

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, likely Bogotá, Colombia, showing a dense urban area with a grid-like street pattern. A large green diagonal overlay covers the right side of the image. The text is overlaid on the bottom left of the image.

3. ESTRATEGIAS DE GESTION Y FINANCIACIÓN

CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA
EDIFICABILIDAD TOTAL

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

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:

IMPLANTACION		U.G 1- HAYUELOS	
		m2	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	402.871,84	100,00%
1,1	SUELO NO CARGAS	5.401,69	1,34%
2	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS GENERALES	397.470,15	98,66%
2,1	AFECTACIONES VIALES TOTALES	47.940,93	11,90%
2.1.1	Afectación Vial Avenida Boyacá	29.983,39	7,44%
2.1.2	Afectación Vial Avenida Las Villas	10.619,84	2,64%
2.1.3	Afectación Vial Avenida Tibabita	7.337,70	1,82%
2,2	AFECTACIONES AMBIENTALES TOTALES	10.126,92	2,51%
2.2.1	Afectación Vallado Principal (5mts, 3.5m en separador)	8.791,82	2,18%
2.2.2	Afectacion Ronda	1.335,10	0,33%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO EDIFICABILIDAD	339.402,30	84,25%
3,1	Control ambiental	20.812,54	5,17%
3,2	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	318.589,76	79,08%
4	CARGAS LOCALES	122.430,59	38,43%
4,1	CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	60.630,09	19,03%
4.1.1	Cesión para parque	30.384,96	9,54%
4.1.2	Cesión para Vías peatonales (16 mts)	19.952,97	6,26%
4,2	CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS	25.487,63	8,00%
4,3	CESION PUBLICA MALLA VIAL LOCAL	36.312,87	11,40%
5	ÁREA ÚTIL TOTAL	196.159,17	100,00%
5,1	Área Útil Residencial	170.995,10	87,17%
5,2	Área Útil de uso Mixto	25.164,07	12,83%
6	ÁREA RESIDENCIAL Y COMERCIAL	196.159,17	52,83%
6,1	Residencial NO VIS o Uso Mixto	25.164,07	12,83%
6,2	Área Útil VIP	39.234,31	20,00%
6,3	Area Util VIS	39.233,48	20,00%

P.P EL CARMEN		U.G 2	
		m2	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	17.902,04	100,00%
1,1	SUELO NO CARGAS	0,00	0,00%
2	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS GENERALES	17.902,04	100,00%
2,1	AFECTACIONES VIALES TOTALES	0,00	0,00%
2.1.1	Afectación Vial Avenida Boyacá	0,00	0,00%
2.1.2	Afectación Vial Avenida Las Villas	0,00	0,00%
2.1.3	Afectación Vial Avenida Tibabita	0,00	0,00%
2,2	AFECTACIONES AMBIENTALES TOTALES	69,21	0,39%
2.2.1	Afectación Vallado Principal (5mts, 3.5m en separador)	69,21	0,39%
2.2.2	Afectacion Ronda	0,00	0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO EDIFICABILIDAD	17.832,83	99,61%
3,1	Control ambiental	542,54	3,03%
3,2	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	17.290,29	96,58%
4	CARGAS LOCALES	4.227,94	24,45%
4,1	CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	1.383,54	8,00%
4.1.1	Cesión para parque	1.383,54	8,00%
4.1.2	Cesión para Vías peatonales (16 mts)	-	0,00%
4,2	CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS	0,00	0,00%
4,3	CESION PUBLICA MALLA VIAL LOCAL	2.844,40	16,45%
5	ÁREA ÚTIL TOTAL	13.062,35	100,00%
5,1	Área Útil Residencial	0,00	0,00%
5,2	Área útil de uso Mixto	0,00	0,00%
5,3	Área Dotacional	13.062,35	100,00%

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



3.1 Propuesta de Reparto de Cargas y Beneficios

-REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS-

IMPLANTACION		U.A.U 3	
		m2	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	75.362,96	100,00%
1,1	SUELO NO CARGAS	0,00	0,00%
2	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS GENERALES	75.362,96	100,00%
2,1	AFECTACIONES VIALES TOTALES	10.170,14	13,49%
2.1.1	Afectación Vial Avenida Boyacá	0,00	0,00%
2.1.2	Afectación Vial Avenida Las Villas	9.215,91	12,23%
2.1.3	Afectación Vial Avenida Tibabita	954,23	1,27%
2,2	AFECTACIONES AMBIENTALES TOTALES	1.780,15	2,36%
2.2.1	Afectación Vallado Principal (5mts, 3.5m en separador)	1.780,15	2,36%
2.2.2	Afectacion Ronda	0,00	0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO EDIFICABILIDAD	63.412,67	84,14%
3,1	Control ambiental	5.454,71	7,24%
3,2	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	57.957,96	76,91%
4	CARGAS LOCALES	29.037,09	50,10%
4,1	CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	9.928,50	17,13%
4.1.1	Cesión para parque	3.009,19	5,19%
4.1.2	Cesión para Vías peatonales (16 mts)	2.190,58	3,78%
4,2	CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS	4.639,29	8,00%
4,3	CESION PUBLICA MALLA VIAL LOCAL	14.469,30	24,97%
5	ÁREA ÚTIL TOTAL	28.920,87	100,00%
5,1	Área Útil Residencial	28.920,87	100,00%
5,2	Área útil de uso Mixto	0,00	0,00%
6	ÁREA RESIDENCIAL Y COMERCIAL	28.920,87	40,00%
6,1	Residencial NO VIS o Uso Mixto	0,00	0,00%
6,2	Área Útil VIP	5.784,98	20,00%
6,3	Area Util VIS	5.784,34	20,00%

P.P EL CARMEN		U.G 4	
		m2	%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	95.557,86	100,00%
1,1	SUELO NO CARGAS	0,00	0,00%
2	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS GENERALES	95.557,86	100,00%
2,1	AFECTACIONES VIALES TOTALES	19.612,01	20,52%
2.1.1	Afectación Vial Avenida Boyacá	19.612,01	20,52%
2.1.2	Afectación Vial Avenida Las Villas	0,00	0,00%
2.1.3	Afectación Vial Avenida Tibabita	0,00	0,00%
2,2	AFECTACIONES AMBIENTALES TOTALES	5.248,53	5,49%
2.2.1	Afectación Vallado Principal (5mts, 3.5m en separador)	4.424,19	4,63%
2.2.2	Afectacion Ronda	824,34	0,86%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO EDIFICABILIDAD	70.697,32	73,98%
3,1	Control ambiental	2.232,23	2,34%
3,2	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	68.465,09	71,65%
4	CARGAS LOCALES	30.643,66	44,76%
4,1	CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	11.647,91	17,01%
4.1.1	Cesión para parque	7.423,86	10,84%
4.1.2	Cesión para Vías peatonales (16 mts)	1.521,64	2,22%
4,2	CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS	5.480,24	8,00%
4,3	CESION PUBLICA MALLA VIAL LOCAL	13.515,51	19,74%
5	ÁREA ÚTIL TOTAL	37.821,43	100,00%
5,1	Área Útil Residencial	37.821,43	100,00%
5,2	Área útil de uso Mixto	0,00	0,00%
6	ÁREA RESIDENCIAL Y COMERCIAL	37.821,43	40,02%
6,1	Residencial NO VIS o Uso Mixto	0,00	0,00%
6,2	Área Útil VIP	7.568,91	20,01%
6,3	Area Util VIS	7.568,91	20,01%

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: 68,09 % de la totalidad del Plan Parcial
 UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2: 3,03 % de la totalidad del Plan Parcial
 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3: 12,74 % de la totalidad del Plan Parcial
 UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 4: 16,15% de la totalidad del Plan Parcial.

100 % PLAN PARCIAL
N. 2

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, is visible in the bottom left corner of the slide.

