





4 ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

PLAN PARCIAL N° 16 - TEQUENUZA
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE





ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.1 PROPUESTA DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 PROPUESTA DE CARGAS Y BENEFICIOS

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

Cargas generales

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

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

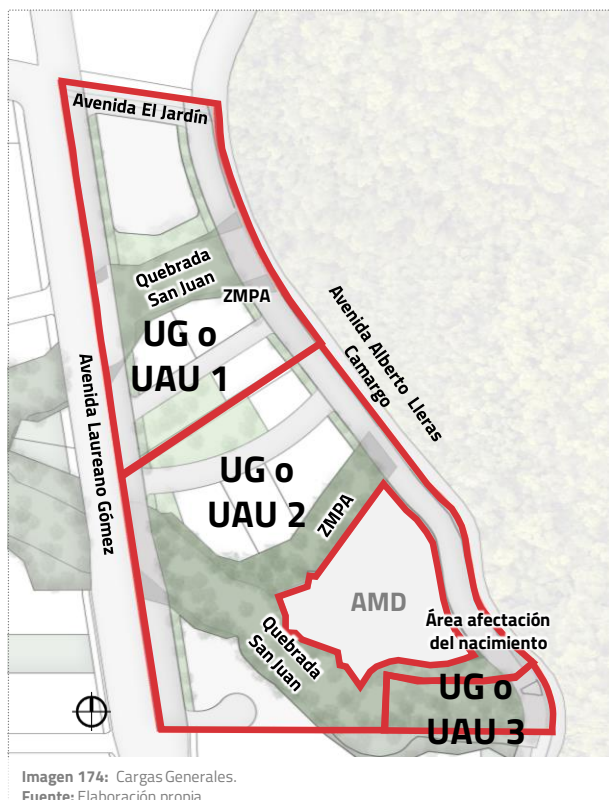


Imagen 174: Cargas Generales.
Fuente: Elaboración propia

Plan Parcial N° 16 Tequenuza

RUBRO	UG o UAU 1	UG o UAU 2	UG o UAU 3	TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	M2	M2	M2
AREA BRUTA	71.904,06	130.747,12	11.024,85	213.676,04
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	-	25.743,83	-	25.743,83
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	1.409,72	2.860,16	623,43	4.893,31
Av. Alberto Lleras Camargo	1.301,29	2.447,10	623,43	4.371,82
Av. Laureano Gomez	108,43	413,06	-	521,49
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	70.494,34	102.143,13	10.401,42	208.782,73
SUELO CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	17.089,56	30.933,58	233,81	30.985,72
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	14.368,66	16.383,25	233,81	30.985,72
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	6.509,26	10.520,65	233,81	17.263,72
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	7.859,40	5.862,60	-	13.722,00
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental	2.720,90	14.550,33	-	17.271,23
ZMPA Quebrada San Juan	2.720,90	14.550,33	-	17.271,23
SUELO CARGAS GENERALES NO CANJEABLES POR URA	12.818,22	26.821,26	10.167,61	49.807,09
Ronda Hidráulica Quebrada San Juan	12.818,22	26.616,37	10.167,61	49.602,20
Afectación Nacimiento de agua	-	204,89	-	204,89

Tabla 20: Carga general PP Tequenuza
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios





4.2.1 VIVIENDA TIPO NO VIS

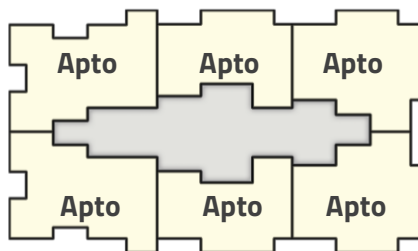
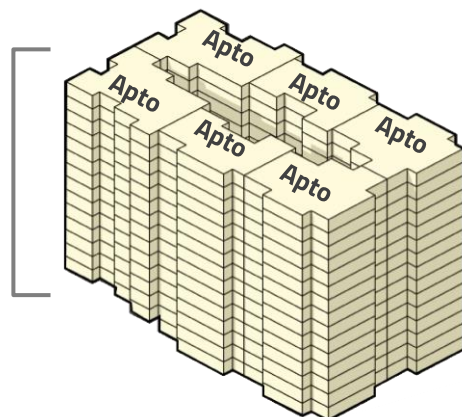
La vivienda de familiar NO VIS es una unidad habitacional cuyo valor es superior a las ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) y hasta de quinientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (500 smlmv).

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

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

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

Entre 16 y 18
pisos con
concepto de
aeronáutica

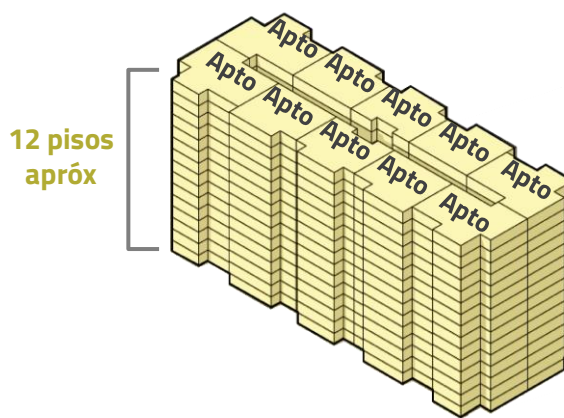
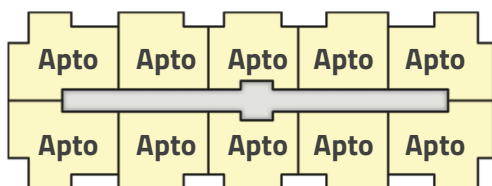


Nota: El esquema arquitectónico corresponde a una aproximación inicial del tipo de producto que se puede implantar y no representa la arquitectura final que sea desarrollado por el constructor.

4.2.2 VIVIENDA TIPO VIS Y VIP

Vivienda de Interés Social (VIS)

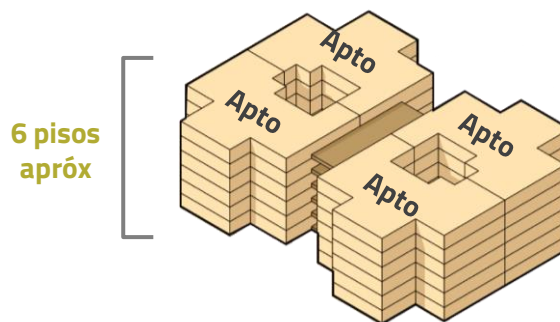
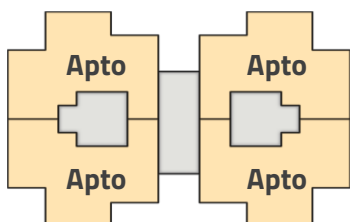
La vivienda de interés social es una unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).



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

Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP)

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



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





ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.3 DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES

4.3.1 SUELO OBJETO DE INTERCAMBIO GENERAL

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

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

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

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

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

Carga General Canjeable por URA	Área (M2)				Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)			
	UG o UAU 1	UG o UAU 2	UG o UAU 3	Total Plan Parcial		UG o UAU 1	UG o UAU 2	UG o UAU 3	Total Plan Parcial
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	14.368,66	16.383,25	233,81	30.985,72	1,00	14.368,66	16.383,25	233,81	30.985,72
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	6.509,26	10.520,65	233,81	17.263,72	1,00	6.509,26	10.520,65	233,81	17.263,72
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	7.859,40	5.862,60	0,00	13.722,00	1,00	7.859,40	5.862,60	-	13.722,00
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental	2.720,90	14.550,33	0,00	17.271,23	0,50	1.360,45	7.275,17	-	8.635,62
ZMPA Quebrada San Juan	2.720,90	14.550,33	0,00	17.271,23	0,5	1.360,45	7.275,17	-	8.635,62
Total Plan Parcial	17.089,56	30.933,58	233,81	48.256,95		15.729,11	23.658,42	233,81	39.621,34

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

Tabla 21: Carga general y equivalencia de URA.
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES

Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 1

Carga General Canjeable por URA	Área (M2)		Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)
	UG o UAU 1	Total Plan Parcial		UG o UAU 1
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	14.368,66	30.985,72	1,00	14.368,66
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	6.509,26	17.263,72	1,00	6.509,26
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	7.859,40	13.722,00	1,00	7.859,40
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambien	2.720,90	17.271,23	0,50	1.360,45
ZMPA Quebrada San Juan	2.720,90	17.271,23	0,5	1.360,45
Total Plan Parcial	17.089,56	48.256,95		15.729,11

Tabla 22: Carga general y equivalencia de URA – UG / UA 1
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 2

Carga General Canjeable por URA	Área (M2)		Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)
	UG o UAU 2	Total Plan Parcial		UG o UAU 2
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	16.383,25	30.985,72	1,00	16.383,25
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	10.520,65	17.263,72	1,00	10.520,65
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	5.862,60	13.722,00	1,00	5.862,60
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambier	14.550,33	17.271,23	0,50	7.275,17
ZMPA Quebrada San Juan	14.550,33	17.271,23	0,5	7.275,17
Total Plan Parcial	30.933,58	48.256,95		23.658,42

Tabla 23: Carga general y equivalencia de URA – UG / UA 2
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 3

Carga General Canjeable por URA	Área (M2)		Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado	Total Unidades Representativas de Aporte* (COP Miles)
	UG o UAU 3	Total Plan Parcial		UG o UAU 3
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	233,81	30.985,72	1,00	233,81
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	233,81	17.263,72	1,00	233,81
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	0,00	13.722,00	1,00	-
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambien	0,00	17.271,23	0,50	-
ZMPA Quebrada San Juan	0,00	17.271,23	0,5	-
Total Plan Parcial	233,81	48.256,95		233,81

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

Tabla 24: Carga general y equivalencia de URA – UG / UA 3
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

4.3.2 EDIFICABILIDAD RESULTANTE Y EDIFICABILIDAD ADICIONAL

Los índices de Ocupación y Construcción máximos permitidos para Planes Parciales en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca – según el uso a desarrollar, corresponden a los establecidos en el Artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017.

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

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

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

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

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

Nota*: 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 Decreto Distrital 088 de 2017.

