras manzanas con las que estas colinden.

Tabla 56: Obligación de Comercio, Servicios y/o Equipamientos Dotacionales
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.8 ESTRATEGIA DE GESTIÓN

4.8

4.8.1 UNIDADES DE GESTIÓN O ACTUACIÓN

El Plan Parcial No. 16 “Tequenuza” se desarrolla mediante 3 Unidades de Gestión o Unidades de Actuación Urbanística.

La Unidad de Gestión o Actuación 2 pertenece a Área de Manejo Diferenciado. La Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 3, comprende suelos de carga general en la totalidad de su extensión, por lo anterior no tiene área neta urbanizable, área útil ni aprovechamiento edificatorio in sitio.

PREDIO No.	UG / UAU 1	ID Predio	Propietario o titular	CHIP/DIRECCI ÓN	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Total Área del Predio (A) (Área Jurídica) M2	Total Área del Predio (A) (Área Topográfica)* M2	Total área objeto de reparto interno plan parcial (A-B-C1- C2) M2
1	UG o UAU 1	Afectación Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0142KLBR (predio mayor extensión)	50N-20833447	4.168,78	4.405,47	4.405,47
2	UG o UAU 1	Afectación Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833448	3.176,34	3.148,29	3.148,29
3	UG o UAU 1	Reserva Av. El Jardín	SHERBORNE S.A.		50N-20833449	3.380,40	3.379,62	3.379,62
4	UG o UAU 1	Control Ambiental	SHERBORNE S.A.		50N-20833450	889,95	889,95	889,95
5	UG o UAU 1	Polígono 1	SHERBORNE S.A.		50N-20833451	11.723,60	11.521,24	11.521,24
6	UG o UAU 1	Polígono 2	SHERBORNE S.A.		50N-20833452	91,05	120,96	120,96
7	UG o UAU 1	Polígono 3	SHERBORNE S.A.		50N-20833453	37,88	37,88	37,88
8	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0244YBMR (predio mayor extensión)	50N-20833168	751,04	938,88	938,88
9	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833169	238,56	265,72	265,72
10	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833170	859,53	859,53	859,53
11	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833171	379,37	379,37	379,37
12	UG o UAU 1	ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833172	168,62	168,62	168,62
13	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez Ronda	Ángela Gómez Kopp		50N-20833173	1.022,25	1.117,78	1.117,78
14	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo Ronda	Ángela Gómez Kopp		50N-20833174	333,4	333,39	333,39
15	UG o UAU 1	Ronda Quebrada San Juan	Ángela Gómez Kopp	AAA0244YBNX (predio mayor extensión)	50N-20833175	4.048,95	4.048,95	4.048,95
16	UG o UAU 1	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	Ángela Gómez Kopp		50N-20833176	358,1	358,1	358,10
17	UG o UAU 1	Polígono 1	Ángela Gómez Kopp		50N-20833177	1.150,03	4.663,07	4.663,07
18	UG o UAU 1	Polígono 2	Ángela Gómez Kopp		50N-20833178	152,15	152,15	152,15
19	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832744	7,4	7,4	7,40
20	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832745	167,65	180,88	180,88
21	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832746	21,86	21,86	21,86
22	UG o UAU 1	ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832747	925,99	925,99	925,99
23	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez Ronda	Diana Gómez Kopp		50N-20832748	1.194,08	1.311,29	1.311,29
24	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo Ronda	Diana Gómez Kopp		50N-20832749	1.253,77	1.353,80	1.353,80
25	UG o UAU 1	Ronda Quebrada San Juan	Diana Gómez Kopp		50N-20832750	3.109,22	4.619,25	4.619,25

*Nota. El área topográfica así como el área de carga general que se entregue al Fideicomiso Lagos de Torca, será la que se defina en el trámite de certificación de cabida y linderos e incorporación topográfica

**Nota. Corresponde al folio de matrícula inmobiliaria objeto del desenglobe catastral. Las áreas correspondientes a estos Folios están en proceso de certificación de cabida y linderos.

