

Estructuras Fiduciarias en los Desarrollos Inmobiliarios

LAGOS DE TORCA

10 de noviembre de 2016



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Los Retos del Desarrollo Urbano

Vamos a seguir creciendo...

... aumento poblacional

... reducción en tamaño de hogares

... más edificaciones diferentes a vivienda

Pero siempre hemos crecido...

...la diferencia es que ahora debemos
hacerlo con una mayor conciencia

Social

Ofreciendo condiciones de equidad a todos los ciudadanos

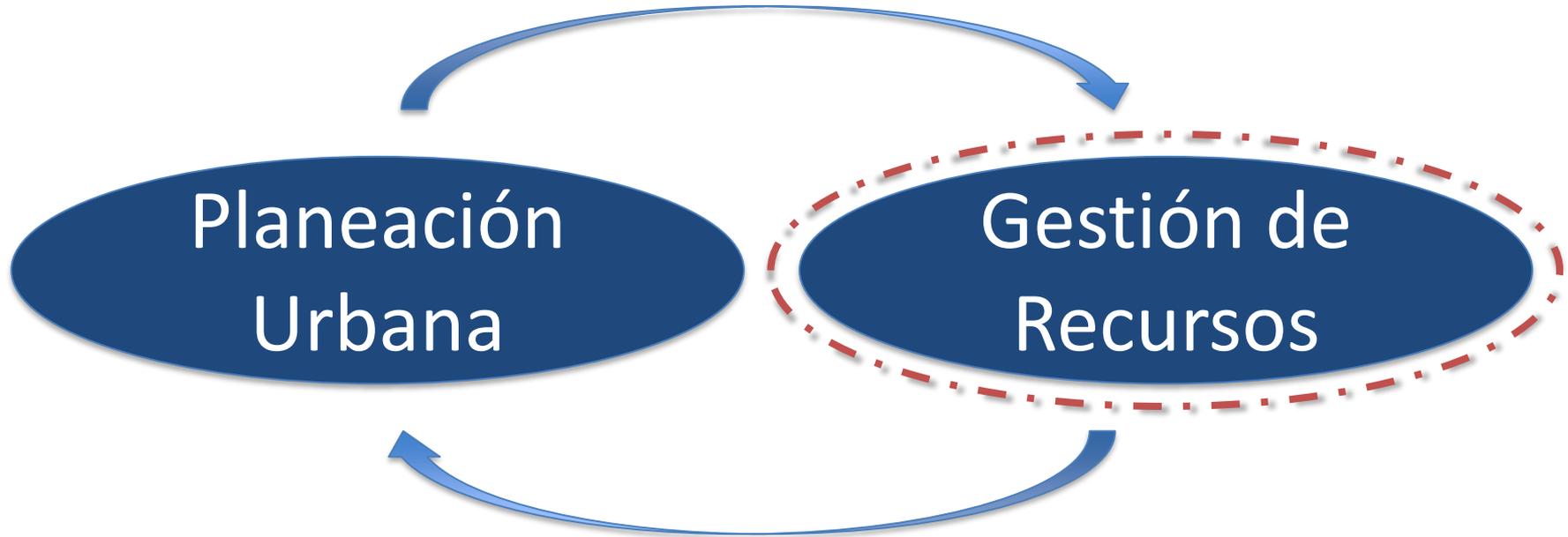
Ambiental

Cuidando los elementos ambientales y
optimizando los recursos

De Infraestructura

Con los adecuados servicios para el funcionamiento de la sociedad (vías, colegios, hospitales, etc)

¿Cómo crecemos entonces?

