

TEJER TERRITORIO

Corredor
Soacha - Sibaté:
Región Resiliente

2020 - 51

PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO PARA SOACHA - SIBATÉ A 2051 Y SUS PROYECTOS DETONANTES

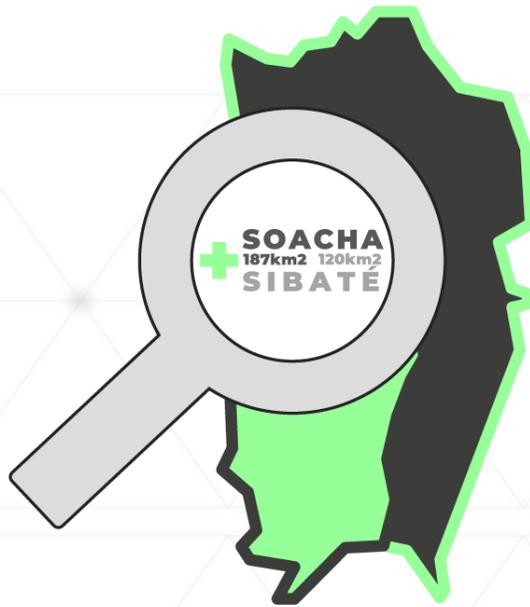
Bogotá DC, junio 2021



con el apoyo de:



TEJER
Corredor
Soacha - Sibaté:
Región Resiliente
TERRITORIO



“INFORME N°2: DOCUMENTO DE ESTRUCTURACIÓN Y GESTIÓN DE UN PROYECTO A CORTO PLAZO”

PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO PARA **SOACHA – SIBATÉ** A 2051 Y SUS PROYECTOS DETONANTES

Bogotá DC, junio 2021

PROBOGOTÁ REGIÓN | CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ | BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO | CONTEXTO URBANO





ÍNDICE

| | |
|---|----------|
| 1. INTRODUCCIÓN | 7 |
| 2. DESCRIPCIÓN Y VIABILIDAD DEL PROYECTO | 9 |
| 2.1 OBJETIVO GENERAL DE LA CONSULTORIA | 10 |
| 2.2 OBJETIVO ESPECIFICO DEL INFORME No.2 | 10 |
| 2.3 ALCANCE DEL INFORME No.2 | 10 |
| 2.4 LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO | 11 |
| 2.4.1 Contexto Regional del proyecto | 11 |
| 2.4.2 Contexto Local del proyecto | 12 |
| 2.4.3 Área de influencia del Proyecto | 13 |
| 2.5 ANTECEDENTES DEL PROYECTO | 14 |
| 2.5.1 Marco Histórico del Salto de Tequendama | 14 |
| 2.5.2 Revisión de proyectos ejecutados en el área de influencia | 15 |
| 2.6 IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS | 17 |
| 2.6.1 Árbol de Problemas del territorio | 17 |
| 2.7 IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALIDADES | 19 |
| 2.8 PROPUESTA CONCEPTUAL DEL PROYECTO | 20 |
| 2.8.1 Descripción específica de Nido | 21 |
| 2.8.2 Descripción específica de Rito | 21 |
| 2.8.3 Descripción específica de Ser | 22 |
| 2.9 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO | 23 |
| 2.9.1 Etapa No.1 – Miradores del Salto de Tequendama | 24 |
| 2.9.2 Etapa No.2 – Senderos del Salto de Tequendama | 25 |
| 2.9.3 Etapa No.3 – Parque Metropolitano Canoas | 27 |
| 2.10 OBJETIVOS DEL PROYECTO | 28 |
| 2.10.1 Árbol de objetivos del territorio | 28 |
| 2.11 PIEZA DETONANTE DE DESARROLLO | 30 |
| 2.11.1 Propuesta de Accesibilidad | 31 |
| 2.11.2 Propuesta Programática | 32 |
| 2.11.3 Imaginarios de Intervención | 33 |
| 2.12 LINEAMIENTOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN | 35 |
| 2.12.1 Lineamiento y Criterios Espaciales | 36 |
| 2.12.2 Lineamiento y Criterios Formales | 37 |
| 2.12.3 Lineamiento y Criterios Funcionales | 37 |
| 2.12.4 Lineamiento y Criterios Constructivos | 38 |
| 2.12.5 Lineamiento y Criterios Bioclimáticos | 38 |
| 2.13 RESULTADOS ESPERADOS CON LA INTERVENCIÓN | 39 |
| 2.13.1 Referente – Centro de Visitantes, Panamá | 39 |
| 2.13.2 Referente – El Sendero de Las Perspectivas, Austria | 40 |
| 2.13.3 Referente – The Loop, Turquía | 40 |
| 2.13.4 Referente – Parque Nacional de Zhangjiajie, China | 41 |

| | |
|---|-----------|
| 2.13.5 Referente – Parque Forestal y Deportivo de Guangming, China _____ | 41 |
| 2.14 ARTICULACIÓN CON RED TURÍSTICA DE LA REGIÓN _____ | 42 |
| 2.14.1 Hitos turísticos existentes de escala local y regional _____ | 42 |
| 2.15 PLANEACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA _____ | 43 |
| 2.15.1 Definición de Fases de Desarrollo General _____ | 45 |
| 2.15.2 Identificación y Clasificación Grupos de Interés _____ | 50 |
| 2.15.3 Matriz de funciones de los actores involucrados en el proyecto _____ | 51 |
| 2.16 RECURSOS Y FINANCIACIÓN _____ | 56 |
| 2.16.1 Plan de Gestión de Recursos del proyecto _____ | 56 |
| 2.17 RIESGOS DE EJECUCIÓN _____ | 60 |
| 2.17.1 Cuadro de análisis de posibles riesgos del proyecto _____ | 60 |
| 3. PLANIFICACIÓN DEL TRABAJO A REALIZAR _____ | 67 |
| 3.1 PROCESO DE GESTIÓN Y CONCERTACIÓN CON ENTIDADES Y ACTORES INVOLUCRADOS _____ | 68 |
| 3.1.1 Mapa de Estructuración General del Proyecto _____ | 68 |
| 3.1.2 Etapa Preliminar – Gestión Predial _____ | 69 |
| 3.1.3 Estructuración preoperativa de Proyecto _____ | 70 |
| 3.1.4 Estructuración general en fase habilitación _____ | 72 |
| 3.2 DEFINICIÓN Y RONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE TAREAS _____ | 74 |
| 3.2.1 Cronograma de actividades _____ | 74 |

01

INTRODUCCIÓN

01 INTRODUCCIÓN

Por medio del presente “Documento de estructuración y gestión y presentación de resultados del proyecto denominado *Transformación del Patrimonio Natural e Histórico a corto plazo para el municipio de Soacha*” se concluye la primera fase de identificación, priorización y elaboración de perfiles de proyectos detonantes en el marco del Plan Estratégico de Desarrollo para Soacha y Sibaté a 2051.

Dando continuidad al Informe n°1 “*Documento proyecto piloto detonante concertado y presentación de resultados*”, este producto consolida el trabajo asociado y participativo entre la Alcaldía Municipal de Soacha, ProBogotá, Cámara de Comercio, el Banco Interamericano de Desarrollo y Contexto Urbano, quienes, posterior a los resultados obtenidos en los talleres de priorización, diseñaron un plan de trabajo para concertar prioridades, necesidades y programas en el municipio de Soacha que definieran una intervención estratégica a corto plazo.

Este proyecto estratégico conceptualiza el futuro desarrollo del Parque Regional del Gran Salto de Tequendama, cumpliendo con la visión de ordenamiento del municipio de Soacha de recuperar y transformar un hito histórico, patrimonial y ambiental de la región como lo es el Salto de Tequendama, en el marco de la reactivación económica, la política de género, la participación ciudadana, el mejoramiento del mercado laboral local, desarrollo rural y urbano, y el potencial turístico que necesita el municipio de Soacha a 2051.

Esta propuesta de estructuración y gestión contiene el planteamiento conceptual, los lineamientos de diseño y la metodología de gestión y estructuración que requiere el municipio de Soacha, como insumo para formular los pliegos tipo de licitación de fases posteriores de prefactibilidad, estudios y diseños, y construcción del proyecto.

02

DESCRIPCIÓN Y VIABILIDAD DEL PROYECTO

02 DESCRIPCIÓN Y VIABILIDAD DEL PROYECTO

2.1 OBJETIVO GENERAL DE LA CONSULTORIA

Consolidar y concluir la fase de identificación, priorización y formulación de proyectos detonantes (corto, mediano y largo plazo) en el marco del Plan Estratégico de Desarrollo para Soacha y Sibaté a 2051.

Los proyectos detonantes impulsarán el desarrollo de la región a corto, mediano y largo plazo, mediante estrategias que potencializan la descentralización con respecto al Distrito Capital, el aprovechamiento del suelo de acuerdo con su vocación, la cualificación del ambiente, la promoción del transporte sostenible, el crecimiento económico y la consolidación de identidades locales.

2.2 OBJETIVO ESPECIFICO DEL INFORME No.2

Conceptualizar un proyecto de corto plazo localizado en el sector del Salto de Tequendama del Municipio de Soacha, definiendo una ruta metodológica de gestión predial y estructuración de proyecto, como insumo para el diseño de pliegos tipo licitación que implementará la Administración Municipal en la fase de prefactibilidad, estudios, diseños y construcción del proyecto.

2.3 ALCANCE DEL INFORME No.2

- a) Planteamiento conceptual del proyecto denominado *Parque Regional del Gran Salto de Tequendama*
- b) Lineamientos y criterios de diseño del proyecto estratégico *Parque Regional del Gran Salto de Tequendama*
- c) Metodología de gestión y estructuración de proyecto para una (1) pieza detonante denominada *El Gran Nido*.

2.4 LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO

2.4.1 Contexto Regional del proyecto

El área de intervención definida para el proyecto se ubica en la cuenca hidrográfica del Río Bogotá; zonificación ambiental definida por la Corporación Autónoma Regional (CAR) que comprende, en su marco de ordenamiento ambiental, a cerca de cuarenta y seis (46) municipios entre los que se destacan: el Distrito Capital, Cajicá, Chía, Zipaquirá, Facatativá, Girardot, Soacha, entre otros.

La cuenca hidrográfica del Río Bogotá se divide a su vez en tres (3) cuencas, alta, media y baja, siendo esta última la correspondiente al Proyecto de Reactivación Económica y Turística del Salto de Tequendama, enmarcándolo en un contexto de carácter ambiental y territorial con impacto regional.

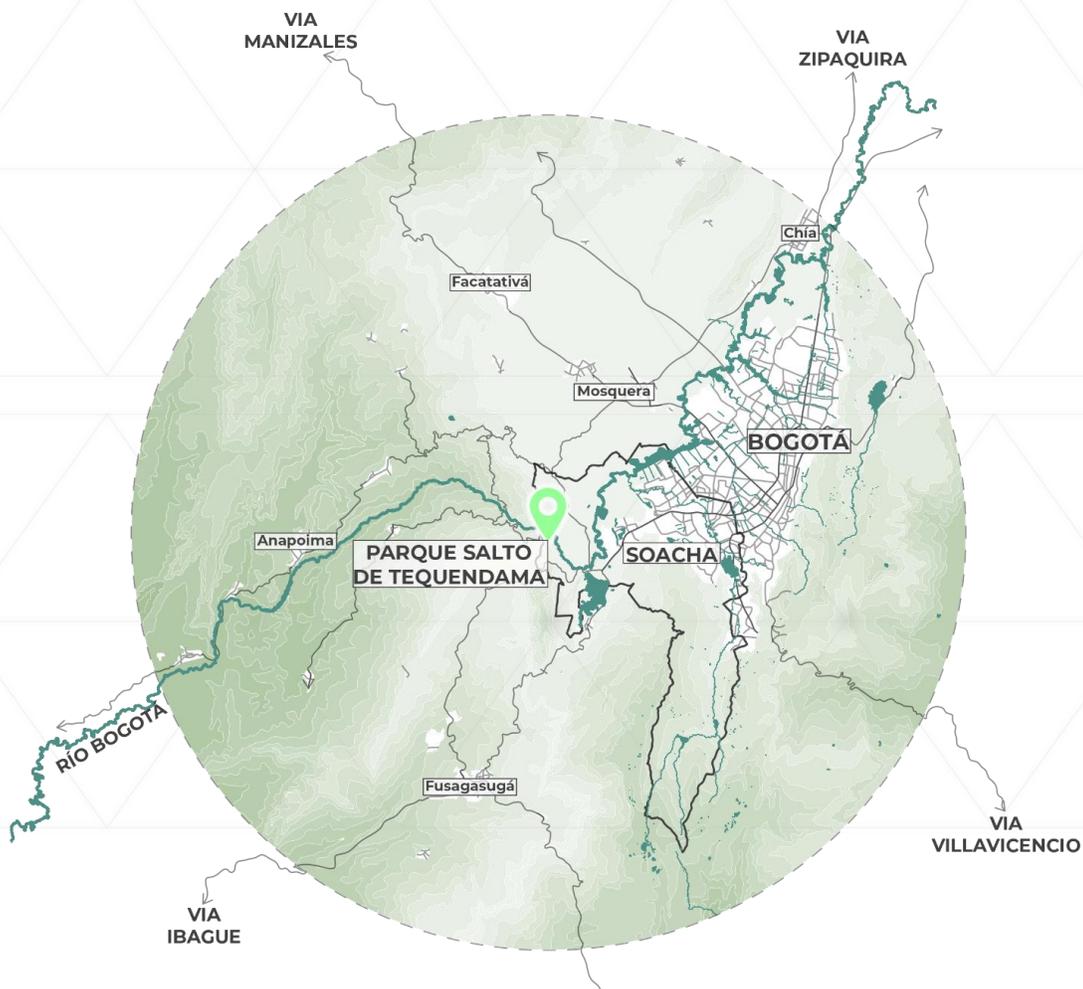


Ilustración 1. Delimitación del contexto regional del proyecto
Fuente: Elaboración Propia

2.4.2 Contexto Local del proyecto

El proyecto específico se ubica en la vereda San Francisco, al suroccidente del Municipio de Soacha, en los límites con los municipios de San Antonio de Tequendama y Sibaté.

El contexto local en el que se enmarca el proyecto contiene hitos de importancia regional como: el Embalse del Muña, el futuro Parque Canoas, los senderos ecológicos del Salto de Tequendama, el Parque Natural Chicaque, el Pueblo de la Luz, la Hidroeléctrica Museo de la Luz y la antigua Estación Férrea de El Charquito, que serán parte integral de la propuesta para cumplir la visión de ordenamiento del municipio de Soacha a 2051



Ilustración 2. Delimitación del contexto local del proyecto
Fuente: Elaboración Propia

2.4.3 Área de influencia del Proyecto

Para definir el área de influencia del proyecto se delimitó una isócrona de 5 kilómetros que abarca un área total de 7.853,98 ha, donde se evaluaron las condiciones existentes, problemáticas, e impactos esperados.

En el área de influencia se destaca: La cascada del Salto del Tequendama con una altura aproximada de 256 mts, destino que en la década de los 40´era considerada como el primer destino turístico de Colombia, así como la Reserva Natural Boquemonte, Pico del Águila, la Laguna Seca y el Parque Natural Chicaque. Adicional, se localiza el centro poblado El Charquito y la Casa Bochica, que hacia los años 30´abría sus puertas como un alojamiento de lujo donde se reunía la clase alta colombiana para fiestas y reuniones.



Ilustración 3. Delimitación del área de influencia del proyecto
Fuente: Elaboración Propia

2.5 ANTECEDENTES DEL PROYECTO

2.5.1 Marco Histórico del Salto de Tequendama



600-1600 Aprox.



1923



1940

El Municipio de Soacha cuenta con un gran potencial turístico; en su jurisdicción se encuentran lugares con un gran valor ambiental, histórico y paisajístico, pero no cuentan con el reconocimiento ni el interés específico por parte de comunidades e instituciones territoriales, dificultando su conservación y aprovechamiento. En esta categoría se encuentran: El Parque Canoas, el Salto de Tequendama y la Casa Bochica, conformando una red de hitos patrimoniales inmersa en un contexto natural.

Estos lugares contienen vestigios de la civilización Muisca que, en la actualidad, se relacionan con algunas actividades económicas, recreativas y deportivas, de la comunidad residente. El Salto de Tequendama, por su parte, fue un lugar determinante en el desarrollo histórico del municipio de Soacha, del que también hizo parte la civilización Muisca, y donde tuvieron origen muchas de sus creencias, costumbres y modos de vida. También, se configura como un determinante del crecimiento poblacional, industrial y económico que tuvo el municipio de Soacha con la construcción de la planta hidroeléctrica El Charquito.

El Salto de Tequendama empezó su consolidación en el periodo comprendido entre 1923 y 1927 con la construcción de una casa de estilo republicano que, por la presencia de las líneas férreas, funcionaba como una estación de tren y mirador del Salto de Tequendama. Debido a la creciente demanda de visitantes, hacia el año de 1928 la casa empezó a funcionar como un lujoso hotel, convirtiéndose en punto de importantes reuniones y encuentro de celebridades del país hasta mediados del siglo XX cuando, por orden del estado, se decidió vender las estaciones del tren a particulares.

En 1940 se inauguró el Embalse del Muña y la Hidroeléctrica El Charquito, generando graves impactos ambientales por la contaminación ocasionada debido al represamiento de las aguas del Río Bogotá, generando el abandono del inmueble y del sector en general, a razón de los malos olores que se presentaban. El sector terminó siendo objeto de siniestros viales y saltos al vacío, logrando la denominación de “lago de

los muertos”. Así, la zona dejó de ser un atractivo turístico, pasando al olvido de los ciudadanos y las instituciones.

La casa es vendida a particulares y empieza a funcionar como restaurante entre los años de 1979-1986, sin mayor éxito, siendo finalmente abandonada en el año 2009. Durante este periodo de tiempo se vio afectada por vandalismo y ritos espirituales, estigmatizando el lugar y produciendo desinterés en el turismo de la región.

2.5.2 Revisión de proyectos ejecutados en el área de influencia

Consecuencia de los múltiples sucesos mencionados anteriormente, se han presentado diversas iniciativas para recuperar el Salto de Tequendama, que han apuntado a: intervenciones ambientales, trabajo con comunidad, proyectos de financiamiento y de restauración cultural a través de iniciativas públicas, privadas y mixtas.

Dentro de estas iniciativas se destaca de manera importante la propuesta de un grupo de profesionales denominado Fundación Granja Ecológica El Porvenir, quienes decidieron emprender un proyecto que generó la restauración del inmueble, el desarrollo de recorridos que permiten a los visitantes conocer la fauna y flora del sector, recuperando la catarata como hito histórico y mejorando, en cierta medida, la calidad del agua del Río Bogotá y recuperando el bosque de niebla circundante.

El proyecto emprendido por la Fundación Granja Ecológica El Porvenir, se enmarca en tres objetivos principales, primero, el relacionado con la conservación y recuperación de la flora y la fauna, que sería desarrollado de la mano con el Instituto de Ciencias Naturales de la Universidad Nacional de Colombia; el segundo, está ligado a la producción ecológica, y el último, se enfoca en la recopilación de los aportes históricos, culturales y biológicos de la región del Salto de Tequendama, para el cual sería necesaria la recuperación del inmueble y su adecuación para el nuevo programa del Museo de la Biodiversidad.

Este proyecto vinculó la participación de actores externos como la Universidad Nacional de Colombia, que desarrolló el acompañamiento y asesoría en el proceso museográfico del inmueble, y la Universidad Externado, quienes desarrollaron un diagnóstico del estado de conservación y de las condiciones ambientales del inmueble. Adicional, se contó con la participación de entidades extranjeras como la Unión Europea, la Embajada Francesa en Colombia y la Agencia Francesa de Desarrollo. Este proyecto permitió que el inmueble fuera categorizado como “Bien de Interés Cultural del ámbito nacional”, por el Ministerio de Cultura, el 20 de septiembre de 2018.

Gracias a esta iniciativa, fue recuperado parte del valor del lugar, mitigando las afectaciones ambientales derivadas de la contaminación del río. También la CAR, desde el año 2008, viene adelantando un plan de manejo ambiental que delimita las áreas protegidas y ecosistemas estratégicos en el sector, así como, estrategias que restablezcan las condiciones naturales originales.

La Granja Ecológica El Provenir también desarrolló un proyecto ambiental en el año 2020 enfocado a la recuperación del Salto de Tequendama. Este proyecto consistió en la siembra de especies nativas en zonas aledañas al Salto del Tequendama en conjunto con los habitantes del centro poblado El Charquito y la vereda San Francisco del municipio de Soacha. En esta intervención permitió la siembra de 1.800 árboles en un total aproximado de 14 hectáreas contenidas en el área de influencia del Salto de Tequendama. De esta forma, la Fundación no solo busca garantizar la recuperación ambiental del Salto de Tequendama, el Río Bogotá y el Bosque de Niebla, sino también mitigar los efectos del cambio climático en el territorio.

Es importante mencionar que, a finales del año 2018, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.S.P, formuló un proyecto para la construcción de la planta elevadora Canoas, que permitirá descontaminar el Río Bogotá, conectándose con la red de túneles y la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) Canoas, cuyo objetivo es contribuir al saneamiento del Río Bogotá en su cuenca media y baja mejorando la calidad de vida de la población que bordea este cuerpo hídrico.



Ilustración 4. Línea del tiempo de antecedentes del proyecto
Fuente: Elaboración Propia

La revisión de proyectos realizada permitió evidenciar tres (3) proyectos adicionales que son determinantes para el área de influencia del Salto de Tequendama:

a. Proyecto de Ley del Río Bogotá

El 15 de diciembre de 2016 el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible presentó un proyecto de ley para el Río Bogotá, que no pasó a segundo debate, pero que buscaba recuperar el ecosistema del Salto de Tequendama y a su vez la creación de un Consejo Estratégico de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá para orientar y gestionar los recursos que estén a disposición de este. Este proyecto de ley también buscaba el desarrollo de un

fondo común con el fin de evaluar las fuentes de financiación que puedan contribuir a la descontaminación del Río Bogotá.

b. Plan de Desarrollo Turístico

El Fondo de Promoción Turística de Colombia emitió en julio de 2012 un Plan de Desarrollo Turístico para Cundinamarca, que contemplaba la integración del Salto de Tequendama con un mirador y restauración de la casa republicana como museo en acuerdo mancomunado con La Fundación Granja Ecológica El Porvenir, para lo cual se ejecutó un proceso de recuperación del Río Bogotá y del caudal hídrico del Salto de Tequendama.

c. Obras Vereda El Charquito

En la vereda El Charquito, el municipio de Soacha planteó un proyecto para la construcción de obras que mitiguen la zona de inundación frente a los posibles deslizamientos en el área colindante con la cuenca hídrica del Río Bogotá mediante el Contrato No. 807 de 2015. Este proyecto permitirá la mitigación del riesgo y del desastre en el largo plazo para la Vereda San Francisco del municipio de Soacha, especialmente para los residentes colindantes con el Río Bogotá.

2.6 IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS

2.6.1 Árbol de Problemas del territorio

Para elaborar este diagnóstico, se adoptó la metodología de causa y efecto, dando como resultado un árbol de problemas que identifica una temática de enfoque específico. Para el caso del municipio de Soacha, es la evidencia la que demuestra que actualmente el territorio de Soacha presenta un desaprovechamiento del potencial turístico en el sector del Salto de Tequendama.

De este análisis de causas y efectos se desprenden las principales problemáticas a resaltar desde el componente ambiental, social, económico y de infraestructura, como se presente en la imagen a continuación:

2.7 IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALIDADES

A pesar de las problemáticas identificadas, el sector del Salto del Tequendama es el vehículo que permitirá la transformación del patrimonio natural e histórico para el Municipio de Soacha.

El Salto presenta grandes riquezas naturales y paisajísticas que pueden resumirse en cuatro (4) grupos de servicios ambientales de la Falla del Tequendama:

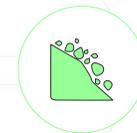
- a) Oxigenación: Contiene ecosistemas fundamentales como parte de los procesos bioquímicos de la respiración celular imprescindible para la preservación de los seres vivos. Este servicio se evidencia en el territorio con la caída de agua en el cañón del Salto de Tequendama, que genera riqueza sonora, visual y paisajística.
- b) Protección: Este servicio ambiental se caracteriza por contener ecosistemas estratégicos que proporcionan espacios de vida y albergan una gran diversidad. En el sector del Salto de Tequendama, se destacan como protección las barreras naturales de cobertura boscosa y rocosa, que restringe el paso o la intervención de individuos en ciertas áreas del entorno.

Este servicio también es determinante para la conservación del valor patrimonial arquitectónico, presentes en el territorio, como la Casa Bochica, la Planta Hidroeléctrica El Charquito, la estación de tren El Charquito, entre otros elementos, de los que este servicio es imprescindible para su conservación en el tiempo.

- c) Regulación: El tercer servicio es el de regular, presente en el territorio con ecosistemas actuando como reguladores de la calidad del aire, del suelo, de las inundaciones, de la cadena alimenticia. El sector demuestra la existencia de este servicio a través de altas temperaturas que regulan el ambiente, de captación de carbono y en la fuente de biodiversidad que garantiza la supervivencia en la cadena alimenticia.
- d) Provisión: Por último, no por esto menos importante, se identifica el servicio ambiental de provisión, que contiene



OXIGENACIÓN



PROTECCIÓN



REGULACIÓN



PROVISIÓN

productos materiales procedentes de los ecosistemas como alimentos, agua, entre otros recursos.

Este servicio se transmite en el transporte de nutrientes, sedimentos y seres vivos que se toman del Río Bogotá y los nacimientos del recurso hídrico que se forman en las zona de alta montaña del Salto de Tequendama.

Adicional, este servicio también es entendido como la provisión de conocimiento, en el que se rescata las actividades de conservación y educación ambiental diseñadas por la Fundación Granja Ecológica El Porvenir, así como, todo conocimiento generado por la comunidad que propendan por retomar los valores ancestrales del lugar



SER
PER SE - SER
COMUNIDADES

2.8 PROPUESTA CONCEPTUAL DEL PROYECTO

Los servicios ambientales del sector del Salto de Tequendama, se entienden físicamente en el territorio como el conjunto de nidos donde es posible desarrollar actividades y experiencias en medio de un entorno natural, y donde, además, se generan conexiones (ritos) que permiten la transición entre ambientes.

Sin embargo, estas dinámicas propias del territorio no tendrían impacto sin la existencia de una *comunidad o un ser* que transmita la esencia del entorno y los valores ancestrales propios del lugar, resultando en situaciones de apropiación e identidad.

La identificación del ser como protagonista de las dinámicas del Salto de Tequendama, permite cerrar una triada de la que hacen parte también los nidos y ritos presentes en el lugar. La conformación de esta triada, se denominada “*El Gran Salto*”, entendida como la ceremonia de transformación que hace posible la existencia del patrimonio natural en el municipio de Soacha y que surge como propuesta conceptual del proyecto.

Cada una de las conexiones generadas por los elementos que conforman El Gran Salto, promueven una actividad específica como conservar, apropiar y generar identidad, así:



NIDO
NIDUS - NIDAL
ESCENARIOS



RITO
RITUS - RITUAL
ACTIVIDADES



Ilustración 6. Arbol de Problemas
Fuente: Elaboración Propia



2.8.1 Descripción específica de Nido

En la propuesta conceptual del proyecto, los *nidos* son entendidos como un espacio o escenario del territorio donde se genera permanencia. Cuenta con características particulares de ubicación, tamaño y construcción de acuerdo con la vocación asignada (mirador, punto de información, restaurante, etc.)

Si bien las vocaciones de los nidos son diversas, en conjunto estos nidos tienen el principio rector de generar resguardo y refugio al ser, así como de reflejar el concepto y la esencia del hogar.

2.8.2 Descripción específica de Rito

Los ritos son entendidos como experiencia, tránsito y trasegar entre nidos; conexiones cargadas de contacto con la naturaleza y de procesión ancestral, representadas en caminos y conexiones que amarran y consolidan la propuesta de parque.

Estas expresiones se hacen evidentes en el territorio por la influencia muisca, quienes a través de costumbres, actos y/o símbolos lograban acciones de celebración, creencias y tránsito dando relevancia a los fenómenos naturales del lugar y al desarrollo espontaneo de ceremonias.



A. UBICACIÓN



B. TAMAÑO



C. CONSTRUCCIÓN

2.8.3 Descripción específica de Ser



A. CELEBRACIÓN



B. CREENCIAS



C. TRÁNSITO

Este elemento, el último de la triada, surge como resultado del análisis de problemáticas y potencialidades del territorio, en el que se resalta la importancia histórica y cultural de las comunidades en el arraigo de los valores ancestrales y el sentido de apropiación por el entorno habitado.

Esta condición permite que la propuesta conceptual comprenda existencias y potencialidades al individualizar el ser, acorde con el tipo de rol que pueden asumir en pro de la conservación y construcción de identidad en torno al Salto de Tequendama.

De esta manera, la comunidad del territorio se conforma por trabajadores, observadores, exploradores, educadores, recreadores y soñadores, que se denominan como saltadores, *El Saltador(a)*, entendido como el ser capaz de experimentar todos los nidos y ritos existentes en la propuesta de transformación para el Salto de Tequendama.



TRABAJADOR (a)



OBSERVADOR (a)



EXPLORADOR (a)



EDUCADOR (a)



RECREADOR (a)



SOÑADOR (a)



EL SALTADOR (a)

2.9 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Partiendo del potencial patrimonial natural e histórico del municipio de Soacha, y considerando los elementos conceptuales descritos anteriormente, se identifica el sector del Salto de Tequendama como la pieza que detonará la transformación del territorio apalancado en el correcto aprovechamiento del potencial turístico. Esta pieza, denominada como el nuevo *Parque Regional del Gran Salto de Tequendama*, exalta las características particulares del lugar y se enmarca en las disposiciones promulgadas por el Acuerdo 046 de 2000, sus normas complementarias y por la revisión ordinaria de largo plazo adelantada por el municipio de Soacha al Plan de Ordenamiento Territorial.



Ilustración 7. Delimitación del Parque Regional del Gran Salto de Tequendama
Fuente: Elaboración Propia

El Parque Regional del Gran Salto de Tequendama localizado en el municipio de Soacha, espera tener un impacto sobre todos los municipios de la región, principalmente en el municipio de Sibaté, que es parte del presente Plan Estratégico de Desarrollo y con el que se comparten elementos naturales y funcionales como el Embalse del Muña, el Río Bogotá, la futura PTAR Canoas, entre otros. Este impacto tendrá mayor reconocimiento al encontrarse cercano con el Distrito Capital, que permitirá integrarlo a la red turística de la región y la infraestructura aeroportuaria, ferroviaria y logística que conecta a la capital del país.

Como se ha mencionado, el proyecto tiene por objetivo recuperar el valor histórico, patrimonial y ambiental del Salto de Tequendama a través de una propuesta que considere la reactivación económica, la equidad de género, la transformación del mercado laboral, el desarrollo rural y urbano y el fortalecimiento del potencial turístico del sector.

Para cumplir este objetivo, el Parque Regional del Gran Salto de Tequendama se divide en tres (3) etapas de desarrollo denominadas: (1) Miradores del Salto de Tequendama, (2) Senderos del Salto de Tequendama y (3) Parque Metropolitano Canoas, que consolidan ritos y nidos destinados al avistamiento de aves, la contemplación del paisaje, la transición de usos del suelo, la articulación de la arquitectura con el entorno natural y la diversidad gastronómica, entre muchas otras posibles dinámicas que se describen a continuación:

2.9.1 Etapa No.1 – Miradores del Salto de Tequendama

Los Miradores del Salto de Tequendama hacen parte de la Etapa No.1 de desarrollo del proyecto; esta priorización se da por la identificación mayoritaria de nidos existentes que no cuentan con el reconocimiento necesario para garantizar su consolidación y apropiación por parte de la comunidad. A continuación se presentan estos nidos:

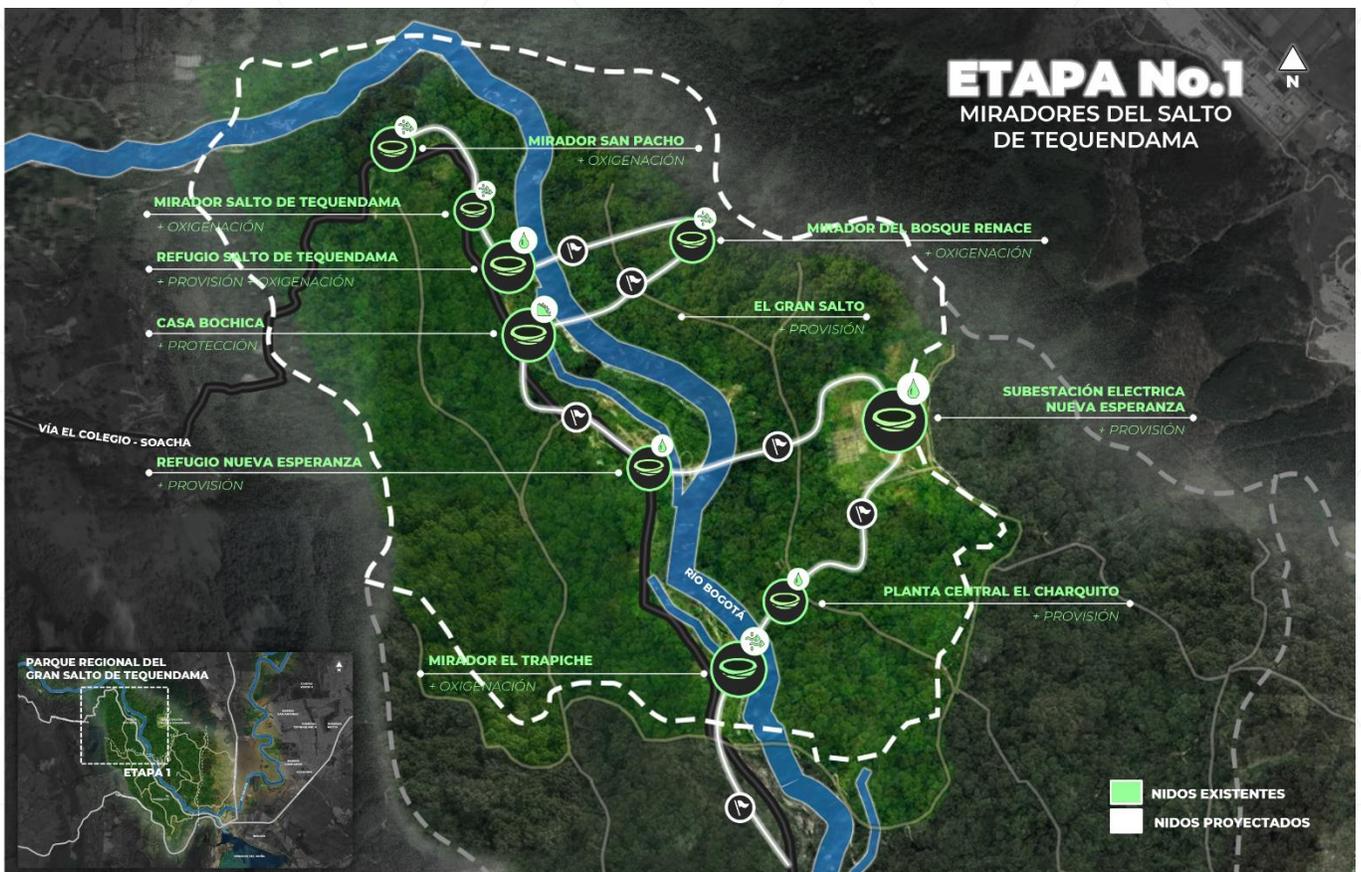


Ilustración 8. Delimitación Etapa No.1 – Miradores del Salto de Tequendama
Fuente: Elaboración Propia

Cada uno de los nidos priorizados ofrece un servicio ambiental determinado según el ecosistema en el que se encuentra inmerso. De esta manera, para el caso de la Etapa No.1 se identifican un total de diez (10) nidos que se articulan en la propuesta a través de recorridos naturales y que ofrecen diversas experiencias en su trayectoria para el efectivo reconocimiento por parte de la comunidad. Los nidos caracterizados en esta etapa son:

- Mirador San Pacho **(+Oxigenación)**
- Mirador Salto de Tequendama **(+Oxigenación)**
- Refugio Salto De Tequendama **(+ Provisión + Oxigenación)**
- Casa Bochica **(+Protección)**
- Mirador Del Bosque Renace **(+Oxigenación)**
- El Gran Salto **(+Provisión)**
- Refugio Nueva Esperanza **(+Provisión)**
- Subestación Eléctrica Nueva Esperanza **(+Provisión)**
- Planta Central El Charquito **(+Provisión)**
- Mirador El Trapiche **(+Oxigenación)**

Esta etapa, que se caracteriza por la presencia del cañón del Salto de Tequendama, cuenta en su entorno inmediato con dinámicas diferenciales que la hacen privilegiada de un potencial inmediato para su transformación. Este potencial se evidencia a través de nidos biodiversos, gastronómicos, de nacimientos hídricos y valores patrimoniales, en los que se destaca la presencia de la Casa Bochica y la Planta Central El Charquito.

2.9.2 Etapa No.2 – Senderos del Salto de Tequendama

Se encuentra ubicada en la parte central del Parque Regional del Salto. Esta localización estratégica en la pieza, permitirá acercar la intervención de la Etapa No.1 con el centro poblado El Charquito y el perímetro urbano del municipio de Soacha, lo que resulta oportuno para la consolidación del proyecto en el territorio.

El centro poblado El Charquito, siendo un territorio pionero en la producción de energía hidroeléctrica en la región, es el protagonista en el desarrollo de la Etapa No.2 del proyecto. La existencia de diversos hitos patrimoniales y ambientales que actualmente no cuentan con el interés de la comunidad residente y la administración municipal, hacen del centro poblado un atractivo para continuar con la propuesta de recuperación y conservación de estos hitos.



Imagen – Existencias Etapa de Desarrollo No.1



Imagen – Existencias Etapa de Desarrollo No.1



Imagen – Existencias Etapa de Desarrollo No.2



Imagen – Existencias Etapa de Desarrollo No.2

La etapa considera estos elementos de valor patrimonial y natural, haciendo posible su visualización en el proyecto y encontrando en ellos una oportunidad para consolidar y potenciar el turismo del Parque Regional del Gran Salto de Tequendama. Entre los elementos físicos encontrados se destaca la Antigua Planta El Charquito, la Estación del Ferrocarril El Charquito y portones de haciendas abandonadas que hacen parte de los vestigios históricos del lugar.

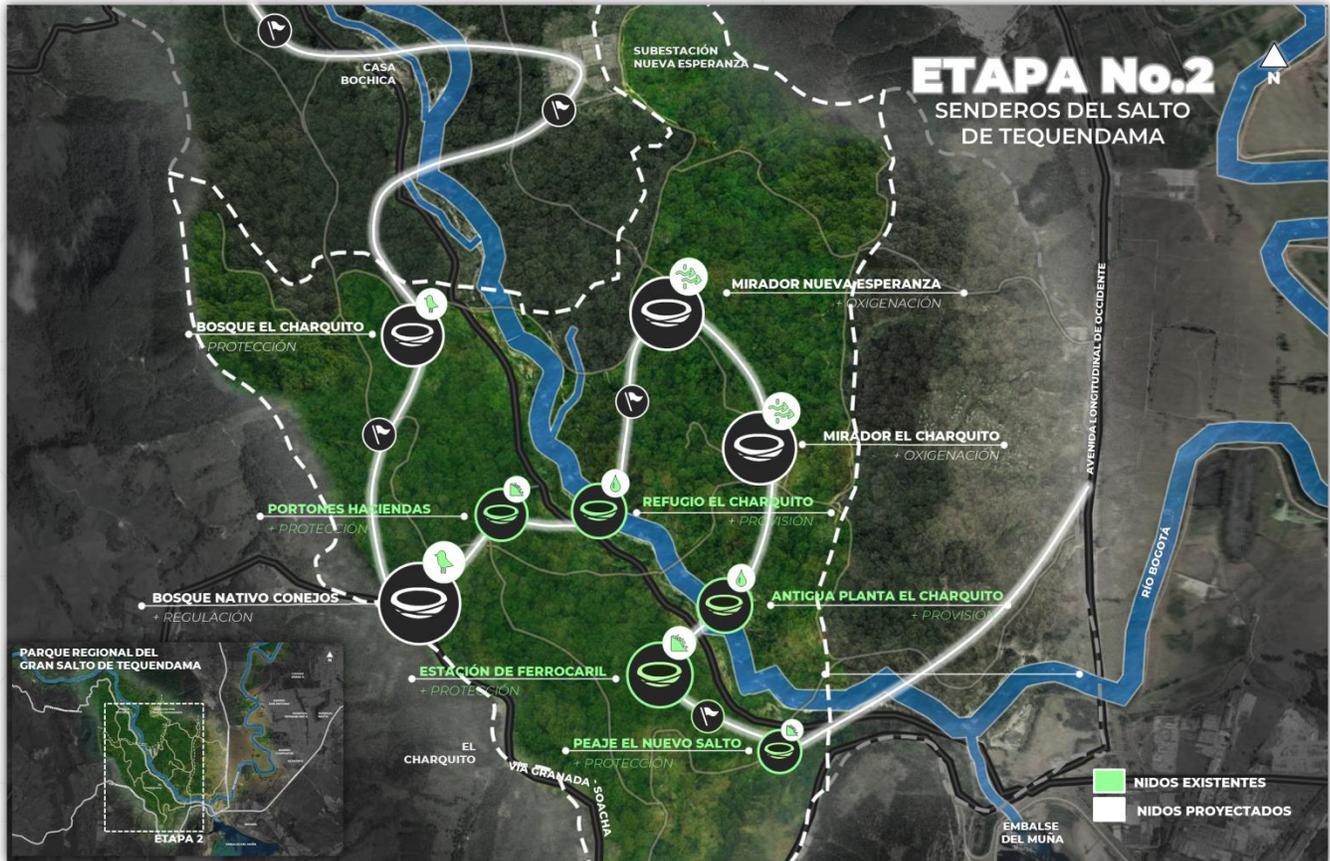


Ilustración 9. Delimitación Etapa No.2 – Senderos del Salto de Tequendama
Fuente: Elaboración Propia

La propuesta específica para la Etapa No.2, identifica un total de nueve (9) nidos que se articulan en la propuesta a través de recorridos naturales y urbanos que ofrecen diversas expresiones culturales y espaciales. Los nidos caracterizados en esta etapa son los presentados a continuación y se diferencian entre existentes y proyectados.

NIDOS EXISTENTES

- Peaje El Nuevo Salto **(+Protección)**
- Estación de Ferrocarril El Charquito **(+Protección)**
- Antigua Planta El Charquito **(+Provisión)**
- Refugio El Charquito **(+Provisión)**
- Portones de Haciendas **(+Protección)**

NIDOS PROYECTADOS

- Mirador El Charquito **(+Oxigenación)**
- Mirador Nueva Esperanza **(+Oxigenación)**
- Bosque El Charquito **(+Protección)**

2.9.3 Etapa No.3 – Parque Metropolitano Canoas

Localizada en el Corregimiento El Charquito, la Etapa No.3 colinda con la Avenida Longitudinal de Occidente, el Río Bogotá, el Embalse del Muña y el barrio Compartir de Soacha, siendo la etapa con mayor cercanía al perímetro urbano. El enfoque definido para esta etapa es la recuperación de la identidad social y cultural en el territorio a través de las muestras de arte rupestre del pueblo indígena Muisca encontradas en el entorno.

La propuesta preservará veintiocho (28) pinturas de arte rupestre y permitirá su articulación con senderos peatonales que conecten el atractivo rocoso del lugar y la posibilidad de realizar prácticas deportivas en el mismo, así como la recuperación de una antigua casona de la Hacienda Canoas, para la prestación de servicios logísticos y turísticos del Parque Regional.

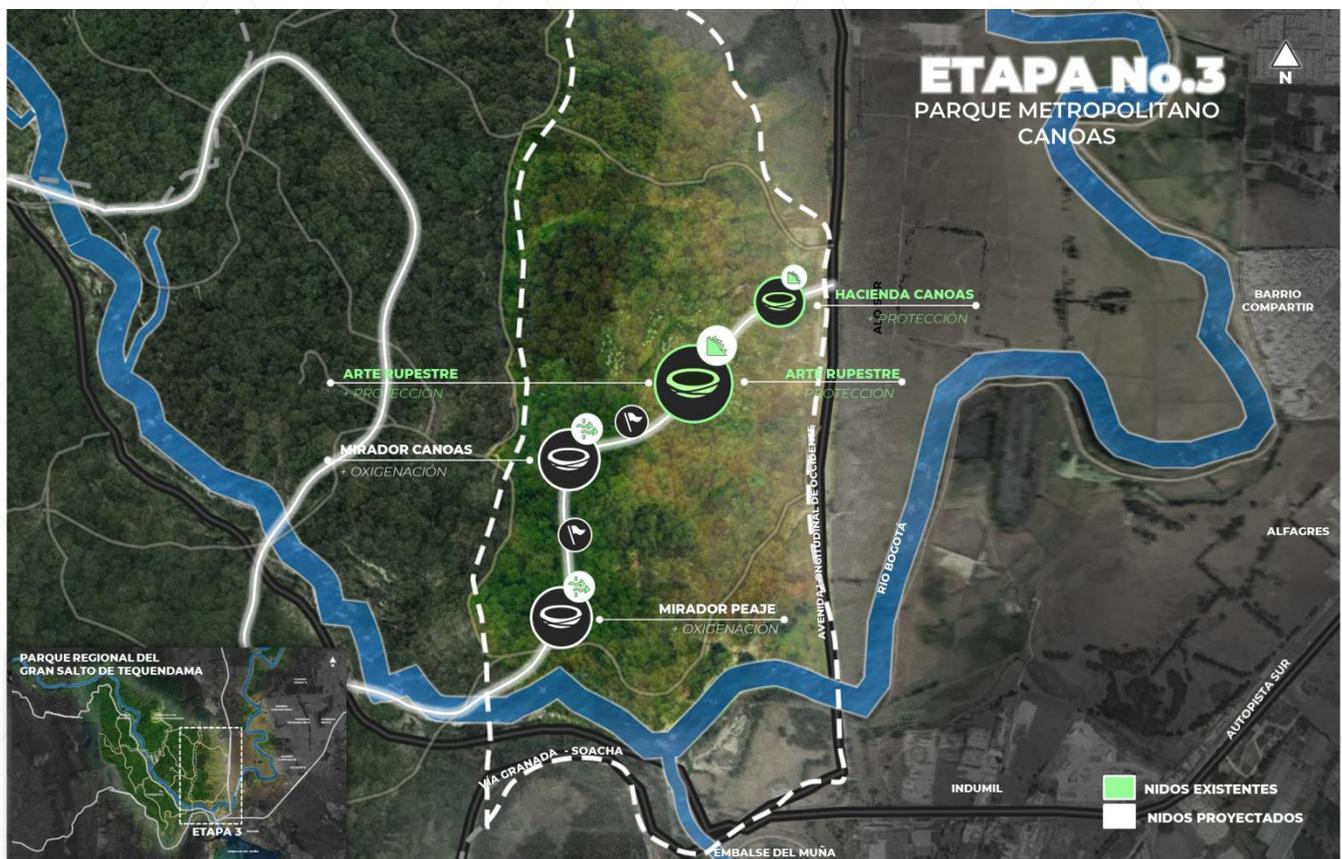


Ilustración 10. Delimitación Etapa No.2 – Senderos del Salto de Tequendama
Fuente: Elaboración Propia



Imagen – Existencias Etapa de Desarrollo No.3



Imagen – Existencias Etapa de Desarrollo No.3



Imagen – Existencias Etapa de Desarrollo No.3



Imagen – Existencias Etapa de Desarrollo No.3

Esta etapa contiene un total de cuatro (4) nidos entre existentes y proyectados que a lo largo del recorrido conectarán con la Fase No.1 y Fase No.2, descritas anteriormente.

NIDOS EXISTENTES

- Hacienda Canoas **(+Protección)**
- Arte Rupestre **(+Protección)**

NIDOS PROYECTADOS

- Mirador Canoas **(+Oxigenación)**
- Mirador Peaje **(+Oxigenación)**

Actualmente, cada una de las etapas presenta unas condiciones físicas, administrativas y jurídicas que deberán considerarse para su posible desarrollo, las cuales serán precisadas en capítulos posteriores. Cada uno de los nidos y ritos proyectados, se enmarcan en el deseo del Plan Estratégico de Desarrollo para Soacha - Sibaté 2051 por aportar a la reactivación económica de la región, diversificar la oferta laboral y el desarrollo rural y urbano.

Esta descripción general del proyecto hace parte del alcance del presente documento en lo referente al planteamiento conceptual. Este planteamiento permitirá obtener como resultado, la efectiva contribución a recuperar y fortalecer las condiciones actuales del territorio entorno al Salto de Tequendama junto con la participación activa de la población residente en el área de influencia del proyecto, del municipio de Soacha y de la región.

2.10 OBJETIVOS DEL PROYECTO

2.10.1 Árbol de objetivos del territorio

Mediante la metodología de árbol de objetivos, este capítulo describe la situación futura esperada del Parque Regional del Gran Salto de Tequendama. Esta metodología responde al árbol de problemas y evidencia los fines y medios propuestos para el proyecto desde el componente ambiental, social, económico y de infraestructura.

2.11 PIEZA DETONANTE DE DESARROLLO

Las etapas propuestas para el Parque Regional del Gran Salto de Tequendama, para efectos del presente documento, establecen los lineamientos y criterios de diseño que deberán ser considerados en las fases posteriores de prefactibilidad, estudios, diseños y construcción. Este capítulo describe uno de los nidos presentados anteriormente contenido en la Fase No.1, que se denomina El Gran Nido.

El Gran Nido es el primer paso o intervención requerida para el sector que se delimita como pieza detonante para la transformación del territorio y el efectivo aprovechamiento del potencial turístico. Para este proyecto estratégico detonante, se definirán las condiciones de diseño e implantación para los demás nidos proyectados en el Parque Regional, que deberán ser respetadas para el correcto funcionamiento con el entorno natural y urbano en el que se enmarcan.

Este capítulo presenta la propuesta de accesibilidad, el esquema conceptual programático de usos y los imaginarios de transformación deseados para el territorio.



Ilustración 12. Localización Proyecto Estratégico El Gran Nido
Fuente: Elaboración Propia

2.11.1 Propuesta de Accesibilidad

El acceso es posible por medio de tres (3) corredores viales, los cuales se conectan en el sector del Peaje Nuevo Salto con la vía nacional El Colegio – Soacha, siendo este el único corredor posible para la articulación de la pieza detonante (Gran Nido) con la región.

La primera conexión de la vía nacional El Colegio – Soacha es a través de la Autopista Sur, que posibilita la integración del proyecto estratégico con la población turista proveniente del Distrito Capital y oriente del país, así como con los residentes del perímetro urbano del Municipio de Soacha. La segunda conexión se da por la Avenida Longitudinal de Occidente (ALO), que permite la conexión con municipios del occidente de la Provincia de Sabana de Occidente como Mosquera, Funza, Madrid, Facatativá, entre otros, garantizando también conexión para visitantes provenientes de municipios del norte y occidente del país. La tercera conexión se da por la vía nacional Granada – Soacha, que concentra el flujo de población proveniente desde los municipios del sur de Cundinamarca y del país en general, conectando con el principal puerto logístico del país, como es Buenaventura.



Ilustración 13. Propuesta de Accesibilidad El Gran Nido
Fuente: Elaboración Propia

Además de conectar la región con la pieza detonante, la vía nacional El Colegio – Soacha permitirá integrar el área rural del municipio de Soacha con el proyecto, especialmente la

Vereda San Francisco, que contiene la pieza detonante. Con este corredor vial también se permitirá la integración con los municipios colindantes sobre ese sector como San Antonio del Tequendama, Tena, Mesitas del Colegio, La Mesa, entre otros.

Actualmente, sobre este corredor vial circulan rutas intermunicipales que conectan la población con el perímetro urbano de Soacha y los demás municipios del sector, sin embargo, de acuerdo a la afluencia de personas que genere el proyecto, la administración municipal deberá precisar rutas exclusivas de conexión para el acceso y salida de visitantes, así como, la oferta de estacionamientos para vehículos y transporte multimodal. Resulta necesario precisar la localización específica del proyecto mediante estudios técnicos de detalle y gestión predial que ratifiquen el correcto funcionamiento de la propuesta en el territorio en etapas posteriores de desarrollo.

2.11.2 Propuesta Programática



Ilustración 14. Propuesta Programática El Gran Nido
Fuente: Elaboración Propia

La propuesta de usos resulta de la necesidad de aportar unos lineamientos de diseño y criterios de localización iniciales que complementen y respondan a la propuesta conceptual descrita. Estos usos y vocaciones serán precisados en etapas posteriores de desarrollo del proyecto.

Para la pieza estratégica del Gran Nido, que hace parte de la Etapa No.1, se debe definir y alistar el terreno destinado para la implantación del proyecto así como plantear la estrategia jurídica normativa como parte del primer que estructurará la consecución del Parque Regional del Gran Salto de Tequendama. A través del planteamiento esquemático presentado, se propone la intervención del sector del cañón del Salto de Tequendama, dada la concentración de valores ambientales, sociales y patrimoniales que sobresalen por su valor e influencia para la consolidación de la propuesta.

El Gran Nido contará con senderos ecológicos peatonales a través de los cuales se podrá contemplar la majestuosidad natural de la falla del Tequendama, conectar diversos nidos de contemplación (miradores), reforzar y preservar recuperación patrimonial de la Casa Bochica, e integrar la oferta gastronómica existente a una propuesta urbano-arquitectónica. También, sobre la vía nacional El Colegio – Soacha, como corredor protagonista de la intervención, se adecuará el espacio para la generación de estacionamientos que cumplan con los requerimientos de protección y seguridad vial, así como, la pertinente conexión con la propuesta natural del proyecto.

2.11.3 Imaginarios de Intervención

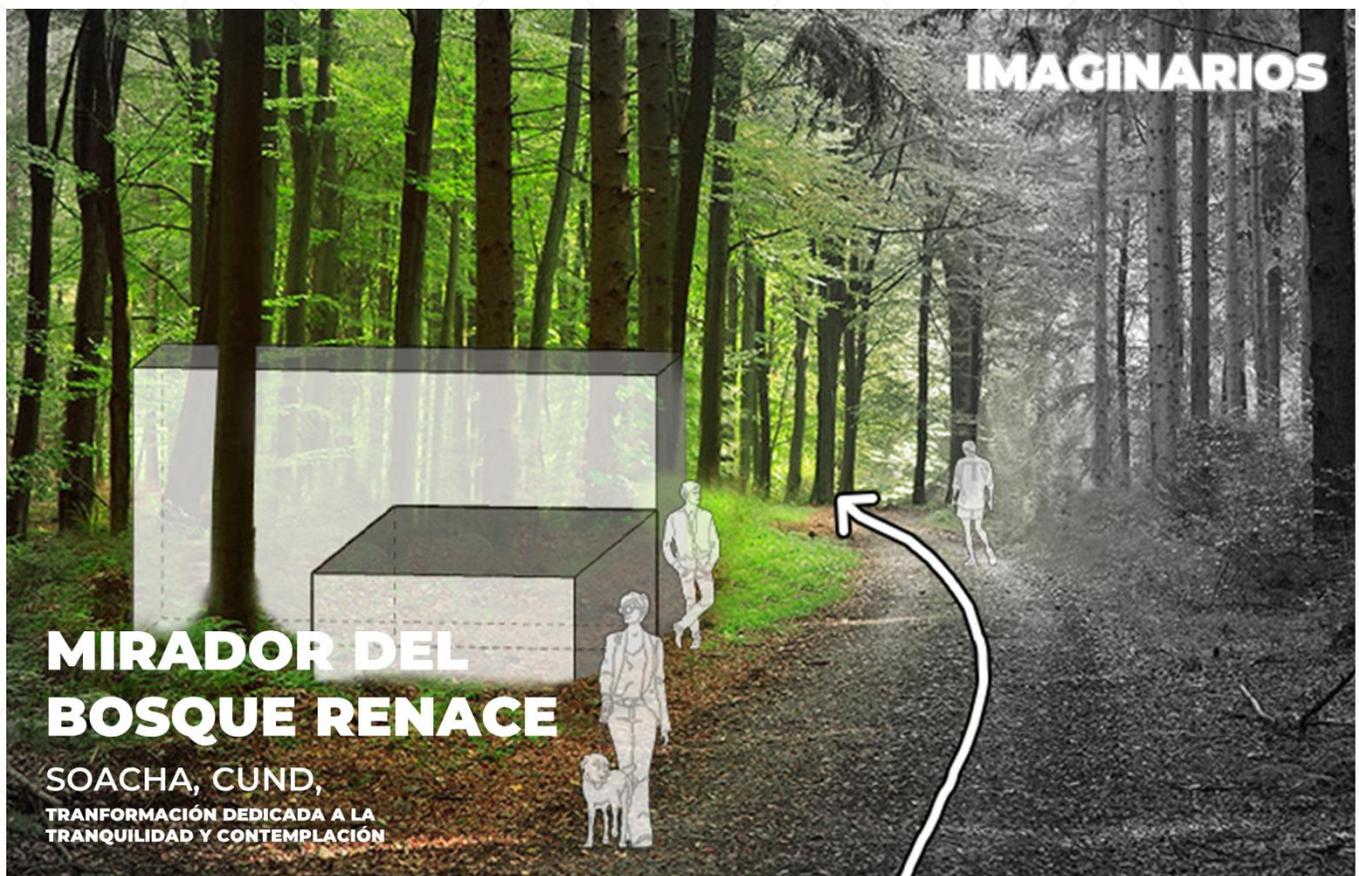


Ilustración 15. Imaginario Esquemático Mirador del Bosque Renace
Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 16. Imaginario Esquemático Mirador Salto de Tequendama
Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 17. Imaginario Esquemático Mirador San Pacho
Fuente: Elaboración Propia

2.12 LINEAMIENTOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Para el correcto desarrollo del proyecto se definen algunos parámetros arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos en los que se deberán considerar: los elementos bioclimáticos, la topografía del terreno, la orientación, las preexistencias con carácter patrimonial, las visuales del entorno, las costumbres del lugar, los valores ambientales y la infraestructura existente.

Se establecen cinco (5) grupos de lineamientos y criterios divididos entre los lineamiento y criterios para los nidos, miradores y refugios, de la propuesta conceptual.

- 1. Espaciales:

Se refiere a la relación de la arquitectura con el entorno, determinando condiciones específicas para la localización de los refugios y miradores de acuerdo con unos criterios mínimos de proporción, visuales y accesibilidad de acuerdo con la vocación planteada.

- 2. Formales:

Plantea reglas específicas sobre la condición escultórica y formal de los recintos arquitectónicos que se dispondrán en el territorio, de tal forma que cumpla con criterios básicos de plasticidad, translucidez y versatilidad en su configuración interior, y de interrupción, color y formas llamativas en su piel exterior.

- 3. Funcionales:

Criterios que determinan la correcta distribución de actividades, en función de los tipos de espacio propuestos y su vocación. Resulta de gran importancia determinar la forma como debe funcionar cada uno de los recintos, garantizando fácil accesibilidad, manejo de flujos peatonales y suficiencia en usos complementarios. Los nidos se encuentran conformados por una serie de espacios que pueden ser dispuestos o zonificados de acuerdo con las necesidades del momento, garantizando flexibilidad y multifuncionalidad de acuerdo con las necesidades de programa y la temporalidad de ciertos usos.

1.

ESPACIALES
MORFOLOGÍA
DE ESPACIOS

2.

FORMALES
RELACIÓN CON
EL ENTORNO

3.

FUNCIONALES
DISTRIBUCIÓN
DE ACTIVIDAD

4.

CONSTRUCTIVOS
SISTEMAS
CONSTRUCTIVOS

5.

BIOCLIMATICAS
HUELLA
ECOLÓGICA

- 4. Constructivos:

Se refiere a aquellas técnicas que determinarán el menor impacto del entorno natural, la facilidad constructiva, el uso de materiales y mano de obra local para su construcción, la disminución de la huella de carbono y la menor invasión y contaminación del entorno. También, la inclusión de algunos componentes arquitectónicos / constructivos que ayuden a consolidar los principios antes descritos.

- 5. Bioclimáticos:

Considera las condiciones climáticas y medioambientales para el diseño y construcción de los nidos, con el propósito de minimizar la huella ecológica y adaptarse al entorno. Con base en las necesidades bioclimáticas del sector, se reconocen elementos potenciales como el aire, sol, lluvia, humedad, entre otros, para alcanzar el confort en cada uno de los nidos propuestos.

A continuación se presentan los lineamientos y criterios definidos para cada grupo en función del tipo de intervención que se realice, en cada caso particular, al interior del Parque Regional del Gran Salto de Tequendama:

2.12.1 Lineamiento y Criterios Espaciales

| <p style="text-align: center;">1.</p> <p style="text-align: center;">ESPACIALES</p> <p style="text-align: center;">MORFOLOGÍA DE ESPACIOS</p> <p style="text-align: center;"><i>Articulación, Transiciones, Visuales</i></p> | LINEAMIENTOS Y CRITERIOS | |
|---|--|--|
| | NIDOS MIRADORES | NIDOS REFUGIOS |
| | PROPORCIÓN VERTICAL: MINIMO RELACIÓN BASE / ALTURA 1:3 | PROPORCIÓN HORIZONTAL: MÁXIMO RELACIÓN BASE / ALTURA 1:2 |
| | ANGULO VISUAL: 270 A 360 GRADOS | ANGULO VISUAL: MÍNIMO 90 GRADOS |
| | ACCESO UNICO DESDE EL SENDERO | ACCESOS MÚLTIPLES. AL MENOS UNO DESDE EL SENDERO |
| | RECUBRIMIENTO MÁXIMO DE FACHADA CON MATERIALES NO TRASLÚCIDOS:20%. | MÚLTIPLES ACCESOS |
| | ALTURA MÁXIMA: 12 METROS | ALTURA MÁXIMA: 6 METROS Y 2 PISOS |

Ilustración 18. Lineamientos Espaciales
Fuente: Elaboración Propia

2.12.2 Lineamiento y Criterios Formales

| | | |
|--|---|---|
| <p>2.</p> <p>FORMALES</p> <p>RELACIÓN CON EL ENTORNO</p> <p><i>Sintácticos y Semánticos</i></p> | LINEAMIENTOS Y CRITERIOS | |
| | NIDOS MIRADORES | NIDOS REFUGIOS |
| | CONFIGURACIÓN COMO HITO EN EL PAISAJE / ELEMENTO DISTINTIVO | TIPOLOGIA CONTINUA DE BAJO PORTE MIMETIZADA EN EL PAISAJE CIRCUNDANTE |
| | MODULAR Y VERSATIL / DIVISIONES INTERIORES FLEXIBLES | |
| | DE ALTO VALOR ESTÉTICO / ESCULTURAL | |

Ilustración 19. Lineamientos Formales

Fuente: *Elaboración Propia*

2.12.3 Lineamiento y Criterios Funcionales

| | | |
|--|---|---|
| <p>3.</p> <p>FUNCIONALES</p> <p>DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDAD</p> <p><i>Usos, Actividades, Espacios</i></p> | LINEAMIENTOS Y CRITERIOS | |
| | NIDOS MIRADORES | NIDOS REFUGIOS |
| | MONO ESPACIO SIN SERVICIOS AUXILIARES O COMPLEMENTARIOS | ESPACIO PRIMARIO Y SECUNDARIOS CON SERVICIOS AUXILIARES Y COMPLEMENTARIOS |
| | SIN MOBILIARIO: EL MOBILIARIO ESTARÁ INTEGRADO A LA ARQUITECTURA PROPUESTA | MOBILIARIO DE ACUERDO CON LA ACTIVIDAD PROPUESTA |
| | GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL | |
| | NO SE EXIGE CONTROL DE ACCESO | SE EXIGE ELEMENTOS DE CONTROL DE ACCESO |
| | GARANTIZAR NIVELES DE ILUMINACIÓN EXTERIOR QUE MEJOREN LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD | |

Ilustración 20. Lineamientos Funcionales

Fuente: *Elaboración Propia*

2.12.4 Lineamiento y Criterios Constructivos

| <p style="text-align: center;">4.</p> <p style="text-align: center;">CONSTRUCTIVOS</p> <p style="text-align: center;">SISTEMAS CONSTRUCTIVOS</p> <p style="text-align: center;"><i>Materialidad, Propiedades y características</i></p> | LINEAMIENTOS Y CRITERIOS | |
|---|---|-----------------------|
| | NIDOS MIRADORES | NIDOS REFUGIOS |
| | CONSTRUCCIÓN CON ELEMENTOS LIVIANOS Y DE LA REGIÓN | |
| | REDUCCIÓN MÁXIMA DE EXCAVACIONNES Y/O RELLENOS | |
| | PROPUESTA CON CARACTERÍSTICAS SISMORRESISTENTES - RESISTENTES A LLUVIAS Y FUERTES VIENTOS | |
| | ESTRUCTURAS DE FACIL MANTENIMIENTO | |
| | TECNICAS CONSTRUCTIVAS DE BAJO IMPACTO EN EL ENTORNO | |

Ilustración 21. Lineamientos Constructivos
Fuente: Elaboración Propia

2.12.5 Lineamiento y Criterios Bioclimáticos

| <p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">BIOCLIMATICAS</p> <p style="text-align: center;">HUELLA ECOLÓGICA</p> <p style="text-align: center;"><i>Climatización, ventilación e iluminación</i></p> | LINEAMIENTOS Y CRITERIOS | |
|---|---|-----------------------|
| | NIDOS MIRADORES | NIDOS REFUGIOS |
| | USO DE MATERIALES LOCALES CON CERTIFICADOS AMBIENTALES | |
| | CUBIERTAS TRANSITABLES Y/O VERDES | |
| | SOLUCIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y AUTOABASTECIMIENTO (ENERGIA Y AGUA) - GARANTIZAR BAJO CONSUMO DE RECURSOS | |
| | PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS | |
| | INCLUIR PROPUESTA DE ASOLEACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL GARANTIZANDO APROVECHAMIENTO DE LUZ NATURAL Y CONFORT TÉRMICO | |
| | GARANTIZAR NIVELES BAJOS DE RUIDO BUSCANDO EL NORMAL DESARROLLO DE LA VIDA NATURAL Y EL DESARROLLO ECOSISTÉMICO | |
| | PROPONER DISEÑO PAISAJÍSTICO COMPLEMENTARIO USANDO ESPECIES NATIVAS Y GENERANDO REFORESTACIÓN | |

Ilustración 22. Lineamientos Bioclimáticos
Fuente: Elaboración Propia

2.13 RESULTADOS ESPERADOS CON LA INTERVENCIÓN

Para el desarrollo de la propuesta conceptual y aplicación de los lineamientos de diseño presentados, se analizaron un total de cinco (5) intervenciones construidas en el mundo con enfoque en la recuperación del potencial turístico a través de la potencialización del patrimonio natural.

Los imaginarios para la propuesta de Parque Regional del Gran Salto de Tequendama influyeron en el proceso de conceptualización y diseño esquemático de la propuesta descrita, siendo totalmente pertinente su relación en el presente documento como parte de los resultados esperados con la intervención que transformará el patrimonio natural del municipio de Soacha.

2.13.1 Referente – Centro de Visitantes, Panamá



Ilustración 23. Ficha Resumen Centro de Visitantes, Panamá
Fuente: Elaboración Propia

2.13.2 Referente – El Sendero de Las Perspectivas, Austria



Ilustración 24. Ficha Resumen El Sendero de las Perspectivas, Austria

Fuente: *Elaboración Propia*

2.13.3 Referente – The Loop, Turquía



Ilustración 25. Ficha Resumen The Loop, Turquía

Fuente: *Elaboración Propia*

2.13.4 Referente – Parque Nacional de Zhangjiajie, China



Ilustración 26. Ficha Resumen Parque Nacional de Zhangjiajie, China

Fuente: Elaboración Propia

2.13.5 Referente – Parque Forestal y Deportivo de Guangming, China



Ilustración 27. Ficha Resumen Parque Forestal y Deportivo de Guangming, China

Fuente: Elaboración Propia

2.14 ARTICULACIÓN CON RED TURÍSTICA DE LA REGIÓN

2.14.1 Hitos turísticos existentes de escala local y regional

Como se ha mencionado, el municipio de Soacha cuenta con un alto potencial turístico que le permite contar con diversos hitos de índole natural e histórico adicionales a los mencionados en la propuesta conceptual. Estos tienen una incidencia de escala metropolitana, y en su mayoría se encuentran fuera del perímetro urbano, entre estos se destacan:

- 1) ORQUIDEAS DEL TEQUENDAMA

Las orquídeas del Tequendama, es un destino natural que brinda la posibilidad de desarrollar un recorrido entre variedades de orquídeas y flora del lugar.

- 5) PARQUE ECOLOGICO LA POMA

Es una propiedad que pertenece a la Cámara de Comercio de Bogotá y a la Corporación Ambiental Empresarial. Trabajan en convenio para recuperar la zona y traer beneficios ambientales a la comunidad. Este proyecto busca la recuperación de la biodiversidad y el paisaje. Tiene un potencial turístico-histórico por la presencia de numerosos sitios con arte rupestre y cuenta con miradores naturales, un vivero, un orquideario y un arboretum.

- 4) PARQUE ARQUEOLÓGICO BOQUEMONTE:

Ubicado en la reserva ecológica Salto del Tequendama y Cerro Manjui Km 5 vía Soacha Mondoñedo, Vereda Cascajal. Esta área se caracteriza por ser una zona de asentamiento indígena y por su diversidad ecológica y paisajística. Turísticamente ofrece diversas actividades como de deportes de alto impacto y caminatas ecológicas- educativas en torno a la cultura muisca

- 6) SALTO DEL TEQUENDAMA:

El Salto del Tequendama es una catarata de 157m ubicada a 30 km al suroeste de Bogotá e hito turístico del municipio. Es un icono de la historia, y lugar de hallazgos aborígenes caracterizado por ecosistema de bosque de niebla. Es naturalmente un productor de agua y captador de carbono que brinda un eficiente sistema de equilibrio hídrico.

- 9) PARQUE CANOAS:

El parque Canoas es un sitio arqueológico, que cuenta con una gran área para disfrutar de zonas verdes que permiten el desarrollo de actividades de esparcimiento y escalada en roca. También, es una zona de alto valor histórico debido a la presencia de arte rupestre en rocas.

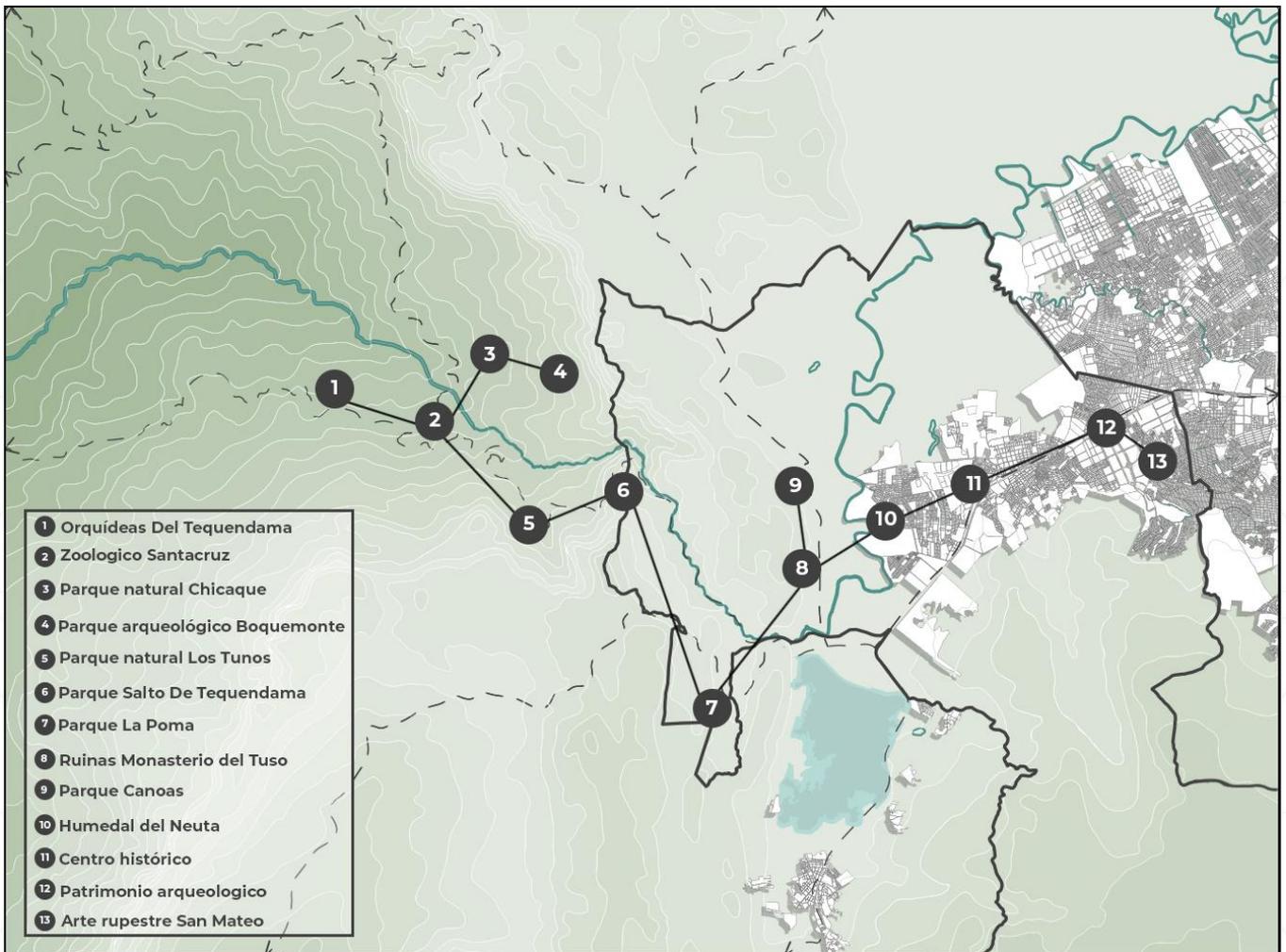


Ilustración 28. Lineamientos Bioclimáticos
Fuente: Elaboración Propia

2.15 PLANEACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

A continuación se describen las actividades organizadas en un periodo de tiempo determinado y de recursos financieros, humanos y tecnológicos, a partir de un ejercicio de concertación, planificación, aprobación y ejecución que se requieren para el correcto desarrollo del proyecto.

La estructura metodológica propuesta responderá a los requerimientos iniciales para la viabilidad del proyecto, la planificación del trabajo a realizar, las estrategias de planificación para la ejecución del proyecto y las estrategias para el seguimiento y control del trabajo.

A través de las diversas mesas de trabajo en conjunto con Probogotá, la Cámara de Comercio de Bogotá, la Alcaldía de Soacha, la Alcaldía de Sibaté, diferentes entes territoriales y sociales cuyo ámbito de acción incluyen el ámbito de delimitación del Corredor Soacha-Sibaté, se han determinado los rangos de acción y lineamientos generales

para posicionar a los Municipios como nodos de importancia sistémica para el crecimiento económico, industrial, comercial, ambiental y turístico.

En este sentido, dentro de las mesas de trabajo y reuniones realizadas se estructuró la “Ruta del Sendero del Tequendama – RST” como el proyecto macro a estructurar en el largo plazo, el cual se compone de varios hitos turísticos o proyectos que se desarrollarán en el corto y mediano plazo.

La “Ruta del Sendero del Tequendama - RST” cuenta con 10,5 km aproximadamente y tiene como punto de inicio el parque canoas y como punto final la Casa Museo del Tequendama. Dentro de los hitos turísticos de la RST se definió el proyecto del “Mirador del Salto del Tequendama” como el proyecto priorizado a corto plazo para efectos de profundizar y estructurar de manera integral hasta un alcance que permita determinar de forma genérica los pasos a surtir dentro del proceso de estructuración del proyecto.

La zona del Tequendama ha sido objeto de estrategias departamentales y municipales que buscan impulsar el potencial turístico de la zona, pero que al final no se materializan en planes o instrumentos de ordenamiento territorial que precisen la escala de implementación de algún proyecto. Por ejemplo, el Plan Turístico Departamental de Cundinamarca identifica la “Ruta de San Antonio del Tequendama” con potencial en turismo natural con énfasis en turismo rural, transformación productiva e innovación, sin embargo, la falta de proyectos dirigidos a solucionar la accesibilidad y movilidad, dada su ubicación sobre la Vía nacional, la falta de espacio público que permita soportar un gran número de turistas y la falta de equipamientos complementarios que ofrezcan servicios diferenciales y atractivos para los turistas son las principales carencias que han impedido lograr los objetivos propuestos en las estrategias planteadas.

Es por lo anterior que la presente consultoría realiza la conceptualización del componente de gestión y financiación del proyecto “Mirador del Salto del Tequendama” en aras de que sea la primera intervención que detone el desarrollo del nodo turístico del “Parque Mirador del Salto del Tequendama” de manera que aprovechando el capital natural de la Cascada del Salto del Tequendama se puedan generar actividades e infraestructura complementarias y lo suficientemente atractivas como para convertirse en una fuente generadora de recursos importantes para fortalecer la red comercial y turística del sector del Tequendama.

En ese orden de ideas se propone el desarrollo de cuatro componentes de la RST de la siguiente manera:

1. Consolidación del Mirador del Salto del Tequendama
2. Consolidación del primer tramo del sendero ambiental del Salto del Tequendama.
3. Consolidación del segundo tramo del sendero ambiental del Salto del Tequendama.
4. Consolidación del Parque Mirador del Salto del Tequendama: usos anexos actividades recreativas, contemplativas, comerciales, gastronómicas, de conservación ambiental, entre otras.

Así las cosas, el presente documento busca desarrollar el primer componente mediante el proyecto denominado “Mirador del Salto del Tequendama” como el hito turístico que potencie el desarrollo económico de la zona. Bajo este panorama el presente informe corresponde al entregable 2, en donde se identificaron tres etapas para la realización del proyecto: La primera se refiere a la etapa preliminar, la segunda a la habilitación y la tercera a la ejecución. En cada etapa se realizó un diagnóstico inicial de los actores y entidades que se deben abordar y con las que se debe concertar para la exitosa ejecución del proyecto, las actividades necesarias, los plazos y riesgos de cada una. Finalmente, se identificaron posibles fuentes de financiación.

Como punto de partida fundamental, se deberá iniciar el proceso por la definición particular de la ubicación definitiva del proyecto que permita la delimitación exacta de los predios donde se ejecutará el proyecto; lo cual genera para el presente informe el punto de partida conceptual para la confluencia y estructuración de las variables, actores y entidades públicas y privadas cuyos acercamientos y gestiones se deberán realizar.

Los temas más importantes que se deberán gestionar para la definición de la ubicación son los siguientes: El primero es la definición de si existe o no riesgo por remoción en masa, por inundación o cualquier otro riesgo que implique el diagnóstico e implementación de medidas de mitigación, en caso de que el riesgo sea mitigable. El segundo es del tema patrimonial que incluye la declaratoria de la Cascada del Salto del Tequendama como Patrimonio Natural de Colombia, expedida por el Ministerio de Ambiente en la resolución 1869 del 2019. Así mismo, la declaratoria como Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional de la Casa Museo del Tequendama ubicada en el kilómetro 7 vía mesitas del colegio – Vereda San Francisco del Municipio de Soacha, a través de la resolución 3335 de 2018 expedida por el Ministerio de Cultura. El tercero, es la declaratoria del Distrito Regional de Manejo Integrado del Sector Salto de Tequendama – Cerro Manjuí, declarado en el acuerdo 43 de 1999 por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) y el Plan de Manejo del Distrito Regional de Manejo Integrado expedido en la resolución 1596 del 2006, dada su importancia en el ciclo hidrológico y la provisión de agua a los municipios aguas abajo. Finalmente, el tema de la propiedad de los predios y de la disposición del propietario a participar o a negociar los predios para el desarrollo del proyecto.

La realización efectiva y exitosa de un proyecto, determina como punto de partida para su ejecución la determinación de un camino claro y estructurado el cual permita alcanzar la meta propuesta. Es partiendo de lo anterior, que como parte fundamental del presente estudio, se trazan diversas medidas que deberán implementarse como parte de la planeación estratégica que permita trazar la hoja de ruta y toma de decisiones con las cuales se establezcan las condiciones y pasos que se deban surtir para alcanzar el desarrollo exitoso del proyecto propuesto, teniendo en cuenta para ello los diferentes objetivos, condiciones, cambios y planes de acción que deban realizarse en cada paso del proyecto. Para tal fin, se han definido los siguientes componentes para su correcta aplicación:

2.15.1 Definición de Fases de Desarrollo General

Una vez priorizados los objetivos trazados en el presente documento, se determina a través del análisis de los diversos factores que influyen en la articulación de cada uno de estas las fases de desarrollo de las actividades a realizar en el marco de la propuesta del proyecto. Para tal fin y como estructura general de gestión se definen los siguientes:



Ilustración 29. Estructura General de Gestión
Fuente: Elaboración Propia

- **ETAPAS:** Los pasos sucesivos dentro de la implementación de la estrategia de gestión general del proyecto se definen con base en las condiciones particulares de la propuesta y su evolución, teniendo para tal fin la determinación de hitos que dan paso a la sucesión de estas. Con base en lo anterior, para el presente proyecto se han definido tres estados de desarrollo de actividades (etapas) con base en la evolución del proyecto, de la siguiente forma:

A) Etapa Preliminar:

Es la fase durante la cual el Municipio como promotor de la propuesta adelantará las gestiones tendientes a la conceptualización general de proyecto total y de las actividades que permitan la planeación general del mismo y en especial de adquisición predial para el desarrollo inicial de la propuesta, que permita el anuncio definitivo del proyecto.

En la etapa preliminar se identificaron actividades que se deben realizar especialmente enfocadas en la recopilación de la información existente en las diferentes entidades municipales sobre caracterización de predios, propietarios, niveles de riesgo, actividades económicas y comerciantes para establecer la línea base de inicio, la información con la que se cuenta y lo que haría falta construir, para luego determinar los recursos necesarios para llevar a cabo las actividades.

En esta etapa también se debe realizar la revisión y análisis normativo en orden de identificar elementos ambientales, jurídicos, patrimoniales, entre otros, que limiten o condicionen la construcción del proyecto. También se identificaron las actividades necesarias para la conformación del equipo que deberá liderar las acciones y las gestiones de las siguientes etapas. En este sentido, el equipo de la Secretaría de Turismo, la Secretaría de Planeación, la Gestora Social y los Asesores

de la Alcaldía han tenido un papel definitivo e importante en la definición de la línea base y la recopilación de la información existente.

B) Etapa de Habilitación Proyecto de Corto Plazo:

Es la fase durante la cual se adelantarán las actividades tendientes a la estructuración técnica, normativa, ambiental, jurídica, financiera y de tipo administrativo que permita la habilitación del desarrollo del proyecto específico de corto plazo y la articulación detallada necesaria para su adjudicación para su debida ejecución. Durante la fase de estructuración, el encargado de administrar el desarrollo del proyecto se encargará de interactuar con las entidades competentes del orden nacional, departamental, municipal y ambiental, o cualquier otra entidad gubernamental que sea competente, en el trámite de adopción y/o aprobación del Instrumento que permita su ejecución, así como atender los requerimientos y ajustes que soliciten dichas entidades en desarrollo del trámite referido. Esta fase de culmina con el acto administrativo que permita el desarrollo de la propuesta de corto plazo.

En esta etapa se establecen cinco temas principales: La gestión predial, la gestión patrimonial, la gestión ambiental, la gestión de recursos y la gestión social. Para cada de ellas se definieron objetivos, actores, plazos y riesgos. En la gestión predial se busca determinar las condiciones de propiedad de los inmuebles y las destinaciones específicas de los mismos, con el objetivo de definir la viabilidad del proyecto en las cercanías de la Casa Museo del Tequendama. Así las cosas, la gestión con el INVIAS se deberá realizar prioritariamente, así como con el Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de manera que se pueda socializar y obtener las determinantes técnicas en términos de movilidad y accesibilidad que se deberán solventar en la ejecución del proyecto.

Con respecto a la gestión patrimonial se deberán adelantar las gestiones con el Ministerio de Cultura para establecer los lineamientos respecto a la volumetría, alturas, ubicación, materiales y los elementos formales que se deban implementar en el proyecto en aras de respetar y concordar con los valores que dieron origen a la declaratoria del Bien de Interés Cultural. Así mismo, se deberá establecer si se requieren acciones previas a la ejecución del proyecto como un Plan de Manejo y Protección del inmueble, o la caracterización del área de influencia del mismo. Además, se deberá realizar la gestión con el Ministerio de Ambiente en cuanto a la declaratoria de la cascada como Patrimonio Natural Nacional y si ejerce o no influencia sobre los predios donde se ubicará el proyecto. Se busca definir en este punto si existen restricciones de uso, incompatibilidades normativas o formales con respecto a los valores que se buscan preservar con las declaratorias.

Por otro lado, el papel fundamental de los propietarios de la Casa Museo del Tequendama denominada Fundación Granja el Porvenir, una organización sin ánimo de lucro que desde hace más de quince años ha trabajado por la

recuperación del patrimonio ambiental, cultural e histórico de la región del Salto de Tequendama. Tiene un papel fundamental en el desarrollo del proyecto porque se busca integrar la actividad propuesta con la actividad existente del BIC, por lo que informarlos e integrarlos en el diseño y ejecución del proyecto es un factor clave para el éxito del mismo.

Con respecto a la gestión ambiental, se deberá establecer la línea base del Distrito Regional del Manejo Integrado del sector Salto de Tequendama el cual se encuentra en cabeza de la CAR y definir si existen restricciones al uso, ocupación u otros elementos que condicionen el desarrollo del proyecto. Así mismo, integrar a la Secretaría de Ambiente de la Gobernación de Cundinamarca y la Secretaría de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural del Municipio de Soacha, para generar lineamientos acordados de manera conjunta.

En la gestión de recursos se deberán identificar aquellas entidades, empresas, comerciantes, desarrolladores, etc., que tengan interés de participar como inversionistas en este proyecto. Para esto se deberá desarrollar el presupuesto general y definir el esquema administrativo de la operación del mismo para definir el monto requerido y los tiempos. Esta gestión se encontrará a cargo de la dirección del proyecto y de las entidades municipales que se requieran para la elaboración de los estudios técnicos conceptuales.

Finalmente, la gestión social con la cual se busca integrar a los actores sociales, informarlos de la intención del proyecto, descubrir sus intereses y necesidades de manera que se puedan incorporar en el desarrollo del proyecto. Los actores principales identificados son la Asociación Brisas del Tequendama que reúne a los comerciantes que se ubican hoy en las casetas donde se venden productos alimenticios en condiciones precarias tanto de infraestructura como de calidad del servicio, pero de la misma manera, los vecinos colindantes y la comunidad del Municipio de Soacha son actores importantes con los que se deberán adelantar las respectivas gestiones y socializaciones.

En este punto es importante enfocarse en las potenciales alianzas con la academia y con agremiaciones con el objetivo de fortalecer las capacidades administrativas, operativas y funcionales de los comercios que se establezcan en el proyecto. El objetivo no es solamente dotar de infraestructura física sino también de una red de aliados que impulsen y fortalezcan el desarrollo económico de las actividades turísticas de naturaleza y gastronómicas que se desarrollan en el sector. Así mismo, se debe promover la implementación de un clúster turístico del Salto del Tequendama, para lo cual se deben identificar los operadores turísticos cercanos, identificar los servicios que ofrecen y las necesidades y desafíos que presentan para así, poder diagnosticar y formular paquetes de servicios complementarios que sean atractivos para los turistas.

Por otro lado, la gestión social también se enfoca en la articulación con los proyectos de corto, mediano y largo plazo que tenga planeados EMGESA la cual cuenta con la concesión de la fuente hídrica para generación eléctrica. De esta manera, el proyecto deberá responder con los requerimientos técnicos y físicos que se definan en conjunto con EMGESA.

Como punto culminante de esta fase es importante articular todos los procesos que permitan la convocatoria del instrumento que permita adjudicar el desarrollo y la gestión total del proyecto, en cabeza de un desarrollador integral que sea adecuado y que responda a las necesidades técnicas y financieras del proyecto. En este sentido se busca realizar un proceso transparente, trazable y concreto de contratación con el constructor seleccionado.

C) Etapa de Desarrollo Proyecto de Corto Plazo:

Consiste en el desarrollo de la Dirección integral para el desarrollo físico del Proyecto Urbanístico, que permita llevar a cabo la coordinación de la ejecución y desarrollo de las distintas fases urbanísticas del Proyecto, incluyendo la gerencia de la construcción de las obras de urbanismo y de arquitectura, así como la coordinación e interacción, en nombre del Proyecto con las distintas entidades públicas competentes, empresas de servicios públicos y empresas concesionarias, en caso que se requiera, con el fin de que el desarrollo del Proyecto Urbanístico tenga lugar en forma adecuada, de acuerdo con el cronograma que se encuentre aprobado.

La primera actividad para esta etapa es la de adjudicar el desarrollador que tiene a su cargo la coordinación general y ejecución del proyecto particular. El constructor en compañía de la Dirección del proyecto y las entidades municipales serán los responsables de obtener los permisos y aprobaciones antes las diferentes entidades contactadas y gestionadas en la etapa anterior. Se busca que el diseño que se realice en esta etapa responda de manera correcta y contundente a los lineamientos establecidos en la etapa de gestión, de manera que se agilicen los tiempos de las aprobaciones ante la CAR, el Ministerio de Ambiente, el Ministerio de Cultura, la Secretaría de Ambiente de la gobernación, el INCO, el INVIAS, etc., así como la gestión de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios.

Después de obtener las respectivas aprobaciones se procederá a la elaboración de los respectivos estudios técnicos, incluyendo estudios de riesgo, ambiental, de movilidad, de suelos, hidrológico, de redes de servicios, y demás que se requieran para la ejecución del proyecto.

Luego se podrán estructurar tres fases de construcción: en la primera se relacionan las obras necesarias para garantizar la operación del proyecto particular como, por ejemplo, zonas de parqueaderos, áreas administrativas, áreas

comerciales, entre otras. En la segunda fase se relacionan las áreas turísticas como tal: el mirador, y finalmente, en la tercera fase, se realizarán las actividades de conexión con el proyecto macro de “La Ruta del Sendero del Tequendama”.

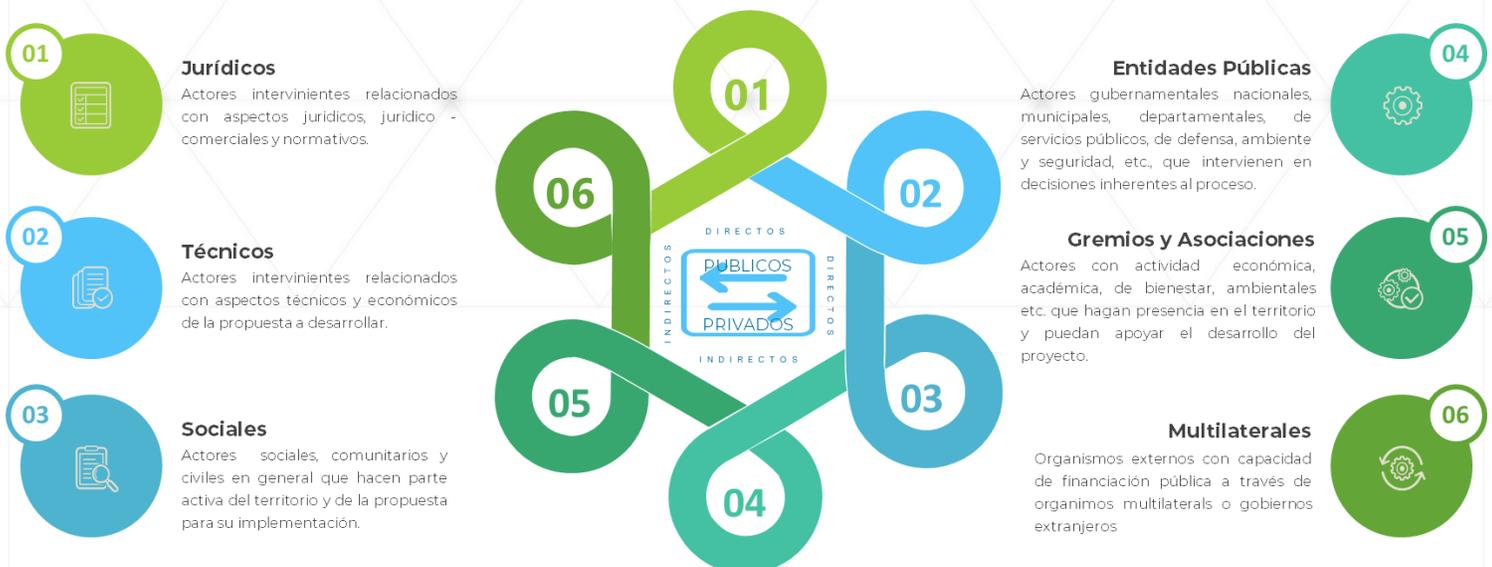
Finalmente, en la actividad denominada promoción turística se realizarán las acciones de conocimiento y divulgación de los hitos turísticos, de los planes y paquetes ofrecidos, la inclusión del punto turístico en los planes y rutas turísticas del departamento y la nación, con el objetivo de dar visibilidad y atraer turistas.

2.15.2 Identificación y Clasificación Grupos de Interés

De acuerdo con la determinación de las fases y procesos de articulación general y de acuerdo a las condiciones propias del área de implantación general de la propuesta particular de corto plazo y como base de la estrategia de estructuración articulada a implementar dentro del capítulo de actividades preliminares tendientes a la gestión efectiva del proyecto, se determina la realización de la matriz de identificación, clasificación y caracterización de los grupos de interés con el fin de obtener su conocimiento, injerencia, actividades y condiciones particulares de las entidades y actores que se verán involucrados dentro del desarrollo, partiendo para tal fin con la generación de diversos criterios de evaluación fundamentales para la debida determinación de funciones:

- **Directo:** Actor y/o entidad que por su condición y naturaleza tiene un interés particular y activo dentro del fin fundamental de desarrollo de la propuesta y a su vez promueve la intervención y articulación de otros en la misma.
- **Indirecto:** Actor y/o entidad que por su condición y naturaleza tiene un interés secundario y/o de enlace dentro de diferentes actividades tendientes a obtener parte de las condiciones que promuevan el desarrollo de la propuesta.