4.8

4.8.1 UNIDADES DE GESTIÓN O ACTUACIÓN

PREDIO No.	UG / UAU 1	ID Predio	Propietario o titular	CHIP/DIRECCIÓN	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Total Área del Predio (A) (Área Jurídica)	Total Área del Predio (A) (Área Topográfica)*	Total área objeto de reparto interno plan parcial (A-B-C1-C2)
						M2	M2	M2
26	UG o UAU 1	Polígono 1	Diana Gómez Kopp		50N-20832751	1.026,47	2.104,71	2.104,71
27	UG o UAU 1	Polígono 2	Diana Gómez Kopp		50N-20832752	79,56	79,56	79,56
28	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833437	2.512,23	2.501,44	2.501,44
29	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833438	2.413,51	2.510,64	2.510,64
30	UG o UAU 1	ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833439	132,64	132,64	132,64
31	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833440	511,3	511,3	511,30
32	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833441	117,03	134,51	134,51
33	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo Ronda	EASTON S.A.S. INVERSIONES BAROJAS S.A.S. INVERSIONES BARANTES S.A.S. EASTON S.A.S.	AAA0142KKKC (predio mayor extensión)	50N-20833442	33,75	33,75	33,75
34	UG o UAU 1	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	INVERSIONES BAROJAS S.A.S. INVERSIONES BARANTES S.A.S. EASTON S.A.S.		50N-20833443	908,13	904,43	904,43
35	UG o UAU 1	Polígono 1	INVERSIONES BAROJAS S.A.S. INVERSIONES BARANTES S.A.S. EASTON S.A.S.		50N-20833444	16.795,64	16.772,80	16.772,80
36	UG o UAU 1	Polígono 2	INVERSIONES BAROJAS S.A.S. INVERSIONES BARANTES S.A.S.		50N-20833445	43,77	43,77	43,77
37	AMD	Colegio del Rosario Campestre	Congregación de Dominicas de Santa Catalina de Sena	AAA0244UXW W	50N-20350562	275.149,70	274.633,22	110.295,84
38	AMD	San José	Congregación de Dominicas de Santa Catalina de Sena	Sin información	50N-818752	19.200	18.179,01	18.179,01
39	UG o UAU 3	Lote El Carmen Tibabita lote rural II	Imirida Fonseca Hernández Luis Arturo Fonseca Hernández María Yolanda Fonseca Hernández Olga Lucía Fonseca Hernández	AAA0144LKJH	50N-434369	991,39	1.036,30	1.036,30
40	UG o UAU 3	La Amnistía	Inversiones Rustiplast LTDA	AAA0142KHU Z	50N-525666	4.970	4.970,11	4.970,11
41	UG o UAU 3	El Sanz PTE HDA Francia Torca Rural II	DEXCAM S.A.S.	AAA0142KJPP	50N-671174	3.882	3.801,40	3.801,40
42	UG o UAU 1 y AMD	Área 1 Carrera Séptima - No Objeto de Reparto	SIN INFORMACIÓN				2.886,16	2.886,16
43	UG o UAU 3	Área 2 Carrera Séptima - No Objeto de Reparto	SIN INFORMACIÓN				513,33	513,33
TOTAL PLAN PARCIAL						368.377,09	376.958,53	212.621,14

Tabla 57: Identificación de los predios que conforman las UG – UA y Valoración del Suelo Objeto de Reparto
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

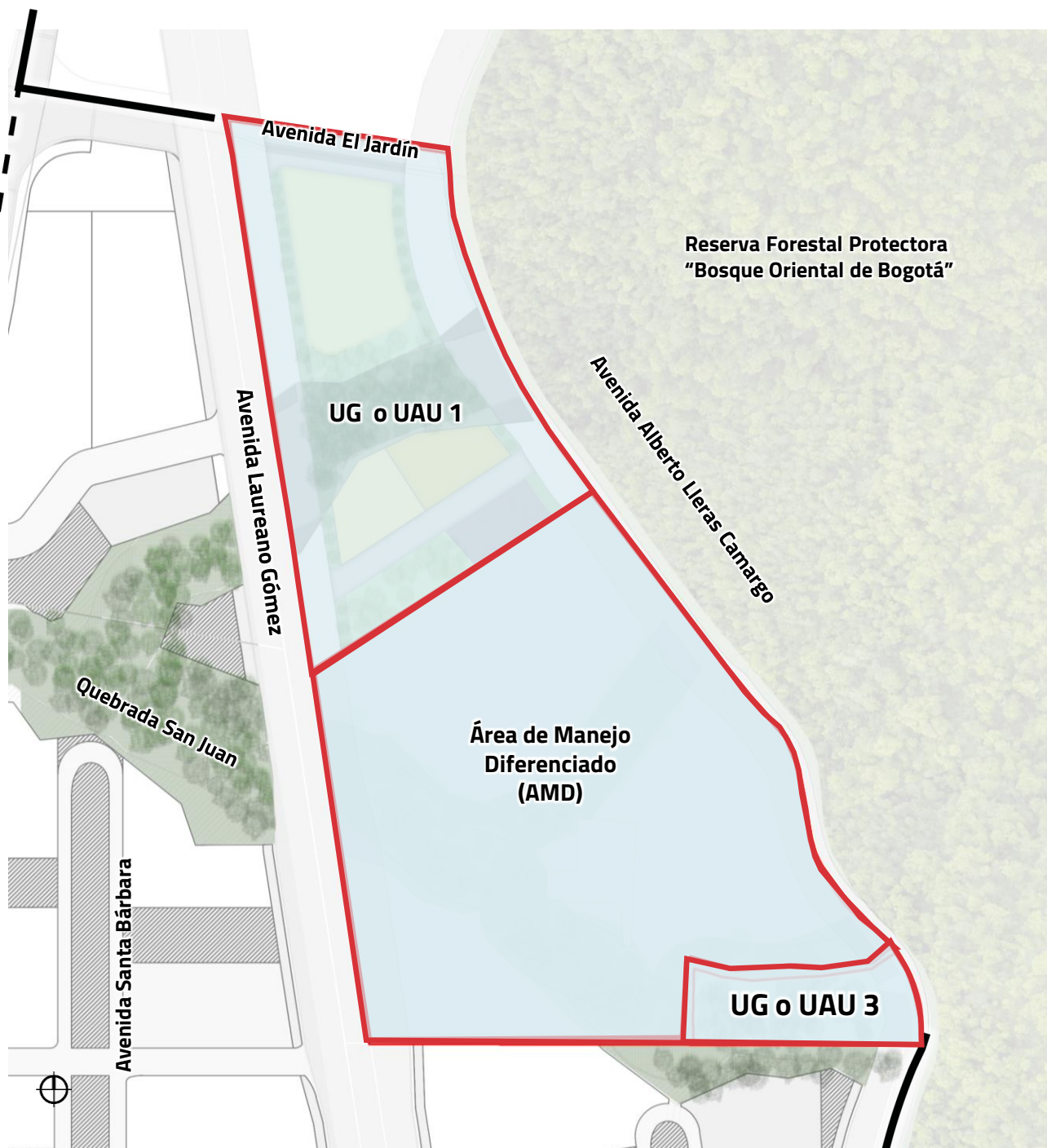


Imagen 166: Plano delimitación de Unidades de Gestión o Actuación. Fuente: Elaboración propia.

- Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca"
- Perímetro Urbano
- Plan Parcial N° 16 Tequenuza / Delimitación Unidades de actuación Urbanística y/o Gestión

4.8

4.8.2 ETAPAS DE DESARROLLO

El Plan Parcial 16 se desarrollará en una única etapa.

En este orden de ideas, la etapa demarcada en el plano de Etapas de Desarrollo (Plano 2.9 de la formulación). En el momento del licenciamiento se hará también la precisión sobre las actividades que involucran intervenciones al espacio público.

Para el caso de la UG o UAU 3 se señala que esta área no será desarrollada, debido a que no tiene área útil toda vez que la totalidad de su extensión corresponde a cargas generales. Por lo anterior a esta UG o UAU 3 no se le asigna ninguna etapa de desarrollo.

De acuerdo con las condiciones de mercado, ritmos de venta de los productos inmobiliarios e intenciones de los diferentes propietarios, se podrán modificar las etapas de desarrollo y los tiempos de ejecución del siguiente cronograma. Lo

anterior será posible siempre y cuando se garantice que cada una de las etapas sea autosuficiente en términos de sus obligaciones urbanísticas y que su ejecución se lleve a cabo dentro de la vigencia de las licencias que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 para efectos del licenciamiento urbanístico (artículo 2.2.6.1.2.4.1).

