

LAGOS DE TORCA

Febrero de 2019

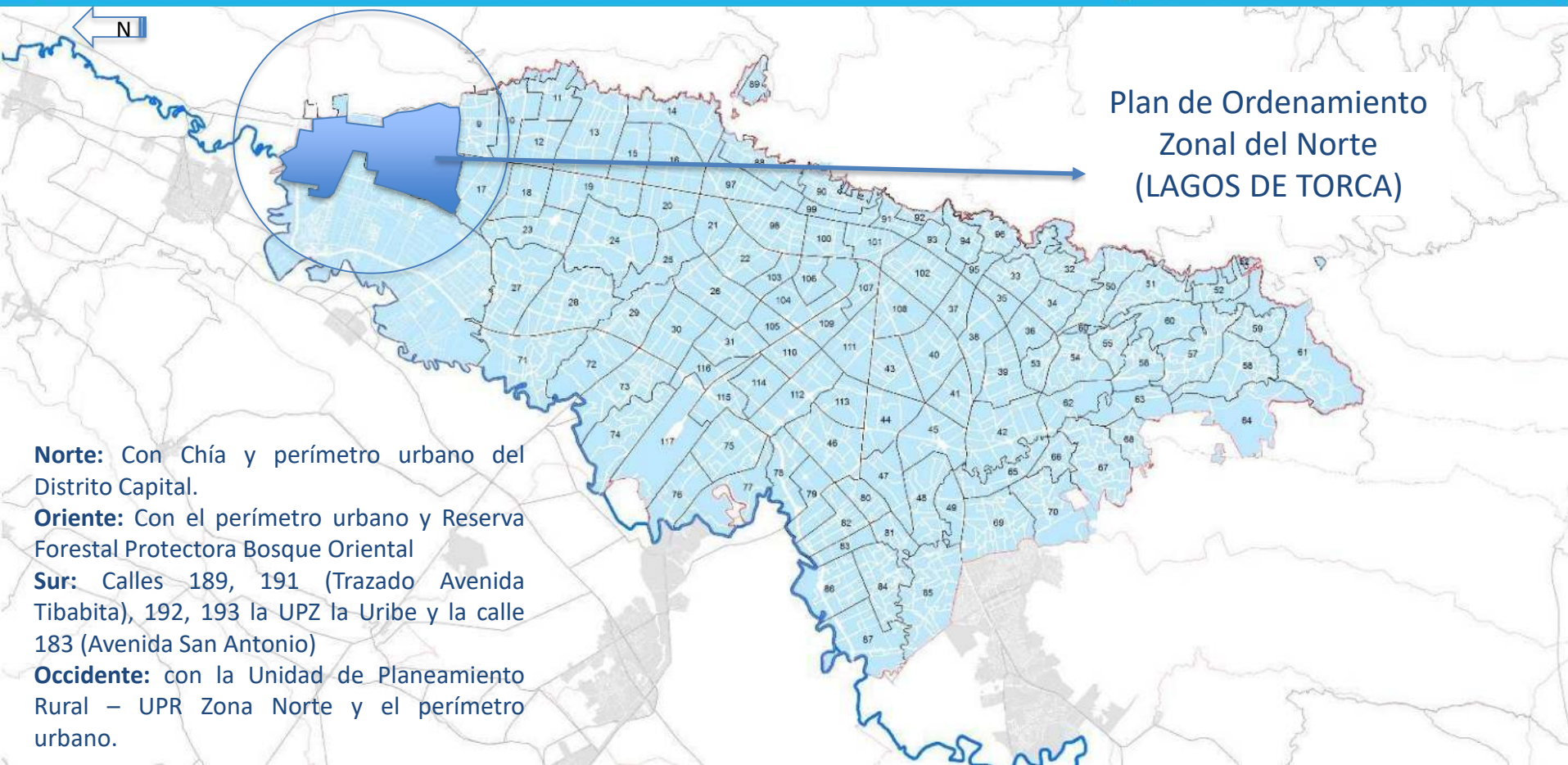


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

- Se espera que Bogotá duplique sus hogares al año 2050
- En los últimos 20 años la ciudad agotó la mayoría de su suelo desarrollable
- Hoy, la mitad del crecimiento (2/3 del VIS/VIP) se da en municipios aledaños lejos y sin recursos para educación, salud y recreación

Lagos de Torca es la oportunidad de organizar ese crecimiento cerca y con un modelo de ciudad soñado



Principales elementos





✓ 600 ha de espacio público (1/3 del proyecto)

✓ 14 mt² por habitante



Parque Metropolitano Guaymaral

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



15km de parques lineales



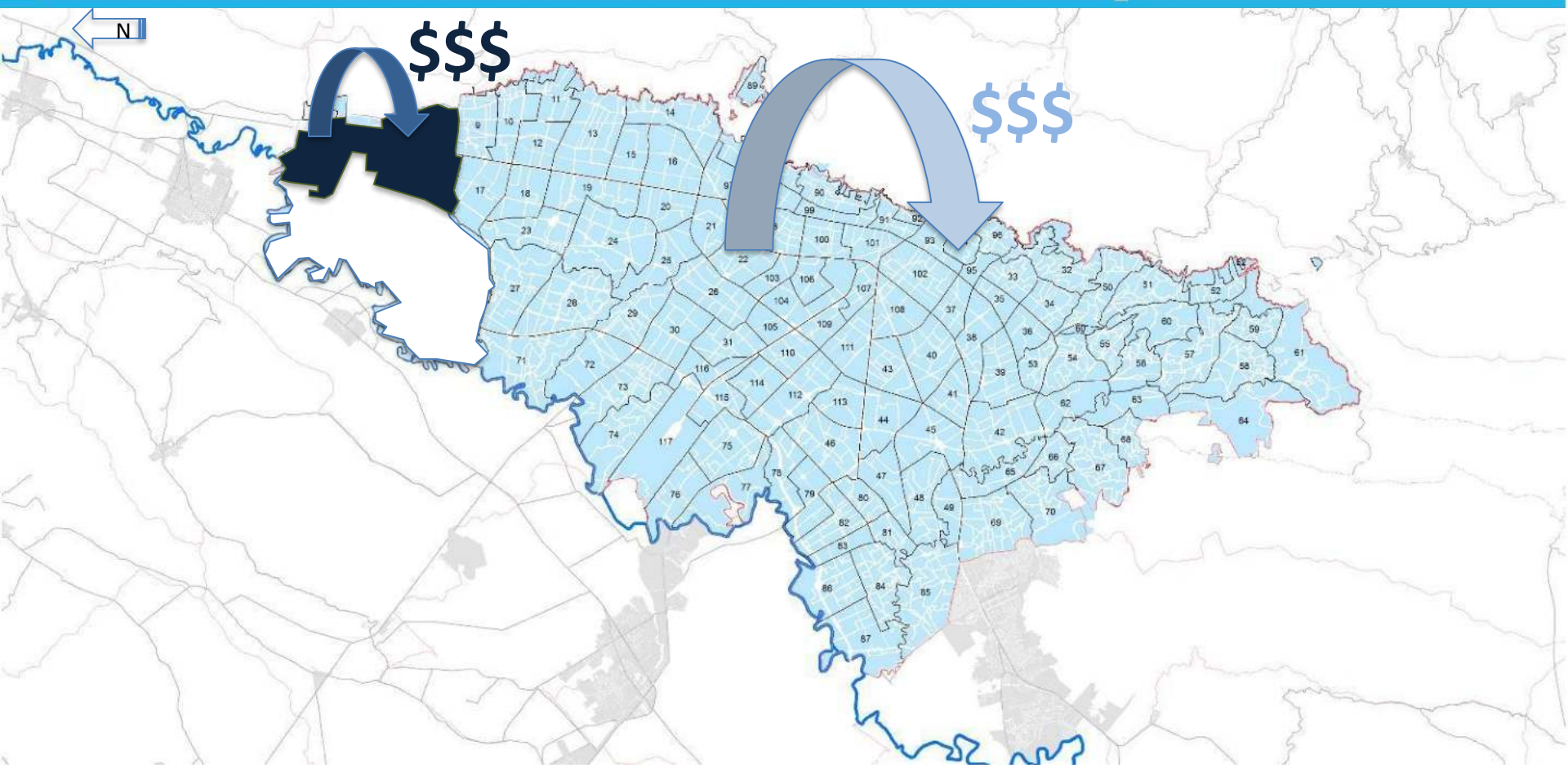
Conectando bicicletas y peatones

MéZcla de usos
Cuadras cortas y permeables



Estructura Financiera

Concepto



Convertir el derecho a edificar en un activo que:

- Garantice la adecuada ejecución de la infraestructura
- Genere un modelo equitativo entre propietarios de suelo desarrollable, suelo de cargas e inversionistas
- Incentive los aportes tempranos de suelo y dinero
- Tenga mecanismos de liquidez para “aportantes no desarrolladores”

Aportes -> Unidades Representativas de Aporte (URA's) -> Edificabilidad



Procesos

① Depósitos condicionados a punto de equilibrio (infraestructura mínima)

-- Punto de equilibrio (inicio de obras)

② Habilitación de las URAs

③ Entrega obras

■ Derecho y administración pública

□ Derecho y administración privada

1. Valoramos todo el suelo (desarrollable y de cargas) para que todo valga lo mismo (\$580,000 por mt²)
2. Cada mt² de suelo = 1 URA
1URA = \$580,000
3. URA's se valorizan al IPC + 5.6% (Índice de Precios del Suelo de Bogotá de Banrep desde 1963)
4. Descuentos por pronto aporte que se reducen al 1% mensual (hoy en el 12%)

Ofrecer un mecanismo de salida a inversionistas financieros de las primeras etapas del proyecto que les de prioridad en la enajenación de URAs cuando cualquier tercero quiera realizar nuevos aportes.

Ofrecer mecanismos de venta obligada cuando el fideicomiso no tiene más URAs que emitir e inversionistas financieros aún no han aplicado las suyas a nuevos desarrollos

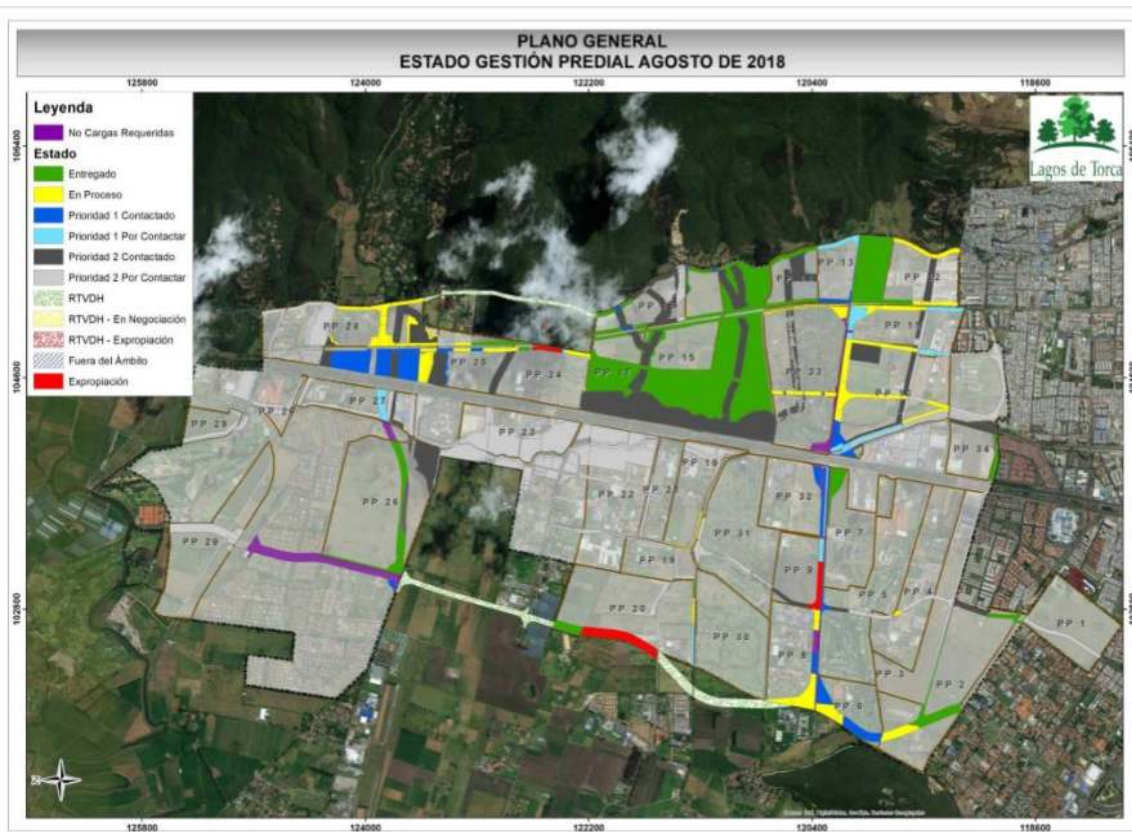
Descuentos

<u>Semestre</u>	<u>Precio</u>	<u>Pagos</u>	<u>11%</u>
0	100%	Estudios	-9%
1	105%		
2	111%	Inicial	-27%
3	116%	2do Tramo	-18%
4	122%	3er Tramo	-18%
5	129%	4to Tramo	-18%
6	135%		
7	142%		
8	150%		
9	158%		
10	166%		
11	174%		
12	183%	Salida	183%
TIR			17.2%
MoIC			2.06

IPC+ 5.6%

- *Retornos se ajustan a la duración*
- *Riesgo concentrado en si Bogotanos vivirán en Lagos de Torca*

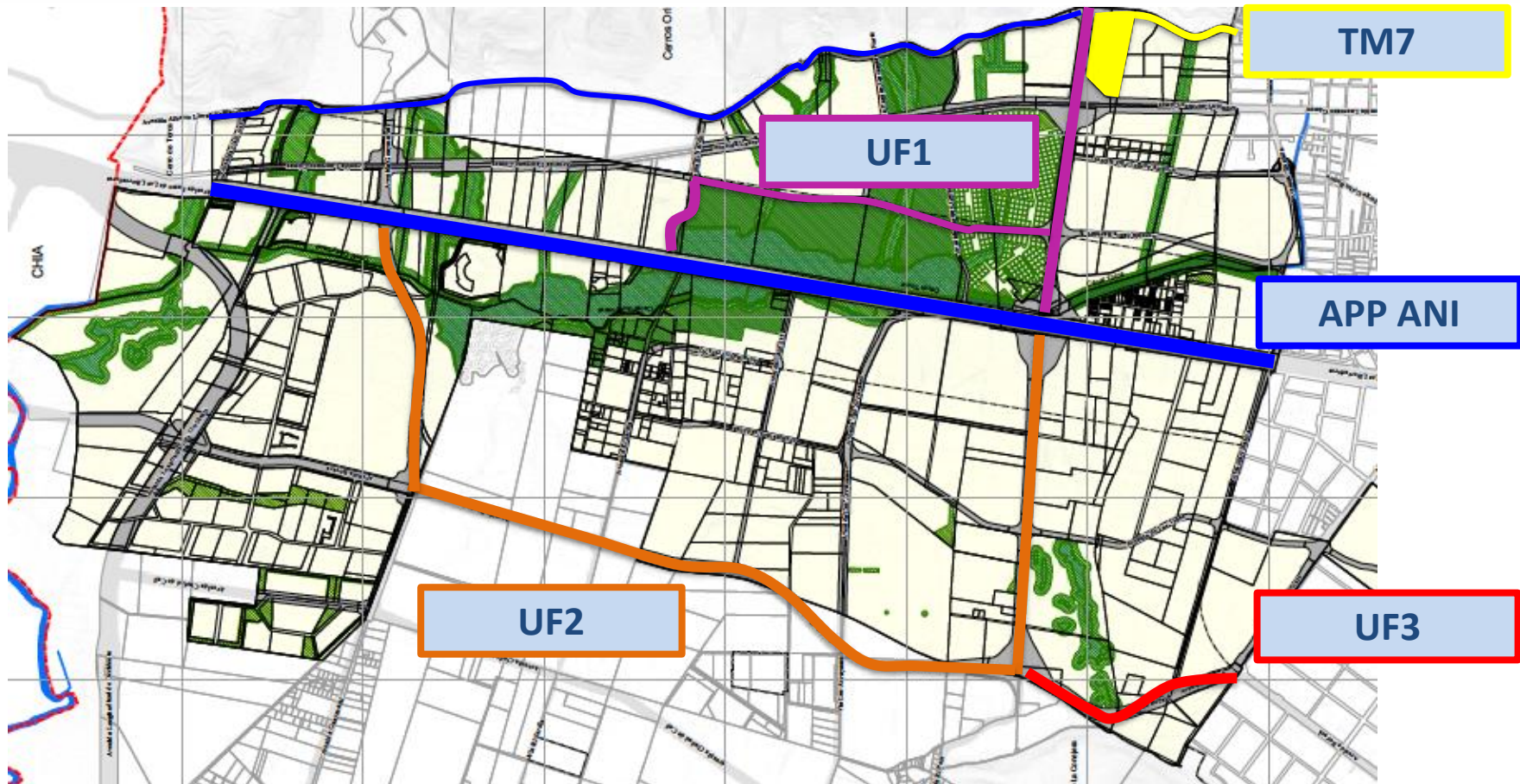
Avance de la Gestión Predial y Aportes de recursos

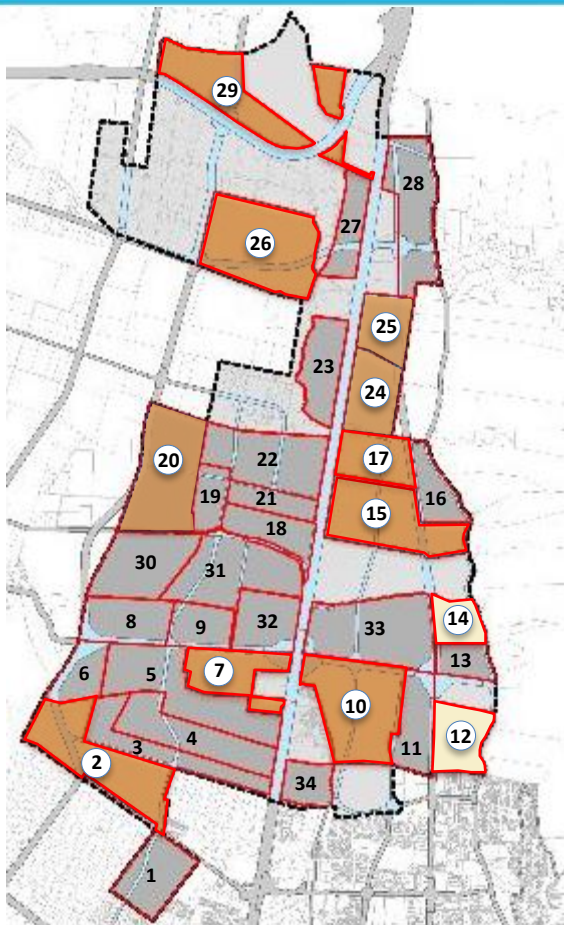


Aportes en Suelo	ENERO 2019
Suelo Aportado m2	12,856,000
Predios que entregados	70
URAS	1,572,628
Folios Recibidos	155

Aportes en Dinero	\$ 503.391.158.045
-------------------	--------------------

Ejecución (fuentes de recursos)





34 Planes Parciales
Delimitados

12 Planes Parciales
en Mesas de
Trabajo.

De estos **10** PP
Radicados

72% de la
oferta de
vivienda y
demanda de
URAs

No.	PLAN PARCIAL	AREA BRUTA Ha.
2	El Carmen	58.7
7	El Otoño	33.4
15	Mazda	57.7
17	Lucerna	26.7
24	Santa María	21.2
25	Sorrento	32.6
26	El Bosque	71.5
29	Múdela del Rio	58.1
10	Rosario	62.2
20	El Coral	58.75
14	PP - 14	15.9
12	Tibabita	26.80
TOTAL		523.55