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

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

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

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

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

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

5- Siempre que se de cumplimiento a lo establecido en el presente artículo, los Planes Parciales deberán tener frente sobre ejes de la malla vial arterial principal definida en el

4.3

artículo 39 “Malla vial arterial principal” del presente decreto, para poder alcanzar en todas las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 1 del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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

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

UAU/UG	Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Máximo	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida cálculo edificabilidad
			M2	M2				M2	Rango 1 (0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60	
UG o UAU 1	MZ 1	Manzana 1 - Vivienda No VIS	24.347,74	20.695,58	0,20	2,20	2,00	4.139,12	20.488,62	8.278,23	12.624,31	45.530,28
		Manzana No.1 NO VIS Comercio		3.652,16	0,20	0,55	0,35	730,43	1.278,26	0,00	0,00	2.008,69
UG o UAU 1	MZ 2	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	8.119,41	6.901,50	0,20	2,20	2,00	1.380,30	0,00	0,00	0,00	1.380,30
		Manzana 2 VIS Comercio		1.217,91	0,20	0,55	0,35	243,58	426,27	0,00	0,00	669,85
		Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	8.119,41	6.901,50	0,20	1,30	1,10	1.380,30	0,00	0,00	0,00	1.380,30
		Manzana No.2 VIP Comercio		1.217,91	0,20	0,55	0,35	243,58	426,27	0,00	0,00	669,85
Total UG o UAU 1			40.586,55	40.586,55			8.117,31	22.619,42	8.278,23	12.624,31	51.639,27	
UG o UAU 2	MZ 3	Manzana 3 - Vivienda No VIS	15.365,18	13.060,41	0,20	2,20	2,00	2.612,08	12.929,80	5.224,17	7.966,84	28.732,89
		Manzana 3 NO VIS Comercio		2.304,78	0,20	0,55	0,35	460,96	806,67	0,00	0,00	1.267,63
UG o UAU 2	MZ 4	Manzana 4 (Lote 1)-Vivienda VIS	17.969,82	7.637,17	0,20	2,20	2,00	1.527,43	0,00	0,00	0,00	1.527,43
		Manzana 4 VIS Comercio		1.347,74	0,20	0,55	0,35	269,55	471,71	0,00	0,00	741,26
		Manzana 4 (Lote 2) - Vivienda VIP	17.969,82	7.637,17	0,20	1,30	1,10	1.527,43	0,00	0,00	0,00	1.527,43
		Manzana 4 VIP Comercio		1.347,74	0,20	0,55	0,35	269,55	471,71	0,00	0,00	741,26
UG o UAU 2	MZ 4	Dotacional	5.875,16	5.875,16	0,20	0,83	0,63	1.175,03	3.701,35	0,00	0,00	4.876,38
Total UG o UAU 2			39.210,16	39.210,16				7.842,03	18.381,24	5.224,17	7.966,84	39.414,28
TOTAL PLAN PARCIAL			79.796,72	79.796,72				15.959,34	41.000,66	13.502,40	20.591,15	91.053,55
NO VIS UG o UAU 1					20.695,58			4.139,12	20.488,62	8.278,23	12.624,31	45.530,28
NO VIS UG o UAU 2					13.060,41			2.612,08	12.929,80	5.224,17	7.966,84	28.732,89
NO VIS PLAN PARCIAL					33.755,99			6.751,20	33.418,42	13.502,40	20.591,15	74.263,17

Tabla 25: Edificabilidad adicional propuesta del Plan Parcial y su equivalencia en URAs
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES

Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 1

UAU/UG	Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Máximo	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida cálculo edificabilidad
			M2	M2				M2	Rango 1 (0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60	M2
UG o UAU 1	MZ 1	Manzana 1 - Vivienda No VIS Manzana No.1 NO VIS Comercio	24.347,74	20.695,58	0,20	2,20	2,00	4.139,12	20.488,62	8.278,23	12.624,31	45.530,28
				3.652,16	0,20	0,55	0,35	730,43	1.278,26	0,00	0,00	2.008,69
UG o UAU 1	MZ 2	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	8.119,41	6.901,50	0,20	2,20	2,00	1.380,30	0,00	0,00	0,00	1.380,30
				Manzana 2 VIS Comercio	1.217,91	0,20	0,55	0,35	243,58	426,27	0,00	0,00
		Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP Manzana No.2 VIP Comercio	8.119,41	6.901,50	0,20	1,30	1,10	1.380,30	0,00	0,00	0,00	1.380,30
				1.217,91	0,20	0,55	0,35	243,58	426,27	0,00	0,00	669,85
Total UG o UAU 1			40.586,55	40.586,55				8.117,31	22.619,42	8.278,23	12.624,31	51.639,27

Tabla 26: Edificabilidad adicional propuesta del Plan Parcial y su equivalencia en URAs – UG / UA 1
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 2

UAU/UG	Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Máximo	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida cálculo edificabilidad
			M2	M2				M2	Rango 1 (0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60	M2
Total UG o UAU 1			40.586,55	40.586,55				8.117,31	22.619,42	8.278,23	12.624,31	51.639,27
UG o UAU 2	MZ 3	Manzana 3 - Vivienda No VIS	15.365,18	13.060,41	0,20	2,20	2,00	2.612,08	12.929,80	5.224,17	7.966,84	28.732,89
		Manzana 3 NO VIS Comercio		2.304,78	0,20	0,55	0,35	460,96	806,67	0,00	0,00	1.267,63
UG o UAU 2	MZ 4	Manzana 4 (Lote 1)- Vivienda VIS	17.969,82	7.637,17	0,20	2,20	2,00	1.527,43	0,00	0,00	0,00	1.527,43
		Manzana 4 VIS Comercio		1.347,74	0,20	0,55	0,35	269,55	471,71	0,00	0,00	741,26
		Manzana 4 (Lote 2) - Vivienda VIP		7.637,17	0,20	1,30	1,10	1.527,43	0,00	0,00	0,00	1.527,43
		Manzana 4 VIP Comercio		1.347,74	0,20	0,55	0,35	269,55	471,71	0,00	0,00	741,26
UG o UAU 2	MZ 4	Dotacional	5.875,16	5.875,16	0,20	0,83	0,63	1.175,03	3.701,35	0,00	0,00	4.876,38
Total UG o UAU 2			39.210,16	39.210,16				7.842,03	18.381,24	5.224,17	7.966,84	39.414,28

Tabla 27: Edificabilidad adicional propuesta del Plan Parcial y su equivalencia en URAs – UG / UA 2
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

4.3

4.3.3 Garantía Suelo de Carga General

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

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

Concepto de Carga General Canjeable por URA	Área (M2)			Total Plan Parcial	Garantía de aporte	
	UG o UAU 1	UG o UAU 2	UG o UAU 3		Aporte de suelo	Recursos
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	14.368,66	16.383,25	233,81	30.985,72	✓	
Afectación Vial Avenida Alberto Lleras Camargo	6.509,26	10.520,65	233,81	17.263,72	✓	
Afectación Vial Avenida Laureano Gomez	7.859,40	5.862,60	-	13.722,00	✓	
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental	2.720,90	14.550,33	-	17.271,23		
ZMPA Quebrada San Juan	2.720,90	14.550,33	-	17.271,23	✓	
Total Plan Parcial	17.089,56	30.933,58	233,81	48.256,95		

Tabla 28: Garantías Suelo de Carga General PP Tequenuza
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

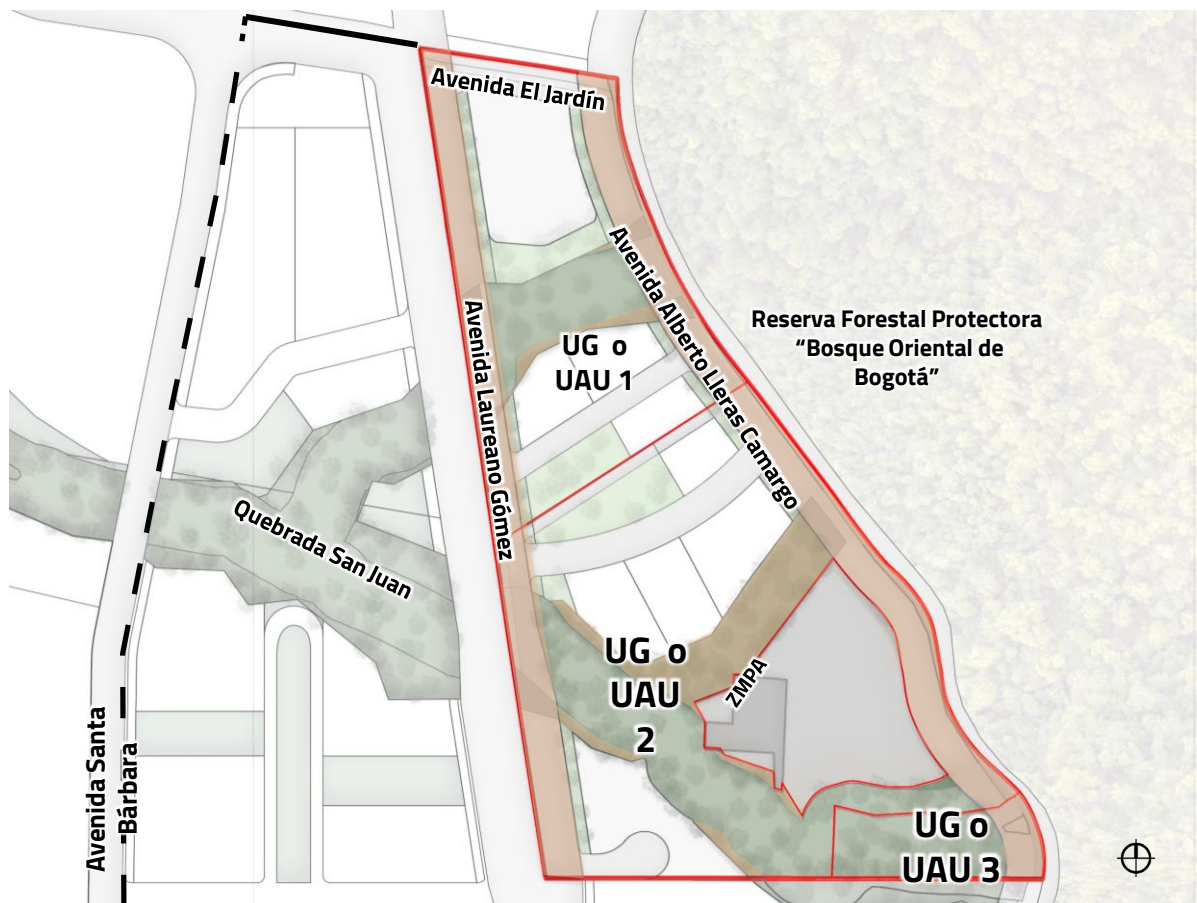


Imagen 175: Cargas generales del PP Tequenuza.
Fuente: Elaboración propia.