La etapas de desarrollo aquí presentada podrán modificarse y ajustarse de acuerdo con las etapas definidas en el Plan General Urbanístico (PGU) que se apruebe ante curador urbano. De acuerdo con las condiciones de mercado, ritmos de venta de los productos inmobiliarios e intenciones de los diferentes propietarios, se podrán modificar las etapas de desarrollo. Lo anterior será posible siempre y cuando se garantice que cada una de las etapas será autosuficiente en términos de sus obligaciones urbanísticas.

AÑOS MESES		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		F F M A M J J A S O N D	F F M A M J J A S O N D	F F M A M J J A S O N D	F F M A M J J A S O N D	F F M A M J J A S O N D	F F M A M J J A S O N D
ADOCIÓN PLAN PARCIAL FORMULACIÓN PLAN PARCIAL TEQUENUZA OBSERVACIONES SDP RESPUESTA OBSERVACIONES APROBACIÓN COMITÉ PLANES PARCIALES SOCIALIZACIÓN PLAN PARCIAL VIABILIDAD ADOCIÓN ACTA DE CONCERTACIÓN AMBIENTAL REVISIÓN PROYECTO DE DECRETO PLAN PARCIAL 20 ADOCIÓN PLAN PARCIAL TEQUENUZA							
HABILITACIÓN CABIDA Y LINDEROS UG1 INCORPORACIÓN TOPOGRÁFICA PREDIOS UG1 SOLICITUD DISPONIBILIDADES LICENCIA DE URBANISMO APROBACIÓN DE DISEÑOS DE URBANISMO CL CONSTRUCCIÓN DE LA CARGA LOCAL LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN SALA DE VENTAS CONSTRUCCIÓN SALA DE VENTAS Y APTO MODELO TVIS							
172 obra entregas 172 obra entregas 172 obra entregas 174 obra entregas	NO VIS						
0 obra entregas 280 obra entregas	VIS						
79 obra entregas	VIP						

4.8

4.8.2 ETAPAS DE DESARROLLO

AÑOS MESES	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
EFMAMJJASONDE	EFMAMJJASONDE	EFMAMJJASONDE	EFMAMJJASONDE	EFMAMJJASONDE	EFMAMJJASONDE	EFMAMJJASONDE	EFMAMJJASONDE	EFMAMJJASONDE
ADOCIÓN PLAN PARCIAL FORMULACIÓN PLAN PARCIAL TEQUENUZA OBSERVACIONES SDP RESPUESTA OBSERVACIONES APROBACIÓN COMITÉ PLANES PARCIALES SOCIALIZACIÓN PLAN PARCIAL VIABILIDAD ADOCIÓN ACTA DE CONCERTACIÓN AMBIENTAL REVISIÓN PROYECTO DE DECRETO PLAN PARCIAL 20 ADOCIÓN PLAN PARCIAL TEQUENUZA								
HABILITACIÓN CABIDA Y LINDEROS UG1 INCORPORACIÓN TOPOGRÁFICA PREDIOS UG1 SOLICITUD DISPONIBILIDADES LICENCIA DE URBANISMO APROBACIÓN DE DISEÑOS DE URBANISMO CL CONSTRUCCIÓN DE LA CARGA LOCAL LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PN SALA DE VENTAS CONSTRUCCIÓN SALA DE VENTAS Y APTO MODELO TVIS								
172 obra entregas								
172 obra entregas		1						
172 obra entregas								
174 obra entregas								
0 obra entregas								
280 obra entregas								
79 obra entregas								

Tabla 58: Programa Etapas de Desarrollo PP Tequenuza

Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

4.8.3 ENTRADA EN OPERACIÓN PRODUCTOS INMOBILIARIOS

UAU/UG	MZ	USO	Cabidas 2025 (Potencial)		Parqueaderos		Entrada en operación									
			Unidades	M2 generadores	Privados	Visitantes	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
UG o UAU 1	MZ1	NO VIS-ESTRATO 4	702		913	176		172		86	86		172		174	
		Comercio		572	2	14										
UG o UAU 1	MZ2	LOTE 1 - VIS	316,4		79,1	39,55	168	112								
		Comercio		196	1	5										
		LOTE 2 - VIP	81		20,34	10,17	79									
Total UG o UAU 1		Comercio		196	1	5										
			1100		1016	249	247	284	0	86	86	0	172	0	174	0

Tabla 56: Entrada en Operación productos Inmobiliarios PP Tequenuza

Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

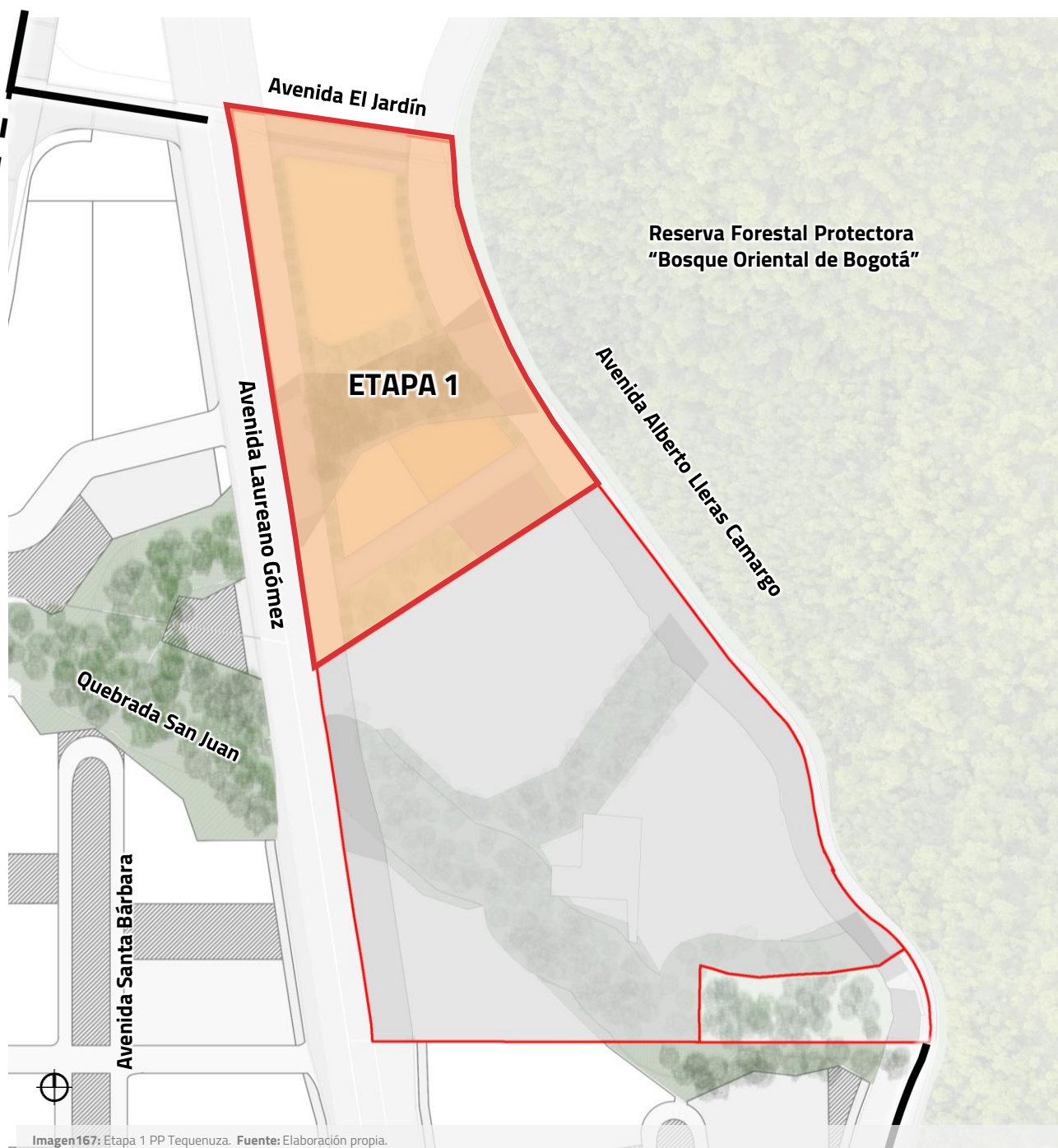


Imagen 167: Etapa 1 PP Tequenuza. Fuente: Elaboración propia.

- Perímetro POZ Norte "Lagos de Torca"
- Perímetro Urbano
- Plan Parcial N° 16 Tequenuza / Delimitación Etapas de Desarrollo



PLAN PARCIAL N° 16 - TEQUENUZA
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE