



1.2

ETAPA DE PREFACTIBILIDAD MUNICIPIO DE GAMA

Revisión documental preliminar

Programa “PODEMOS CASA” FASE II.

JULIO DE 2022



SC-CER 303297



ST-CER655765



**Gobernación de
Cundinamarca**



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 5.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1652

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

Revisión documental preliminar Programa “PODEMOS CASA” FASE II. Municipio de Gama

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. Respecto al recibo de la Postulación del predio con MATRICULA INMOBILIARIA 160-47874, se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

- 1.** Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.
Observaciones: Autorizado mediante acuerdo municipal 026 de 2021
- 2.** Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al Alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto (En caso de no tener la propiedad).
Observaciones: No requiere compra de predio siendo propiedad del municipio de acuerdo a certificado de tradición y libertad expedido el 20 de Mayo de 2022. No se evidencian limitaciones a su destinación.
- 3.** Carta de Intención de participar en el programa firmada por el Alcalde(sa).
Observaciones: Postulado mediante oficio de 24 de mayo de 2022

B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

- 4.** Certificado de Tradición y Libertad del predio Fecha 20 de mayo de 2022
Tipo de predio: Urbano
Titularidad: Propiedad del municipio de Gama
Area: 3.851,068 m2

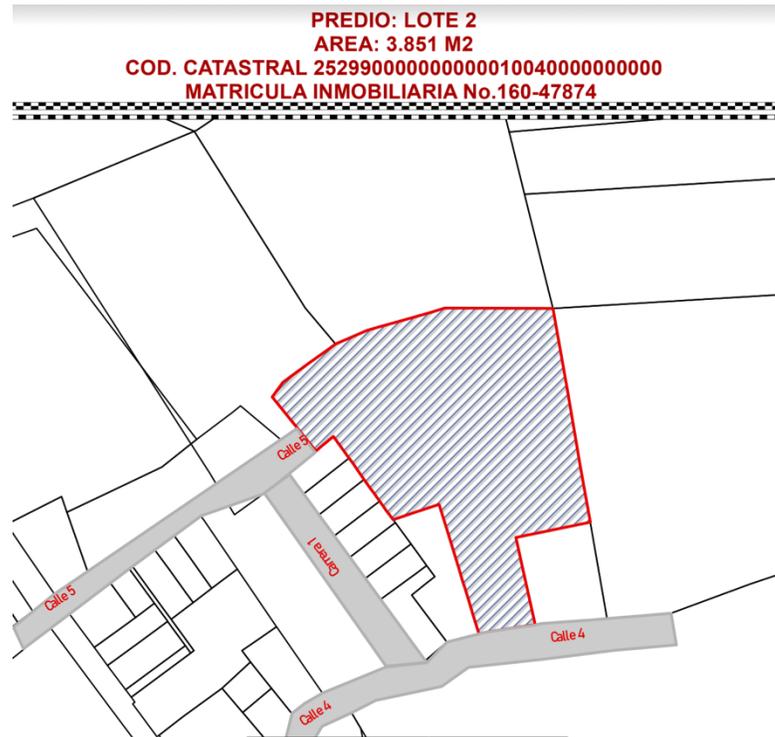
Esta libre de todo gravamen, censo, hipoteca, embargo judicial, demanda civil, pleito pendiente, prenda agraria o limitaciones al dominio? Libre por todo concepto de acuerdo a estudio de títulos del 8 de Junio de 2022 suministrado por el municipio. Una vez verificada la documentación por la Dra Patricia Villanueva de la SHV, se corrobora que “...Por lo tanto la titularidad del predio es 100% del municipio de Gama.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo.

... por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca."

- Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.
 Área: 3.851 m2.
 Código Catastral: 252990000000000010040000000000

Observaciones:



- Avalúo del predio (Catastral o Comercial)
Observaciones: Avaluo comercial de 2017 por valor de \$200.255.536 a un área de 3.851,07 m2. Se requiere actualizar por avalúo catastral a 2022.

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

7. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:
- a. Nomenclatura del Predio: carrera 1 entre calles 4 y 5 (Falta certificado con nomenclatura definida)

Código Catastral: 252990000000000010040000000000

Matricula Inmobiliaria: 160-47874

Certificación expedida por secretaría de planeación municipal y obras públicas el 24 de Mayo de 2022.

Uso Principal y Secundario: Residencial (Certificación expedida por secretaría de planeación municipal y obras públicas el 08 de junio de 2022, citando ficha NU-4 del EOT vigente).

- b.
- Densidad max por hectarea: 250 viv/ANU
Alturas maximas: 10 ml o 3 pisos
Indices de Ocupacion/área util: 0.7
Indices de Construccion/ área util: 1.5

Disposiciones del POT que afecten el predio:

Aislamiento posterior: 3.5 ml

Aislamientos laterales: 1.5 mts

Aislamiento entre edificaciones: 4,00 mts

Altura máxima a cumbre: 10 ML

Paramento: según construcciones contiguas

Estacionamientos privados: 1 cada 4 viviendas

Estacionamientos para motos: 1/10 viviendas

Estacionamientos para discapacitados: 1/30 viviendas

Estacionamiento visitantes: 1/10 viviendas

Bicicletero: opcional - 1 / vivienda

Porcentaje de vivienda incluyente: 1%

RPH: Opcional

Observaciones: Tomado del acuerdo No. 031 de 2018, por medio del cual “se realiza un ajuste excepcional al esquema de ordenamiento territorial y se incorpora en virtud de la ley 1537 de 2012 y de la ley 1753 de 2015, un predio al perímetro urbano del municipio de Gama para promover el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios”

- c.
- Afectaciones por reservas naturales: No presenta afectación
Afectaciones de infraestructura de movilidad (Vias, perfiles viales): No presenta afectación
Redes de servicios públicos: No presenta afectación

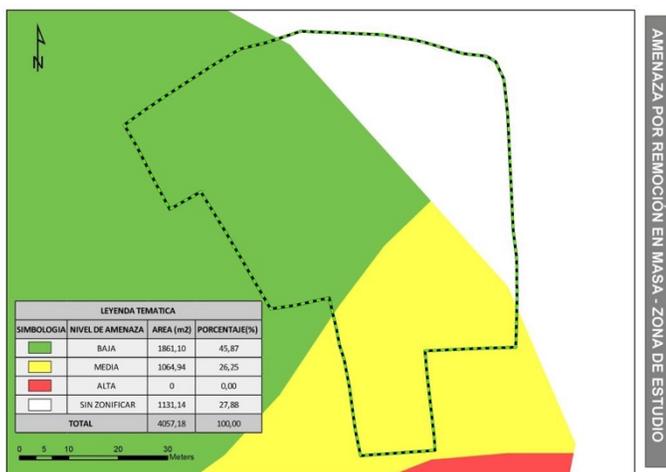
Redes de Infraestructura de equipamientos publicos: No presenta afectacion

Observaciones: Certificación expedida por secretaría de planeación municipal y obras públicas el 08 de junio de 2022, citando ficha NU-4 del EOT vigente

- d.
- Porcentaje de areas de cesion de zonas verdes y equipamiento comunitario minimo exigido por el EOT:
Areas de Cesion de zonas verdes (%): Areas recreativas de uso público 15%
Equipamiento Comunitario minimo: 5%
Sistema vial local público: 5%

Observaciones: Certificación expedida por secretaría de planeación municipal y obras públicas el 08 de junio de 2022, citando ficha NU-4 del EOT vigente

8. Zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (Alta, media y/o baja), no se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable, Firmado por un especialista y avalado por la Secretaría de Planeación.



Observaciones: “CONCEPTO TECNICO: **Fenómenos de Remoción en masa:** El predio a incorporar no presenta amenaza alta; presenta porcentaje mínimo de amenaza media por remoción en masa. **Fenómenos de Inundación:** El predio a incorporar no se encuentra expuesto a fenómenos de inundación; sin embargo, se recomienda utilizar tubería para canalizar el drenaje intermitente ubicado en la parte norte del predio, esto con el fin de evitar infiltración y saturación del suelo. **Fenómenos de Avenida Torrencial:** El predio no se encuentra expuesto a fenómenos de avenidas torrenciales”.

Observaciones: Tomado de concepto técnico de gestión del riesgo elaborado por Cesar Augusto Rodriguez, geólogo de la Universidad Nacional de Colombia.

9. Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Acueducto:

Longitud existente entre el punto de alimentación de red y el punto de derivación, conexión o empate: 10 mts

Cota de Presión(expresada en metros): Mínima 60 PSI y máxima 80 PSI

Diámetro mínimo de Red: 2”

Observaciones: Información tomada de certificación expedida por oficina de servicios públicos del municipio de Gama, firmada por el coordinador Edgar Fernando Gomez, expedida el 08 de junio de 2022.

Se cuenta con carta de compromiso del coordinador de servicios públicos de fecha 09 de junio de 2022, donde se comprometen a construir el tramo de red faltante para llegar el predio.

Alcantarillado:

Descripción del sistema del alcantarillado: Se encuentra separado aguas lluvias de aguas residuales

Sistema alternativo (pozo séptico, otros): PTAR

Lugar y distancia del vertimiento final: 420 MTS

Sistema de tratamiento antes del vertimiento final: Proceso anaerobio

Observaciones: Información tomada de certificación expedida por oficina de servicios públicos del municipio de Gama, firmada por el coordinador Edgar Fernando Gomez, expedida el 08 de junio de 2022.

Se cuenta con carta de compromiso del coordinador de servicios públicos de fecha 09 de junio de 2022, donde se comprometen a construir el tramo de red faltante para llegar el predio.

Energía Eléctrica:

Localización del punto o circuito de derivación:

Número y calibres del alimentador:

Estructuras o equipos adicionales o especiales requeridos:

Observaciones: Información tomada de certificación expedida por oficina de servicios públicos del municipio de Gama, firmada por el coordinador Edgar Fernando Gomez, expedida el 08 de junio de 2022.

Se cuenta con carta de compromiso del coordinador de servicios públicos de fecha 09 de junio de 2022, donde se comprometen a construir el tramo de red faltante para llegar el predio.

Se anexa certificado de disponibilidad favorable de Enel Codensa con fecha 11 de octubre de 2019, del cual se solicitó actualización mediante solicitud de disponibilidad a Enel con fecha 09 de junio de 2022, consecutivo 2022-76-100/10, la cual no ha obtenido respuesta a la fecha.

Aseo-Recolección de RSU: Disponibilidad anexa.

Observaciones: Información tomada de certificación expedida por oficina de servicios públicos del municipio de Gama, firmada por el coordinador Edgar Fernando Gomez, expedida el 08 de junio de 2022.

Gas Natural: Se anexa disponibilidad por parte del municipio para ampliar las redes existentes.

Observaciones: Información tomada de certificación expedida por oficina de servicios públicos del municipio de Gama, firmada por el coordinador Edgar Fernando Gomez, expedida el 08 de junio de 2022.

- 10.** Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental.

Observaciones: Se cuenta con solicitud de certificado a CORPOGUAVIO del 7 de junio de 2022, consecutivo 2022-74-100/10 y radicado con fecha 08 de junio de 2022 a las 9:21 am.

- 11.** Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

Observaciones: Se cuenta con acuerdo 015, artículo 20 “vivienda ciudad y territorio” del plan de desarrollo y acuerdo 018 de 2021 donde se adicionan y modifican algunas metas.

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

- 12.** El predio se encuentra en zonas de expansión urbana o rural: NO
- 13.** ¿El municipio está en condiciones de realizar la modificación al uso del suelo para uso habitacional o residencial? (En caso que lo requiera o N/A). No aplica para el predio aportado.
- 14.** Área Bruta del predio (certificado de Libertad) En la unidad de medida que certifique el documento: 3.851,068 m²
- 15.** Área Bruta del predio en la (certificación IGAC) En la unidad de medida que determine el documento: 3.851 m²
- 16.** Área Bruta del predio en la (Escritura pública) En la unidad de medida que determine el documento: 3.851,068 m²
- 17.** Área Bruta Levantamiento topográfico (En m²): 3.851,068 m²
- 18.** Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada: “...se encuentra localizado contiguo de dos vías principales pavimentadas correspondientes a las calles 4 y 5 del casco urbano”. Según certificado de la secretaría de planeación y obras públicas del municipio de Gama con fecha 08 de junio de 2022.

E. ANEXOS:

1. Copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda.
Anexa planos en PDF: NO
Anexa planos en Autocad: NO
Anexa ficha técnica del EOT donde estipula norma urbanística aplicable, ficha UN-4
2. Copia del Acuerdo Municipal, mediante el cual se realiza el cambio de uso de suelo y/o se incorpora al suelo urbano el predio, debidamente sancionado.
Se cuenta con acuerdo 031 de 2019 sancionado, donde se incorpora el predio al perímetro urbano del municipio.
Anexa plano modificado: No.

Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):

Numero de postulantes por municipio: 60 HOGARES (12 torres de 3 pisos, 12 aptos por torre)

Verificado SHV es posible construir 7 torres de 3 pisos, total 84 und. de vivienda.

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

1. Presentación del proyecto en formato Power Point Aun no se ha suministrado por parte del municipio.
2. Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio: Disponibilidad presupuestal en el acuerdo 031 de 2019.
3. Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio. SI, del 8 de Junio de 2022
4. Informe de visita técnica de Secretaria de Hábitat y Vivienda.
Se realizó visita técnica de campo el 23 de junio de 2022. Se encuentra que el predio es atravesado en sentido occidente – oriente iniciando en la calle 5.

F. CONCLUSIONES:

Una vez realizada la visita de campo por parte del equipo de la Secretaria de Habitat y Vivienda, verificado el estudio de títulos realizado por la misma secretaria y evaluada la totalidad de documentos allegados por el municipio, es posible concluir que el predio postulado en primera fase de prefactibilidad es apto para continuar en el proceso de vinculación al programa Podemos Casa, para ello es indispensable hacer entrega de los diferentes documentos solicitados en el decreto 118 de 2018 y sus modificatorios, así como la socialización del proyecto en la comunidad para evaluar la factibilidad financiera de acuerdo al número de postulados y potenciales beneficiarios.

Se espera respuesta de los certificados solicitados a otras entidades tales como CORPOGUAVIO y ENEL-CODENSA. Sin embargo, el predio postulado cumple con las características requeridas para hacer parte del proyecto Podemos Casa Fase II de acuerdo a la documentación allegada. Si bien se tiene la limitante de la altura (3 pisos), se cuenta con área suficiente para desarrollar las unidades de vivienda proyectadas por la oficina de planeación en su carta de postulación.

Así las cosas, es posible avanzar a una siguiente etapa del programa, teniendo en cuenta los compromisos adquiridos en acta de visita por parte de oficina de planeación los cuales se ejecutaran una vez se confirme el proyecto tales como demolición de casa en ruinas construida en el predio y descapote.



Arq. Maria Jose Torres Salazar
Contratista



Revisión Jurídica: Patricia Villanueva

VoBo.: Arq. Olga Janneth Infante



ESTUDIOS DE TITULOS PREDIO URBANO LOTE 2 – GAMA CUNDINAMARCA

Estudio de títulos que se realizó al predio denominado **“LOTE 2”**, identificado con la cedula catastral No. 25299000000000000100400000000000 y matricula inmobiliaria No. 166-47874 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No. 247 del 19 de julio de 2017 de la Notaría Única de Gachetá
2. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No.160- 47874 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Gachetá
3. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca de fecha 8 de junio de 2022
4. Certificado plano predial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
5. Certificado de área expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio de Gama.
6. Certificado de NO expansión de área urbana o rural expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio de Gama.
7. Certificado de zona de riesgo expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio de Gama
8. Certificado de no invasión y/o ocupación expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio de Gama
9. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio de Gama
10. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio de Gama

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE GAMA CUNDINAMARCA,

DIRECCIÓN: CARRERA 1 entre calles 4 y 5 del casco urbano del municipio de Gama Cundinamarca.

PREDIO DENOMINADO: LOTE 2

PROPIETARIO: Municipio de Gama Nit:800.009.468-2

TIPO DE PREDIO: URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 166-47874 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Gachetá Cundinamarca

CEDULA CATASTRAL: 252990000000000010040000000000 (Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de Tradición y Libertad **M2 3.851**
- Certificado Agencia catastral de Cundinamarca **M2 3.851**
- Escritura Pública No 247 del 19 de julio de 2017 **M2 3.851**
- Levantamiento Topográfico **M2 3.851**

LINDEROS:

Conforme a la escritura No.247 del 19 de julio de 2017 el predio objeto del estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

“POR EL NORTE: Desde el punto 1 en dirección noreste con predio de MANUEL GARZÓN en una longitud de 13,907 m hasta el punto 2, continua por el NORTE en dirección noreste con predio de MANUEL GARZÓN en una longitud de 14,140 m hasta el punto 3, continua por EL NORTE en dirección noreste con predio de SUCESION ALBERTO CASTRO en una longitud de 16,375 m hasta el punto 4, continua por el NORTE en dirección sureste con predio de SUCESIÓN ALBERTO CASTRO en una longitud de 17,837m hasta el punto 5, continua por el NORTE en dirección sureste con predio de SUCESIÓN ALBERTO CASTRO en una longitud de 8,403 m hasta el punto 6, continua por EL NORTE en dirección noreste con predio de SUCESIÓN ALBERTO CASTRO, en una longitud de 9,289 m hasta el punto 7; continua por el ORIENTE en dirección sureste con camino en longitud de 25,159 m hasta punto 8, continua por el ORIENTE en dirección sureste con CAMINO en una longitud de 22,302 m hasta el punto 9, continua por el ORIENTE en dirección sureste con CAMINO en una longitud de 9,816 m hasta el punto 10; continua por el SUR en dirección suroeste con el lote No.1 de PEDRO GUSTAVO BELTRAN en una longitud de 18,675 m hasta el punto 34, continua por el SUR en dirección sureste con el Lote No.1 de PEDRO GUSTAVO BELTRAN en una longitud de 21,153 m hasta el punto 12,

continua por el SUR en dirección suroeste con CALLE CUARTA en una

longitud de 14,870 m hasta el punto 13; y continua por el OCCIDENTE en dirección noroeste con el Lote No.3 de ADELA BELTRAN en una longitud de 32,184 m hasta el punto 31, continua por el OCCIDENTE en dirección suroeste con el Lote No.3 de ADELA BELTRAN en una longitud de 12,491 m hasta el punto 30, continua por el OCCIDENTE en dirección noroeste con lote de PEDRO MARTINEZ en una longitud de 19,25 m hasta el punto 29, continua por el OCCIDENTE en dirección noroeste con Lote de PEDRO MARTINEZ en una longitud de 8,180 m hasta el punto 28^a, continua por el OCCIDENTE en dirección suroeste con Lote de PEDRO MARTINEZ en longitud de 5,573 m hasta el punto 27, continua por el OCCIDENTE en dirección noroeste con CALLE QUINTA en una longitud de 5,902 m hasta el punto 28, continua por el OCCIDENTE en dirección noroeste con Lote de OSCAR TORO en una longitud de 11,711 m hasta el punto 1 de partida y encierra”.---

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No.160-47874 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Gama Nit: 800.094.684-2

II. TRADICIÓN

El folio de matrícula No. 160-47874 se abre en virtud de: loteo según resolución No R-162 del 13 de mayo de 2014 expedido por la oficina de planeación del municipio de Gama Cundinamarca, acto protocolizado por medio de la escritura No. 246 del 15 de mayo de 2014 en la notaría Única de Gachetá, determinando como titular de derecho real de dominio al señor PEDRO ANTONIO MARTINEZ GARCIA C.C.260343. **(No hay falsa tradición)**

En las anotaciones siguientes 2 y 3 del folio de matrícula se evidencian compraventas las cuales determinan titular de derecho de dominio real **(No hay falsa tradición)**

En la anotación No. 4 el municipio de Gama adquiere el predio objeto de estudio por compra realizada a la señora ELIANA GARZÓN BELTRÁN quien fuere la anterior titular del derecho completo como se evidencia en la anotación No.3 del folio de matrícula No. 16047874.

En consecuencia, a la fecha del certificado estudiado 20 de mayo de 2022, es el Municipio de GAMA el titular de derecho real del predio.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No 252990000000000010040000000000 y matrícula inmobiliaria No.160-47874, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias de ninguna clase, ni ocupación de ninguna índole.

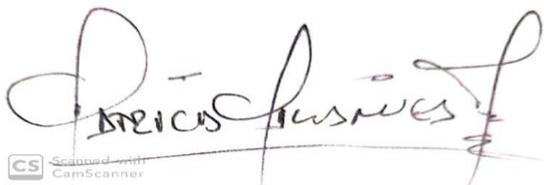
V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

De acuerdo con los documentos analizados se observa que el predio **“LOTE No. 2”** fue adquirido por el Municipio de Gama, por compra de pleno dominio, mediante escritura 247 del 19 de julio de 2017 de la Notaría única de Gachetá, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca en el folio de matrícula No.160-47874. Por lo tanto la titularidad del predio es 100% del municipio de Gama.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro.



CS Scanned with CamScanner

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ



**ETAPA DE PREFACTIBILIDAD
MUNICIPIO DE SUBACHOQUE**

Revisión documental preliminar

Programa “PODEMOS CASA” FASE II.

AGOSTO 2022



SC-CER 303297



ST-CER655785



**Gobernación de
Cundinamarca**



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 5.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1652

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

Revisión documental preliminar
Programa “PODEMOS CASA” FASE II.
Municipio de

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio de Subachoque, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. lotes denominado **predio el recuerdo con matrícula inmobiliaria No.50N-86711 y cedula catastral No. 00-03-00-00-0003-0804-0-00-00-0000**, se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

1. Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.

Observaciones: Autorizado mediante acuerdo municipal 05 de 29 noviembre de 2021. Se debe anexar documento con mejor resolución.

2. Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto (En caso de no tener la propiedad).

Observaciones: N/A.

3. Carta de Intención de participar en el programa firmada por el alcalde(sa).

Observaciones: Postulado mediante oficio de 25 de mayo de 2022

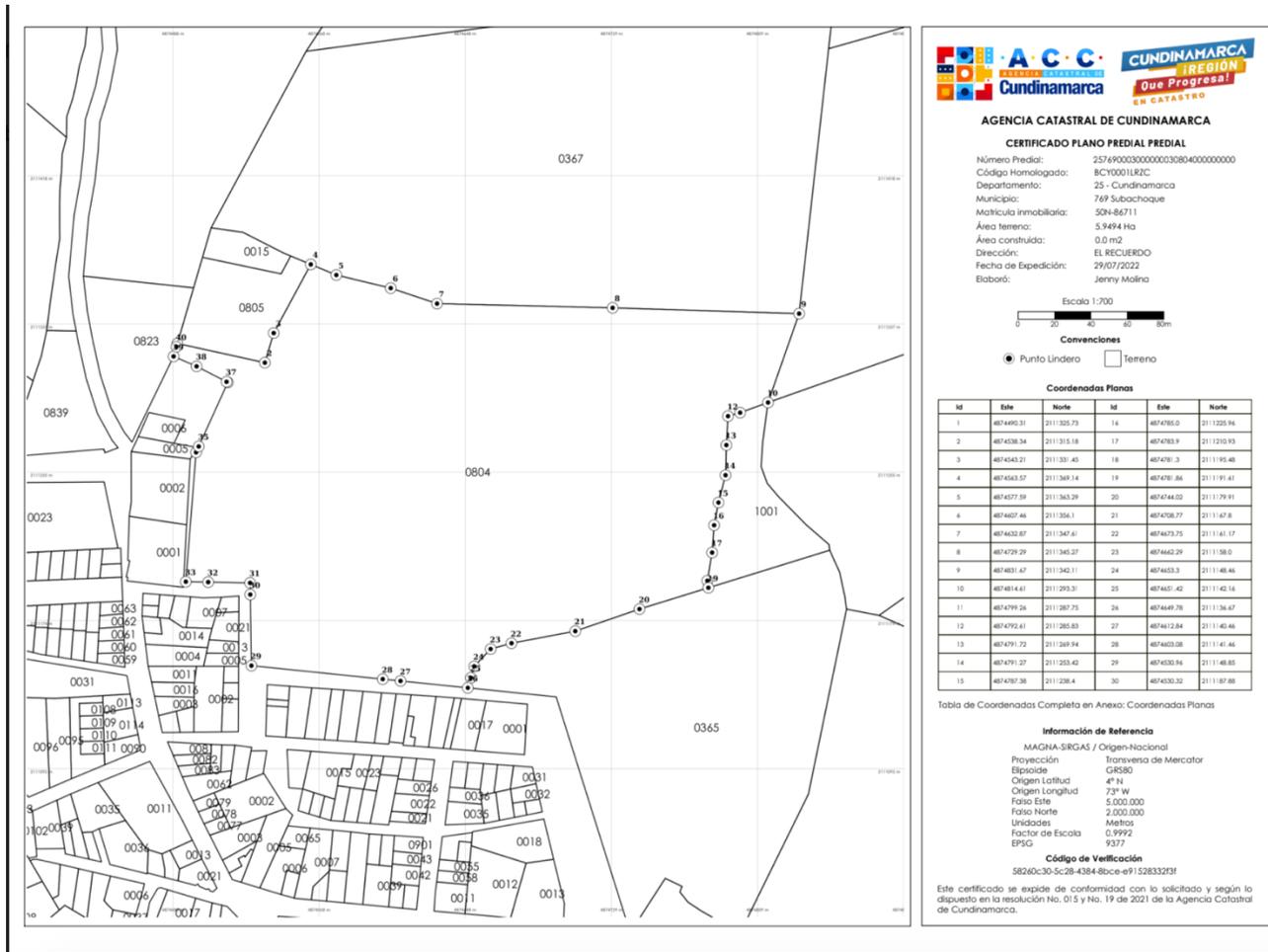
B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

4. Certificados de Tradición y Libertad del predio o VUR: VUR Básico y jurídico.

Observaciones: Se adjunta Certificados de libertad y tradición de fecha 25/05/2022.

- Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.

Área: área Predio 59.494 M2



Observaciones: Se adjunta certificado especial de ACC.

- Avalúo del predio (Catastral)



EL SUSCRITO
SECRETARIO DE HACIENDA
DE SUBACHOQUE

CERTIFICA QUE:

MANRIQUE ESCALLON CARLOS ALBERTO con Identificación CC/NIT No. 19121476. Aparece inscrito en el catastro vigente de este municipio como propietario del predio:

Numero Catastral:	00-03-0000-0003-0804000000000
Propietario:	MANRIQUE ESCALLON CARLOS ALBERTO
Sector:	RURAL
Dirección:	EL RECUERDO
Vereda:	EL GUAMAL
Avaluó 2022:	\$670,965,000.00 (SEISCIENTOS SETENTA MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS MC.)
Área:	5 Hectáreas y 9494 m ²
Área Construida:	0 m ²

ESTA CERTIFICACION NO ES VALIDA COMO PAZ Y SALVO.

Dada en Subachoque, a los 25 días del mes de mayo del año DOS MIL VEINTI DOS (2022)


JAIME ALEXIS LEON VARGAS
SECRETARIO DE HACIENDA

Observaciones: Se adjunta certificado por parte del secretario de hacienda del municipio de Subachoque, firmada a los 25 días del mes de mayo de 2022, con este documento manifiesta que el predio no cumple con los parámetros de vivienda del proyecto podemos casa fase 2 por cuanto lo relacionan como predio rural, se debe actualizar la certificación teniendo en cuenta que mediante acuerdo 06 del 2014, se ajusta el EOT y se incorpora el suelo del predio de mayor extensión "La Pradera", como suelo URBANO para desarrollo de vivienda VIP y VIS.

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

7. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:

- a. Nomenclatura del Predio: EL RECUERDO en el centro poblado la PRADERA
Código Catastral: 00-03-00-00-0003-0804-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria: 50N-86711
Predio incorporado a suelo urbano mediante acuerdo No. 06 de 06/06/2014

**LA DIRECCIÓN DE URBANISMO DE LA SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE SUBACHOQUE (Cund)**

CERTIFICA

Que el predio identificado con la Cédula catastral No.00-03-00-00-0003-0804-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 50N-86711, localizado dentro del perímetro urbano de La Pradera mediante Acuerdo Municipal No. 06 del 6 de junio del 2014 y Acuerdo Municipal No. 06 del 21 de abril del 2015 (*Por medio del cual se ajusta el Esquema de ordenamiento Territorial del municipio de Subachoque Acuerdo No. 015 del 2000 mediante la incorporación de un pedio al perímetro urbano de La Pradera para el desarrollo de vivienda de interés social e interés prioritario*), de propiedad del **Municipio de Subachoque** le corresponde la siguiente nomenclatura:

**NOMENCLATURA ACTUAL Y/O ASIGNADA: PREDIO EL RECUERDO
UBICACIÓN: VEREDA EL GUAMAL - MUNICIPIO DE SUBACHOQUE**

Se expide en la Secretaría de Planeación del Municipio de Subachoque-Cundinamarca, a los Veinticinco (25) días del mes de mayo del dos mil veintidós (2022)



Arq. **ANA ROCIO DEL PILAR BELTRAN NIÑO**
Directora de Urbanismo

Observaciones: Se adjunta certificado de nomenclatura emitido por directora de urbanismo del municipio con fecha de 25/05/2022, donde se evidencia el predio como urbano, donde fue incorporado bajo acuerdo No. 06 de 06/06/2014. Se solicita nomenclatura indicando calle, carrera y complemento.

- b. Uso Principal y Secundario: Residencial-Desarrollo, suelo urbano.
Alturas máximas: 2 pisos más atilillo altura máxima total de 9 metros.

Aislamiento anterior: 3 mts sobre via VU1 Y 2 mts sobre las demás vías
 Aislamiento lateral: No obligatorio. Puede ser aplicado a partir del segundo piso y será de 3 mts.
 Aislamiento posterior: Obligatorio a partir del primer piso.
 Patio: Lado mínimo 3 mts

Observaciones: Tomado de acuerdo 41 de EOT, artículo 60 al 65. Se requiere normativa referente a índice de ocupación, índice de construcción y estacionamientos privados.

2.7.2. AREA MÍNIMA PARA VIVIENDA EN ÁREAS URBANAS

Índice de habitabilidad: El área mínima permitida será el equivalente a veinticinco metros cuadrados de vivienda por alcoba.

<u>TIPO DE VIVIENDA</u>	<u>AREA MINIMA PERMISIBLE</u>
Vivienda de una (1) alcoba	veinticinco metros cuadrados (25 m ²).
Vivienda de dos (2) alcobas	cincuenta metros cuadrados (50 m ²).
Vivienda de tres (3) alcobas	setenta y cinco metros cuadrados (75 m ²).

2.6.1. AREA RESIDENCIAL

- Tipo de vía: V1 y V2
Área mínima de lote: 84 m²
Frente mínimo de lote: 7 metros
Área mínima del Patio: 6 metros²
- Tipo de vía: V3 (solo existentes)
Área mínima de lote: 72 m²
Frente mínimo de lote: 6 metros
Área mínima del Patio: 6 metros²

2.6.2. AREA MULTIPLE

- Tipo de vía: V1
Área mínima de lote: 200 m²
Frente mínimo de lote: 10 metros
Área mínima del Patio: 9 metros²
- Tipo de vía: V2
Área mínima de lote: 120 m²
Frente mínimo de lote: 8 metros
Área mínima del Patio: 6 metros²
- Tipo de vía: V3 (solo las existentes)
Área mínima de lote: 84 m²
Frente mínimo de lote: 7 metros
Área mínima del Patio: 6 metros²

Observaciones:

Información tomada según E.1. EOT - CONSOLIDADO acuerdo 041 de 2001

- c. Afectaciones por reservas naturales: **No presenta afectación**
 Afectaciones de infraestructura de movilidad (Vías, perfiles viales): **No presenta afectación.**
 Redes de servicios públicos: **No presenta afectación**
 Redes de Infraestructura de equipamientos públicos: **No presenta afectación**

Observaciones:

Información tomada según Certificado de fecha 25/05/2022 de afectaciones ambientales aportado por directora de urbanismo del municipio.

- d. Porcentaje de áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario mínimo exigido por el POT:

Cesión Tipo A: 18% del A.N.U.

- 60% para uso recreativo
- 40% para equipamiento (servicios comunitarios max. ¼ del área, servicios públicos max. ¼ del área)

Cesión tipo B: 10m²/cada 80m² de A.N.C.

- Zonas verdes 40%
- Zonas comunales 15%
- Zonas de estacionamiento 15%.

CESIONES TIPO B PARA USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES				
USO	PROPORCION	DISTRIBUCION		
		ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Vivienda	15 m ² por c/80 m ² de A.N.C.	min.: 40%	Min.: 15%	max.: 25%
Vivienda de Interés Social	10 m ² por c/80 m ² de A.N.C.	min.: 40%	Min.: 15%	max.: 15%
Comercio	10 m ² por c/120 m ² de A.N.C.	min.: 30%	Min.: 10%	max.: 60%

A.N.C. = Area Neta Construida

Observaciones:

Información tomada según EOT - CONSOLIDADO acuerdo 041 de 2001 Art. 67

8. Zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (Alta, media y/o baja), no se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable, Firmado por la Secretaría de Planeación.

Observaciones:

Información tomada según Certificado de fecha 25/05/2022 de no encontrarse en zonas de riesgo aportado por directora de urbanismo del municipio. Se requiere plano de zonificación de riesgo identificando el predio postulado donde se pueda verificar la información certificada por planeación.

9. Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Acueducto:

No se entrega respuesta por parte de la prestadora de servicio con la disponibilidad.

Observaciones:

El municipio eleva solicitud a la empresa AGUAS Y ASEO DE SUBACHOQUE, donde realizan la solicitud con fecha de 25/07/2022

Alcantarillado:

No se entrega respuesta por parte de la prestadora de servicio con la disponibilidad.

Observaciones:

El municipio eleva solicitud a la empresa AGUAS Y ASEO DE SUBACHOQUE, donde realizan la solicitud con fecha de 25/07/2022

Energía Eléctrica:

No se entrega respuesta por parte de la prestadora de servicio con la disponibilidad.

Observaciones:

El municipio eleva solicitud a la empresa ENEL, donde realizan la solicitud con fecha de 28/07/2022

Servicio de aseo: No se entrega respuesta por parte de la prestadora de servicio con la disponibilidad.

Observaciones:

El municipio eleva solicitud a la empresa AGUAS Y ASEO DE SUBACHOQUE, donde realizan la solicitud con fecha de 25/07/2022.

Gas Natural: No se entrega respuesta por parte de la prestadora de servicio con la disponibilidad.

Observaciones:

El municipio eleva solicitud a la empresa ALCANOS, donde realizan la solicitud con fecha de 01/08/2022.

- 10. Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental.

Observaciones: La certificación manifiesta que no se cuenta con ningún tipo de afectación ambiental en los predios denominados EL RECUERDO mediante radicado car No. 10222006604 del 28/07/2022.

- 11. Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

derecho a vivienda digna	Mejoramiento y erradicación de los casos de déficit cualitativo de las viviendas que afectan la calidad de vida de las familias	PE54	Desarrollar proyectos de mejoramiento de vivienda que permitan superar casos de déficit cualitativo, garantizar condiciones de vida digna y control de impactos ambientales	PP24	acceso a la vivienda	PM76	Número de Viviendas mejoradas para la superación del déficit cualitativo	33	30	déficit cualitativo de vivienda
	La información estadística en materia de vivienda oculta déficits cuantitativos y cualitativos que dificultan la viabilidad de proyectos de vivienda para resolver problemáticas sociales y ambientales			PM77	Número de proyectos piloto de mejoramiento de viviendas autosostenibles	0	8			

Observaciones: Se adjunta información correspondiente al plan de desarrollo donde se identifica el eje, sector y programa correspondiente a vivienda. Se solicita copia legible de la meta completa.

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

- 12. El predio se encuentra en zonas de expansión urbana o rural: **NO**.
- 13. ¿El municipio está en condiciones de realizar la modificación al uso del suelo para uso habitacional o residencial? (En caso de que lo requiera o N/A). No aplica para el predio aportado.
- 14. Área Bruta del predio (certificado de Libertad) En la unidad de medida que certifique el documento: **5 Ha Y 9.494 M2 (59.949 M2)**

Observaciones: Tomado de la anotación No. - 013 del 20 de Octubre del 2015, de la matricula inmobiliaria No. 50N-86711, de acuerdo con el certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de Registro de instrumentos públicos- zona norte de Bogotá, de mayo 25 del 2022, la administración municipal de Subachoque hace una actualización de nomenclatura. Dicho certificado cuenta con un total de 13 anotaciones.

15. Área Bruta del predio en el certificado especial de la Agencia Catastral de Cundinamarca En la unidad de medida que determine el documento: 5 Ha 9494 M2

16. Área Bruta del predio en la (Escritura pública) En la unidad de medida que determine el documento:

5 Ha Y 9.494 M2 (59.949 M2)

Observaciones: En la anotación No. - 013 del 20 de Octubre del 2015, de la matricula inmobiliaria No. 50N-86711, de acuerdo con el certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de Registro de instrumentos públicos- zona norte de Bogotá, de mayo 25 del 2022, la administración municipal de Subachoque hace una actualización de nomenclatura. Dicho certificado cuenta con un total de 13 anotaciones. EXTENSION: El predio tiene una extensión de área de 5 Ha y 9494 M2. (59.949) M2

17. Área Bruta Levantamiento topográfico (En m2):

54.324 m2

18. Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada:

0 metros, predio con acceso sobre vía pavimentada.

E. ANEXOS:

1. Copia digital del capítulo del EOT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda.

Anexa planos en PDF: **SI**

Anexa planos en AutoCAD: **NO**

Anexa ficha técnica del POT donde estipula norma urbanística aplicable:
SI

2. Copia del Acuerdo Municipal, mediante el cual se realiza el cambio de uso de suelo y/o se incorpora al suelo urbano el predio, debidamente sancionado.

Anexa plan modificado: **SI**.

3. Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):

Numero de postulantes: 100 HOGARES

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

1. Presentación del proyecto en formato Power Point si la ha suministrado el municipio. Se requiere actualizarla con el formato suministrado por la SHV.
2. Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio: **SI**.
3. Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio. **SI**. Se cuenta con estudio de títulos realizado por la dra. Patricia Villanueva de la SHV.
4. Informe de visita técnica de secretaria de Hábitat y Vivienda. **SI**

G. CONCLUSIONES:

- ✓ El municipio cuenta con la totalidad de la información correspondiente al proyecto podemos casa fase 2, se deben anexar respuestas de las prestadoras de servicio público, ya que solamente están las peticiones de disponibilidad.
- ✓ El municipio en el certificado de uso del suelo debe indicar la norma específica para el predio, en cuanto a índice de ocupación, índice de construcción, requerimiento para estacionamientos privados, además incluir que según el acuerdo 06 de junio del 2014, **ARTICULO PRIMERO “.....el**

cual será destinado principalmente al desarrollo de vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.”

- ✓ Se solicita realizar nuevo levantamiento topográfico, teniendo en cuenta los linderos relacionados en la escritura 541 del 10 de septiembre del 2008, en la Notaria Única de Subachoque.
- ✓ Se debe tener en cuenta que el municipio debe realizar actividades de canalización de aguas de escorrentía.
- ✓ Dentro de las características del lote, es apto para el desarrollo urbanístico del proyecto podemos casa fase 2, se debe terminar de cargar la información requerida y generar cronogramas con tiempos definitivos de las intervenciones a realizar.

Cordialmente;



Ing. Alvaro Fernando Melendro Meneses
Contratista

VoBo.: Blanca Irene Hernandez B.
Contratista.

VoBo: Maria Jose Torres
Contratista



Revision jurídica: Patricia Villanueva
Contratista



ESTUDIOS DE TITULOS PREDIO URBANO EL RECUERDO – SUBACHOQUE CUNDINAMARCA

Estudio de títulos que se realizó al predio identificado con la cedula catastral No. 257690003000000030804000000000 y matricula inmobiliaria No.50N-86711 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No. 541 del 10 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de Subachoque
2. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-86711 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte
3. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca de fecha 29 de julio de 2022
4. Certificado plano predial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
5. Certificado de área expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Subachoque.
6. Certificado de NO expansión de área urbana o rural expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Subachoque.
7. Certificado de zona de riesgo expedido por la Oficina de Planeación y del Municipio de Subachoque
8. Certificado de no invasión y/o ocupación expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Subachoque
9. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Subachoque
10. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Subachoque
11. Acuerdo No.06 del 2014 incorporación del predio al perímetro urbano

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE SUBACHOQUE CUNDINAMARCA,

DIRECCIÓN:

- (Según certificado de matrícula inmobiliaria No. 50N-86711) **Calle 8 No.2-79**
- (Según certificación de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Subachoque) **“Nomenclatura actual o asignada: Predio El Recuerdo; Ubicación: Vereda El Guamal-Municipio de Subachoque.**

PREDIO DENOMINADO: El Recuerdo

PROPIETARIO: Municipio de Subachoque Nit:899.999.314-7

TIPO DE PREDIO: Urbano (Acuerdo No.06 del 2014 incorporación del predio al perímetro urbano Concejo Municipal)

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-86711 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá Zona Norte

CEDULA CATASTRAL: 257690003000000030804000000000 (Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de Tradición y Libertad **5 Ha 9494 M2**
- Certificado Agencia catastral de Cundinamarca **5 Ha 9494 M2**
- Escritura Pública No 541 del 10 de septiembre de 2008 **5 Ha 9494 M2**
- Levantamiento Topográfico **5 Ha 9494 M2**

LINDEROS:

Conforme a la escritura No. 541 del 10 de septiembre de 2008 de la notaría Única de Subachoque, el predio objeto del estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

“AL NORTE: Con los predios identificados con cédulas catastrales números 00-030003-0367-0805-000-----

AL ORIENTE: Con el predio identificado con la cédula catastral número 00-03-0003-01001-000-----

AL SUR: Con el predio identificado con la cédula catastral número 00-03-0003-0365-000 zona urbana La Pradera-----

AL OCCIDENTE: Con el predio identificado con la cédula catastral No. 00-03-003-0805-000 con la zona urbana La Pradera camino.

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No. No.50N-86711 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Subachoque Nit: 899.999.314-7

II. TRADICIÓN

El municipio de Subachoque Cundinamarca, adquirió el inmueble denominado “EL RECUERDO”, mediante Escritura Pública No. 541 de 10 de septiembre de 2008, de la Notaría Única de Subachoque, por venta hecha por el señor CARLOS ALBERTO JOSÉ MANRIQUE ESCALLÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.121.476 de Bogotá, como consta en la Anotación No. 012 de fecha 11-09-2008, de la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-86711, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Norte de Bogotá, de fecha 25 de mayo de 2022.

En la Anotación No. 013 de fecha 20-10-2015, de la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-86711, de acuerdo al Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Norte de Bogotá, con fecha de 25 de mayo de 2022, la administración del municipio de Subachoque, hace una actualización de nomenclatura.

Se deja la observación que el citado Certificado de Tradición cuenta con un total de trece (13) anotaciones. **(No hay falsa tradición)**

En consecuencia, a la fecha del certificado estudiado 25 de mayo de 2022, es el Municipio de Subachoque es el titular de derecho real del predio.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No 257690003000000030804000000000 (Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca) y matrícula inmobiliaria No.50N-86711, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias de ninguna clase, ni ocupación de ninguna índole.

En la escritura No.541 del 10 de Septiembre de 2008 de la notaría Única de Subachoque por medio de la cual el municipio de Subachoque realizó la compra del predio objeto de estudio, **se evidencia destinación especial:**

“Para desarrollar zonas institucionales para el Colegio Departamental La Pradera y Proyectos Sociales”

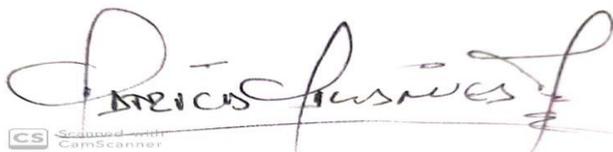
V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

De acuerdo con los documentos analizados se observa que el predio **“EL RECUERDO”** fue adquirido por el Municipio de Subachoque, por compra de pleno dominio, mediante escritura 541 del 10 de septiembre de 2008 de la Notaría única de Subachoque, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona norte en el folio de matrícula No.50N-86711. Por lo tanto, la titularidad del predio es 100% del municipio de Subachoque.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo, así mismo se evidencia destinación especial que cumple con la construcción de vivienda de interés prioritario por ser un proyecto social.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro, a los 16 días del mes de Agosto de 2022.



CS Scanned with CamScanner

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ



ETAPA PRELIMINAR MUNICIPIO DE GRANADA

ANALISIS Y REVISION DE DOCUMENTOS

Programa “PODEMOS CASA” FASE 2.

SEPTIEMBRE 2022



**Gobernación de
Cundinamarca**



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 5.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1652

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

Revisión documental preliminar
Programa “PODEMOS CASA” FASE 2.
Municipio de GRANADA

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. lotes denominado **LOTE 1 LAS JUNTAS (CED CAT. 00-00-0002-0300-000 MAT INMOBILIARIA 051-776)** y **LOTE 2 EL PRADO (CED CAT. 00-00-0002-0299 - MAT INMOBILIARIA 051-26456)**, se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

1. Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.

Observaciones: Autorizado mediante acuerdo municipal 009 de 2021, del 23 de septiembre, donde el concejo da las facultades.

2. Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto (En caso de no tener la propiedad).

Observaciones: N/A.

3. Carta de Intención de participar en el programa firmada por el alcalde(sa).
Observaciones: Postulado mediante oficio de 23 de mayo de 2022.

B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

4. Certificados de Tradición y Libertad del predio o VUR: VUR Básico y jurídico.

Tipo de predio lote 1 Las Juntas: Urbano, incorporado “acuerdo 001 del 2019 ” por medio del cual se modifica de forma excepcional el esquema de Ordenamiento territorial del municipio de granada Cundinamarca (acuerdos 030 de 2000 y 005 2002 en virtud del art 91 de la Ley 1753 del 2015 incorporando los predios 051-26456 y 051-776 al perímetro urbano y se establece el régimen de usos y Aprovechamiento del suelo con el fin de promover el desarrollo de vivienda infraestructura social.

Tipo de predio lote 2 el Prado: Urbano, incorporado “acuerdo 001 del 2019 ” por medio del cual se modifica de forma excepcional el esquema de Ordenamiento territorial del municipio de granada Cundinamarca (acuerdos 030 de 2000 y 005 2002 en virtud del art 91 de la Ley 1753 del 2015 incorporando los predios 051-26456 y 051-776 al perímetro urbano y se establece el régimen de usos y

Aprovechamiento del suelo con el fin de promover el desarrollo de vivienda infraestructura social.

Nombre del predio: LOTE 1 **Las Juntas** y LOTE 2 **El Prado**

Dirección: Los predios están ubicados en calle 8 No. 12-55

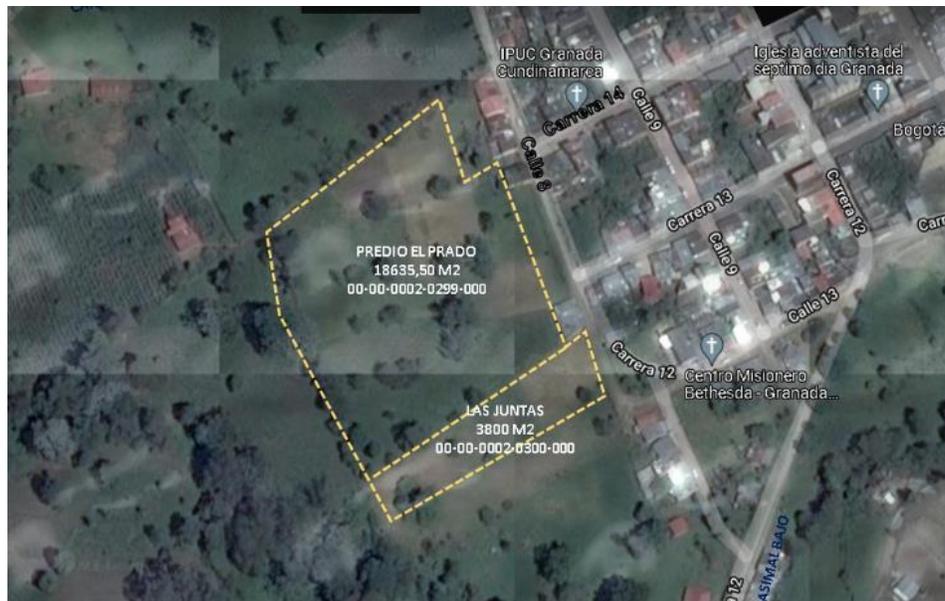
Titularidad: Es de propiedad del municipio de Granada Cundinamarca.

Observaciones: Se adjunta Certificados de libertad y tradición de fecha 04/04/2022, VUR jurídico y básico emitido el 05/04/2022. Se debe definir cronograma en tiempo que se realizara el englobe del terreno para el desarrollo urbanístico del programa” **podemos casa fase 2.** “

5. Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.

Área: área Predio LOTE 1 las Juntas 3,440 m2 y área Predio LOTE 2 el Prado 14.590 m2

Código Catastral: LOTE 1 LAS JUNTAS (CED CAT. 00-00-0002-0300-000 MAT INMOBILIARIA 051-776) y PREDIOS LOTE 2 EL PRADO (CED CAT. 00-00-0002-0299 - MAT INMOBILIARIA 051-26456).



Observaciones: Se adjunta plano topográfico de la localización de los predios donde se evidencia que se debe generar un englobe del área en donde se desarrollara el proyecto podemos casa Fase 2.

6. Predio LOTE 1 las juntas con avalúo del año 2022 por valor 13.115.000 área 3,440 m2. (certificación de Hacienda municipal).

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICACION	
VERSIÓN 1.0	CÓDIGO APORTE 021	FECHA ACTUALIZACIÓN 10 agosto 2021
REPUBLICA DE COLOMBIA <small>VIENENCIA 2022</small> DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA		
CERTIFICA		
MUNICIPIO DE GRANADA Identificado(a) Con Cédula de Ciudadanía Número 832009921 Aparece Inscrito en el catastro vigente de este municipio Como Propietario del Predio:		
Número Catastral	: 00-00-0002-0300-000	
Código Igac	: 25-31-2000-0000-000-02-03-0000-0000-000	
Propietario	: MUNICIPIO DE GRANADA	
Sector	: URBANO	
Dirección	: LO 1	
Avalúo	: \$13.115.000	
Area	: 0 Hectáreas y 3440 m2	
Area construida	: 0 m2	
Expedido en GRANADA a los 1 Días del mes de Junio del 2022		
COOPRUEBATABULOS: - 832009921*		

Avalúo del predio (Catastral) Se cuenta con avalúo del año 2022, predio del LOTE 2 Prado valor 74.573.000 equivalente a un área 14,590 m2, área construida 89 m2. (certificación de Hacienda municipal).

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICACION	
VERSIÓN 1.0	CÓDIGO APORTE 021	FECHA ACTUALIZACIÓN 10 agosto 2021
REPUBLICA DE COLOMBIA <small>VIENENCIA 2022</small> DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA		
CERTIFICA		
Que El Municipio de Granada Cundinamarca Identificado(a) Con Nit Número 832000992-1 Aparece Inscrito en el catastro vigente de este municipio Como Propietario del Predio:		
Número Catastral	: 00-00-0002-0299-000	
Código Igac	: 25-31-2000-0000-000-02-02-9900-0000-000	
Propietario	: Municipio de Granada	
Sector	: URBANO	
Dirección	: EL PRADO	
Avalúo	: \$74.573.000	
Area	: 1 Hectáreas y 4590 m2	
Area construida	: 89 m2	
Expedido en GRANADA a los 1 Días del mes de Junio del 2022		

Observaciones: Se aporta información correspondiente a la secretaria de hacienda del municipio de Granada la certificación para vigencia del 2022 los avalúos de los predios relacionados.

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

7. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:

a.

Nomenclatura del Predio: LOTE 1 Las Juntas, ubicado suelo URBANO municipio de Granada
 Código Catastral: 00-00-0002-0300-000
 Matrícula Inmobiliaria: 051-776

Nomenclatura del Predio: LOTE 2 El Prado suelo URBANO municipio de Granada
 Código Catastral Anterior: 00-00-0002-0299-000
 Matrícula Inmobiliaria: 051-26456

Observaciones: Se adjunta certificado de nomenclatura emitido por la secretaria de infraestructura y planeación del municipio de Granada con fecha 01/06/2022, donde se evidencia el predio como urbano. Según la certificación el predio no cuenta ocupado o invadido.

b.

Uso Principal y Secundario: Residencial, VIP, VIS

Alturas máximas: 6 pisos

Índices de Ocupación: 0.75

Índices de Construcción: 2.6

Disposiciones del POT que afecten el predio: Se cuenta con toda la normativa correspondiente a aislamientos, paramento, estacionamientos, altura entre pisos y demás disposiciones que afectan el predio.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	
Clasificación	Matrícula Inmobiliaria No. 051-26456 y 051-776 y con Cédula Catastral 00-00-0002-0299-000 y 00-00-0002-0300-000, Suelo Urbano 1,84 hectáreas de área aproximada que lo conforman
Área De Actividad	Área para Desarrollo Residencial principal, con usos complementarios con zonas delimitadas de comercio y servicios.
Tratamiento	Tratamiento de Desarrollo Prioritario
Uso Principal	Vivienda Multifamiliar
Usos Complementarios	Comercio Tipo 1, Comercio Zonal (Venta de bienes y servicios complementarios, actividad económica limitada en comercio) Institucional tipo 1
Usos Condicionados	Comercio tipo 2, Institucional tipo 2 (estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos ambientales y urbanos y se localicen sobre vías V-1 Y V-2), Servicios turísticos
Densidad	Vivienda VIS / VIP: 364 Vv / Ha. – ANU
Índice De Ocupación Sobre El Área Útil	Vivienda Multifamiliar: 0,75
	Comercial y uso mixto: 0,75
Índice De Construcción Sobre El Área Útil	Vivienda Multifamiliar, Índice Básico 2.00 Índice Máximo 2.60
	Comercial y uso mixto, Índice Básico 2.00 Índice Máximo 3.00
Conjunto Residencial Cerrado	Se deberán proponer Agrupaciones Residenciales Cerradas, su desarrollo puede ser por sub Etapas. Cada Agrupación cerrada se Registrará por un Reglamento de Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal.

	Ventilación Baños y Cocina: Directa: Espacios de Permanencia. Indirecta: Espacios de Transición.
Patios	En primer piso el patio en Multifamiliares, se considera un bien comunal de uso privado.
Circulaciones:	Peatonales: 1,40 m. Andén y cárcamo para una adecuada escomentia de aguas lluvias.
Aislamientos:	Predios Vecinos, Cesiones tipo A: 2,00 m. Antejardín sobre vía vehicular: 2,00 m. Entre edificaciones: 5,00 m. Entre Agrupaciones: 5,00 m.
Cerramiento:	Altura: 2,00 m. Translucido: 100%.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO RESIDENCIAL VIP Y VIS				
Cesiones Urbanísticas Obligatorias	Total Exigido áreas para Cesiones Tipo A: Ocho por ciento (08%) del ANU (para Zonas Verdes y Equipamiento Urbano) ubicadas en su sólo globo de terreno con frente a vía pública. Se podrán compensar las áreas de las vías de acceso vehicular.			
Cesiones Zonas Comunes Privadas Residencial VIP Y VIS	Los requerimientos en cuanto a las reservas para Zonas de Cesión Tipo B para Vivienda VIP y VIS, para Zonas Verdes y Equipamientos Comunales Construidos son de:			
	Proporción	Distribución		
		Zonas verdes y recreativas internas	Equipamientos comunales construidos	Estacionamientos adicionales
	Veinte (20,0) m2 de equipamiento por cada ochenta (80,0) m2 de construcción de uso residencial	Min 50%	Min 20%	Max 30%
No serán contabilizados como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, circulación peatonal, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.				
Cesiones Zonas Comunes Privadas Comercio e Institucional	Los requerimientos en cuanto a las reservas para Zonas de Cesión Tipo B para Comercio e Institucional, para Zonas Verdes y Equipamientos Comunales Construidos son de:			
	Uso	Proporción	Distribución	
			Zonas verdes y recreativas internas	Equipamientos comunales construidos
	Comercio	Veinte (20,0) m2 de equipamiento por cada cien (100,0) m2 de construcción de uso Comercial	Min 40%	Min 20%
	Institucional	Veinticinco (25,0) m2 de equipamiento por cada cien (100,0) m2 de construcción de uso Institucional	Min 50%	Min 25%
			Max 40%	Max 25%

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS PARA LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS Y PRIORITARIO VIP EN EL MUNICIPIO DE GRANADA, CUND.	
Área Construida Mínima por Unidad de Vivienda VIP	En todo caso el promotor y/o constructor debe construir y entregar Apartamentos Tipo de Cuarenta y Ocho metros cuadrados (48,00) m ² de área construida mínima; en torres multifamiliares, empleando los materiales y especificaciones técnicas establecidas en las normas técnicas de la construcción vigente en Colombia.
Tipología, Uso:	Vivienda, Apartamentos en Edificios de Multifamiliares hasta de seis (6) pisos de altura.
Área Construida Mínima por Unidad de Vivienda VIS.	En todo caso el promotor y/o constructor debe construir y entregar Apartamentos Tipo de cincuenta y cinco metros cuadrados (55,00) m ² de área construida mínima; en edificios multifamiliares, empleando los materiales y especificaciones técnicas establecidas en las normas técnicas de la construcción vigente en Colombia.
Tipología, Uso:	Vivienda, Apartamentos en Edificios de Multifamiliares hasta de seis (6) pisos de altura.
Apartamentos Atípicos	En Vivienda Multifamiliar los apartamentos atípicos de primer piso que por diseño permiten el acceso a las torres pueden tener un área construida inferior y una alcoba menos de acuerdo con el diseño arquitectónico aprobado.
Obras de Urbanismo	La ejecución del proyecto incluye la construcción de las obras de urbanismo internas; las adyacentes al predio de acuerdo con las afectaciones urbanas; la ejecución de las redes correspondientes a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía, alumbrado público al interior del conjunto y el alumbrado público correspondiente las vías y senderos peatonales, gas natural y los ductos para las redes de telecomunicaciones, incluyendo los medidores y contadores, la conexión a los mismos en todas y cada una de las viviendas; las zonas comunes, bienes comunales y los equipamientos construidos de uso comunitario y de uso privado de la copropiedad, construidos con las exigencias que establezca la norma y las licencias de urbanismo y construcción.

CUADRO DE ÁREAS				
No	Área	m ²	ha	%
1	ÁREA BRUTA	18.390,00	1,84	100,00%
2	Afectaciones	3.700,00	0,37	20,12%
2.1.	Área Retiro Vía proyección Calle 7	1.350	0,14	7,34%
2.2.	Área Retiro Vía proyección Cra 12	1.350	0,14	7,34%
2.3.	Área Servidumbre SSPP	1.000	0,10	5,44%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	14.690,00	1,47	79,88%
4	Cesiones Tipo A 10% (ANU)	1.469,00	0,15	7,99%
4.1.	Zonas Verdes y Equipamiento público			
4.1.1.	Zonas verdes	734,5	0,07	3,99%
4.1.2.	Equipamientos públicos	734,5	0,07	3,99%
5	ÁREA ÚTIL	13.221,00	1,32	71,89%

Observaciones:

Información tomada según Certificado de fecha 06/05/2022 de uso de suelo y norma urbanística aportado por secretaria de infraestructura y planeación del municipio de Granada

c.

Afectaciones por reservas naturales: No presenta afectación

Afectaciones de infraestructura de movilidad (Vías, perfiles viales): No presenta afectación

Redes de servicios públicos: No presenta afectación

Redes de Infraestructura de equipamientos públicos: No presenta afectación

Observaciones:

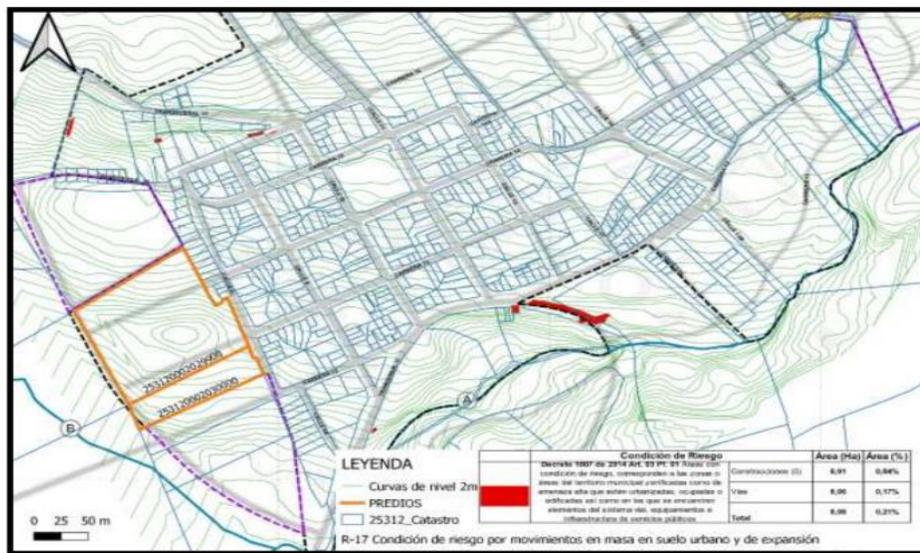
Información tomada según Certificado de fecha 01/06/2022 de afectaciones ambientales aportado por secretaria de infraestructura y planeación del municipio de Granada

d. Porcentaje de áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario mínimo exigido por el POT: Áreas de Cesión de zonas verdes (%): Zonas verdes 8%, Distribuidas de la siguiente forma zonas verdes 50%, zonas comunales 20% y zonas de estacionamiento 30%.

Observaciones:

Información tomada del acuerdo 01 febrero 27 de 2019 documento cargado en el DRIVE.

- 8. Zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (Alta, media y/o baja), no se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable, Firmado por un por la Secretaría de Planeación.



Mapa 1: Tomado y modificado de: CONTRATO DE CONSULTORÍA CMA 001 -2016-REVISIÓN Y AJUSTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GRANADA CON EL ENFOQUE REGIONAL. MAPA R-17 Condición de riesgo por movimientos en masa en suelo urbano y de expansión. Cartografía Base IGAC Estudio de Riesgo Consorcio Unión temporal AVR - CAR-Contrato 1185 DE 2013.

Observaciones:

Los predios Lote 1 las juntas y Lote 2 El Prado, cuentan con zona de riesgos por inundación de tipo Medio, los cuales se deben caracterizar por parte del municipio por medio de un estudio de AVR, que identifique obras de mitigación para solventar este y entregar plan de inversión y cronograma donde se cumpla con estas actividades a la brevedad, o identificar el sector que presenta afectación y que este no este inmerso en el desarrollo que se pretende en la fase 2 del proyecto podemos casa. El municipio entrega análisis de donde se identifica que no se cuenta con riesgo medio de inundación en la zona de desarrollo por parte del profesional idóneo

a cargo de la secretaria de infraestructura y planeación, el cual es avalado por parte del secretario de la misma secretaria como persona responsable.

9. Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Acueducto:

Cuenta con certificación de la entidad ASOAGUAS ESP emitida el 01/06/2022, por la prestadora de servicio, con disponibilidad inmediata para el predio denominado Lote 1 las Juntas y Lote 2 EL Prado.

Se cuenta con una concesión de 6.5 L/seg, equivalente a una dotación para 1110 suscriptores o 4440 usuarios, otorgada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca; y para el tratamiento del agua cuenta con una planta con capacidad para tratar 10 L/seg como caudal medio.

Longitud existente entre la red matriz del acueducto urbano y el punto de conexión al mencionado proyecto es de 100 metros lineales.

La presión en el punto de derivación es de ciento veinte (120) libras.

La presión máxima requerida es de cincuenta y cinco libras (55 lb) y la mínima es de treinta y cinco libras (35 lb).

El diámetro de la red que pasa por el punto de conexión es de dos (2") pulgadas.

Observaciones:

Sin embargo, para garantizar la óptima prestación del servicio, se requiere realizar el cambio de las redes principales existentes, aumentando la capacidad hidráulica de 2" (pulgadas) a 3" (pulgadas), actividad que se encuentra priorizada dentro del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado del Casco Urbano.

Alcantarillado:

Cuenta con certificación emitida Por la oficina de servicios públicos del municipio de Granada el 27/07/2021, de la entidad prestadora de servicio, con disponibilidad inmediata para los predios denominados Lote 1 las Juntas y Lote 2 EL Prado.

Observaciones: Pendiente por definir sitios de conexión, distancias y capacidad.

Energía Eléctrica:

Cuenta con certificación de fecha 18/01/2022, por la entidad prestadora de servicio ENEL, con disponibilidad inmediata para el predio denominado las juntas y el Prado en suelo urbano del municipio e Granada.

Observaciones: Pendiente por definir sitios de conexión, distancias y capacidad.

Servicio de aseo: se cuenta con certificación por parte de la entidad Oficina de servicios públicos del municipio de Granada con fecha 27/07/2021.

Telecomunicaciones: Esta no es exigencia, ya que depende del usuario el uso del servicio

Gas Natural: Se entrega certificación de disponibilidad por parte de la empresa prestadora del servicio Alcanos radicado del 17 de agosto de 2021.

- 10.** Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental.

Observaciones: La certificación manifiesta que no se cuenta con ningún tipo de afectación ambiental en los predios denominados las Juntas y el Prado No. De radicado CAR 20212059140.

- 11.** Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

Observaciones: Se adjunta información correspondiente al plan de desarrollo donde se identifica el eje, sector y programa correspondiente a vivienda.

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

- 12.** El predio se encuentra en zonas de expansión urbana o rural: NO

- 13.** *¿El municipio está en condiciones de realizar la modificación al uso del suelo para uso habitacional o residencial? (En caso de que lo requiera o N/A).* No aplica para el predio aportado.

- 14.** Área Bruta del predio (certificado de Libertad) En la unidad de medida que certifique el documento:

PREDIO LAS JUNTAS área 3,440 m2.
PREDIO EL PRADO equivalente a un área 14,590 m2

- 15.** Área Bruta del predio en la (certificación IGAC) En la unidad de medida que determine el documento:

PREDIO LAS JUNTAS área 3,440 m2.
PREDIO EL PRADO equivalente a un área 14,590 m2

- 16.** Área Bruta del predio en la (Escritura pública) En la unidad de medida que determine el documento:

PREDIO LAS JUNTAS área 3,440 m2.
PREDIO EL PRADO equivalente a un área 14,590 m2

- 17.** Área Bruta Levantamiento topográfico (En m2):

PREDIO LAS JUNTAS área 3,440 m2.
PREDIO EL PRADO equivalente a un área 14,590 m2

- 18.** Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada:
0 metros, predio con acceso sobre vía pavimentada.

E. ANEXOS:

1. Copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda.

Anexa planos en PDF: SI

Anexa planos en AutoCAD: SI

Anexa ficha técnica del POT donde estipula norma urbanística aplicable.

2. Copia del Acuerdo Municipal, mediante el cual se realiza el cambio de uso de suelo y/o se incorpora al suelo urbano el predio, debidamente sancionado.
Anexa plana modificado: No. APLICA.
3. Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):
Numero de postulantes: 100 HOGARES

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

1. Presentación del proyecto en formato Power Point si la ha suministrado el municipio.
2. Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio:
No se entrega en la información cargada en el DRIVE por parte del municipio.
3. Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio. NO
4. Informe de visita técnica de secretaria de Hábitat y Vivienda

G. CONCLUSIONES:

- ✓ El municipio cuenta con la totalidad de la información correspondiente al proyecto podemos casa fase 2, se requiere ser organizada y retirar los documentos que ya se encuentran vencidos para una fácil verificación de la información actualizada.

- ✓ Se debe realizar obras de conexiones a pozos de aguas lluvias y residuales, como fue compromiso en la visita técnica para poder cumplir con la disponibilidad de servicios públicos de alcantarillado.
- ✓ Se deben realizar obras de canalización de aguas lluvias por escorrentía en la parte alta del terreno.
- ✓ Se debe realizar permiso ante la corporación autónoma regional CAR, para aprovechamiento forestal de individuos que se encuentran en el predio.
- ✓ Visita atendida por parte del señor alcalde, secretario de planeación y empresas públicas de Granada.
- ✓ Dentro de las características del lote, es apto para el desarrollo urbanístico del proyecto podemos casa fase 2, se debe terminar de cargar la información requerida y generar cronogramas con tiempos definitivos de las intervenciones a realizar.

Cordialmente;



ING. ALVARO FERNANDO MELEDRO MENESES.



Vo.Bo. ARQ. BLANCA IRENE HERNANDEZ B

Contratista
Secretaria de Habitat y Vivienda de Cundinamarca.



Revisión Jurídica: **DRA. KAREN MÉNDEZ.**

Contratista.
Secretaria de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca



APROBO. DR. MILLER COMETA

Director.
Secretaria de Hábitat y Vivienda de
Cundinamarca Dirección de Planeación y
Coordinación institucional

**ESTUDIOS DE TITULOS PREDIO URBANO LOTE 2 –
MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA**

Estudio de títulos realizado al predio denominado **LOTE DOS EL PRADO**, identificado con la cedula catastral No. **00-00-0002-0299-000** y matrícula inmobiliaria No. 051-26456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha Cundinamarca, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No. 2552 del 11 de julio de 2018 de la Notaría Primera de Soacha
2. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No.051-26456 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Soacha
3. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca de fecha 14 de septiembre de 2022
4. Certificado de área expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Granada.
5. Certificado de NO expansión de área urbana o rural expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio de Gama.
6. Certificado de zona de riesgo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio
7. Certificado de no invasión y/o ocupación expedido por la Oficina de Planeación del Municipio
8. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación del Municipio
9. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio

Se aclara que en la ficha predial el número de matrícula inmobiliaria no coincide con el anotado en el certificado de libertad, esto debido a que la ficha es de fecha anterior a la ordenanza N° 017 del 10 de agosto de 1995 que constituyó a Granada en un municipio de Cundinamarca, segregándolo de Soacha. No obstante en el certificado se aclara la matrícula de origen.

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA,

DIRECCIÓN: Calle 8 No.13-13 del casco urbano del municipio de Granada Cundinamarca.

PREDIO DENOMINADO: LOTE 2 EL PRADO

PROPIETARIO: Municipio de Granada Nit:832.000.992-1

TIPO DE PREDIO: URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 051-26456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Soacha Cundinamarca

CEDULA CATASTRAL: 25312000000020299000 (Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de Folio de matrícula No.051-26456 **14.590 M2**
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca **14.590 M2**
- Escritura Pública No 2551 del 17 de julio de 2018 según certificado de paz y salvo que se protocoliza en la escritura **14.590 M2**
- Certificación de área municipio **15.555 M2**

LINDEROS:

Inmueble ubicado en el municipio de Granada, denominado EL PRADO, alinderado como figura en la escritura 02552 del 11 de Julio de 2018 de la Notaria Primera del Círculo de Soacha Cundinamarca la cual indica haberse transferido a título de venta el pleno derecho de dominio sobre el bien, a saber: "Lote de terreno denominado El Prado ubicado en Granada Cundinamarca con una área de catorce mil quinientos noventa metros cuadrados (14.590 MT2), comprendido por los siguientes Linderos tomados de la escritura pública número 2264 de 7 de octubre de 2011:

POR EL NORTE, partiendo desde el punto 26 al punto 1 en línea recta pasando por los puntos 27, 28 y 29 en distancia sucesivas de 34.14, 13.09 y 12.98 (longitud total 126.20) metros con servidumbre pública. POR EL ORIENTE: desde el último punto al punto 15 en línea quebrada y recta pasando por los puntos 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-F y 14 en distancia sucesivas de 10.01, 8.73, 10.40, 2.60, 11.15, 6.25, 8.00, 9.59, 8.00, 8.00, 8.00, 20.00, 10.40 y 21.80 metros con predios que son o fueron de Gilberto Guaqueta, Mercedes Guaqueta, Santiago Guaqueta calle 8; María del Carmen Beltrán Rey calle 8, Idelfonso Tunjuelo, Tiburcio Cortés y José Guillermo Salazar. POR EL SUR: desde el último punto al punto 18 en línea recta y pasando por los puntos 16 y 17 en distancias sucesivas de 18.978, 60.35 y 40.12 (Longitud total 127.44) metros con predios del mismo propietario y de marcados con el número Predial 00 - 00 - 002 - 0300 - 000. POR EL OCCIDENTE: desde este último punto al punto 15 inicial y encierra pasando por los puntos 19, 20, 21,22, 23,24 y 25 en línea recta y en distancia sucesivas de 15.75, 10.89, 16.90, 27.47, 13.85 13.60 34.22 y 8.98 (longitud total 141.66) metros con predios que son o fueron de Enrique Gómez

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No.051-26456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha Cundinamarca el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Granada Nit: 832.000.992-1

II. TRADICIÓN

El folio de matrícula No. 051-26456 se abre en virtud de: Venta realizada por LEOVIGILDO REY MICAN C.C. No. 173081 a EUTIMIO ROCHA BUITRAGO C.C. No. 19.158.455 según escritura No.12565 del 06 de noviembre de 1985 de la Notaría 5 de Bogotá, determinando como titular de derecho real de dominio al señor EUTIMIO ROCHA BUITRAGO C.C. No. 19.158.455. **(No hay falsa tradición)**

En la anotaciones siguientes 2 y 3 del folio de matrícula se evidencian compraventas y procesos divisorios las cuales determinan titular de derecho de dominio real **(No hay falsa tradición)**

En la anotación No. 3 el municipio de Granada adquiere el predio objeto de estudio por compra realizada al señor ROCHA BUITRAGO EUTIMIO CC 19158455 quien fuere la anterior titular del derecho completo como se evidencia en la anotación No.3 del folio de matrícula No. 051-26456.

En consecuencia, a la fecha del certificado estudiado 04 de abril de 2022, es el Municipio de Granada el titular de derecho real del predio.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No **00-00-0002-0299-000** y matrícula inmobiliaria No.051-26456, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, condiciones

resolutorias de ninguna clase, ni ocupación de ninguna índole.

En la escritura No.2552 del 11 de julio de 2018 de la notaría Primera de Soacha por medio de la cual el municipio de Granada realizó la compra del predio objeto de estudio, **no se evidencia destinación especial** que condicione el uso, goce y disfrute del predio, es decir, el predio podrá ser de libre destinación conforme a los lineamientos legales que rigen la materia.

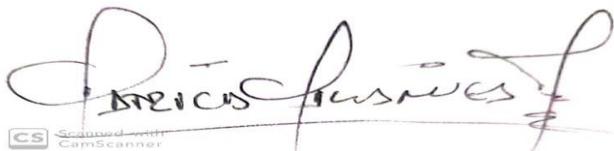
V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

De acuerdo con los documentos analizados se observa que el predio **“LOTE No. 2”** fue adquirido por el Municipio de Granada, por compra de pleno dominio, mediante escritura 2552 del 11 de julio de 2018 de la Notaría Primera de Soacha, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha Cundinamarca en el folio de matrícula No.051-26456. Por lo tanto, la titularidad del predio es 100% del municipio de Granada.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo, así mismo no se evidencia destinación especial o condición para su destinación en los títulos analizados.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro, a los 23 días del mes de septiembre de 2022.



CS Scanned with CamScanner

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ
Secretaría de Hábitat y Vivienda
Gobernación de Cundinamarca



ETAPA PRELIMINAR MUNICIPIO PARATEBUENO

ANÁLISIS Y REVISIÓN DE DOCUMENTOS

Programa “PODEMOS CASA” FASE 2

OCTUBRE DE 2022



**Gobernación de
Cundinamarca**



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 5.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1652

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

Revisión documental preliminar **Programa “PODEMOS CASA” FASE 2.** **Municipio de Paratebueno**

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. Respecto al recibo de la Postulación del predio en el Municipio de Paratebueno con MATRICULA INMOBILIARIA 160-52264 denominado LOTE 2, se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

1. Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.

Observaciones: Se cuenta con certificación firmada por el presidente del Concejo Municipal a los 17 días del mes de junio de 2022, donde se certifica que no se requiere dicho documento.

2. Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto

Observaciones: No aplica

3. Carta de Intención de participar en el programa firmada por el alcalde.

Observaciones: Se allega correo de intención al proyecto Podemos Casa fase 2 con fecha 25 de mayo de 2022 y carta oficial solicitada por parte de la SHV con fecha del 21/06/2022.

B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

4. Certificados de Tradición y Libertad del predio o VUR: Certificado de tradición y libertad.

Tipo de predio: Urbano.

Nombre del predio: LOTE 2

Área: 2 HAS.

Dirección: No contempla.

Titularidad: Es de propiedad del municipio de Paratebueno.

Observaciones: Se adjunta Certificado de libertad y tradición con fecha del 21/06/2022.

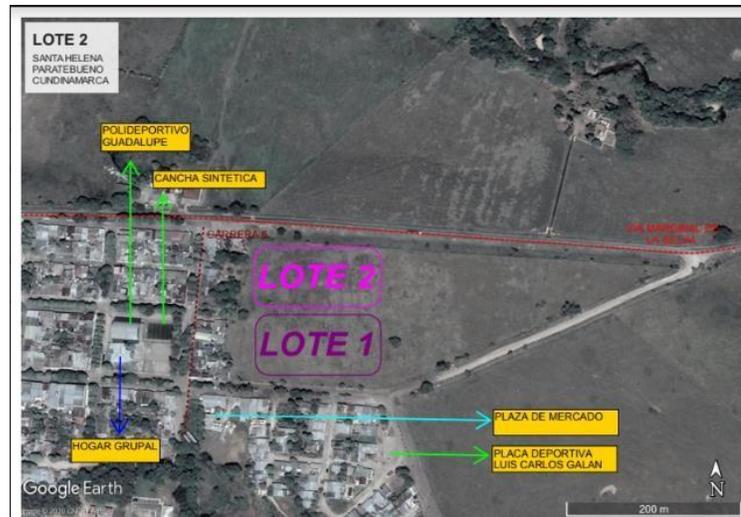
5. Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.

Área reportada: 2 Hectáreas

Código Catastral: 2553000011149000. Coordenadas del predio

PUNTO	NORTE	ESTE	LONGITUD
1-2	975707.85	1096439.09	214.810
2-16	975700.971	1096653.79	88.810
16-15	975612.197	1096651.31	45.43
15-14	975613.459	1096605.97	185.46
14-1	975618.611	1096420.58	91.14

Localización



Observaciones: Se adjunta imagen Google Earth donde se evidencia la identificación del predio y su ubicación en el área urbana del municipio de Paratebueno.

6" Avalúo del predio: Avalúo catastral expedido por la ACC el 28 de sept de 2022.
Valor : \$2.951.000



Certificado Catastral Especial

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005 (Antifránctes), artículo 6, parágrafo 3.

Fecha: miércoles 28 septiembre 2022

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 530 - Paratebueno
Número predial: 255300001000000011149000000000
Número predial anterior: 255300001000011149000
Dirección: LOTE 2
Matrícula inmobiliaria: 160 - 52264
Área terreno: 2 Ha 0 M2
Área construida: 0.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 2.951.000,00 M/cte

7^o Observaciones: Se aporta información correspondiente al avalúo catastral, con fecha de elaboración de 28 de septiembre de 2022, quedando plasmado en el documento que el valor por metro cuadrado (m2) es de \$147,55 ciento cuarenta y siete pesos con cincuenta y cinco centavos.

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

8. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:

a. Nomenclatura del Predio: LOTE 2, ubicado en suelo urbano del municipio de Paratebueno
 Código Catastral: 2553000011149000
 Matrícula Inmobiliaria: 160-52264

Observaciones: Se adjunta certificado con fecha 21/06/2022 de identificación del predio con nomenclatura genérica, sin embargo, no se evidencia dirección específica. Se requiere expedir certificación de nomenclatura alfanumérica donde se identifique calle o carrera.

b. Uso del suelo

Se anexa concepto de uso de suelo y norma urbanística firmado por la Secretaría de Planeación, Infraestructura y vivienda Municipal, donde se identifica la siguiente información:

- El predio se halla en suelo urbano, en un área de desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y prioritario. No presenta afectaciones ambientales ni redes de servicios públicos.
- USO PRINCIPAL: Residencial Tipo I, II y III. Se podrán destinar el 25% para usos complementarios y 15% para usos compatibles.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,47	ÍNDICE DE CONSTRUCCION	0,86
	ÁREA M2	%	NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS
CESIÓN VÍAS	6264,15	31,32 %	
ÁREAS DE CESIÓN ZONAS BLANDAS	2646,32	13,23 %	121
ÁREAS DE CESIÓN ZONAS DURAS	1698,02	8,49 %	
ÁREA DE AFECTACIONES	0	0 %	
OTRAS AREAS (CUALES)	0	0 %	
ÁREA URBANIZABLE	17353,57	86,77 %	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			
ÁREA TOTAL	20000	100 %	
ALTURA MÁXIMA EN PISOS:	2, 60 m		

Se relaciona certificación por parte de la Secretaría de Planeación, Infraestructura y vivienda Municipal del municipio de Paratebueno con fecha del 21/06/2022 donde se certifica que el predio con Mat. Inm. No. 160-52264, englobado con cedula catastral No2553000011149000, se considera VIABLE para el DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SPOCIAL Y PRIORITARIO, en conformidad con el Acuerdo Municipal N 004 de 2018.

Observación: El EOT de Paratebueno permite altura máxima en pisos: 2,60 m.

C.

Afectaciones por reservas naturales:

Se adjunta certificado con fecha 21/06/2022 firmado por la Secretaría de Planeación, Infraestructura y vivienda Municipal, donde se identifica que el predio no se encuentra ubicado en zonas de protección ambiental. Adicionalmente se anexa certificación del jefe de Desarrollo Rural donde se especifica que el predio NO se encuentra ubicado en zonas de protección ambiental.

Afectaciones viales:

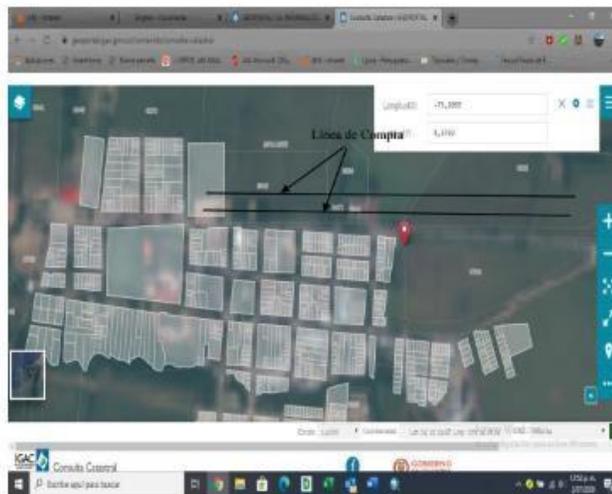


Imagen 1. Consulta en Geoportal IGAC

Se adjunta oficio dado por parte de la ANI con numero de oficio 20206040184621 de fecha 02/07/2020, concluyendo lo siguiente:

Con base en el anterior análisis, y en contexto con las validaciones efectuadas por la Interventoría CONSORCIO INTERVENTORES 4G - 2, le expresamos que de conformidad con los diseños correspondientes a la Unidad Funcional 3, no objetados a la fecha por dicha Interventoría, el predio ubicado en coordenadas geográficas 4°22'33.16" N 73°12'30,75"O, denominado LOTE 2, identificado por el Concesionario bajo el código predial CVY-03-076A, a la fecha no es requerido para el desarrollo del proyecto vial Villavicencio – Yopal, por ende no es procedente expedir ningún tipo de certificación sobre el particular ya que el mismo no es objeto de actividades de gestión predial por parte de la Sociedad Concesionaria Vial del Oriente S.A.S.

Redes de servicios públicos:

Se adjunta certificado con fecha 21/06/2022 firmado por la Secretaría de Planeación, Infraestructura y vivienda Municipal, donde se identifica que el predio no se encuentra ubicado en zonas de redes de servicios públicos.

9. Zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (Alta, media y/o baja), firmado por un especialista y avalado por la Secretaría de Planeación.

AMENAZA		DESCRIPCION
MOVIMIENTOS EN MASA	BAJA	En esta categoría de amenaza la inestabilidad de las laderas puede darse bajo condiciones excepcionales, donde la probabilidad de que se combinen condiciones adversas entre los factores condicionantes y detonantes es muy baja. Las condiciones de estabilidad se ven favorecidas por la baja pendiente topográfica y los bajos niveles freáticos a pesar de que los parámetros mecánicos de las unidades superficiales no sean las mejores. La ocurrencia de un mecanismo de falla traslacional puede darse con un período de retorno de 1000 años.
	MEDIA	Zonas con pendientes bajas (hasta 5°), llanuras inundables y depósitos de coluviones con cotas de inundación pertenecientes a manchas simuladas para caudales estimados de 50 años de período de retorno.
AVENIDAS TORRENCIALES		Procesos principalmente hidráulicos, y geoformas que generen encharcamiento en zonas no propias del cauce principal del drenaje, están relacionadas a dinámicas coluviales principalmente o terrazas de inundación, planicies que en procesos geohistóricos presentan evidencia de inundaciones.
	BAJA	Inundación por flujo con alta concentración de sedimentos, con alturas menores a 0.20 m, velocidades del flujo menores a 0.20 m/s, que se pueden presentar al menos una vez en un período de 100 años. Por las características del flujo (baja intensidad), las personas pueden movilizarse dentro de él, sin embargo, éste puede generar leves afectaciones a las viviendas y objetos o no presenta afectación alguna por inundación de flujos con altas concentraciones de sedimentos para períodos de retorno menores a los 100 años o corresponde a zonas sin comportamiento morfométrico de carácter torrencial o a zonas topográficamente altas.

Observaciones: Se adjunta Certificado del concepto de Amenaza y Condición de Riesgo por Movimientos en Masa, Inundaciones, avenidas torrenciales emitido por parte de la secretaria de Planeación de Paratebuena de fecha 30/04/2020, con vigencia un (1) año, estando por lo tanto vencida. Se requiere la actualización de la misma y determinar las obras de mitigación requeridas a lo correspondiente del riesgo medio por inundaciones, definir Cronograma de actividades, recursos y fuentes de financiación.

- 10.** Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Acueducto

Longitud existente entre el punto de alimentación de red y el punto de derivación, conexión o empate: 16,5 m por la calle 2 y 4,5 m por la calle 3.

Diámetro mínimo de Red: de 3" y 2".

Presión máxima requerida: Pendiente por entregar.

Presión Mínima requerida: Pendiente por entregar.

Observaciones: Cuenta con certificación expedida por parte de empresa de Servicios Públicos de Paratebuena con fecha del 17/06/2020, donde se manifiesta que, si se requiere mayor capacidad a las 2" disponible, el municipio es quien se encargara de realizar las obras requeridas que garanticen la cobertura, calidad y

continuidad. La certificación debe ser actualizada, definir Cronograma de actividades, recursos y fuentes de financiación.

Alcantarillado

Longitud existente entre el punto de alimentación de red y el punto de derivación, conexión o empate: 15 m en la calle 2 en 32" y por la calle 3 a una distancia de 40 m en 12", calle 4 a una distancia de 11 m en 12".

Diámetro mínimo de Red: de 12".

Presión máxima requerida: Pendiente por entregar.

Presión Mínima requerida: Pendiente por entregar.

Observaciones: Cuenta con certificación expedida por parte de empresa de Servicios Públicos de Paratebueno con fecha del 17/06/2020, donde manifiesta que, si se requiere mayor capacidad disponible, el municipio es quien se encargara de realizar las obras requeridas. La certificación debe ser actualizada, definir Cronograma de actividades, recursos y fuentes de financiación.

Energía

Localización del punto o circuito de derivación: Pendiente por entregar

Número y calibres del alimentador: Pendiente por entregar

Estructuras o equipos adicionales o especiales requeridos: Pendiente por entregar

Observaciones: Cuenta con certificación expedida con fecha de abril de 2020 por la entidad prestadora del servicio ENEL, se requiere que se especifique capacidad y distancia a punto de conexión, la cual podrá ser obtenida una vez se concluya la proyección del diseño arquitectónico y se expida la licencia urbanística. La certificación debe ser actualizada.

Aseo

Observaciones Cuenta con certificación expedida por parte de empresa de Servicios Públicos de Paratebueno ESP con fecha del 21/06/2022 donde se especifica la disponibilidad inmediata para el predio.

Gas

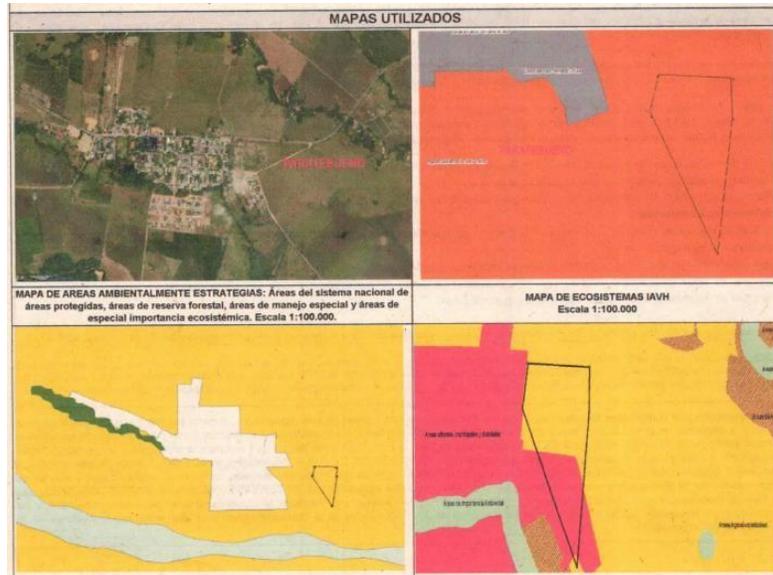
Observaciones: Se observa solicitud realizada por parte del municipio con fecha del 17/06/2022 a la entidad prestadora del servicio MEDIGAS INGENIEROS S.A. E.S.P, sin respuesta de la entidad.

Telecomunicaciones:

Observaciones: Esta no es obligatoria, ya que depende del usuario el uso del servicio

11. Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental.

Se adjunta información por parte de la entidad ambiental CORPORINOQUIA, el cual manifiesta que no se encuentra en ninguna zona de afectación ambiental, respuesta dada el 30 de diciembre de 2020 con numero de radicado YO-2020-07393.



Observaciones: Se cuenta con información entregada por parte de la entidad ambiental CORPORINOQUIA. Se requiere sea actualizada a fin de determinar igualmente que se encuentra en zona urbana y con condiciones ambientales aptas para el desarrollo de un proyecto de vivienda.

12. Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

LÍNEA BASE	META DE PRODUCTO EN EL CUATRIENIO	INDICADOR	META CUATRIENIO
100	Beneficiar Ciento Cincuenta (150) familias en condición de debilidad manifiesta o vulnerabilidad, con VIS o VIP.	No de familias en condición de debilidad manifiesta beneficiadas con VIS O VIP.	150
165	Beneficiar a Cincuenta (50) familias en condición de debilidad manifiesta o vulnerabilidad, con mejoramiento de vivienda.	No de familias con debilidad manifiesta beneficiadas con mejoramiento de vivienda.	50

42

Plan de Desarrollo Armando Futuro en Paratebueno 2020-2023 Ajuste			
2	Beneficiar a Cinco (5) familias en condición de debilidad manifiesta o vulnerabilidad, con reubicación de vivienda por riesgo a su integridad	No de familias con debilidad manifiesta beneficiadas con reubicación de vivienda por riesgo a su integridad.	5

Observaciones: Cumple. Se adjunta copia del Plan Municipal 4.1.11 VIVIENDA DIGNA PARA TODOS, del plan de desarrollo denominado Armando futuro en Paratebueno 2020-2023 donde se evidencia la proyección de las metas en temas de vivienda.

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

- 13.** El predio se encuentra en zonas de expansión urbana o rural: RURAL. No. Es un Predio Urbano.
- 14.** ¿El municipio está en condiciones de realizar la modificación al uso del suelo para uso habitacional o residencial?
No aplica
- 15.** Área Bruta del predio según certificado de Libertad: 2 HAS
- 16.** Área Bruta del predio en el certificado catastral especial: 20.000 M2
- 17.** Área Bruta del predio en la Escritura pública: 20.000 M2.
- 18.** Área Bruta Levantamiento topográfico (En m2): No se entrega plano topográfico por parte del municipio.
- 19.** Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada: Cumple.

E. ANEXOS:

1. Copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda.
Anexar planos en PDF: NO
Anexar planos en AutoCAD: NO

Observaciones: Se debe adjuntar planos correspondientes a la localización del predio, capítulo y planos específicos de la normativa del EOT específica del predio a fin de ser validada.

2. Copia del Acuerdo Municipal, mediante el cual se realiza el cambio de uso de suelo y/o se incorpora al suelo urbano el predio, debidamente sancionado. N/A
3. Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):
Número de postulantes: Se toma información de la certificación de uso del suelo y de acuerdo con la normativa se definen 121 postulantes.

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

1. Presentación del proyecto en formato Power Point
Observaciones: SI entrego, se requiere actualizar con la plantilla de la SHV.

2. Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio.
3. Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio

Observaciones: Se anexa estudio de títulos realizado por la Dra. Patricia Villanueva de la Secretaría de Hábitat

4. Informe de visita técnica de secretaria de Hábitat y Vivienda

Se recomienda realizar Visita al predio postulado por el municipio: SI X NO

Se realizó visita por parte de la Secretaría de Hábitat y vivienda el día 14 de julio de 2022.

F. CONCLUSIONES:

Para continuar con el proceso de viabilidad es necesario que el municipio avance en las gestiones para conseguir de manera oficial los documentos y demás actividades faltantes del presente informe.

Se debe especificar el área de intervención para el desarrollo del proyecto (2 Ha) y en caso de ser modificada se debe adelantar los trámites pertinentes y definir los documentos de acuerdo con el área específica.

Se debe prolongar servicios públicos como red de aguas lluvias, gas y agua potable frente al predio por parte del municipio.

Se debe anexar cronograma y proyección de las fuentes de financiación para la respectiva adecuación del predio para la implementación del programa de vivienda. Así como certificado de disponibilidad presupuestal.

En la visita se evidenció que el predio es óptimo para ejecutar el proyecto de Podemos Casa fase 2, siempre y cuando se solucionen las actividades pendientes ya nombradas.



Ing. ALVARO FERNANDO MELENDRÓ MENESES
Contratista



APROBÓ: DR. MILLER COMETA
Director de Coordinación Interinstitucional
Secretaría de Hábitat y Vivienda



Revisión Jurídica: Dra. Karen Méndez.

Revisión técnica: Arq. María José Torres 



Vo. Bo.: Arq. Blanca Irene Hernandez

ESTUDIOS DE TITULOS PREDIO LOTE 2 – MUNICIPIO DE PARATEBUENO CUNDINAMARCA

Estudio de títulos realizado al predio denominado **LOTE 2**, identificado con la cedula catastral No. 25530000100011149000 y matricula inmobiliaria No. 160-52264 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No. 348 del 19 de julio de 2019 de la Notaría de Medina
2. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No.160-52264 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Gachetá
3. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca de fecha 28 de septiembre de 2022
4. Certificado de área expedido por la Oficina de Planeación del Municipio
5. Certificado de NO expansión de área urbana o rural expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio.
6. Certificado de zona de riesgo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio
7. Certificado de no invasión y/o ocupación expedida por la Oficina de Planeación del Municipio
8. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación del Municipio
9. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE PARATEBUENO CUNDINAMARCA,

DIRECCIÓN: LOTE 2 del casco urbano del municipio de PARATEBUENO Cundinamarca.

PREDIO DENOMINADO: LOTE 2

PROPIETARIO: Municipio de Paratebueno Nit: 800.074.120-5

TIPO DE PREDIO: URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 160-52264 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Gachetá Cundinamarca

CEDULA CATASTRAL: 25530000100011149000 (Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de Folio de matrícula No.160-52264 **2.0 M2**
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca **2.0 M2**
- Escritura Pública No 348 del 19 de julio de 2019 **2.0 M2**
- Certificación de área municipio **2.0 M2**

LINDEROS:

Conforme a la escritura No.348 del 19 de julio de 2019, el predio objeto del estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

"NORTE, partiendo del punto 1 al punto 2 linda con vía marginal de la selva, en extensión de 214.81 metros lineales; ESTE, partiendo del punto 2 al punto 16 linda con lote 3 remanente en extensión de 88.81 metros lineales; SUR, partiendo del punto 16 al punto 15 linda con lote 3 remanente, en extensión de 45.36 metros lineales; partiendo del punto 15 al punto 14 linda con el lote 1, en extensión de 185.46 metros lineales; OESTE, partiendo del punto 14 al punto 1 linda con calle 3, María Beltrán, Miguel Cortés en extensión de 91.14 metros lineales"

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No.160-52264 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Paratebueno Nit: 800.074.120-5

II. TRADICIÓN

El folio de matrícula No. 160-52264 se abre con la inscripción al registro de la escritura No. 412 del 13 de junio de 2019 en virtud de la división material del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 160-28384 por medio del cual se segrega el predio objeto del presente estudio. **(No hay falsa tradición)**

En la anotación No.2 y 3 del folio de matrícula se surten registros de medidas cautelares las cuales son canceladas mediante providencia judicial.

En la anotación No. 4 el municipio de Paratebuena adquiere el predio objeto de estudio por compra realizada a los señores MARIA ALCIRA HERNANDEZ VEGA CC 41.793.773, LORENZO TORRES CACERES C.C.No. 4.096.862 y DIANA MARCELA TORRES HERNANDEZ C.C. No.52.822.337 quienes fueren los anteriores titulares del derecho completo como se evidencia en la anotación No.1 del folio de matrícula No. 160-52264

En consecuencia, a la fecha del certificado estudiado 21 de junio de 2022, es el Municipio de Paratebuena el titular de derecho real del predio.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No 25530000100011149000 y matrícula inmobiliaria No.160-52264, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias de ninguna clase, ni ocupación de ninguna índole.

En la escritura No.348 del 19 de julio de 2019 de la notaría de Medina por medio de la cual el municipio de Paratebuena realizó la compra del predio objeto de estudio, **se evidencia destinación especial** a saber “El lote objeto de compra será destinado para el desarrollo de y/o construcción de vivienda de interés social”

V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

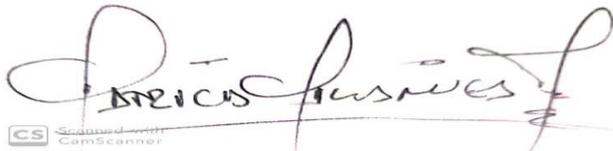
De acuerdo con los documentos analizados se observa que el predio “**LOTE 2**” fue adquirido por el Municipio de Paratebuena, por compra de pleno dominio, mediante escritura No. 348 del 19 de julio de 2019 de la Notaría de Medina, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca en el folio de matrícula No.160-52264. Por lo tanto, la titularidad del predio es 100% del municipio de Paratebuena.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo, así

mismo su destinación especial es para el desarrollo de y/o construcción de vivienda de interés social.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro, a los 3 días del mes de Octubre de 2022.



CS Scanned with CamScanner

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ
Secretaría de Hábitat y Vivienda
Gobernación de Cundinamarca



ETAPA PRELIMINAR MUNICIPIO DE GACHETÁ

ANALISIS Y REVISION DE DOCUMENTOS Programa “PODEMOS CASA” FASE 2

JULIO DE 2022



SC-CER 303297



ST-CER655765



**Gobernación de
Cundinamarca**



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 5.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1652

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

Revisión documental preliminar **Programa “PODEMOS CASA” FASE 2.** **Municipio de Gachetá**

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. Respecto al recibo de la Postulación del predio con MATRICULA INMOBILIARIA 160-36048, se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

- 1. Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.**

Observaciones: Se aporta copia del Acuerdo No. 005 (27 mayo de 2022).

- 2. Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al Alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto (En caso de no tener la propiedad).**

Observaciones: No requiere compra de predio siendo propiedad del municipio de acuerdo con certificado de tradición y libertad expedido el 6 de junio de 2022.

- 3. Carta de Intención de participar en el programa firmada por el Alcalde.**

Observaciones: Postulado mediante oficio de 24 de mayo de 2022 firmado por el señor alcalde Luis Hernando Velandia Beltrán.

B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

- 4. Certificado de Tradición y Libertad del predio con fecha 6 de junio de 2022.**

Tipo de predio: Urbano
Titularidad: Propiedad del municipio de Gachetá
Nombre del Predio: La Esperanza
Área: 3H 2500 mts2

Observaciones: Se aporta Certificado de tradición y libertad del predio con **MATRICULA INMOBILIARIA No.160-36048, estado de folio ACTIVO**

- 5. Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.**

Área: 3H 2500 mts²
 Área útil postulada: 5.958 m².
 Código Catastral: 252970100004000010000



6. Avalúo del predio (Catastral o Comercial)

Observaciones: Avalúo tomado de la Ficha de la Agencia Catastral de Cundinamarca, con valor de \$191.710.000 con fecha 22/07/2022.

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

7. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:

- a. Nomenclatura del Predio, Código catastral y Matrícula inmobiliaria.
 - Nomenclatura del Predio: KR 2 No. 1 - 330 sur Urbanización La Esperanza.
 - Código Catastral: 252970100004000010000
 - Matrícula Inmobiliaria: 160-36048

Observaciones: Se entrega certificación emitida por Secretaria de Planeación y Seguimiento a la Infraestructura del municipio de Gachetá del 25/05/2022.

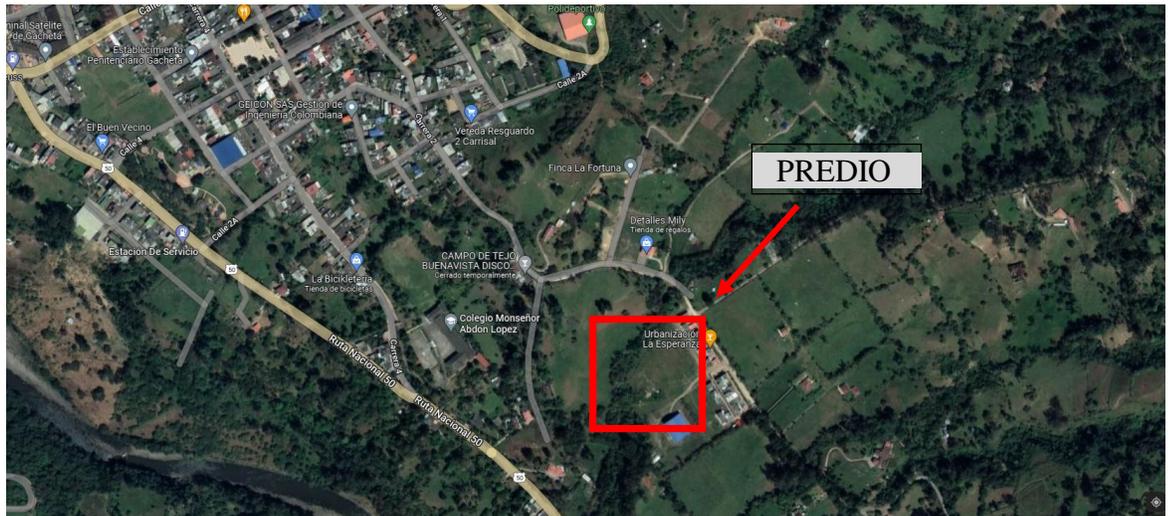
- b. Uso principal y secundario, alturas máximas, índices de ocupación y de construcción y disposiciones del POT que afecten el predio.

Uso Principal: En certificación emitida por Secretaria de Planeación y Seguimiento a la Infraestructura del municipio de Gachetá de 05/2022, se concluye que el predio “SE ENCUENTRA dentro del uso permitido para el desarrollo del proyecto “URBANIZACIÓN LA ESPERANZA ETAPA 3”.”

Índices de Ocupación: 0.70
 Índices de Construcción: 1.5 – 2.0
 Máxima altura: 14 mts

Se aporta acuerdo municipal “DECRETO 059 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022” donde se adopta la normativa específica para el desarrollo del predio.

- c. Afectaciones por reservas naturales, afectaciones de infraestructura de movilidad (Vías, perfiles viales), redes de servicios públicos, o de infraestructura de equipamientos públicos, etc.



- Afectaciones por reservas naturales: No presenta afectación
- Afectaciones de infraestructura de movilidad (Vías, perfiles viales): No presenta afectación.
- Redes de servicios públicos: Contra el lindero Noroccidental pasa una red de media tensión.
- Redes de Infraestructura de equipamientos públicos: No presenta afectación.

Observaciones: En estudio urbanístico del predio se menciona: “Se trata de un lote de terreno presenta una pendiente baja y se encuentra afectado por la zona norte con la ronda de la Quebrada La Esperanza, en 30 metros de ancho y 100 metros de largo aproximado” aspecto que se debe revisar en la visita técnica de reconocimiento del predio.

- d. Porcentaje de áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario mínimo exigido por el EOT:

- Áreas recreativas de uso público: 7%
- Zona de equipamiento comunal: 3%
- Zona de circulación peatonal: 5%

- Parqueaderos: 15%

Observaciones: Se anexa acuerdo municipal “DECRETO 059 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022” donde se adopta la normativa específica para el desarrollo del predio. Se relaciona la información adicionalmente en la certificación de la Secretaría de planeación y seguimiento a la infraestructura municipal del 24 de mayo de 2022.

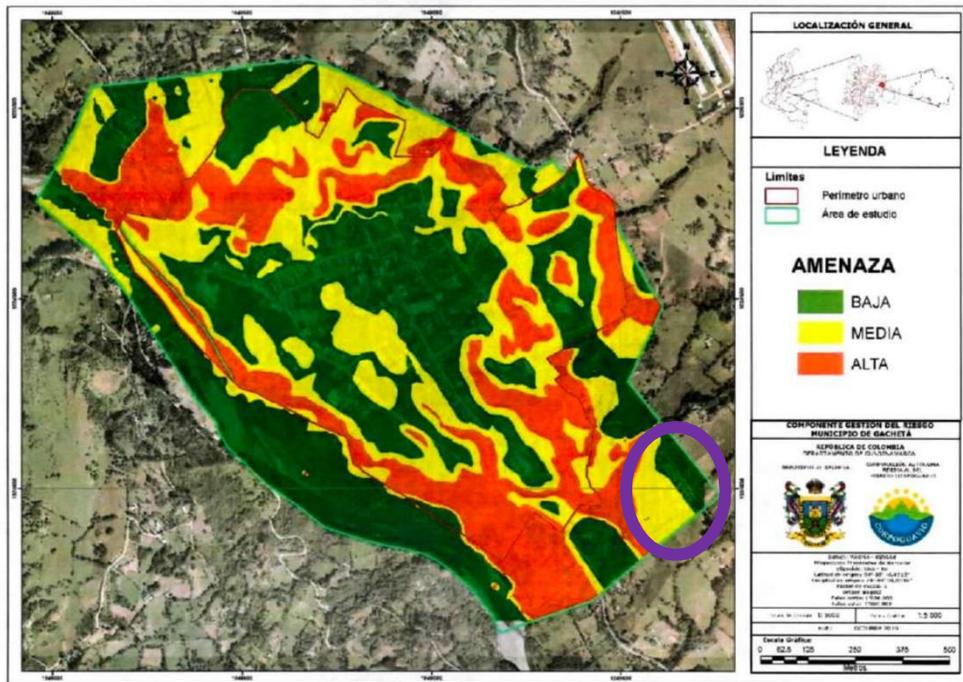
8. Zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (Alta, media y/o baja), no se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable, Firmado por un especialista y avalado por la Secretaría de Planeación.

- **Fenómenos de Remoción en masa:** Riesgo bajo y medio.
- **Fenómenos de Inundación:** Riesgo muy bajo, vulnerabilidad improbable.
- **Fenómenos de Avenida Torrencial:** Riesgo bajo.

En certificación emitida por Secretaria de Planeación y Seguimiento a la Infraestructura del municipio de Gachetá del 24 de mayo de 2022, “El predio no se encuentra en zona de reserva de obra pública o de infraestructura a nivel municipal, departamental o nacional, no se encuentra en zonas de protección ambiental y no necesita ninguna licencia ambiental para construcción de vivienda en el área permitida para esto.”

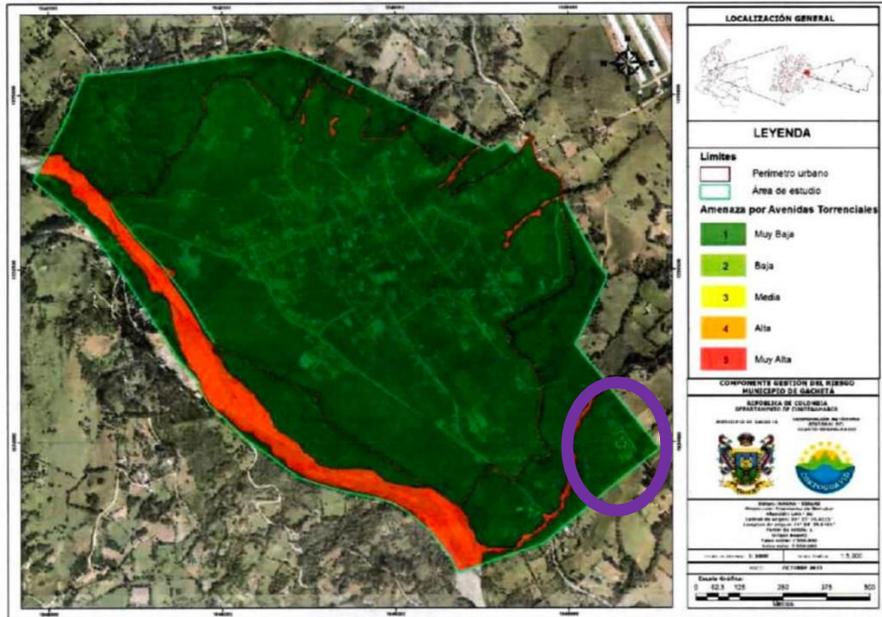
Plano de zonificación a color y con convenciones tomado del AVR del municipio con fecha 2019 elaborado por D&M Ingeniería y medio ambiente SAS.

Figura 115 Amenaza por fenómenos de remoción en masa.



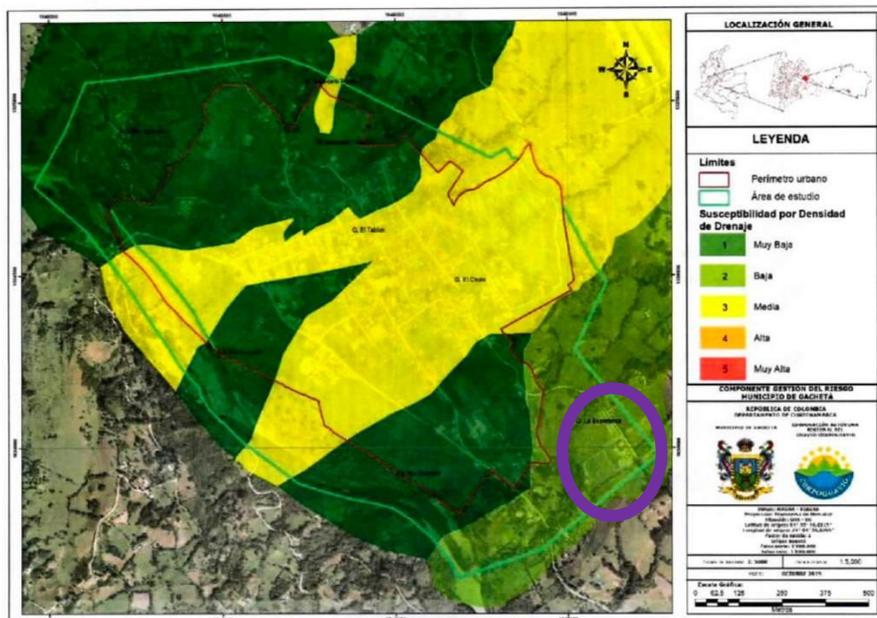
Fuente: Equipo consultor.

Figura 143 Mapa Calificado Modelo hidráulico para zonificación por inundación polígonos perimetrales municipio de Gacheta.



Fuente: Equipo consultor.

Figura 162 Mapa de Microcuencas para AVT evaluando susceptibilidad por Densidad de drenaje.



Fuente: Equipo consultor.

9. Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Acueducto:

Longitud existente entre el punto de alimentación de red y el punto de derivación, conexión o empate: 40 mts

Cota de Presión (expresada en metros): Mínima 80 PSI y máxima 120 PSI

Diámetro mínimo de Red: 3"

Presión máxima requerida: 80 psi

Presión mínima requerida: 120 psi

ALCANTARILLADO:

Descripción del sistema del alcantarillado: Se encuentra separado aguas lluvias de aguas residuales.

- Red principal de aguas negras: Disponible a 50 mts. en 8" de diámetro.
- Red de aguas lluvias: Disponible a 50 mts. en 10" de diámetro.
- Planta de aguas negras: A 200 mts. del predio.

Por la pendiente del predio y los puntos de alcantarillado sobre la vía cota de batea y distancia no representan ningún inconveniente para su conexión.

ASEO-RECOLECCIÓN DE RSU: Disponibilidad para la prestación del servicio.

Observaciones: Información tomada de certificación expedida por oficina de servicios públicos integrales del Guavio "SERVIGUAVIO", referida para los servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo. Firmada por el gerente Carlos Alberto Calderón Moreno, expedida el 06 de junio de 2022.

- Se anexa certificado de la Secretaría de planeación y seguimiento a la infraestructura municipal de Gachetá con fecha 8 de junio de 2022, donde se manifiesta disponibilidad presupuestal de \$5.200.000 para la cofinanciación del proyecto "ADECUACIÓN DE ACOMETIDAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA "PODEMOS CASA FASE II, MUNICIPIO DE GACHETÁ, CUNDINAMARCA".

ENERGÍA ELÉCTRICA: Localización del punto o circuito de derivación; Número y calibres del alimentador; Estructuras o equipos adicionales o especiales requeridos.

La empresa prestadora del servicio de energía ENEL dando respuesta al caso No. 265507180 del día 06-06-2022 da la disponibilidad del servicio, no se especifica puntualmente lo requerido y se enuncia que una vez obtenida la licencia urbanística correspondiese y el plano del proyecto aprobado, se deben sujetar a las normas vigentes de orden nacional y municipal. Es necesario completar la información técnica de este ítem. Vigencia 2 años.

GAS NATURAL: Se anexa certificación de la empresa YAVEGAS S.A. del 6 de junio de 2022, donde se manifiesta que la empresa "verifico la viabilidad y por ende cuenta con la disponibilidad del servicio de gas domiciliario para la Urbanización la Esperanza".

10. Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental:

Se anexa oficio de respuesta de Subdirección de Gestión Ambiental de CORPOGUAVIO del 7 de junio de 2022 No. De seguimiento 00222102149, donde se manifiesta: *“en el predio denominado “Urbanización la Esperanza.”, ubicado en municipio de Gacheta, no genera efectos negativos sobre el medio ambiente, no atraviesa zonas ecosistémicas de alto valor y conservación, no presenta cercanías a humedales, nacederos o corrientes hídricas, áreas de vegetación endémica, por tal motivo no requiere ningún tipo de licencia ambiental.”*, firmado por María Fernanda Medina Quintero, subdirectora de Gestión Ambiental.

11. Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

Observaciones: Se anexa la copia digital requerida, plan de desarrollo municipal 2020-2023 “GACHETÁ SOCIAL, EMPRENDEDORE E INCLUYENTE”, específicamente desde el Capítulo VI “DIMENSIÓN GACHETA EMPRENDE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA”, Numeral 4. SECTOR VIVIENDA.

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

12. El predio se encuentra en zonas de expansión urbana o rural: NO

13. ¿El municipio está en condiciones de realizar la modificación al uso del suelo para uso habitacional o residencial? (En caso de que lo requiera o N/A): No aplica para el predio aportado.

14. Área Bruta del predio (certificado de Libertad) En la unidad de medida que certifique el documento: 2H 6501 MTS2

15. Área Bruta del predio en la (certificación IGAC) En la unidad de medida que determine el documento: 2H 6501 MTS2

16. Área Bruta del predio en la (Escritura pública) En la unidad de medida que determine el documento: 3H 2500 MTS2

17. Área Bruta Levantamiento topográfico (En m2): 26.501 MTS2, el municipio manifiesta que el área útil para el proyecto será de 5.958 m2.

18. Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada:

Según certificado de la Secretaría de planeación y seguimiento a la infraestructura municipal de Gacheta con fecha 8 de junio de 2022“...Se encuentra a 330 metros del punto de referencia: carrera 2con calle 1, casco urbano del municipio de Gacheta, vía con pavimento en buen estado.”

E. ANEXOS:

1. Copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda.

Se anexa copia del EOT. Acuerdo No. 15 (6 diciembre de 2001) POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GACHETÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

Anexa planos en PDF: NO

Anexa planos en AutoCAD:

NO

Anexa ficha técnica del EOT donde estipula norma urbanística aplicable.

CERTIFICACIÓN SPSI-CER-US.095-2.022 de la Secretaría de planeación y seguimiento a la infraestructura municipal de Gachetá.

2. Copia del Acuerdo Municipal, mediante el cual se realiza el cambio de uso de suelo y/o se incorpora al suelo urbano el predio, debidamente sancionado.

Se cuenta con el Acuerdo 031 de 2019 sancionado, donde se incorpora el predio al perímetro urbano del municipio.

- No aplica para el predio postulado.

Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):

- Número de postulantes por municipio: 100 HOGARES propuestos en certificación de la Secretaría de planeación y seguimiento a la infraestructura municipal de Gachetá, con fecha 25 de mayo de 2022.
- Verificación de la SHV: Según cálculos estimados es posible construir 5 torres de 4 pisos, para un total de 80 un. de vivienda.

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

1. Presentación del proyecto en formato Power Point.
 - Aún no se ha suministrado por parte del municipio.
2. Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio:
 - Se anexa certificado de la Secretaría de planeación y seguimiento a la infraestructura municipal de Gachetá con fecha 8 de junio de 2022, donde se manifiesta disponibilidad presupuestal de \$5.200.000 para la cofinanciación del proyecto "ADECUACIÓN DE ACOMETIDAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

“PODEMOS CASA FASE II, MUNICIPIO DE GACHETÁ, CUNDINAMARCA”.

3. Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio.
 - Estudio de títulos realizado por la Secretaría de hábitat y Vivienda.
4. Informe de visita técnica de Secretaria de Hábitat y Vivienda.
 - Se realizó Visita al predio postulado por el municipio el 6 de julio de 2022 donde se encontró que es necesario ampliar el área postulada para cumplir con las unidades de vivienda proyectadas, lo anterior teniendo en cuenta que la postulación inicial hace parte de un predio de mayor extensión.

F. CONCLUSIONES:

Basados en la información aportada, es posible concluir que el municipio se encuentra apto para avanzar en la siguiente etapa para la vinculación al programa Podemos Casa de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, para ello es indispensable que se anexe la totalidad de documentación solicitada por esta secretaría en su decreto 118 de 2018 y sus modificatorios.

El predio postulado cumple con las condiciones físicas óptimas para el desarrollo del programa, sin embargo, se encuentra pendiente por aportar acuerdo municipal donde se adoptarán y refrendarán características especiales para la norma urbanística aplicable para el desarrollo del proyecto.

Una vez realizada la visita de campo por la SHV se concluye que es posible avanzar a una siguiente etapa del programa, así como la viabilidad para la construcción de las 100 viviendas propuestas por el municipio que estarían sujetas a la norma que se aplique al predio y al ajuste del área postulada.

ARQ. SERGIO HERNÁN GARZÓN GIL

Profesional Universitario.
Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca.



Vo.Bo. ARQ. BLANCA IRENE HERNANDEZ B

Contratista
Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca.



REVISIÓN JURÍDICA: DRA. KAREN MÉNDEZ.

Contratista.
Secretaría de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca



APROBO. DR. MILLER COMETA

Director.
Secretaría de Hábitat y Vivienda de
Cundinamarca Dirección de Planeación y
Coordinación institucional

ESTUDIOS DE TITULOS PREDIO URBANO LA ESPERANZA – MUNICIPIO DE GACHETÁ CUNDINAMARCA

Estudio de títulos realizado al predio denominado **LA ESPERANZA**, identificado con la cedula catastral No. **01-00-0040-0001-000** y matrícula inmobiliaria No. 160-36048 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha Gachetá, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No. 051 del 18 de febrero de 2002 de la Notaría de Gachetá
2. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No.160-36048 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Gachetá
3. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca de fecha 22 de Julio de 2022
4. Certificado plano predial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
5. Certificado de área expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Gachetá.
6. Certificado de NO expansión de área urbana o rural expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio.
7. Certificado de zona de riesgo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio
8. Certificado de no invasión y/o ocupación expedido por la Oficina de Planeación del Municipio
9. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación del Municipio
10. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE GACHETÁ CUNDINAMARCA,

DIRECCIÓN: Carrera 2 No.1-330 del casco urbano del municipio de Gachetá Cundinamarca.

PREDIO DENOMINADO: LA ESPERANZA

PROPIETARIO: Municipio de Gachetá Nit:899.999.331-2

TIPO DE PREDIO: URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 160-36048 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Gachetá Cundinamarca

CEDULA CATASTRAL: 25297010000400001000 (Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de Folio de matrícula No.160-36048 **26.501 M2**
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca **26.501 M2**
- Escritura Pública No 049 del 20 de febrero de 2017 **26.501 M2**
- Certificación de área municipio **26.501 M2**

LINDEROS:

Conforme a la escritura No.049 del 20 de febrero de 2017, el predio objeto del estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

“POR PIE, DESDE UN GUAMO A LA ORILLA DE LA QUEBRADA “EL TABLON”, SIGUE POR CERCA DE PIEDRA Y ALAMBRE, LINEA RECTA POR EL SITIO DONDE SE ENCUENTRA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA URBANIZACIÓN “LA ESPERANZA”, LINDANDO CON TERRENOS DE LUIS EMILIO TORRES A ENCONTRAR LA PUNTA DE UNA ZANJA O VALLADO HOY CERCA DE ALAMBRE; POR SEGUNDO LADO, SIGUE POR LA CERCA DE ALAMBRE ARRIBA, COLINDANDO CON TERRENOS DE HEREDEROS DE JUAN DE JESUS RODRIGUEZ HASTA LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE DE LA URBANIZACIÓN “LA ESPERANZA” PRIMERA ETAPA, Y SIGUE EN RECTA A SALIR A LA ANTIGUA VIA A UBALÁ O CAMINO NACIONAL, COLINDADNDO CON LAS VIVIENDAS DE LA CITADA URBANIZACIÓN; DEL PUNTO DONDE SE ENCUENTRA LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE VOLTEA ALA IZQUIERDA POR DETRÁS DE LAS VIVIENDAS EDIFICADAS Y SUBE HASTA SALIR A LA ANTIGUA VÍA A UBALÁ O CAMINO NACIONAL DE META; SIGUE POR CABECERA, POR CERCA DE ALAMBRE, LINDANDO CON EL CAMINO NACIONAL DEL META HOY CARRETERA ANTIGUA A VÍA A UBALÁ A ENCONTRAR LA QUEBRADA EL TABLON HOY LA ESPERANZA Y POR ULTIMO LADO, LINDANDO CON TERRENOS DE RICARDO GARZÓN, LA QUEBRADA AGUAS ABAJO AL PRIMER LINDERO Y ENCIERRA.”

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No.160-36048 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Gachetá Nit: 899.999.331-2

II. TRADICIÓN

El folio de matrícula No. 160-36048 se abre en con la inscripción al registro de la escritura No. 051 de 18 de febrero de 2002 en virtud de la aclaración realizada a la escritura No. 818 del 13 de noviembre de 1993 por medio de la cual el municipio de Gachetá realiza la compra del predio objeto del presente estudio. **(No hay falsa tradición)**

En la anotación No.2 del folio de matrícula se realiza aclaración de área por medio de la escritura No.049 del 20 de febrero de 2017 en la notaría de Gachetá.

No hay más anotaciones.

En consecuencia, a la fecha del certificado estudiado 06 de junio de 2022, es el Municipio de Gachetá el titular de derecho real del predio.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No 25297010000400001000 y matrícula inmobiliaria No.160-36048, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias de ninguna clase, ni ocupación de ninguna índole.

En la escritura No.818 del 13 de noviembre de 1993 de la notaría de Gachetá por medio de la cual el municipio de Gachetá realizó la compra del predio objeto de estudio, **se evidencia destinación especial** a saber: “El cual será destinado para la construcción de la plaza de ferias, matadero municipal y circo de toros de acuerdo con la autorización conferida por el Honorable Concejo Municipal”

No obstante lo anterior, mediante acuerdo 09 del 08 de julio de 1996 el Concejo Municipal de Gachetá en su artículo 1° resuelve destinar el predio “La Esperanza” para adelantar proyectos de construcción de vivienda, es decir, el predio podrá ser destinado a la construcción de viviendas conforme a los lineamientos legales que rigen la materia.

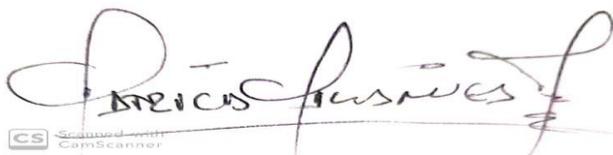
V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

De acuerdo con los documentos analizados se observa que el predio “**LA ESPERANZA**” fue adquirido por el Municipio de Gachetá, por compra de pleno dominio, mediante escritura No. 818 del 13 de noviembre de 1993 de la Notaría de Gachetá, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca en el folio de matrícula No.160-4368, que posteriormente fue desenglobado y registrado en el folio de matrícula No. 160-36048. Por lo tanto, la titularidad del predio es 100% del municipio de Gachetá.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo, así mismo no se evidencia destinación especial o condición para su destinación en los títulos analizados.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro, a los 23 días del mes de septiembre de 2022.



CS Scanned with CamScanner

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ
Secretaría de Hábitat y Vivienda
Gobernación de Cundinamarca

ETAPA DE PREFACTIBILIDAD
MUNICIPIO DE UBATÉ

INFORME FINAL

Programa “PODEMOS CASA” FASE II.

JUNIO DE 2022

Versión 1.0

Revisión documental preliminar
INFORME FINAL
Programa “PODEMOS CASA” FASE II.
Municipio de UBATÉ

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. Respecto al recibo de la Postulación del predio en el **Municipio de Ubaté** con MATRICULA INMOBILIARIA 172-78867, se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

1. Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.

Observaciones: Se remite acuerdo Municipal 01 de 2021, con fecha del 19 de abril de 2021 por el cual se autoriza al alcalde municipal para Celebrar Convenios y Contratos para la vigencia del año 2021. Se requiere actualizar la autorización del documento para las Vigencia 2022.

2. Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al Alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto (En caso de no tener la propiedad).

Observaciones: No aplica teniendo en cuenta que el predio es propiedad del municipio según certificado de tradición y libertad de fecha 07 de diciembre de 2021.

3. Carta de Intención de participar en el programa firmada por el Alcalde.

Observaciones: Postulado mediante oficio firmado por el alcalde de Ubaté de 25 de mayo de 2022.

B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

4. Certificados de Tradición y Libertad del predio o VUR: Cert. De Tradición y libertad.

Tipo de predio: Urbano.

Titularidad: Es de propiedad del Municipio de Ubaté.

Area: 8 Hectareas y 3235m2.

Observaciones: Se aporta Certificado de tradición y libertad del predio con Mat Inm. No. 172-78867 y sus precedentes (Folios cerrados) expedido el 07/12/2021. Se solicita su actualización.

5. Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.

Área: 8 Ha y 3235 m², con un área construida de 526 m².

Código Catastral: 01-00-0263-0001-000



Observaciones: Se aporta Certificado de tradición y libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos emitido el 07/12/2021 y documento de aspectos técnicos denominado "Estudio para la solicitud de sustracción de DMI San Miguel" Ubicado en el municipio de Ubaté Departamento de Cundinamarca" con fecha octubre de 2021. El número catastral se relaciona en el certificado de nomenclatura (Boletín No. 051 de 2022)

6. Avalúo del predio: \$840.610.000

Observaciones: Se aporta Certificación del avalúo del tesorero de Hacienda Municipal de Ubaté emitido el 09/04/2022, donde se relaciona el predio en mención por un valor de \$840.610.000. Se solicita el avalúo catastral.

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

7. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:

- a. Nomenclatura del Predio: Transversal 11 No. 15 A-127.
 Código Catastral: 01-00-0263-0001-000
 Matrícula Inmobiliaria: 172-78867

Observaciones: Se entrega certificación emitida por Planeación Ubaté (Boletín No 051 de 2022) del 02/05/2022. En el certificado de tradición y libertad se evidencia que se encuentra un área construida de 526 m², en la visita técnica que se hizo al predio el día 12 de julio de 2022 y firmada por el arquitecto Amaya de planeación Ubaté, se constató que estas construcciones eran unas viviendas que se demolieron y dentro de los compromisos que adquirió el municipio es retirar esta demolición.

b. Uso Principal y Secundario: Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritario, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Uso compatible: Institucional clase I, II, III.
 Uso condicionado: Comercio de Cobertura local Clase I
 Uso prohibido: Todos los demás.

Estacionamientos y parqueos: Para residentes, mínimo un sitio por cada 3 viviendas. Para visitantes mínimo un sitio por cada 7 viviendas y uno por cada 250 mts² construidos con otro uso.
 Toda edificación multifamiliar y/o agrupación que albergue 6 o más viviendas debe considerar portería en su acceso principal. Cuando haya más de 10 viviendas debe incluir, además, oficina de administración y/o sala comunal no menor de 12 mts² y se relacionarán en el reglamento de copropiedad.

Alturas máximas: De 4 a 5 pisos cada uno de 3.5 m con cubierta.

Densidad máxima neta: 70 viviendas por hectárea neta predial.

Área máxima ocupada: Máximo 50% del área del lote.

Antejardines: 3m cuando se exija.

Aislamientos: Posterior: 5m. Lateral: 5m. Entre construcciones: 5m.

Disposiciones del POT que afecten el predio:

Río Ubaté en un área de 14750 m² y vía pública en un área de 1395.238 m².

Figura 2-1-2-2 Mapa de Riesgos



Fuente: Una Nueva Ubaté

Observaciones: Se aporta certificación (SPU 427 y 429 de 2022) expedida por parte del Secretario de Planeación y urbanismo de Ubaté donde se define la localización del predio en ZONA URBANA con nomenclatura establecida conforme a lo establecido en el ACUERDO MUNICIPAL N° 16 DE 2016 DE FECHA 08 DE SEPTIEMBRE DE 2016, "Por el cual se ajusta el acuerdo 017 de 2.003, que adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, del Municipio de Villa de San Diego de Ubaté, para facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda a familias de menores recursos en el marco de la ley 1753 de 2.015".

Artículo 6: Clasificación de los usos del suelo de conformidad al literal b del artículo 47 de la ley 1537 de 2012, modificada por la ley 1753 de 2015, los bienes objeto de incorporación al perímetro urbano tienen la clasificación de usos del suelo que se copió en este ítem.

c.

Afectaciones por reservas naturales: Río Ubaté en un área de 14.750 m²

Afectaciones de infraestructura de movilidad Afectación por vía pública en un área de : 1395.238 m².

Redes de servicios públicos: En visita técnica se evidenció que tiene una afectación de dos redes de media tensión que atraviesan el predio.

Redes de Infraestructura de equipamientos públicos: No tiene.

Observaciones: El predio está afectado por el Río Ubaté en un área de 14750m² y por vía pública en un área de 1395,238m². Se adjunta Certificación expedida por Planeación Ubaté (SPU 829 2021) del 25/11/2021. El municipio ya ha atendido y organizado el proyecto de tal manera que estas afectaciones ya han sido abordadas por los profesionales competentes y se tienen las soluciones pertinentes.

d.

Porcentaje de áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario mínimo exigido por el POT:

Todo lote objeto de urbanización, debe ceder para zonas verdes y comunales, en forma gratuita al Municipio, un 20% del área neta urbanizable del lote. En el Área Residencial Especial la Cesión será del 25% del área total del Predio.

El 60% del área verde a ceder, debe entregarse en único globo de terreno; el 40% restante, según el tamaño del área podrá ser destinada para servicios a la comunidad, el área total cedida se entregará empedrada, arborizada y con servicios necesarios para su uso, mediante escritura pública al Municipio.

Multifamiliares el área privada comunal será del 60% del área del lote de la agrupación para la recreación, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales (se excluyen las vías y áreas de estacionamiento para residentes), estas áreas se incluirán en reglamento de copropiedad donde se indique perfectamente las áreas, el uso, mantenimiento y características del disfrute privado.

Observaciones: Se expide certificación por parte de Planeación Ubaté (SPU 426 2022) del 02/05/2022. Es necesario aclarar el por qué en esta certificación aparece dos veces el texto de Cesión tipo A con dos valores diferentes, uno por 13.418m² y otro por 13.900m². Es importante aclarar de acuerdo a lo definido en el PBOT, a fin de no generar discrepancia en las obligaciones del proyecto.

Se anexa adicionalmente la Resolución 125 del 31 de mayo de 2019, por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General y se concede la licencia de urbanización para el desarrollo denominado "URBANIZACIÓN VILLAS DEL MARQUÉS EL DORADO"...para el predio localizado en la Tv 11 N 15 A-127 zona urbana del Municipio de Ubaté, la cual tenía vigencia hasta mayo de 2021 y de allí se sustraen los siguientes apartes:

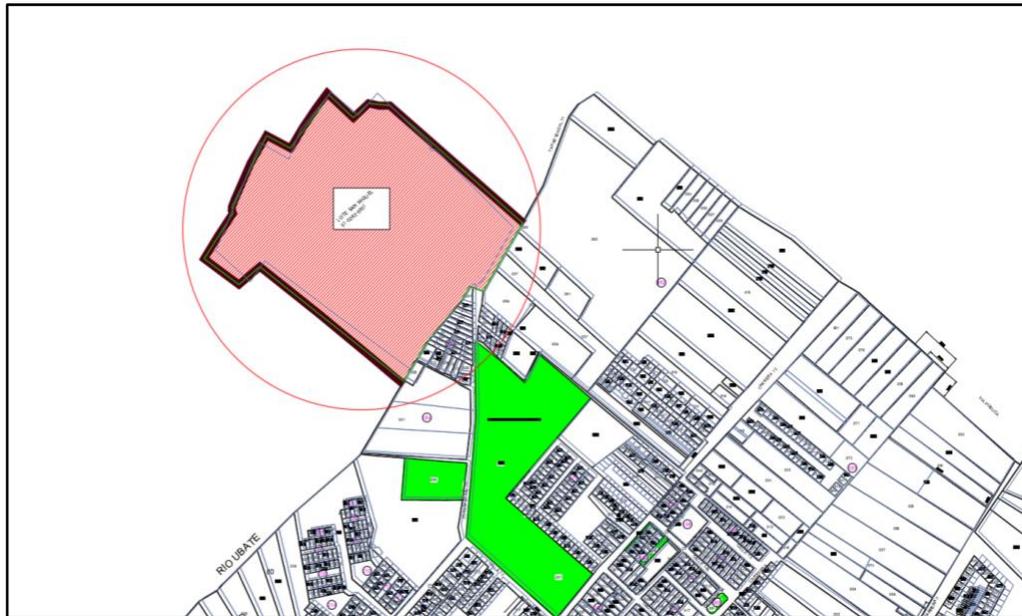
Normas para el parque y equipamiento de cesión del Municipio: Previsto en las cesiones tipo A del lote. Índice de ocupación será del 60% del área total del parque, el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de 70% áreas verdes o plazoletas arborizadas en las cuales se incluya la zona para juegos de niños, y hasta el 30% del área del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

En cuanto a edificaciones sería en el 40% restante y se permite edificaciones e instalaciones deportivas cubiertas, o la construcción de equipamiento comunal al interior del parque. No se permiten cerramientos o controles en el parque.

Áreas de Cesión de zonas verdes: cesiones tipo A 20%

Equipamiento Comunitario mínimo: 40% de las cesiones Tipo A.

Es importante dejar claridad por parte de la Secretaría de Planeación y Urbanismo de Ubaté, si el proyecto urbanístico planteado en dicha licencia se mantiene y certificar formalmente la normativa del predio definida en el PBOT.



8. Zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (Alta, media y/o baja), no se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable, firmado por un especialista y avalado por la Secretaría de Planeación.

Observaciones: No se encuentra en zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (alta, media o baja), se aporta certificación emitida por Planeación Ubaté expedida el 02/05/2022.

Figura 2-1-2-2 Mapa de Riesgos



9. Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Se adjuntó certificado de EMSERVILLA SA ESP. DE UBATÉ con fecha del 04/05/2022 donde certifican que el lote cuenta con la existencia de redes de acueducto y alcantarillado, así como las rutas para la recolección de residuos sólidos, con las siguientes características:

Acueducto:

Longitud existente entre el punto de alimentación de red y el punto de derivación, conexión o empate: No se anexo.

Columna de Agua en el punto de derivación y Caudal disponible: 14 l/s.

Diámetro mínimo de Red: 4" en pvc RDE 21.

Presión máxima requerida: 28 m.c.a.

Presión Mínima requerida: 17 m.c.a.

De la planta de tratamiento hasta la entrada del predio San Miguel son 1900m. Y las coordenadas para la conexión son: Latitud: 5°19'8.26"N y Longitud: 73°48'58.67"O.

Observaciones: Se aportó Certificación expedida por Emservevilla el 04/05/2022. Se solicita confirmar la longitud al punto de alimentación de red o conexión o empate más cercano al lote desde donde se va a conectar la potable al proyecto. En caso de requerirse, se debe anexar la certificación de los compromisos en el corto plazo y disponibilidades presupuestales para el desarrollo de las redes matrices para la conexión del proyecto.

Alcantarillado:

Descripción del sistema del alcantarillado:

Sistema Combinado: Combinado en su mayor parte, solo algunas calles cuentan con sistema separado de aguas lluvias. Para el lote San Miguel existe red de 16" en tubería corrugada y el pozo para la conexión del proyecto se podrá realizar en las siguientes coordenadas: Latitud: 5°19'8.26"N y Longitud: 73°48'56.64"O. Cota batea: 2558,907 msnm.

Lugar y distancia del vertimiento final: No se anexo.

Sistema de tratamiento antes del vertimiento final: Cuenta con planta de tratamiento de aguas residuales, la cual trata un caudal de 46 L/s. mediante reactores anaeróbicos de flujo a pistón RAP y demás características a fin de realizar el vertimiento adecuado sobre el río Suta. Otra PTAR ya se encuentra construida y será puesta en funcionamiento en el año 2022.

Observaciones: Se aporta certificación expedida por Emservevilla el 04/05/2022. Se solicita confirmar la longitud al punto de entrega de la red más cercano al lote.

Energía Eléctrica:

Localización del punto o circuito de derivación: No se anexo.

Número y calibres del alimentador: No se anexo.

Estructuras o equipos adicionales o especiales requeridos: No se tiene claridad.

Observaciones: Se adjunta certificado de disponibilidad de servicio expedida por ENEL Codensa Caso No. 206280360 del 09/12/2021, con disponibilidad inmediata para el predio denominado San Miguel, la cual será otorgada con la respectiva licencia urbanística y el plano del proyecto aprobado. (vigencia de dos (2) años). Se solicita adjuntar el número y calibres del alimentador y si requiere estructuras o equipos adicionales o especiales requeridos.

Redes de Tensión:

Figura 2-2-8 Redes de Tensión



Fuente: Una Nueva Ubaté

Fuente del plano: Estudio para la solicitud de sustracción de distrito de manejo integrado de Ubaté de octubre de 2021.

Aseo-Recolección de RSU: Cuenta con sistema de recolección y los residuos son dispuestos para el relleno sanitario Nuevo Mondoñedo.

Observaciones: Certificación expedida por Emservilla el 04/05/2022.

Telecomunicaciones: No se anexa

Gas Natural: No se anexa.

10. Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental.

Se adjuntó concepto emitido por la CAR (radicado No.20211212879) informando que el predio se encuentra en el Distrito de Manejo Integrado (DMI) Complejo Lagunar Fuquene, Cucunuba y Palacios declarado mediante Acuerdo CAR 18 de 2017, en uso sostenible, preservación, y restauración, que corresponde a la zona de ronda del Río Ubaté delimitada mediante resolución 654 de 2015.

El municipio gestionó la sustracción del área de 2.2744 Ha ubicada dentro del polígono del Distrito Regional de Manejo Integrado Complejo Lagunar Fúquene, Cucunubá y Palacio, que serán utilizadas para obras estructurales, específicamente para la construcción de 480 unidades de vivienda en el predio San Miguel identificado con cédula catastral No. 25843-00000002630001-000000000 obteniendo su autorización mediante Acuerdo N 06 del 6 de abril de 2022 expedido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca- CAR.

Se enuncia en el **Artículo 1:** Sustraer de manera definitiva una extensión de 2.27 hectáreas que se localizan en el (DRMI), Complejo Lagunar Fuquene, Cucunuba y Palacios para el proyecto de construcción de 480 viviendas de interés social. **Artículo 2:** En la franja a sustraer, el municipio de Ubaté deberá garantizar su destinación a los fines exclusivos de interés social que motivan el presente acto. **Artículo 4:** Las 2.27 Hectáreas solicitadas de

sustracción deberán ser compensadas en un plazo de dos años a partir de la sustracción, la recuperación de los 60 metros de la zona del río Ubaté y los 30 metros del vallado mediante una restauración geomorfológica, ecológica y paisajística. Se deben tener en cuenta las medidas de compensación definidas en dicho acuerdo.

Observaciones: Se deberán tener en cuenta las obligaciones del municipio relacionadas con las medidas de preservación, restauración geomorfológica, ecológica y paisajística, adicionalmente las medidas de compensación definidas en el Acuerdo N 06 del 6 de abril de 2022 expedido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca- CAR. Verificar la construcción de acceso al predio y posible permiso de Ocupación de cauce.

11. Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

Observaciones: Pendiente por aportar.

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

12. El predio se encuentra en zonas de expansión urbana o rural: No. Zona URBANA.
13. ¿El municipio está en condiciones de realizar la modificación al uso del suelo para uso habitacional o residencial? N/A.
14. Área Bruta del predio según certificado de Libertad: 8HA. 3.235 M2.
15. Área Bruta del predio en la (certificación IGAC) En la unidad de medida que determine el documento: PENDIENTE POR APORTAR
16. Área Bruta del predio en la (Escritura pública) En la unidad de medida que determine el documento: 8HA. 3.235M2.
17. Área Bruta Levantamiento topográfico (En m2):PENDIENTE POR APORTAR.
18. Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada: No se aporta la información concreta.

Observaciones: Es necesario anexar el certificado IGAC (punto 15) y levantamiento topográfico (punto 17). Verificar el área construida dentro del predio y su utilización.

E. ANEXOS:

1. Copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda.
Anexa planos en PDF:
Anexa planos en Autocad:
Observaciones: Pendientes por aportar.
2. Copia del Acuerdo Municipal, mediante el cual se realiza el cambio de uso de suelo y/o se incorpora al suelo urbano el predio, debidamente sancionado.
Anexa plano modificado: si/no.

Observaciones: Pendiente por aportar.

- Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):

Número de postulantes:

Observaciones: Pendiente por aportar.

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

- Presentación del proyecto en formato Power Point

Observaciones: Pendiente por aportar.

- Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio.

Observaciones: Certificar si se requieren hacer inversiones para la entrega del predio al proyecto con las adecuaciones necesarias para el desarrollo del proyecto. Pendiente por aportar.

- Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio

Observaciones: Se adjunta estudio de títulos del inmueble identificado con Mat Inm No. 172-78867 de fecha 19 de junio de 2018, expedido por SMR ABOGADOS SAS. Requiere ser actualizado a fin de verificar las condiciones actuales del predio.

- Informe de visita técnica de Secretaria de Hábitat y Vivienda

Se recomienda realizar Visita al predio postulado por el municipio: Se realizó visita técnica al municipio el día 12 de Julio de 2022.

F. CONCLUSIONES:

Basados en la información aportada y una vez realizada la visita técnica de campo, es posible concluir que el municipio se encuentra apto para avanzar en la siguiente etapa para la vinculación al programa Podemos Casa de la Secretaría de Hábitat y Vivienda.

La Alcaldía de Ubaté ya ha tenido un avance muy importante en la solución de todas las afectaciones que este lote ha presentado (Ronda de río Ubate, escorrentías en lindero y zonas arbóreas). Pero la afectación más importante a solucionar de manera inmediata en esta etapa es el movimiento de las redes eléctricas de media tensión que atraviesan el lote y la construcción de un pontón de acceso al lote de las dimensiones que el proyecto lo requiere.

Adicional a esto es indispensable que se anexe la totalidad de la documentación solicitada por esta secretaría en su decreto 118 de 2018 y sus modificatorios y corrija las observaciones relacionadas en este documento.

Así las cosas, el municipio debe iniciar convocatoria pública para la postulación de posibles beneficiarios del proyecto, etapa indispensable en la vinculación con la cual se garantizará el punto de equilibrio y la factibilidad financiera.



Arq. Manuel Andrés Rodríguez García.
Contratista
A25172006-79798613 S.C.A.

VoBo.: Arq. Olga Janneth Infante



ESTUDIOS DE TITULOS PREDIO URBANO SAN MIGUEL – UBATE CUNDINAMARCA

Estudio de títulos realizado al predio Urbano denominado “San Miguel”, identificado con la cedula catastral No. 01-00-0263-0001-000 y matrícula inmobiliaria No. 172-78867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté Cundinamarca, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No.66 del 2 de febrero de 2011 Notaría Segunda de Ubaté
2. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No. 172-78867
3. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No. 172-56530
4. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No. 172-59328
5. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
6. Certificado plano predial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
7. Certificado de área expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
8. Certificado de NO expansión de área urbana o rural expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
9. Certificado de zona de riesgo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
10. Certificado de no invasión y/o ocupación expedida por la Oficina de Planeación del Municipio.
11. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
12. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
13. Acuerdo No.16 del 8 de septiembre 2016 incorporación del predio al perímetro urbano
14. Acuerdo No.06 por el cual se sustrae un área del Distrito Regional de Manejo Complejo Lagunar, Fúquene, Cucunubá y Palacios ubicado en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE UBATE CUNDINAMARCA,

DIRECCIÓN: Transversal 11 No.15A – 127 Ubaté Cundinamarca.

PROPIETARIO: Municipio de Ubaté Nit: 899.999.281-2

TIPO DE PREDIO: URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 172-78867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté Cundinamarca

CEDULA CATASTRAL: 258430100000002630001000000000 (Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de Tradición y Libertad **M2** 83235.00 M2
- Certificado Agencia catastral de Cundinamarca **M2** 83235.00 M2
- Escritura Pública No 66 del 02 de febrero de 2011 **M2** 83235.00 M2
- Levantamiento Topográfico **M2** 83235.00 M2

LINDEROS:

Conforme a la escritura No.66 del 02 de febrero de 2011 de la notaría Segunda de Ubaté, el predio objeto del estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

“POR EL NORTE: Desde el punto 1 al punto 2 en una distancia de cuarenta y cinco punto setenta y un metros (45.71 Mts) colindando con Carlos Murillo cerca de púa por medio del punto 2 al 3 en una distancia de veintiocho punto sesenta y seis metros (28.66 Mtrs) colindando con Carlos Murillo y vía pavimentada que conduce de Ubaté a la vereda el Volcán con cerca de púa de por medio, del punto 4 al punto 5 en una distancia de doscientos treinta y uno punto veintitrés (231.23) colindando con la vía pavimentada que conduce de Ubaté a la vereda el Volcán vallado de por medio. POR EL ORIENTE del punto 5 al punto 6 en una distancia de doscientos setenta y uno punto cuarenta y nueve metros (271.49 Mts) colindando con el ríos Ubaté. POR EL SUR, del punto seis al punto siete en una distancia de doscientos treinta y cinco punto setenta metros (235.70 Mts) colindando con predio de Bernardo Casas cerca de púa de por medio. POR EL SUR OCCIDENTE, del punto 7 al punto 8 en una distancia de treinta y siete

punto treinta y ocho metros (37.38 Mts) con predios de Bernardo Casas cerca de púa de por medio, POR EL OCCIDENTE, del punto 8 al punto 9 en una distancia de cincuenta y nueve punto dieciocho metros (59.18 Mts) con predio de Bernardo Casas cerca de púa de por medio, del punto 9 al punto 10 en una distancia de setenta y tres punto treinta y dos (73.32 Mts) colindando con herederos de Pablo Espitia, malla de por medio del punto 10 al punto 11 en una distancia de ciento dieciséis punto ochenta y seis metros (116.86 Mts) colindando con el salín comunal del sector Chircales y con predios de Mercedes Páez malla de por medio, POR EL NOROCCIDENTE, del punto 11 al punto 12 con una distancia de cuarenta punto trece metros (40.13 Mtrs) colindando con Jhon M Stella malla de por medio, POR EL SUR ORIENTE, del punto 13 al punto 14 en una distancia de diecinueve punto treinta y dos metros (19.32 Mts) colindando con el señor José l Saboya, POR EL ORIENTE, del punto 14 al punto 15 en una distancia de treinta y nueve punto noventa y un metros (39.91 mtrs) colindando con predios del señor José l Saboyá y nuevamente por EL NOROCCIDENTE del punto 15 al punto 16 en una distancia de quince punto ochenta y nueve metros (15.89 mts) colindando con el señor José l Saboyá y nuevamente por el NORTE, del punto 16 al punto 17 en una distancia de cuatro punto cuarenta y dos metros (4.42 Mts) colindando con camino que conduce a la vía pavimentada que dirige a la vereda el Volcán, nuevamente por el NORORIENTE, del punto 17 al punto 1 en una distancia de ochenta y seis punto cuarenta y cinco metros (86.45 Mts) colindando con camino que conduce a la vía pavimentada que dirige al la vereda el Volcán con cerca de púa de por medio y encierra.”

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No.172-78867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté Cundinamarca el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Ubaté Nit:899.999.281-2

II. TRADICIÓN

El Municipio de Ubaté adquirió el predio identificado con matrícula inmobiliaria No.172-56530 por permuta de Rubiela Murcia Calderón y Martha Yolanda Santana Sarmiento mediante escritura pública No.333 del 27 de marzo de 2009 de la Notaría Segunda de Ubaté y además adquirió el predio identificado con matrícula inmobiliaria No.172-56530 por permuta de Luis Orlando Casas Murcia mediante escritura pública No.421 del 27 de marzo de 2009 de la Notaría Primera de Ubaté, **determinando como titular de derecho real de dominio al Municipio de Ubaté Nit: 899.999.281-2**

de los predios descritos anteriormente. (No hay falsa tradición)

El folio de matrícula No. 172-78867 se abre en virtud de: Englobe de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 172-56530 y 172-59328 por medio de la escritura No. 66 del 02 de febrero de 2011 de la notaría Segunda de Ubaté.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No 01-00-0263-0001-000 y matrícula inmobiliaria No.172-78867, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias de ninguna clase, ni ocupación de ninguna índole.

En las escrituras Nos.333 del 27 de marzo de 2009 de la notaría Segunda de Ubaté y escritura No. 421 del 27 de marzo de 2009 de la notaría primera de Ubaté por medio de la cual el municipio de Ubaté realizó la compra del predio objeto de estudio, **no se evidencia destinación especial** que condicione el uso, goce y disfrute del predio, es decir, el predio podrá ser de libre destinación conforme a los lineamientos legales que rigen la materia.

V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

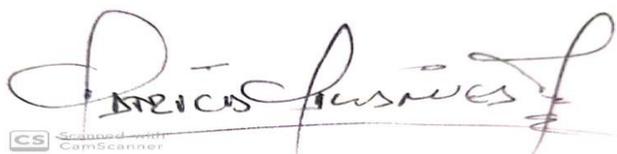
De acuerdo con los documentos analizados se observa que el predio **“SAN MIGUEL”** fue adquirido por el Municipio de Ubaté, por compra de pleno dominio, mediante escrituras Nos.333 del 27 de marzo de 2009 de la notaría Segunda de Ubaté y escritura No. 421 del 27 de marzo de 2009 de la notaría primera de Ubaté, registradas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté Cundinamarca en los folios de matrícula No.172-56530 y No.172-59328. Por lo tanto, la titularidad del predio es 100% del municipio de Ubaté.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo, no se evidencia destinación especial o condición para su destinación en los títulos analizados.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de

infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro, a los 24 días del mes de Agosto de 2022.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricia Villanueva Moncada'. The signature is fluid and cursive. Below the signature, there is a small watermark that says 'CS Scanned with CamScanner'.

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ



ETAPA DE PREFACTIBILIDAD MUNICIPIO DE TENA

INFORME FINAL

Programa “PODEMOS CASA” FASE II.

JUNIO DE 2022



**Gobernación de
Cundinamarca**



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 5.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1652

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

Revisión documental preliminar INFORME FINAL Programa “PODEMOS CASA” FASE II. Municipio de TENA

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. Respecto al recibo de la Postulación del predio con MATRICULA INMOBILIARIA 166-90745, se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

1. Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.

Observaciones: Se adjunta acuerdo municipal 026 de 2021 del 13 de diciembre de 2021. Con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2022.

2. Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto

Observaciones: Pendiente por aportar.

3. Carta de Intención de participar en el programa firmada por el alcalde.

Observaciones: Se presentó carta de intención del municipio con fecha 24 de mayo de 2022 firmada por el alcalde LUIS CARLOS VARGAS LOZANO.

B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

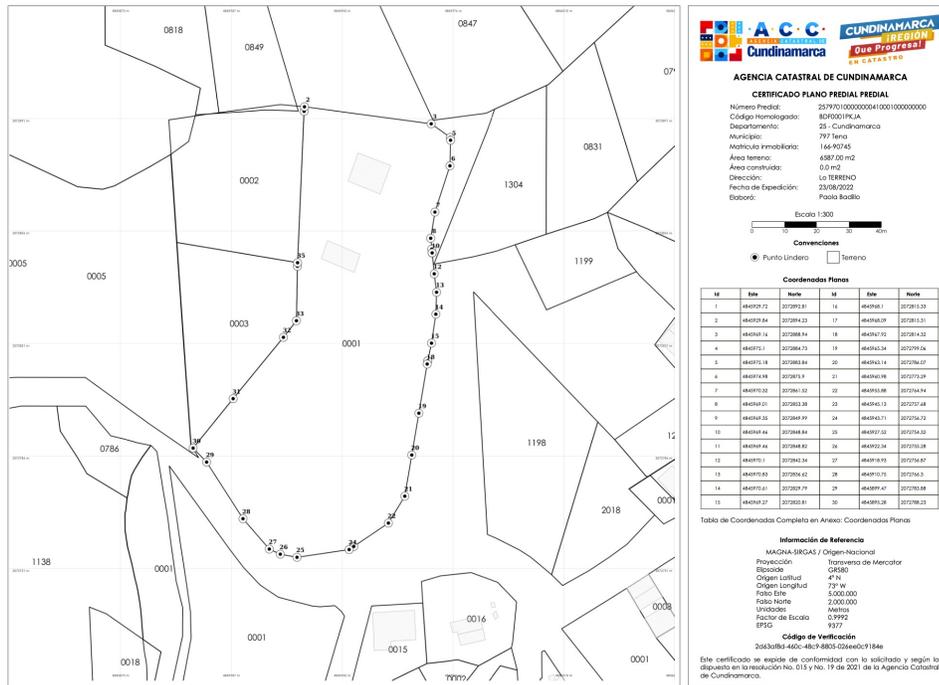
4. Certificados de Tradición y Libertad del predio o VUR: Escritura publica No. 696 del 25 de mayo de 2022.
Tipo de predio: Urbano
Titularidad: Pertenece al Municipio de Tena.
Area: 6587,00m²

Observaciones: Solo viene adjunta la Escritura Pública No. 696 del 25 de mayo de 2022, donde se evidencia que la parte (56,52%) que estaba a nombre del Departamento de Cundinamarca fue donada al municipio de Tena que ya era propietario del otro (43,48%) del lote. Quedando totalmente de propiedad del municipio de Tena.

5. Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.

Área: 6587 m²

Código Catastral: 277970100000000410001000000000



Observaciones: Se anexa plano predial de la Agencia Catastral de Cundinamarca, area 6.587 m².

6. Avalúo del predio:

Se anexa avalúo catastral de 23 de agosto de 2022, por un valor de \$140.874.000 m/cte, area 6.587 m².

Se anexa avalúo comercial No. 28 de abril de 2021, por un valor de \$447.916.000 m/cte, area 6.587 m²

Observaciones: El avalúo comercial No. 28 de abril de 2021, esta firmado por Jose Orlando Guzman Ramirez (avaluador) R.A.A. AVAL -11375846.

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

7. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:

a.

Nomenclatura del Predio: Cra 3 Calle 7

Código Catastral: 01-00-004-1000-1000

Matrícula Inmobiliaria: 166-90745

Observaciones: Certificado SEPIT-C-015-2022 por parte del municipio indicando que el predio NO se encuentra ocupado o invadido. Y certificado SEPIT-C-013-2022 indicando el area de 6.587 m².

b.

Uso Principal: Industrial. Artículo 103.
 Uso compatible: Residencial de alta densidad.

Artículo 108. De las áreas de actividad residencial de densidad alta. Los usos compatibles con estas áreas son el institucional grupo Uno. Las normas que regulan estas áreas son:

- Área de lote mínimo. El área de lote mínimo será de 72 metros cuadrados
- Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 6 metros.
- Relación frente-fondo. La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 2
- Altura de las edificaciones: Las construcciones no tendrán una altura superior a dos(2) pisos, siempre estas alturas estarán condicionadas al diseño estructural en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones estructurales del diseño.
- Área de Ocupación El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 70% Retroceso. En la demarcación emitida por la oficina de planeación municipal se determinarán los retrocesos, que no serán menores de 1.40 metros a partir del sardinel.
- Aislamientos: Cumplirán con las siguientes condiciones: -Aislamientos laterales que empaten con las construcciones vecinas .
- Aislamiento posterior mínimo de tres a cuatro metros de fondo.

Antejardines No se exigen
 Voladizos. Máximo 0.70 mts.

Observaciones: Se adjunta certificación de planeación del municipio de Tena emitida el 24/05/2022. Se anexa EOT TENA – 2000. Pág. 52 y 53.

- c.
- Afectaciones por reservas naturales: No se anexa
- Afectaciones de infraestructura de movilidad (Vías, perfiles viales): No se anexa.
- Redes de servicios públicos: No se anexa.
- Redes de Infraestructura de equipamientos públicos: No se anexa

Observaciones: Pendiente documento que certifique que el predio no cuenta con afectaciones de ningún tipo. En visita técnica del 30 de junio de 2022 se informa por parte del municipio que por el predio para una línea de acueducto la cual el municipio se comprometió a identificar la ubicación y profundidad de la misma, en caso que de que esta línea obstruya el desarrollo del proyecto el municipio debe reubicarla y definir cronograma y el compromiso de los recursos para la construcción. También se evidenciaron algunos árboles de gran altura donde es necesario hacer el trámite ante la entidad ambiental, correspondiente al aprovechamiento forestal y su respectiva compensación.

d.
 Porcentaje de áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario mínimo exigido por el POT:

EOT-TENA -2000. Sección 2. De Las Áreas de Cesión:

Artículo 130 Todo proyecto urbanístico que se adelante dentro del Municipio deberá ceder a título gratuito a este, un porcentaje del área total del terreno destinadas a zonas verdes, equipamiento comunal, vías, infraestructura y obras de urbanismo y un 5% del valor total del proyecto, para preservación de los recursos hídricos. Las áreas de cesión se clasificarán y reglamentarán así:

TIPOS DE CESION	DESTINACION
TIPO A	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO
TIPO B	VIAS

Artículo 131 Las áreas cesiones tipo A serán destinadas a zonas verdes y equipamiento comunal. El porcentaje de cesión de estas áreas será de acuerdo al tipo de número de viviendas del proyecto y se ponderará mediante el siguiente porcentaje :

Urbanización tres Densidad Alta:

Equipamiento mínimo y máximos por vivienda: 9% a 10%.

Zona verde mínimo y máximos por vivienda: 8% a 8.5%.

Observaciones: Extraído del EOT TENA – 2000. Sección 2. De las Areas de Cesion. Pag. 60.

8. Zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (Alta, media y/o baja), Firmado por un especialista y avalado por la Secretaría de Planeación.

Observaciones: Se anexa certificación de Planeación de Tena emitida el 24/05/2022, donde se certifica que el predio no se encuentra ubicado en zona de riesgo; pero esto no es suficiente, es necesario que se certifique exactamente lo que se pide en este Ítem 8.

9. Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Acueducto:

Longitud existente entre el punto de alimentación de red y el punto de derivación, conexión o empate: No se anexa.

Cota de Presión (expresada en metros): No se anexa

Columna de Agua en el punto de derivación y Caudal disponible: No se anexa

Diámetro mínimo de Red: No se anexa

Presión máxima requerida: No se anexa

Presión Mínima requerida: No se anexa

Observaciones: Anexar y certificar la información.

En visita técnica del 30 de junio de 2022 firmada por Jimmy Muñoz Secretario de planeación se identificó que la red de agua potable está a una distancia de 60m aproximadamente y es suministrada de la vereda Poyacal del municipio de la Mesa. Se debe establecer el compromiso de la construcción de la red hasta el punto de conexión frente al lote y definir cronograma y el compromiso de los recursos para la construcción.

Alcantarillado:

Descripción del sistema del alcantarillado: No se anexa

Red de aguas negras: No se anexa

Red de aguas lluvias: No se anexa

Sistema Combinado: No se anexa

Sistema alternativo (pozo séptico, otros): No se anexa

Lugar y distancia del vertimiento final: No se anexa

Sistema de tratamiento antes del vertimiento final: No se anexa

Observaciones: Anexar y certificar la información.

En visita técnica del 30 de junio de 2022 firmada por Jimmy Muñoz Secretario de planeación se identifico que el pozo de aguas lluvias de conexión más cercano al predio esta a 20m con una profundidad de 1,8 m con red de tubería de 10" Se debe establecer el compromiso de la construcción de la conexión hasta el punto de conexión frente al lote y definir cronograma y el compromiso de los recursos para la construcción.

De igual manera a 20m está el pozo de aguas servidas con una profundidad de 1,2m con tubería de 10" y que entrega a la Ptar ubicada en la vereda Guasimal del Municipio de Tena.

Energía Eléctrica:

Localización del punto o circuito de derivación: No se anexa
 Número y calibres del alimentador: No se anexa
 Estructuras o equipos adicionales o especiales requeridos: No se anexa

Observaciones: Anexar y certificar la información.

En visita técnica del 30 de junio de 2022 firmada por Jimmy Muñoz Secretario de planeación se identificó que el poste más cercano al predio está a 80 m aproximadamente. Se debe establecer el compromiso de la construcción de la conexión hasta el punto de empalme frente al lote y definir cronograma y el compromiso de los recursos para la construcción.

Aseo-Recolección de RSU: No se anexa

Gas Natural: No se anexa

Observaciones: Las certificaciones de servicios públicos no se anexan.

En visita técnica del 30 de junio de 2022 firmada por Jimmy Muñoz Secretario de planeación se identificó que la línea de red de gas pasa por el frente de las viviendas vecinas al proyecto.

- 10.** Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental.

Observaciones: No se anexa ninguna información.

- 11.** Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

No. Meta	Meta	Indicador	Unidad de Medida	Línea Base	Meta	Entidad Responsable
152	Apoyar a las familias tenenses en adquisición de vivienda nueva VIP Y VIS en zona urbana del Municipio.	Viviendas construidas.	Número	0	50	Secretaría de Planeación e Infraestructura
153	Apoyar la construcción de vivienda en sitio propio en la zona urbana y rural del Municipio.	Viviendas construidas.	Número	0	100	Secretaría de Planeación e Infraestructura

**Las metas descritas anteriormente se cumplirán paulatinamente durante el periodo de gobierno.*

Observaciones: Se cuenta con copia del Plan de desarrollo 2020-2023 "Tena progresa en las mejores manos". En la página 151 se encuentran las metas del municipio en cuanto a vivienda.

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

- 12.** El predio **NO** se encuentra en zonas de expansión urbana o rural. de acuerdo a Certificado SEPIT-C-014-2022

- 13.** ¿El municipio está en condiciones de realizar la modificación al uso del suelo para uso habitacional o residencial? No aplica para el predio aportado.

- 14.** Área Bruta del predio definida en el certificado de Libertad: 6.587 m2. certificado del 7 julio de 2022.

15. Área Bruta del predio en el Certificado catastral especial: 6.587 m²
16. Área Bruta del predio en la Escritura pública: Según escritura No. 696 del 25 de mayo de 2022, en la página 4 el lote tiene un área de 6.587m².
17. Área Bruta Levantamiento topográfico (En m²): 9262,64m².
18. Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada: Pendiente por aportar.

Observaciones: Es necesario que las áreas coincidan en todos los documentos y certificados.
Se requiere corregir el punto 17, pues en el plano topográfico aparece como área del lote 9262,64 m² y el área que registra escritura es de 6.587m².

E. ANEXOS:

1. Copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda.
Anexa planos en PDF: NO
Anexa planos en Autocad: NO

Observaciones: Pendiente por aportar. Se anexó EOT – TENA -2000.

2. Copia del Acuerdo Municipal, mediante el cual se realiza el cambio de uso de suelo y/o se incorpora al suelo urbano el predio, debidamente sancionado.
Anexa plano modificado: NO APLICA

Observaciones: No aplica.

3. Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):

Observaciones: En la carta de intención manifiestan interés por desarrollar 100 unidades de vivienda. Y en el listado de postulantes se anexan 132 postulantes.
En este listado se anexa: No. de radicado, Fecha, funcionario, teléfono, postulante, cédula, No. de personas, vereda, y tipo de postulación.

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

1. Presentación del proyecto en formato Power Point.

Observaciones: Se anexa presentación del 03 de mayo de 2017, se solicita actualizarla.

2. Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio.
Aún no se ha suministrado por parte del municipio.

Observaciones: Pendiente por aportar. Según visita técnica del 30 de junio de 2022 firmada por Jimmy Muñoz Secretario de planeación se identificaron varias obras adicionales que se deben ejecutar para entregar en óptimas condiciones el predio. Es necesario evaluar, cuantificar y armar cronograma de todas estas obras para tener claro los recursos y presupuestarlos.

3. Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio.

Observaciones: Se anexa estudio de títulos realizado por la Dra Patricia Villanueva de la Secretaría de Hábitat y vivienda, indicando que el predio postulado se encuentra libre de todo gravamen, censo, hipoteca embargo judicial, demanda civil, pleito pendiente, prenda agraria o limitaciones al dominio. Se deja la salvedad que la focalización de hogares debe ir dirigida a los grupos poblacionales indicados en la destinación del predio.

4. Informe de visita técnica de Secretaría de Hábitat y Vivienda.

Se realizó visita técnica al municipio el día 29 de junio de 2022.

F. CONCLUSIONES:

Basados en la información aportada y una vez realizada la visita técnica de campo, es posible concluir que el municipio se encuentra apto para avanzar en la siguiente etapa para la vinculación al programa Podemos Casa de la Secretaría de Hábitat y Vivienda.

Es necesario programar y cuantificar las obras adicionales de conexión que se deben ejecutar para poder entregar al constructor el predio con todos los servicios junto al acceso del lote. (acueducto, alcantarillado y sistema eléctrica). También programar y cuantificar la identificación de la línea de acueducto que atraviesa el lote y determinar si es necesario desviarla para contar con los recursos de esta obra.

Adicional a esto es indispensable que se anexe la totalidad de la documentación solicitada por esta secretaría en su decreto 118 de 2018 y sus modificatorios y corrija las observaciones relacionadas en este documento.

Así las cosas, el municipio debe iniciar convocatoria pública para la postulación de posibles beneficiarios del proyecto, etapa indispensable en la vinculación con la cual se garantizará el punto de equilibrio y la factibilidad financiera.



Arq. MANUEL RODRIGUEZ
Contratista
A25172006-79798613 S.C.A.

VoBo.: Arq. Olga Janneth Infante



Revisó: Arq. Maria Jose Torres



ESTUDIO DE TITULOS PREDIO URBANO LOTE DE TERRENO SECTOR CENTRO – TENA CUNDINAMARCA

Estudio de títulos realizado al predio Urbano denominado “**LOTE DE TERRENO SECTOR CENTRO**”, identificado con la cedula catastral No. 01-257970100000000410001000000000 y matricula inmobiliaria No. 166-90745 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No.696 del 23 de mayo de 2022 Notaría única de Anapoima
2. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No. 166-90745
3. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
4. Certificado plano predial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
5. Certificado de área expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
6. Certificado de NO expansión de área urbana o rural expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
7. Certificado de zona de riesgo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
8. Certificado de no invasión y/o ocupación expedida por la Oficina de Planeación del Municipio.
9. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
10. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio.
11. Acuerdo No.16 del 8 de septiembre 2016 incorporación del predio al perímetro urbano
12. Acuerdo No.06 por el cual se sustrae un área del Distrito Regional de Manejo Complejo Lagunar, Fúquene, Cucunubá y Palacios ubicado en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE TENA CUNDINAMARCA,

DIRECCIÓN: CARRERA 3 CON CALLE 7 CASCO URBANO TENA CUNDINAMARCA.

PROPIETARIO: Municipio de Tena Nit: 830.021.022.-3

TIPO DE PREDIO: URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 166-90745 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca

CEDULA CATASTRAL: 257970100000000410001000000000 (Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de Tradición y Libertad **M2** 6.587 M2
- Certificado Agencia catastral de Cundinamarca **M2** 6.587 M2
- Escritura Pública No 696 del 25 de mayo de 2022 **M2** 6.587 M2
- Levantamiento Topográfico **M2** 6.587

LINDEROS:

Conforme a la escritura No.696 del 25 de mayo de 2022 de la Notaría Única de Anapoima, el predio objeto del estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE: Partiendo del punto 1 P0 en longitud de 47.49 metros limita con vía de acceso. Partiendo del punto 0, denominado punto de partida, al punto 1, en línea recta en distancia aproximada de 49.44 metros con carretable de por medio con propiedad que fue o es de Gustavo Garzón y otros; POR EL OCCIDENTE: Partiendo del P12 al P23 en longitud de 10.29 metros, del P32 al P31 en longitud de 11.18 metros, limita con la parcela No.4 y del P29 pasando por el P28 hasta el P27 en longitud de 6.72 metros; del P27 al P25 en longitud de 64.64 metros y del P25 al P1 en longitud de 27.45 metros limita con la parcela No.2 y encierra. Partiendo del punto 1 al punto 25, en línea recta y distancia aproximada de 27.45 metros, con el acceso vial de penetración interna al conjunto; POR EL SUR: del P18 al P13 en longitud de 42.70 metros, del P13 al P12 en longitud de 32.18 metros, limitando con vía de acceso y vía urbana-Tena Partiendo del punto 25, al punto 23 en línea recta y distancia aproximada de 45.56 metros, con la

parcela No.3 del conjunto; POR EL ORIENTE: partiendo del P0 pasando por el P24 hasta el P23, en longitud de 36.42 metros; del P23 al P21 en longitud de 30.79 metros; del P21 al P20 en longitud de 25.75 metros, del P20 al P18 en longitud de 31.76 metros limitando con vía de acceso. Partiendo del punto 23, al punto 0, punto de partida en línea quebrada y distancia aproximada de 37,42 metros con el camino carreteable que conduce al lugar denominado el cocinadero de por medio de propiedad son o fueron de Antonio Aldana, Elias Mora y cierra.

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No.166-90745 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Tena Nit:900.004.574-6

II. TRADICIÓN

El Municipio de Tena adquirió el predio identificado con matrícula inmobiliaria No.166-90745 por donación que le hiciera el Departamento de Cundinamarca Nit: 899.999.114-0 mediante escritura No.696 del 25 de mayo de 2022 de la Notaría Única de Anapoima, inscrito en la anotación No.3 del folio de matrícula No. 166-90745, **determinando como titular de derecho real de dominio al Municipio de Tena Nit: 900.004.574-6 del predio descrito anteriormente. (No hay falsa tradición)**

El folio de matrícula No. 166-90745 se abre en virtud de:

Por escritura # 1945 otorgada el 11 de diciembre de 2007 en la notaría 70 de Bogotá, registrada el 10 de enero de 2008, Arnoldo barriga Gómez, vende a José Eloy Pulido Rodríguez las parcelas 1, 3, 5, 6 y 7 quien a su vez realiza el englobe de los predios por medio de la escritura No. 696 del 25 de mayo de 2022 de la notaría única de Anapoima.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No 257970100000000410001000000000 y matrícula inmobiliaria No.166-90745, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias de ninguna clase, ni ocupación de ninguna índole.

DESTINACIÓN ESPECIAL

En la escritura No.696 del 25 de mayo de 2022 de la notaría única de Anapoima por medio de la cual el municipio de Tena adquirió el predio objeto de estudio, **se evidencia destinación especial**, por lo tanto, se recomienda tener en cuenta que el inmueble tendrá como única destinación:

“La ejecución exclusiva de proyectos de vivienda de interés social prioritario (VIP) y/o vivienda de interés Social (VIS), con sujeción a lo establecido por el ordenamiento jurídico para este tipo de vivienda y oferta a la población vulnerable o con enfoque diferencial (víctimas del conflicto, en condición de discapacidad, madres/padres de familia y familias en condición de pobreza extrema).”

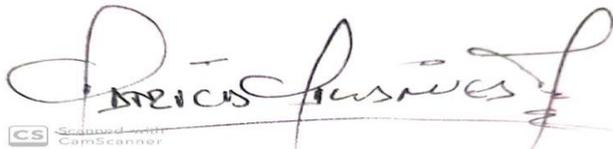
V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

De acuerdo con los documentos analizados se observa que el denominado **“LOTE DE TERRENO SECTOR CENTRO”**, identificado con la cedula catastral No. 01- 257970100000000410001000000000 y matrícula inmobiliaria No. 166-90745 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca fue adquirido por el Municipio de Tena, por donación, mediante escrituras Nos.696 del 25 de mayo de 2022 de la notaría única de Anapoima, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca en el folio de matrícula No.166-90745. Por lo tanto, la titularidad del predio es 100% del municipio de Tena.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo, se evidencia destinación especial por lo tanto, se debe tener en cuenta que la focalización de hogares debe ir dirigida a los diferentes grupos poblacionales que cumplan con las características determinadas en la destinación del predio.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro, a los 25 días del mes de Agosto de 2022.



CS Scanned with CamScanner

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ



ETAPA DE PREFACTIBILIDAD MUNICIPIO DE VIOTÁ

Revisión documental preliminar

Programa “PODEMOS CASA” FASE II.

JULIO DE 2022



**Gobernación de
Cundinamarca**



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 5.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1652

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

Revisión documental preliminar **Programa “PODEMOS CASA” FASE II.** **Municipio de Viotá**

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. Respecto al recibo de la Postulación del predio con MATRICULA INMOBILIARIA 166-106412, se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

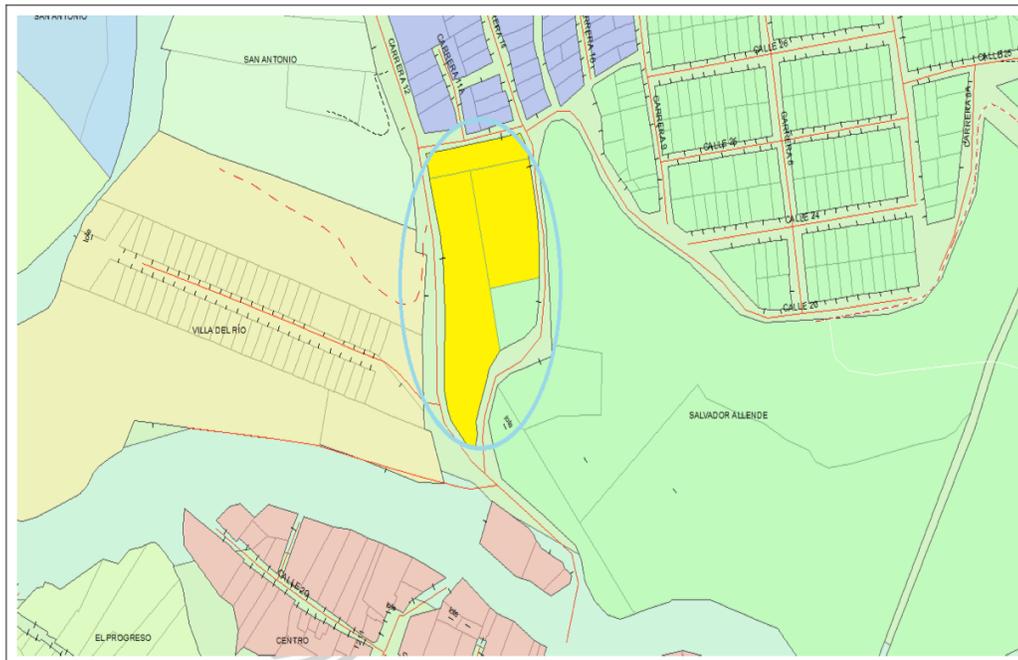
- 1.** Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.
Observaciones: Se anexa acuerdo No. 14 de 2021 mediante el cual *“SE OTORGAN FACULTADES AL ALCALDE MUNICIPAL PARA CELEBRAR ACUERDOS Y CONVENIOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”*
- 2.** Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al Alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto (En caso de no tener la propiedad).
Observaciones: Según certificado de tradición y libertad del 24 de julio de 2020, el predio postulado es propiedad del municipio de Viotá - Cundinamarca.
- 3.** Carta de Intención de participar en el programa firmada por el Alcalde(sa).
Observaciones: Se presentó carta intención del municipio con fecha 24 de mayo de 2022 firmada por el alcalde Wilder Gomez.

B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

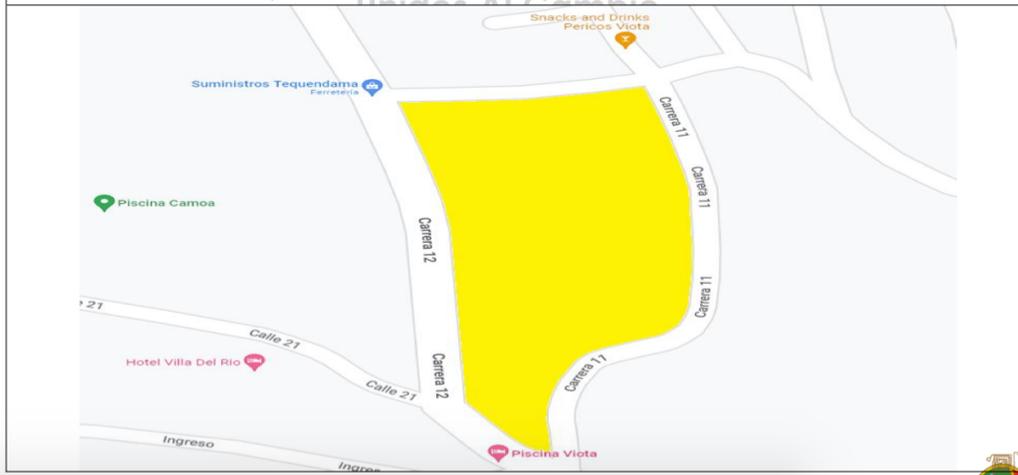
- 4.** Certificados de Tradición y Libertad del predio, de fecha 24 de julio de 2020.
Tipo de predio: Urbano
Titularidad: Pertenece al Municipio de Viotá
Area: 7.210,41 m²
Esta pendiente anexen estudio de títulos del predio para verificar si se encuentra libre de todo gravamen, censo, hipoteca, embargo judicial, demanda civil, pleito pendiente, prenda agraria o limitaciones al dominio.

Observaciones: Se solicitó actualización del certificado de tradición y libertad presentado. Estudio de títulos realizado por la SHV pendiente de documentación por parte del municipio para poder concluirlo.

5. Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.
 Área: 7.210 m2.
 Código Catastral: 25878010200400003000



UBICACIÓN GENERAL: UBICADO ENTRE LAS CARRERAS 12 Y 11 DEL BARRIO SALVADOR ALLENDE A 300 MTS DEL PARQUE PRINCIPAL CON COORDENADAS 4°44'150"N -74°52'165"W



Observaciones: Imágenes tomadas de “concepto ficha técnica lote alcaldía” pag. 5.

6. Se anexa avalúo comercial del predio con fecha Agosto de 2016 por un valor de \$1.636.290.841, firmado por Jose Orlando Guzman con registro de Asolonjas.

Observaciones: Se solicita al municipio anexar avalúo catastral con fecha 2022. Adicionalmente, se recomienda verificar el área avaluada teniendo en cuenta que indican un **área de 8.513,79m²**, cifra que no coincide ni con tradición y libertad ni con ficha técnica.

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

7. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:

a.

Nomenclatura del Predio: Cra 12 # 23 – 02 Barrio Salvador Allende
Codigo Catastral: 25878010200400003000
Matricula Inmobiliaria: 166-106412
Area: 7210 m²

Observaciones: Código catastral de predio de mayor extensión, la oficina de instrumentos públicos se encuentra en actualización y se está a la espera de un nuevo código según indicado por secretario de planeación Harol Prias. En visita de campo realizada por la SHV se evidencia que el predio no esta ocupado ni invadido.

b.

Tratamiento: Consolidacion (Ficha FU-11)
Uso Principal: residencial (Ficha FU-01)
Alturas maximas: 3 pisos
Indices de Ocupacion: 70%
Indices de Construccion: 240%
Retroceso: 4 mt
Aislamiento posterior: 5 mt
Aislamiento lateral: No aplica
Voladizos: 0.60 mt
Estacionamiento: 1/3 viviendas
Area mínima de patio: 20 m²
Lado mínimo de patio: 6 mt
Via interna de la urbanización: Seccion 7 mts (1.00 mt anden, 2 semicalzadas de 2.50 mt cada una y 1.00 mt anden)

del 21 de diciembre de 2011, según los mapas FU-01 "Suelo urbano" y FU-11 "tratamientos en suelo urbano" y Art 63 Normas para las áreas de consolidación, literal A actividad residencial.

c.

Afectaciones por reservas naturales:

Afectaciones de infraestructura de movilidad (Vias, perfiles viales):

Redes de servicios publicos:

Redes de Infraestructura de equipamientos publicos:

Observaciones: Pendiente documento que certifique que el predio no cuenta con afectaciones.

d.

Porcentaje de areas de cesion de zonas verdes y equipamiento comunitario minimo exigido por el POT:

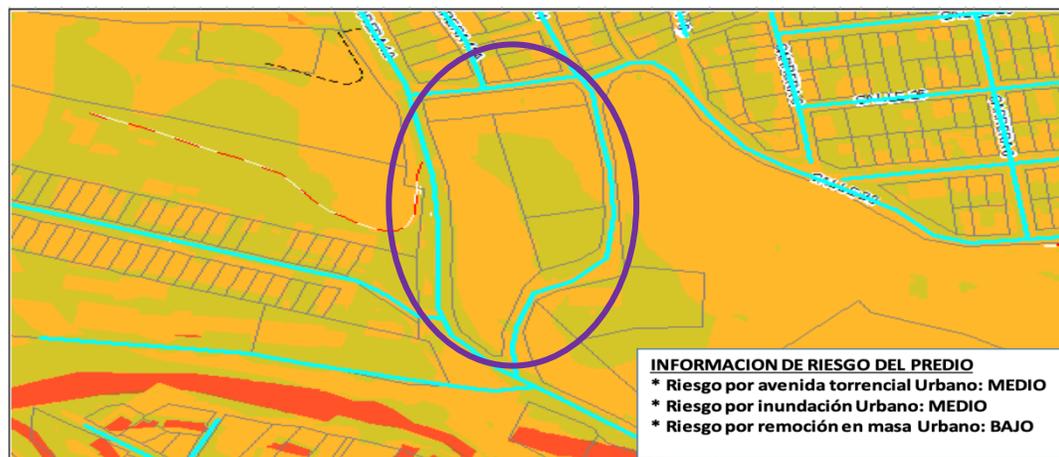
Areas de Cesion de zonas verdes (%): 15%

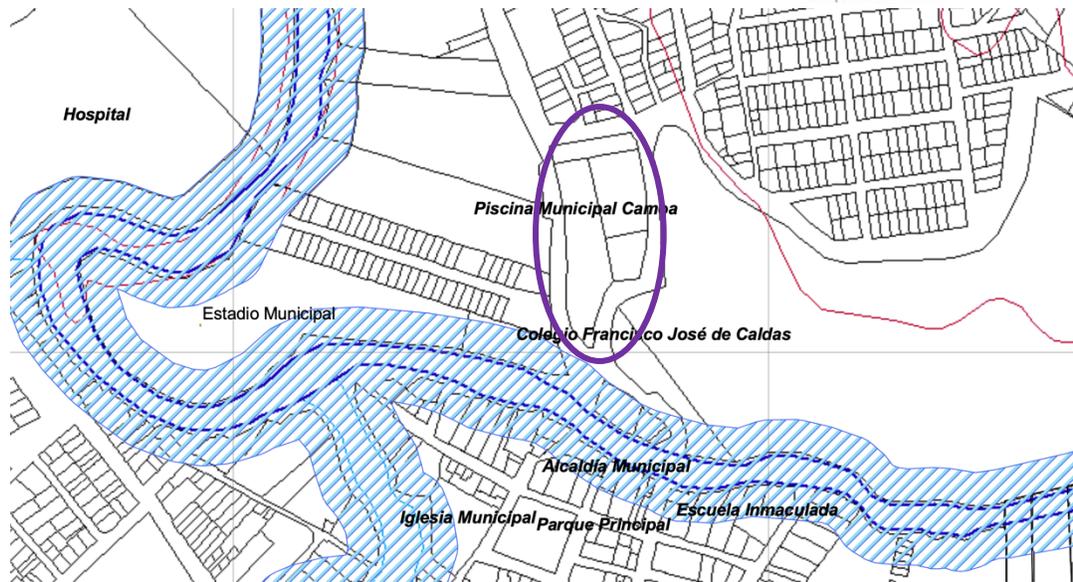
Equipamiento Comunitario minimo: 5%

Vias locales: 5%

Observaciones: Tomado de decreto 69 de diciembre 21 de 2011 por el cual se ajusta el EOT del municipio de Viota, Art. 58 cesiones tipo A.

8. El predio **NO** se encuentra en zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial, no se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable, de acuerdo a certificación expedida por la oficina asesora de Planeación con fecha 01 de mayo de 2022 y firmado por su jefe Harol Hernan Prias.





Observaciones: Tomado del plano FR-05 Amenazas y Riesgos y FU-09 Areas expuestas a amenazas naturales, incorporado en el Decreto No. 069 de 21 de Diciembre de 2011, modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial Acuerdo 027 del 05 de Diciembre de 2001,

9. Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Acueducto:

No se anexa

Observaciones: Se anexa certificación con fecha 24 de mayo de 2022 donde el municipio se compromete a: *"...Por tal razón manifestamos que el municipio de Viotá Cundinamarca se compromete a realizar las obras que sean necesarias, con el objetivo de garantizar los servicios públicos básicos del proyecto a desarrollar en el predio ubicado en el barrio Salvador Allende, con destinación de vivienda de interés social (VIS), número de matrícula 166-106412..."*, firmada por Harol Hernan Prias en calidad de jefe de la oficina de planeación municipal.

A lo anterior, se puede observar, que la certificación de la empresa de servicios públicos de Viotá SAS ESP requiere ser actualizada con información específica y técnica para

Alcantarillado:

No se anexa

Observaciones: Se anexa certificación con fecha 24 de mayo de 2022 donde el municipio se compromete a: *"...Por tal razón manifestamos que el municipio de Viotá Cundinamarca se compromete a realizar las obras que sean necesarias, con el objetivo de garantizar los servicios públicos básicos del proyecto a desarrollar en el predio ubicado en el barrio Salvador Allende, con destinación de vivienda de interés social (VIS), número de matrícula*

166-106412...”, firmada por Harol Hernan Prias en calidad de jefe de la oficina de planeación municipal.

Energía Eléctrica:

Localización del punto o circuito de derivación:

Número y calibres del alimentador:

Estructuras o equipos adicionales o especiales requeridos:

Observaciones: Se anexa documento del 9 de junio de 2022 donde el municipio solicita a Enel Codensa la disponibilidad del servicio para el predio postulado.

Aseo-Recolección de RSU:

No se anexa

Observaciones: Se anexa certificación con fecha 24 de mayo de 2022 donde el municipio se compromete a: “...Por tal razón manifestamos que el municipio de Viotá Cundinamarca se compromete a realizar las obras que sean necesarias, con el objetivo de garantizar los servicios públicos básicos del proyecto a desarrollar en el predio ubicado en el barrio Salvador Allende, con destinación de vivienda de interés social (VIS), número de matrícula 166-106412...”, firmada por Harol Hernan Prias en calidad de jefe de la oficina de planeación municipal.

Gas Natural:

No se anexa

Observaciones: Se anexa certificación con fecha 24 de mayo de 2022 donde el municipio se compromete a: “...Por tal razón manifestamos que el municipio de Viotá Cundinamarca se compromete a realizar las obras que sean necesarias, con el objetivo de garantizar los servicios públicos básicos del proyecto a desarrollar en el predio ubicado en el barrio Salvador Allende, con destinación de vivienda de interés social (VIS), número de matrícula 166-106412...”, firmada por Harol Hernan Prias en calidad de jefe de la oficina de planeación municipal.

- 10.** Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental.

Observaciones: Se anexa documento donde se solicita a la CAR regional Tequendama la certificación requerida, con fecha de radicado 09 de junio de 2022.

- 11.** Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

Observaciones: Se cuenta con copia del artículo 21 (Pag. 89) de las metas del plan de desarrollo correspondientes al sector vivienda y anexo del plan de desarrollo, numeral 1.3 Sector Vivienda (Pag. 50 – 54)

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

12. El predio **NO** se encuentra en zonas de expansión urbana o rural
13. *¿El municipio está en condiciones de realizar la modificación al uso del suelo para uso habitacional o residencial?* No aplica para el predio aportado
14. Área Bruta del predio (certificado de Libertad) En la unidad de medida que certifique el documento: 7.210,41 m²
15. Área Bruta del predio en la (certificación IGAC) En la unidad de medida que determine el documento: Documento pendiente por anexar
16. Área Bruta del predio en la (Escritura publica) En la unidad de medida que determine el documento: predio mayor extensión 7.210,41 m², pag. 8 de escrituras, área resultante del englobe.
17. Área Bruta Levantamiento topográfico (En m²): Pendiente anexar levantamiento topográfico el cual fue realizado por la Secretaria de Habitat y vivienda, sin embargo no se ha podido concluir por falta de información de placas del IGAC solicitada al municipio.
18. Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada: El predio se encuentra a 6 metros de la vía pavimentada más próxima según certificado del 10 de junio de 2022 expedida por la oficina asesora de planeación.

E. ANEXOS:

1. Copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda. Si se cuenta con copia del EOT.
Anexa planos en PDF: SI
Anexa planos en Autocad: NO
2. Copia del Acuerdo Municipal, mediante el cual se realiza el cambio de uso de suelo y/o se incorpora al suelo urbano el predio, debidamente sancionado.
Anexa plano modificado: NO APLICA
3. Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):
Numero de postulantes: Se anexa base de datos de la alcaldía con familias para reubicar damnificadas por ola invernal 2022, la cual contiene 49 familias. Adicionalmente en la carta de intención manifiestan interés por desarrollar 140 unidades de vivienda.
En verificación por parte de la SHV se corrobora que de acuerdo a las características del predio y a la normativa vigente, el predio tiene capacidad para desarrollar aproximadamente 108 unidades de vivienda distribuidas en 9 torres de 3 pisos. Se espera que para fin de año

quede en firme actualización del EOT con la cual se podría dar mayor altura y de esta forma llegar a 140 unidades de vivienda.

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

1. Presentación del proyecto en formato Power Point. Aun no se ha suministrado por parte del municipio.
2. Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio. Aun no se ha suministrado por parte del municipio .
3. Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio.
Aun no se ha suministrado por parte del municipio. La Secretaria de Hábitat y Vivienda solicitó una serie de documentos, escrituras y certificados para realizar el estudio de títulos, sin embargo, el municipio no los ha aportado, razón por la cual no se ha podido realizar.
4. Informe de visita técnica de Secretaria de Hábitat y Vivienda.
Se realizo visita al predio el 23 de junio de 2022, observando que tiene algunas afectaciones:
 - Afectacion via departamental: Se espera certificado de área afectada indicada en plano topográfico para determinar área útil.
 - Afectacion redes eléctricas: Por dos costados el predio es afectado por líneas de media y baja tensión, se espera levantamiento topográfico para determinar su ubicación.
 - Se encuentran especies arbóreas las cuales se identificarán en el levantamiento topográfico para determinar si es pertinente tramitar permiso de aprovechamiento o si por el contrario no afectan el desarrollo del proyecto.

F. CONCLUSIONES:

Basados en la información aportada y una vez realizada la visita técnica de campo, es posible concluir que el municipio se encuentra apto para avanzar en la siguiente etapa para la vinculación al programa Podemos Casa de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, para ello es indispensable que se anexe la totalidad de documentación solicitada por esta secretaría en su decreto 118 de 2018 y sus modificatorios.

Así las cosas, el municipio debe iniciar convocatoria pública para la postulación de posibles beneficiarios del proyecto, etapa indispensable en la vinculación con la cual se garantizará el punto de equilibrio y la factibilidad financiera.

Se espera que el municipio realice la entrega de la totalidad de documentos solicitados. Se esperan respuestas ya radicadas como lo son la CAR y ENEL, así como el estudio de títulos, avalúo y levantamiento topográfico.

Es posible realizar el proyecto bajo los lineamientos indicados por el EOT para 108 viviendas, lo cual podría aumentar de acuerdo al avance de la actualización del mismo, situación que no es determinante para su viabilidad.


Arq. Maria Jose Torres Salazar
Contratista

Revisión Jurídica: Patricia Villanueva 
VoBo.: Arq. Olga Janneth Infante 

ESTUDIOS DE TITULOS PREDIO -LOTE DE TERRENO – MUNICIPIO DE VIOTÁ CUNDINAMARCA

Estudio de títulos realizado al predio denominado **LOTE DE TERRENO**, identificado con la cedula catastral No. 258780102000000400001000000000 y matricula inmobiliaria No. 166-106412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No. 365 del 36/8/2018 de la Notaría Única de Viotá
2. Escritura No.361 del 02/08/2019 de la notaría Única de Viotá
3. Certificados de Folio de matrícula inmobiliaria Nos.166- 19866, 166-26595 y 166-26596 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de La Mesa
4. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
5. Certificado plano predial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
6. Certificado de NO expansión de área urbana o rural expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio de viotá.
7. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación y obras públicas del Municipio de Viotá

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE VIOTÁ CUNDINAMARCA,

DIRECCIÓN: Carrera 12 No. 23-02 Barrio Salvador Allende

PREDIO DENOMINADO: LOTE DE TERRENO

PROPIETARIO: MUNICIPIO DE VIOTÁ Nit:890.680.142-3

TIPO DE PREDIO: URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 166-106412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca

CEDULA CATASTRAL: 258780102000000400001000000000 (Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de Folio de matrícula No.166-106412 **7.210 M2**
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca **8.207 M2**
- Escritura Pública No 365 del 03 de agosto de 2018 **7.210 M2**
- Certificación de área municipio **NO APORTA CERTIFICADO**

LINDEROS:

Conforme a la escritura No.365 del 3 de agosto de 2018, el predio objeto del estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

“POR EL NORTE: En extensión de 84.4 metros, con la carrera once (K11) del municipio de Viotá; y en extensión de 36.1 metros, con predio de MARGOTH RIVERA DE BELTRÁN; POR EL ESTE: En extensión de 36.2 metros, con predio de MARGOTH RIVERA DE BELTRÁN y en extensión de 64 metros, con la carrera once (k11); POR EL SUR: En extensión de 176.5 metro, con la carrera doce (K12), POR EL ESTE: En extensión de 69 metros, con Lacalle veintitrés (Cll 23)”.

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No.166-106412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Viotá Nit: 890.680.142-3

II. TRADICIÓN

El folio de matrícula No. 166-106412 se abre en con la inscripción al registro de la escritura No. 361 del 2 de agosto de 2019 en virtud del englobe realizado por el municipio de Viotá a tres predios adquiridos por compra realizada por medio la escritura No.365 del 3 de agosto de 2018 y se evidencia titularidad de derecho de dominio completo. (No hay falsa tradición)

No hay más anotaciones.

En consecuencia, a la fecha del certificado estudiado 21 de junio de 2022, es el Municipio de Viotá el titular de derecho real del predio.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No 258780102000000400001000000000 y matrícula inmobiliaria No.166-106412, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias de ninguna clase, ni ocupación de ninguna índole.

En la escritura No.365 del 3 de agosto de 2018 de la notaría de Única de Viotá por medio de la cual el municipio de Gachetá realizó la compra del predio objeto de estudio, **se evidencia destinación especial** a saber: “Construcción de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritaria”

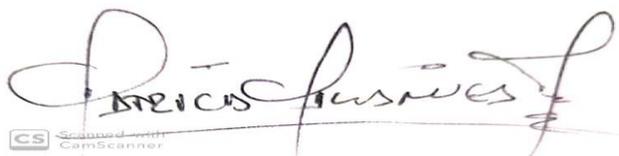
V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

De acuerdo con los documentos analizados se observa que el predio **“LOTE DE TERRENO”** fue adquirido por el Municipio de Viotá, por compra de pleno dominio, mediante escritura No. 365 del 3 de agosto de 2018 de la notaría de Única de Viotá, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca en los folios de matrícula No.166-19866, 166-26595 y 166-26596 que posteriormente fueron englobados y registrados en el folio de matrícula No. 166-106412. Por lo tanto, la titularidad del predio es 100% del municipio de Viotá.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro, a los 21 días del mes de octubre de 2022.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricia Villanueva Moncada'. The signature is fluid and cursive. Below the signature, there is a small watermark that says 'CS Scanned with CamScanner'.

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ
Secretaría de Hábitat y Vivienda
Gobernación de Cundinamarca



V 1.2

ETAPA DE PREFACTIBILIDAD MUNICIPIO DE TIBACUY

Revisión documental preliminar

Programa “PODEMOS CASA” FASE II.

JULIO DE 2022



**Gobernación de
Cundinamarca**



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 5.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1652

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

Revisión documental preliminar **Programa “PODEMOS CASA” FASE II.** **Municipio de Tibacuy**

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. Respecto al recibo de la Postulación del predio con MATRICULA INMOBILIARIA 157-83908 se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

1. Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.
Observaciones: Autorizado mediante acuerdo municipal No. 009 del 02 de Diciembre de 2021 *“por medio del cual se faculta al alcalde municipal de Tibacuy Cundinamarca, para celebrar contratos y convenios interadministrativos, incorporar, adicionar y trasladar por decreto los recursos provenientes de o con ocasión de los mismos en el presupuesto municipal para la vigencia 2022”.*
2. Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al Alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto (En caso de no tener la propiedad).
Observaciones: No aplica teniendo en cuenta que el municipio es propietario del predio.
3. Carta de Intención de participar en el programa firmada por el Alcalde(sa).
Observaciones: Postulado mediante oficio de 25 de mayo de 2022 firmado por Juan Carlos Riveros en calidad de Alcalde Municipal.

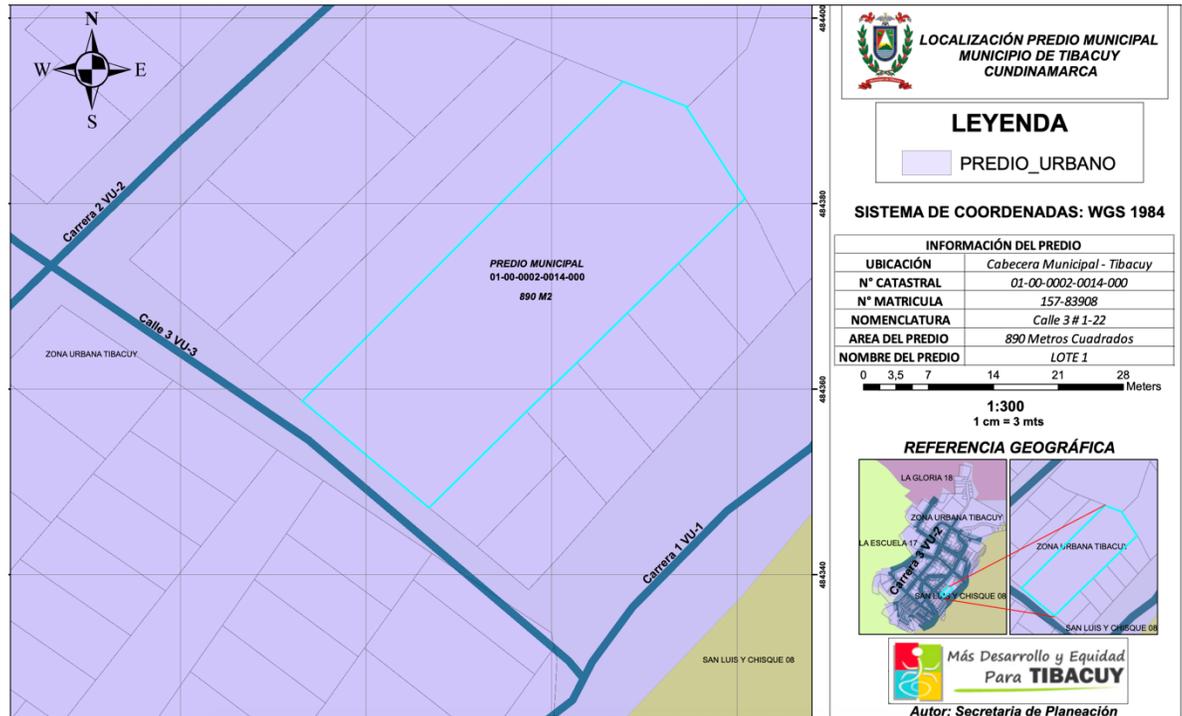
B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

4. Certificado VUR Fecha 25 de mayo de 2022. Tradición y libertad de 12 de julio de 2022
Tipo de predio: Urbano
Area: 890,27 m2
Titularidad: El predio es propiedad del municipio de Tibacuy.
Esta libre de todo gravamen, censo, hipoteca, embargo judicial, demanda civil, pleito pendiente, prenda agraria o limitaciones al dominio.
Estudio de títulos elaborado por la abogada Patricia Villanueva de la Secretaría de Hábitat de Cundinamarca el 18 de Julio de 2022, en el cual se indica que el predio se encuentra libre por todo concepto y es apto para participar del programa Podemos Casa. Se evidencia en escritura publica 06 del 13 de enero de 2017 artículo noveno (pag.5), que se le da destinación para construcción de infraestructura.

5. Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.

Area: 890 m2.

Codigo Catastral: 01-00-0002-0014-000



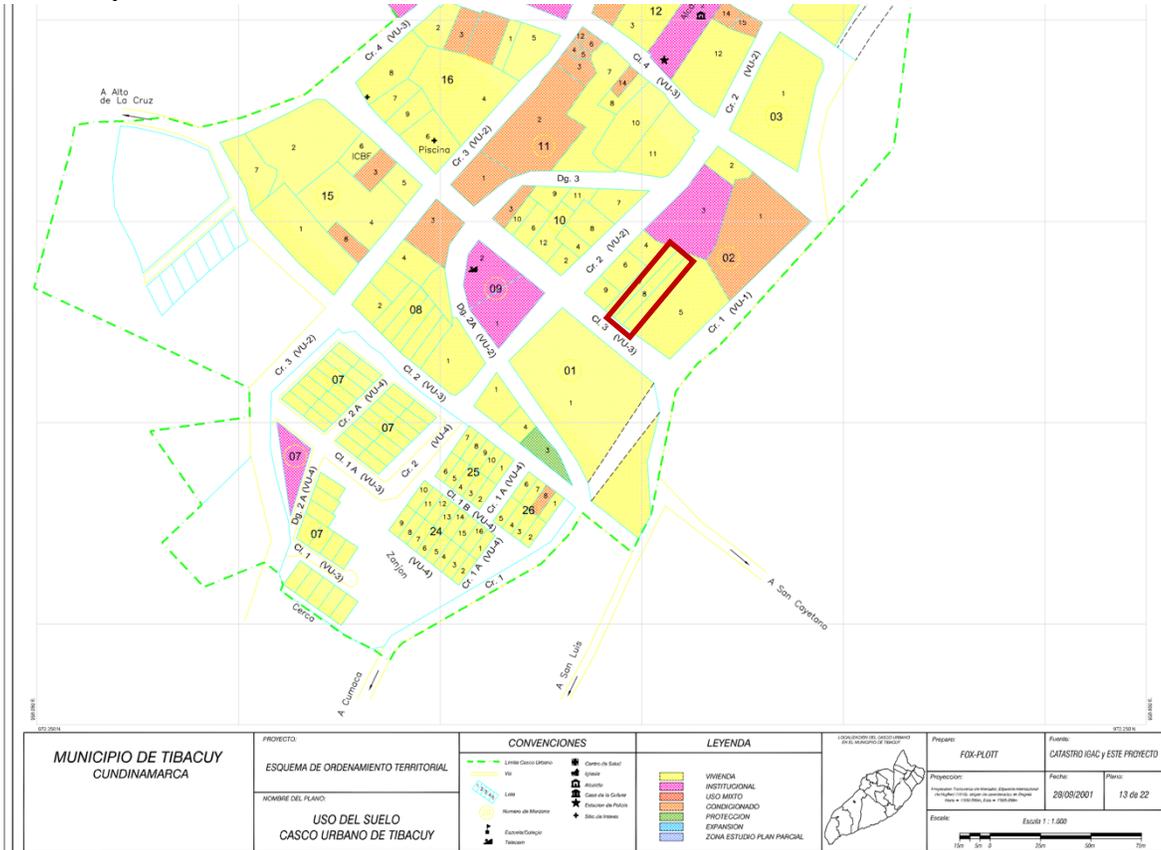
6. Avalúo del predio de la ACC a 1 de enero de 2022.
 \$8.313.000 area 890 m2

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

7. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:

a. Nomenclatura del Predio: calle 3#1-22
 Código Catastral: 01-00-0002-0014-000
 Matricula Inmobiliaria: 157-83908
 Certificación expedida por oficina de planeación el 25 de mayo de 2022

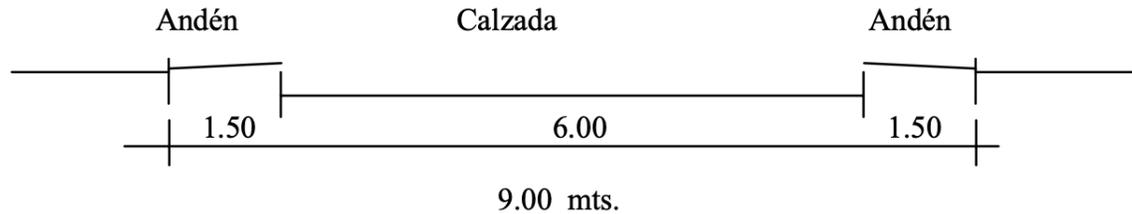
Uso Principal: Vivienda



Certificación expedida por oficina de planeación con fecha 25 de mayo de 2022 y verificado en planimetría del EOT plancha 13 de 22.

- a.
 - Altura máxima: 5 pisos multifamiliar, 2 pisos y altito unifamiliar
 - Índices de Ocupación: 0.60
 - Índices de Construcción: 2.80 multifamiliar, 1.20 unifamiliar y 1.30 bifamiliar.
 - Aislamiento posterior: 3mts
 - Art. 90 numeral 2 “Que los lotes a desarrollar los proyectos urbanísticos cuenten con un área mínima de una (1) hectárea”.**
 - Lote mínimo VIS 1 Ha.
 - Densidad 100 viv/Ha
 - Área mínima vivienda **54 m²**
 - Patio 3 mts
 - Estacionamiento privado 1/ 3viviendas
 - Estacionamiento público 1/6 viviendas
 - Vía VU-3: ancho total 9 mts. Calzada 6 mts y andenes 1.5 mts, 2 mts retroceso a partir del paramento. Estacionamiento en un costado.

PERFIL: Vías VU -3:



Observaciones: Tomado de EOT art 80 (pag. 54), art 90 (pag 58), art 91 (pag. 59) y art 37 (pag 39)

c.

Afectaciones por reservas naturales: No presenta afectación

Afectaciones de infraestructura de movilidad (Vias, perfiles viales): No presenta afectación

Redes de servicios públicos: No presenta afectación

Redes de Infraestructura de equipamientos publicos: No presenta afectación

No se encuentra ocupado o invadido

Observaciones: Certificación expedida por oficina de planeación el 07 de julio de 2022, firmada por Anngie Tatiana Bustos en calidad de jefe de planeación.

d.

Porcentaje de áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario mínimo exigido por el EOT:

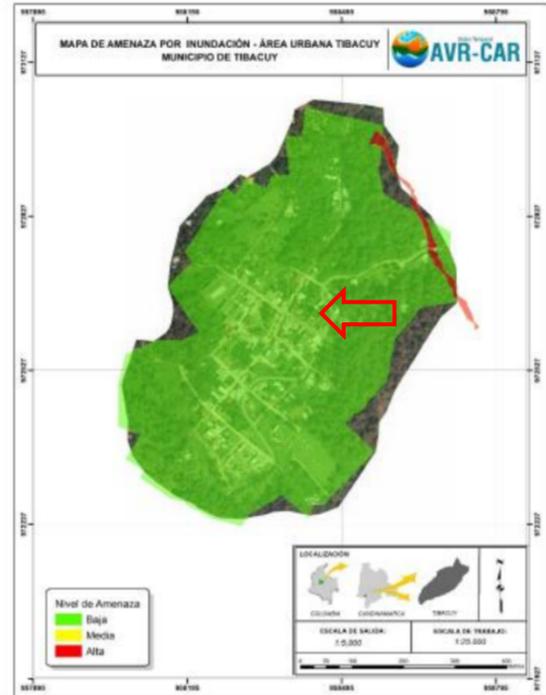
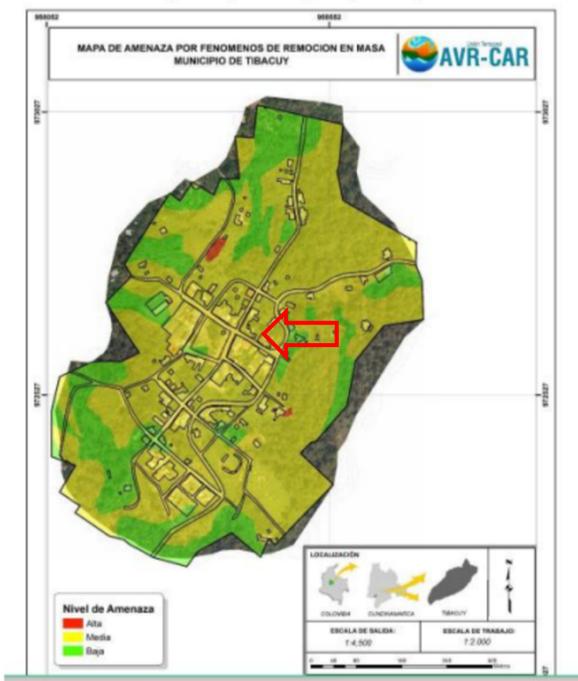
Áreas de Cesión de zonas verdes (%): 20%

Equipamiento Comunitario mínimo: %

Observaciones: Tomado de EOT vigente art 91 (pag 59)

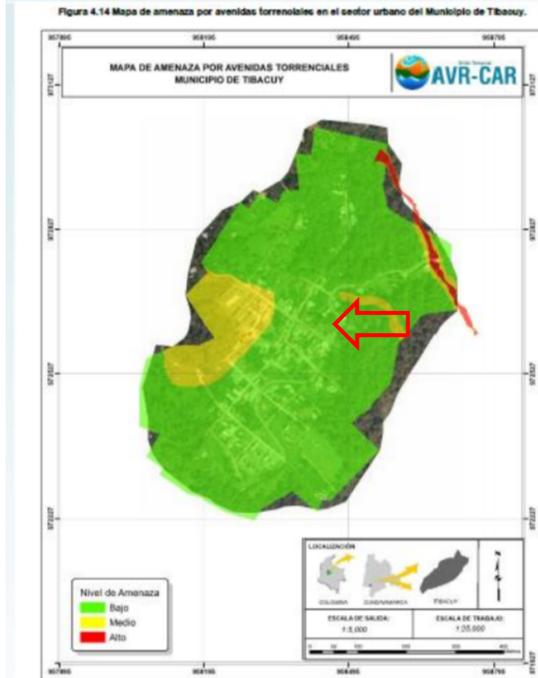
- 8.** Zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (Alta, media y/o baja), no se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable, Firmado por un especialista y avalado por la Secretaría de Planeación.

Figura 5.26 Mapa de amenaza, Municipio de Tibacuy.



Fuente: Elaboración propia. UT AVR CAR, 2015.

Figura 4.14 Mapa de amenaza por avenidas torrenciales en el sector urbano del Municipio de Tibacuy.



Fuente: Elaboración propia. UT AVR CAR, 2015.

A partir del estudio de AVR del municipio de febrero de 2019, realizado por Julio Cesar Gomez, se toman las anteriores imágenes en las cuales se puede evidenciar que la amenaza por inundación es baja, por avenidas torrenciales es baja y por remoción en masa es media.

Observaciones: Mediante certificación expedida el 25 de mayo de 2022 y firmada por Anngie Tatiana Bustos de planeación se certifica que el predio postulado:

Avenidas torrenciales: riesgo medio

Inundaciones: riesgo bajo

Remoción en masa: riesgo medio-bajo

9. Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Acueducto:

Longitud existente entre el punto de alimentación de red y el punto de derivación, conexión o empate: 7.5 mts

Diámetro de Red: 2"

Alcantarillado:

Descripción del sistema del alcantarillado:

Tubería: 12"

Distancia de conexión a la red: 29,2 mts al pozo más cercano y 4,5 mts a la red principal

Profundidad pozo: 1,7 mts

Cota pozo: 1,616 MSNM

Coordenada pozo: Lat 4°20'47.84"N, Long 74°27'7.78"O

Pluvial:

Tubería: 12"

Distancia de conexión a la red: 28 mts al pozo más cercano y 5,8 mts a la red principal

Profundidad pozo: 2 mts

Cota pozo: 1,616 MSNM

Coordenada pozo: Lat 4°20'47.97"N, Long 74°27'7.83"O

Energía Eléctrica:

Localización del punto o circuito de derivación:

Número y calibres del alimentador:

Observaciones: : Certificado de disponibilidad favorable expedido por Enel el 07 de julio de 2022.

Aseo-Recolección de RSU: No se anexa

Gas Natural: Se anexa solicitud del 06 de julio realizada a Alcanos.

10. Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental.

Observaciones: Se anexa solicitud de certificado a la CAR con fecha 30 de julio de 2022.

11. Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

Observaciones: Se cuenta con el ACUERDO MUNICIPAL No. 002 DE 2020 por el cual se adopta el plan de desarrollo municipal, “mas desarrollo y equidad para Tibacuy” Meta 3.3 contribuyendo a una vivienda digna.

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

- 12.** El predio se encuentra en zonas de expansion urbana o rural: NO
- 13.** Area Bruta del predio(certificado de Libertad) En la unidad de medida que certifique el documento: 890,27 m2
- 14.** Área Bruta del predio en la (certificación ACC) En la unidad de medida que determine el documento: 890 m2
- 15.** Área Bruta del predio en la (Escritura publica) En la unidad de medida que determine el documento: 890,27 M2 (Pág. 2 al final)
- 16.** Área Bruta Levantamiento topográfico (En m2): Pendiente levantamiento topográfico, en programación con equipo de la Secretaría de Hábitat.
- 17.** Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada: Predio ubicado sobre vía urbana, evidenciado en visita de campo.

E. ANEXOS:

Copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda.

Se cuenta con esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo No. 018 del 18 de diciembre de 2001.

