

2. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

2.4 Estructura Socioeconómica y Espacial

- 2.4.1 Ejes principales de Integración
- 2.4.1 Cercanía con Centralidad de Integración internacional y nacional 1. Usaquén-Santa Bárbara

2.5 Norma Urbanística

- 2.5.1 Áreas de Actividad
- 2.5.2 Asignación Específica de usos
- 2.5.3 Usos principales, complementarios, compatibles, restringidos y prohibidos
- 2.5.4 Localización del porcentaje destinado a V.I.S y V.I.P
- 2.5.5 Subdivisión como resultado del proceso de urbanización
 - 2.5.5.1 Manzanas
- 2.5.6 Condiciones para las cesiones públicas de Parques
- 2.5.7 Condiciones para las cesiones públicas de Equipamientos
- 2.5.8 Normas Volumétricas
 - 2.5.8.1 Alturas
 - 2.5.8.2 Tipología Edificatoria
 - 2.5.8.3 Aislamientos
 - 2.5.8.4 Voladizos
 - 2.5.8.5 Sótanos y Semisótanos
 - 2.5.8.6 Cerramientos
 - 2.5.8.7 Equipamiento Comunal Privado
 - 2.5.8.8 Estacionamientos

2.6 Tratamientos Urbanísticos

2.7 Aprovechamientos urbanísticos

2.8 Acciones de Mitigación para Dotacional

2.9 Planteamiento Urbanístico

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN - CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL

3.1 Propuesta de Reparto de Cargas y Beneficios

3.2 Definición del Producto inmobiliaria Tipo

- 3.2.1 Tipo No Vis
- 3.2.1 Tipo Vis y Tipo VIP

3.3 Definición de Cargas Generales

- 3.3.1 Suelo Objeto de intercambio de carga General
- 3.3.2 Edificabilidad Resultante y Edificabilidad Adicional

3.4 Valoración de Las Cargas Generales

- 3.4.1 Factores de Intercambio (Pago Compensatorio)

3.5 Definición de Cargas Locales

- 3.5.1 Cargas Locales

3.6 Valoración de Cargas Locales y Costos de Urbanismo

3.7 Cálculo del valor residual del Suelo

3.8 Cálculo del Estándar de espacio público y Espacio público efectivo por habitante

3.9 Valoración de aportes en suelo, dinero, cargas generales, obras y cargas locales.

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN - CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL.

3.10 Valoración de beneficios urbanísticos

3.10.1 Aprovechamientos en m2 construibles

3.10.2 Equivalencia de Unidades representativas de aporte en m2 de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios

3.11 Reparto entre unidades de gestión y/o Actuación- Balance de Cargas y Beneficios por Unidad.

3.12.1 Reparto Unidad de Gestión 1

3.12.2 Reparto Unidad de Gestión 2

3.12.3 Reparto Unidad de Actuación 3

3.12.4 Reparto Unidad de Gestión 4

3.12 Estudio Comparativo de norma para determinar el hecho generador de plusvalía

3.13 Estrategia de Gestión

3.13.1 Unidades de gestión y/o Actuación

3.13.2 Etapas de Desarrollo

3.13.2.1 Inversión requerida por cada una de las etapas

3.13.3 Cronograma de Ejecución de acuerdo a la vigencia del proyecto.

4. CARTOGRAFÍA DE DIAGNÓSTICO

4.1 Planos de Diagnóstico

4.1.1 Plano Topográfico del área de planificación

4.1.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes

4. CARTOGRAFÍA DE FORMULACIÓN

4.2 Planos normativos de formulación

4.2.1 Plano general de la propuesta urbana.

4.2.2 Plano de la red vial y perfiles viales.

4.2.3 Plano de espacio público y equipamientos

4.2.4 Plano de trazados de redes de servicios públicos.

4.2.5 Plano de usos y aprovechamientos.

4.2.7 Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o gestión

4.2.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

4.2.9 Plano de delimitación de las zonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten determinar el efecto de plusvalía

An aerial photograph of a city, showing a dense urban area on the left and a more organized, grid-like urban layout on the right. A large green diagonal overlay covers the right side of the image. The number '3' is prominently displayed in the bottom left corner, followed by the text 'ESTRATEGIAS DE GESTION Y FINANCIACION'.

3. ESTRATEGIAS DE GESTION Y FINANCIACION

CUANTIFICACION GENERAL DE LA
EDIFICABILIDAD TOTAL

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, is used as a background for the title text.

PROPUESTA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

3.1

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.1 Propuesta de Reparto de Cargas y Beneficios

-REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS-

El Plan Parcial N. 2 “El Carmen” propone un reparto de cargas y beneficios de manera proporcional a la participación en área bruta de la totalidad del Plan Parcial, para cada una de las unidades de gestión y/o actuación urbanísticas por medio de las cuales se desarrolla el mismo.

Cada una de las unidades accede a el índice de construcción básico de conformidad con la obligación de cesiones para parques y equipamientos requerida, y la edificabilidad adicional, de conformidad a las cargas generales que cada unidad aporte para el intercambio de Unidades Representativas de aporte así:

UNIDAD DE GESTIÓN 1		
ÁREA BRUTA TOTAL DEL PLAN PARCIAL	M2	% Total del PP
	591.578,79	100,00%
ÁREA BRUTA UNIDAD 1	M2	% Participación sobre PP
	328.953,90	55,61%
CARGAS GENERALES OBJETO DE REPARTO	45.215,85	13,75%
Vías de la malla vial arterial principal y complementaria	43.346,68	13,18%
Elementos Ambientales (Vallados y Rondas)	1.869,17	0,57%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÍNDICES	283.738,05	86,25%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE CESIONES	259.417,65	78,86%
CESIONES URBANISTICAS PARA ACCEDER A I.C BÁSICO	97.669,54	29,69%
Cesión para Parques	44.368,64	17,10%
Cesión para Equipamiento	20.753,51	8,00%
Cesión para Vías locales	32.547,39	12,55%
EDIFICABILIDAD BÁSICA 0,2	56.747,61	IC BÁSICO 0,2
EDIFICABILIDAD ADICIONAL 2,0	567.476,10	IC ADICIONAL 2,0
EDIFICABILIDAD TOTAL	624.223,71	IC 2,20

UNIDAD DE GESTIÓN 2		
ÁREA BRUTA TOTAL DEL PLAN PARCIAL	M2	% Total del PP
	591.578,79	100,00%
ÁREA BRUTA UNIDAD 2	M2	% Participación sobre PP
	69.474,52	11,74%
CARGAS GENERALES OBJETO DE REPARTO	7.670,07	11,04%
Vías de la malla vial arterial principal y complementaria	4.559,24	6,56%
Elementos Ambientales (Vallados y Rondas)	3.110,83	4,48%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÍNDICES	61.804,45	88,96%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE CESIONES	59.859,85	86,16%
CESIONES URBANISTICAS PARA ACCEDER A I.C BÁSICO	27.767,37	39,97%
Cesión para Parques	10.176,45	17,00%
Cesión para Equipamiento	4.789,06	8,00%
Cesión para Vías locales	12.801,86	21,39%
EDIFICABILIDAD BÁSICA 0,2	12.360,89	IC BÁSICO 0,2
EDIFICABILIDAD ADICIONAL 2,0	123.608,91	IC ADICIONAL 2,0
EDIFICABILIDAD TOTAL	135.969,80	IC 2,20

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

3.1 Propuesta de Reparto de Cargas y Beneficios

-REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS-

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3		
ÁREA BRUTA TOTAL DEL PLAN PARCIAL	M2	% Total del PP
		591.578,79
ÁREA BRUTA UNIDAD 3	M2	% Participación sobre PP
	75.363,07	12,74%
CARGAS GENERALES OBJETO DE REPARTO	10.170,31	13,50%
Vías de la malla vial arterial principal y complementaria	10.170,31	13,50%
Elementos Ambientales (Vallados y Rondas)	0,00	0,00%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÍNDICES	65.192,77	86,50%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE CESIONES	57.937,40	76,88%
CESIONES URBANISTICAS PARA ACCEDER A I.C BÁSICO	27.580,57	36,60%
Cesión para Parques	12.501,66	21,58%
Cesión para Equipamiento	4.634,98	8,00%
Cesión para Vías locales	10.443,93	18,03%
EDIFICABILIDAD BÁSICA 0,2	13.038,55	IC BÁSICO 0,2
EDIFICABILIDAD ADICIONAL 2,0	0,00	IC ADICIONAL 2,0
EDIFICABILIDAD TOTAL	13.038,55	IC 0,20

UNIDAD DE GESTIÓN 4 ÁREA SEGREGADA DE DESARROLLO		
ÁREA BRUTA TOTAL DEL PLAN PARCIAL	M2	% Total del PP
		591.578,79
ÁREA BRUTA UNIDAD 4	M2	% Participación sobre PP
	93.665,18	15,83%
CARGAS GENERALES OBJETO DE REPARTO	22.345,59	23,86%
Vías de la malla vial arterial principal y complementaria	19.708,50	21,04%
Elementos Ambientales (Vallados y Rondas)	2.637,09	2,82%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÍNDICES	71.319,58	76,14%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE CESIONES	66.328,09	70,81%
CESIONES URBANISTICAS PARA ACCEDER A I.C BÁSICO	29.042,00	31,01%
Cesión para Parques	11.276,56	17,00%
Cesión para Equipamiento	5.306,68	8,00%
Cesión para Vías locales	12.458,75	18,78%
EDIFICABILIDAD BÁSICA 0,2	14.263,92	IC BÁSICO 0,2
EDIFICABILIDAD ADICIONAL 2,0	142.639,17	IC ADICIONAL 2,0
EDIFICABILIDAD TOTAL	156.903,08	IC 2,20

De conformidad con la participación de cada una de las unidades sobre el Plan Parcial N. 2 “El Carmen” cada una de estas representa:+

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1: 56,61 % de la totalidad del Plan Parcial

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2: 11,74 % de la totalidad del Plan Parcial

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3: 12,74 % de la totalidad del Plan Parcial

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 4: 15,83% de la totalidad del Plan Parcial.

100 % PLAN PARCIAL
N. 2

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, used as a background for the title.

DEFINICIÓN DE PRODUCTO INMOBILIARIO

3.2

An aerial photograph of a city and a golf course. The city is in the background, and the golf course is in the middle ground. A green diagonal overlay covers the right side of the image. The text is overlaid on the image.

3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.2 DEFINICIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

3.2.1 Tipo NO VIS

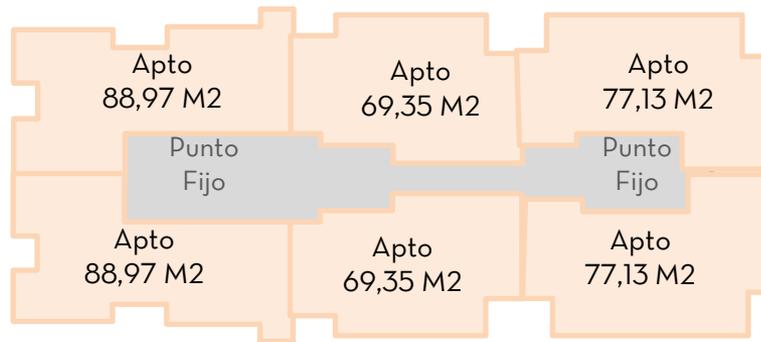
3.2.2. Tipo VIS y VIP

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

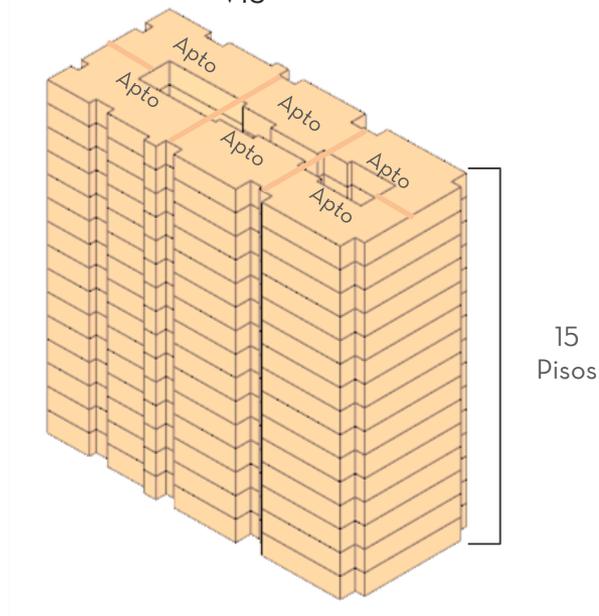
3.2 Definición del Producto Inmobiliario

3.2.1 Tipo Vivienda No VIS No VIP

El Producto inmobiliario para la vivienda no VIS no VIP, corresponde a un área de 88,97 m², 69,35 m² y 77,13 m².



REPRESENTACIÓN GRÁFICA CONCEPTUAL DEL PRODUCTO DE VIVIENDA VIS



De conformidad con el Artículo 20 del Decreto 436 de 2006, el aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales(...)

El Producto Tipo Inmobiliario para la Vivienda Tipo 5 corresponde a un precio de Vivienda de 300 a 540 SMMLV y para Tipo 6, el precio corresponde a >540 SMMLV.

Las modelaciones para identificar el potencial edificatorio que tiene el Plan Parcial se realizaron con la presente huella, que hace parte del área de desarrollo NO VIS.

DESCRIPCIÓN:

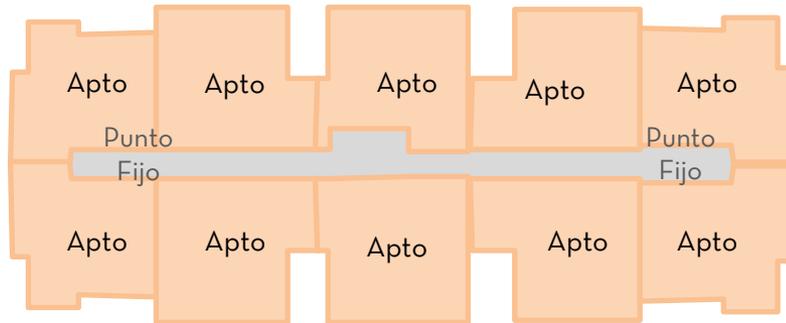
- Área Total para cálculo de área construida: 557.33m²
- Apartamentos por Piso: 6 Unidades
- Puntos Fijos: 2 Puntos fijos

 Tipo No VIS

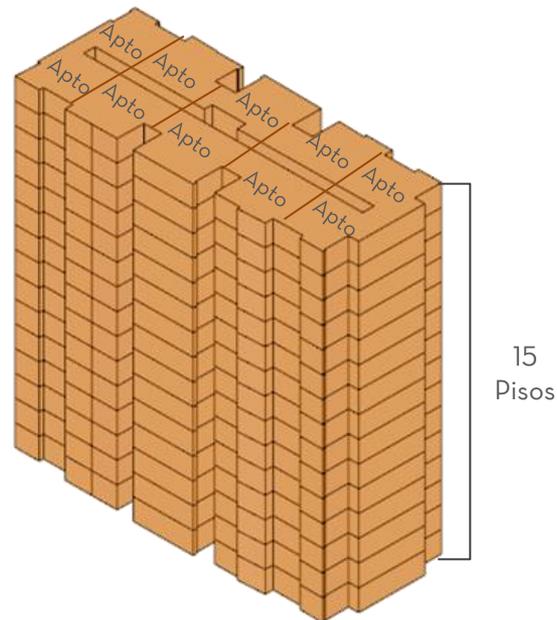
3.2 Definición del Producto Inmobiliario

3.2.2 Tipo Vivienda Interés Social VIS

El Producto inmobiliario para la vivienda de Interés Social (VIS) corresponde a un área de 45 M2



REPRESENTACIÓN GRÁFICA CONCEPTUAL DEL PRODUCTO DE VIVIENDA VIS



De conformidad con el Artículo 20 del Decreto 436 de 2006, el aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales(...)

El Producto Tipo Inmobiliario para la Vivienda Tipo VIS corresponde entre 65 y 135 SMMLV (Precio de Vivienda)

Las modelaciones para identificar el potencial edificatorio que tiene el Plan Parcial se realizaron con la presente huella, que hace parte del área de desarrollo NO VIS.

DESCRIPCIÓN:

- Área Total para cálculo de área construida: 509,46m²
- Apartamentos por Piso: 10 Unidades
- Puntos Fijos: 2 Puntos fijos.

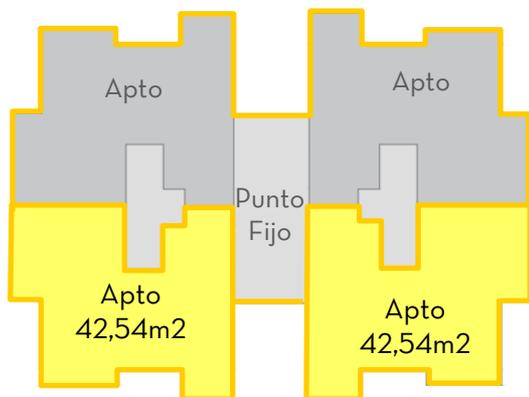
 Tipo VIS



3.2 Definición del Producto Inmobiliario

3.2.2 Tipo Vivienda Interés Prioritaria VIP

El Producto inmobiliario para la vivienda Tipo de Interés Prioritario (VIP), corresponde a un área de 42,54 m².



De conformidad con el Artículo 20 del Decreto 436 de 2006, el aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales(...)

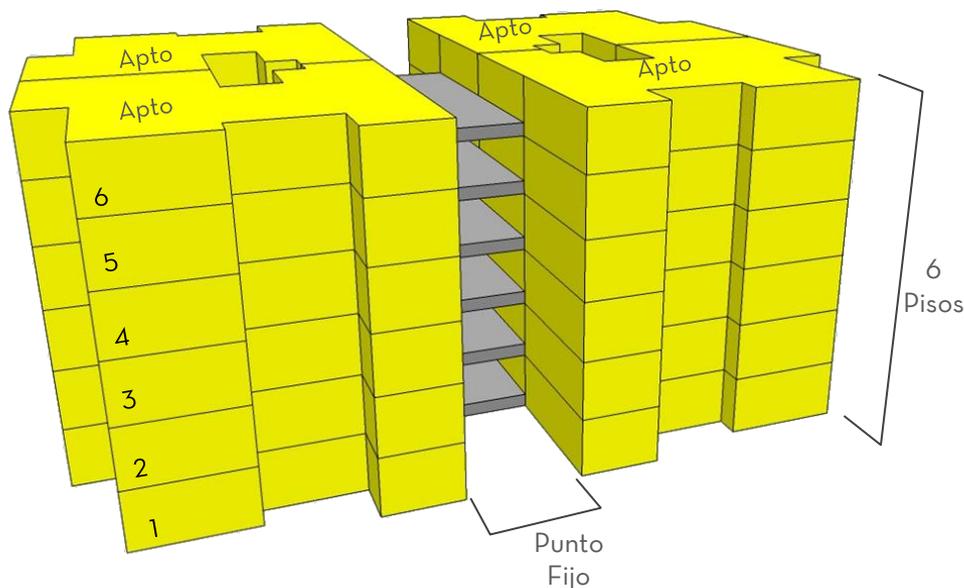
El Producto Tipo Inmobiliario para la Vivienda Tipo VIP corresponde entre 50 y 65 SMMLV (Precio de Vivienda).

Las modelaciones para identificar el potencial edificatorio que tiene el Plan Parcial se realizaron con la presente huella, que hace parte del área de desarrollo VIS.

DESCRIPCIÓN:

- Área Total para cálculo de área construida: 201,63 m²
- Apartamentos por Piso: 4 Unidades
- Puntos Fijos: 1 Punto fijo

REPRESENTACIÓN GRÁFICA CONCEPTUAL DEL PRODUCTO DE VIVIENDA VIP



Tipo VIP

Imagen ilustrativa conceptual, no es la definitiva.

Imagen ilustrativa conceptual, no es la definitiva.

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, used as a background for the title.

DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES

3.3



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.3 DEFINICIÓN DEL CARGAS GENERALES

3.3.1 Suelo Objeto de intercambio de carga General

3.3.2 Edificabilidad Resultante y Edificabilidad adicional

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.3 Definición del Cargas Generales

SUELO OBJETO DE INTERCAMBIO
-CARGA GENERAL-

3.3.1 Suelo Objeto de Intercambio de carga General

Según las disposiciones del Artículo 178 del Decreto O88 de 2017, Ciudad Lagos de Torca, “En aplicación del Sistema Equitativo de Reparto de Cargas y Beneficios, 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(...)”

Número de Metros cuadrados de suelo de carga general a aporta (m2)	Unidades Representativas de Aporte (URAS)
Por cada metro (1.0) cuadrado de suelo de malla vial arterial e intermedia	1.0
Por cada metro (1.0) cuadrado de suelo de infraestructura del sistema de transporte	
Por cada metro (1.0) cuadrado de suelo de infraestructura del equipamiento metropolitano de salud	
Por cada metro (1.) cuadrado de suelo de parque metropolitano Guaymaral	
Por cada dos (2.0) metros cuadrados de suelo de Zona de Manejo y Preservación ambiental	

De conformidad con el Artículo 167- Cargas Urbanísticas del Decreto O88 de 2017, Las Cargas Generales:

“Son las 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”

Tabla. Art. 178. Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

FACTORES DE INTERCAMBIO GENERAL			
Suelos de Carga General Objeto de Intercambio	M 2 de Suelo aportado	Intercambio	M2 de Intercambio en equivalencia obtenido
Suelo de Malla vial Arterial Principal y Complementaria	77.784,72	1 a 1	77.784,72
Av. Boyacá	49.691,63		49.691,63
Av. Las villas Norte	18.647,17		18.647,17
Av. Las Villas Sur	1.154,07		1.154,07
Av. Tibabita	8.291,86		8.291,86

“De conformidad con la Ley 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 que se señalan en el presente decreto.”

Tabla de equivalencia Plan Parcial N. 2 “El Carmen”

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.3 Definición del Cargas Generales

3.3.1 Suelo Objeto de Intercambio de carga General

SUELO OBJETO DE INTERCAMBIO
-CARGA GENERAL-

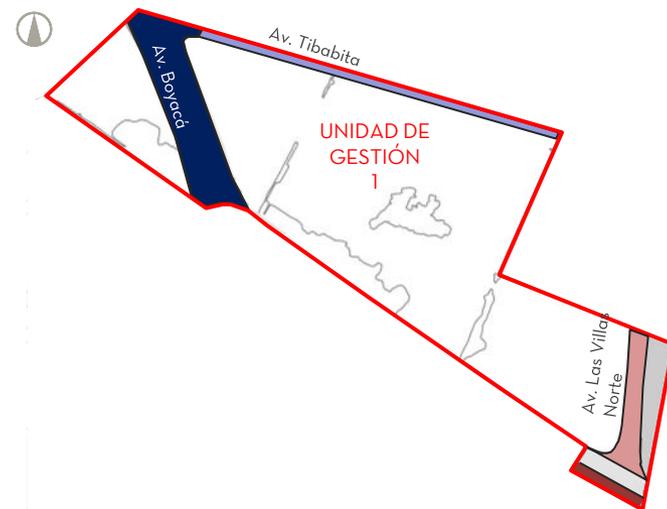
Los factores de intercambio por cada una de las Unidades de Gestión y/o Actuación están representadas así:

FACTORES DE INTERCAMBIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1			
Suelos de Carga General Objeto de Intercambio	M 2 de Suelo aportado	Intercambio	M2 de Intercambio en equivalencia obtenido
Suelo de Malla vial Arterial Principal y Complementaria	43.346,68	1 a 1	43.346,68
Av. Boyacá	26.244,24		26.244,24
Av. Las villas Norte	9.431,09		9.431,09
Av. Las Villas Sur	1.154,07		1.154,07
Av. Tibabita	6.517,28		6.517,28

 Unidad de Gestión 1

 Avenida Boyacá
  Avenida Tibabita

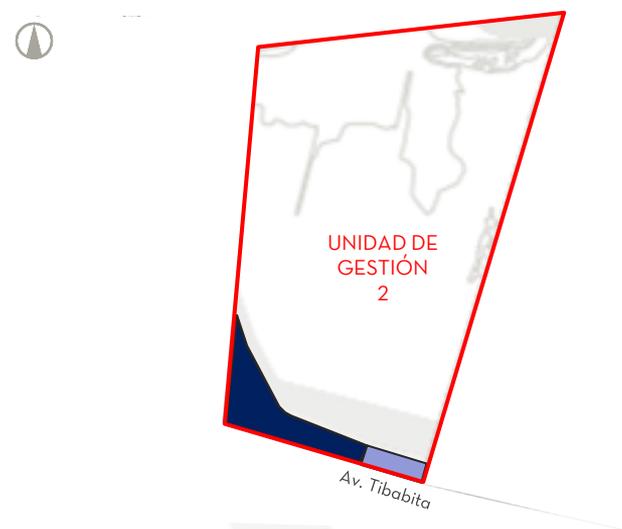
 Avenida Las Villas Sur
  Avenida Las Villas Norte



FACTORES DE INTERCAMBIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2			
Suelos de Carga General Objeto de Intercambio	M 2 de Suelo aportado	Intercambio	M2 de Intercambio en equivalencia obtenido
Suelo de Malla vial Arterial Principal y Complementaria	4.559,24	1 a 1	4.559,24
Av. Boyacá	3.738,88		3.738,88
Av. Las villas Norte	0,00		0,00
Av. Las Villas Sur	0,00		0,00
Av. Tibabita	820,36		820,36

 Unidad de Gestión 2

 Avenida Boyacá
  Avenida Tibabita



3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.3 Definición del Cargas Generales

3.3.1 Suelo Objeto de Intercambio de carga General

SUELO OBJETO DE INTERCAMBIO
-CARGA GENERAL-

Los factores de intercambio por cada una de las Unidades de Gestión y/o Actuación están representadas así:

FACTORES DE INTERCAMBIO UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3

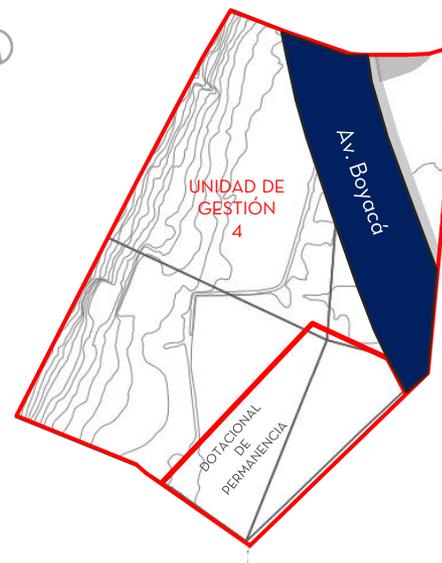
Suelos de Carga General Objeto de Intercambio	M 2 de Suelo aportado	Intercambio	M2 de Intercambio en equivalencia obtenido
Suelo de Malla vial Arterial Principal y Complementaria	10.170,31	1 a 1	10.170,31
Av. Boyacá	0,00		0,00
Av. Las villas Norte	9.216,08		9.216,08
Av. Las Villas Sur	0,00		0,00
Av. Tibabita	954,23		954,23



□ Unidad de Gestión 3
 ○ Avenida Tibabita
 ○ Avenida Las Villas Norte

FACTORES DE INTERCAMBIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 4 ÁREA OBJETO DE DESARROLLO POR SEGREGACIÓN + DOTACIONAL DE PERMANENCIA

Suelos de Carga General Objeto de Intercambio	M 2 de Suelo aportado	Intercambio	M2 de Intercambio en equivalencia obtenido
Suelo de Malla vial Arterial Principal y Complementaria	19.708,50	1 a 1	19.708,50
Av. Boyacá	19.708,50		19.708,50
Av. Las villas Norte	0,00		0,00
Av. Las Villas Sur	0,00		0,00
Av. Tibabita	0,00		0,00



□ Unidad de Gestión 4
 ■ Dotacional de Permanencia
 ○ Avenida Boyacá



3.3 Definición del Cargas Generales

BENEFICIOS URBANISTICOS
-EDIFICABILIDAD ADICIONAL

3.3.2 Edificabilidad Resultante y Edificabilidad Adicional

La edificabilidad resultante y adicional, resultan de la aplicación del Índice básico y del índice adicional al básico para el área neta urbanizable de cada uno de los usos. Ya que cada unidad es autosuficiente en cesiones y cargas, cada unidad contabiliza su área útil, sin depender de ninguna otra.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1				
USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	EDIFICABILIDAD BÁSICA
Residencial No VIS	72.173,34	126.606,26	0,20	25.321,25
Residencial VIS	32.347,58	56.744,02		11.348,80
Residencial VIP	32.347,56	56.744,00		11.348,80
Comercio y Servicios	24.879,62	43.643,76		8.728,75
USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	EDIFICABILIDAD ADICIONAL
Residencial No VIS	72.173,34	126.606,26	2,00	253.212,52
Residencial VIS	32.347,58	56.744,02	2,00	113.488,05
Residencial VIP	32.347,56	56.744,00	1,10	62.418,40
Comercio y Servicios	24.879,62	43.643,76	2,55	111.291,60
USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO FINAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA FINAL
Residencial No VIS	72.173,34	126.606,26	2,20	278.533,77
Residencial VIS	32.347,58	56.744,02	2,20	124.836,85
Residencial VIP	32.347,56	56.744,00	1,30	73.767,19
Comercio y Servicios	24.879,62	43.643,76	2,75	120.020,35

56.747,61 m²
EDIFICABILIDAD BÁSICA

540.410 m²
EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA BÁSICA

597.158,17 m²
EDIFICABILIDAD FINAL
BÁSICA+ ADICIONAL

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.3 Definición del Cargas Generales

BENEFICIOS URBANISTICOS
-EDIFICABILIDAD ADICIONAL

3.3.2 Edificabilidad Resultante y Edificabilidad Adicional

Edificabilidad resultante y adicional de Unidad de Gestión Urbanística 2., Esta unidad no contempla dentro de su desarrollo el uso de comercio y servicios.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2				
USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	EDIFICABILIDAD BÁSICA
Residencial No VIS	19.253,87	37.079,55	0,20	7.415,91
Residencial VIS	6.419,31	12.362,45		2.472,49
Residencial VIP	6.419,30	12.362,45		2.472,49
USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	EDIFICABILIDAD ADICIONAL
Residencial No VIS	19.253,87	37.079,55	2,00	74.159,10
Residencial VIS	6.419,31	12.362,45	2,00	24.724,90
Residencial VIP	6.419,30	12.362,45	1,10	13.598,69
USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO FINAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA FINAL
Residencial No VIS	19.253,87	37.079,55	2,20	81.575,01
Residencial VIS	6.419,31	12.362,45	2,20	27.197,39
Residencial VIP	6.419,30	12.362,45	1,30	16.071,18

↓
12.360,89 m²
EDIFICABILIDAD BÁSICA

↓
112.482,69 m²
EDIFICABILIDAD ADICIONAL

↓
124.843,58 m²
EDIFICABILIDAD FINAL
BÁSICA + ADICIONAL

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

3.3 Definición del Cargas Generales

3.3.2 Edificabilidad Resultante y Edificabilidad Adicional

BENEFICIOS URBANISTICOS
-EDIFICABILIDAD ADICIONAL

Edificabilidad resultante y adicional de Unidad de Actuación Urbanística 3., Esta unidad no contempla dentro de su desarrollo el uso de comercio y servicios y dadas las condiciones jurídicas explicadas en el diagnóstico, solo se le aplica el índice Básico.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3				
USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	EDIFICABILIDAD BÁSICA
Residencial No VIS	18.214,43	39.116,39	0,20	7.823,28
Residencial VIS	6.071,19	13.038,19		2.607,64
Residencial VIP	6.071,19	13.038,19		2.607,64

13.038,55 m²
EDIFICABILIDAD BÁSICA

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 4				
USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	EDIFICABILIDAD BÁSICA
Residencial No VIS	22.369,60	42.786,81	0,20	8.557,36
Residencial VIS	7.458,82	14.266,63		2.853,33
Residencial VIP	7.458,56	14.266,15		2.853,23

14.263,92 m²
EDIFICABILIDAD BÁSICA

USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	EDIFICABILIDAD ADICIONAL
Residencial No VIS	22.369,60	42.786,81	2,00	85.573,62
Residencial VIS	7.458,82	14.266,63	2,00	28.533,26
Residencial VIP	7.458,56	14.266,15	1,10	15.692,76

129.799,65 m²
EDIFICABILIDAD ADICIONAL

USOS	ÁREA ÚTIL DESTINADA POR USO	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO FINAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA FINAL
Residencial No VIS	22.369,60	42.786,81	2,20	94.130,98
Residencial VIS	7.458,82	14.266,63	2,20	31.386,59
Residencial VIP	7.458,56	14.266,15	1,30	18.545,99

144.063,56 m²
EDIFICABILIDAD FINAL
BÁSICA + ADICIONAL

An aerial photograph showing a dense urban grid with streets and buildings, overlaid with a semi-transparent green bar.

VALORACIÓN DE CARGAS GENERALES

3.4



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.4 VALORACIÓN DE LAS CARGAS GENERALES

3.4.1 Factores de Intercambio (Pago Compensatorio)

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

3.4 Valoración de las Cargas Generales

CARGAS GENERALES

3.4.1 Factores de Intercambio (Pago Compensatorio)

De conformidad con las disposiciones del Artículo 167 del Decreto 088 de 2017, son cargas generales, las establecidas en el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, o la norma que lo modifique o sustituya, las cuales deberán asumir los propietarios de suelos y/o urbanizadores de los desarrollos por urbanización que se efectúe dentro del ámbito espacial de “Ciudad Lagos de Torca”.

Concepto de Carga General Canjeable por URA	Área (M2)				Garantía de aporte	
	UG 1	UG 2	UAU 3	UG 4	Aporte de suelo	Recursos
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia						
Avenida Boyacá	26.244,24	3.738,88	0,00	19.708,50	<input checked="" type="checkbox"/>	
Avenida Las Villas	10.585,16	0,00	9.216,08	0,00	<input checked="" type="checkbox"/>	
Avenida Tibabita	6.517,28	820,36	954,23	0,00	<input checked="" type="checkbox"/>	
Total Plan Parcial	43.346,68	4.559,24	10.170,31	19.708,50		

De conformidad con lo establecido por los artículos 38 de la Ley 388 de 1997, 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, a continuación se definen las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca, que a su vez conforman los sistemas estructurantes al interior del mismo, que podrán ser objeto de asunción voluntaria en las siguientes condiciones:

CARGAS APLICABLES AL SISTEMA DE REPARTO PARA EL PLAN PARCIAL N. 2

CARGA GENERAL	SUELO	EJECUCIÓN DE DISEÑO Y OBRAS Y FINANCIAMIENTO DE LA INTERVENTORIA
Avenida Tibabitá	SI	SI
Avenida Boyacá	SI	SI
Avenida Las Villas	SI	SI
Redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.	SI	SI

An aerial photograph showing a dense urban grid with streets and buildings, overlaid on a semi-transparent dark grey background.