- Plan Parcial N° 16 Tequenuza
- Cargas generales



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.4 DEFINICIÓN DE CARGAS LOCALES

4.4.1 CARGAS LOCALES

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

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

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

Malla vial intermedia y local

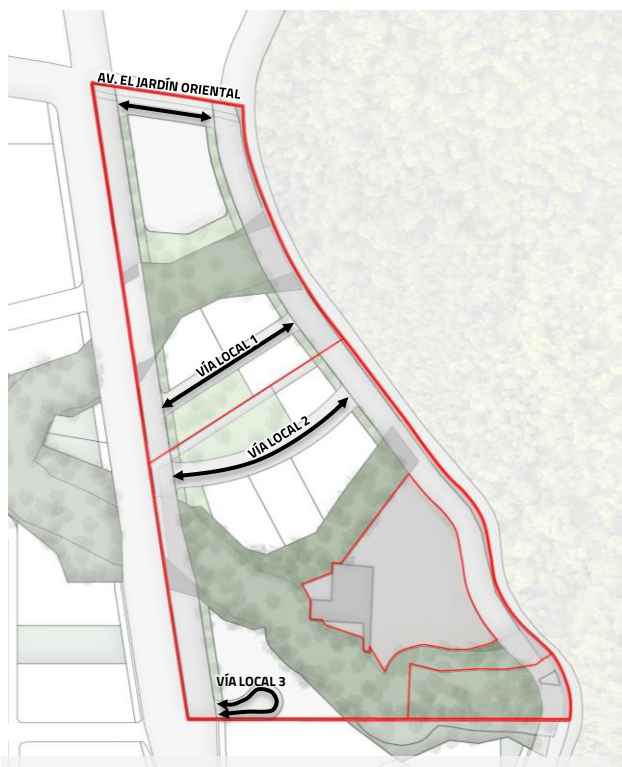


Imagen 176 : Cargas Locales – Vías .
Fuente: Elaboración propia.

- Plan Parcial No. 16 Tequenuza
- Malla Vial Local

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

Carga Local	Área Total Plan Parcial M2
Malla Vial Local	16.538,33
Avenida El Jardín Oriental V-5 (ampliada) (Incluye vallado 793,93 m²)	3.452,80
Vía Local 1 (V-6 Opción 1)	4.001,88
Vía Local 2 (V-5)	6.726,44
Vía Local 3 (V-6 Opción 1)	2.357,21

Cesiones para parques y zonas verdes

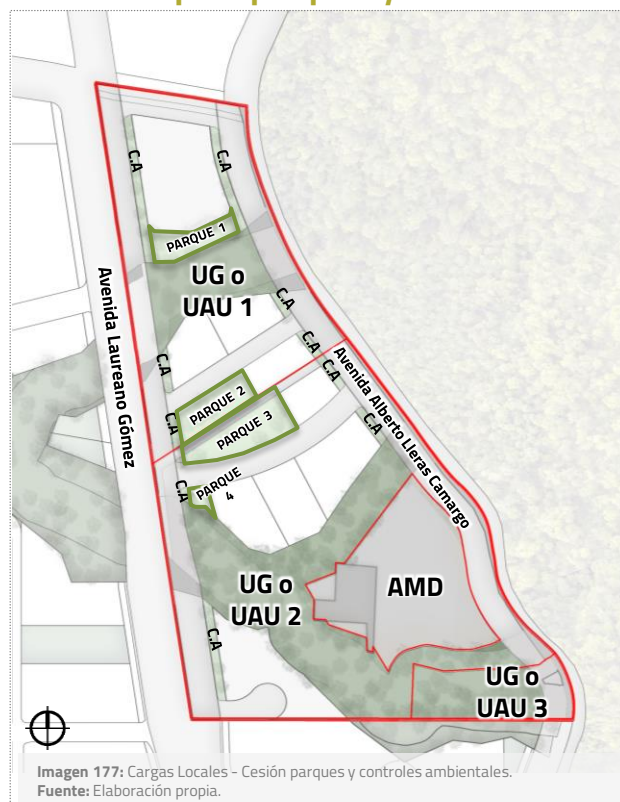


Imagen 177: Cargas Locales – Cesión parques y controles ambientales.
Fuente: Elaboración propia.

- Plan Parcial No. 16 Tequenuza
- Parques

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

Carga Local	Área Total Plan Parcial M2
Control Ambiental	6.897,92
Cesión Obligatoria Parques	12.677,26
Parque 2	3.629,11
Parque 3 (Incluye vallado 1.299,48 m²)	5.639,10
Cesión del 50% restante	3.409,05

Cesiones para equipamientos

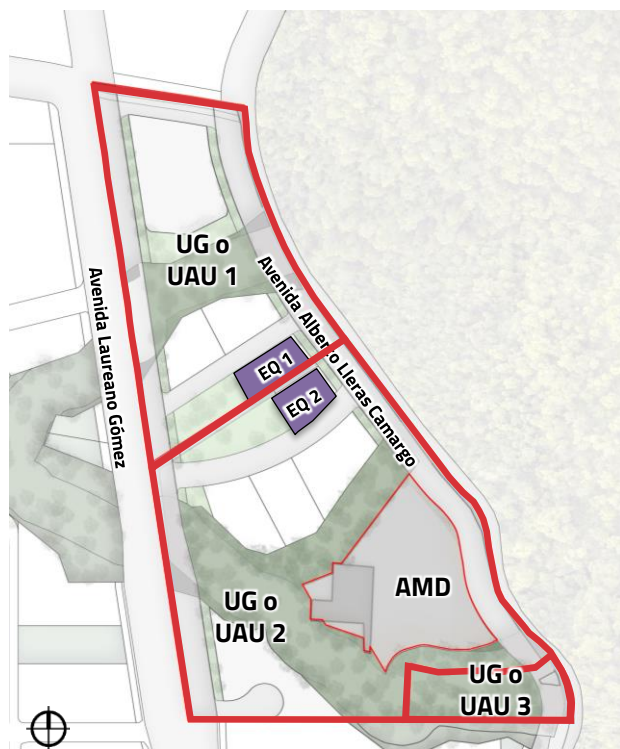


Imagen 178: Carga Locales - Equipamientos.
Fuente: Elaboración propia.

- Plan Parcial No. 16 Tequenuza
- Equipamiento

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

Carga Local	Área
	Total Plan Parcial
	M2
Cesión Obligatoria Equipamiento	5.410,46
Equipamiento Público 1	2.886,97
Equipamiento Público 2	2.523,49

Suelo útil para VIS y VIP

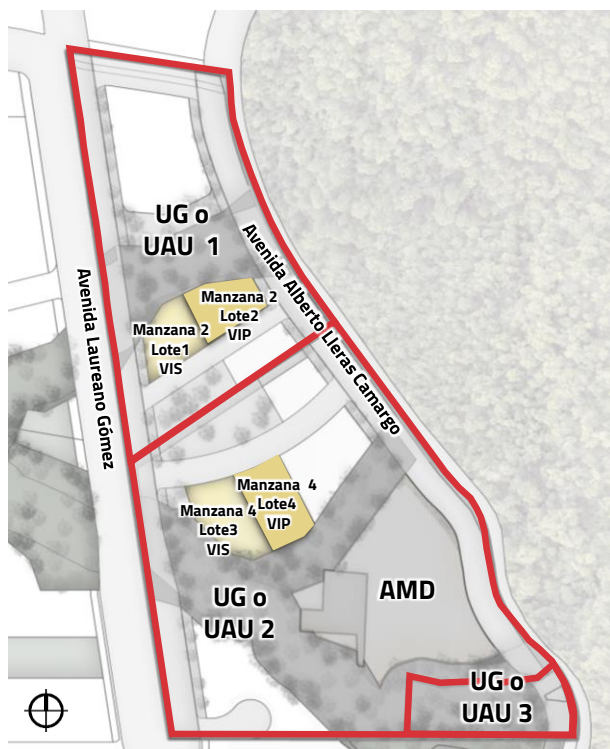


Imagen 179: Obligación Vivienda VIS/VIP.
Fuente: Elaboración propia.

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

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

	Total Plan Parcial
	M2
Área Útil Residencial VIS	8.632,39
Manzanera 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	3.856,64
Manzanera 4 (Lote 1) - Vivienda VIS	4.775,75
Área Útil Residencial VIP	8.632,39
Manzanera 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	3.856,64
Manzanera 4 (Lote 2) - Vivienda VIP	4.775,75

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

DEFINICIÓN DE CARGAS LOCALES

4.4.2 ESTIMACIÓN DE COSTOS CARGAS LOCALES

Corresponde a las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación 1 y 2 la definición de las cargas locales definidas dentro del Plan Parcial No. 16 "Tequenuza".

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

Carga Local	Área			Costo de construcción por M2 COP Miles / M2	UG o UAU 1 COP Miles	Total Costo Carga Local		Total Plan Parcial COP Miles
	UG o UAU 1 M2	UG o UAU 2 M2	Total Plan Parcial M2			UG o UAU 2 COP Miles	UG o UAU 3 COP Miles	
Cargas Físicas Locales	21.308,34	20.215,63	41.523,97		7.981.310,80	9.134.450,80	0,00	17.115.761,60
Control Ambiental	4.501,69	2.396,23	6.897,92		656.765,75	349.593,55	-	1.006.359,30
Control Ambiental 1 (Avenida Laureano Gómez)	1.715	-	1.715,04	\$ 145,89	\$ 250.212,59	\$ -	\$ -	\$ 250.212,59
Control Ambiental 2 (Avenida Laureano Gómez)	467	-	466,62	\$ 145,89	\$ 68.076,66	\$ -	\$ -	\$ 68.076,66
Control Ambiental 3 (Avenida Laureano Gómez)	407	-	406,83	\$ 145,89	\$ 59.353,71	\$ -	\$ -	\$ 59.353,71
Control Ambiental 4 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	1.236	-	1.235,97	\$ 145,89	\$ 180.319,56	\$ -	\$ -	\$ 180.319,56
Control Ambiental 5 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	308	-	308,31	\$ 145,89	\$ 44.980,32	\$ -	\$ -	\$ 44.980,32
Control Ambiental 6 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	369	-	368,92	\$ 145,89	\$ 53.822,90	\$ -	\$ -	\$ 53.822,90
Control Ambiental 7 (Avenida Laureano Gómez) (Incluye vallado 108,72 m²)	-	160	159,95	\$ 145,89	\$ -	\$ 23.335,61	\$ -	\$ 23.335,61
Control Ambiental 8 (Avenida Laureano Gómez)	-	155	155,10	\$ 145,89	\$ -	\$ 22.628,03	\$ -	\$ 22.628,03
Control Ambiental 9 (Avenida Laureano Gómez)	-	1.149	1.149,12	\$ 145,89	\$ -	\$ 167.648,74	\$ -	\$ 167.648,74
Control Ambiental 10 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	-	447	446,77	\$ 145,89	\$ -	\$ 65.180,68	\$ -	\$ 65.180,68
Control Ambiental 11 (Avenida Alberto Lleras Camargo)	-	485	485,29	\$ 145,89	\$ -	\$ 70.800,49	\$ -	\$ 70.800,49
Malla Vial Local	7.454,68	9.083,65	16.538,33		2.976.555,35	3.634.355,98	-	6.610.911,33
Avenida El Jardín Oriental V-5 (ampliada) (Incluye vallado 793,93 m²)	3.452,80		3.452,80	\$ 398,35	\$ 1.375.409,03	\$ -	\$ -	\$ 1.375.409,03
Vía Local 1 (V-6 Opción 1)	4.001,88		4.001,88	\$ 400,10	\$ 1.601.146,32	\$ -	\$ -	\$ 1.601.146,32
Vía Local 2 (V-5)		6.726,44	6.726,44	\$ 400,10	\$ -	\$ 2.691.239,71	\$ -	\$ 2.691.239,71
Vía Local 3 (V-6 Opción 1)		2.357,21	2.357,21	\$ 400,10	\$ -	\$ 943.116,27	\$ -	\$ 943.116,27
Cesión Obligatoria Parques	6.465,00	6.212,26	12.677,26		2.291.286,98	2.201.712,37	-	4.492.999,35
Parque 2	3.629,11	-	3.629,11	\$ 354,41	\$ 1.286.207,66	\$ -	\$ -	\$ 1.286.207,66
Parque 3 (Incluye vallado 1.299,48 m²)	-	5.639,10	5.639,10	\$ 354,41	\$ -	\$ 1.998.576,40	\$ -	\$ 1.998.576,40
Cesión del 50% restante	2.835,89	573,16	3.409,05	\$ 354,41	\$ 1.005.079,33	\$ 203.135,97	\$ -	\$ 1.208.215,30
Cesión Obligatoria Equipamiento	2.886,97	2.523,49	5.410,46		131.051,40	114.551,55	-	245.602,95
Equipamiento Público 1	2.886,97	-	2.886,97	\$ 45,39	\$ 131.051,40	\$ -	\$ -	\$ 131.051,40
Equipamiento Público 2	-	2.523,49	2.523,49	\$ 45,39	\$ -	\$ 114.551,55	\$ -	\$ 114.551,55
Redes de servicios públicos	-	-	-		1.925.651,31	2.834.237,35	-	4.759.888,66
Redes de servicios de agua y gas					\$ 888.179,91	\$ 1.742.582,14	\$ -	\$ 2.630.762,05
Redes de servicios Eléctricos					\$ 1.037.471,40	\$ 1.091.655,21	\$ -	\$ 2.129.126,61
COSTO DIRECTO CARGAS LOCALES					7.981.310,80	9.134.450,80	-	17.115.761,60
Costos de ejecución cargas físicas locales (Administración e imprevistos)					1.773.447,26	2.029.674,97	0,00	3.803.122,23
Obras preliminares generales (3.5%)					\$ 279.345,88	\$ 319.705,78	\$ -	\$
Administración y gastos generales					\$ 957.757,30	\$ 1.096.134,10	\$ -	\$ 2.053.891,39
Imprevistos					\$ 536.344,09	\$ 613.835,09	\$ -	\$ 1.150.179,18
Costos indirectos del Proyecto					1.131.950,18	-	-	1.131.950,18
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial					\$ 78.000,00	\$ -	\$ -	\$ 78.000,00
Costos preoperativos para adopción Plan Parcial: Planteamiento Urbanístico, Personal, Estudios Técnicos, Jurídicos y Sociales, Impuestos, documentos y otros					\$ 1.053.950,18	\$ -	\$ -	\$ 1.053.950,18
TOTAL CARGAS LOCALES					10.886.708,23	11.164.125,77		18.247.711,78

Tabla 29: Estimación Costos Cargas Locales
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

4.4.3 REPARTO DE CARGAS LOCALES

La metodología del reparto entre las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación del Plan Parcial No. 16, se plantea como un reparto total de los costos de las cargas locales en función del porcentaje del Área Neta Urbanizable que

representa cada unidad de gestión. La metodología se desarrolla de la siguiente manera y corresponde al cuadro anexo 12.4 del archivo de Reparto de Cargas y Beneficios:

Concepto	UG o UAU 1	UG o UAU 2	UG o UAU 3	Total Plan Parcial
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Área objeto de reparto - ANU (m2)	40.586,56	44.388,29		84.975
Porcentaje de participación del área neta -ANU	47,76%	52,24%		100,00%
Cargas locales	\$ 10.886.708,23	\$ 11.164.125,77		\$ 22.050.834,00
Porcentaje de participación de las cargas	49,37%	50,63%		100,00%
Porcentaje para equilibrio	-1,61%	1,61%		0,00%
Cargas a repartir	\$ (354.561,93)	\$ 354.561,93		\$ -
Cargas en equilibrio (valor residual)	\$ 10.532.146,30	\$ 11.518.687,70		\$ 22.050.834,00
Valor residual en equilibrio por m2 de área neta urbanizable	\$ 259,498	\$ 259,498		\$ 259,498

Tabla 30: Reparto de las Cargas Locales en función de ANU
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios





ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.5 VENTAS ESTIMADAS Y CÁLCULO DE VALOR RESIDUAL DEL SUELO

4.5

4.5.1 VENTAS ESTIMADAS

Producto inmobiliario propuesto	Área Construida*				Precio de venta por M2	Total Ventas Estimadas				Unidades de vivienda***			
	UG o UAU 1	UG o UAU 2	UG o UAU 3	Total Plan Parcial		UG o UAU 1	UG o UAU 2	UG o UAU 3	Total Plan Parcial	UG o UAU 1	UG o UAU 2	UG o UAU 3	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2	M2		COP Miles / M2	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	Und.	Und.	Und.
Vivienda VIP**	12.991,05	11.680,38		24.671,43	COP 2.766,61	35.941.176,00	32.315.056,29		68.256.232,29	307	276	0	583
Vivienda VIS**	20.704,49	19.766,80		40.471,29	COP 4.312,25	89.282.937,28	85.239.370,50		174.522.307,77	458	437	0	895
Vivienda No VIS	52.834,59	33.342,45		86.177,04	COP 7.500,00	396.259.455,15	250.068.380,27		646.327.835,41	636	401	0	1037
Vivienda No VIS Tipo 4	52.834,59	33.342,45		86.177,04	COP 7.500,00	396.259.455,15	250.068.380,27		646.327.835,41				
Dotacional	0,00	4.876,38		4.876,38	COP 4.112,79	COP -	20.055.550,65		20.055.550,65				
Dotacional nuevo	0,00	4.876,38		4.876,38	COP 4.112,79	COP -	20.055.550,65		20.055.550,65				
Comercio	15.016,92	5.838,77		20.855,69	COP 9.900,00	148.667.512,70	57.803.824,67		206.471.337,37				
Comercio Zonal	15.016,92	5.838,77		20.855,69	COP 9.900,00	148.667.512,70	57.803.824,67		206.471.337,37				
Total Plan Parcial	101.547,06	70.628,40		172.175,46		670.151.081,12	445.482.182,37		1.115.633.263,49	1401	1114		2515

Tabla 31: Ventas Estimadas Vivienda, Dotacional y Comercio
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

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

**Se tomó como valor de SMLV el asignado para el año 2021 (\$908.526). Para el cálculo del m2 para VIP, se tomó el valor total de la unidad (90 SMLV) dividido entre el área propuesta para VIP (42,29 m2). Para el valor del producto VIS se hizo el mismo ejercicio con 150 SMLV para una unidad de área 45,22 m2.

*** La estimación de las unidades de vivienda es un cálculo teórico basado en la aplicación de los índices de construcción máximos definidos por el artículo 138 del Decreto 088 de 2017.

4.5.2 CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El cálculo del valor residual del suelo se calcula de conformidad con las modelaciones urbanísticas y arquitectónicas del área de intervención de las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación 1 y 2.

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

este orden de ideas, los propietarios de la UG o UAU 3 obtienen URAS por la entrega de estos suelos al Fideicomiso Lagos de Torca, y estas URAS se convertirán en un activo que los propietarios podrán posteriormente negociar en los términos del POZ Norte. En consecuencia de lo expuesto, esta UG o UAU 3 no tiene participación en el presente sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial 16 Tequenuza.

Concepto	UG o UAU 1	UG o UAU 2	Total Plan Parcial	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	%
Ventas Estimadas	\$ 670.151.081,12	\$ 445.482.182,37	\$ 1.115.633.263,49	100,00%
Ventas VIP	\$ 35.941.176,00	\$ 32.315.056,29	\$ 68.256.232,29	6,12%
Ventas VIS	\$ 89.282.937,28	\$ 85.239.370,50	\$ 174.522.307,77	15,64%
Ventas Vivienda NO VIS	\$ 396.259.455,15	\$ 250.068.380,27	\$ 646.327.835,41	57,93%
Ventas Comercio	\$ 148.667.512,70	\$ 57.803.824,67	\$ 206.471.337,37	18,51%
Ventas Dotacional	\$ -	\$ 20.055.550,65	\$ 20.055.550,65	1,80%
Valor del suelo sin descontar cargas locales	\$ 139.594.044,64	\$ 84.549.481,68	\$ 224.143.526,33	20,09%
Valor del suelo VIP	\$ 3.701.941,13	\$ 3.328.450,80	\$ 7.030.391,93	0,63%
Porcentaje de las ventas*	10,30%	10,30%		
Valor del suelo VIS	\$ 9.463.991,35	\$ 9.035.373,27	\$ 18.499.364,62	1,66%
Porcentaje de las ventas*	10,60%	10,60%		
Valor del suelo Vivienda NO VIS	\$ 81.233.188,31	\$ 51.264.017,95	\$ 132.497.206,26	11,88%
Porcentaje de las ventas*	20,50%	20,50%		
Valor del suelo Comercio	\$ 45.194.923,86	\$ 17.572.362,70	\$ 62.767.286,56	5,63%
Porcentaje de las ventas*	30,40%	30,40%		
Valor del suelo Dotacional	\$ -	\$ 3.349.276,96	\$ 3.349.276,96	0,30%
Porcentaje de las ventas*	16,70%	16,70%		
Cargas locales	\$ 10.886.708,23	\$ 11.164.125,77	\$ 22.050.834,00	1,98%
Valor residual del suelo del Plan Parcial**	\$ 128.707.336,41	\$ 73.385.355,91	\$ 202.092.692,33	18,11%

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

**Sin descontar plusvalía

	UG o UAU 1	UG o UAU 2	Total Plan Parcial
Área de terreno Objeto de Reparto (m2)	70.494,34	102.143,13	183.038,90
Valor residual por m2	\$ 1.825,78	\$ 718,46	\$ 2.544,24
Área útil (m2)	19.278,22	23.593,72	42.871,94
Valor residual por m2	\$ 6.676,31	\$ 3.110,38	\$ 4.713,87