DEFINICIÓN DE PRODUCTO INMOBILIARIO

3.2

The background of the slide is an aerial photograph. The left side shows a wide view of a city with mountains in the distance. The right side is a closer view of a residential neighborhood with houses and trees. A green diagonal overlay covers the right half of 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

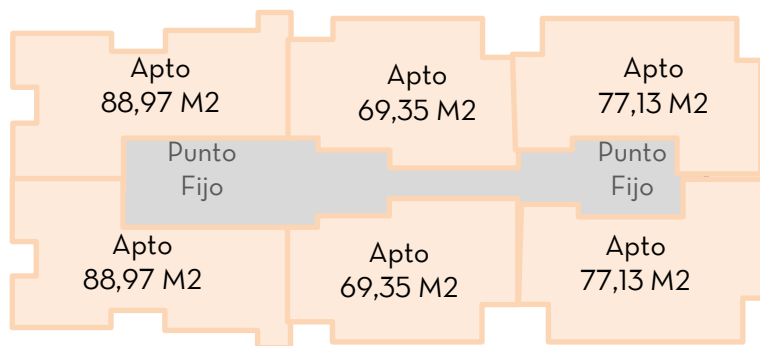
3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD



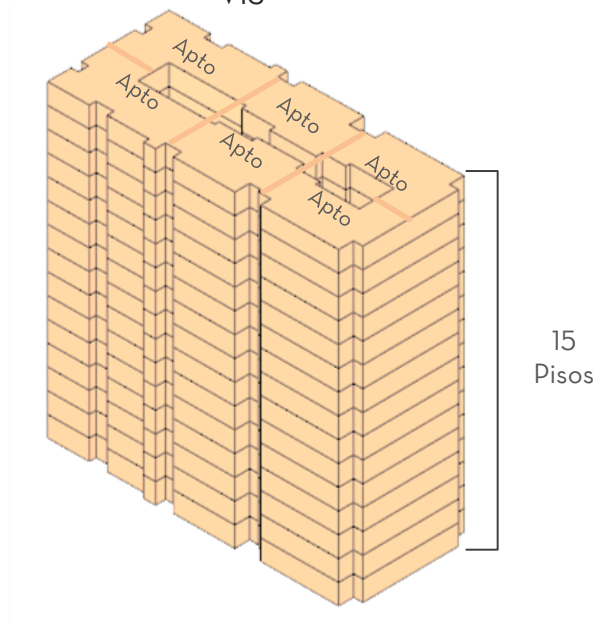
3.2 Definición del Producto Inmobiliario

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 la 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

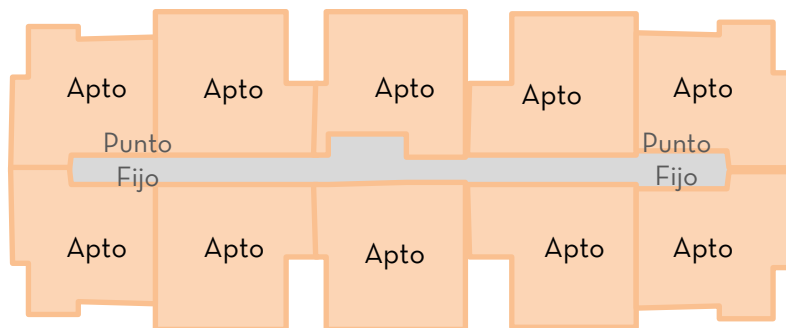
 Tipo No VIS



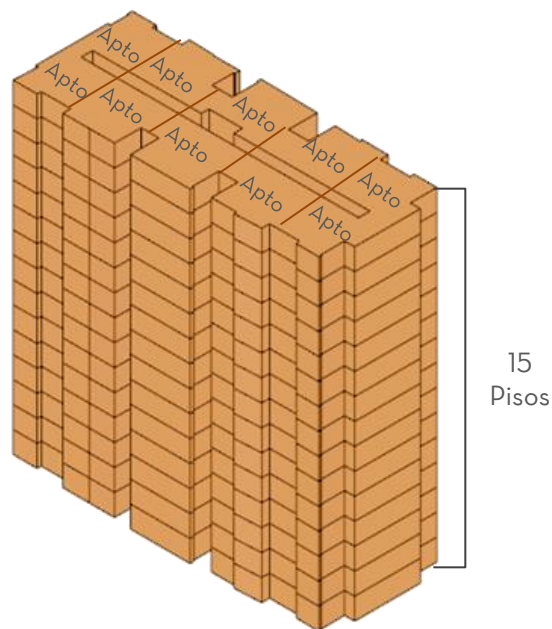
3.2 Definición del Producto Inmobiliario

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 la 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.

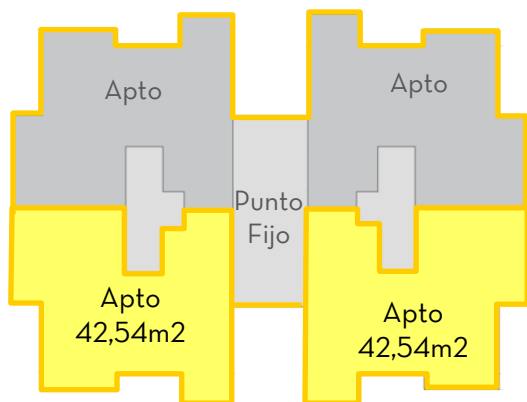
 Tipo VIS



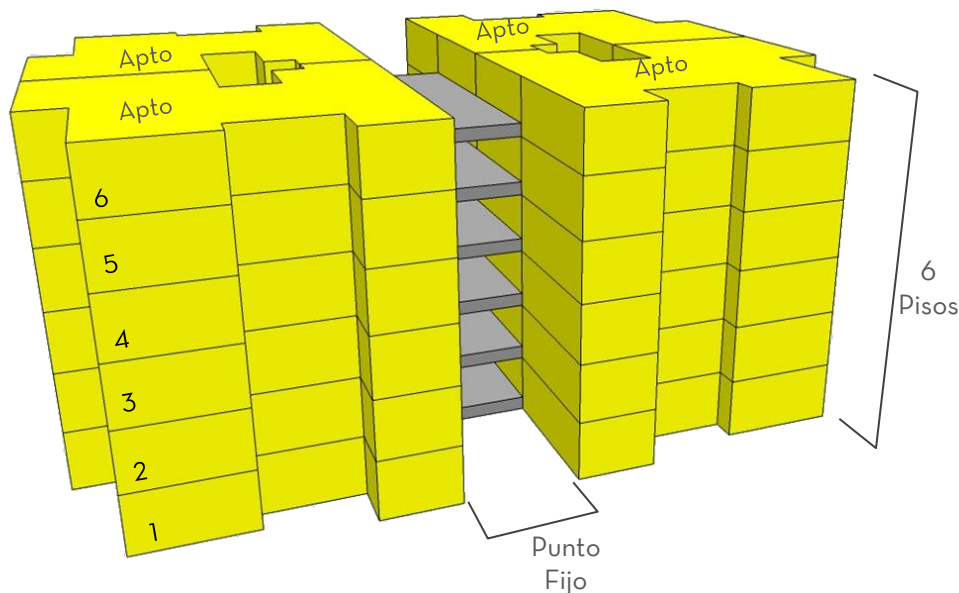
3.2 Definición del Producto Inmobiliario

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.



REPRESENTACIÓN GRÁFICA CONCEPTUAL DEL PRODUCTO DE VIVIENDA VIP



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 la 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

 Tipo VIP

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, is visible in the bottom left corner of the slide.

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



3.3 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 088 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(...)”

De conformidad con el Artículo 167- Cargas Urbanísticas del Decreto 088 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”

“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.”

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	

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

Carga General Canjeable por URA	Área (M2)					Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)				
	UG1	UG2	UAU 3	UG4	Total Plan Parcial		UG1	UG2	UAU 3	UG4	Total Plan Parcial
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	47.940,93	0,00	10.170,14	19.612,01	77.723,08	1,00	47.940,93	0,00	10.170,14	19.612,01	77.723,08
Avenida Boyacá	29.983,39	0,00	0,00	19.612,01	49.595,40	1,00	29.983,39	0,00	0,00	19.612,01	49.595,40
Avenida Las Villas	10.619,84	0,00	9.215,91	0,00	19.835,75	1,00	10.619,84	0,00	9.215,91	0,00	19.835,75
Avenida Tibabita	7.337,70	0,00	954,23	0,00	8.291,93	1,00	7.337,70	0,00	954,23	0,00	8.291,93

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

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

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1

Carga General Canjeable por URA	Área (M2)	Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)
	UG1		UG1
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	47.940,93	1,00	47.940,93
Avenida Boyacá	29.983,39	1,00	29.983,39
Avenida Las Villas	10.619,84	1,00	10.619,84
Avenida Tibabita	7.337,70	1,00	7.337,70

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2

Carga General Canjeable por URA	Área (M2)	Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)
	UG2		UG2
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	0,00	1,00	0,00
Avenida Boyacá	0,00	1,00	0,00
Avenida Las Villas	0,00	1,00	0,00
Avenida Tibabita	0,00	1,00	0,00