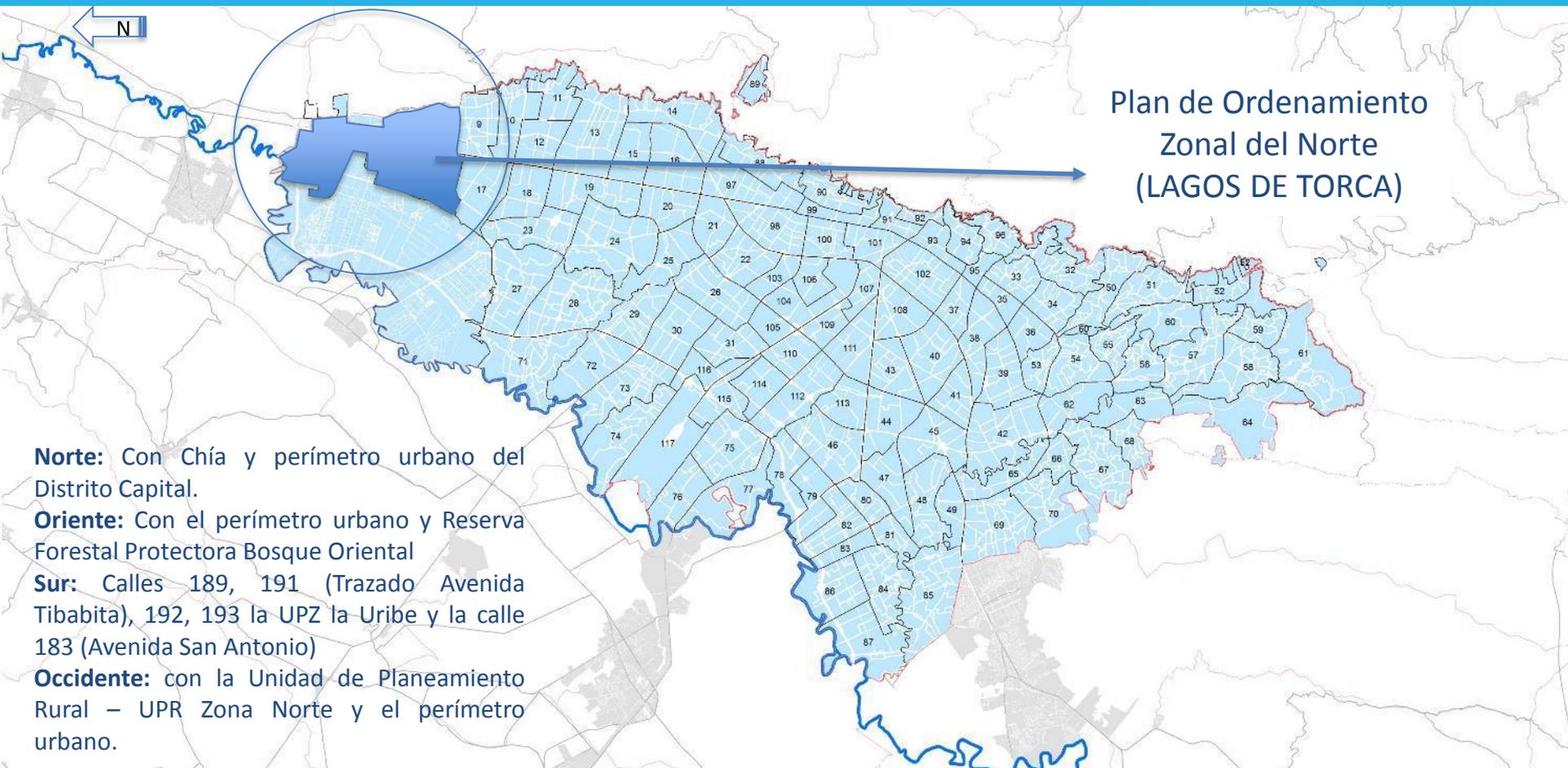


En esa gestión de recursos, **los fideicomisos** son un instrumento ideal para gestionar recursos de varias partes con un propósito específico

Lagos de Torca

Un ejemplo de los fideicomisos como
herramienta de gestión

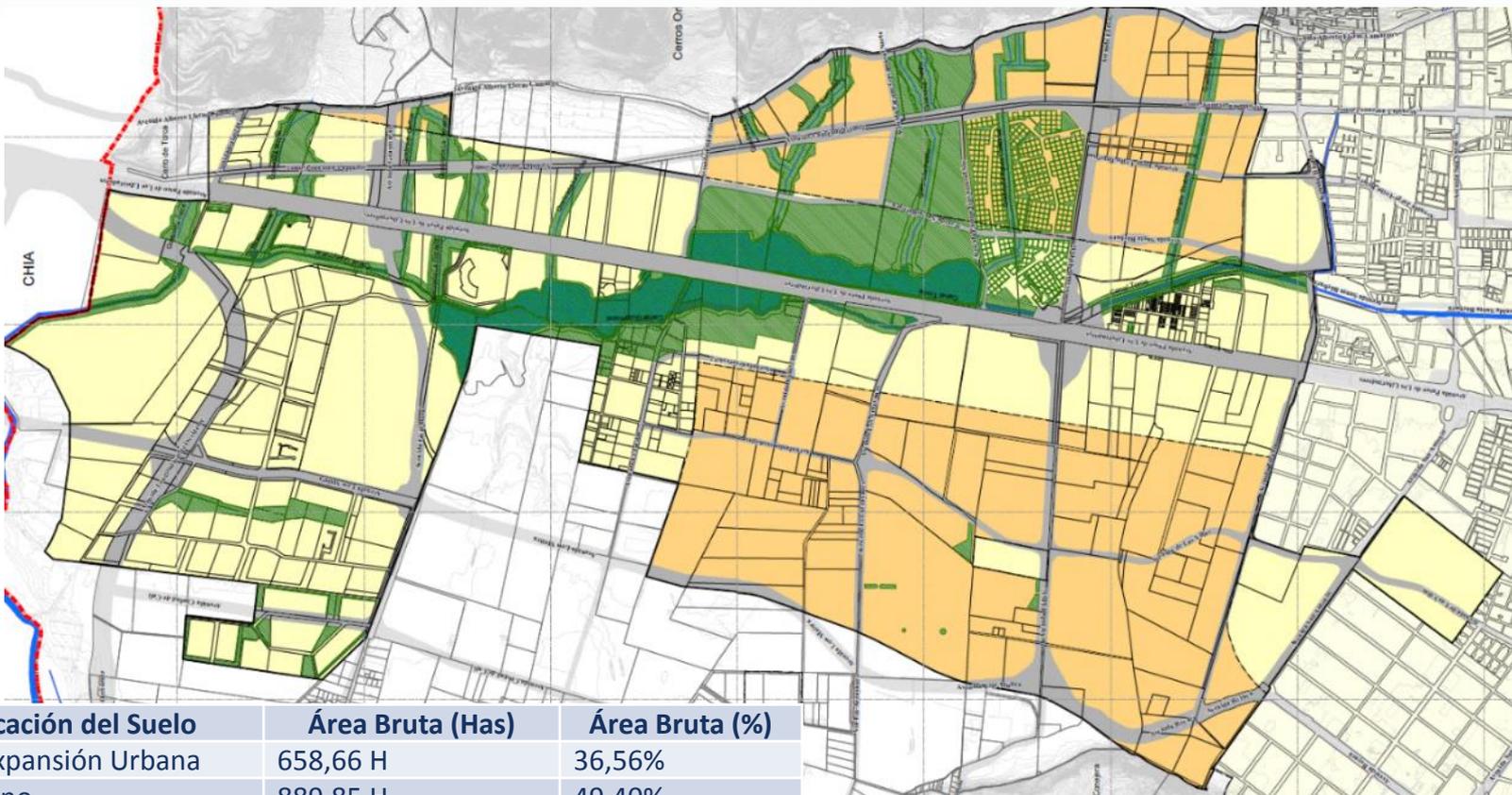
ÁMBITO DE APLICACIÓN



ÁMBITO DE APLICACIÓN-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



Clasificación del Suelo	Área Bruta (Has)	Área Bruta (%)
Suelo de expansión Urbana	658,66 H	36,56%
Suelo Urbano	889,85 H	49,40%
Suelo de Protección	252,65 H	14,04%
Total	1.801,15 H	100,0%

Antecedentes

DECRETO 190 DE 2004

ART. 48

POZ NORTE

ADOPTADO Y REGLAMENTADO
MEDIANTE

DECRETO 043 DE 2010

ACUERDO 451 DE 2010

VALORIZACIÓN \$379 MMM

DECRETO 464 DE 2011

MODIFICA:

- TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD
- DELIMITACION DE PLANES PARCIALES

DECRETO 537 DE 2011

REGULA

- SUELO PARA MAYOR EDIFICABILIDAD

DECRETO 140 DE 2012

DEROGA DECRETO 537 DE 2011

AGOSTO 2016

Propuesta de modificación Decretos 043 de 2010 y 464 de 2011.

Proponiendo directrices urbanísticas efectivas para su desarrollo.

(LECCIONES APRENDIDAS)

Lagos de Torca.....

Hacia un territorio inteligente...

... superando los límites administrativos tradicionales, con un modelo que define su estrategia ambiental, social y económica



Visión de Ciudad

Una ciudad en la que...

... la vida gire alrededor de un espacio público generoso y equitativo

... se le de prioridad al peatón y la bicicleta

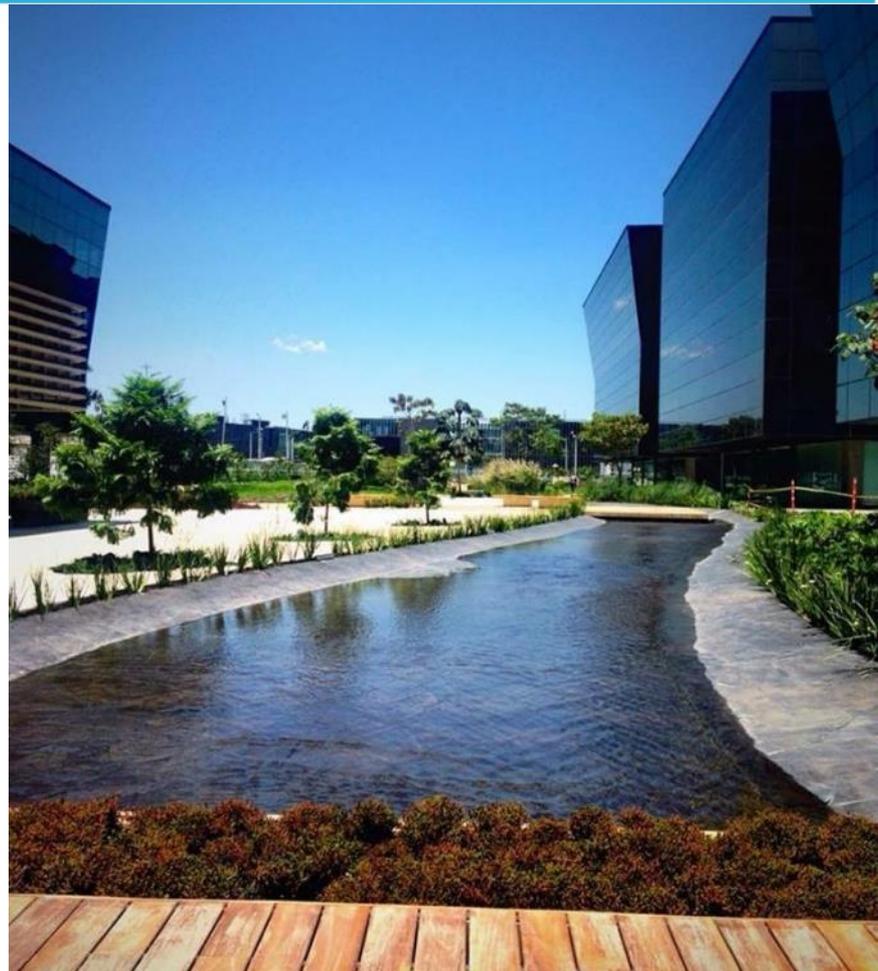


Una ciudad en la que...

... su estructura ambiental se respete y se disfrute

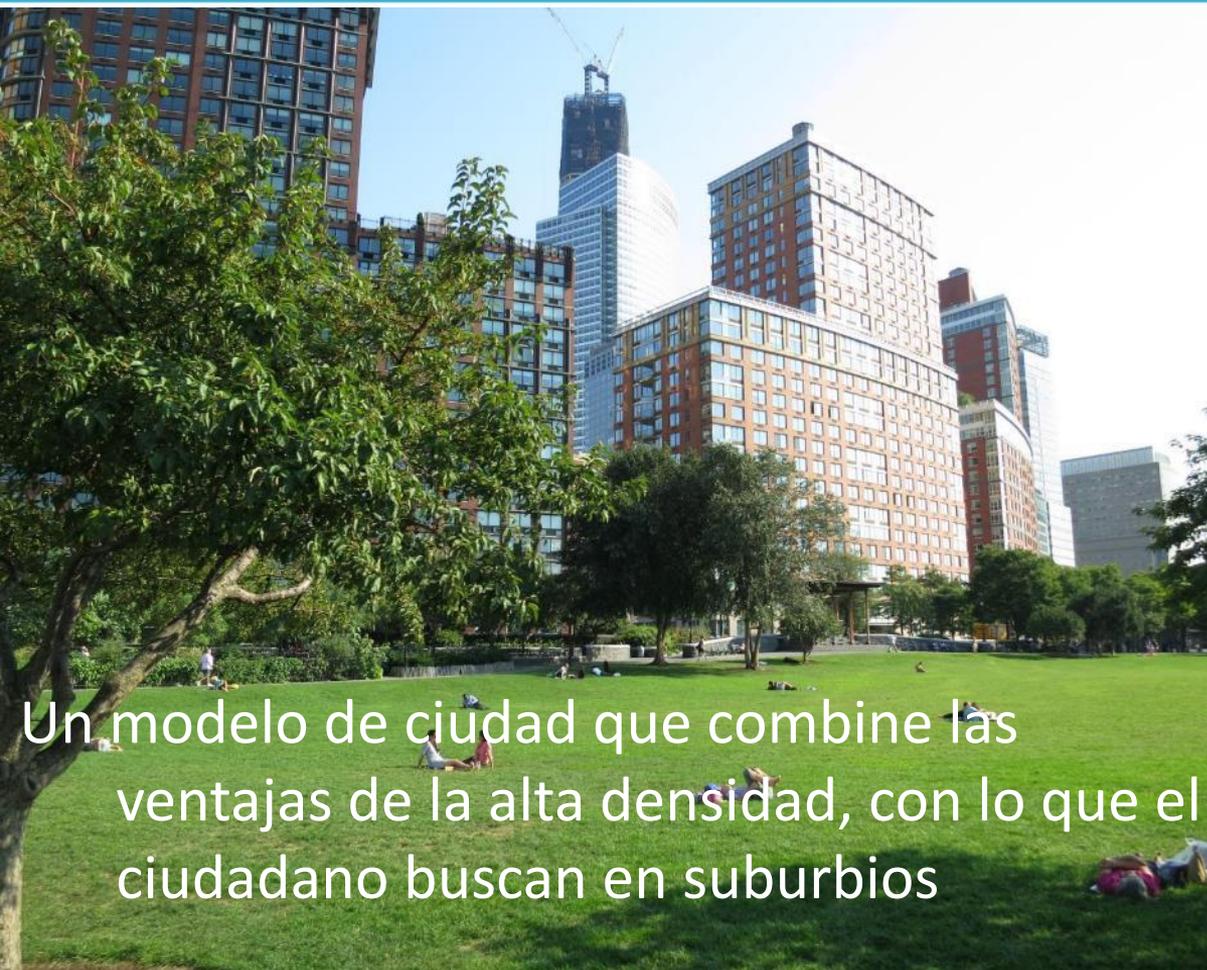


Una ciudad en la que...



Un modelo de ciudad ...
... orientado
hacia el transporte
público masivo.
Impulsando procesos
de transformación.
Favoreciendo mayores
densidades urbanas





Un modelo de ciudad que combine las ventajas de la alta densidad, con lo que el ciudadano buscan en suburbios



Más de 110,000 viviendas combinadas con usos comerciales y de oficinas



Más de 40,000 viviendas de interés social y prioritario

Más de 20,000 empleos directos durante más de 6 años



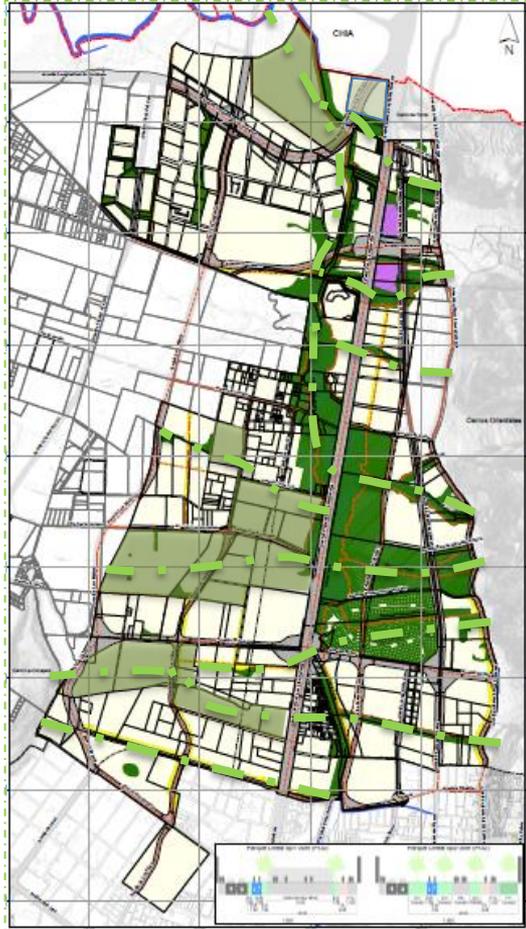
400 Hectáreas de espacio público

450 Hectáreas de vivienda servicios comercio y dotacionales



650 Hectáreas de preexistencias articuladas con la ciudad

300 Hectáreas de vías



1. Estructura Ecológica Principal - Se agregan las quebradas Tibabita, Cañiza y Las Pilas con sus respectivas rondas
2. Cesiones locales – Se definen cesiones locales prioritarias en áreas con potencial de conectividad
3. Equipamientos dotacionales generan un último nivel de conectividad

1. Aumento de la **cobertura forestal de 18 Ha a 400 Ha**
2. Aumento del número de **árboles de 5,000 a 100,000 individuos**
3. Restauración ecológica del humedal Torca y Guaymaral: Área actual **33,8 Ha en un ecosistema vulnerable a 79 Ha en un ecosistema restaurado y protegido**
4. **37,000 toneladas** menos de emisiones de gases invernadero, que equivalen a un bosque de **1.5 millones de árboles en 1,700 hectáreas**

Sistema de Movilidad

Hacia un sistema de movilidad sostenible y eficiente



Ciclorrutas en todas las vías, parques y zonas de manejo y preservación ambiental

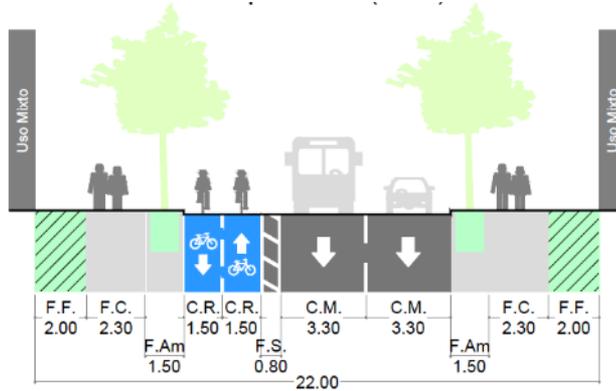


Troncales en Autonorte, Novena, Boyacá, Polo y Guaymaral

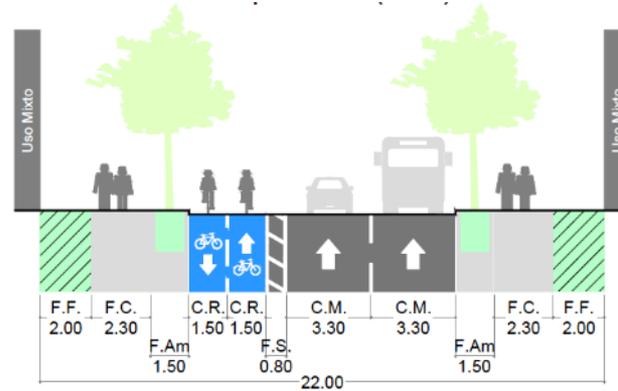
Vías locales con carriles exclusivos

Normas viales, urbanas, arquitectónicas y ambientales

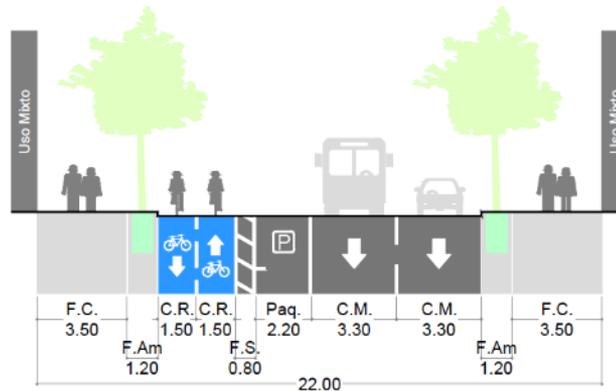
V-6 Op. 2a – 29 metros



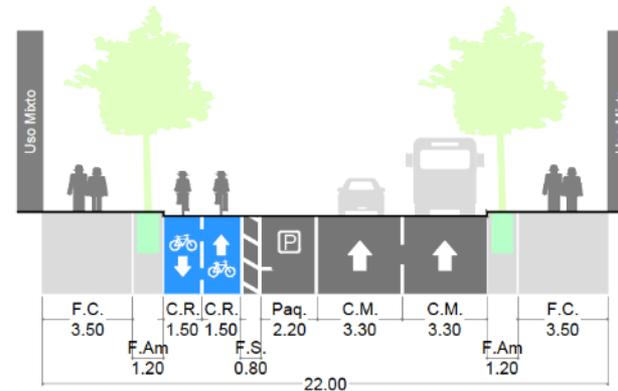
V-6 Op. 2b – 22 metros



V-6 Op. 3a – 29 metros



V-6 Op. 3b – 22 metros





Anteriores Antejardines, espacios privados que pasan al perfil vial público



Perfil vial público

Tipo de Actuación	% de suelo de Área Útil destinada para VIP	% de suelo de Área Útil destinada para VIS
Planes Parciales de Desarrollo	20%	20%
Licencias de Urbanización en las modalidades de Desarrollo y Reurbanización (por fuera del ámbito de los Planes Parciales)	20%	20%

***DENTRO DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN O TRASLADO DENTRO DE LAGOS DE TORCA
NO SE PERMITE EL PAGO***

Reparto de Cargas y Beneficios

Área Bruta 1,800 (ha)

Cargas General 500 (ha) + \$2.0bn

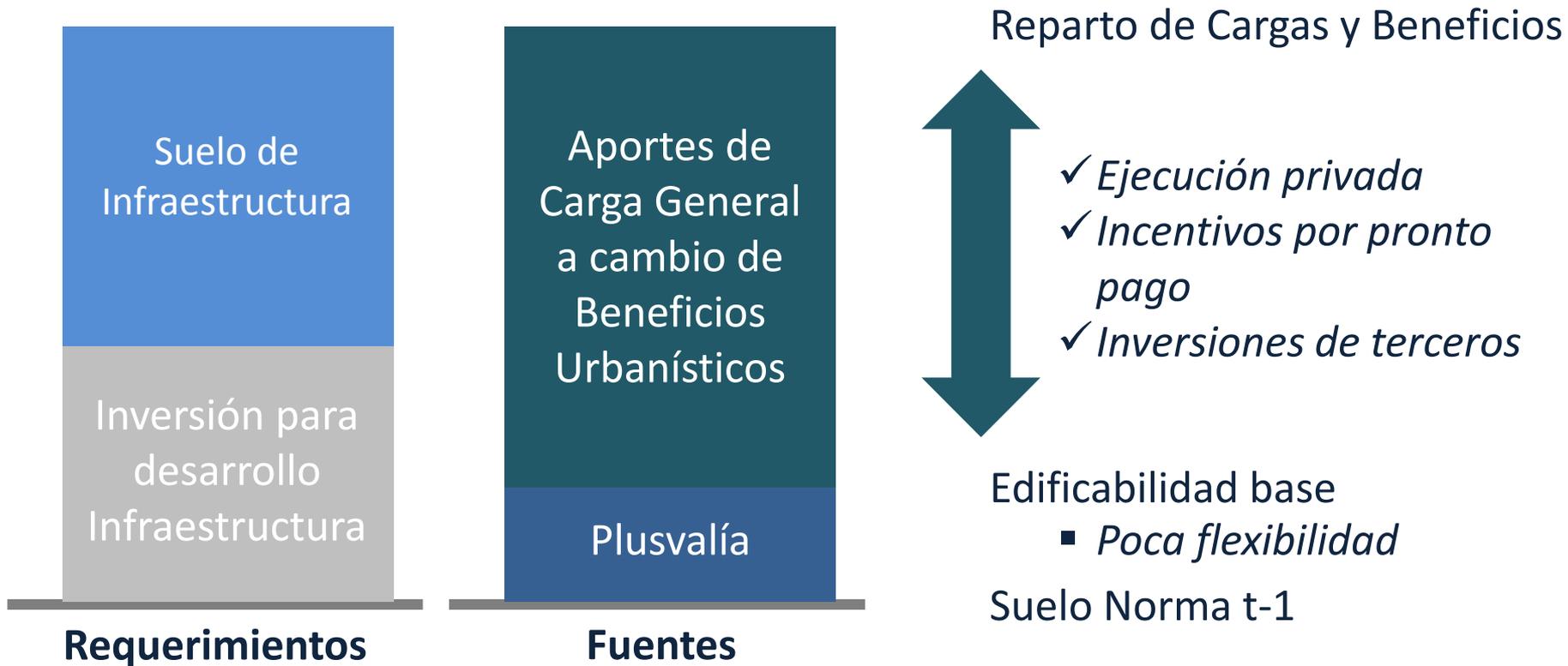
Vías Públicas Existentes 100 (ha)

Área Neta 1,200 (ha)

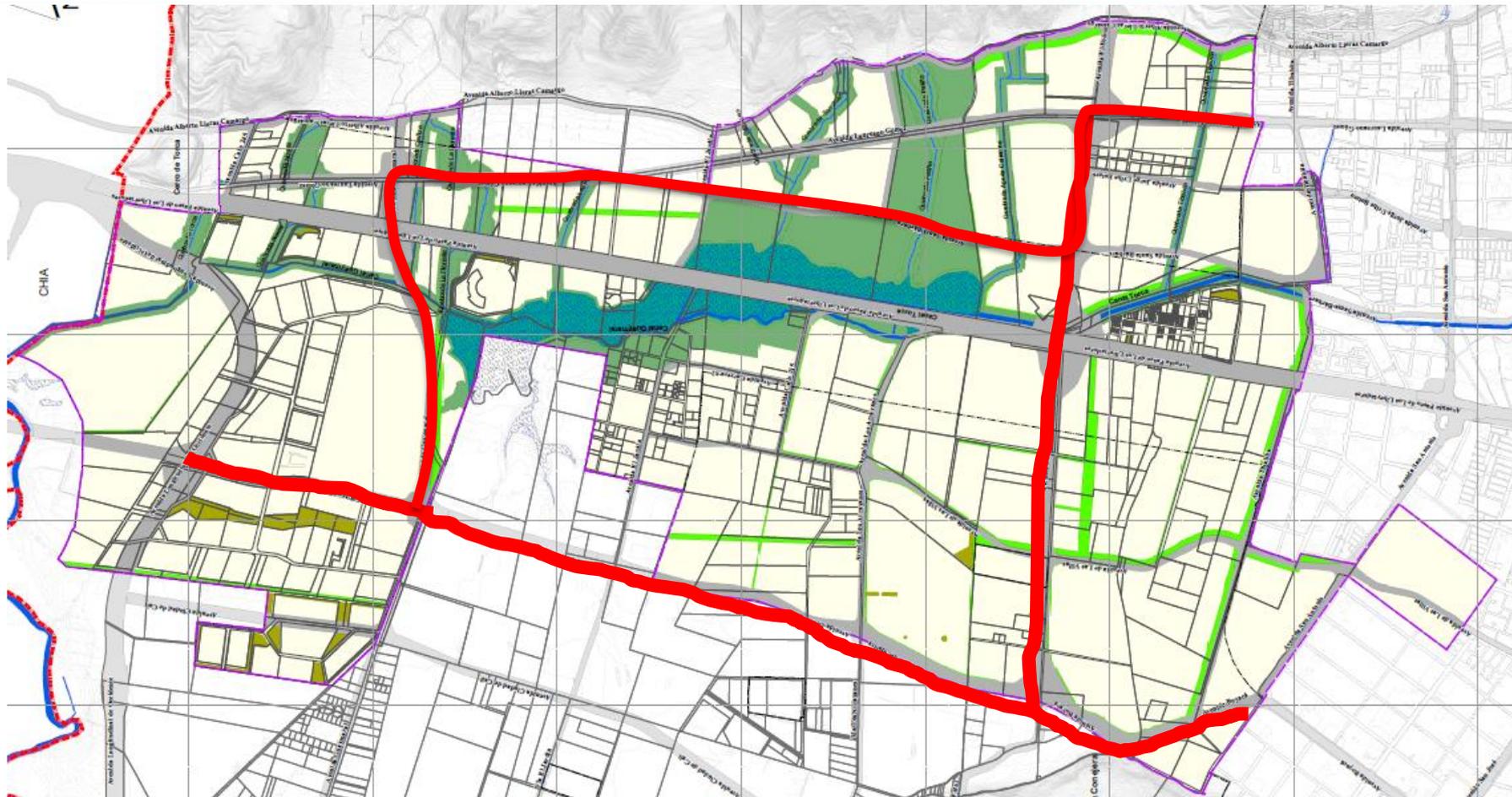
Desarrollable 550 (ha)