Tabla 32: Valor Residual del Suelo antes del Reparto entre unidades

Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

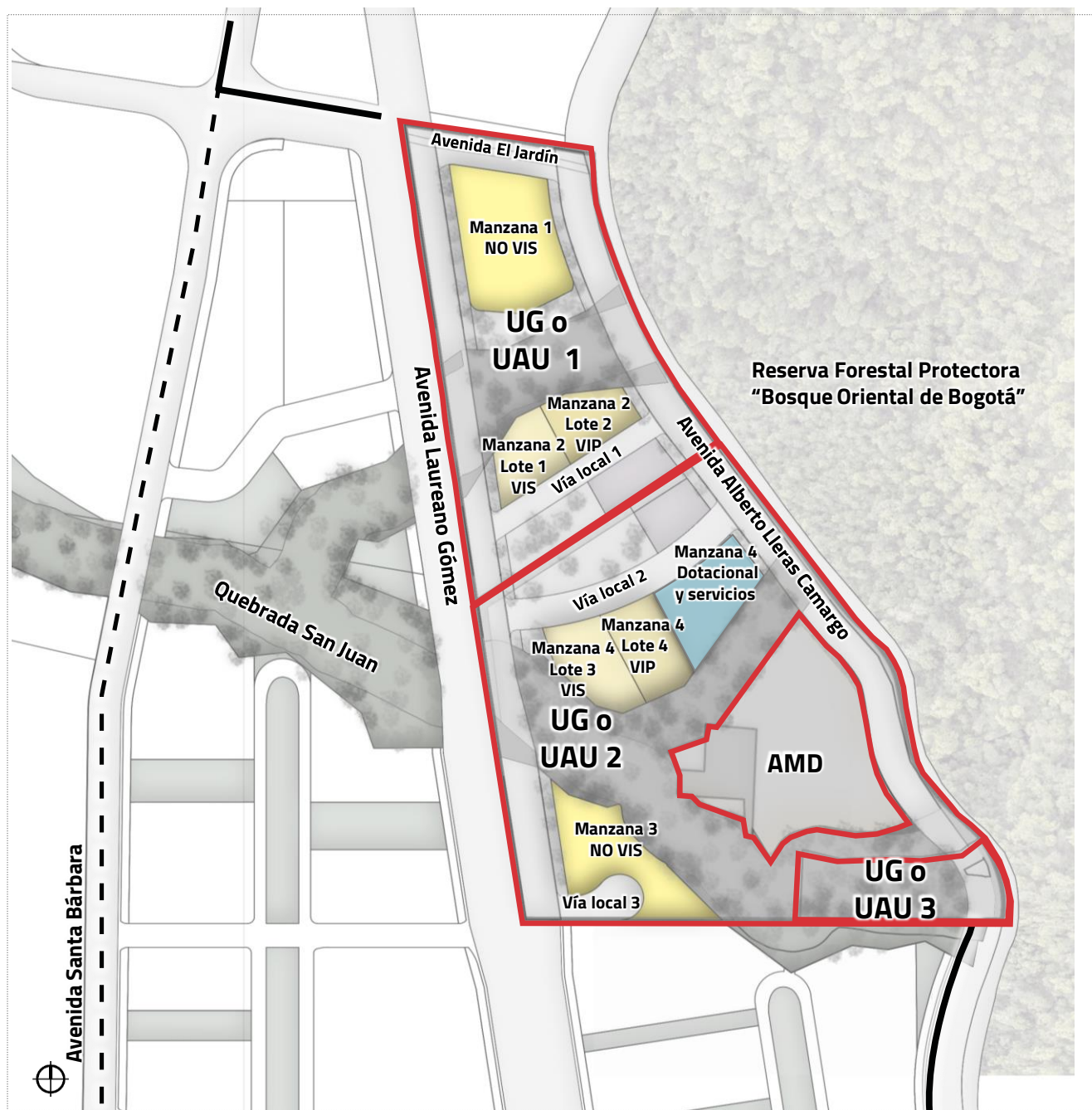


Imagen 180: Áreas útiles propuestas en el Plan Parcial.
Fuente: Elaboración propia.

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





ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

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

4.6

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

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

En cumplimiento del Decreto Distrital 215 de 2005, los indicadores de espacio público por habitante y el espacio público efectivo por habitante de Ciudad Lagos de Torca son de 14 M2 y 7 M2, respectivamente. Dichos indicadores se calculan sobre una base máxima de 135.000 unidades de vivienda y un número promedio de habitantes por vivienda de 3,2 de acuerdo a la estadística vigente para Bogotá para el año 2015, según el Artículo 89 del Decreto 088 de 2017.

El Plan Parcial No. 16 "Tequenuza" realiza un aporte de **3,32 m2** de espacio público por habitante, conformados de la siguiente manera:

ESPACIO PÚBLICO TOTAL POR HABITANTE	
No. DE HABITANTES	8.048
M2 DE ESPACIO PÚBLICO X HABITANTE	11,34
M2 DE ESPACIO PÚBLICO	91.250,05
Área de ZMPA	14.053,72
Parques	12.677,26
Controles Ambientales	6.897,92
Ronda Hidráulica de la Quebrada San Juan	40.503,77
Malla Vial Local	16.538,44
Vallado	578,94

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE	
No. DE HABITANTES	8,048
M2 DE ESPACIO PÚBLICO X HABITANTE	3,32
M2 DE ESPACIO PÚBLICO	26.730,98
Área de ZMPA	14.053,72
Parques	12.677,26

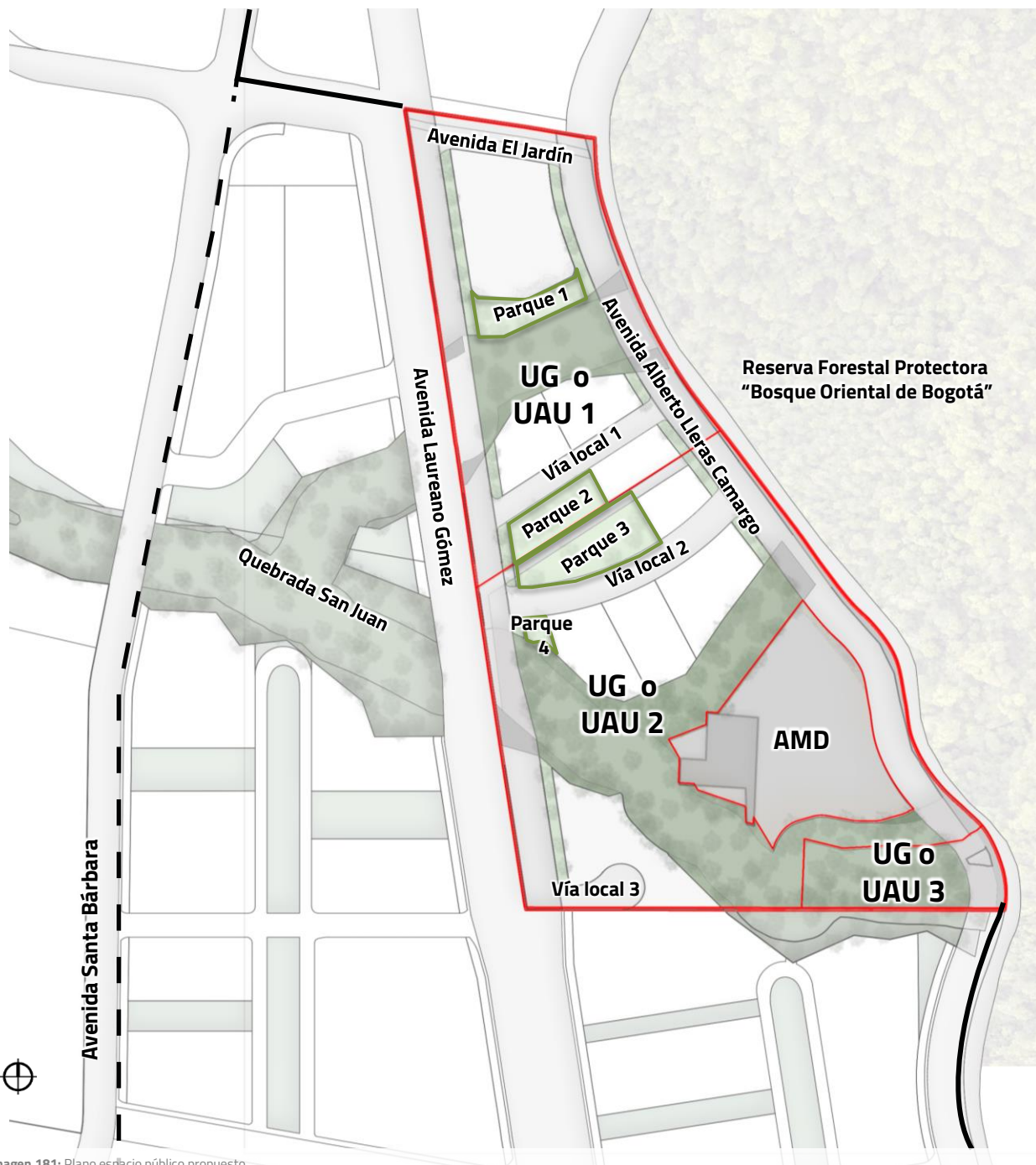


Imagen 181: Plano espacio público propuesto
Fuente: Elaboración propia.

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



An aerial photograph of a landscape, likely a river valley, with various urban planning overlays. A prominent white-outlined polygon covers a central portion of the map, containing several smaller, irregularly shaped polygons in different shades of gray. These shapes represent different land use zones or parcels. The background shows a winding river, fields, and some existing buildings. The text is overlaid on a semi-transparent gray rectangle at the bottom of the image.

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.7 VALORACIÓN DE BENEFICIOS URBANÍSTICOS