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

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

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1

Carga General Canjeable por URA	Área (M2)	Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)
	UAU 3		UAU 3
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	10.170,14	1,00	10.170,14
Avenida Boyacá	0,00	1,00	0,00
Avenida Las Villas	9.215,91	1,00	9.215,91
Avenida Tibabita	954,23	1,00	954,23

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1

Carga General Canjeable por URA	Área (M2)	Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)
	UG4		UG4
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	19.612,01	1,00	19.612,01
Avenida Boyacá	19.612,01	1,00	19.612,01
Avenida Las Villas	0,00	1,00	0,00
Avenida Tibabita	0,00	1,00	0,00

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

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. Como cada unidad es autosuficiente en cesiones y cargas, cada unidad contabiliza su área útil y edificabilidad de forma independiente. A continuación se relacionan los m2 de edificabilidad para aquellos usos que requerirán la adquisición de URAs para su desarrollo

Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Propuesto	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional	Total área construida
		M2				M2	M1	M2
MZ 1	Vivienda NO VIS	22.098,37	0,20	2,23	2,03	4.419,67	44.835,34	49.255,02
	Comercio Vecinal							
MZ 2	Vivienda NO VIS	27.269,71	0,20	2,23	2,03	5.453,94	55.327,45	60.781,40
	Comercio Vecinal							
MZ 3	Vivienda NO VIS	27.682,92	0,20	2,23	2,03	5.536,58	56.165,82	61.702,40
	Comercio Vecinal							
MZ 4	Vivienda NO VIS	27.683,81	0,20	2,23	2,03	5.536,76	56.167,62	61.704,39
	Comercio Vecinal							
MZ 5	Vivienda NO VIS	27.683,65	0,20	2,23	2,03	5.536,73	56.167,29	61.704,02
	Comercio Vecinal							
MZ 6	Vivienda NO VIS	27.675,93	0,20	2,23	2,03	5.535,19	56.151,63	61.686,82
	Comercio Vecinal							
SUPERMZ 1	Comercio Urbano y Servicios	43.539,86	0,20	2,75	2,55	8.707,97	111.026,65	119.734,62
Total UG 1						40.726,85	435.841,81	476.568,66

UNIDAD DE
GESTIÓN
URBANÍSTICA
1

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

Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Propuesto	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional	Total área construida
		M2				M2	M1	M2
MZ DOTACIONAL	Culto	17.832,83	0,18	3,32	3,14	3.209,91	55.995,09	59.205,00
Total UG 2						3.209,91	55.995,09	59.205,00

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
2

Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Propuesto	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional	Total área construida
		M2				M2	M1	M2
MZ 7	Vivienda NO VIS	24.292,77	0,20	2,22	2,00	4.858,55	49.139,50	53.998,06
	Comercio Vecinal							
MZ 8	Vivienda NO VIS	13.752,70	0,20	2,22	2,00	2.750,54	27.819,02	30.569,56
	Comercio Vecinal							
Total UAU 3						7.609,09	76.958,52	84.567,62

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
3

Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Propuesto	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional	Total área construida
		M2				M2	M1	M2
MZ 9	Vivienda NO VIS	18.107,79	0,20	2,23	2,00	3.621,56	36.699,95	40.321,51
	Comercio Vecinal							
MZ 10	Vivienda NO VIS	24.293,33	0,20	2,23	2,00	4.858,67	49.236,48	54.095,15
	Comercio Vecinal							
Total UG 4						8.480,22	85.936,43	94.416,65

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
4

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 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”.

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	29.983,39	0,00	0,00	19.612,01	☒	
Avenida Las Villas	10.619,84	0,00	9.215,91	0,00	☒	
Avenida Tibabita	7.337,70	0,00	954,23	0,00	☒	

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

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 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”.

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.

P.P EL CARMEN	TOTAL P.P EL CARMEN	
	m2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	462.303,10	78,13%
Cesiones Publicas para Malla Vial Local	67.142,08	14,52%
Vía local 1 V-5	12.802,83	2,77%
Vía local 2 V-5	23.639,67	5,11%
Vía local 3 V-6	3.102,64	0,67%
Vía local 4 V-5	5.014,94	1,08%
Vía local 5 V-5	5.663,69	1,23%
Vía local 6 V-6	13.515,51	2,92%
Vía local 7 V-6	3.402,79	0,74%

MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL VEHICULAR Y PEATONAL



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



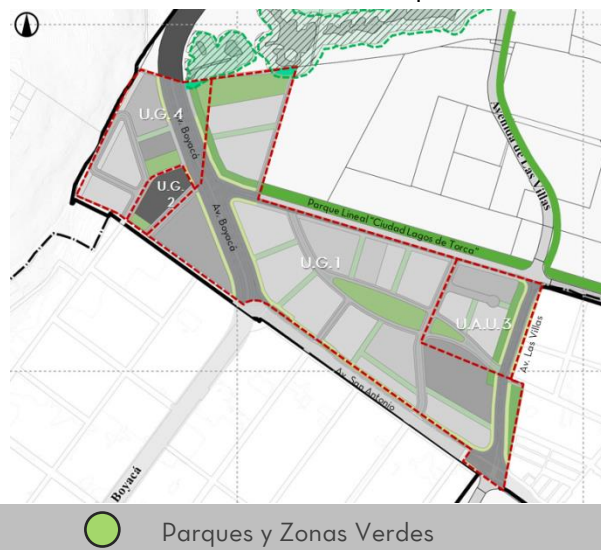
3.5 Definición de las Cargas Locales

3.5.1 Cargas Locales

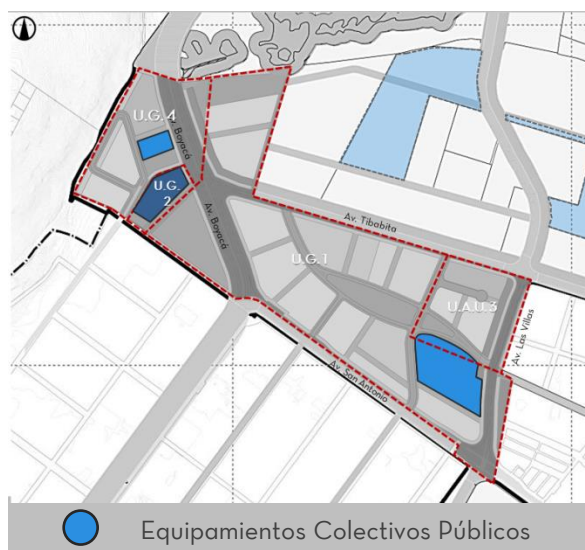
CARGAS LOCALES
-IDENTIFICACIÓN-

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.

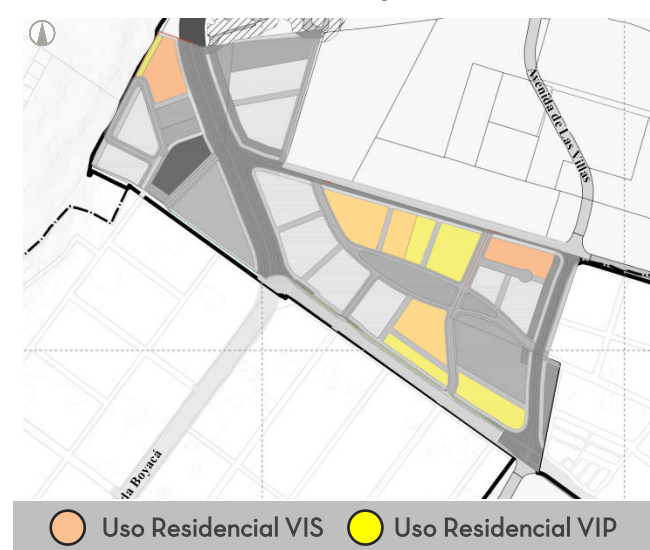
CESIONES PARA PARQUES



CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS



DESTINACIÓN DE SUELO ÚTIL PARA VIS Y VIP



CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS PARA CESIÓN DE PARQUES Y EQUIPAMIENTO

P.P EL CARMEN	TOTAL P.P EL CARMEN	
	m2	%
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	462.303,10	78,13%
Cesiones Publicas para Parques	83.590,05	18,08%
Zona Verde - Z.V - (Parques)	42.201,55	9,13%
Parques Lineales - P.L - (Parque Lineal)	17.723,31	3,83%
Alamedas (16 mts)	23.665,19	5,12%
Cesiones Publicas para Equipamientos	35.607,16	8,00%

Tabla de cálculo cesión para parques y Equipamientos

CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS PARA VIS Y VIP

P.P EL CARMEN	TOTAL P.P EL CARMEN	
ÁREA ÚTIL TOTAL	275.963,82	100,00%
Área Útil Residencial	237.737,40	86,15%
Área útil de uso Mixto	25.164,07	9,12%
Área Útil VIS	52.588,20	20,00%
Area Util VIP	52.586,72	20,00%

Tabla de cálculo cesión para VIS y VIP

An aerial photograph showing a dense urban grid with streets and buildings, used as a background for the title.