Con base en lo anterior, a continuación, se presenta la caracterización de los posibles actores y grupos de interés conforme a su condición de participación:



2.15.3 Matriz de funciones de los actores involucrados en el proyecto

Una vez definido la caracterización de los posibles actores presentes en el desarrollo del proyecto, a continuación, se presenta la estructura funcional de los mismos con base en la interrelación de los mismos y la etapa en que desarrollan su intervención con el fin de articular los procesos que de allí se dependen para el objetivo final de ejecución del proyecto.

| CATEGORÍA | ACTOR RELACIONADO | FUNCIONES Y OBJETIVOS GENERALES |
|--|---|--|
| I. Etapa Preliminar | | |
| 1. Administración Proyecto | | |
| Directo | Despacho Alcalde Municipal | Definir un equipo de trabajo con la disposición de recursos para consolidar la información de identificación, caracterización de propietarios, predios, grupos de interés, estudios y análisis normativos necesarios |
| Directo | Secretaría de Turismo | |
| Directo | Secretaría Planeación - POT | |
| Directo | Gestores Sociales | |
| Directo | Asesores técnicos, jurídicos, económicos, sociales de la Alcaldía | |
| 2. Adquisición Predial | | |
| Directo | INVIAS | Es el posible propietario del suelo del predio donde se ubicará el proyecto con el cual se hará la respectiva negociación |
| Indirecto | INCO | Debe plantear los lineamientos de seguridad vial, tránsito y transporte en el área de influencia directa del proyecto |
| II. Etapa de Habilitación Propuesta | | |
| 1. Influencia Patrimonial (BIC) | | |
| Indirecto | MinCultura | Aprobar el diseño y ejecución del proyecto dentro del ámbito de influencia del BIC. Aprobar condiciones legales y normativas para el desarrollo de cualquier propuesta de injerencia que contenga la propuesta sobre el Bien de Interés Cultural |
| Indirecto | MinAmbiente | Definir lineamientos, afectaciones y determinantes sobre los predios y el área de influencia del proyecto con respecto la declaratoria de Patrimonio Natural de Colombia. |
| Directo | Granja el Porvenir - Propietarios | Incluirlos en el proceso de participación general como aliados, proponentes funcionales y principales promotores del proyecto |
| 2. Componente Ambiental | | |
| Directo | Secretaría de Ambiente Municipal | Analizar y estructurar planes de acción en materia ambiental para determinar los pasos a seguir en la obtención de permisos necesarios para el desarrollo del proyecto general |
| Directo | Asociaciones Ambientalistas | Acompañar el análisis de acciones ambientales en el sector de influencia, políticas y necesidades |

| | | |
|-----------|--------------|---|
| | | implícitas a tener en cuenta al interior de la propuesta |
| Indirecto | Min Ambiente | Definir lineamientos, afectaciones y determinantes ambientales sobre los predios y el área de influencia del proyecto |
| Indirecto | CAR | Definir lineamientos, afectaciones y determinantes ambientales sobre los predios y el área de influencia del proyecto. Aprobar solicitudes e instrumentos necesarios para la obtención del licenciamiento para el desarrollo del proyecto |

4. Municipales

| | | |
|-----------|---------------------------------|---|
| Directo | Alcaldía Municipal | Articulador del accionas de todas las entidades del Municipio así como destinación de recursos financieros y humanos requeridos para la gestión del mismo |
| Directo | Secretaría de Turismo | Acompañamiento en la caracterización de los vecinos, comerciantes, propietarios u otros actores importantes en la gestión social del proyecto Elaboración de las actividades de gestión social con todos los actores del Municipio |
| Directo | Secretaría Planeacion - POT | Acompañamiento en el proceso de diseño y aprobación del proyecto Articulación del proyecto en el POT |
| Directo | Secretaria de Desarrollo Social | Implementar el mapeo social, la integración de necesidades y la respuestas a la problemática general que presenta la propuesta |
| Directo | Secretaria de Hacienda | Acompañar la definición de los modelos de inversión, sostenimiento y continuidad de los programa que sean ejecutados al interior de la propuesta |
| Indirecto | Secretaria de Movilidad | Acompañar el proceso de desarrollo técnico para la articulación de la propuesta con la condición de movilidad del sector |
| Indirecto | Asesores de la Alcaldía | Acompañamiento en el proceso de diseño y aprobación del proyecto |

5. Actores Económicos (Técnicos, Tecnológicos, Comerciantes, Empresarios, Educativos)

| | | |
|-----------|---|---|
| Directo | Asociación Brisas del Tequendama | Informarse y participar activamente en los procesos de socialización y diseño participativo, así como definir lineamientos arquitectónicos para los locales comerciales |
| Indirecto | Otros Actores (Comerciantes, empresarios, instituciones educativas) | Participar en el proceso de diseño participativo, dada la potencialidad del proyecto de replicarse en otros lugares y de poder incluirlos como parte del mismo Apoyar en articular la propuesta de sostenimiento y financiamiento del proyecto por medio de la acción particular de cada uno de los integrantes de este grupo. |

6. Actor Entorno (Planta Energía)

| | | |
|-----------|--------|--|
| Indirecto | EMGESA | Aportar la información necesaria sobre los proyectos que tengan planeados a corto, mediano y largo plazo, que estén ubicados en el área de influencia del proyecto o que por su naturaleza tengan injerencia sobre el área del proyecto. |
|-----------|--------|--|

| 7. Instituciones de Servicios y Equipamiento | | |
|---|---|---|
| Directo | Agencias Turísticas - Radio 15 km | Realizar un diagnóstico de la actividad turística en la zona, para estructurar un clúster turístico de la región del Salto del Tequendama. Armar convenios y alianzas para atraer y desarrollar rutas y paquetes turísticos que se puedan desarrollar en la zona para ofrecer a los turistas Participar activamente en las alianzas y procesos que se necesiten para estructurar el clúster turístico del Salto del Tequendama |
| | Parque Temático Cafetero - Finca La Pedregoza | |
| | Ecoparque Cubsiso | |
| | Parque Temático Orquídeas del Tequendama | |
| | Fundación Zoológico Santa Cruz | |
| | Bochica Reserva Natural del Tequendama | |
| | Mi Granja Ecoaventura | |
| | Natural Serranía De Los Churumbelos Auka-Wasi | |
| Directo | Entidades Turísticas | Fortalecer las capacidades de los asociados en cuanto a capacidad administrativa y técnica para asegurar las condiciones de seguridad, bioseguridad y de calidad de la prestación del servicio de turismo de naturaleza y gastronómico |
| | Asociación Colombiana de industria gastronómica - ACODRES (Agremiación privada) | |
| | Asociación Nacional de Agencias de Viajes y Turismo, ANATO - (Entidad Pública) | |
| | FENALCO (Agremiación) | |
| | La Federación Colombiana de Ecoparques, Ecoturismo y Turismo de Aventura FEDEC | |
| | El Instituto Departamental de Cultura y Turismo IDECUT - (Entidad Pública) | |
| Directo | Entidades de investigación | Establecer alianzas con las entidades que estructuren programas y proyectos dirigidos a la consolidación de la ruta y el circuito del Salto del Tequendama. Estructurar programas de fortalecimiento empresarial tanto a los comerciantes de la Asociación Brisas del Tequendama como a los demás operadores turísticos de la ruta y del circuito del Salto del Tequendama. |
| | Universidad Externado de Colombia | |
| | Uniminuto | |
| | SENA | |
| | Minciencias | |

| 8. Recursos y Financiamiento | | |
|-------------------------------------|------------------------|---|
| Directo | Dirección del proyecto | Encargada de localizar a los potenciales interesados, exponerles el proyecto, sus objetivos y potenciales beneficios Consolidar y distribuir los recursos según las necesidades del proyecto a través de un mecanismo financiero que pueda ser verificado y cuya trazabilidad sea clara Rendición de cuentas a la Alcaldía y al Municipio de Soacha |

| | | |
|-----------|---|--|
| Indirecto | Otros Actores (Comerciantes, empresarios, instituciones educativas, banca multilateral, organismos gubernamentales) | Apoyar en articular en la propuesta de sostenimiento y financiamiento del proyecto por medio de la acción particular de cada uno de los integrantes de este grupo. |
|-----------|---|--|

III. Etapa de Desarrollo

1. Municipales

| | | |
|---------|-----------------------------|--|
| Directo | Desarrolladores | Desarrollar las actividades de diseño y gestión necesarias para conseguir las respectivas aprobaciones |
| Directo | Alcaldía Municipal | Otorgar permisos, facilitar y acompañar la gestión ante las respectivas entidades |
| Directo | Secretaría de Turismo | Acompañar la gestión social y la gestión ante las respectivas entidades para la obtención de aprobaciones |
| Directo | Secretaría Planeación - POT | Acompañar la gestión predial, patrimonial y la gestión ante las respectivas entidades para la obtención de aprobaciones |
| Directo | Asesores de la Alcaldía | Acompañar las gestiones ante las respectivas entidades para la obtención de aprobaciones de toda índole necesarias para el desarrollo del proyecto |

2. Dirección de Proyecto

| | | |
|---------|-------------------------------------|--|
| Directo | Director General de Proyecto | Realizar el direccionamiento general de las necesidades propias de desarrollo físico del proyecto en materia de diseños, solicitudes, aprobaciones y coordinaciones necesarias para la correcta ejecución del proyecto |
| Directo | Desarrollador Encargado de Proyecto | Entidad encargada de la ejecución formal del proyecto, con base a los términos especiados por el promotor (Alcaldía), y en correspondiente coordinación con las entidades municipales involucradas |

3. Actor Entorno (Planta Energía)

| | | |
|---------|--------|--|
| Directo | EMGESA | Aprobar los diseños, la ubicación y los potenciales impactos generados por el proyecto |
|---------|--------|--|

4. Riesgos

| | | |
|-----------|--|--|
| Directo | Secretaría de Infraestructura | A partir la realización de los estudios de riesgo a que haya lugar, prestar la información necesaria para poder articular la condición de desarrollo futura, con las aprobaciones necesarias en materia de riesgo, para el desarrollo del proyecto |
| Indirecto | Unidad Administrativa Especial de Gestión del Riesgo de Cundinamarca | A partir la realización de los estudios de riesgo a que haya lugar y de implementar las respectivas mitigaciones, en caso de que haya lugar, otorgar las respectivas aprobaciones al proyecto |

5. Accesibilidad

| | | |
|---------|--------------------------|--|
| Directo | Operadores de transporte | Identificación de los modos de transporte más usados, frecuencias y horarios, con el objetivo de definir el promedio de pasajeros que se |
|---------|--------------------------|--|

| | | |
|-----------|--------------------------|--|
| | | transportan hasta el Salto del Tequendama. |
| Directo | INCO | Definición de los parámetros de seguridad vial con los que el proyecto debe cumplir Definición de la ubicación de los paraderos de transporte público |
| Indirecto | Ministerio de Transporte | Otorgar las aprobaciones necesarias, en caso de requerirlas, a la propuesta de movilidad y de mitigación de impactos sobre la vía nacional |
| Directo | Secretaría de Movilidad | Acompañar las gestiones ante las respectivas entidades para la obtención de aprobaciones de movilidad, tránsito, diseño vial y señalización para el correcto funcionamiento del proyecto |

6. Infraestructura

| | | |
|-----------|--|---|
| Directo | Desarrollador Encargado de Proyecto | Entidad encargada de la ejecución formal del proyecto, con base a los términos especificados por el promotor (Alcaldía), y en correspondiente coordinación con las entidades municipales involucradas |
| Directo | Empresas de ingeniería - Obras de estabilización | Realizar las obras y actividades necesarias para estabilizar y mitigar los riesgos a que haya lugar, de acuerdo con la normatividad vigente en cada materia |
| Indirecto | Empresas de Servicios Públicos | Otorgar las disponibilidades e infraestructura necesaria para la correcta operación del proyecto en los diferentes campos de acción de cada empresa prestadora |

7. Equipamiento

| | | |
|---------|---|---|
| Directo | Agencias Turísticas - Radio 15 km | Implementar las acciones de los programas establecidos en la etapa de gestión. Realizar seguimiento y monitoreo a los resultados especialmente en los temas de visibilidad, aumento en número de visitantes, calidad del servicio prestado, entre otros. |
| | Parque Temático Cafetero - Finca La Pedregoza | |
| | Ecoparque Cubsiso | |
| | Parque Temático Orquídeas del Tequendama | |
| | Fundación Zoológico Santa Cruz | |
| | Bochica Reserva Natural del Tequendama | |
| | Mi Granja Ecoaventura | |
| | Natural Serranía De Los Churumbelos Auka-Wasi | |
| Directo | Entidades Turísticas | Implementar actividades para fortalecer las estrategias respecto a la consolidación de la ruta y del circuito del Tequendama Realizar seguimiento y monitores e implementar acciones correctivas a través de capacitaciones y acompañamiento a los operadores, en caso de ser necesario. |
| | Asociación Colombiana de industria gastronómica - ACODRES (Agremiación privada) | |
| | Asociación Nacional de Agencias de Viajes y Turismo, ANATO - (Entidad Pública) | |
| | FENALCO (Agremiación) | |
| | La Federación Colombiana de Ecoparques, Ecoturismo y Turismo de Aventura FEDEC | |
| | El Instituto Departamental de Cultura y Turismo IDECUT - | |

| | | |
|---------|-----------------------------------|---|
| | (Entidad Pública) | |
| Directo | Entidades de investigación | Implementar los programas y actividades planeadas en la etapa de gestión Hacer seguimiento, monitoreo y evaluación a la ejecución de los programas |
| | Universidad Externado de Colombia | |
| | Uniminuto | |
| | SENA | |
| | Minciencias | |

2.16 RECURSOS Y FINANCIACIÓN

La base de la ejecución de todo proyecto de infraestructura pública está íntimamente relacionada con los requerimientos de recursos financieros por parte de los promotores del proyecto (para este caso la Alcaldía de Soacha), tanto en la proyección del presupuesto necesario proyectado, así como en lo que respecta a los factores y condiciones que puedan surgir en medio del proceso de realización de los proyectos, su debida captación de recursos y financiación así como los actores que deben involucrarse para obtener la condición de desarrollo. Teniendo en cuenta lo anterior y conforme a la dificultad de los Municipios de destinar recursos de los presupuestos públicos para proyectos de esta índole, es que en el último tiempo se han venido generando alternativas y esquemas de financiación de obra pública basados en la colaboración privada que permita la adecuada provisión de bienes y servicios públicos para el grueso de la comunidad.

Dicha articulación, se hace evidente a través de los instrumentos utilizados los cuales se basan en esquemas legitimados por la ley, como lo puede ser la instrumentación de los sistemas de cargas y beneficios y destinación de recursos fruto del desarrollo inmobiliario como lo puede ser la utilización de la plusvalía generada por el desarrollo municipal, así como el creciente empleo de figuras como la asociación público-privada, fideicomiso público, inversiones interjurisdiccionales, crowdfunding, etc, las cuales sirven como herramientas que ayudan a zanzar brechas futuras dentro de la estructuración de los proyectos y garantizar su correcta y completa ejecución. El presente documento, realiza una caracterización conceptual inicial que permitirá al Municipio tener la claridad de los diferentes esquemas posibles de financiamiento de la obra pública en sus diversos estados y de esta manera poder implementar la articulación de los diferentes actores que hagan de la propuesta proyectada una realidad desde el ámbito de generación, gestión y obtención de recursos.

2.16.1 Plan de Gestión de Recursos del proyecto

Para el correcto desarrollo del proyecto e identifican principales fuentes y mecanismos de financiación como la banca tradicional, la banca multilateral, el gobierno departamental con sus partidas para la industria turística, el gobierno Nacional mediante regalías, los recursos de cooperación internacional a través de la promoción de actividades de conservación ambiental y entidades como FINDETER y las agremiaciones activas como CAMACOL, la

ANDI, las Cámaras de Comercio cuyos intereses se enfoquen en promover proyectos turísticos y fortalecer el sector comercial y gastronómico del municipio de Soacha.

La disponibilidad de recursos se deberá garantizar de la siguiente manera:

- Obtención de recursos consistentes para garantizar el capital preoperativo tendiente al desarrollo de los diseños generales del área de intervención. Lo anterior podrá realizarse a través de la garantía de participación de los actores vivos del Municipio por medio de donaciones o transferencias de recursos de compensaciones, plusvalías, etc., municipales a su cargo destinado para el desarrollo de los diseños, cuya administración y destinación estarán en cabeza de la Alcaldía Municipal.
- Diseños conceptuales: El Municipio desarrollará de la mano con colaboradores y asesores los diseños conceptuales generales del proyecto de manera que se puedan estimar los costos para elaborar el presupuesto general y de igual manera articular los procesos para poder realizar la, convocatoria para el desarrollo del proyecto. El municipio de Soacha también podrá evaluar la posibilidad de diseñar los criterios para que mediante un concurso internacional se pueda realizar la construcción de los diseños con el acompañamiento de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.
- Presupuestación: Realizar la estimación de los costos de diseños y construcción del proyecto general para de esta manera definir el alcance del proyecto en cada una de sus etapas y sus necesidades de recursos específicos.
- Estructuración de convocatoria para licitación y adjudicación: Conforme al presupuesto definido se deberán integrar los diferentes aspectos que permitan realizar los pliegos de convocatoria con los requerimientos de experiencia técnica, solidez financiera y capacidad operativa para la ejecución del proyecto.
- Diseños urbanos y de detalle: En esta fase se propenderá por delegar la función de coordinación, diseño, estructuración y desarrollo a cargo del oferente seleccionado el cual realizará todas las acciones tendientes a la ejecución del proyecto, dentro de los rubros establecidos en el presupuesto general y el seguimiento y control estricto del Municipio.
- Desarrollo y entrega primera fase: construcción de las obras de urbanismo y arquitectónicas necesarias para el correcto funcionamiento del equipamiento

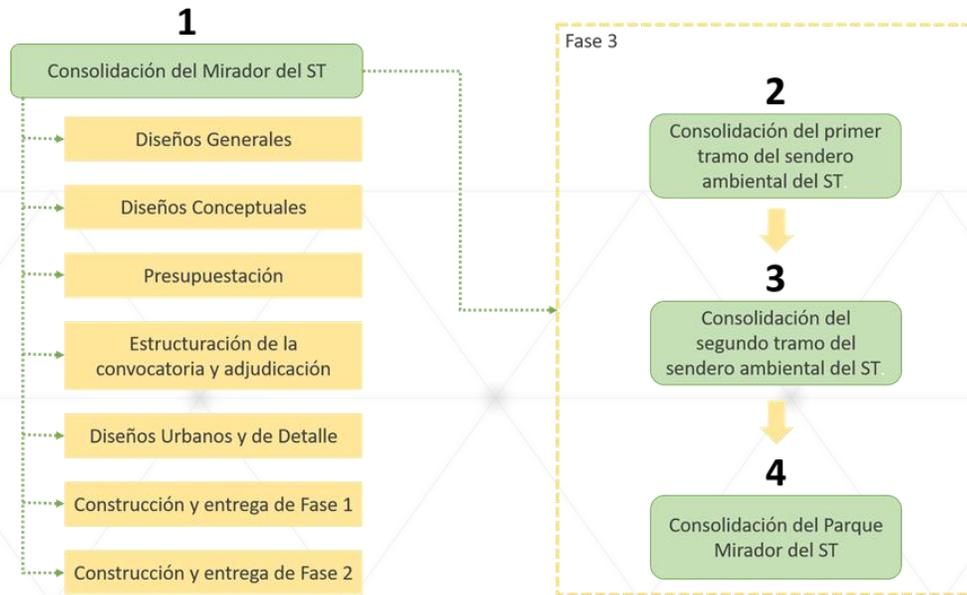


Ilustración 30. Plan de Gestión de Recursos del proyecto

Fuente: Elaboración Propia

2.16.2 Fuentes de Financiación de Recursos del proyecto.

Una vez claras las necesidades operativas de recursos y el presupuesto general de inversión a realizar, se debe determinar la forma en la cual o cuales se obtendrán los recursos para el financiamiento general de la obra en sus diferentes fases. Teniendo en cuenta lo anterior, para este fin se determinan los diferentes sistemas de financiamiento de la siguiente manera:

ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN



Ilustración 31. Esquema Alternativas de Financiación

Fuente: Elaboración Propia

Con base en lo anterior, las dos principales fuentes de financiamiento para la ejecución de infraestructura pública como lo es el proyecto del mirador del salto del Tequendama son:

- **Esquemas de financiamiento tradicional:**

Son los esquemas que en su gran mayoría están basados en la inversión por parte del aparato institucional público o en estructuras de financiamiento que son fruto de la acción del este sector y provienen de otras fuentes de captación. Dentro de este esquema se presentan como principales fuentes de financiamiento las partidas presupuestales internas, el leasing y fideicomiso público, la captación, priorización y redistribución de tributos (plusvalía, predial, derechos de edificabilidad, aire, titulación, etc.), con los cuales por decisión propia del sector público pueden ser destinados al desarrollo del proyecto.

- **Nuevos esquemas de financiamiento articulado:**

Los nuevos esquemas de participación y desarrollo de proyectos de infraestructura están orientados, en su mayoría, a la obtención de capitales para la estructuración del financiamiento con recursos provenientes del sector privado, como lo son los mercados de valores y el sector bancario. De igual manera, dichas estrategias parten de una interacción coordinada con el ente público, quien hace visible la participación de los terceros privados y adopta su intervención. Dentro de los esquemas más desarrollados están las alianzas públicas privadas APP, las transferencias y donaciones de capitales de actores vivos del territorio, el financiamiento de los fondos de capital (Project finance), renews sobre ingresos futuros, arrendamiento financiero, créditos bancarios, convenios institucionales, concesiones, créditos banca multilateral, cooperación internacional, entre otros.

La importancia de estas alternativas se basa en que ninguna de las anteriores es excluyente al desarrollo de una función mixta o la mezcla de diferentes métodos para su fin general de habilitar el desarrollo de la infraestructura necesaria.

A continuación, y como elemento de discusión para el desarrollo de las actividades que determinen el proceso de financiación se presenta la matriz de posibles financiadores y las diferentes alternativas de financiación:

| Recursos públicos y privados | |
|------------------------------|---|
| Tipo | Estamento |
| Privado | Banca Tradicional |
| Multilateral | Banca Multilateral (BID - Banco Mundial - CAF - CEPAL) |
| Público | Gobierno Departamental - Recursos de industria de Turismo |
| Público | Gobierno Nacional - Regalías |
| Privado | Fondos de Capital, mercado de valores |

| | |
|--------------|--|
| Multilateral | Cooperación internacional - USAID - Fortalecimiento empresarial |
| Público | Findeter - DNP - Min Hacienda |
| Privado | Agremiaciones activas (Comerciantes - Desarrolladores - Industriales) Camacol - Probogotá - ANDI - Cámara de Comercio de Bogotá - Cámara Colombiana de la Infraestructura - Inco - ANI |

Posibles mecanismos de financiación

Créditos Bancarios
 Préstamos blandos
 Donaciones Actores presentes en territorio
 Financiación a través de Fondos de capital Privado
 Project Finance - inversiones a largo plazo
 Desarrollo de Impuestos verdes y transferencias de recursos
 Crowdfunding - retornos a través de inversión colectiva
 Convenios institucionales para fondeo de capital preoperativo
 Subsidios cruzados de recursos para desarrollo de infraestructura
 Re-inversión de plusvalías generadas in Situ al interior de las operaciones estratégicas.
 Compensaciones de cesiones para equipamientos, ejecución de obra, conexiones de servicios y tributación fiscal.
 Captación de recursos a través de transferencias de derechos de edificabilidad.
 Arrendamiento financiero
 Estructuración en la ley de Región Metropolitana de la posibilidad de realización de inversiones interjurisdiccionales.
 Mecanismo de inversión modalidad Alianzas Público-Privada.

2.17 RIESGOS DE EJECUCIÓN

2.17.1 Cuadro de análisis de posibles riesgos del proyecto

De acuerdo con las etapas y actividades planteadas dentro del proceso de desarrollo del proyecto, se implementó una matriz de análisis en la cual se ponderan las diferentes actividades a acometer en el proyecto. De esta base, se revisa la condición de riesgo para cada una de ellas, con el fin de poder trazar dentro de la estructuración del proyecto, la ruta crítica a atacar y poder eliminar brechas que puedan generar problemas futuros en la articulación general de la propuesta. Dicha matriz se presenta a continuación:

| No | ACTIVIDADES | PRECEDENCIAS | PLAZOS | RIESGOS |
|------------------------|--|--------------|---------|--|
| I. Preliminares | | | | |
| 1 | Identificación y caracterización social del entorno | N | 2 meses | Retrasos en la consecución y aglomeración de la información existente en las entidades del Municipio. |
| 2 | Revisión e integración normativa | N | | |
| 2.1 | Viabilidad normativa general (Usos permitidos - otros) | N | 2 meses | Identificación de elementos ambientales o jurídicos que impidan la construcción de infraestructura en el lugar del proyecto. |
| 3 | Elaboración de la conceptualización general del proyecto | R1 - 2 | 3 meses | Falta de disponibilidad de los recursos económicos y humanos para la contratación. |
| 3 | Información general existente de área de intervención | R1 - 2 | | Información insuficiente para cotejar las diferentes condiciones del predio. |
| 3 | Condiciones técnicas del área | R1 - 2 | | Elementos de riesgo, que puedan evitar el desarrollo propuesto. |
| 4 | Articulación del proyecto turístico estratégico | R1 - 2 - 3 | | |
| 4.1 | Gestión documental integral (jurídico, técnico, normativo, planimétrico) | R1 - 2 - 3 | 2 meses | Retrasos en la consecución y aglomeración de la información existente en las entidades del Municipio especialmente a la información relacionada con otros proyectos turísticos en las cercanías de Salto del Tequendama. |
| 4.2 | Constitución de la Dirección de Proyecto | R1 - 2 - 3 | 1 mes | Falta de disponibilidad de los recursos económicos para la contratación. |
| II. Gestión | | | | |
| 1 | Gestión predial | | | |
| 1.1 | Firma de un convenio con el propietario del suelo | N | 8 meses | Identificación de múltiples propietarios del suelo que dificulte la socialización y negociación. Identificación de problemas jurídicos en la titularización de la tierra. |

ESTRUCTURACIÓN Y GESTIÓN DE UN PROYECTO A CORTO PLAZO

| | | | | |
|-----|--|-------|---------|---|
| 1.2 | Obtención de permisos de concesión con el INCO para la ejecución de proyecto | R 1.1 | 6 meses | Identificación de elementos técnicos que impidan la construcción de infraestructura en el lugar del proyecto. |
| 1.3 | Saneamiento predial | R 1.1 | 6 meses | Problemas en titularidad del suelo y diferencias en las bases catastrales, títulos y topografía. |
| 1 | Avalúo predial | R 1.1 | 1 mes | Diferencias entre el valor de avalúo y la expectativa del propietario. |

| | | | | |
|----------|---|-------------|---------|--|
| 2 | Gestión Patrimonial | | | |
| 2.1 | Definición de directrices y parámetros a desarrollar en el proyecto - MINCULTURA | R 1.1 - 1.2 | 6 meses | Demoras en la definición de la norma o que se requiera la elaboración previa de un Plan de Manejo y Protección. |
| 2.2 | Definición de implicaciones y área de influencia de la declaratoria de la cascada como Patrimonio Natural Nacional - Ministerio de Ambiente | R 1.1 - 1.2 | 6 meses | Demoras en la definición de la norma o que se requiera la elaboración previa de algún instrumento, o que se defina la no compatibilidad del uso. |

| | | | | |
|----------|--|-------------|---------|--|
| 3 | Gestión Ambiental | | | |
| 3.1 | Definición de directrices y parámetros a desarrollar en el proyecto - CAR y la Secretaría de Agricultura, medio ambiente y desarrollo rural de Soacha - secretaria de Ambiente Gobernación | R 1.1 - 1.2 | 6 meses | Identificación de alguna afectación de tipo ambiental a los predios donde se ubica el proyecto. Restricción en los usos permitidos en los predios a causa de alguna afectación ambiental. |

| | | | | |
|----------|--|-------------------------------|---------|--|
| 4 | Gestión de recursos | | | |
| 4.1 | Elaboración de diseños conceptuales | R 1 - 2 - 3 | 4 meses | No contar con los recursos para contratar o con la experticia del personal para realizar los estudios conceptuales con base en los cuales se pueda generar el presupuesto. |
| 4.2 | Elaboración del presupuesto general | R 1 - 2 - 3 - 4.1 | 2 meses | Existencia de actividades inciertas o que sean difíciles de cuantificar con exactitud que después presenten sobrecostos. |
| 4.3 | Definición del esquema administrativo de la operación del proyecto | R 1 - 2 - 3 - 4.1 - 4.2 | 4 meses | |
| 4.4. | Identificación de entidades y empresas interesadas | R 1 - 2 - 3 - 4.1 - 4.2 - 4.3 | 4 meses | Desinterés en la realización del proyecto por la falta de conectividad del Salto del Tequendama con otras rutas o hitos turísticos. |

| | | | | |
|-----|---|------------------------------|---------|---|
| 4.5 | Presentación del proyecto ante entidades y empresas interesadas | R1 - 2 - 3 - 4.1 - 4.2 - 4.3 | 4 meses | Que se identifique como un proyecto de largo plazo y no se priorice. |
| 4.6 | Negociación de montos de inversión y formas de participación | R1 - 2 - 3 - 4.1 - 4.2 - 4.3 | 8 meses | No llegar a acuerdos económicos entre los inversionistas. |
| | | | | Que se amplíen los plazos o términos de la negociación por temas legales o jurídicos. |
| | | | | No reunir el 100% de los recursos necesarios para la ejecución del proyecto. |

| | | | | |
|----------|---|----------------|----------|--|
| 5 | Gestión Social | | | |
| 5.1 | Inclusión y socialización del proyecto a la Asociación Brisas del Tequendama | R1 - 2 - 3 | 2 meses | Oposición al proyecto por diferencias políticas o personales. |
| 5.2 | Resocialización de la conceptualización del proyecto con la comunidad del Municipio de Soacha | R1 - 2 - 3 | 4 meses | Falta de recursos humanos para realizar la socialización en el Municipio, dado su amplio ámbito de aplicación. |
| 5.3 | Resocialización de la conceptualización del proyecto con vecinos colindantes | R1 - 2 - 3 | 2 meses | Oposición al proyecto por diferencias políticas o personales. |
| | | | | No contar con una previa caracterización precisa de los vecinos colindantes: intereses, actividades económicas, etc. |
| 5.4 | Planeación de programas de fortalecimiento empresarial para comerciantes | R1.1 - 1.2 | 6 meses | No materializar las potenciales alianzas identificadas con las Universidades o las Cámaras de Comercio por diferencias políticas o falta de articulación de tiempo con las administraciones. |
| 5.5 | Ejecución de programas de fortalecimiento empresarial para comerciantes | R1 - 2 - 3 - 4 | 12 meses | Falta de participación activa comunitaria. |
| 5.6 | Articulación con proyectos de EMGESA de corto, mediano y largo plazo | R1.1 - 1.2 | 10 meses | Identificación de posibles proyectos que vayan en contravía, en términos espaciales o temporales, del potencial turístico natural de la zona. |
| | | | | Que la realización del proyecto aumente algún riesgo para la implementación de proyectos hidroeléctricos. |

| | | | | |
|-------------|------------------------------|--|--|--|
| III. | Ejecución | | | |
| 1 | Proceso de Licitación | | | |

ESTRUCTURACIÓN Y GESTIÓN DE UN PROYECTO A CORTO PLAZO

| | | | | |
|-----|---|-------------------|---------|--|
| 1.1 | Generación de lineamientos para presentación de oferentes | N | 3 meses | Establecer lineamientos económicos, financieros y de experiencia muy exigentes que limiten demasiado el número de oferentes. |
| 1.2 | Convocatoria a interesados | R 1.1 | 2 meses | Que no se presenten interesados para desarrollar el proyecto. |
| | | | | Definición de tiempos cortos para la presentación de las propuestas. |
| | | | | Poca publicidad y divulgación de la convocatoria. |
| 1.3 | Proceso de Selección de proponentes | R 1.1 - 1.2 | 3 meses | |
| 1.4 | Adjudicación de la licitación | R 1.1 - 1.2 - 1.3 | 2 meses | Demoras administrativas en los procesos de contratación con el Municipio. |

| | | | | |
|--|--|-----------------------------|----------|--|
| 2 Gestión de permisos y disponibilidades de las entidades competentes | | | | |
| 2.1 | Aprobación del proyecto ante - MINCULTURA | R 1 | 8 meses | Demoras o devoluciones del proyecto por temas de diseño, alturas, materiales, etc. |
| 2.2 | Concertación y aprobación del proyecto ante la CAR | R 1 | 10 meses | Demoras en la aprobación de la ejecución del proyecto. |
| 2.3 | Concertación y aprobación del proyecto ante SECRETARÍA DE AMBIENTE GOBERNACIÓN | R 1 | 6 meses | Demoras en la aprobación de la ejecución del proyecto. |
| 2.4 | Concertación y aprobación del proyecto ante el INCO | R 1 | 6 meses | Demoras en la aprobación de la ejecución del proyecto. |
| 2.5 | Disponibilidades de servicios públicos | R 1 - 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 | 6 meses | No contar con la disponibilidad en la prestación de algún servicio público domiciliario. |

| | | | | |
|---|--|---------|---------|--|
| 3 Elaboración de Estudios técnicos | | | | |
| 3.1 | Levantamiento topográfico | R 1 - 2 | 3 meses | |
| 3.2 | Diseño urbanístico | R 1 - 2 | 5 meses | Falta de espacio disponible para la ubicación de los servicios complementarios necesarios para el buen funcionamiento del punto turístico: Parqueaderos, áreas administrativas, etc. |
| 3.3 | Diseño arquitectónico | R 1 - 2 | 3 meses | |
| | Desarrollar infraestructura y protocolos de atención que permitan la prestación de servicios turísticos en términos de accesibilidad e inclusión a personas en condición de discapacidad | R 1 - 2 | | Falta de espacio disponible para solucionar la accesibilidad a personas en condición de discapacidad. |

| | | | | |
|------|--|---------------------|---------|---|
| 3.4 | Estudio de movilidad | R 1 - 2 - 3.1 - 3.2 | 3 meses | Identificación de un conflicto en movilidad de difícil solución o mitigación. |
| 3.5 | Estudio de Suelos | R 1 - 2 | 3 meses | Identificación de la capacidad del suelo no apta para construcciones. |
| 3.6 | Estudio Ambiental | R 1 - 2 - 3.1 - 3.2 | 3 meses | Identificación de afectaciones ambientales a los predios. |
| 3.7 | Estudio Hidrológico | R 1 - 2 | 3 meses | |
| 3.8 | Estudio de riesgo de remoción en masa | R 1 - 2 | 3 meses | Identificación del nivel de riesgo no mitigable en los predios objeto del proyecto. |
| 3.9 | Otros estudios de riesgo | R 1 - 2 | 3 meses | Identificación de riesgos altos o no mitigables. |
| 3.10 | Diseño estructural | R 1 - 2 - 3.1 - 3.2 | 3 meses | Sobrecosto en la estructura necesaria por capacidad del suelo u otros. |
| 3.11 | Estudios de redes hidráulicas, eléctricas, gas, telecomunicaciones | R 1 - 2 - 3.1 - 3.2 | 2 meses | Falta de cobertura de redes de servicios públicos y sobrecosto en la provisión de los mismos. |
| 3 | Estudio técnico de tradición cabida y linderos | R 3.1 | | |

| | | | | |
|----------|--|-------------------------|----------|--|
| 4 | Construcción | | | |
| 4.1 | Fase 1. Construcción de áreas habilitantes: Áreas operativas de parqueadero, áreas administrativas, áreas comerciales | R 1 - 2 - 3 | 6 meses | |
| 4.2 | Fase 2: Construcción de áreas de potencial turístico: Mirador | R 1 - 2 - 3 - 4.1 | 3 meses | |
| 4.3 | Fase 3: Interconexión general con los hitos turísticos: Conexión con el sendero del Salto - Conexión con Parque Canoas - otros Hitos | R 1 - 2 - 3 - 4.1 - 4.2 | 12 meses | |

| | | | | |
|----------|---|---------|---------|--|
| 5 | Promoción Turística | | | |
| 5.1 | Inclusión del Salto del Tequendama dentro de los hitos turísticos de los planes y rutas turísticas del departamento y la nación | R 1 - 2 | 6 meses | |
| 5.2 | Divulgación y elaboración de contenido publicitario con los operadores turísticos | R 1 - 2 | 4 meses | |
| 5.3 | Formalización de alianzas con las entidades turísticas especialmente del turismo de naturaleza y gastronómico | R 1 - 2 | 6 meses | |

- N No requiere actividades previas
- R Requiere actividades previas de la misma etapa, se aclara que las etapas entre ellas son consecutivas

03

PLANIFICACIÓN DEL TRABAJO A REALIZAR



3.1 PROCESO DE GESTIÓN Y CONCERTACIÓN CON ENTIDADES Y ACTORES INVOLUCRADOS

3.1.1 Mapa de Estructuración General del Proyecto

Conforme al análisis de necesidades para la realización del proyecto, se desarrolla la estrategia de gestión general en la cual el Municipio podrá direccionar sus esfuerzos para desarrollar las diferentes actividades que le permitirán el desarrollo del proyecto. En tal sentido, a continuación, se presenta la priorización de actividades, con el fin de posteriormente articular los procesos y actores al desarrollo de la propuesta específica:

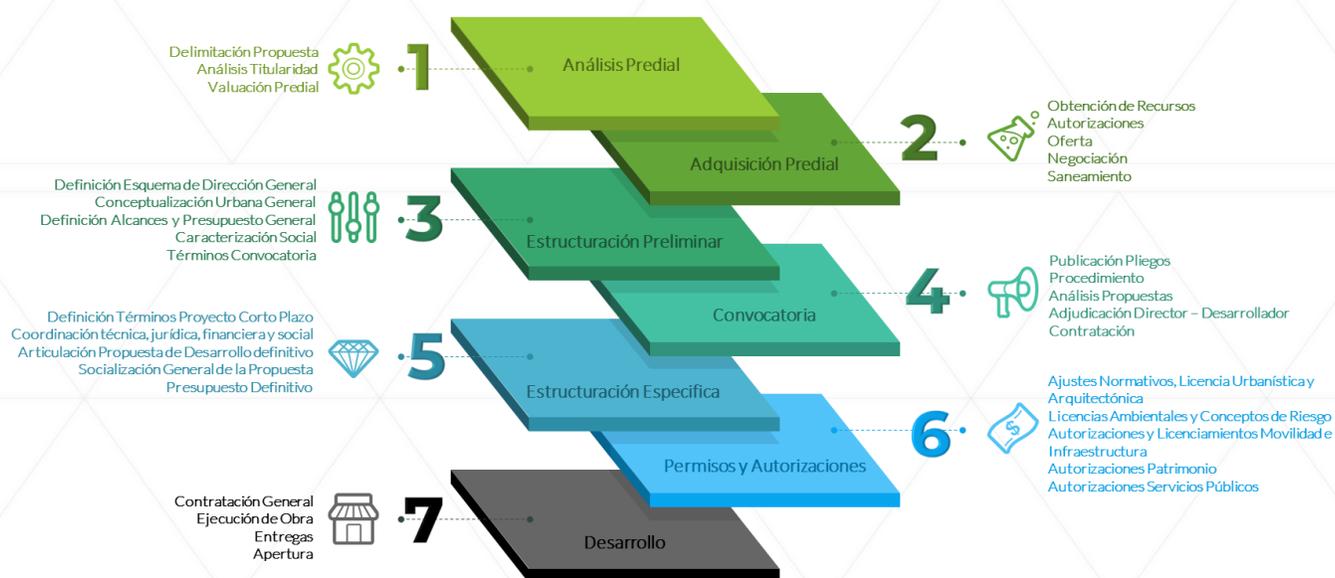


Ilustración 32. Mapa de Estructuración General del Proyecto
Fuente: Elaboración Propia

Teniendo como base la anterior priorización de actividades, a continuación, se realiza la articulación de la propuesta conforme a las actividades, pasos y condiciones que deben tenerse en cuenta en la gestión general del proyecto en sus diferentes etapas:

+ ESTRATEGIA DE GESTIÓN GENERAL

PROYECTO DE CORTO PLAZO
"SALTO DEL TEQUENDAMA"

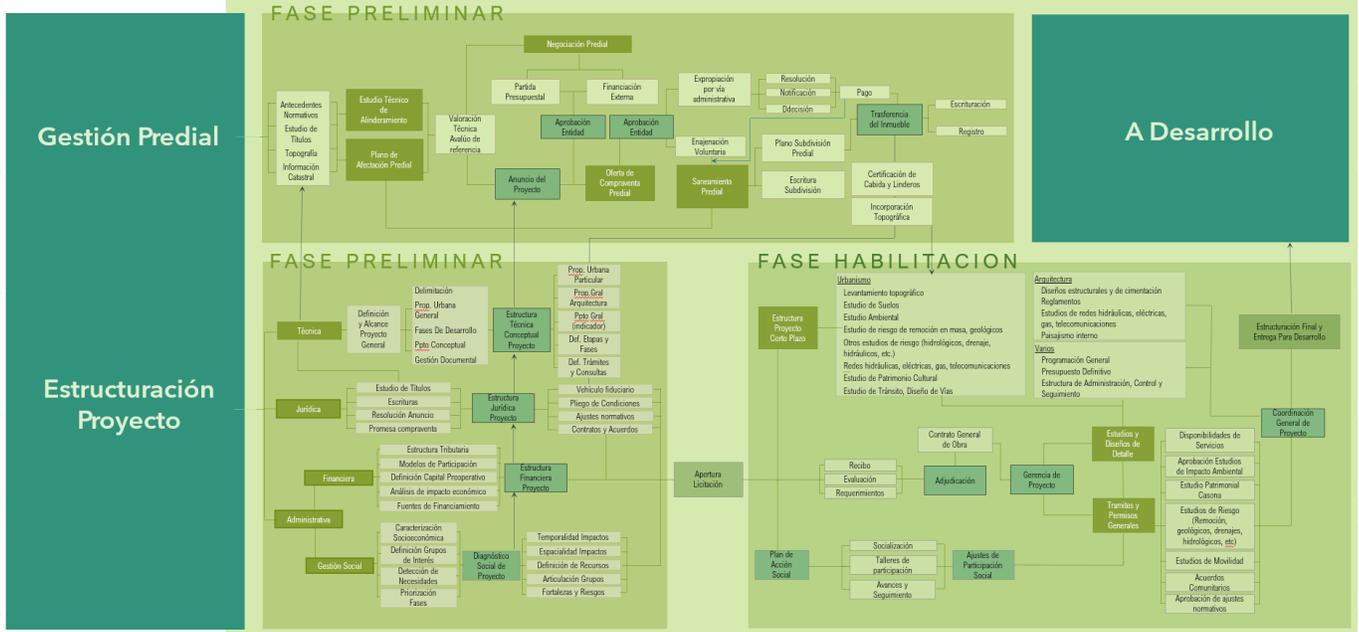


Ilustración 33. Mapa de Estrategia de Gestión General

Fuente: Elaboración Propia

3.1.2 Etapa Preliminar – Gestión Predial

Como inicio del proceso de actividades preoperativas de desarrollo del proyecto es fundamental la realización de las actividades correspondientes a la gestión predial que permita la adquisición de los suelos en los cuales se va a desarrollar el proyecto. En ese orden de ideas, el primer elemento relevante a tener en cuenta es la recopilación general de documentación de titularidad, física y técnica del suelo donde se va a ejecutar la acción urbanística.

En tal sentido, deberá priorizarse el desarrollo del estudio técnico de linderos y el plano de afectación predial que determine las condiciones específicas del terreno en el cual se ejecutará el proyecto, con el fin de realizar su avalúo y correspondiente modelo de negociación para su adquisición de acuerdo al siguiente flujograma de acciones:

Una vez desarrolladas las actividades que generan la adquisición predial, es importante realizar el correspondiente saneamiento predial por medio de la subdivisión de los suelos, su certificación de cabida y linderos y en el caso que sea necesario la incorporación topográfica correspondiente ante el IGAC, lo cual permitirá el desarrollo y aval de acciones sucesivas de escrituración, diseños conceptuales y solicitudes de disponibilidades dando paso así a la fase preliminar de estructuración preoperativa de proyecto.

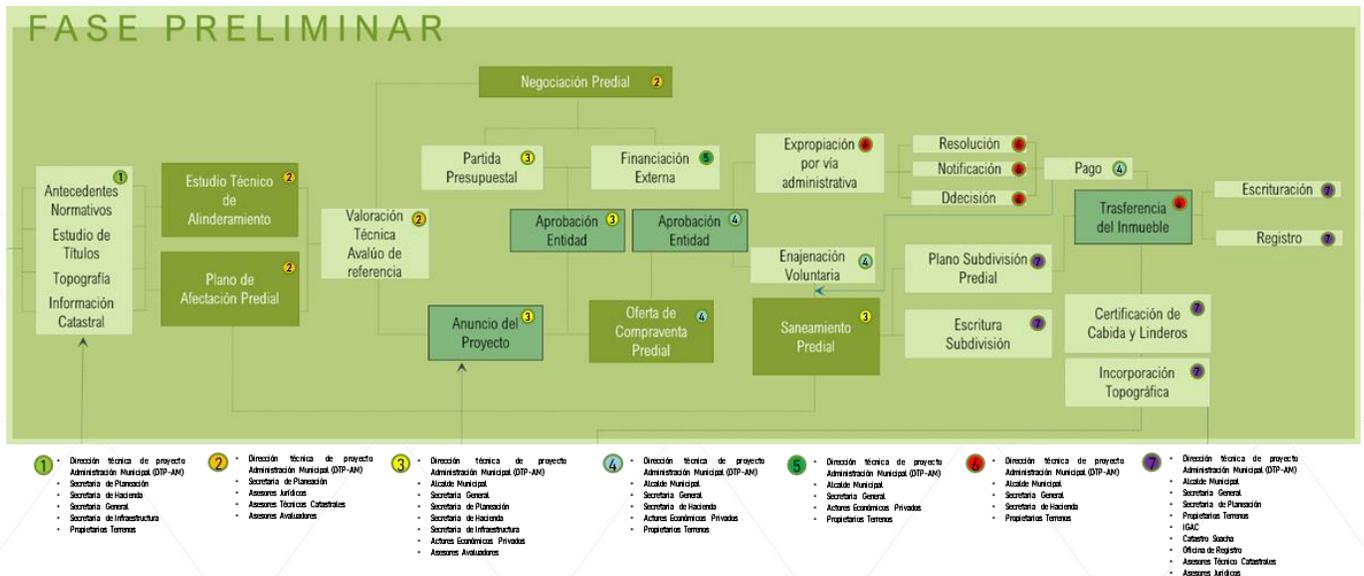


Ilustración 34. Mapa de Fase Preliminar
Fuente: Elaboración Propia

3.1.3 Estructuración preoperativa de Proyecto

Esta fase preliminar de desarrollo se compone de tres (3) áreas de acción que generan procesos paralelos en todo el entramado de estructura de proyecto. Estas áreas son el área técnica, jurídica y administrativa, todas las anteriores bajo la supervisión de la dirección técnica de proyecto municipal, en las cual reposará la batuta y coordinación de todas las actividades para articular el anuncio del proyecto y su debida apertura a licitación con fines de construcción.

En este punto, es de suma importancia tener en cuenta las condiciones de asesorías externas que apoyen la generación de contenidos, análisis de condiciones y variables de tipo económico, social, jurídico y técnico para la implementación general de un esquema básico de proyecto que determine las condiciones generales para poder realizar un proceso licitatorio.

A continuación, se desarrolla la estrategia de gestión y la serie de pasos necesarios para la debida articulación de actores y necesidades, que llevan a buen término el fin de la etapa preliminar de estructuración del proyecto:

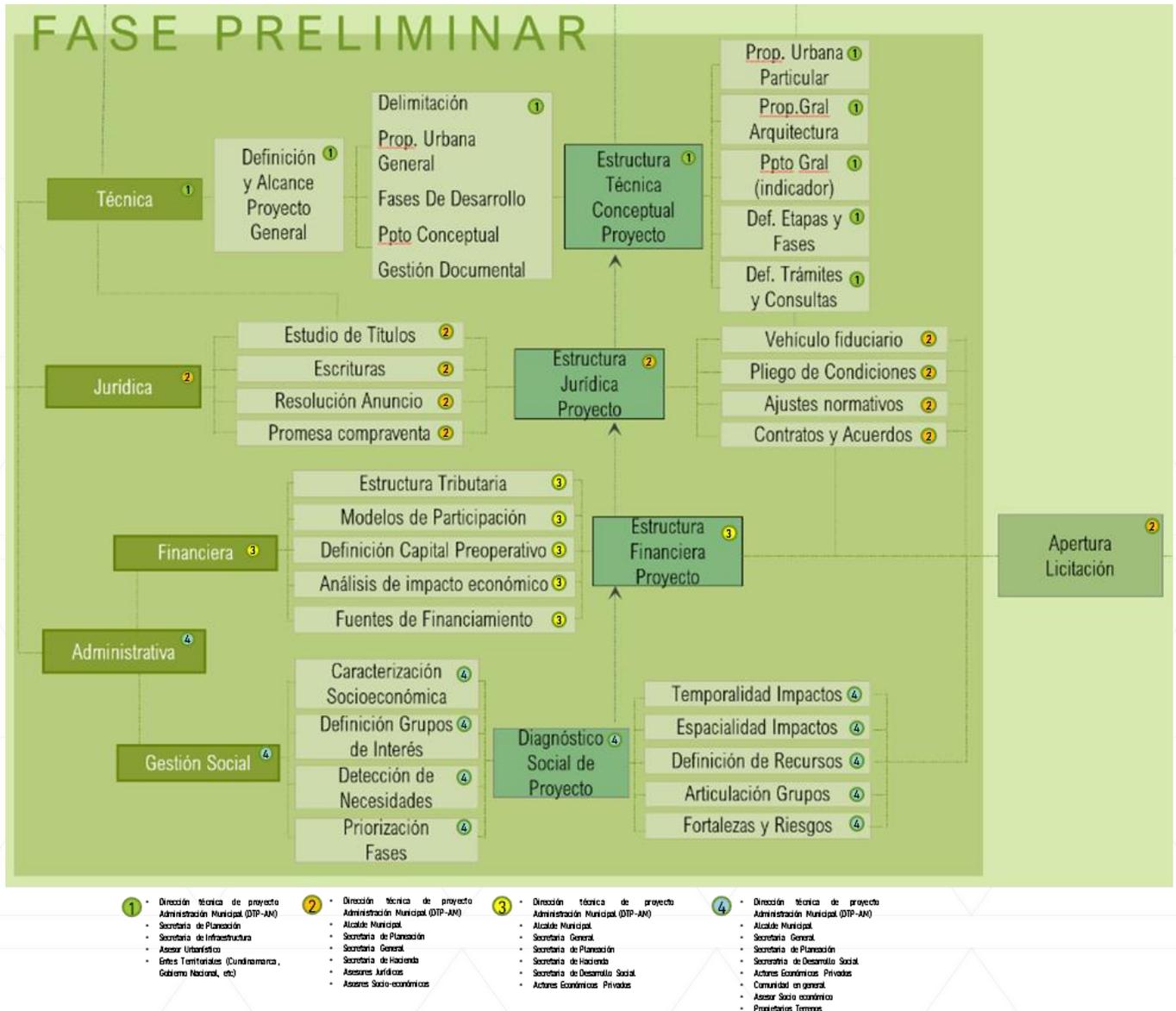


Ilustración 35. Mapa de Estructuración Preoperativa

Fuente: Elaboración Propia

- El área técnica es la encargada de implementar todas las acciones de soporte técnico multidisciplinario en la fase conceptual y fase de detalle para la correcta ejecución de la propuesta urbana y arquitectónica del proyecto, la adquisición predial, la titularidad y los procesos constructivos y de solicitud de permisos para la ejecución del proyecto. Esta a su vez articula las necesidades de las otras áreas de conocimiento que requieran del apoyo técnico para la generación de aprobaciones y documentación que permita la obtención de recursos, la generación de contenidos y el desarrollo de acciones para el correcto funcionamiento del proyecto.

En la etapa preliminar la condición técnica se encargará de todo lo relacionado a la estructuración conceptual de la propuesta urbana del proyecto, la cual permita la

definición de un área de intervención general, un esquema básico de desarrollo y un presupuesto inicial, para estructurar las bases que darán luz al pliego inicial de licitación para la escogencia del desarrollador del proyecto. Adicionalmente, apoyará las condiciones técnicas necesarias para la configuración de los documentos jurídicos necesarios para la contratación, estructura económica y modelo de ejecución del proyecto.

- El área jurídica se encargará de todo lo relacionado con los elementos propios de la titularidad de los predios sujetos al desarrollo, así como los elementos de tipo normativo y legal para la correcta aplicación y desarrollo de gestiones ante entidades complementarias que permitan la ejecución del proyecto. De igual manera, es el área fundamental para la articulación e incorporación de los diferentes actores necesarios para la construcción del proyecto, partiendo de la adquisición predial y el desarrollo de los ajustes necesarios para la titularidad del bien, las bases de convocatoria, la estructuración de los vehículos necesarios para el manejo de recursos y los demás documentos (contratos, acuerdos, cartas de entendimiento, etc.) de índole jurídica a realizar.
- Área Administrativa: Para esta área se definen dos campos de acción, el financiero y el de gestión social. El financiero se encargará de implementar con base en los insumos técnicos, jurídicos y urbanísticos recibidos, las estrategias para la obtención y manejo de los recursos y actores necesarios para el desarrollo del proyecto, la determinación de los vehículos financieros para tal fin, y su debida articulación con las demás áreas involucradas.

El campo de la gestión social será el vínculo entre los diferentes grupos de interés comunitario con el equipo técnico del proyecto, el cual permitirá tener una retroalimentación clara para incorporar alternativas de desarrollo del proyecto, en pro de su ejecución, como resultado de un análisis general de caracterización y diagnóstico del proyecto.

El fin fundamental de este proceso preoperativo del proyecto, es obtener el total de documentación de diagnóstico y caracterización, que permita una articulación de los procesos para la adjudicación de una licitación en la cual se elegirá el desarrollador en cabeza del director general de proyecto que tendrá a cargo todas las labores de estructuración y habitación del proyecto que permitan el paso a la fase de ejecución de obra.

3.1.4 Estructuración general en fase habilitación

En la etapa de estructuración general se desarrollarán a través de la dirección general de proyecto, la coordinación de las distintas áreas a intervenir para implementar las acciones de ejecución de la propuesta urbana y arquitectónica definitiva que permita el desarrollo de los diseños técnicos de detalle, solicitud de trámites, licenciamientos y permisos de servicios

públicos, ambientales, de riesgo, patrimoniales, movilidad, etc., que sean necesarios previos a la ejecución del proyecto:

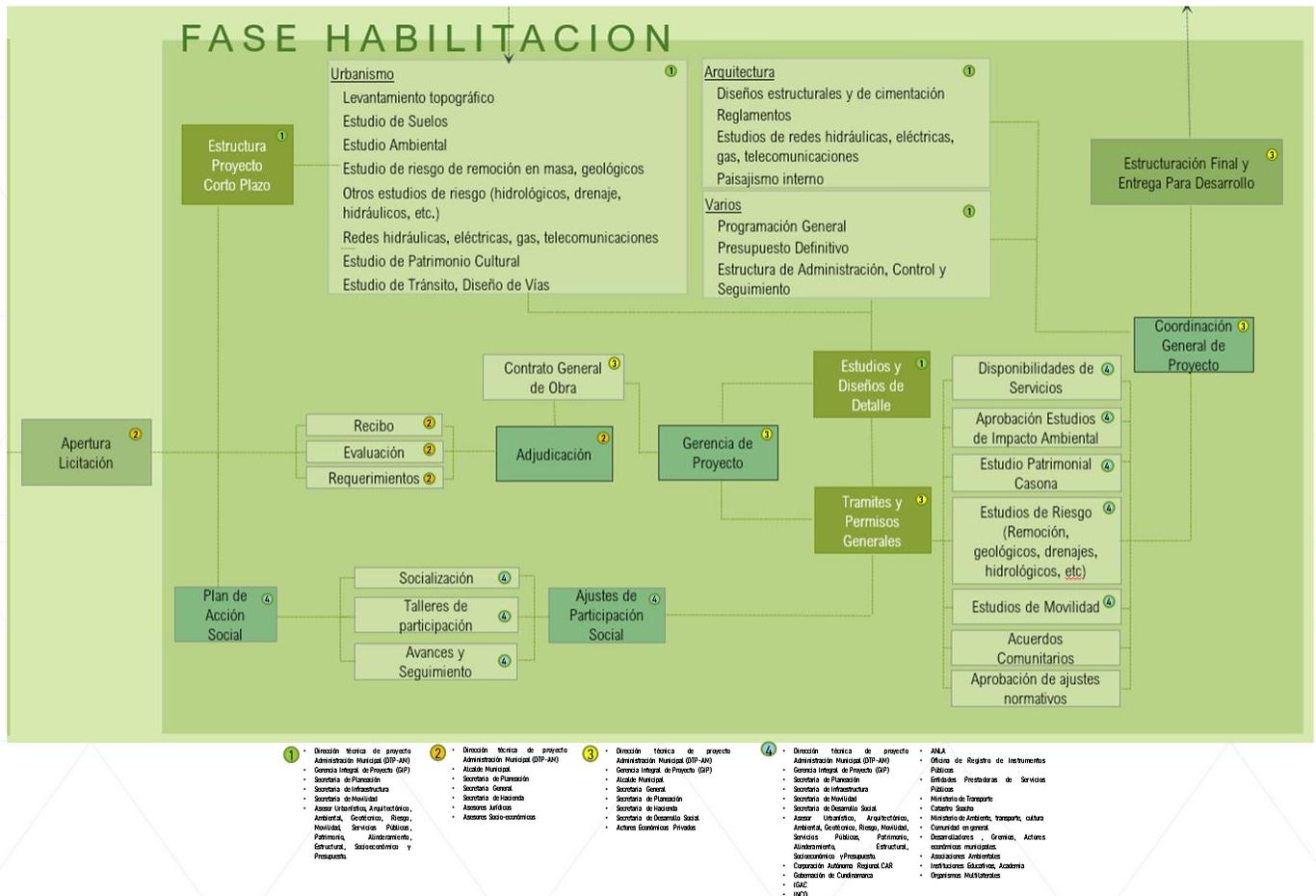


Ilustración 36. Mapa General Fase Habilitación

Fuente: Elaboración Propia

Lo anterior con los debidos procesos de socialización y articulación comunitaria, los procesos de revisión y captación de fondos y la estructura jurídica para las adquisiciones de bienes y servicios que sean solicitados dentro del proyecto de corto plazo, el cual va a ser el que inicie la consolidación general de la propuesta marco. Esta etapa culminará con los documentos técnicos, jurídicos, normativos y de tipo económico que permitan la ejecución del proyecto dentro de la etapa de Desarrollo, la cual se implementará como el instrumento en el cual se construirá el proyecto confórmeme a la estructuración realizada en la fase de habilitación, con la cual se implementarán las acciones del seguimiento y control de ejecución, obtención de permisos y entregas correspondientes a los órganos y actores involucrados.

3.2 DEFINICIÓN Y RONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE TAREAS

Para el desarrollo general del proyecto se han determinado en el presente documento las estrategias y procesos de control y seguimiento necesarios para la correcta ejecución del proyecto general, enfatizando las condiciones de desarrollo relevantes para el plan de corto plazo. Como base general a continuación se presenta el cronograma genérico, el cual deberá ser precisado conforme a las condiciones que se sucedan del desarrollo particular de la propuesta.

3.2.1 Cronograma de actividades

La definición del cronograma base para la ejecución de proyecto, determinará las actividades y sucesiones de estas que permitan llevar a buen término el proyecto específico de corto plazo. Para tal fin, se definirá con base en ellas, la condición de recursos sean estos humanos (actores y entidades involucrados), financieros, administrativos y demás necesarios para determinar con precisión la temporalidad definitiva que represente el desarrollo material del proyecto:



Ilustración 37. Cronograma de actividades
Fuente: Elaboración Propia



¡GRACIAS!