VALORACIÓN DE CARGAS LOCALES

3.5



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.5 DEFINICIÓN DE LAS CARGAS LOCALES

3.5.1 Cargas Locales



3.5 Definición de las Cargas Locales

CARGAS LOCALES -IDENTIFICACIÓN-

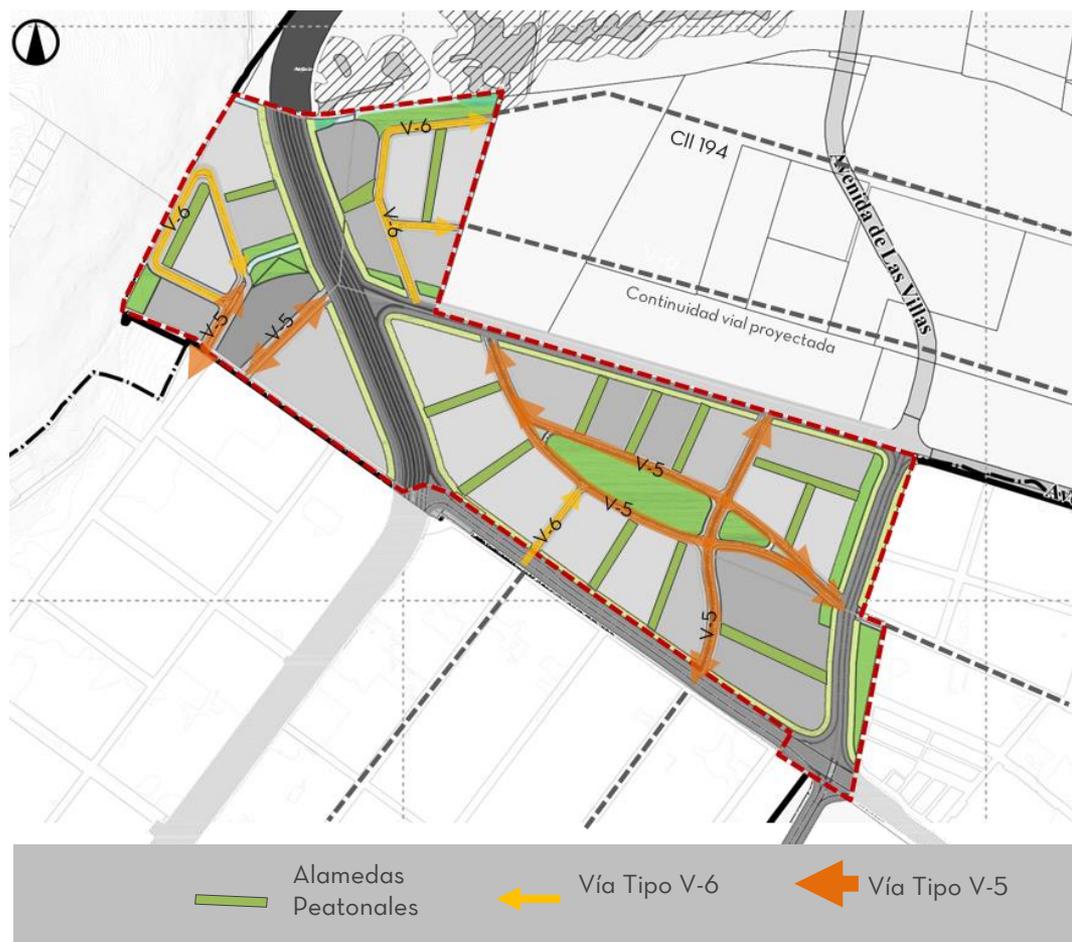
3.5.1 Cargas Locales

De conformidad con las disposiciones del Artículo 173 del Decreto O88 de 2017, son cargas generales, las establecidas en el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, o la norma que lo modifique o sustituya, las cuales deberán asumir los propietarios de suelos y/o urbanizadores de los desarrollos por urbanización que se efectúe dentro del ámbito espacial de “Ciudad Lagos de Torca”.

Estas cargas locales son:

1. El suelo y obras de la malla vial intermedia y local vehicular y peatonal.
2. El suelo destinado a las cesiones para zonas verdes, parques lineales locales y parques así 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 en los términos del artículo 2.2.2.1.5.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL VEHICULAR Y PEATONAL



P.P EL CARMEN	ÁREAS PARA CESIÓN DE VIAS	
	m2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	462.426,60	78,17%
CARGAS LOCALES PARA VIAS	104.433,34	22,58%
Cesión para Vías peatonales (16 mts)	31.992,38	6,92%
Cesión para vías vehiculares V-5 y V-6 (22 mts y 29 mts)	72.440,96	15,67%

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.5 Definición de las Cargas Locales

CARGAS LOCALES
-IDENTIFICACIÓN-

3.5.1 Cargas Locales

Para dar cumplimiento a las cargas locales establecidas en el Decreto O88 de 2017, el Plan Parcial da cumplimiento al porcentaje exigido para cesión de parques del 17% , de equipamiento del 8% y destinación de suelo útil VIS y VIP de la totalidad del área útil.

CESIONES PARA PARQUES



CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS



DESTINACIÓN DE SUELO ÚTIL PARA VIS Y VIP



CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS PARA CESIÓN DE PARQUES Y EQUIPAMIENTO

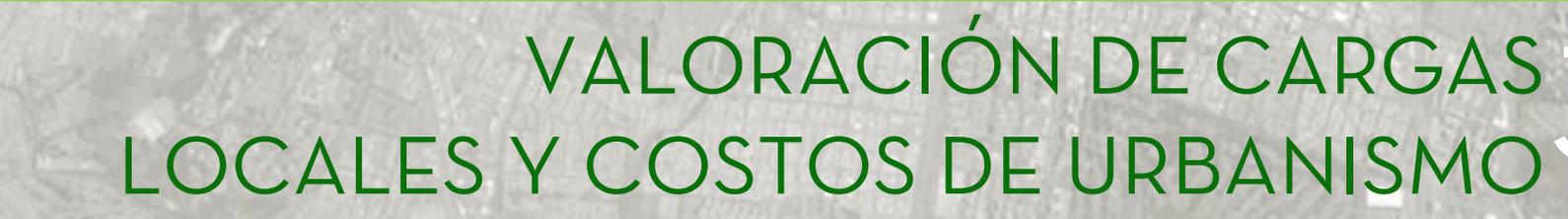
P.P EL CARMEN	ÁREAS PARA CESIÓN DE PARQUES Y EQUIPAMIENTO	
	m2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	462.426,60	78,17%
CARGAS LOCALES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (SIN CONTAR ALAMEDAS)	104.433,34	22,58%
Cesión para Parques	47.814,55	10,35%
Cesión para Equipamientos	48.668,22	10,52%

Tabla de cálculo cesión para parques y Equipamientos

CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS PARA VIS Y VIP

P.P EL CARMEN	ÁREAS PARA VIS Y VIP	
	m2	%
ÁREA ÚTIL TOTAL	261.483,49	100,00%
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL Y COMERCIAL NO VIS	156.890,87	60,00%
Área útil para VIS	52.296,62	20,00%
Área útil para VIP	52.296,89	20,00%

Tabla de cálculo cesión para VIS y VIP

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, used as a background for the title text.

VALORACIÓN DE CARGAS LOCALES Y COSTOS DE URBANISMO

3.6



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.6 VALORACIÓN DE CARGAS LOCALES Y COSTOS DE URBANISMO

3.6.1 Valoración General y Específica de Cargas locales y Costos de Urbanismo

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

3.6 Valoración de Cargas Locales y Costos de Urbanismo

CARGAS LOCALES Y COSTOS DE URBANISMO -IDENTIFICACIÓN-

3.6.1 Valoración General y Específica de cargas locales y costos de urbanismo

De conformidad con el Cuadro de Reparto, entregado por la Secretaria Distrital de Planeación, y su guía, se realiza la definición de cargas locales y su estimación en costos de urbanismo para cada una de las unidades de gestión y/o Actuación así:

Carga Local	Área					Costo de construcción por M2 COP Miles / M2	Total Costo Carga Local				
	UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial		UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2	M2	M2		COP Miles				
Cargas Físicas Locales	121.989,95	29.711,97	34.835,94	34.032,59	220.570,46		\$ 42.274.567,10	\$ 15.071.230,33	\$ 13.171.370,62	\$ 14.856.097,32	\$ 85.373.265,36
Control Ambiental	24.320,40	1.944,60	7.255,37	4.991,49	38.511,87	\$ 34,48	\$ 838.567,51	\$ 67.049,84	\$ 250.165,14	\$ 172.106,71	\$ 1.327.889,20
Malla Vial Local	32.584,94	12.801,86	10.443,93	12.458,70	68.289,43	\$ 1.030,89	\$ 33.591.489,00	\$ 13.197.309,46	\$ 10.766.542,48	\$ 12.843.552,85	\$ 70.398.893,79
Cesión Obligatoria Parques	44.331,10	10.176,45	12.501,66	11.275,71	78.284,93		\$ 7.263.827,41	\$ 1.672.873,15	\$ 2.024.976,19	\$ 1.691.956,80	\$ 12.653.633,54
CP1 (Parque)	26.287,62	5.934,38	7.846,65	9.559,55	49.628,20	\$ 141,81	\$ 3.727.847,12	\$ 841.555,08	\$ 1.112.733,62	\$ 1.355.639,26	\$ 7.037.775,08
CP2 (Alameda)	18.043,48	4.242,07	4.655,01	1.716,17	28.656,73	\$ 195,97	\$ 3.535.980,29	\$ 831.318,07	\$ 912.242,56	\$ 336.317,54	\$ 5.615.858,46
Cesión Obligatoria Equipamiento	20.753,51	4.789,06	4.634,98	5.306,68	35.484,23		\$ 580.683,18	\$ 133.997,88	\$ 129.686,81	\$ 148.480,95	\$ 992.848,82
Equipamiento Público	20.753,51	4.789,06	4.634,98	5.306,68	35.484,23	\$ 27,98	\$ 580.683,18	\$ 133.997,88	\$ 129.686,81	\$ 148.480,95	\$ 992.848,82
Costos indirectos cargas físicas locales											
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial							\$ 240.977,73	\$ 50.214,24	\$ 54.470,32	\$ 67.698,57	\$ 413.360,86
TOTAL CARGAS LOCALES							\$ 42.515.544,83	\$ 15.121.444,57	\$ 13.225.840,94	\$ 14.923.795,89	\$ 85.786.626,22

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, serving as a background for the title text.

CÁLCULO DEL VALOR RESICUAL DEL SUELO

3.7



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.7 CÁLCULO DE VALOR RESIDUAL DEL SUELO

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.7 Cálculo del valor residual del suelo

VALOR RESIDUAL DEL SUELO -IDENTIFICACIÓN-

El cálculo del valor residual del suelo se calcula de conformidad con las modelaciones urbanísticas y arquitectónicas del área de intervención para cada una de las unidades de gestión y/o actuación urbanística así:

Concepto	UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	%
Ventas Estimadas	\$ 2.125.929.620,89	\$ 438.596.133,18	\$ 450.582.348,36	\$ 490.591.212,52	\$ 3.505.699.314,95	100,00%
Ventas VIP	\$ 44.617.050,37	\$ 13.632.987,61	\$ 8.675.537,57	\$ 13.632.987,61	\$ 80.558.563,16	2,30%
Ventas VIS	\$ 269.395.359,96	\$ 57.763.145,57	\$ 61.746.810,79	\$ 68.718.224,91	\$ 457.623.541,23	13,05%
Ventas Vivienda NO VIS	\$ 1.392.059.250,00	\$ 367.200.000,00	\$ 380.160.000,00	\$ 408.240.000,00	\$ 2.547.659.250,00	72,67%
Ventas Comercio y Servicios	\$ 419.857.960,56	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 419.857.960,56	11,98%
Valor del suelo sin descontar cargas locales	\$ 386.074.643,57	\$ 69.459.595,39	\$ 71.853.126,07	\$ 77.641.454,12	\$ 605.028.819,15	
Valor del suelo VIP	\$ 2.230.852,52	\$ 681.649,38	\$ 433.776,88	\$ 681.649,38	\$ 4.027.928,16	0,11%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	
Valor del suelo VIS	\$ 29.633.489,60	\$ 6.353.946,01	\$ 6.792.149,19	\$ 7.559.004,74	\$ 50.338.589,54	1,44%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>11,00%</i>	<i>11,00%</i>	<i>11,00%</i>	<i>11,00%</i>	<i>11,00%</i>	
Valor del suelo Vivienda NO VIS	\$ 236.650.072,50	\$ 62.424.000,00	\$ 64.627.200,00	\$ 69.400.800,00	\$ 433.102.072,50	12,35%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>17,00%</i>	<i>17,00%</i>	<i>17,00%</i>	<i>17,00%</i>	<i>17,00%</i>	
Valor del suelo Comercio y servicios	\$ 117.560.228,96	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 117.560.228,96	3,35%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>28,00%</i>	<i>28,00%</i>	<i>28,00%</i>	<i>28,00%</i>	<i>28,00%</i>	
Cargas Locales	\$ 42.515.544,83	\$ 15.121.444,57	\$ 13.225.840,94	\$ 14.923.795,89	\$ 85.786.626,22	2,45%
Valor residual del suelo del Plan Parcial**	\$ 343.559.098,74	\$ 54.338.150,83	\$ 58.627.285,13	\$ 62.717.658,23	\$ 519.242.192,93	14,81%



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.8 CÁLCULO DEL ESTANDAR DE ESPACIO PÚBLICO

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

3.8 Cálculo del Estándar de espacio público

3.8 Estándar de Espacio Público y Espacio público efectivo por habitante

ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE

De conformidad con las disposiciones del Artículo 89, se describe a continuación la conformación del sistema de Espacio Público de Ciudad Lagos de Torca, su respectiva área e índice de Espacio Público por habitante así:

De conformidad con el Artículo 89, del Decreto O88 de 2017, “Espacio Público y Espacio Público Efectivo por habitante y 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 de 7m² respectivamente”

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	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 Nuevo 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 arterias - 20 mts de 60 mts)	91,4	2,1	91,4	2,1
Andenes (20% Todos los perfiles)	72,5	1,7		
Zonas de Ronda	114,2	2,6		
Parque Ecológico de Humedal y Cuerpos Hídricos	86,3	2		
TOTAL	599,4	13,8	326,4	7,5

Tabla. Art. 89. Espacio Público y Espacio Público Efectivo por Habitante. Ciudad Lagos de Torca

“El reparto de cargas y beneficios de que trata el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, aporta una cantidad significativa de metros cuadrados al espacio público de Ciudad Lagos de Torca, por lo que este indicador se mide a nivel de Ciudad Lagos de Torca y los planes parciales únicamente deberán certificar sus cesiones obligatorias para parques y zonas verdes para el cálculo de la contribución al estándar de espacio público efectivo por habitante”

El Plan Parcial N. 2, “El Carmen” aporta 135.062,65 en m² de espacio público para alcanzar con los indicadores establecidos en Ciudad Lagos de Torca:

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	Espacio Público		Espacio Público Efectivo	
	M2	Mts/ Hab	M2	Mts/ Hab
Parque Metropolitano Guaymaral	0	0	0	
Parques Zonales y Cesiones por Entregar	79.833,92	1,84	79.833,92	1,84
Cesión de Nuevo Desarrollos (Cesiones en Zmpa)	0	0,00	0	
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental	0	0,00	0	
Controles Ambientales (33% vías arterias - 20 mts de 60 mts)	38.777,45	1,12	38.777,45	1,12
Andenes (20% Todos los perfiles)	14.488,19	3,00		
Zonas de Ronda	1.963,09	0,05		
Parque Ecológico de Humedal y Cuerpos Hídricos	0	0,00		
TOTAL	135.062,65	6,0	118.611,38	3,0

Habitantes	43.489,00
-------------------	------------------

Tabla Cuantificación de Áreas del sistema de Espacio Público en el Plan Parcial N. 2



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.9 VALORACION DE APORTES EN SUELO, DINERO, CARGAS GENERALES, OBRAS Y CARGAS LOCALES

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.9 Valoración de aportes en suelo, dinero, cargas generales, obras y cargas locales.

CARGAS LOCALES Y COSTOS DE URBANISMO -VALORACIÓN-

VALORACIÓN DE CARGAS LOCALES Y COSTOS DE URBANISMO ASOCIADOS AL PLAN PARCIAL

Carga Local	Área					Costo de construcción por M2 COP Miles / M2	Total Costo Carga Local				
	UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial		UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2	M2	M2		COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Cargas Físicas Locales	121.989,95	29.711,97	34.835,94	34.032,59	220.570,46		\$ 42.274.567,10	\$ 15.071.230,33	\$ 13.171.370,62	\$ 14.856.097,32	\$ 85.373.265,36
Control Ambiental	24.320,40	1.944,60	7.255,37	4.991,49	38.511,87	\$ 34,48	\$ 838.567,51	\$ 67.049,84	\$ 250.165,14	\$ 172.106,71	\$ 1.327.889,20
Malla Vial Local	32.584,94	12.801,86	10.443,93	12.458,70	68.289,43	\$ 1.030,89	\$ 33.591.489,00	\$ 13.197.309,46	\$ 10.766.542,48	\$ 12.843.552,85	\$ 70.398.893,79
Cesión Obligatoria Parques	44.331,10	10.176,45	12.501,66	11.275,71	78.284,93		\$ 7.263.827,41	\$ 1.672.873,15	\$ 2.024.976,19	\$ 1.691.956,80	\$ 12.653.633,54
CP1 (Parque)	26.287,62	5.934,38	7.846,65	9.559,55	49.628,20	\$ 141,81	\$ 3.727.847,12	\$ 841.555,08	\$ 1.112.733,62	\$ 1.355.639,26	\$ 7.037.775,08
CP2 (Alameda)	18.043,48	4.242,07	4.655,01	1.716,17	28.656,73	\$ 195,97	\$ 3.535.980,29	\$ 831.318,07	\$ 912.242,56	\$ 336.317,54	\$ 5.615.858,46
Cesión Obligatoria Equipamiento	20.753,51	4.789,06	4.634,98	5.306,68	35.484,23		\$ 580.683,18	\$ 133.997,88	\$ 129.686,81	\$ 148.480,95	\$ 992.848,82
Equipamiento Público	20.753,51	4.789,06	4.634,98	5.306,68	35.484,23	\$ 27,98	\$ 580.683,18	\$ 133.997,88	\$ 129.686,81	\$ 148.480,95	\$ 992.848,82
Costos indirectos cargas físicas locales											
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial							\$ 240.977,73	\$ 50.214,24	\$ 54.470,32	\$ 67.698,57	\$ 413.360,86
TOTAL CARGAS LOCALES							\$ 42.515.544,83	\$ 15.121.444,57	\$ 13.225.840,94	\$ 14.923.795,89	\$ 85.786.626,22

Carga Local	Área	Costo de construcción por M2 COP Miles / M2	Total Costo Carga Local				
	Total Plan Parcial		UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial
	M2		COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Cargas Físicas Locales	220.570,46		\$ 42.274.567,10	\$ 15.071.230,33	\$ 13.171.370,62	\$ 14.856.097,32	\$ 85.373.265,36
Control Ambiental	38.511,87	\$ 34,48	\$ 838.567,51	\$ 67.049,84	\$ 250.165,14	\$ 172.106,71	\$ 1.327.889,20
Malla Vial Local	68.289,43	\$ 1.030,89	\$ 33.591.489,00	\$ 13.197.309,46	\$ 10.766.542,48	\$ 12.843.552,85	\$ 70.398.893,79
Cesión Obligatoria Parques	78.284,93		\$ 7.263.827,41	\$ 1.672.873,15	\$ 2.024.976,19	\$ 1.691.956,80	\$ 12.653.633,54
CP1 (Parque)	49.628,20	\$ 141,81	\$ 3.727.847,12	\$ 841.555,08	\$ 1.112.733,62	\$ 1.355.639,26	\$ 7.037.775,08
CP2 (Alameda)	28.656,73	\$ 195,97	\$ 3.535.980,29	\$ 831.318,07	\$ 912.242,56	\$ 336.317,54	\$ 5.615.858,46
Cesión Obligatoria Equipamiento	35.484,23		\$ 580.683,18	\$ 133.997,88	\$ 129.686,81	\$ 148.480,95	\$ 992.848,82
Equipamiento Público	35.484,23	\$ 27,98	\$ 580.683,18	\$ 133.997,88	\$ 129.686,81	\$ 148.480,95	\$ 992.848,82
Costos indirectos cargas físicas locales							
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial			\$ 240.977,73	\$ 50.214,24	\$ 54.470,32	\$ 67.698,57	\$ 413.360,86
TOTAL CARGAS LOCALES			\$ 42.515.544,83	\$ 15.121.444,57	\$ 13.225.840,94	\$ 14.923.795,89	\$ 85.786.626,22

TOTALES GENERALES DE COSTOS



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.10 VALORACION DE BENEFICIOS URBANÍSTICOS

3.10.1 Aprovechamientos en m² construibles

3.10.2 Equivalencia de Unidades representativas de aporte en m² de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.10 Valoración de beneficios urbanísticos.

3.10.1 Aprovechamientos en m2 construibles

De conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo 127 del Decreto O88 de 2017, los aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales se describen a continuación para cada tipo de uso.

USOS	VIP	VIS	NO VIS	COMERCIO Y SERVICIOS	DOTACIONAL
Índice de Ocupación (sobre Área Útil)	0,8	0,8	0,60	0,80	Nota 1
Índice de Construcción (Sobre Área Neta)	0,2	0,2	0,20	0,20	0,20
Índice de Construcción adicional al básico al que se puede acceder únicamente por aportes de carga general (Sobre Área Neta)	1,1	2,00	2,00	2,55	Nota 1

Nota 1: El Índice de Construcción adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general, y el índice de ocupación en los usos dotacionales propuestos, son los establecidos en el artículo 79 "Edificabilidad para usos dotacionales" del presente decreto. (Decreto O88 de 2017) Art. 127

APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS -ÁREAS CONSTRUIDAS-

Según el Artículo 123 Condiciones para la expedición de licencias de urbanismo en las áreas sometidas a Plan Parcial, se debe tener en cuenta:

"Para la expedición de licencias de urbanización en las áreas sometidas a planes parciales se exigirá que el promotor o propietario presente la certificación de Unidades Representativas de Aporte en los términos establecidos en el artículo 191 "Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos Adicionales por el aporte de Carga General" del presente decreto, para la obtención de los aprovechamientos urbanísticos adicionales que sustentan la edificabilidad del proyecto objeto de licencia bajo las reglas del reparto de cargas y beneficios del Título IV "Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios" del presente decreto y las condiciones establecidas en el respectivo Plan Parcial."

La Unidad de Gestión Urbanística 1 alcanza una edificabilidad en m2 total de **597.158,17 m2**

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1			
USOS	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	EDIFICABILIDAD BÁSICA
Residencial No VIS	126.606,26	0,20	25.321,25
Residencial VIS	56.744,02		11.348,80
Residencial VIP	56.744,00		11.348,80
Comercio y Servicios	43.643,76		8.728,75
USOS	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO FINAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA FINAL
Residencial No VIS	126.606,26	2,20	278.533,77
Residencial VIS	56.744,02	2,20	124.836,85
Residencial VIP	56.744,00	1,30	73.767,19
Comercio y Servicios	43.643,76	2,75	120.020,35

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.10 Valoración de beneficios urbanísticos.

3.10.1 Aprovechamientos en m2 construibles

APROVECHAMIENTOS
URBANISTICOS
-ÁREAS CONSTRUIDAS-

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2			
USOS	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	EDIFICABILIDAD BÁSICA
Residencial No VIS	37.079,55	0,20	7.415,91
Residencial VIS	12.362,45		2.472,49
Residencial VIP	12.362,45		2.472,49
USOS	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO FINAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA FINAL
Residencial No VIS	37.079,55	2,20	81.575,01
Residencial VIS	12.362,45	2,20	27.197,39
Residencial VIP	12.362,45	1,30	16.071,18

La Unidad de Gestión Urbanística 2 alcanza una edificabilidad en m2 total de **124.834,58 m2**

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 4			
USOS	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	EDIFICABILIDAD BÁSICA
Residencial No VIS	42.786,81	0,20	8.557,36
Residencial VIS	14.266,63		2.853,33
Residencial VIP	14.266,15		2.853,23
USOS	ÁREA NETA URBANIZABLE POR USO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO FINAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA FINAL
Residencial No VIS	42.786,81	2,20	94.130,98
Residencial VIS	14.266,63	2,20	31.386,59
Residencial VIP	14.266,15	1,30	18.545,99

La Unidad de Gestión Urbanística 4 alcanza una edificabilidad en m2 total de **144.063,56 m2**

La Unidad de Actuación Urbanística 3 no contempla aprovechamientos urbanísticos en m2, se desarrolla con el Índice Básico, dada su condición jurídica.

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

3.10 Valoración de beneficios urbanísticos.

EQUIVALENCIAS EN URAS
-ÁREAS CONSTRUIDAS POR USOS-

3.10.2 Equivalencia de Unidades representativas de aporte en m2 de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios

De conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo 186 del Decreto 088 de 2017, se establecen los m2 de edificabilidad adicional propuesta y equivalencia en URAS para cada una de las unidades de gestión y/o actuación así:

Unidad Gestión/Actuación	Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Propuesto	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida	Número de URAS			Total URAS
			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 1	MZ 1	Vivienda NO VIS	22.834.04	0.20	2.20	2.00	4.566.81	22.605.70	9.133.62	13.928.76	50.234.89	33.739.85	9.133.62	2.785.75	45.659.22
		Comercio Vecinal													
	MZ 2	Vivienda NO VIS	20.229.97	0.20	2.20	2.00	4.045.99	20.027.67	8.091.99	12.340.28	44.505.93	29.892.05	8.091.99	2.468.06	40.452.09
		Comercio Vecinal													
	MZ 3	Vivienda NO VIS	27.855.25	0.20	2.20	2.00	5.571.05	27.576.70	11.142.10	16.991.70	61.281.55	41.159.25	11.142.10	3.398.34	55.699.69
		Comercio Vecinal													
MZ 4	Vivienda NO VIS	27.619.60	0.20	2.20	2.00	5.523.92	27.343.40	11.047.84	16.847.96	60.763.12	40.811.05	11.047.84	3.369.59	55.228.48	
	Comercio Vecinal														
MZ 5	Vivienda NO VIS	28.067.40	0.20	2.20	2.00	5.613.48	27.786.73	11.226.96	17.121.11	61.748.28	41.472.73	11.226.96	3.424.22	56.123.91	
	Comercio Vecinal														
SUPERMZ 1	Comercio Urbano y Servicios	43.643.76	0.20	2.75	2.55	8.728.75	43.207.32	17.457.50	50.626.76	120.020.34	64.488.54	17.457.50	10.125.35	92.071.40	
Total UG 1							34.050.00	168.547.52	68.100.01	127.856.58	398.554.11	251.563.46	68.100.01	25.571.32	345.234.79
UG 2	MZ 6	Vivienda NO VIS	17.362.10	0.20	2.20	2.00	3.472.42	17.188.48	6.944.84	10.590.88	38.196.62	25.654.45	6.944.84	2.118.18	34.717.46
		Comercio Vecinal													
MZ 7	Vivienda NO VIS	19.717.45	0.20	2.20	2.00	3.943.49	19.520.28	7.886.98	12.027.64	43.378.39	29.134.74	7.886.98	2.405.53	39.427.25	
	Comercio Vecinal														
Total UG 2							7.415.91	36.708.75	14.831.82	22.618.53	81.575.01	54.789.19	14.831.82	4.523.71	74.144.71
UG 4	MZ 10	Vivienda NO VIS	19.059.45	0.20	2.20	2.00	3.811.89	18.868.86	7.623.78	11.626.26	41.930.79	28.162.47	7.623.78	2.325.25	38.111.50
		Comercio Vecinal													
MZ 11	Vivienda NO VIS	23.727.36	0.20	2.20	2.00	4.745.47	23.490.09	9.490.94	14.473.69	52.200.19	35.059.83	9.490.94	2.894.74	47.445.51	
	Comercio Vecinal														
Total UG 4							8.557.36	42.358.94	17.114.72	26.099.95	94.130.98	63.222.30	17.114.72	5.219.99	85.557.02
TOTAL PLAN PARCIAL							50.023.28	247.615.22	100.046.55	176.575.06	574.260.10	369.574.95	100.046.55	35.315.01	504.936.51

Tabla de Equivalencias, Fuente: Elaboración Propia a partir de la guía de Reparto de Cargas Secretaria Distrital de Planeación, Bogotá



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.11 REPARTO ENTRE UNIDADES + BALANCE DE CARGAS

3.10.1 Aprovechamientos en m² construibles

3.10.2 Equivalencia de Unidades representativas de aporte en m² de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

3.11 Reparto entre unidades de gestión y/o actuación + Balance de Cargas

REPARTO DE CARGAS
-BALANCE DE CARGAS-

3.11.1 Reparto Unidad de Gestión Urbanística 1 + Balance de Carga

Bajo el esquema de participación de predios del % de ventas de la totalidad del Plan Parcial N. 2 “El Carmen” se desarrolla el reparto entre unidades y el balance así:

REPARTO DE CARGAS LOCALES Y BALANCE EN FUNCIÓN DE LAS CARRGAS LOCALES

Concepto	UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial
	COP Miles				

Área de cargas locales	121.989,95	29.711,97	34.835,94	34.032,59	220.570,46
Porcentaje de participación de las cargas locales	55,31%	13,47%	15,79%	15,43%	100,00%

Costo cargas locales	\$ 42.515.544,83	\$ 15.121.444,57	\$ 13.225.840,94	\$ 14.923.795,89	\$ 85.786.626,22
Porcentaje de participación de las cargas locales	49,56%	17,63%	15,42%	17,40%	100,00%

Porcentaje para equilibrio	5,75%	-4,16%	0,38%	-1,97%	
Cargas a repartir	\$ 4.930.092,81	\$ (3.565.545,68)	\$ 322.927,65	\$ (1.687.474,79)	
Cargas en equilibrio	\$ 47.445.637,64	\$ 11.555.898,89	\$ 13.548.768,59	\$ 13.236.321,10	\$ 85.786.626,22

VENTAS ESTIMADAS

Producto inmobiliario propuesto	Área Vendible					Precio de venta por M2 COP Miles / M2	Total Ventas Estimadas				
	UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial		UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2	M2	M2		COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Vivienda VIP	36.288,00	11.088,00	7.056,00	11.088,00	65.520,00	\$ 1.229.526,00	\$ 44.617.039.488	\$ 13.632.984.288,00	\$ 8.675.535.456,00	\$ 13.632.984.288,00	\$ 80.558.543.520
Vivienda VIS	121.725,00	26.100,00	27.900,00	31.050,00	206.775,00	\$ 2.213.147,00	\$ 269.395.318.575	\$ 57.763.136.700,00	\$ 61.746.801.300,00	\$ 68.718.214.350,00	\$ 457.623.470.925
Vivienda No VIS	309.347,00	81.600,00	84.480,00	90.720,00	566.147,00	\$ 4.500.000,00	\$ 1.392.061.500.000	\$ 367.200.000.000,00	\$ 380.160.000.000	\$ 408.240.000.000,00	\$ 2.547.661.500.000
Vivienda No VIS Tipo 4	309.347,00	81.600,00	84.480,00	90.720,00	566.147,00						\$ -
Comercio	59.980,00	0,00	0,00	0,00	59.980,00	\$ 7.000.000,00	\$ 419.860.000.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 419.860.000.000
Comercio vecinal											
Comercio zonal											
Comercio urbano											
Comercio Metropolitano	59.980,00	0,00	0,00	0,00	59.980,00						
Total Plan Parcial	527.340,00	118.788,00	119.436,00	132.858,00	898.422,00		\$ 2.125.933.858.063,00	\$ 438.596.120.988,00	\$ 450.582.336.756,00	\$ 490.591.198.638,00	\$ 3.505.703.514.445,00



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.12 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

3.12 Estudio comparativo para determinar hecho generador de Plusvalía

PLUSVALIA
-HECHO GENERADOR-



3.12 Plusvalía

HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA (ART. 73 DE LEY 388 DE 1997)

La participación en Plusvalía y las cargas urbanísticas, como instrumentos para la movilización y recuperación de plusvalías urbanas en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, corresponde a:

La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

De conformidad con la participación de plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, se refiere a los beneficios causados a un predio o inmueble con ocasión de acción urbanísticas del Estado que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

La determinación y liquidación de la participación en plusvalía está relacionada una vez se expida la acción urbanística que configura el hecho generador de la misma y su posterior liquidación.

La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez

De acuerdo con lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 3° del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 13° del Acuerdo 352 de 2008, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, los hechos generadores de la participación de la plusvalía se entenderán causados en las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas, de acuerdo con los siguientes criterios:

NORMA ANTERIOR	NORMA NUEVA
El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo	
Sin Usos: No se permite el aprovechamiento para desarrollar los predios objeto del POZ Norte a la luz de los Decretos Distritales 43 de 2010 y 464 de 2011	Áreas de aActividad de POT (Decreto 619 de 2000): 1. Área de actividad Dotacional 2. Área de Actividad de Comercio y Servicios 3. Área de Actividad Residencial 4. Área Urbana Integral
La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez	
Sin Edificabilidad: No se permite el aprovechamiento para desarrollar los predios objeto del POZ Norte a la luz de los Decretos Distritales 43 de 2010 y 464 de 2011	Edificabilidad Básica (Sin Asunción de cargas generales) de 0,2 para todos los usos

Fuente: DTS Decreto 088 de 2017, Numeral 19. La Participación en Plusvalía y las cargas urbanísticas como instrumentos de movilización y recuperación de plusvalías.

A black and white photograph of a metal bridge with a stone abutment and a sign. The bridge has a decorative railing with vertical bars. The stone abutment is on the left, and a sign with a striped pattern is on the right. The background shows trees and a sky.

3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.13 ESTRATEGIAS DE GESTIÓN

- 3.13.1 Unidades de Gestión y/o Actuación
- 3.13.2 Etapas de Desarrollo
- 3.13.3 Cronograma de Ejecución

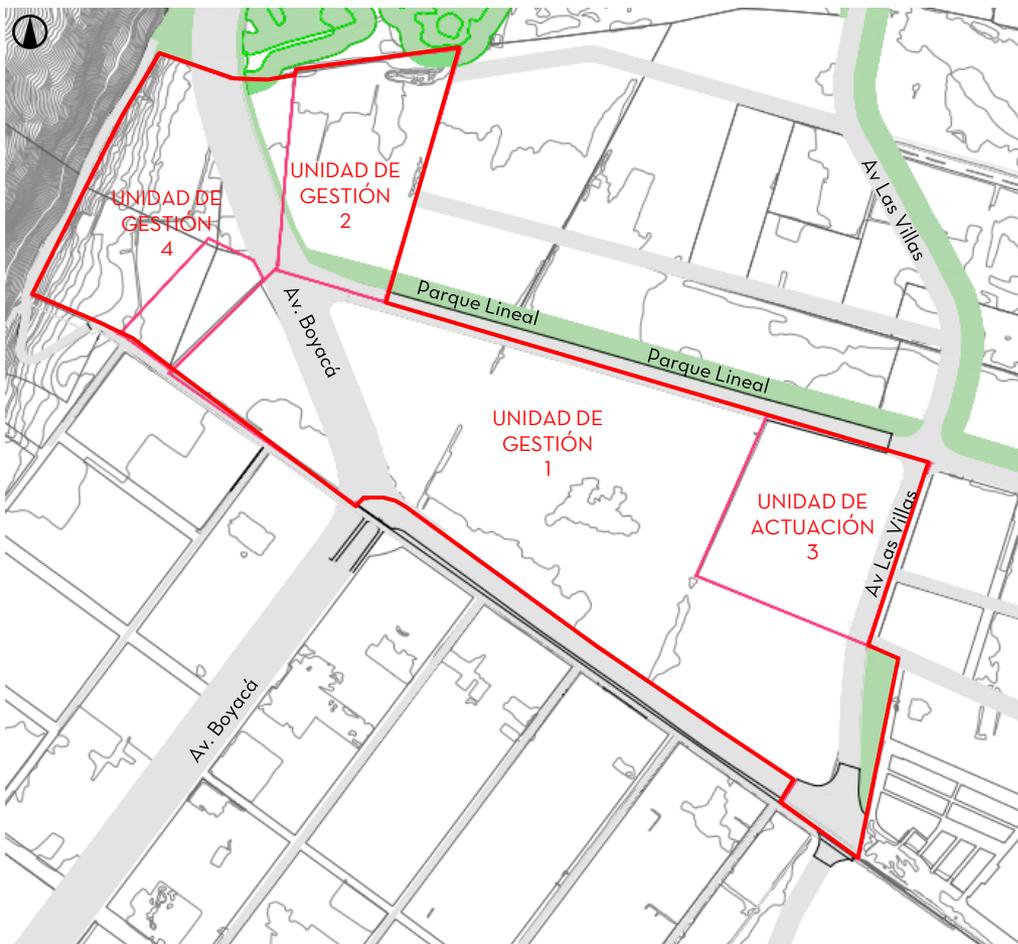


3.13 Estrategias de Gestión

3.13.1 Unidades de Gestión y/o Actuación

UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN
-PLAN PARCIAL N. 2-

El Plan Parcial N. 2 “El Carmen” se desarrolla a través de tres (3) Unidades de Gestión Urbanísticas y una (1) Unidad de Actuación Urbanística así:



UNIDAD DE GESTIÓN/ UNIDAD DE ACTUACIÓN	PREDIO	INFORMACIÓN ACTUAL	
		MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA EN M2
1	Lote A	50N-20809451	32.754,57
	Lote B	50N-20809452	244.889,96
	Lote C	50N-20809453	7.696,78
	Lote D	50N-20809454	3.967,05
	Av. Las Villas Costado Sur	50N-20808443	1.154,05
	Av. Tibabita	50N-20809442	6.517,27
	Av. Las Villas costado Norte	50N-20809441	9.431,26
	Av. Boyacá	50N-20809440	26.244,11
Área Av. San Antonio no objeto de reparto			
2	Lote 1	50N-20803506	69.650,72
3	Lote 1	50N-20271800	89.497,07
	Lote fuera del ámbito del PP		
4	Lote 1	50N-20098042	25.158,50
	Lote 2	50N-20011171	38.726,10
	Lote 3	50N-20099338	39.922,80
	Lote 4	50N-20291429	8.879,40
Área Servidumbre no objeto de reparto			

Las condiciones jurídicas del predio denominado “Laguna Redonda” con matrícula inmobiliaria N. 50N-20271800 determinan el predio como una unidad de actuación urbanística, que podrá ser objeto de expropiación de conformidad con el artículo 131 del Decreto 088 de 2017, parágrafo 1 “En los casos en los que por parte de uno o más propietarios no se haya aportado suelo de cargas generales y otros propietarios y/o promotores del plan parcial aporten los recursos necesarios para adquirirlos, el Instituto de Desarrollo Urbano y/o el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, según corresponda, deberán adelantar el proceso de expropiación en favor de terceros establecido en la ley y en los reglamentos para la adquisición de estos suelos.”

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.13 Estrategias de Gestión

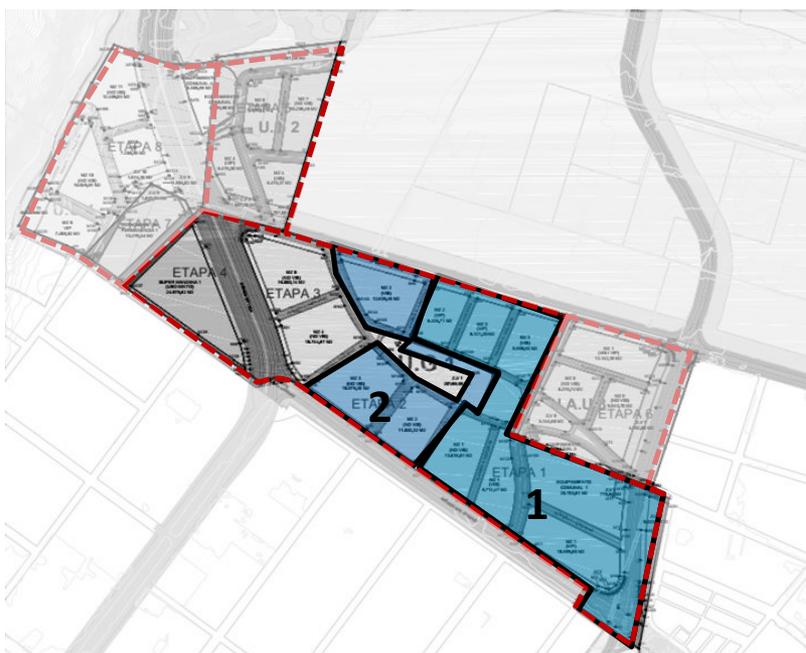
3.13.2 Etapas de Desarrollo

ETAPAS DE DESARROLLO -PLAN PARCIAL N. 2-

El Plan Parcial N. 2 se podrá desarrollar a partir de Etapas simultáneas, sin que el inicio o finalización de una de ellas dependa de la otra, dado que cada unidad de gestión y/o actuación es de propietarios diferentes. Por lo tanto según las condiciones del mercado y ritmo de ventas de los productos inmobiliarios se podrán modificar siempre y cuando cada una de las etapas cumpla con sus obligaciones urbanísticas del 17% para parques, 8% para equipamientos y 20% de suelo útil VIS y 20% de suelo útil VIP.

UNIDAD DE GESTION 1

Etapas 1 y 2



CUADRO 2.8 - ETAPAS DE DESARROLLO		U.G.1 ETAPA 1		U.G.1 ETAPA 2	
		m2	%	m2	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	152.403,03	100,00%	65.811,55	100,00%
1,1	SUELO NO CARGAS	4.453,75	2,92%	0,00	0,00%
2	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS	12.805,94	8,40%	2.291,58	3,48%
2,1	AFECTACIONES VIALES TOTALES	12.805,94	8,40%	2.291,58	3,48%
2.1.1	Afectación Vial Avenida Boyacá	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2.1.2	Afectación Vial Avenida Las Villas Norte	9.431,09	6,19%	0,00	0,00%
2.1.3	Afectación Vial Avenida Las Villas - Sur	1.154,07	0,76%	0,00	0,00%
2.1.4	Afectación Vial Avenida Tibabita	2.220,78	1,46%	2.291,58	3,48%
2,2	AFECTACIONES AMBIENTALES	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2.2.1	Afectación Vallado Principal (5mts, 3.5m en separador)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2.2.2	Afectacion Ronda	0,00	0,00%	0,00	0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	135.143,34	88,67%	63.519,97	96,52%
3,1	Control ambiental	11.688,33	7,67%	4.485,07	6,82%
3,2	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	123.455,02	81,01%	59.034,91	89,70%
4	CARGAS LOCALES	58.382,55	47,29%	18.983,90	32,16%
4,1	CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	21.019,60	17,03%	10.036,17	17,00%
4.1.1	Cesión para parque	11.218,01	9,09%	6.200,11	10,50%
4.1.2	Cesión para Vias peatonales (16 mts)	9.801,59	7,94%	3.836,06	6,50%
4,2	CESIONES PUBLICAS PARA	20.753,51	16,81%	0,00	0,00%
4,3	CESION PUBLICA MALLA VIAL LOCAL	16.609,44	13,45%	8.947,73	15,16%
5	ÁREA ÚTIL TOTAL	65.072,47	100,00%	40.051,01	100,00%
5,1	Área Útil Residencial	65.072,47	100,00%	40.051,01	100,00%
5,2	Área útil de uso Mixto	0,00	0,00%	0,00	0,00%
5	ÁREA RESIDENCIAL Y COMERCIAL	65.072,46	100,00%	40.051,00	100,00%
5,1	Residencial NO VIS o Uso Mixto	13.016,81	20,00%	27.411,53	68,44%
5,2	Área Útil VIP	32.347,56	49,71%	0,00	0,00%
5,3	Area Util VIS	19.708,10	30,29%	12.639,48	31,56%

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.13 Estrategias de Gestión

3.13.2 Etapas de Desarrollo

ETAPAS DE DESARROLLO
-PLAN PARCIAL N. 2-

El Plan Parcial N. 2 se podrá desarrollar a partir de Etapas simultáneas, sin que el inicio o finalización de una de ellas dependa de la otra, dado que cada unidad de gestión y/o actuación es de propietarios diferentes. Por lo tanto según las condiciones del mercado y ritmo de ventas de los productos inmobiliarios se podrán modificar siempre y cuando cada una de las etapas cumpla con sus obligaciones urbanísticas del 17% para parques, 8% para equipamientos y 20% de suelo útil VIS y 20% de suelo útil VIP.