4.7

4.7.1 APROVECHAMIENTO EN M2 CONSTRUIBLES

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

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

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

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

UAU/UG	MZ	Producto inmobiliario Tipo:	Área útil	Área útil manzana	I.O.	Participación área útil sobre total UG/UAU	Área neta urbanizable	Área neta urbanizable (área base cálculo edificabilidad)	Producto inmobiliario	Índices de Construcción					Área Construida				
										I.C. Básico	I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total Máximo por Uso ***	I.C. Total Máximo	Básica	Adicional	Índice de Construcción Adicional	Área construida del I.C.B	Máximo
			M2	%	M2	Índice	Índice	Índice	Índice	Índice	M2	M2	Índice	M2	M2				
UG o UAU 1	MZ1	NO VIS	11.564,94	9.830,20	0,60	59,9%	50,99%	20.695,58	Manzana 1 - Vivienda No VIS	0,20	0,20	2,00	2,20		4.869,55	48.695,48	2,00	4.139,12	62.086,73
		Comercio	4.173,44	0,60	9,00%	24.347,74	3.652,16	Manzana No.1 NO VIS Comercio	0,20	0,20	0,35	0,55	2,75	5	8.521,71	0,35	730,43	73	
UG o UAU 1	MZ2	VIS	3.278,14	20,01%	17,00%	6.901,50	6.901,50	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	0,20	0,20	2,00	2,20		1.623,88	16.238,82	2,00	1.380,30	20.704,49	
		Comercio	3.856,64	0,80	3,00%	8.119,41	1.217,91	Manzana 2 VIS Comercio	0,20	0,20	0,35	0,55	2,75	8	2.841,79	0,35	243,58	49	
		VIP	3.278,14	20,01%	17,00%	6.901,50	6.901,50	Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	0,20	0,20	1,10	1,30		1.623,85	8.931,35	1,10	1.380,30	12.991,00	
		Comercio	3.856,64	0,80	3,00%	8.119,41	1.217,91	Manzana No.2 VIP Comercio	0,20	0,20	0,35	0,55	1,85	8	2.435,82	0,30	243,58	05	
Total UG o UAU 1			19.278,22	19.278,22	100 %	100%	40.586,55	40.586,55						8.117,31	87.664,97	6,10	8.117,31	95.782,28	
UG o UAU 2	MZ 3	NO VIS	6.942,00	34,62%	29,42%	13.060,41	13.060,41	Manzana 3 - Vivienda No VIS	0,20	0,20	2,00	2,20		3.073,04	30.730,37	2,00	2.612,08	39.181,22	
		Comercio	8.167,06	0,60	5,19%	15.365,18	2.304,78	Manzana 3 NO VIS Comercio	0,20	0,20	0,35	0,55	2,75	4	5.377,81	0,35	460,96		
UG o UAU 2	MZ 4	VIS	4.059,39	20,24%	17,21%	7.637,17	7.637,17	Manzana 4 (Lote 1)- Vivienda VIS	0,20	0,20	2,00	2,20		1.796,98	17.969,82	2,00	1.527,43	19.766,80	
		Comercio	4.775,75	0,80	3,04%	8.984,91	1.347,74	Manzana 4 VIS Comercio	0,20	0,20	0,35	0,55	2,75	8	0,00	0,00	269,55		
		VIP	4.059,39	20,24%	17,21%	7.637,17	7.637,17	Manzana 4 (Lote 2) - Vivienda VIP	0,20	0,20	1,10	1,30		1.796,90	9.883,40	1,10	1.527,43	11.680,33	
		Comercio	4.775,75	0,80	3,04%	8.984,91	1.347,74	Manzana 4 VIP Comercio	0,20	0,20	0,35	0,55	1,85	8	0,00	0,00	269,55	38	
		Dotacional	5.875,16	0,33	24,90%	5.875,16	5.875,16	Educación Escala zonal	0,20	0,20	0,63	0,83	0,83	1.175,03	3.701,35	0,63	1.175,03	4.876,38	
		Total UG o UAU 2			23.593,72	23.593,72	100 %	0,75	39.210,16	39.210,16						7.842,03	67.662,75	6,08	7.842,03
TOTAL PLAN PARCIAL			42.871,44	42.871,94			79.796,72	79.796,72						15.959,34	155.327,72		15.959,34	171.287,06	
No VIS UG o UAU 1				9.830,20			20.695,58							4.869,55	48.695,48		4.139,12	62.086,73	
No VIS UG o UAU 2				6.942,00			13.060,41							3.073,04	30.730,37		2.612,08	39.181,22	
Total No VIS				16.772,20			33.755,99							7.942,58	79.425,85		6.751,20	101.267,95	

Tabla 33: Aprovechamientos Urbanísticos Propuestos Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Nota: La división de las manzanas en lotes señalada en el Plano 2.1 de Formulación "PP Tequenuza Propuesta Urbana" es indicativa; los usos de vivienda VIS, VIP, comercio y servicios podrán mezclarse en un mismo lote y/o edificación, siempre que se respeten las normas de configuración geométrica de los lotes, los porcentajes de las obligaciones asignadas y las normas de edificabilidad.

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

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

4.7.2 EQUIVALENCIA DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APOORTE EN M2 DE EDIFICABILIDAD

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

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

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

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

UAU/UG	Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Máximo	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida cálculo edificabilidad	Número de URAs			Total URAs
			M2	M2				M2	Rango 1 [0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60	M2	Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2	
UG o UAU 1	MZ 1	Manzana 1 - Vivienda No VIS	24.347,74	20.695,58	0,20	2,20	2,00	4.139,12	20.488,62	8.278,23	12.624,31	45.530,28	30.581,00	8.279,00	2.525,00	41.385,00
		Manzana No.1 NO VIS Comercio		3.652,16	0,20	0,55	0,35	730,43	1.278,26	0,00	0,00	2.008,69	1.908,00	-	-	1.908,00
UG o UAU 1	MZ 2	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	8.119,41	6.901,50	0,20	2,20	2,00	1.380,30	0,00	0,00	0,00	1.380,30	-	-	-	-
		Manzana 2 VIS Comercio		1.217,91	0,20	0,55	0,35	243,58	426,27	0,00	0,00	669,85	637,00	-	-	637,00
		Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	8.119,41	6.901,50	0,20	1,30	1,10	1.380,30	0,00	0,00	0,00	1.380,30	-	-	-	-
		Manzana No.2 VIP Comercio		1.217,91	0,20	0,55	0,35	243,58	426,27	0,00	0,00	669,85	637,00	-	-	637,00
Total UG o UAU 1			40.586,55	40.586,55				8.117,31	22.619,42	8.278,23	12.624,31	51.639,27	33.763,00	8.279,00	2.525,00	44.567,00
UG o UAU 2	MZ 3	Manzana 3 - Vivienda No VIS	15.365,18	13.060,41	0,20	2,20	2,00	2.612,08	12.929,80	5.224,17	7.966,84	28.732,89	19.299,00	5.225,00	1.594,00	26.118,00
		Manzana 3 NO VIS Comercio		2.304,78	0,20	0,55	0,35	460,96	806,67	0,00	0,00	1.267,63	1.204,00	-	-	1.204,00
UG o UAU 2	MZ 4	Manzana 4 (Lote 1) - Vivienda VIS	17.969,82	7.637,17	0,20	2,20	2,00	1.527,43	0,00	0,00	0,00	1.527,43	-	-	-	-
		Manzana 4 VIS Comercio		1.347,74	0,20	0,55	0,35	269,55	471,71	0,00	0,00	741,26	705,00	-	-	705,00
		Manzana 4 (Lote 2) - Vivienda VIP	17.969,82	7.637,17	0,20	1,30	1,10	1.527,43	0,00	0,00	0,00	1.527,43	-	-	-	-
		Manzana 4 VIP Comercio		1.347,74	0,20	0,55	0,35	269,55	471,71	0,00	0,00	741,26	705,00	-	-	705,00
UG o UAU 2	MZ 4	Dotacional	5.875,16	5.875,16	0,20	0,83	0,63	1.175,03	3.701,35	0,00	0,00	4.876,38	5.525,00	-	-	5.525,00
Total UG o UAU 2			39.210,16	39.210,16				7.842,03	18.381,24	5.224,17	7.966,84	39.414,28	27.438,00	5.225,00	1.594,00	34.257,00
TOTAL PLAN PARCIAL			79.796,72	79.796,72				15.959,34	41.000,66	13.502,40	20.591,15	91.053,55	61.201,00	13.504,00	4.119,00	78.824,00
NO VIS UG o UAU 1				20.695,58				4.139,12	20.488,62	8.278,23	12.624,31	45.530,28	30.581,00	8.279,00	2.525,00	41.385,00
NO VIS UG o UAU 2				13.060,41				2.612,08	12.929,80	5.224,17	7.966,84	28.732,89	19.299,00	5.225,00	1.594,00	26.118,00
NO VIS PLAN PARCIAL				33.755,99				6.751,20	33.418,42	13.502,40	20.591,15	74.263,17	49.880,00	13.504,00	4.119,00	67.503,00

Tabla 34: Edificabilidad Adicional Propuesta del Plan Parcial y su equivalencia en URAs
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

VALORACIÓN BENEFICIOS URBANÍSTICOS

Vivienda Comercio y Servicios

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

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

Uso	Unidad Gestión / Actuación	Total área construida	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Propuesto	IC Adicional	Área Neta	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida	Número de URAs			Total URAs**
		M2	M2				M2	M2	Rango 1 [0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60	M2	Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2	
Vivienda, comercio y servicios*	UG o UAU 1	51.639,27	40.586,55	0,2	1,27	1,07	40.586,55	8.117,31	22.619,42	8.278,23	12.624,31	51.639,27	33.763,00	8.279,00	2.525,00	44.567,00
Vivienda, comercio y servicios*	UG o UAU 2	39.414,28	39.210,16	0,2	1,01	0,81	39.210,16	7.842,03	18.381,24	5.224,17	7.966,84	39.414,28	21.913,00	5.225,00	1.594,00	28.732,00

Tabla 35: Edificabilidad Adicional y equivalencia en URAs para Vivienda, Comercio y Servicios Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

Uso dotacional

En el caso de los usos dotacionales, la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional por Unidades Representativas de Aporte, será de dos (2,00)

metros cuadrados por cada Unidad Representativa de Aporte, de la siguiente manera:

Uso	Unidad Gestión / Actuación	Total área construida	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	Total URAs*
		M2	M2				M2	A partir de 0,2	M2	2 m2 de edificabilidad adicional por URA
Dotacional	UG o UAU 2	4.876,38	5.875,16	0,2	0,83	0,63	1.175,03	0,00	1.175,03	5.525,00

Tabla 36: Edificabilidad Adicional para el uso Dotacional Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

El total de Unidades Representativas de Aporte equivalente en el Plan Parcial se aplica sobre las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación 1 y 2.

Nota: La Unidad de Gestión o Unidad de Actuación 3 comprende suelos de carga general en la totalidad de su extensión, por lo anterior no tiene área neta urbanizable, área útil ni aprovechamiento edificatorio en sitio. En este orden de ideas, los propietarios de la UG o

UAU1 obtienen URAS por la entrega de estos suelos al Fideicomiso Lagos de Torca, y estas URAS se convertirán en un activo que los propietarios podrán posteriormente negociar en los términos del POZ Norte. En consecuencia de lo expuesto, esta UG o UAU 3 no tiene participación en el presente sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial 16 Tequenuza.

Uso	UG o UAU 1	UG o UAU 2	TOTAL
Vivienda, comercio y servicios*		44.567,00	28.732,00
Dotacional		0,00	5.525,00
TOTAL		44.567,00	34.257,00

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

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

4.7.3 URAS CERTIFICADAS Y SUELO ENTREGADO AL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA

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

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

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

ID Predio	Propietario o titular	CHIP/DIRECCIÓN	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Área Aportada m2	URAS Certificadas*
Afectación Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0142KLBR (predio mayor extensión Palermo B)	50N-20833447	4.168,78	9.068,05
Afectación Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833448	3.176,34	
Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0244YBMR (predio mayor extensión Castilla La Nueva)	50N-20833168	751,04	2.473,88
Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833169	238,56	
Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833170	859,53	
Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833171	379,37	
ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833172	168,62	
Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0244YBNX (predio mayor extensión Valle de la Suiza)	50N-20832744	7,40	697,72
Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832745	167,65	
Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832746	21,86	
ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832747	925,99	
Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0142KKKC (predio mayor extensión Tequenuza B)	50N-20833437	2.512,23	6.550,89
Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833438	2.413,51	
ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833439	132,64	
Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833440	511,30	
Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833441	117,03	
TOTAL ÁREA APORTADA				16.551,85	
TOTAL URAS /UG 1					18.790,54

Tabla 37: Certificación de URAS – Aportes Certificados FLT Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

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

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

tabla anterior, se calcula que para desarrollar la máxima edificabilidad el total de URAS requeridas es de **44.567**.

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

VALORACIÓN BENEFICIOS URBANÍSTICOS

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

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

Uso	Unidad Gestión / Actuación	Total área construida	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	Número de URAS			Total URAS requeridas para desarrollar la máxima edificabilidad*	Total URAS Certificadas
		M2	M2	Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2		
Vivienda NO VIS, comercio y servicios*	UG o UAU 1	51.639,27	40.586,55	33.763,00	8.279,00	2.525,00	44.567,00	18.790,54

Tabla 38: Total URAS por UG / UA Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

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

Certificados URAS

• Sherborne S.A

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

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

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

• Diana Gómez Kopp

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

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

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

• Tequenuza B

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

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

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

• Ángela Gómez Kopp

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

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

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

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

VALORACIÓN BENEFICIOS URBANÍSTICOS

4.7.4 Obligación VIP y VIS

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

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

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

UG / UAU	Manzana	Área útil manzana	Producto inmobiliario	Área contruida	Proporción de área útil de la manzana equivalente a los m2 contruidos por tipo de producto inmobiliario	Área útil de la manzana en proporción a los m2 contruidos por tipo de producto inmobiliario	Obligación % de suelo de Área Útil destinada para VIP	Obligación m2 de suelo de Área Útil destinada para VIS	Obligación % de suelo de Área Útil destinada para VIS	Obligación m2 de suelo de Área Útil destinada para VIS
		M2		M2	%	M2	%	M2	%	M2
UG / UAU 1	Manzana 1 - Vivienda		Vivienda NO VIS	52.834,59	85%	9.830,20				
UG / UAU 1	No VIS	11.564,94	Comercio y servicios	9.252,14	15%	1.734,74				
UG / UAU 1	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS		Vivienda VIS	17.619,12	85%	3.278,14			20%	3.856,64
UG / UAU 1		3.856,64	Comercio y servicios	3.085,37	15%	578,50				
UG / UAU 1	Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP		Vivienda VIP	10.311,65	85%	3.278,14	20%	3.856,64		
UG / UAU 1		3.856,64	Comercio y servicios	2.679,40	15%	578,50				
Total UG / UAU 1		19.278,22		95.782,28						
UG / UAU 2	Manzana 3 - Vivienda		Vivienda NO VIS	33.342,45	85%	6.942,00				
UG / UAU 2	No VIS	8.167,06	Comercio y servicios	5.838,77	15%	1.225,06				
UG / UAU 2	Manzana 4 (Lote 1) - Vivienda VIS		Vivienda VIS	19.497,25	85%	4.059,39			20%	4.775,75
UG / UAU 2	Manzana 4 (Lote 2) - Vivienda VIP		Vivienda VIP	11.410,83	85%	4.059,39	20%	4.775,75		
UG / UAU 2		4.775,75								
UG / UAU 2	Manzana 4 (Lote 3) - Dotacional y Servicios		Dotacional	4.876,38	100%	5.875,16				
		5.875,16								
Total UG / UAU 2		23.593,72		74.965,69						
Total Plan Parcial		42.871,94		170.747,96						

Tabla 39: Obligación VIS y VIP
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

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

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

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

UG / UAU	Manzana	Área útil manzana	Producto inmobiliario	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales sobre área útil de la manzana	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en área útil	Traslada Obligación*	Peso porcentual de las manzanas que trasladan la obligación sobre el total de área útil del Plan Parcial	Manzana que recibe el traslado	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en área útil después de traslado
		M2		%	M2	SI/NO/N.A.	%	MZ # /N.A.	M2
UG o UAU 1	Manzana 1 - Vivienda No VIS	11.564,94	NO VIS	15,00%	1734,74	*	*	**	
UG o UAU 1	Manzana 2 (Lote 1) - Vivienda VIS	3.856,64	VIS	15,00%	578,50	*	*	**	
UG o UAU 1	Manzana 2 (Lote 2) - Vivienda VIP	3.856,64	VIP	15,00%	578,50	*	*	**	
Total UG o UAU 1		19.278,22		15,00%	2.891,73				
UG o UAU 2	Manzana 3 - Vivienda No VIS	8.167,06	NO VIS	15,00%	1225,06	*	*	**	
UG o UAU 2	Manzana 4 (Lote 1) - Vivienda VIS	4.775,75	VIS	15,00%	716,36	*	*	**	
UG o UAU 2	Manzana 4 (Lote 2) - Vivienda VIP	4.775,75	VIP	15,00%	716,36	*	*	**	
UG o UAU 2	Manzana 4 (Lote 3) - Dotacional y Servicios	5.875,16	DOTACIONAL	0,00%	0,00	*	*	**	
Total UG o UAU 2		23.593,72		11,26%	2.657,78*				
TOTAL PLAN PARCIAL		42.871,94		12,94%	5.549,52				0,00

Tabla 40: Obligación de Comercio, Servicios y/o Equipamientos Dotacionales
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

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

** La obligación del 15% para otros usos diferentes al residencial para la Manzana 4, se cumple con el lote 3 (Dotacional y servicios)





ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

4.8 ESTRATEGIA DE GESTIÓN

4.8

4.8.1 UNIDADES DE GESTIÓN O ACTUACIÓN

El Plan Parcial No. 16 “Tequenuza” se desarrolla mediante dos (2) Unidades de Gestión o Unidades de Actuación Urbanística.

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

PREDIO No.	UG / UAU 1	ID Predio	Propietario o titular	CHIP/DIRECCIÓN	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Total Área del Predio (A) (Área Jurídica)	Total Área del Predio (A) (Área Topográfica)*	Total área objeto de reparto interno plan parcial (A-B-C1-C2)
						M2	M2	M2
1	UG o UAU 1	Afectación Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0142K LBR (predio mayor extensión)	50N-20833447	4.168,78	4.506,41	4.506,41
2	UG o UAU 1	Afectación Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833448	3.176,34	3.148,29	3.148,29
3	UG o UAU 1	Reserva Av. El Jardín	SHERBORNE S.A.		50N-20833449	3.380,40	3.365,44	3.372,59
4	UG o UAU 1	Control Ambiental	SHERBORNE S.A.		50N-20833450	889,95	889,95	889,95
5	UG o UAU 1	Polígono 1	SHERBORNE S.A.		50N-20833451	11.723,60	11.739,23	11.739,23
6	UG o UAU 1	Polígono 2	SHERBORNE S.A.		50N-20833452	91,05	90,74	90,74
7	UG o UAU 1	Polígono 3	SHERBORNE S.A.		50N-20833453	37,88	37,88	37,88
8	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0244Y BMR (predio mayor extensión)	50N-20833168	751,04	834,95	834,95
9	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833169	238,56	265,72	265,72
10	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833170	859,53	859,53	859,53
11	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833171	379,37	379,37	379,37
12	UG o UAU 1	ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833172	168,62	168,62	168,62
13	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez Ronda	Ángela Gómez Kopp		50N-20833173	1.022,25	1.117,78	1.117,78
14	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo Ronda	Ángela Gómez Kopp		50N-20833174	333,4	333,4	333,40
15	UG o UAU 1	Ronda Quebrada San Juan	Ángela Gómez Kopp	AAA0244Y BNX (predio mayor extensión)	50N-20833175	4.048,95	4.048,95	4.048,95
16	UG o UAU 1	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	Ángela Gómez Kopp		50N-20833176	358,1	358,1	358,10
17	UG o UAU 1	Polígono 1	Ángela Gómez Kopp		50N-20833177	1.150,03	4.444,78	4.444,78
18	UG o UAU 1	Polígono 2	Ángela Gómez Kopp		50N-20833178	152,15	152,15	152,15
19	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832744	7,4	7,4	7,40
20	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832745	167,65	180,88	180,88
21	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20832746	21,86	21,86	21,86
22	UG o UAU 1	ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca	AAA0244Y BNX (predio mayor extensión)	50N-20832747	925,99	926	926,00
23	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez Ronda	Diana Gómez Kopp		50N-20832748	1.194,08	1.311,29	1.311,29
24	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo Ronda	Diana Gómez Kopp		50N-20832749	1.253,77	1.353,80	1.353,80
25	UG o UAU 1	Ronda Quebrada San Juan	Diana Gómez Kopp		50N-20832750	3.109,22	4.619,25	4.619,25

4.8

4.8.1 UNIDADES DE GESTIÓN O ACTUACIÓN

PREDIO No.	UG / UAU 1	ID Predio	Propietario o titular	CHIP/DIRECCIÓN	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Total Área del Predio (A) (Área Jurídica)	Total Área del Predio (A) (Área Topográfica)*	Total área objeto de reparto interno plan parcial (A-B-C1-C2)
						M2	M2	M2
26	UG o UAU 1	Polígono 1	Diana Gómez Kopp	AAA0142K KKC (predio mayor extensión)	50N-20832751	1.026,47	2.104,71	2.104,71
27	UG o UAU 1	Polígono 2	Diana Gómez Kopp		50N-20832752	79,56	79,56	79,56
28	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833437	2.512,23	2.501,44	2.501,44
29	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833438	2.413,51	2.510,64	2.510,64
30	UG o UAU 1	ZMPA Quebrada San Juan	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833439	132,64	132,64	132,64
31	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833440	511,3	511,3	511,30
32	UG o UAU 1	Av. Laureano Gómez ZMPA	Fideicomiso Lagos de Torca		50N-20833441	117,03	134,51	134,51
33	UG o UAU 1	Av. Lleras Camargo Ronda	EASTON S.A.S. INVERSIONES BAROJAS S.A.S. INVERSIONES BARANTES S.A.S.		50N-20833442	33,75	33,75	33,75
34	UG o UAU 1	Control Ambiental Av. Lleras Camargo	EASTON S.A.S. INVERSIONES BAROJAS S.A.S. INVERSIONES BARANTES S.A.S.		50N-20833443	908,13	904,43	904,43
35	UG o UAU 1	Polígono 1	EASTON S.A.S. INVERSIONES BAROJAS S.A.S. INVERSIONES BARANTES S.A.S.		50N-20833444	16.795,64	16.772,80	16.772,80
36	UG o UAU 1	Polígono 2	EASTON S.A.S. INVERSIONES BAROJAS S.A.S. INVERSIONES BARANTES S.A.S.		50N-20833445	43,77	43,77	43,77
42	UG o UAU 1 y UG o UAU 2	Espacio Público Existente Av. Lleras Camargo (Carrera 7) 1	SIN INFORMACIÓN					2.768,08
44	UG o UAU 1	Espacio Público Existente Av. Laureano Gómez (Ferrocarril Noreste) 1	SIN INFORMACIÓN					11,57
45	UG o UAU 1	Espacio Público Existente Av. Laureano Gómez (Ferrocarril Noreste) 2	SIN INFORMACIÓN					4,71
46	UG o UAU 1	Espacio Público Existente Av. Laureano Gómez (Ferrocarril Noreste) 3	SIN INFORMACIÓN					22,69
47	UG o UAU 1 y UG o UAU 2	Espacio Público Existente Av. Laureano Gómez (Ferrocarril Noreste) 4	SIN INFORMACIÓN					482,52

Tabla 41: Identificación de los predios que conforman las UG – UA y Valoración del Suelo Objeto de Reparto
Fuente: Reparto Cargas y Beneficios

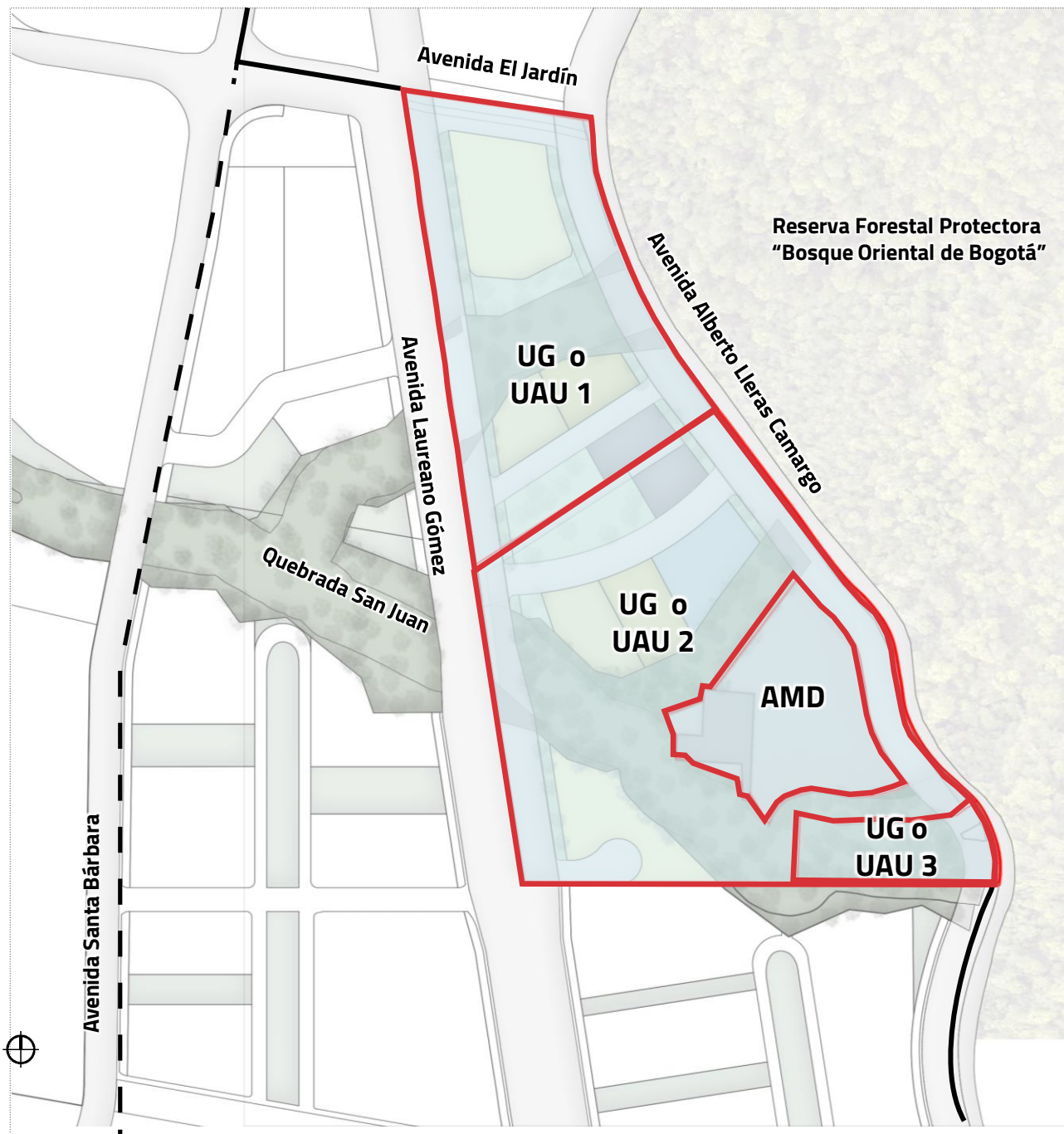


Imagen 182: Plano delimitación de Unidades de Gestión o Actuación. Fuente: Elaboración propia.

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

4.8

4.8.2 ETAPAS DE DESARROLLO

El Plan Parcial 16 Tequenuza se podrá desarrollar a partir de etapas simultáneas, esto quiere decir que el inicio de cada una de ellas no dependerá de ninguna otra etapa. Lo anterior se debe a que las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación aquí definidas son de propietarios diferentes.

Las etapas de desarrollo que se indican en la siguiente imagen y en el plano correspondiente, podrán modificarse y ajustarse de acuerdo con las etapas definidas en el Plan General Urbanístico (PGU) que se apruebe ante curador urbano. En este orden de ideas, las etapas demarcadas en el plano de Etapas de Desarrollo (Plano 2.9 de la formulación), son indicativas y podrán modificarse en el marco de la licencia urbanística correspondiente. En el momento del licenciamiento se hará también la precisión sobre las actividades que involucran intervenciones al espacio público.

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

De acuerdo con las condiciones de mercado, ritmos de venta de los productos inmobiliarios e intenciones de los diferentes propietarios, se podrán modificar las etapas de desarrollo y los tiempos de ejecución del siguiente cronograma. Lo anterior será posible siempre y cuando se garantice que cada una de las etapas sea autosuficiente en términos de sus obligaciones urbanísticas y que su ejecución se lleve a cabo dentro de la vigencia de las licencias que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 para efectos del licenciamiento urbanístico (artículo 2.2.6.1.2.4.1).

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL												
LICENCIA DE URBANISMO												
APROBACIÓN DE DISEÑOS DE URBANISMO CL												
CONSTRUCCIÓN DE LA CARGA LOCAL												
CONSTRUCCIÓN SALA DE VENTAS Y APTO MODELO TVIS												
PP 16 TEQUENUZA MZ 1 NO VIS (SUBETAPA 1)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP 16 TEQUENUZA MZ 1 NO VIS (SUBETAPA 2)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP 16 TEQUENUZA MZ 1 NO VIS (SUBETAPA 3)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP 16 TEQUENUZA MZ 1 NO VIS (SUBETAPA 4)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP 16 TEQUENUZA MZ 1 NO VIS (SUBETAPA 5)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP16 TEQUENUZA MZ 2 VIS/VIP (SUBETAPA 1)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP16 TEQUENUZA MZ 2 VIS/VIP (SUBETAPA 2)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP 16 TEQUENUZA MZ 3 NO VIS (SUBETAPA 1)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP 16 TEQUENUZA MZ 3 NO VIS (SUBETAPA 2)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP 16 TEQUENUZA MZ 3 NO VIS (SUBETAPA 3)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP16 TEQUENUZA MZ 4 VIS/VIP (SUBETAPA 1)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												
PP16 TEQUENUZA MZ 4 VIS/VIP (SUBETAPA 2)												
VENTAS												
OBRAS												
ENTREGAS												

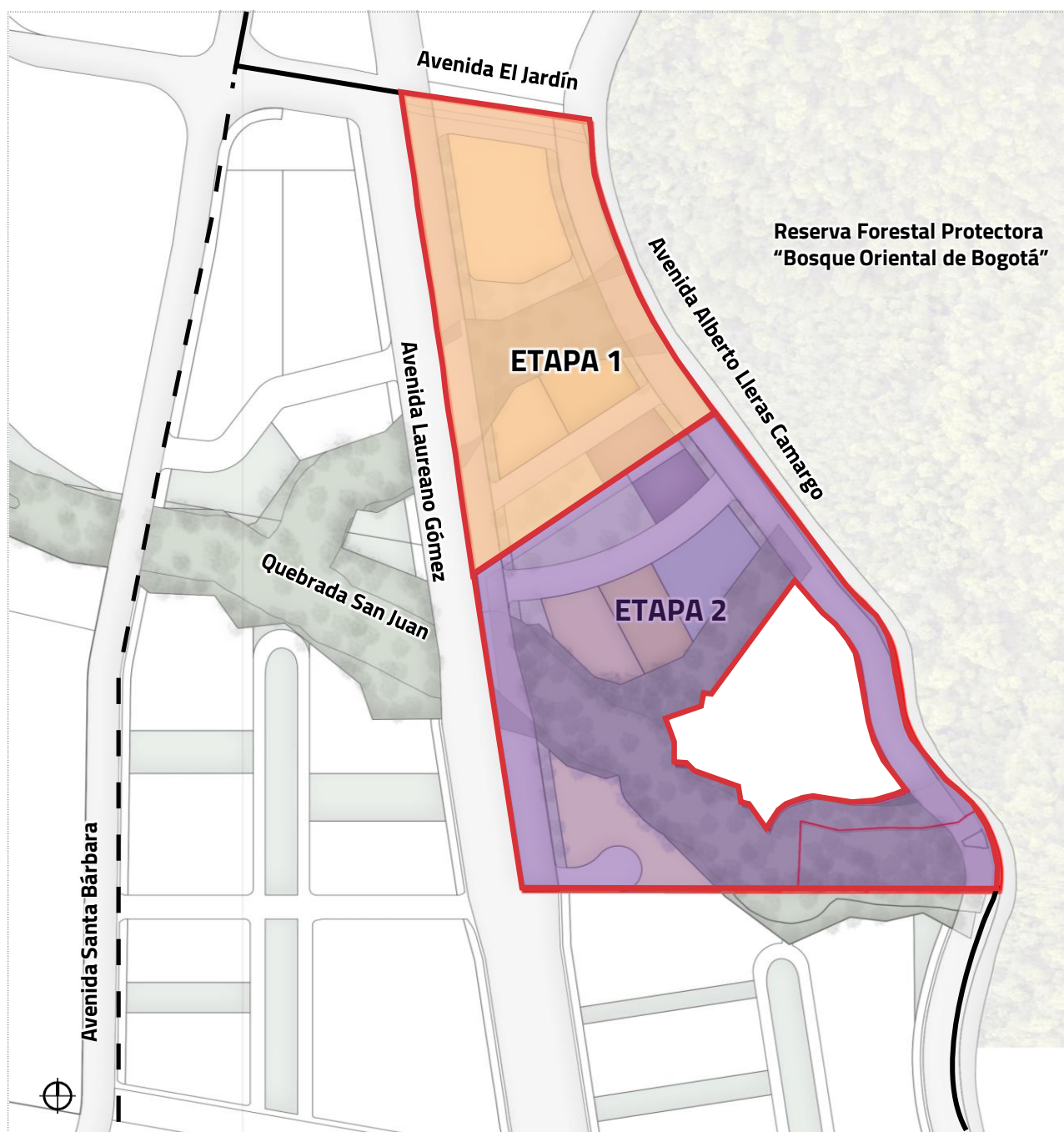


Imagen 183: Plano Etapas de Desarrollo. Fuente: Elaboración propia.

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







5 ANEXOS

PLAN PARCIAL N° 16 - TEQUENUZA
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



ANEXOS

5.1 PLANIMETRÍA DE DECRETO



ANEXOS

5.2 COMPONENTE PREDIAL



ANEXOS

5.3 COMPONENTE AMBIENTAL



ANEXOS

5.4 COMPONENTE PATRIMONIAL

