



**PRESENTACION DEL PREDIO VILA XIMENA
INFORME LOCALIZACION, NORMA, RIESGO,
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, MOVILIDAD**

**LOTE VILLA XIMENA
Proyecto VIP Alcaldía de Guayabetal
Para 224 Unidades de Vivienda**

**JAVIER RICARDO CASTRO DUQUE- Alcalde
MARGARETH DUARTE RODRIGUEZ– Secretario de Planeación
GUAYABETAL, 14 de Agosto 2017**





CONTENIDO

- **Localización Catastral en el Perímetro Urbano**
- **Tradición del Predio**
- **Norma Urbana actual**
- **Mapa de Riesgo**
- **Informe de los Servicios Públicos**
 - ACUEDUCTO
 - ALCANTARILLADO SANITARIO
 - ALCANTARILLADO PLUVIAL
 - ENERGÍA
 - ALUMBRADO PÚBLICO
 - GAS NATURAL
 - TELECOMUNICACIONES
- **Vías de Acceso (Movilidad) Rutas de Transporte**
- **Detalles Observaciones sobre los SSPP**
- **Implantación Urbana / Diseños (sin tiene)**





TRADICION PREDIO VILLA XIMENA

Propietario Actual (1):	JORGE ARTURO HERRERA QUEVEDO y SARA MARIA HERREA QUEVEDO		
NIT:	800094701-1	Matrículas Inmobiliarias:	152-71730
Modo de Adquisición (1):	Adjudicación Sucesión y derecho de cuota	No. Escritura Pública (fecha):	Escritura 129 del 13 de febrero de 2014, aclaración Escritura 329 del 28 de marzo de 2014.
Propietario Anterior (2):		NIT:	
Modo de Adquisición (2):		No. Escritura Pública (fecha):	
Destinación determinada en la Adquisición:	Dos manzanas del predio denominado "el Danubio"	Años de Tradición:	20 años
Observaciones:	En proceso de compra, zona de expansión urbana denominada San Miguel		
Aporte el Estudio de Títulos efectuado al momento de la Adquisición.			





NORMA URBANA 1

PREDIO VILLA XIMENA

Clasificación	Suelo Urbano
Código Catastral	01-00-0005-0023-000
Dirección	Predio denominado villa Ximena , Sector san miguel , vereda Primavera
Linderos	Lote de terreno denominado El Danubio, los linderos se encuentran definidos en la Escritura Pública No 260 de 4 de junio de 2012
Área Morfológica Homogénea	40.090 M2
Área de Actividad. Uso Principal	Residencial – R2.
Reserva Vial	Via san Antonio , via Bogotá – Villavicencio VU - 5 Perfil de 9.00 m. calzada 6.00 m. - andenes 1.50 m.
Reserva Equipamientos	
Índice de ocupación	0.50
Índice de Construcción	2.00





NORMA URBANA 2

PREDIO VILLA XIMENA

VIVIENDA UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR – APARTAMENTOS

Volumetría:	
Numero Pisos:	Cuatro (4) Pisos.
Cubierta:	Inclinada.
Altura libre:	2.30 m. Entre placas
Altura total:	2.30 m. x Número de pisos + 1.50 (ml). + el ancho de cada una de las placas / entrepisos Continua.
Tipología Voladizo:	Por Agrupación No Aplica.
Habitabilidad:	
Tipo de vivienda:	Multifamiliar.
Densidad:	250 Viv. / Ha – Área Bruta
Patio:	No Aplica
Lote mínimo:	Frente: 12.00 m. Fondo: 18.00 m.
Ventilación:	Directa: Espacios de Permanencia. Indirecta: Espacios de Transición.
Área de Construcción:	Mínima: 50.00 m2 por Unidad de Vivienda
Circulaciones:	
Peatonales:	1.50 m. Anden
Vehiculares:	VU - 5 Perfil de 9.00 m. calzada 6.00 m. - andenes 1.50 m.
Aislamientos:	Predios Vecinos: 3.50 m. Predios Internos: 4.50 m. Entre Agrupaciones: 7.00 m.
Cerramiento:	Altura 2.40 m. Translucido: 80%
Distribución Espacial:	Por Agrupaciones – Etapas.
Cesiones Urbanísticas Obligatorias – Cesión Tipo A.	
Vivienda Multifamiliar	Total Exigido: 20% ANU (para Zonas Verdes y Equipamiento).
Cesiones Zonas Comunales Privadas – Cesión Tipo B.	
Vivienda Multifamiliar	Total Exigido: 20 m2 de equipamiento por cada ochenta 80 M2 de construcción de uso residencial .
ZV Zonas Verdes:	
EQ Equipamiento:	



NORMA URBANA 3 PREDIO VILLA XIMENA

Cupos de Estacionamiento

Parqueaderos Comunes:	1 x cada 8 Viviendas – 2.20 X 4.50 (m.).
Parqueaderos Visitantes:	1 x cada 16 Viviendas -2.20 x 4.50 (m.).
Parqueaderos Minusválidos:	1 x cada 30 parqueaderos exigidos.
Parqueaderos Motocicletas:	1 x cada 6 Viviendas – 1.80 X 0.90 (m.).
Bicicleteros:	1 por cada vivienda del proyecto, en estructura metálica vertical tipo IDU, cubiertos
	Todos los parqueaderos deben ser construidos con un acabado mínimo correspondiente adoquín, la altura máxima permitida de acceso a los vehículos es de 2:20 m.

El requerimiento de Parqueadero para minusválido, podrá darse dentro de los propuestos para residentes y / o visitantes.

Espacios de permanencia:	Alcobas y Cocina.
Espacios de Transición:	Baños, Estudio.

Afectaciones: Las determinadas dentro de EOT - Esquema de Ordenamiento Territorial

Se deberá proponer por lo menos una (1) Agrupación y su desarrollo puede ser por Etapas.

Cada Agrupación se Regirá por un Reglamento de Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal.

Dispositivos para la Atención de Incendios Además del cumplimiento de las normas mínimas exigidas en la NSR-10 sobre la prevención de incendios, se deben disponer un mínimo de dos (2) hidrantes por cada agrupación de vivienda, y un mínimo de cinco (5) gabinetes contra incendio los cuales deben incluir mangueras con una distancia mínima equivalente al 70% de la medida más larga de la diagonal que una los dos puntos del lindero del predio más distantes, boquillas, válvulas, acoples, siamesas y un equipo de primeros auxilios con dos camillas de salvamento tipo canastilla, miller, rígidas, plegables, cervicales, botiquín, trauma kit e inmovilizadores.



NORMA URBANA 4 PREDIO VILLA XIMENA

Equipamientos comunales construidos.

Se deberá proponer y construir en cada agrupación de vivienda, un edificio de portería cuya zona de monitoreo de cámaras de vigilancia, recepción, cuarto de vigilantes y sala de espera deberá estar cubierto y cerrado con ventanales que permitan una amplia visibilidad hacia los accesos peatonales y vehiculares; la portería para vehículos y de acceso peatonal deben construirse facilitando la instalación de equipos de identificación biométrica; una oficina para la administración con zona de atención al público y sala de juntas con un área mínima de 30 m²; un salón comunal con un área mínima de 0,75 m² construidos por cada unidad de vivienda propuesta con baños separados, baño para discapacitados, cocineta y bodega. El salón comunal, y el edificio de la administración podrán ser desarrollados en segundo y tercer piso dentro del área construida de equipamiento comunal y deberán contar con bodega, baños separados y cocineta; un Cuarto de basuras con acceso directo a la vía principal de acceso a cada agrupación, con por lo menos tres dispositivos que permitan la separación de los RSU; este cuarto debe incluir un sistema automático de detección de incendios y rociadores de agua pulverizada; un espacio de 1,5 m² para permanencia temporal y control de mascotas perdidas o abandonadas; cuartos técnicos para las plantas de telecomunicaciones, transformadores eléctricos, telecomunicaciones en las dimensiones exigidas por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, dos tanques subterráneos A y B de almacenamiento de agua potable con una capacidad mínima de **2 m³** por unidad de vivienda propuesta incluyendo los sistemas hidroneumáticos y el cuarto para las motobombas requeridas, la capacidad de los tanques de abastecimiento de agua debe incluir la redundancia para la atención de las zonas comunales.

Minimercado

Se deberá proponer y construir en cada agrupación de vivienda, un área comercial (mini mercado) como parte del Equipamiento Comunal privado, con un área mínima de 60 m². Esta área de comercio podrá ser desarrollada en primer piso dentro del área construida de equipamiento comunal y deberá contar con un mesón y un lavaplatos, una bodega, conexiones para refrigeradores, cocineta y una cubierta prolongada en mínimo 1.50 m para la protección de lluvias a los compradores.

El área correspondiente a afectaciones viales, podrá ser compensada como cesión Tipo A.

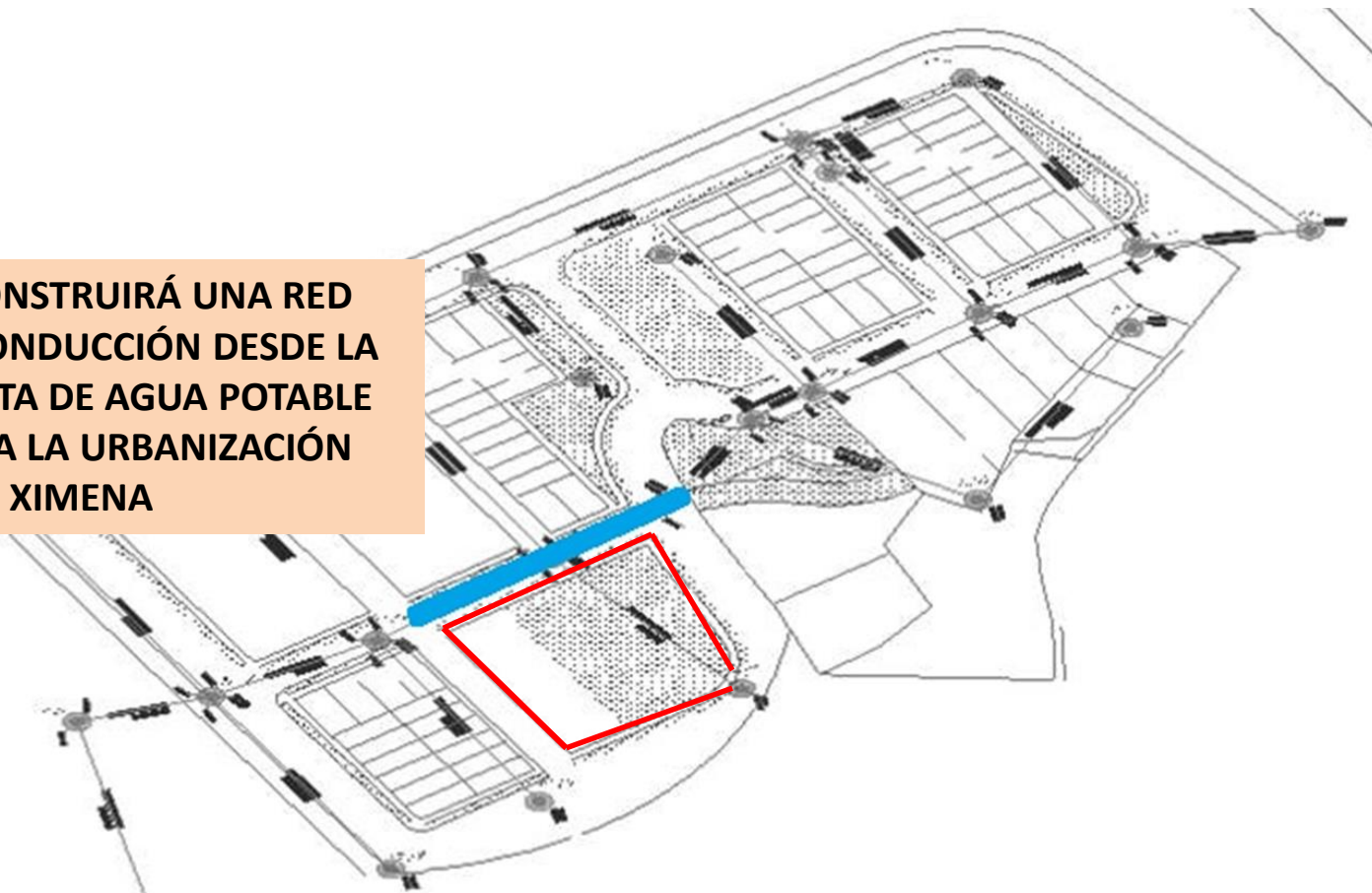
El área para equipamientos relacionados con la movilidad vial corresponderá a cesión Tipo A.

En caso de existir normas adicionales a las aquí nombradas es obligación acogerse a ellas.



ACUEDUCTO

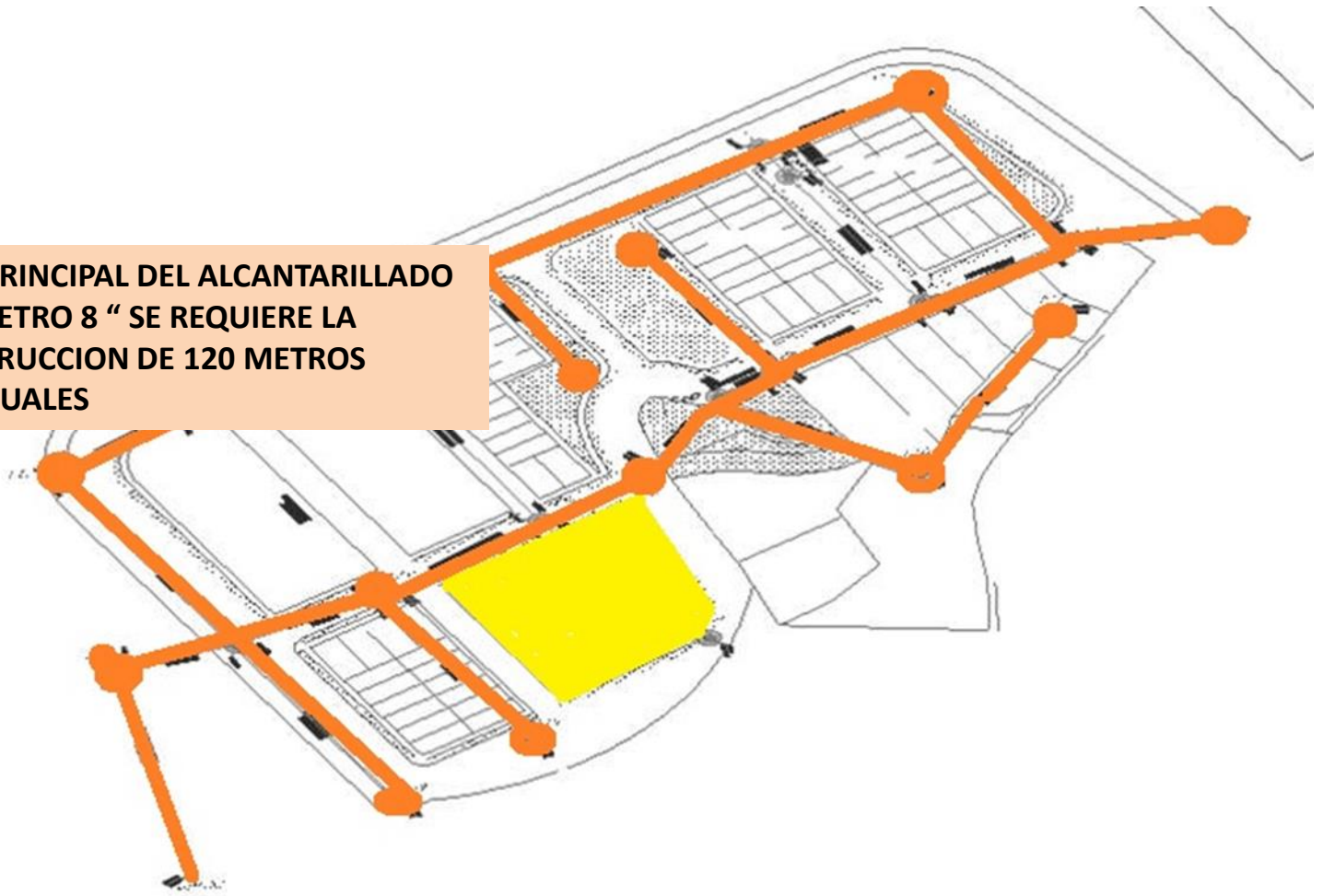
SE CONSTRUIRÁ UNA RED DE CONDUCCIÓN DESDE LA PLANTA DE AGUA POTABLE HASTA LA URBANIZACIÓN VILLA XIMENA





ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES

**RED PRINCIPAL DEL ALCANTARILLADO
DIÁMETRO 8 " SE REQUIERE LA
CONSTRUCCION DE 120 METROS
RECIDUALES**





RESUMEN DISPONIBILIDADES DE SSPP

Disponibilidades:

SANEAMIENTO BASICO Y AGUA POTABLE:

El predio de mayor extensión cuenta con la red principal del alcantarillado (Pozos en concreto y red de alcantarillado 8"). Se requiere la construcción de 120 mts de red Alcantarillado, Descole incluye disipador \$227.542.022 y PTAR \$538.562727 (Proyecto que se encuentra e viabilizacion en la Ventanilla Única Departamental y será financiado con recursos por compensación ambiental \$ 766.104.749,97

AGUA POTABLE:

Se construirá una red de conducción desde la Planta de Agua Potable hasta la urbanización Villa Jimena; se proyecta un tanque de almacenamiento \$ 794.063.476,86 . Financiación PDA

ENERGIA: Se cuenta con la viabilidad técnica para la prestación del servicio por parte de CODENSA.

BASURA: La secretaria de Servicios Públicos Genera la viabilidad para la prestación del Servicio de acuerdo a las rutas programadas.





- ESTADO ACTUAL:
- CONCLUSIONES DE LA VISITA:

ANALISIS CALCULO ÁREAS PROYECTO VIP -MUNICIPIO DE GUAYABETAL

NOMBRE DEL PROYECTO: Lote Campamento Obras publicas

AREAS	EXIGIDO	PROPUESTO	OBSERVACIONES
AREA BRUTA DEL PREDIO	11.584	11.584	
AFECTACIONES URBANISTICAS	4.399	4.399	
AREA NETA URBANIZABLE	7.185,0	7.185,0	
AREAS DE CESION TIPO A 15%	1.077,8	1.077,8	
AREA UTIL	6.107,3	6.107,3	
DENSIDADES VIV / HA ANU	144	144	

BLOQUE TIPO (Areas en m2)				
APTOS	Area Constr. Vendible	AREA NETA	AREA COMUN	PATIO
APARTAMENTO TIPO	50,0	45,2	4,8	
APARTAMENTO TIPO PISO 1	51,6	45,3	6,3	1,6
APARTAMENTO AT IPICO ACCESO - P 1	44,2	38,9	5,3	1,6
PUNTO FIJO ACCESO	24,0	PUNTO FIJO		12,1

CUADRO DE AREAS	BLOQUE TIPO						Salón Comunal, Admon, Recepcion Y Porteria	Cuarto de Basuras	Cuartos Técnicos	Parqueaderos Comunes y Visitantes + Bicicleros	CUADRO DE ÁREAS PARA CALCULO DE INDICES		
	BLOQUE TIPO	AREA NETA	AREA COMUN	PUNTO FIJO	SUB TOTAL	TOTAL					TOTAL	Areas Descontando Cálculo I.C. Ptos Fijos, Instalaciones, Maq. Y Parq.	Area para el Ind. Cons.
PISO 1	198,2	174,9	23,3	26,1	224,3	3.139,9	95,4	15,6	38,4	807,8	4.097,1	861,8	3.235,3
PISO 2	200,0	180,7	19,3	12,1	212,1	2.969,4	0,0				2.969,4	0,0	2.969,4
PISO 3	200,0	180,7	19,3	12,1	212,1	2.969,4	0,0				2.969,4	0,0	2.969,4
PISO 4	200,0	180,7	19,3	12,1	212,1	2.969,4					2.969,4	0,0	2.969,4
PISO 5						0,0					0,0	0,0	0,0
PISO 6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					0,0	0,0	0,0
											13.005,3	861,8	12.143,5

NUMERO DE TORRES						14					14	No. de Torres
NUMERO DE APARTAMENTOS x TORRE					30	224					224	No. de Apartamentos
NUMERO TOTAL PARQUEOS											79	No. Total Parqueos
TOTAL CONSTRUIDA VENDIBLE	798,2				798,2	11.174,5	0,0				11.174,5	T total Construida Vendible
TOTAL CONST. NETO VIVIENDA		717,1			717,1	10.039,1					10.039,1	T total Const. Neto Vivienda
TOTAL CONST. COMUNAL VIV.			81,1		81,1	1.135,4					1.135,4	T total Const. Comunal VIV.
TOTAL CONST. COMUNALES				62,4	62,4	873,6	95,4	15,6	38,4	807,8	1.023,0	T total Const. Comunales
TOTAL CONSTRUIDO					860,6	12.048,1	95,4	15,6	38,4	807,8	13.005,3	TOTAL CONSTRUIDO
AREA BRUTA DEL LOTE											11.584,0	
AREA UTIL LOTE											6.107,3	AREA UTIL LOTE
AREALIBRE											2.010,1	AREALIBRE LOTE 1

Calculo Areas Equipamiento	Exigido	Propuesto
(80m2 + 20m2 viv) (20% Construido)		
Equip Comunales Cesiones Tipo B	2.793,6	957,2
Zona verde cesion tipo A	503,0	503,0
Equipamiento Comunal cesion Tipo A	359,3	359,3

CUADRO DE PARQUEADEROS	Exigido	Propuesto
PRIVADOS 1 / 8 VIVIENDA	28	28
VISITANTES 1 / 16 VIVIENDA	14	14
MOTOS 1 / 6 VIVIENDAS	37	37
TOTAL	79	79
Discapacitados 1 / 30 parqueaderos exigidos	3	3
Bicicleros 1,0 por vivienda	224	224

CUADRO DE INDICES	Exigido	Propuesto	Cumple		
de Ocupación	3.053,6	0,500	4.097,1	0,671	si
de Construcción	12.214,5	2,000	13.005,3	2,129	si
Viviendas / Area Neta Urbanizable	200,0		224,0		si



GRACIAS.

ALCALDE: JAVIER RICARDO CASTRO DUQUE-

SECRETARIO DE PLANEACION: MARGARETH DUARTE RODRIGUEZ