UNIDAD DE GESTION 1

Etapas 3 y 4



CUADRO 2.8 - ETAPAS DE DESARROLLO		U.G.1 ETAPA 3		U.G.1 ETAPA 4	
		m2	%	m2	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	56.274,22	100,00%	58.998,53	100,00%
1,1	SUELO NO CARGAS	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS	2.000,39	3,55%	28.113,42	47,65%
2,1	AFECTACIONES VIALES TOTALES	2.000,39	3,55%	26.244,24	44,48%
2.1.1	Afectación Vial Avenida Boyacá	0,00	0,00%	26.244,24	44,48%
2.1.2	Afectación Vial Avenida Las Villas Norte	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2.1.3	Afectación Vial Avenida Las Villas - Sur	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2.1.4	Afectación Vial Avenida Tibabita	2.000,39	3,55%	0,00	0,00%
2,2	AFECTACIONES AMBIENTALES	0,00	0,00%	1.869,17	3,17%
2.2.1	Afectación Vallado Principal (5mts, 3.5m en separador)	0,00	0,00%	1.869,17	3,17%
2.2.2	Afectacion Ronda	0,00	0,00%	0,00	0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	54.273,83	96,45%	30.885,11	52,35%
3,1	Control ambiental	4.953,43	8,80%	3.186,27	5,40%
3,2	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	49.320,40	87,64%	27.698,84	46,95%
4	CARGAS LOCALES	17.575,40	35,64%	2.812,99	10,16%
4,1	CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	13.355,14	27,08%	0,00	0,00%
4.1.1	Cesión para parque	8.949,32	18,15%	-	0,00%
4.1.2	Cesión para Vias peatonales (16 mts)	4.405,83	8,93%	-	0,00%
4,2	CESIONES PUBLICAS PARA	0,00	0,00%	0,00	0,00%
4,3	CESION PUBLICA MALLA VIAL LOCAL	4.220,25	8,56%	2.812,99	10,16%
5	ÁREA ÚTIL TOTAL	31.745,01	100,00%	24.885,85	100,00%
5,1	Área Útil Residencial	31.745,01	100,00%	0,00	0,00%
5,2	Área útil de uso Mixto	0,00	0,00%	24.885,85	100,00%
5	ÁREA RESIDENCIAL Y COMERCIAL	31.745,01	100,00%	24.885,85	100,00%
5,1	Residencial NO VIS o Uso Mixto	31.745,01	100,00%	24.885,85	100,00%
5,2	Área Útil VIP	0,00	0,00%	0,00	0,00%
5,3	Area Util VIS	0,00	0,00%	0,00	0,00%

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.13 Estrategias de Gestión

3.13.2 Etapas de Desarrollo

ETAPAS DE DESARROLLO
-PLAN PARCIAL N. 2-

El Plan Parcial N. 2 se podrá desarrollar a partir de Etapas simultáneas, sin que el inicio o finalización de una de ellas dependa de la otra, dado que cada unidad de gestión y/o actuación es de propietarios diferentes. Por lo tanto según las condiciones del mercado y ritmo de ventas de los productos inmobiliarios se podrán modificar siempre y cuando cada una de las etapas cumpla con sus obligaciones urbanísticas del 17% para parques, 8% para equipamientos y 20% de suelo útil VIS y 20% de suelo útil VIP.

UNIDAD DE GESTION 2

Etapas 5



CUADRO 2.8 - ETAPAS DE DESARROLLO		U.G.2 ETAPA 5	
		m2	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	69.474,52	100,00%
1,1	SUELO NO CARGAS	0,00	0,00%
2	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS	7.670,07	11,04%
2,1	AFECTACIONES VIALES TOTALES	4.559,24	6,56%
2.1.1	Afectación Vial Avenida Boyacá	3.738,88	5,38%
2.1.2	Afectación Vial Avenida Las Villas Norte	0,00	0,00%
2.1.3	Afectación Vial Avenida Las Villas - Sur	0,00	0,00%
2.1.4	Afectación Vial Avenida Tibabita	820,36	1,18%
2,2	AFECTACIONES AMBIENTALES	3.110,83	4,48%
2.2.1	Afectación Vallado Principal (5mts, 3.5m en separador)	1.775,73	2,56%
2.2.2	Afectacion Ronda	1.335,10	1,92%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	61.804,45	88,96%
3,1	Control ambiental	1.944,60	2,80%
3,2	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	59.859,85	86,16%
4	CARGAS LOCALES	27.767,37	46,39%
4,1	CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	10.176,45	17,00%
4.1.1	Cesión para parque	5.934,38	9,91%
4.1.2	Cesión para Vías peatonales (16 mts)	4.242,07	7,09%
4,2	CESIONES PUBLICAS PARA	4.789,06	8,00%
4,3	CESION PUBLICA MALLA VIAL LOCAL	12.801,86	21,39%
5	ÁREA ÚTIL TOTAL	32.092,48	100,00%
5,1	Área Útil Residencial	32.092,48	100,00%
5,2	Área útil de uso Mixto	0,00	0,00%
5	ÁREA RESIDENCIAL Y COMERCIAL	32.092,48	100,00%
5,1	Residencial NO VIS o Uso Mixto	19.253,87	59,99%
5,2	Área Útil VIP	6.419,30	20,00%
5,3	Area Util VIS	6.419,31	20,00%

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.13 Estrategias de Gestión

3.13.2 Etapas de Desarrollo

ETAPAS DE DESARROLLO
-PLAN PARCIAL N. 2-

El Plan Parcial N. 2 se podrá desarrollar a partir de Etapas simultáneas, sin que el inicio o finalización de una de ellas dependa de la otra, dado que cada unidad de gestión y/o actuación es de propietarios diferentes. Por lo tanto según las condiciones del mercado y ritmo de ventas de los productos inmobiliarios se podrán modificar siempre y cuando cada una de las etapas cumpla con sus obligaciones urbanísticas del 17% para parques, 8% para equipamientos y 20% de suelo útil VIS y 20% de suelo útil VIP.

UNIDAD DE GESTION 3

Etapas 6



CUADRO 2.8 - ETAPAS DE DESARROLLO		U.G.3 ETAPA 6	
		m2	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	75.363,07	100,00%
1,1	SUELO NO CARGAS	0,00	0,00%
2	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS	10.170,31	13,50%
2,1	AFECTACIONES VIALES TOTALES	10.170,31	13,50%
2.1.1	Afectación Vial Avenida Boyacá	0,00	0,00%
2.1.2	Afectación Vial Avenida Las Villas Norte	9.216,08	12,23%
2.1.3	Afectación Vial Avenida Las Villas - Sur	0,00	0,00%
2.1.4	Afectación Vial Avenida Tibabita	954,23	1,27%
2,2	AFECTACIONES AMBIENTALES	0,00	0,00%
2.2.1	Afectación Vallado Principal (5mts, 3.5m en separador)	0,00	0,00%
2.2.2	Afectacion Ronda	0,00	0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	65.192,77	86,50%
3,1	Control ambiental	7.255,37	9,63%
3,2	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	57.937,40	76,88%
4	CARGAS LOCALES	27.580,57	47,60%
4,1	CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	12.501,66	21,58%
4.1.1	Cesión para parque	7.846,65	13,54%
4.1.2	Cesión para Vias peatonales (16 mts)	4.655,01	8,03%
4,2	CESIONES PUBLICAS PARA	4.634,98	8,00%
4,3	CESION PUBLICA MALLA VIAL LOCAL	10.443,93	18,03%
5	ÁREA ÚTIL TOTAL	30.356,82	100,00%
5,1	Área Útil Residencial	30.356,82	100,00%
5,2	Área útil de uso Mixto	0,00	0,00%
5	ÁREA RESIDENCIAL Y COMERCIAL	30.356,82	100,00%
5,1	Residencial NO VIS o Uso Mixto	18.214,43	60,00%
5,2	Área Útil VIP	6.071,19	20,00%
5,3	Area Util VIS	6.071,19	20,00%

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

3.13 Estrategias de Gestión

ETAPAS DE DESARROLLO

-PLAN PARCIAL N. 2-

3.13.2 Etapas de Desarrollo

El Plan Parcial N. 2 se podrá desarrollar a partir de Etapas simultáneas, sin que el inicio o finalización de una de ellas dependa de la otra, dado que cada unidad de gestión y/o actuación es de propietarios diferentes. Por lo tanto según las condiciones del mercado y ritmo de ventas de los productos inmobiliarios se podrán modificar siempre y cuando cada una de las etapas cumpla con sus obligaciones urbanísticas del 17% para parques, 8% para equipamientos y 20% de suelo útil VIS y 20% de suelo útil VIP.

UNIDAD DE GESTION 4

Etapas 7 y 8



CUADRO 2.8 - ETAPAS DE DESARROLLO		U.G.4 ETAPA 7		U.G.4 ETAPA 8	
		m2	%	m2	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	93.665,18	100,00%	19.668,36	100,00%
1,1	SUELO NO CARGAS	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS	22.345,59	23,86%	519,16	2,64%
2,1	AFECTACIONES VIALES TOTALES	19.708,50	21,04%	0,00	0,00%
2.1.1	Afectación Vial Avenida Boyacá	19.708,50	21,04%	0,00	0,00%
2.1.2	Afectación Vial Avenida Las Villas Norte	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2.1.3	Afectación Vial Avenida Las Villas - Sur	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2.1.4	Afectación Vial Avenida Tibabita	0,00	0,00%	0,00	0,00%
2,2	AFECTACIONES AMBIENTALES	2.637,09	0,79%	519,16	2,64%
2.2.1	Afectación Vallado Principal (5mts, 3.5m en separador)	2.009,11	2,14%	519,16	2,64%
2.2.2	Afectacion Ronda	627,98	0,67%	0,00	0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	71.319,58	76,14%	19.149,20	97,36%
3,1	Control ambiental	4.991,49	5,33%	265,59	1,35%
3,2	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA	66.328,09	70,81%	18.883,61	96,01%
4	CARGAS LOCALES	29.041,11	43,78%	18.883,62	100,00%
4,1	CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	11.275,68	17,00%	1.510,61	8,00%
4.1.1	Cesión para parque	9.559,51	14,41%	1.510,61	8,00%
4.1.2	Cesión para Vias peatonales (16 mts)	1.716,17	2,59%	-	0,00%
4,2	CESIONES PUBLICAS PARA	5.306,68	8,00%	13.183,99	69,82%
4,3	CESION PUBLICA MALLA VIAL LOCAL	12.458,75	18,78%	4.189,02	22,18%
5	ÁREA ÚTIL TOTAL	37.286,98	100,00%	0,00	0,00%
5,1	Área Útil Residencial	37.286,98	100,00%	0,00	0,00%
5,2	Área útil de uso Mixto	0,00	0,00%	0,00	0,00%
5	ÁREA RESIDENCIAL Y COMERCIAL	37.286,98	100,00%	0,00	0,00%
5,1	Residencial NO VIS o Uso Mixto	22.369,60	59,99%	0,00	0,00%
5,2	Área Útil VIP	7.458,56	20,00%	0,00	0,00%
5,3	Area Util VIS	7.458,82	20,00%	0,00	0,00%

3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



3.13 Estrategias de Gestión

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN -PLAN PARCIAL N. 2-

3.13.3 Cronograma de ejecución

CRONOGRAMA PRELIMINAR DE EJECUCIÓN DE OBRAS- Plan Parcial N° 2- El Carmen. "Ciudad Lagos de Torca"											
U.A.U 1	Cantidades de Vivienda Preliminar		U.A.U 2	Cantidad de Viviendas Preliminar		U.A.U 3	Cantidad de Viviendas Preliminar		U.A.U 4	Cantidad de Viviendas Preliminar	
	Vivienda No Vis	3.984		Vivenda No Vis	960		Vivenda No Vis	864		Vivenda No Vis	1.200
	Vivienda Vis	2.680		Vivienda Vis	570		Vivienda Vis	480		Vivienda Vis	520
	Vivienda Vip	1.720		Vivienda Vip	336		Vivienda Vip	192		Vivienda Vip	250
	Total	8.384		Total	1.866		Total	1.536		Total	1.970

Años promedio		6 años						11 años					17 años						
Años de Ejecución	Producto de Ejecución	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
U.A.U 1	Etapa 1	Vivienda No Vis	1100																
		Vivienda Vis	500																
		Vivienda Vip	500																
	Etapa 2	Vivienda No Vis				1400													
		Vivienda Vis					425												
		Vivienda Vip					425												
	Etapa 3	Vivienda No Vis							1484										
		Vivienda Vis							638										
		Vivienda Vip							638										
	Etapa 4	Comercio y Servicios											1						
		Vivienda Vis											637						
		Vivienda Vip											637						
U.A.U 2	Etapa 5	Vivienda No Vis	960																
		Vivienda Vis	570																
		Vivienda Vip	336																
U.A.U 3	Etapa 6	Vivienda No Vis			864														
		Vivienda Vis				480													
		Vivienda Vip				192													
U.A.U 4	Etapa 7	Vivienda No Vis		1200															
		Vivienda Vis				520													
		Vivienda Vip				250													

	Viv. No Vis
	Viv. Vis
	Viv. Vip
	Comercio y Serv.