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

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

CARGAS LOCALES Y COSTOS DE URBANISMO -IDENTIFICACIÓN-

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	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	215.381,30		\$ 48.384.937,76	\$ 3.022.990,16	\$ 16.014.247,55	\$ 15.629.306,28	\$ 83.051.481,75
Control Ambiental	29.042,02	\$ 2,63	\$ 54.736,98	\$ 1.426,88	\$ 14.345,89	\$ 5.870,76	\$ 76.380,51
Malla Vial Local	67.142,08	\$ 940,24	\$ 34.142.812,89	\$ 2.674.418,66	\$ 13.604.611,34	\$ 12.707.823,12	\$ 63.129.666,01
Vallados	15.065,37	\$ 18,20	\$ 160.011,12	\$ 1.259,62	\$ 32.398,73	\$ 80.520,26	\$ 274.189,73
Cesión Obligatoria Parques	83.590,04		\$ 13.960.344,30	\$ 345.885,00	\$ 2.350.690,26	\$ 2.820.679,10	\$ 19.477.598,66
CP1 (Parque)	59.924,85	\$ 250,00	\$ 10.169.280,00	\$ 345.885,00	\$ 1.934.480,00	\$ 2.531.567,50	\$ 14.981.212,50
CP2 (Alameda)	23.665,19	\$ 190,00	\$ 3.791.064,30	\$ -	\$ 416.210,26	\$ 289.111,60	\$ 4.496.386,16
Cesión Obligatoria Equipamiento	35.607,16		\$ 67.032,47	\$ -	\$ 12.201,33	\$ 14.413,03	\$ 93.646,83
Equipamiento Público	35.607,16	\$ 2,63	\$ 67.032,47	\$ -	\$ 12.201,33	\$ 14.413,03	\$ 93.646,83
Costos indirectos cargas físicas locales			\$ 5.825.348,06	\$ 185.496,45	\$ 1.348.334,09	\$ 1.429.643,74	\$ 8.788.822,34
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial			\$ 910.851,50	\$ 29.004,23	\$ 210.825,54	\$ 223.539,12	\$ 1.374.220,39
TOTAL CARGAS LOCALES			\$ 55.121.137,32	\$ 3.237.490,84	\$ 17.573.407,18	\$ 17.282.489,14	\$ 93.214.524,48

Fuentes de información: Análisis Arquitectónico del Promotor y Presupuesto Elaborado por el mismo.

CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL 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	\$ 2.771.938.980,58	\$ 177.614.986,80	\$ 485.619.335,80	\$ 542.836.237,53	\$ 3.978.009.540,71	100,00%
Ventas VIP	\$ 120.513.543,21	\$ -	\$ 28.522.245,40	\$ 31.815.535,42	\$ 180.851.324,03	4,55%
Ventas VIS	\$ 333.200.016,67	\$ -	\$ 51.539.808,42	\$ 57.490.796,30	\$ 442.230.621,39	11,12%
Ventas Vivienda NO VIS	\$ 2.127.978.019,49	\$ -	\$ 397.575.180,17	\$ 443.091.745,42	\$ 2.968.644.945,08	74,63%
Ventas Comercio y Servicios	\$ 190.247.401,21	\$ -	\$ 7.982.101,80	\$ 10.438.160,40	\$ 208.667.663,41	5,25%
Dotacional	\$ -	\$ 177.614.986,80	\$ -	\$ -	\$ 177.614.986,80	4,46%
Valor del suelo sin descontar cargas locales	\$ 457.703.214,65	\$ 19.537.648,55	\$ 76.918.260,33	\$ 86.163.046,00	\$ 640.322.169,52	
Valor del suelo VIP	\$ 6.025.677,16	\$ -	\$ 1.426.112,27	\$ 1.590.776,77	\$ 9.042.566,20	0,23%
<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	\$ 36.652.001,83	\$ -	\$ 5.669.378,93	\$ 6.323.987,59	\$ 48.645.368,35	1,22%
<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	\$ 361.756.263,31	\$ -	\$ 67.587.780,63	\$ 75.325.596,72	\$ 504.669.640,66	12,69%
<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	\$ 53.269.272,34	\$ -	\$ 2.234.988,50	\$ 2.922.684,91	\$ 58.426.945,76	1,47%
<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>	
Valor del suelo Dotacional	\$ -	\$ 19.537.648,55	\$ -	\$ -	\$ 19.537.648,55	
<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>	
Cargas Locales	\$ 55.121.137,32	\$ 3.237.490,84	\$ 17.573.407,18	\$ 17.282.489,14	\$ 93.214.524,48	2,34%
Valor residual del suelo del Plan Parcial**	\$ 402.582.077,33	\$ 16.300.157,71	\$ 59.344.853,15	\$ 68.880.556,86	\$ 547.107.645,04	13,75%

*Calculado por el Promotor de acuerdo con precios y costos de referencia.

**Sin descontar plusvalía



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.8 CÁLCULO DEL ESTANDAR DE ESPACIO PÚBLICO



3.8 Cálculo del Estándar de espacio público

3.8 Estándar de Espacio Público y Espacio público efectivo 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:

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 Plan Parcial N. 2, “El Carmen” aporta 146.023,50 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	101.393,63	1,95	101.393,63	1,95
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)	29.042,02	0,56	29.042,02	0,55
Andenes (20% Todos los perfiles)	13.428,42	0,25		
Zonas de Ronda	2.159,44	0,04		
Parque Ecológico de Humedal y Cuerpos Hídricos	0	0,00		
TOTAL	146.023,50	2,80	130.435,64	2,50

Habitantes	52.115,20
------------	-----------

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

ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE

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”

“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”



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.9

VALORACIÓN 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	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	215.381,30		\$ 48.384.937,76	\$ 3.022.990,16	\$ 16.014.247,55	\$ 15.629.306,28	\$ 83.051.481,75
Control Ambiental	29.042,02	\$ 2,63	\$ 54.736,98	\$ 1.426,88	\$ 14.345,89	\$ 5.870,76	\$ 76.380,51
Malla Vial Local	67.142,08	\$ 940,24	\$ 34.142.812,89	\$ 2.674.418,66	\$ 13.604.611,34	\$ 12.707.823,12	\$ 63.129.666,01
Vallados	15.065,37	\$ 18,20	\$ 160.011,12	\$ 1.259,62	\$ 32.398,73	\$ 80.520,26	\$ 274.189,73
Cesión Obligatoria Parques	83.590,04		\$ 13.960.344,30	\$ 345.885,00	\$ 2.350.690,26	\$ 2.820.679,10	\$ 19.477.598,66
CP1 (Parque)	59.924,85	\$ 250,00	\$ 10.169.280,00	\$ 345.885,00	\$ 1.934.480,00	\$ 2.531.567,50	\$ 14.981.212,50
CP2 (Alameda)	23.665,19	\$ 190,00	\$ 3.791.064,30	\$ -	\$ 416.210,26	\$ 289.111,60	\$ 4.496.386,16
Cesión Obligatoria Equipamiento	35.607,16		\$ 67.032,47	\$ -	\$ 12.201,33	\$ 14.413,03	\$ 93.646,83
Equipamiento Público	35.607,16	\$ 2,63	\$ 67.032,47	\$ -	\$ 12.201,33	\$ 14.413,03	\$ 93.646,83
Costos indirectos cargas físicas locales			\$ 5.825.348,06	\$ 185.496,45	\$ 1.348.334,09	\$ 1.429.643,74	\$ 8.788.822,34
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial			\$ 910.851,50	\$ 29.004,23	\$ 210.825,54	\$ 223.539,12	\$ 1.374.220,39
TOTAL CARGAS LOCALES			\$ 55.121.137,32	\$ 3.237.490,84	\$ 17.573.407,18	\$ 17.282.489,14	\$ 93.214.524,48

Fuentes de información: Análisis Arquitectónico del Promotor y Presupuesto Elaborado por el mismo.



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.

APROVECHAMIENTOS
URBANISTICOS
-ÁREAS CONSTRUIDAS-

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

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.”

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-

La Unidad de Gestión
Urbanística 1 alcanza
una edificabilidad en
m2 total de
717.298,46 m2

UG / UAU	Manzana	Área útil manzana	Participación área útil sobre total UG/UAU	Área neta urbanizable manzana	Producto inmobiliario	Total área construida	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	I.C. Propuesto	I.O. Propuesto
		M2	%	M2		M2	M2		
UG1	MZ 1 (No VIS)	12.771,86	6,51%	22.098,37	Vivienda No VIS	48.616,42	22.098,37	2,23	0,6
					Comercio Vecinal	638,59			
UG1	MZ 2 (No VIS)	15.760,66	8,03%	27.269,71	Vivienda No VIS	59.993,36	27.269,71	2,23	0,6
					Comercio Vecinal	788,03			
UG1	MZ 3 (No VIS)	15.999,48	8,16%	27.682,92	Vivienda No VIS	60.902,43	27.682,92	2,23	0,6
					Comercio Vecinal	799,97			
UG1	MZ 4 (No VIS)	15.999,99	8,16%	27.683,81	Vivienda No VIS	60.904,39	27.683,81	2,23	0,6
					Comercio Vecinal	800,00			
UG1	MZ 5 (No VIS)	15.999,90	8,16%	27.683,65	Vivienda No VIS	60.904,03	27.683,65	2,23	0,6
					Comercio Vecinal	799,99			
UG1	MZ 6 (No VIS)	15.995,44	8,15%	27.675,93	Vivienda No VIS	60.887,05	27.675,93	2,23	0,8
					Comercio Vecinal	799,77			
UG1	MZ 1 (VIS)	15.195,76	7,75%	26.292,29	Vivienda VIS	57.843,05	26.292,29	2,23	0,8
					Comercio Vecinal	759,79			
UG1	MZ 2 (VIS)	15.996,14	8,15%	27.677,15	Vivienda VIS	60.889,73	27.677,15	2,23	0,8
					Comercio Vecinal	799,81			
UG1	MZ 1 (VIP)	12.011,56	6,12%	20.782,88	Vivienda VIP	27.017,74	20.782,88	1,32	0,8
					Comercio Vecinal	360,35			
UG1	MZ 2 (VIP)	6.262,22	3,19%	10.835,13	Vivienda VIP	14.085,67	10.835,13	1,32	0,8
					Comercio Vecinal	187,87			
UG1	MZ 3 (VIP)	14.539,80	7,41%	25.157,33	Vivienda VIP	32.704,52	25.157,33	1,32	0,8
					Comercio Vecinal	436,19			
UG1	MZ 1 (VIS/VIP)	14.462,31	7,37%	25.023,26	Vivienda VIS VIP	45.050,41	25.023,26	1,82	0,8
					Comercio Vecinal	594,67			
UG1	MZ 1 (USO MIXTO)	25.164,07	12,83%	43.539,86	Vivienda NO VIS	95.787,70	43.539,86	2,75	0,6
					Comercio Metropolitano	23.946,92			
Total UG 1		196.159,17	100,00%	339.402,30		717.298,46	339.402,30		

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



3.10 Valoración de beneficios urbanísticos.

APROVECHAMIENTOS
URBANISTICOS
-ÁREAS CONSTRUIDAS-

3.10.1 Aprovechamientos en m2 construibles

UG / UAU	Manzana	Área útil manzana	Participación área útil sobre total UG/UAU	Área neta urbanizable manzana	Producto inmobiliario	Total área construida	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	I.C. Propuesto	I.O. Propuesto
		M2	%	M2		M2	M2		
UG 2	MZ DOTACIONAL	13.062,35	100,00%	17.832,83	Culto	59.205,00	17.832,83	3,32	0,6
Total UG 2		13.062,35	100,00%	17.832,83		59.205,00	17.832,83		

La Unidad de Gestión Urbanística 2 alcanza una edificabilidad en m2 total de 59.205,00 m2

UG / UAU	Manzana	Área útil manzana	Participación área útil sobre total UG/UAU	Área neta urbanizable manzana	Producto inmobiliario	Total área construida	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	I.C. Propuesto	I.O. Propuesto
		M2	%	M2		M2	M2		
UG3	MZ 7 (No VIS)	11.079,30	38,31%	24.292,77	Vivienda No VIS	53.444,09	24.292,77	2,22	0,6
					Comercio Vecinal	553,97			
UG3	MZ 8 (No VIS)	6.272,25	21,69%	13.752,70	Vivienda No VIS	30.255,95	13.752,70	2,22	0,6
					Comercio Vecinal	313,61			
UG3	MZ 2 (VIS/VIP)	11.569,32	40,00%	25.367,20	Vivienda VIS VIP	44.392,60	25.367,20	1,77	0,8
					Comercio Vecinal	462,77			
Total UG3		28.920,87	100,00%	63.412,67		129.422,99	63.412,67		

La Unidad de Actuación Urbanística 3 alcanza una edificabilidad en m2 total de 129.422,99 m2

UG / UAU	Manzana	Área útil manzana	Participación área útil sobre total UG/UAU	Área neta urbanizable manzana	Producto inmobiliario	Total área construida	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	I.C. Propuesto	I.O. Propuesto
		M2	%	M2		M2	M2		
UG4	MZ 9 (No VIS)	9.687,25	25,61%	18.107,79	Vivienda No VIS	39.837,14	18.107,79	2,23	0,6
					Comercio Vecinal	484,36			
UG4	MZ 10 (No VIS)	12.996,37	34,36%	24.293,33	Vivienda No VIS	53.445,33	24.293,33	2,23	0,6
					Comercio Vecinal	649,82			
UG4	MZ 2 (VIS/VIP)	15.137,81	40,02%	28.296,20	Vivienda VIS VIP	49.518,34	28.296,20	1,77	0,8
					Comercio Vecinal	605,51			
Total UG4		37.821,43	100,00%	70.697,32		144.540,51	70.697,32		

La Unidad de Gestión Urbanística 4 alcanza una edificabilidad en m2 total de 144.540,51 m2

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



3.10 Valoración de beneficios urbanísticos.

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

EQUIVALENCIAS EN URAS
-ÁREAS CONSTRUIDAS POR USOS-

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	Total área construida	Número de URAs			Total URAs
			M2				M2	M1		Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2	
UG 1	MZ 1	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	22.098,37	0,20	2,23	2,03	4.419,67	44.835,34	49.255,02	32.652,82	8.839,35	2.823,72	44.315,89
	MZ 2	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	27.269,71	0,20	2,23	2,03	5.453,94	55.327,45	60.781,40	40.294,05	10.907,88	3.484,51	54.686,45
	MZ 3	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	27.682,92	0,20	2,23	2,03	5.536,58	56.165,82	61.702,40	40.904,62	11.073,17	3.537,31	55.515,10
	MZ 4	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	27.683,81	0,20	2,23	2,03	5.536,76	56.167,62	61.704,39	40.905,93	11.073,52	3.537,42	55.516,88
	MZ 5	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	27.683,65	0,20	2,23	2,03	5.536,73	56.167,29	61.704,02	40.905,69	11.073,46	3.537,40	55.516,56
	MZ 6	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	27.675,93	0,20	2,23	2,03	5.535,19	56.151,63	61.686,82	40.894,29	11.070,37	3.536,42	55.501,08
	SUPERMZ 1	Comercio Urbano y Servicios	43.539,86	0,20	2,75	2,55	8.707,97	111.026,65	119.734,62	64.335,02	17.415,94	10.101,25	91.852,21
Total UG 1							40.726,85	435.841,81	476.568,66	300.892,41	81.453,70	30.558,04	412.904,16
UG 2	MZ DOTACIONAL	Culto	17.832,83	0,18	3,32	3,14	3.209,91	55.995,09	59.205,00	26.882,33	7.133,13	6.170,16	40.185,62
Total UG 2							3.209,91	55.995,09	59.205,00	26.882,33	7.133,13	6.170,16	40.185,62
UG 3	MZ 7	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	24.292,77	0,20	2,22	2,00	4.858,55	49.139,50	53.998,06	35.895,29	9.717,11	3.074,51	48.686,90
	MZ 8	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	13.752,70	0,20	2,22	2,00	2.750,54	27.819,02	30.569,56	20.321,16	5.501,08	1.740,55	27.562,79
Total UG 3							7.609,09	76.958,52	84.567,62	56.216,44	15.218,19	4.815,06	76.249,70
UG 4	MZ 9	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	18.107,79	0,20	2,23	2,00	3.621,56	36.699,95	40.321,51	26.756,29	7.243,12	2.306,02	36.305,43
	MZ 10	Vivienda NO VIS Comercio Vecinal	24.293,33	0,20	2,23	2,00	4.858,67	49.236,48	54.095,15	35.896,12	9.717,33	3.093,75	48.707,20
Total UG 4							8.480,22	85.936,43	94.416,65	62.652,41	16.960,45	5.399,77	85.012,63
TOTAL PLAN PARCIAL							60.026,08	654.731,85	714.757,93	446.643,59	120.765,47	46.943,03	614.352,10