Por formalizar 500 (ha)

Formales 150 (ha)



Punto de Equilibrio (\$700,000 millones)



Periodo de Compra o Aporte

Descuento en Aportes

Primer Trimestre

22%

Segundo Trimestre

19%

Segundo Semestre

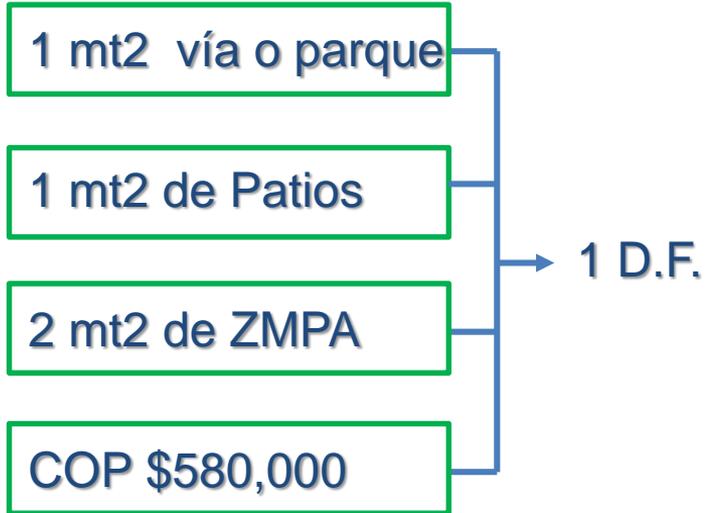
14%

Tercer Semestre

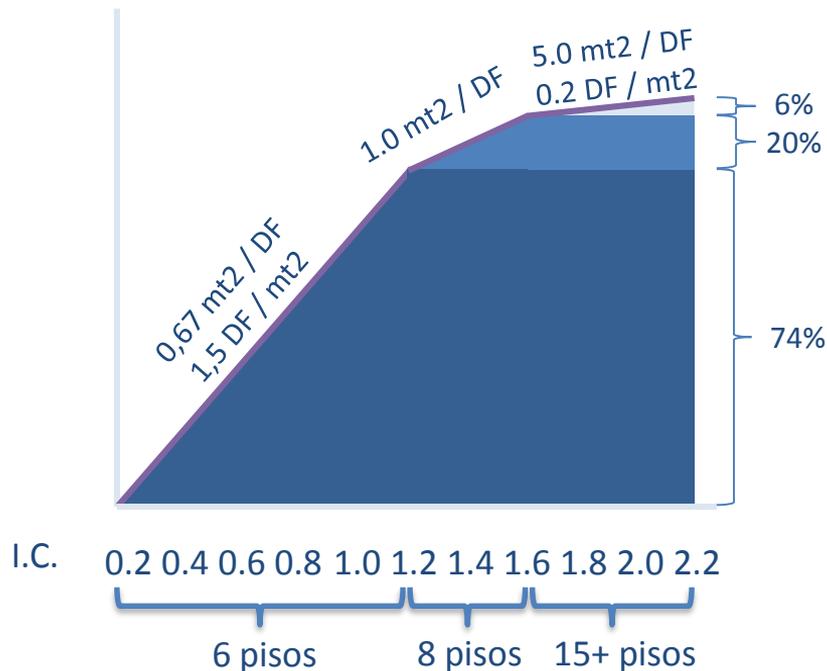
10%

Cuarto Semestre

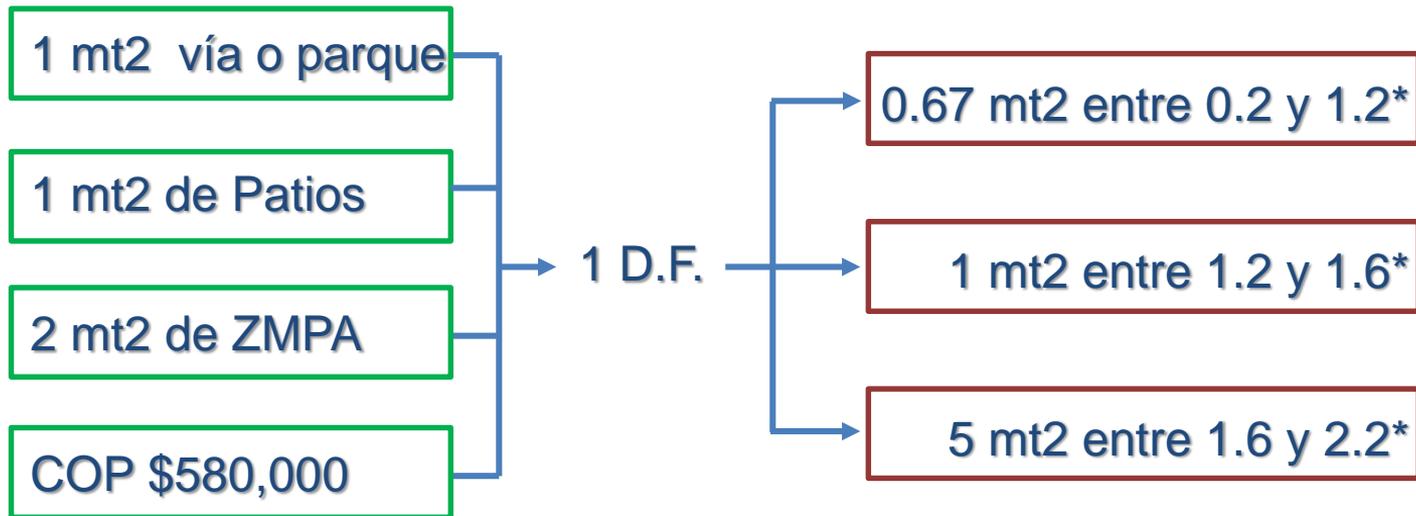
5%



Derechos
Fiduciarios



- ✓ Incentiva compra de toda la edificabilidad
- ✓ En caso de no llegar al máximo se garantiza la mayoría



*Índice de Construcción.

** Obligación VIS y VIP no paga carga general.

*** Dotacionales conviertes a 2mt2 por D.F. en todos los rangos.

	Área	D.F.´s/mt2	D.F.´s
A.N.U. (No-VIS)	100,000 mt2		
<i>Edificabilidad Base</i>	<i>20,000 mt2</i>		
<i>Edificabilidad Máxima</i>	<i>220,000 mt2</i>		
Edificabilidad Adicional	200,000 mt2		
<i>Rango Base</i>	<i>20,000 mt2</i>	<i>0.0</i>	<i>0,0</i>
<i>Rango 1</i>	<i>100,000 mt2</i>	<i>1.5</i>	<i>150,000</i>