Anexa planos en PDF: si
Anexa planos en Autocad: NO

Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):

Numero de postulantes por municipio: 50 hogares
Verificado por SHV es posible construir: 2 torres de 5 pisos, para un total de 40 unidades de vivienda o 12 unifamiliares.

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

1. Presentación del proyecto en formato Power Point Aun no se ha suministrado por parte del municipio.

2. Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio: No se ha anexado por parte del municipio.

3. Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio.

Estudio de títulos elaborado por la abogada Patricia Villanueva de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, donde manifiesta que el predio se encuentra libre por todo gravamen y concepto y es apto para pertenecer al programa, sin embargo se observa que en la escritura especifican destinación para construcción de infraestructura.

4. Informe de visita técnica de Secretaria de Hábitat y Vivienda.
Informe elaborado a partir de la visita realizada el 6 de julio por el equipo de la SHV, allí se observa que para la implantación del proyecto es necesario hacer un trabajo de terraceo por parte del municipio para manejar la diferencia de altura mas o menos de 2.20 mts o darle manejo mediante muro de contención. Municipio debe hacer limpieza de los residuos depositados en el predio y alistamiento del mismo para entrega al encargo fiduciario.
5. Certificado paz y salvo de hacienda para el 2022. Se anexa paz y salvo hasta 31 de diciembre de 2022.

F. CONCLUSIONES:

Se espera respuesta del certificado de la corporación autónoma.

Pendiente aclarar lo indicado en el art 90 numeral 2 respecto al área mínima para proyectos de interés social.

Pendiente levantamiento topográfico para implantación por parte de SHV.

Con la documentación anexada por parte del municipio se puede concluir que el predio postulado cumple con las características requeridas para hacer parte del programa de vivienda.

A partir de la visita al predio postulado por el municipio por parte de la Secretaria de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca, se pueden corroborar las optimas condiciones del predio, sin embargo es necesario que el municipio anexe carta de compromiso de ejecución y disponibilidad presupuestal para las obras de manejo al talud y las actividades de limpieza y descapote. Se requiere un diseño arquitectónico que en el que las torres a desarrollar se adapten al ancho del predio (16 mts) teniendo en cuenta los aislamientos laterales.



Arq. Maria Jose Torres Salazar
Contratista

Revisión Jurídica: Patricia Villanueva 

VoBo.: Arq. Olga Janneth Infante 

**ESTUDIOS DE TITULOS PREDIO URBANO
LOTE 2 –
TIBACUY CUNDINAMARCA**

Estudio de títulos que se realizó al predio denominado “**LOTE 1**”, identificado con la cedula catastral No. 258050100000000020014000000000 y matrícula inmobiliaria No. 157- 83908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Cundinamarca, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No. 06 del 13 de enero de 2017 de la Notaría Única de Silvania.
2. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No.157- 83908 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Fusagasugá
3. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
4. Certificado de área expedido por la Oficina de del Municipio de Tibacuy
5. Certificado de zona de riesgo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy
6. Certificado de no invasión y/o ocupación expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy
7. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy
8. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy
9. Certificado de No expansión expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE TIBACUY

DIRECCIÓN: CALLE 3 No.1-22 del casco urbano del municipio de Tibacuy Cundinamarca.

PREDIO DENOMINADO: LOTE No.1

PROPIETARIO: Municipio de Tibacuy Nit:800.186.895

TIPO DE PREDIO: URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-83908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Fusagasugá Cundinamarca

CEDULA CATASTRAL: 258050100000000020014000000000

(Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de matrícula inmobiliaria No.157-83908; **890,27M2**
- Certificado Agencia catastral de Cundinamarca **890,0 M2**
- Escritura Pública No 6 del 13 de julio de 2017 **890.27 M2**
- Certificado de área expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy **890 M2**

LINDEROS:

Conforme a la escritura No.6 del 13 de enero de 2017 de la notaría Única de Silvania, el predio objeto del estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

“Se toma como punto de partida el M-21 del M-21 en extensiones de 9.46 metros con el Lote No.2. de esta división, en 7.60 metros con el Lote No. 3 de esta división, en 7,60 metros con el lote No.4 de esta división, en 7,60 metros con el lote No.3 de esta división, en 7.60 metros con el lote No.4 de esta división, en 7.60 metros con el Lote No.5 de esta división y en 14.82 metros con el lote No.7 de esta división al mojón No.16 de M-16 en 12.16 metros, al mojón M-1 en 56.83 metros al mojón No.6, con predio del señor Abril, del mojón M-6 en 7.56 metros con predio del vivero Municipal al mojón M-7 y de este en 11.24 metros con predio de LUCRECIA VDA DE GUZMAN, hasta llegar al mojón M-21 punto de partida y encierra”

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No.157-83908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Cundinamarca el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Tibacuy Nit: 800.186.895

II. TRADICIÓN

El folio de matrícula No. 157-83908 se abre en virtud de: División material cuyos titulares de derecho adquieren la titularidad como consta en la Escritura pública No.253 del 04 de junio de 1999 **(No hay falsa tradición)**

En las anotaciones siguientes 2 y 3 del folio de matrícula se evidencian adjudicaciones y compraventas las cuales determinan titular de derecho de dominio real **(No hay falsa tradición)**

En la anotación No. 4 el municipio de Tibacuy adquiere el predio objeto de estudio por compra realizada a la señora LUZ ESPERANZA MARTINEZ LEON quien fuere la anterior titular del derecho completo como se evidencia en la anotación No.3 del folio de matrícula No. 157-83908.

En consecuencia, a la fecha del certificado estudiado 12 de Julio de 2022, es el Municipio de TIBACUY el titular de derecho real del predio.

No obstante, es de anotar que en la escritura No.06 del 13 de enero de 2017 de la notaría Única de Silvania en el artículo NOVENO se determina que la destinación del predio es: CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No 258050100000000020014000000000 y matrícula inmobiliaria No.157-83908, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, ni ocupación de ninguna índole.

No obstante, es de anotar que en la escritura No.06 del 13 de enero de 2017 de la notaría Única de Silvania en el artículo NOVENO se determina que la destinación del predio es: CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

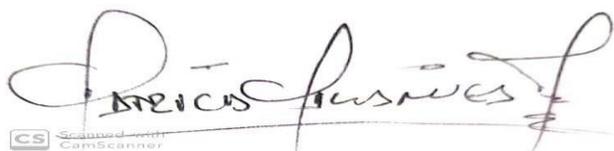
V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

De acuerdo con los documentos analizados se observa que el predio **“LOTE No. 1”** fue adquirido por el Municipio de Tibacuy, por compra de pleno dominio, mediante escritura No.06 del 13 de enero de 2017 de la notaría Única de Silvania, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Cundinamarca en el folio de matrícula No.157-83908, por lo tanto, la titularidad del predio es 100% del municipio de Tibacuy.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo, se evidencia destinación especial de Construcción de Infraestructura.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro, a los 18 días del mes de julio de 2022.



CS Scanned with CamScanner

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ

**ESTUDIOS DE TITULOS PREDIO URBANO
LOTE 2 –
TIBACUY CUNDINAMARCA**

Estudio de títulos que se realizó al predio denominado “**LOTE 1**”, identificado con la cedula catastral No. 258050100000000020014000000000 y matrícula inmobiliaria No. 157- 83908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Cundinamarca, para el cual se analizó la siguiente documentación.

1. Escritura No. 06 del 13 de enero de 2017 de la Notaría Única de Silvania.
2. Certificado de Folio de matrícula inmobiliaria No.157- 83908 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Fusagasugá
3. Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca
4. Certificado de área expedido por la Oficina de del Municipio de Tibacuy
5. Certificado de zona de riesgo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy
6. Certificado de no invasión y/o ocupación expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy
7. Certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy
8. Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy
9. Certificado de No expansión expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy

ESTUDIO DE TITULOS

I. IDENTIFICACIÓN

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE TIBACUY

DIRECCIÓN: CALLE 3 No.1-22 del casco urbano del municipio de Tibacuy Cundinamarca.

PREDIO DENOMINADO: LOTE No.1

PROPIETARIO: Municipio de Tibacuy Nit:800.186.895

TIPO DE PREDIO: URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-83908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Fusagasugá Cundinamarca

CEDULA CATASTRAL: 258050100000000020014000000000

(Tomado del Certificado catastral especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca)

ÁREA REGISTRADA:

- Certificado de matrícula inmobiliaria No.157-83908; **890,27M2**
- Certificado Agencia catastral de Cundinamarca **890,0 M2**
- Escritura Pública No 6 del 13 de julio de 2017 **890.27 M2**
- Certificado de área expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Tibacuy **890 M2**

LINDEROS:

Conforme a la escritura No.6 del 13 de enero de 2017 de la notaría Única de Silvania, el predio objeto del estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

“Se toma como punto de partida el M-21 del M-21 en extensiones de 9.46 metros con el Lote No.2. de esta división, en 7.60 metros con el Lote No. 3 de esta división, en 7,60 metros con el lote No.4 de esta división, en 7,60 metros con el lote No.3 de esta división, en 7.60 metros con el lote No.4 de esta división, en 7.60 metros con el Lote No.5 de esta división y en 14.82 metros con el lote No.7 de esta división al mojón No.16 de M-16 en 12.16 metros, al mojón M-1 en 56.83 metros al mojón No.6, con predio del señor Abril, del mojón M-6 en 7.56 metros con predio del vivero Municipal al mojón M-7 y de este en 11.24 metros con predio de LUCRECIA VDA DE GUZMAN, hasta llegar al mojón M-21 punto de partida y encierra”

II. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Conforme al certificado de Matrícula Inmobiliaria No.157-83908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Cundinamarca el titular de derecho real en un 100% es:

- Municipio de Tibacuy Nit: 800.186.895

II. TRADICIÓN

El folio de matrícula No. 157-83908 se abre en virtud de: División material cuyos titulares de derecho adquieren la titularidad como consta en la Escritura pública No.253 del 04 de junio de 1999 **(No hay falsa tradición)**

En las anotaciones siguientes 2 y 3 del folio de matrícula se evidencian adjudicaciones y compraventas las cuales determinan titular de derecho de dominio real **(No hay falsa tradición)**

En la anotación No. 4 el municipio de Tibacuy adquiere el predio objeto de estudio por compra realizada a la señora LUZ ESPERANZA MARTINEZ LEON quien fuere la anterior titular del derecho completo como se evidencia en la anotación No.3 del folio de matrícula No. 157-83908.

En consecuencia, a la fecha del certificado estudiado 12 de Julio de 2022, es el Municipio de TIBACUY el titular de derecho real del predio.

No obstante, es de anotar que en la escritura No.06 del 13 de enero de 2017 de la notaría Única de Silvania en el artículo NOVENO se determina que la destinación del predio es: CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

IV. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Conforme a los documentos analizados, el predio identificado con cedula catastral No 258050100000000020014000000000 y matrícula inmobiliaria No.157-83908, no tiene gravámenes, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, embargos, pleitos pendientes, afectaciones viales, anticresis, demandas civiles, ni ocupación de ninguna índole.

No obstante, es de anotar que en la escritura No.06 del 13 de enero de 2017 de la notaría Única de Silvania en el artículo NOVENO se determina que la destinación del predio es: CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

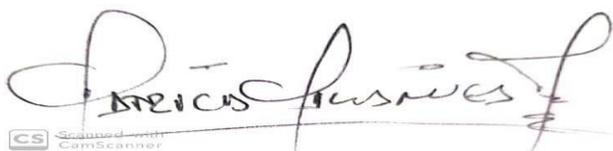
V. CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNOSTICO

De acuerdo con los documentos analizados se observa que el predio **“LOTE No. 1”** fue adquirido por el Municipio de Tibacuy, por compra de pleno dominio, mediante escritura No.06 del 13 de enero de 2017 de la notaría Única de Silvania, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Cundinamarca en el folio de matrícula No.157-83908, por lo tanto, la titularidad del predio es 100% del municipio de Tibacuy.

Del estudio de títulos de propiedad se observa que, no se adelantan procesos de prescripción adquisitiva, requerimientos de restitución de tierras, procesos divisorios o embargos que limiten el libre comercio del mismo, se evidencia destinación especial de Construcción de Infraestructura.

El predio se encuentra en suelo urbano, NO se encuentra en zona de expansión urbana o rural, NO se encuentra en zona de alto Riesgo no mitigable, NO se encuentra en zona de protección ambiental, vial y/o de infraestructura de servicios públicos, por lo tanto, es APTO para el programa de vivienda PODEMOS CASA FASE II, de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del departamento de Cundinamarca.

Estudio de títulos elaborado por Patricia Villanueva Moncada, abogada especializada en Derecho Notarial y de Registro, a los 18 días del mes de julio de 2022.



CS Scanned with CamScanner

PATRICIA VILLANUEVA MONCADA
C.C.No. 52.116.873 de Bogotá
T.P. No. 263.104 del CSJ



**ETAPA DE PREFACTIBILIDAD
MUNICIPIO DE GIRARDOT**

Revisión documental preliminar

Programa “PODEMOS CASA” FASE II.

JUNIO DE 2022



**Gobernación de
Cundinamarca**



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 5.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1652

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co

Revisión documental preliminar
Programa “PODEMOS CASA” FASE II.
Municipio de

Objeto: Revisión preliminar de los documentos soporte presentados por el municipio, a fin de determinar las bases iniciales para una posible viabilidad técnica y jurídica del predio urbano presentado para el desarrollo del Programa Podemos Casa Fase 2. En este informe se determinará la posible visita técnica al predio que se realizará posteriormente, a fin de verificar en terreno las condiciones presentadas por el municipio.

1. Respecto al recibo de la Postulación del predio en el Municipio de Girardot con MATRICULA INMOBILIARIA 307-80571, se encuentra lo siguiente:

A. DEL ENTE TERRITORIAL:

1. Copia Acuerdo Municipal que autoriza firmar convenios y contratos en esta vigencia fiscal.

Observaciones: Autorizado mediante acuerdo municipal 021 de 2004. De acuerdo al documento expedido por el Secretario del Concejo municipal de Girardot fechada del 21 de abril de 2022, se certifica que no ha sido modificado ni derogado y por lo tanto se encuentra vigente.

2. Copia del Acuerdo Municipal donde se autorice al Alcalde la Compra del Predio destinado al presente proyecto (En caso de no tener la propiedad).

Observaciones: No aplica. El predio es propiedad del municipio y se encuentra en proceso de englobe de 81 matrículas inmobiliarias.

3. Carta de Intención de participar en el programa firmada por el Alcalde.

Observaciones: Postulado mediante oficio de 20 de mayo de 2022 de la Dirección de vivienda de Girardot, firmada por el alcalde Municipal

B. TÍTULOS DE PROPIEDAD Y AVALÚOS DEL PREDIO:

4. Certificados de Tradición y Libertad: Se anexa 81 matrículas inmobiliarias con Fecha 07 de junio de 2022.

Tipo de predio: Urbano

Titularidad: Propiedad del municipio de Girardot

Observaciones: Se anexan 81 certificados de libertad de fecha 07 de junio de 2022. Lote denominado manzana 5 barrio Valle del Sol. El municipio mediante acto de englobe radico ante notaria No. 2 con fecha junio 07 de 2022 la solicitud de englobe de las 81 matrículas inmobiliarias.

ACTO O CONTRATO: ENGBLOE

OTORGANTES: MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA)

En la Ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los (...) días del mes de (...) del año dos mil veinte dos (2022), a la Notaría Segunda (2ª) del Círculo de Girardot, siendo el Notario titular el Doctor **JAIRO JAVIER GUETE NEIRA**, compareció el Doctor **JOSE FRANCISCO LOZANO SIERRA**, mayor de edad, con domiciliado en la ciudad de Girardot Cundinamarca, quien se identifica con la Cédula de Ciudadanía número 11.313.483 expedida en Girardot quien, para los efectos del presente acto notarial, actúa en nombre y representación legal del **MUNICIPIO DE GIRARDOT**, entidad pública la cual se identifica con el Número de Identificación Tributaria **Nit. 890.680.378-4**, en su calidad de Alcalde Electo de la ciudad de Girardot para el período constitucional 2020-2019, tal y como consta en mediante acta N° 05 de posesión, la cual es de fecha del día 31 de diciembre del año 2019, expedida por la Notaría Primera (1ª) de Girardot, copia la cual aquí se incorporan para que formen parte integral de la presente escritura pública, y que en adelante se identifica como **EL MUNICIPIO** y manifestó:

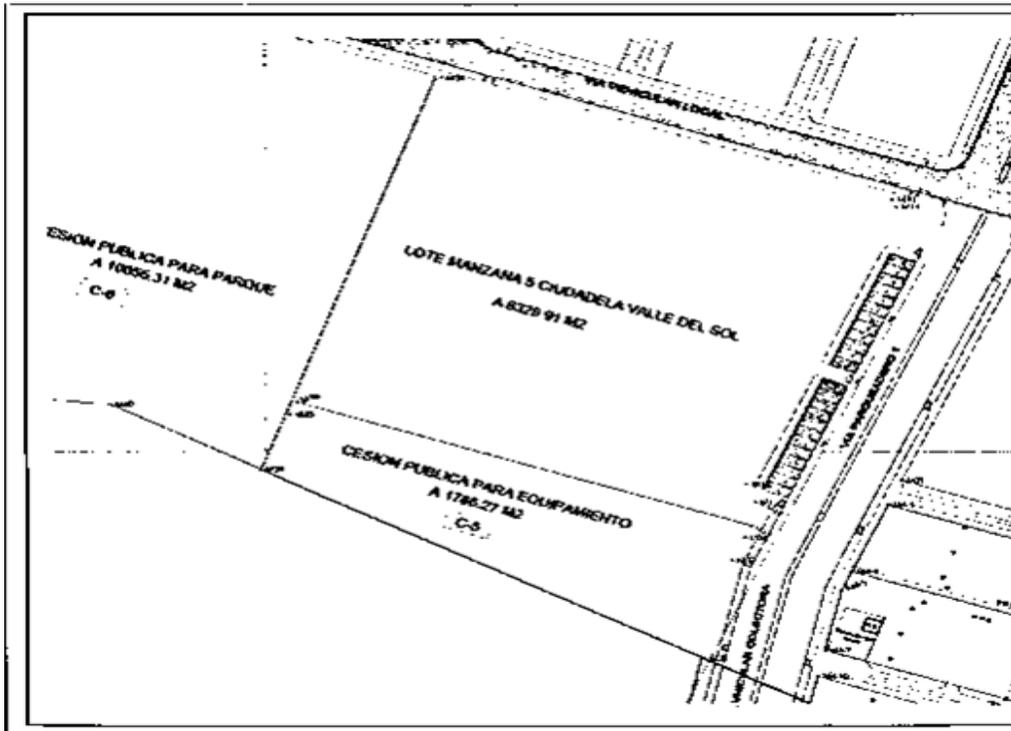
*RECIBIDO
 V. LOZANO SIERRA
 Junio 07/22
 4:19 PM*

5. Localización del predio que contenga la información del área y código catastral sobre Plano Urbanístico y que contenga Plan vial existente o que lo afecten.

Área: 6.330 m2.

Código Catastral: Predial anterior 25307010202050596000.

Observaciones: Pendiente por definir la nueva matricula, teniendo en cuenta el englobe radicado en notaria 2 del municipio de Girardot el día 07 de junio de 2022.



6. Avalúo del predio (Catastral o Comercial)

Observaciones: Avalúo de 2022 por valor de \$ 18.996.000, expedido por la Oficina de Gestión Catastral del Municipio de Girardot.




CERTIFICADO CATASTRAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18)
 Directiva presidencial No. 02 del 2000, Ley 962 del 2005 (Antitrámites), artículo 6 parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 25-307-000065-2022
 FECHA: 19/04/2022

LA OFICINA DE GESTION CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, certifica que: El MUNICIPIO DE GIRARDOT, identificado(x) con NIT No. 890680378-4 se encuentra inscrito en la base de datos catastral de esta dependencia, con los siguientes predios:

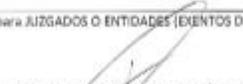
PREDIO No. 1

INFORMACIÓN FÍSICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA	
MUNICIPIO: 307-GIRARDOT	
NÚMERO PREDIAL: 01-02-00-00-0205-0596-0-00-00-0000	
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-02-0205-0596-000	
DIRECCIÓN: Mz 5 CIUDADDELA VALLE DEL SOL	
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 307-80571	
ÁREA DE TERRENO: 0.114x 6.130 M ²	
ÁREA CONSTRUIDA: 0 M ²	

INFORMACIÓN ECONÓMICA:	
AVALÚO: \$ 18.996.000,00	VIGENCIA 01-01-2022

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MUNICIPIO DE GIRARDOT	NIT	890680378-4
			TOTAL DE PROPIETARIOS: 1

El presente certificado se expide para JUZGADOS O ENTIDADES (EXENTOS DE PAGO)


JUAN GUILLERMO CABALOSO RODRÍGUEZ
 Jefe Oficina Asesora de Planeación

Proyecto: Angie Daniela Martínez Sandoval
 Revisó: Juan Carlos Alva Cuy



Correo: 11 No. 17 - Equino, Girardot - Cundinamarca
 Horario de atención:
 Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 p.m.
 y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m.
 atencion@girardot-cundinamarca.gov.co
 Calleja Postal 202432
 www.girardot-cundinamarca.gov.co

C. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

7. Certificado de Demarcación Informativa, donde se evidencie que el predio no se encuentre ocupado o invadido y que contenga:

- a. Nomenclatura del Predio: Lote manzana 5 ciudadela Valle del Sol
 Código Catastral Anterior: 01-02-0205-0596-000
 Matricula Inmobiliaria Anterior: 307-80571

Certificación expedida por la oficina asesora de planeación municipal de Girardot del 23 de mayo de 2022, con código O.A.P.M. 101.47 DIR 2185, afirma que no se cuenta con ocupaciones de infraestructura ni asentamientos humanos.

OBSERVACION: Radicado ante la notaria y oficina de instrumento publico, el englobe de 81 lotes que conforman esta manzana 5 del barrio valle del sol.

La información se relaciona en el Certificado expedido por la Dirección técnica de Planeación de Girardot del 27/04/2022.

b.

Alturas máximas: 6 pisos

Índices de Ocupación: 0.65

Índices de Construcción: 1.0

Disposiciones del POT que afecten el predio:

Aislamiento posterior: 5 ml

Altura mínima entre pisos: 2.5 m.

Máximo de pisos: 6

Localización: únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor a 15 metros

La información se relaciona en el Certificado emitido por la Oficina asesora de Planeación municipal del 29/04/2022 en armonía con el Acuerdo 024 de 2011.

c.

Afectaciones por reservas naturales: No presenta afectación

Afectaciones de infraestructura de movilidad (Vías, perfiles viales): No presenta afectación

Redes de servicios públicos: No presenta afectación

Redes de Infraestructura de equipamientos públicos: No presenta afectación

Observaciones: Certificación expedida por Oficina Asesora de planeación municipal con código O.A.P.107.47 DIR 1723 del 29 de abril de 2022.

d.

Porcentaje de áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario mínimo exigido por el EOT:

CESIONES TIPO A: Áreas de Cesión de zonas verdes (%): Áreas recreativas de uso público 17% y Zonas comunales: 8%

Equipamiento comunal: 10 m2 por cada 80 m2 construidos.

CESIONES TIPO B: (Áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal): mínimo 15 m2 por cada 80 m2 construidos

Observaciones: Conforme a la modificación excepcional del POT bajo acuerdo 024 de 2011, aprobado por el honorable concejo municipal de Girardot.

- 8.** Zonas en condición de amenaza o riesgo de los fenómenos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial y categorías (Alta, media y/o baja).

Se encuentra en zona de riesgo baja relacionada en el plano F-19, correspondiente a remoción en masas e inundaciones, la cual están inmersa en la certificación entregada por parte de la oficina de planeación con código OA.P. 107.47 DIR 1723 de fecha del 29 de abril de 2022.

LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL
CERTIFICA QUE:

El inmueble ubicado LOTE MANZANA 5 CIUDADELA VALLE DEL SOL e identificado **Con Numero de Matrícula N° 307 - 80571**, Perímetro Urbano del Municipio de Girardot, y revisado el Plano F-19 Riesgo por Remoción en Masa e Inundación; se encuentra en **CONDICIÓN DE RIESGO BAJO**; conforme con la Modificación Excepcional del "POT" Acuerdo 024 de 2011, aprobado por el Honorable Concejo Municipal.




ING. JUAN GUILLERMO CARDOSO RODRIGUEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Proyecto:
Lote Andres Sempériz S.

Observaciones: Se observa que en la certificación no se relaciona lo correspondiente con el riesgo de avenidas torrenciales y su clasificación.

9. Certificación de la Entidad competente sobre la existencia de las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios, donde se relacione:

Acueducto:

Cuenta con certificación de la entidad prestadora de servicio ACUAGYR con radicado GT-2022-0582 con fecha del 06 de junio de 2022, con disponibilidad inmediata para el predio denominado manzana 5 en la ciudadela valle del sol.

Observaciones: se debe contar con la información que se describe a continuación:

Longitud existente entre el punto de alimentación de red y el punto de derivación, conexión o

Empate: No se define en la certificación.

Diámetro mínimo de Red: No se aportó.

Presión máxima requerida: no se aportó
Presión Mínima requerida: No se aportó

Estos son requerimientos específicos que la entidad prestadora del servicio debe entregar.

Alcantarillado:

Cuenta con certificación de la entidad prestadora de servicio ACUAGYR con radicado GT-2022-0582 con fecha del 06 de junio de 2022, con disponibilidad inmediata para el predio denominado manzana 5 en la ciudadela valle del sol.

Observaciones:

Descripción del sistema del alcantarillado: No se aportó
Lugar y distancia del vertimiento final: No se aportó
Sistema de tratamiento antes del vertimiento final: No se aportó. Verificar la situación actual ante la acción popular de protección del Río Bogotá y certificarla.

Estos son requerimientos específicos que la entidad prestadora del servicio y el municipio deben entregar.

Energía Eléctrica:

Cuenta con certificación de la entidad prestadora de servicio ENEL con numero de caso No. 265040069. Fecha 06 de junio de 2022, con disponibilidad inmediata para el predio denominado manzana 5 en la ciudadela valle del sol. La cual será otorgada con la respectiva licencia urbanística y el plano del proyecto aprobado. Vigencia 2 años.

Observaciones:

Localización del punto o circuito de derivación: No se anexó.
Número y calibres del alimentador: No se anexó.
Estructuras o equipos adicionales o especiales requeridos: No se anexó.

Estos son requerimientos específicos que la entidad prestadora del servicio debe entregar.

Aseo-Recolección de RSU: Disponibilidad anexa.

Observaciones: Información tomada de certificación expedida por oficina de servicios públicos del municipio de Gama, firmada por el coordinador Edgar Fernando Gomez, expedida el 08 de junio de 2022.

Telecomunicaciones: Esta no es exigencia, ya que depende del usuario el uso del servicio

Gas Natural: No se anexa. Pendiente por aportar la certificación de disponibilidad por la empresa prestadora.

Observaciones: Se debe contar con esta certificación por cuestiones de conexiones correspondiente al urbanismo.

10. Certificación emitida por la Corporación Autónoma Ambiental respectiva que el predio no se encuentra en Zona de protección ambiental.

Observaciones: Se entrega por parte del municipio informe técnico DRAM 0330 del 16 de mayo de 2017, donde la corporación autónoma regional de Cundinamarca, realiza visita a los predios denominados Ciudadela Valle del Sol, y no determinan ninguna afectación ambiental que limite el proyecto, dando cumplimiento a su desarrollo urbanístico. Se recomienda sea actualizada.

11. Copia digital del capítulo del Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a las metas en vivienda social.

Observaciones: Se adjunta información correspondiente al plan de desarrollo donde se identifica el eje, sector y programa correspondiente a vivienda.

D. OTROS ASPECTOS POR REVISAR:

12. El predio se encuentra en zonas de expansión urbana o rural: NO
13. ¿El municipio está en condiciones de realizar la modificación al uso del suelo para uso habitacional o residencial?. No aplica para el predio aportado.
14. Área Bruta del predio en el certificado de Libertad: En la unidad de medida que certifique el documento: 6.329,9192 m²
15. Área Bruta del predio en la certificación IGAC: (Anexa certificado Plano predial Catastral y certificado de la Oficina de Gestión Catastral de Girardot): Área del terreno: 6.330 m²
16. Área Bruta del predio en la (Escritura pública) En la unidad de medida que determine el documento: 6.329,9192 m²
17. Área Bruta Levantamiento topográfico (En m²): 6.330 m²
18. Distancia no mayor de quinientos (500) metros lineales de vía principal pavimentada:
El predio se encuentra localizado contiguo de dos vías principales pavimentadas correspondientes a los barrios Valle del sol y corazón de Cundinamarca.

E. ANEXOS:

1. Copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda.
Anexa planos en PDF: SI
Anexa planos en AutoCAD: SI
Anexa POT donde estipula norma urbanística aplicable
2. Copia del Acuerdo Municipal, mediante el cual se realiza el cambio de uso de suelo y/o se incorpora al suelo urbano el predio, debidamente sancionado.
No aplica teniendo en cuenta que el predio pertenece a suelo urbano y esta en propiedad del municipio.
Anexa plana modificado: N/A
3. Informe descriptivo de posibles hogares que puedan acceder al proyecto o estudio de mercado (Estado de avance de Proyección de posibles beneficiarios, evaluación de posibles beneficiarios, Convocatoria, Postulaciones):

Numero de postulantes por municipio: 100 HOGARES
Verificado SHV es posible construir 7 torres de 6 pisos, total 100 unid. de vivienda.

F. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

1. Presentación del proyecto en formato Power Point: Aun no se ha suministrado por parte del municipio.
2. Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda sobre los recursos presupuestados para proyectos de vivienda urbana y rural en sus diferentes modalidades para la presente vigencia fiscal y los recursos dispuestos en el Plan de Inversiones para el cuatrienio:
Disponibilidad presupuestal No presentada por el municipio de Girardot.
3. Estudio de títulos y Certificación Jurídica del predio. Documento no presentado por el municipio de Girardot
4. Informe de visita técnica de Secretaria de Hábitat y Vivienda. Pendiente visita

F. CONCLUSIONES:

Para continuar con el proceso de viabilidad se recomienda que el municipio realice la entrega de documentos faltantes y corrija las observaciones hechas en este informe.

Se debe anexar según POT del municipio la certificación correspondiente con el riesgo de avenidas torrenciales y su clasificación, ya que no se observo en la información entregada.

Así mismo se cuenta con la disponibilidad y pronta atención a inquietudes por parte de la oficina de vivienda lo cual es indispensable para un excelente trabajo en equipo.

Se debe entregar el englobe del terreno por parte del municipio de Girardot, el proceso se encuentra en tramite ante la notaria y oficina de registro público.

En la visita realizada se determinó que el predio es óptimo para el desarrollo del proyecto podemos casa fase 2, visita realizada por parte de la Secretaría de Hábitat y Vivienda de la gobernación, contando con disponibilidad de servicios públicos.

Cordialmente;



Ing. ALVARO FERNANDO MELENDRO MENESES
Contratista

VóBo.: Arq. Olga Janneth Infante