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 CARGAS LOCALES

Concepto	UGU 1	UGU 2	UAU 3	UGU 4	Total Plan Parcial
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Área de cargas locales	143.243,13	4.770,48	34.491,80	32.875,89	215.381,30
Porcentaje de participación de las cargas locale	66,51%	2,21%	16,01%	15,26%	100,00%
Costo cargas locales	\$ 55.121.137,32	\$ 3.237.490,84	\$ 17.573.407,18	\$ 17.282.489,14	\$ 93.214.524,48
Porcentaje de participación de las cargas locale	59,13%	3,47%	18,85%	18,54%	100,00%
Porcentaje para equilibrio	7,37%	-1,26%	-2,84%	-3,28%	
Cargas a repartir	\$ 6.872.826,15	\$ (1.172.882,48)	\$ (2.645.758,00)	\$ (3.054.185,67)	
Cargas en equilibrio	\$ 61.993.963,47	\$ 2.064.608,35	\$ 14.927.649,18	\$ 14.228.303,47	\$ 93.214.524,48

VENTAS ESTIMADAS

Producto inmobiliario propuesto	Área Vendible					Precio de venta por 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	93.922,95	0,00	22.196,30	24.759,17	140.878,42	\$ 1.285,00	\$ 120.690.993	\$ -	\$ 28.522.245,40	\$ 31.815.535,42	\$ 181.028.773
Vivienda VIS	143.668,18	0,00	22.196,30	24.759,17	190.623,65	\$ 2.322,00	\$ 333.597.510	\$ -	\$ 51.539.808,42	\$ 57.490.796,30	\$ 442.628.115
Vivienda No VIS	447.995,37	0,00	83.700,04	93.282,47	624.977,88	\$ 4.750,00	\$ 2.127.978.019	\$ -	\$ 397.575.180	\$ 443.091.745,42	\$ 2.968.644.945
Vivienda No VIS Tipo 4	447.995,37	0,00	83.700,04	93.282,47	624.977,88						\$ -
Comercio	31.711,96	0,00	1.330,35	1.739,69	34.782,01	\$ 6.000,00	\$ 190.271.772,61	\$ -	\$ 7.982.102	\$ 10.438.160	\$ 208.692.035
Comercio vecinal	7.765,04	0,00	1.330,35	1.739,69	10.835,08						
Comercio zonal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
Comercio urbano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
Comercio Metropolitano	23.946,92	0	0,00	0,00	23.946,92						
Dotacional	0,00	59.205,00	0,00	0,00	59.205,00	\$ 3.000,00	\$ -	\$ 177.614.986,80	\$ -	\$ -	\$ 177.614.987
Total Plan Parcial	717.298,46	59.205,00	129.422,99	144.540,51	1.050.466,96		\$ 2.772.538.294,44	\$ 177.614.986,80	\$ 485.619.335,80	\$ 542.836.237,53	\$ 3.978.608.854,58



3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.12 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

3.12 Estudio comparativo para determinar hecho generador de Plusvalía

3.12 Plusvalía

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:

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.

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.

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

PLUSVALIA
-HECHO GENERADOR-

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

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

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

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

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



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. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN FINANCIACIÓN - CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

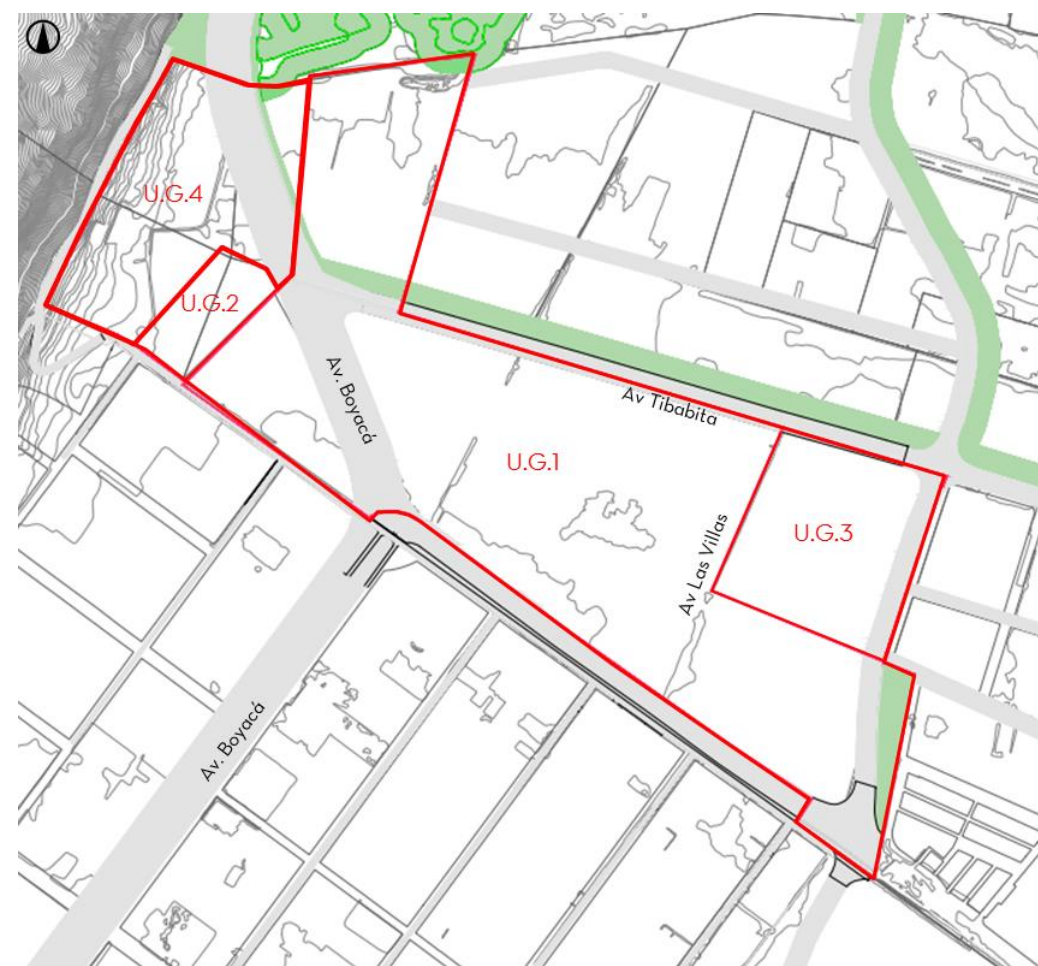


3.13 Estrategias de Gestión

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:



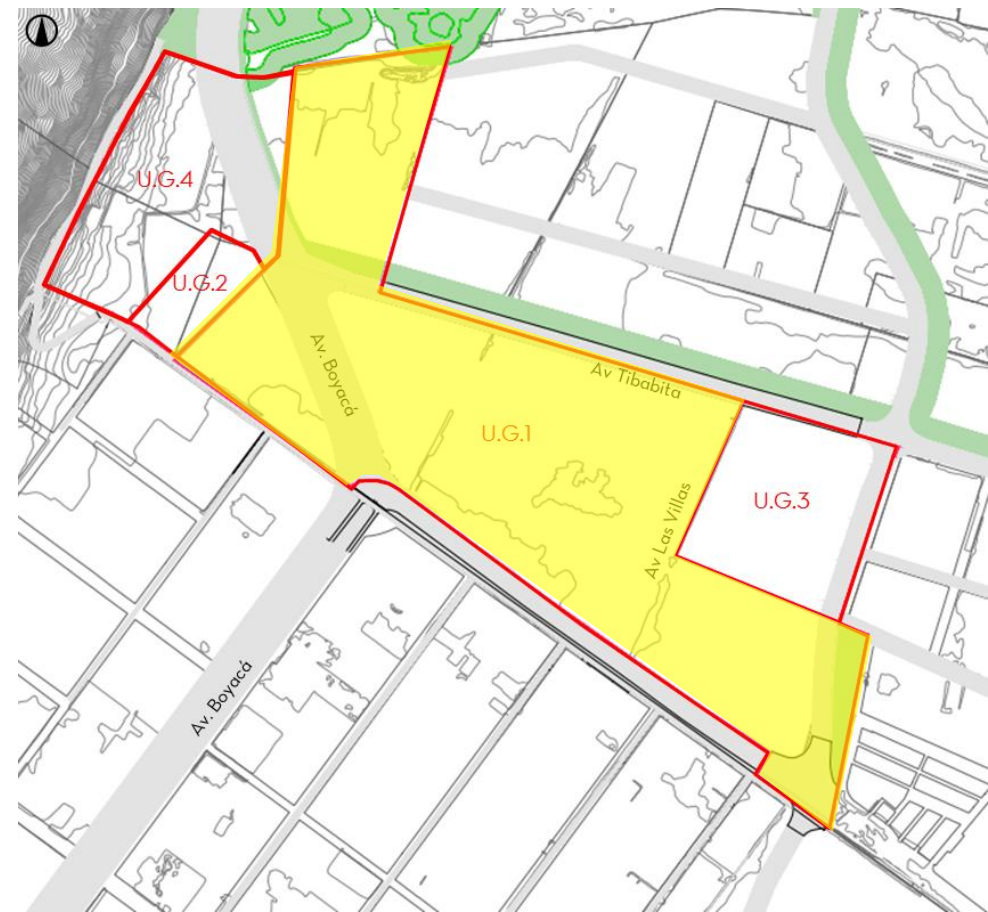
U.A.U. / U.G.	PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA EN M2
1	1	5ON-20809451	32.754,57
	2	5ON-20809452	244.889,96
	3	5ON-20809453	7.962,78
	4	5ON-20791975	4.443,32
	5	5ON-20809440	26.244,11
	6	5ON-20809442	6.517,27
	7	5ON-20809441	9.431,27
	8	5ON-20809443	1.154,05
	9	5ON-20803506	64.915,26
	10	5ON-20823662	820,35
	11	5ON-20813663	3.738,90
2 y 4	12	5ON-20814383	112.686,76
	13	SIN MATRÍCULA	773,14
3	14	5ON-867255	75.362,96
TOTAL			591.694,70

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 1

Etapa 1



RUBRO	UG 1 ETAPA 1
	M2
AREA BRUTA	402.871,84
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	5.401,69
Malla vial existente (Av. San Antonio)	5.401,69
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	397.470,15
SUELO CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	47.940,93
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	47.940,93
Avenida Boyacá	29.983,39
Avenida Las Villas	10.619,84
Avenida Tibabita	7.337,70
SUELO CARGAS GENERALES NO CANJEABLES POR URA	10.126,92
Ronda	1.335,10
Lago Club Los Buhos	1.335,10
Vallado Principal	8.791,82
Vallado Av. San Antonio - Los Buhos	8.791,82
AREA NETA URBANIZABLE	339.402,30
AREA BASE CALCULO DE CESIONES	318.589,76
SUELO CARGA LOCAL	143.243,13
Control Ambiental	20.812,54
Malla Vial Local	36.312,87
Cesión Obligatoria Parques	60.630,09
CP1 (Parque)	40.677,12
CP2 (Alameda)	19.952,97
Cesión Obligatoria Equipamiento	25.487,63
Equipamiento Público	25.487,63
ÁREA ÚTIL	196.159,17



3.13 Estrategias de Gestión

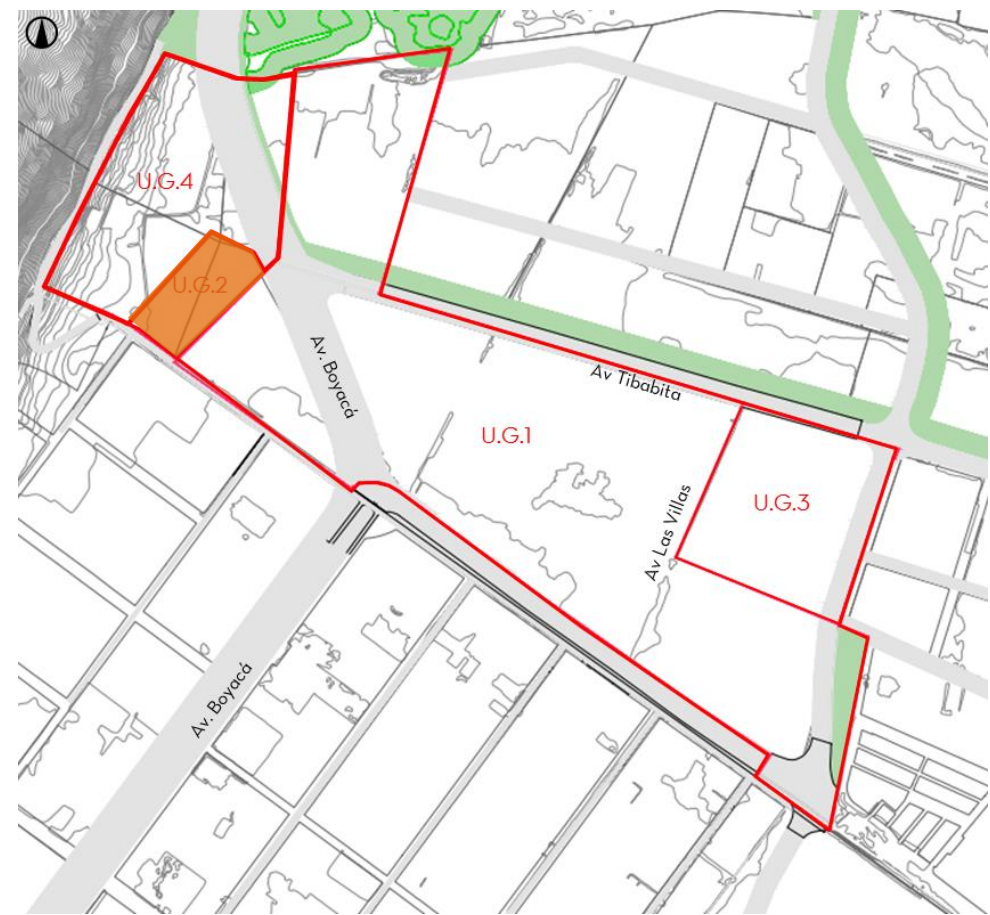
3.13.2 Etapas de Desarrollo

UNIDADES DE GESTIÓN Y/O
ACTUACIÓN
-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

Etapa 2



RUBRO	UG 2 ETAPA 2
	M2
AREA BRUTA	17.902,04
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	0,00
Malla vial existente (Av. San Antonio)	0,00
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	17.902,04
SUELO CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	0,00
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	0,00
Avenida Boyacá	0,00
Avenida Las Villas	0,00
Avenida Tibabita	0,00
SUELO CARGAS GENERALES NO CANJEABLES POR URA	69,21
Ronda	0,00
Lago Club Los Buhos	0,00
Vallado Principal	69,21
Vallado Av. San Antonio - Los Buhos	69,21
AREA NETA URBANIZABLE	17.832,83
AREA BASE CALCULO DE CESIONES	17.290,29
SUELO CARGA LOCAL	4.770,48
Control Ambiental	542,54
Malla Vial Local	2.844,40
Cesión Obligatoria Parques	1.383,54
CP1 (Parque)	1.383,54
CP2 (Alameda)	0,00
Cesión Obligatoria Equipamiento	0,00
Equipamiento Público	0,00
ÁREA ÚTIL	13.062,35



3.13 Estrategias de Gestión

3.13.2 Etapas de Desarrollo

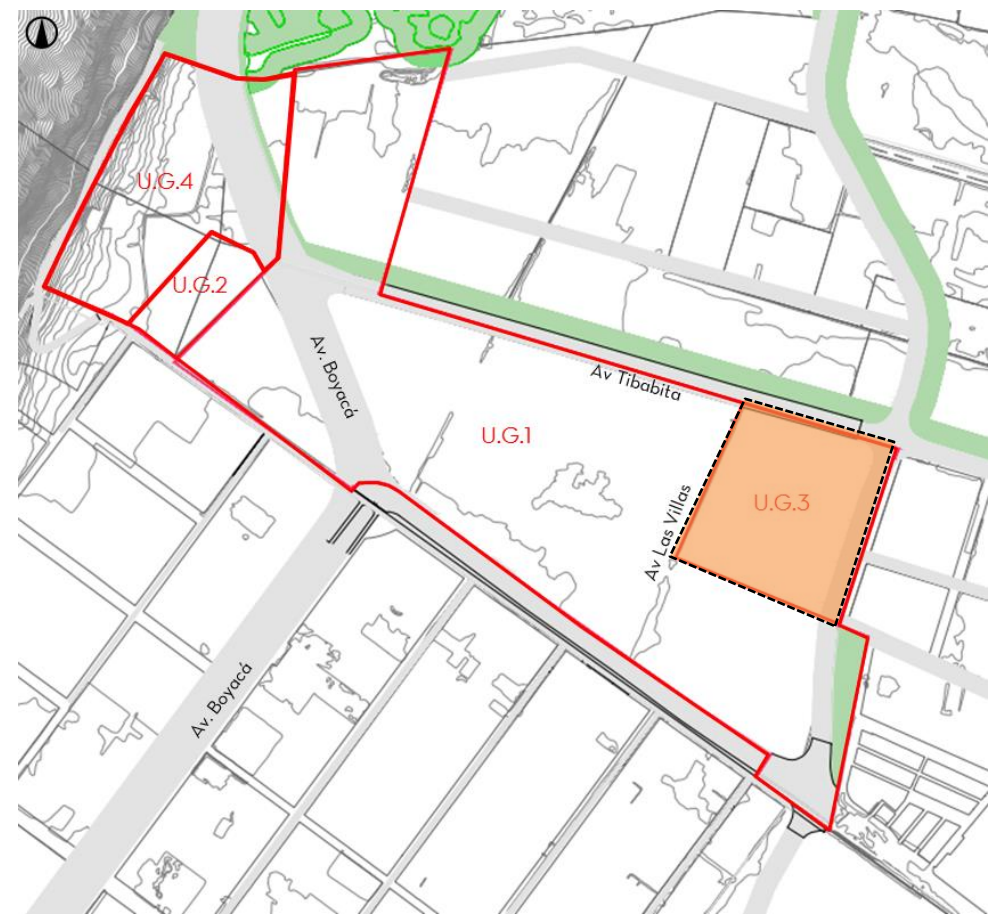
UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN

-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

Etapa 3



RUBRO	UAU 3 ETAPA 3
	M2
AREA BRUTA	75.362,96
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	0,00
Malla vial existente (Av. San Antonio)	0,00
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	75.362,96
SUELO CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	10.170,14
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	10.170,14
Avenida Boyacá	0,00
Avenida Las Villas	9.215,91
Avenida Tibabita	954,23
SUELO CARGAS GENERALES NO CANJEABLES POR URA	1.780,15
Ronda	0,00
Lago Club Los Buhos	0,00
Vallado Principal	1.780,15
Vallado Av. San Antonio - Los Buhos	1.780,15
AREA NETA URBANIZABLE	63.412,67
AREA BASE CALCULO DE CESIONES	57.957,96
SUELO CARGA LOCAL	34.491,80
Control Ambiental	5.454,71
Malla Vial Local	14.469,30
Cesión Obligatoria Parques	9.928,50
CP1 (Parque)	7.737,92
CP2 (Alameda)	2.190,58
Cesión Obligatoria Equipamiento	4.639,29
Equipamiento Público	4.639,29
ÁREA ÚTIL	28.920,87



3.13 Estrategias de Gestión

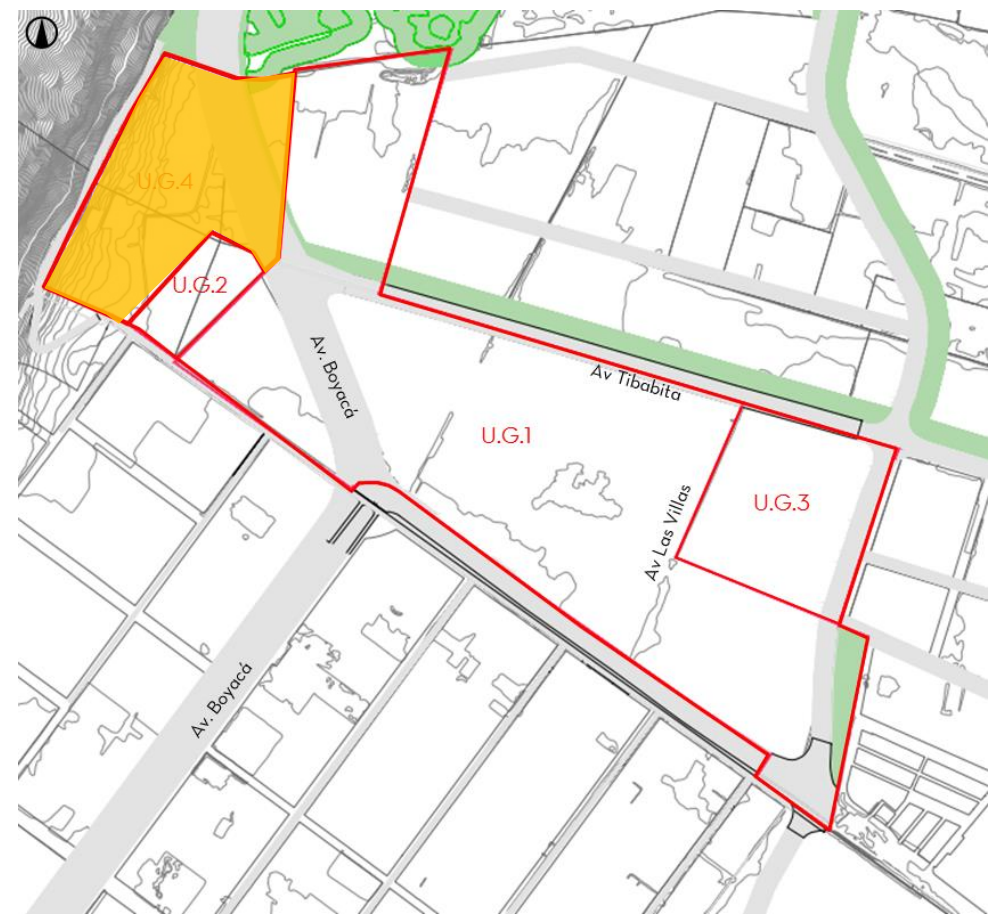
3.13.2 Etapas de Desarrollo

UNIDADES DE GESTIÓN Y/O
ACTUACIÓN
-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 4

Etapa 4



RUBRO	UG 4 ETAPA 4
	M2
AREA BRUTA	95.557,86
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	0,00
Malla vial existente (Av . San Antonio)	0,00
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	95.557,86
SUELO CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	19.612,01
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	19.612,01
Avenida Boyacá	19.612,01
Avenida Las Villas	0,00
Avenida Tibabita	0,00
SUELO CARGAS GENERALES NO CANJEABLES POR URA	5.248,53
Ronda	824,34
Lago Club Los Buhos	824,34
Vallado Principal	4.424,19
Vallado Av. San Antonio - Los Buhos	4.424,19
AREA NETA URBANIZABLE	70.697,32
AREA BASE CALCULO DE CESIONES	68.465,09
SUELO CARGA LOCAL	32.875,89
Control Ambiental	2.232,23
Malla Vial Local	13.515,51
Cesión Obligatoria Parques	11.647,91
CP1 (Parque)	10.126,27
CP2 (Alameda)	1.521,64
Cesión Obligatoria Equipamiento	5.480,24
Equipamiento Público	5.480,24
ÁREA ÚTIL	37.821,43



3.13 Estrategias de Gestión

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN
-PLAN PARCIAL N. 2-

3.13.3 Cronograma de ejecución

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.

ETAPA	PRODUCTO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ETAPA 1	Vivienda No VIS												
	Vivienda VIS												
	Vivienda VIP												
	Comercio y Servicios												
ETAPA 2	Dotacional												
ETAPA 3	Vivienda No VIS												
	Vivienda VIS												
	Vivienda VIP												
ETAPA 4	Vivienda No VIS												
	Vivienda VIS												
	Vivienda VIP												

En el momento del licenciamiento se hará precisión sobre las actividades que involucran intervenciones al espacio público. El urbanizador responsable, titular de la licencia, garantizará que se dé correcto cumplimiento a la normativa vigente en ese sentido.