<i>Rango 2</i>	<i>40,000 mt2</i>	<i>1.0</i>	<i>40,000</i>
<i>Rango 3</i>	<i>60,000 mt2</i>	<i>0.2</i>	<i>12,000</i>

Propietarios
de Suelo

Los incentivos para la utilización de la edificabilidad

Tenedores de
Derechos

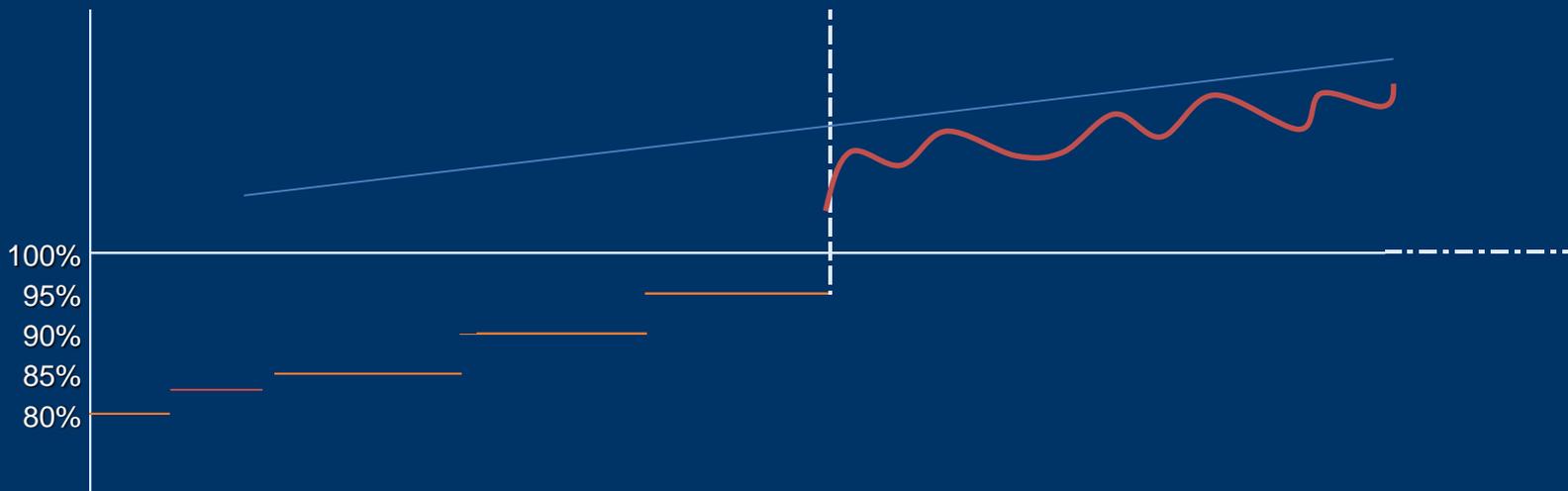
Un precio máximo basado en una valorización máxima de $IPC+5.6\%$

Modelo | Resumen

Precio Emisiones

Valor - Descuentos

Mínimo entre (Promedio 3 transacciones o retorno máximo)



Semestre | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | ...

Mercado | Propietarios | Abierto | ...

% Derechos en Oferta | 100%* | | 85% | | 100%* | ...

Edificabilidad Eq. | 2.2 | | 1.5 | | 2.2 | ...



Procesos

① Depósitos condicionados a punto de equilibrio (infraestructura mínima)

-- Punto de equilibrio (inicio de obras)

② Habilitación de los DEA's

③ Entrega obras

■ Derecho y administración pública

□ Derecho y administración privada

GRACIAS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS