



**PRESENTACIÓN DEL PREDIO BARRIO PORTAL DEL TAMARINDO
INFORME LOCALIZACION, NORMA, RIESGO,
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, MOVILIDAD**

**LOTE ZONA DE DESARROLLO 2 Barrio Portal del Tamarindo
Proyecto VIP Alcaldía de Nilo
Para 240 Unidades de Vivienda**

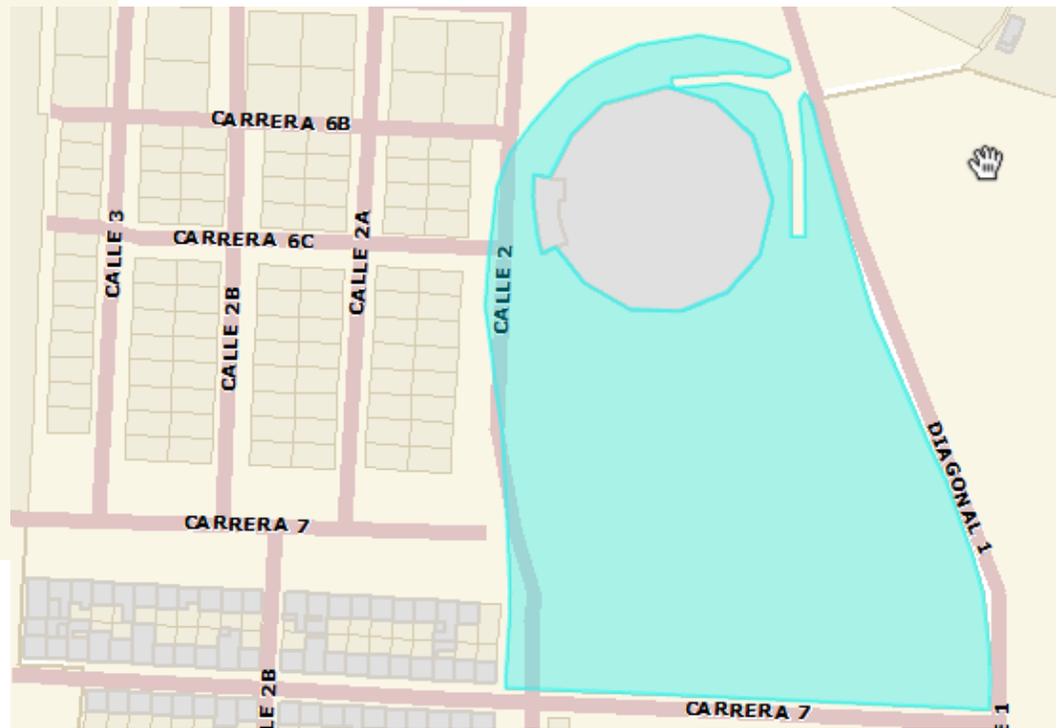
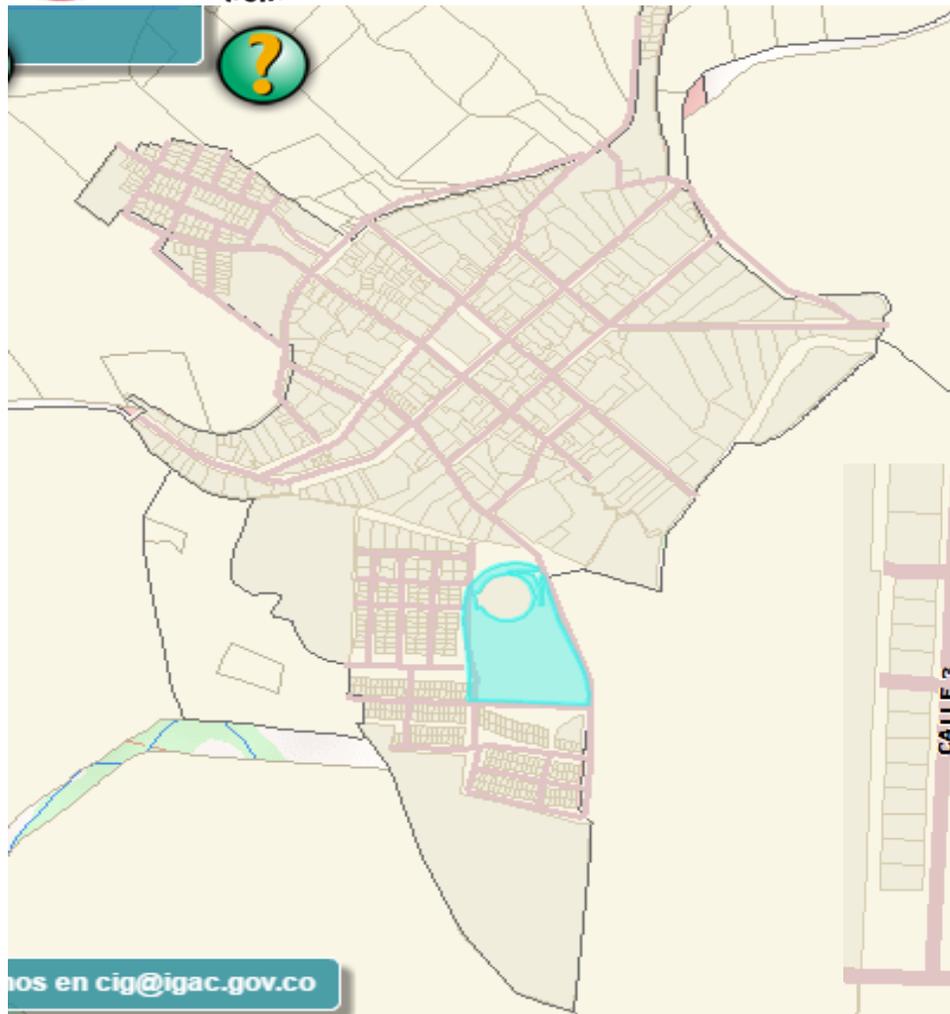
JUAN CARLOS MARTIN CAVIEDES - Alcalde
ING. VÍCTOR HUGO AMADO SIERRA – Secretario de Infraestructura
Nilo ,Mayo 05 de 2017



- **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)**



LOCALIZACION CATASTRAL





LOCALIZACION RELIEVE GOOGLE



1970

Image © 2017 DigitalGlobe

Fecha de las imágenes: 1/25/2016 4°18'10.86" N 74°37'09.85" O elev. 332 m alt. ojo 854 m



LOCALIZACION RELIEVE GOOGLE





TRADICIÓN

PREDIO ZONA DE DESARROLLO 2 BARRIO PORTAL DEL TAMARINDO

Propietario Actual (1):	MUNICIPIO DE NILO		
NIT:	899999707-8	Matrículas Inmobiliarias:	307-61437
Modo de Adquisición (1):	COMPRAVENTA	No. Escritura Pública (fecha):	ESCRITURA #987 DE 06-09-2000
Propietario Anterior (2):	PINZÓN URDANETA CARLOS, LONDOÑO DE PINZÓN AMPARO, PINZÓN LONDOÑO CARLOS EDUARDO, PINZÓN LONDOÑO JUAN PABLO.	NIT:	
Modo de Adquisición (2):	COMPRAVENTA	No. Escritura Pública (fecha):	ESCRITURA 460 DEL 06-03-1989
Destinación determinada en la Adquisición:	Destinada a la construcción de vivienda de Interés social	Años de Tradición:	Veintisiete Años (27)





NORMA URBANA 1

PREDIO ZONA DE DESARROLLO 2

Clasificación	Suelo Urbano
Código Catastral	01-00-0049-0001-000.
Dirección	ZONA DE DESARROLLO DOS Urbanización Portal del Tamarindo
Linderos	Lote de terreno denominado ZONA DE DESARROLLO DOS ubicado en el Barrio / PORTAL DEL TAMARINDO, zona urbana del Municipio de Nilo , Cundinamarca, comprendido dentro los siguientes linderos y medidas: norte: en extensión de 163.54 metros en línea curva con el predio identificado con la cédula catastral n° 010000490001000 y la vía principal. oriente: en extensión de 215.62 metros con la hacienda la guaira. sur: en extensión de 160.24 metros con la urbanización tamarindo ii y parque. occidente: en extensión de 120.67 metros con la vía principal tamarindos calle 2
Área Morfológica Homogénea	XXXXXX
Área de Actividad. Uso Principal	Uso Principal: Residencial de baja densidad y / o Vivienda de Interés Social Uso condicionado: Comercio tipo 1 y tipo 2. Uso prohibido: Residencial de Alta densidad, Comercio tipo 3 e industria,
Reserva Vial	Vía Urbana tercer orden (VU-3): Ancho total: 9 metros mínimo Ancho y numero de calzadas: 1 calzada de seis metros. Ancho de andenes: 1.50 metros mínimo. Radio mínimo de empate. 5 metros. Retrosesos: en zonas comerciales, 2 metros mínimo
Reserva Equipamientos	Un área de 1517,25 m2 destinada para Equipamiento
Índice de ocupación	TIPO 3: El resultado de la correcta aplicación de las normas sobre aislamientos (construcción en altura).
Índice de Construcción	TIPO 3: El resultado de la correcta aplicación de las normas sobre aislamientos (construcción en altura).



NORMA URBANA 2

PREDIO ZONA DE DESARROLLO DOS

VIVIENDA UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR – APARTAMENTOS

Volumetría:

Numero Pisos:	Tres (3) Pisos. Y altillo
Cubierta:	Inclinada.
Altura libre:	
Altura total:	12,50 M a Cumbre
Tipología Voladizo:	Continua. Por Agrupación No Aplica.

Habitabilidad:

Tipo de vivienda:	Multifamiliar.
Densidad:	TIPO 4: Multifamiliar máximo 64 viviendas por Has.
Patio:	16m2- Lado mínimo cuatro (4) metros.
Lote mínimo:	Frente: 6.00 m. Fondo: 12.00 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 no podrá exceder 15 cms de espesor, así mismo en las esquinas se construirán rampas con una pendiente máxima de 15 % según diseño Municipal.
Vehiculares:	VU - 3 Perfil de 9.00 m. calzada 6.00 m. - andenes 1.50 m.

Aislamientos:

para aislamiento posterior de 4 pisos = 4.50 Mts, o entre volúmenes de construcción..

Cerramiento:

Altura 2.25 m. | Translucido: 90%

Distribución Espacial:

Por Agrupaciones – Etapas.

Cesiones Urbanísticas Obligatorias – Cesión Tipo A.

Vivienda Multifamiliar Total Exigido: de 7 a 7.5% ANU para Zonas Verdes y de 8.5 a 9 %para Equipamiento.

Cesiones Zonas Comunales Privadas – Cesión Tipo B.

Vivienda Multifamiliar 50%.

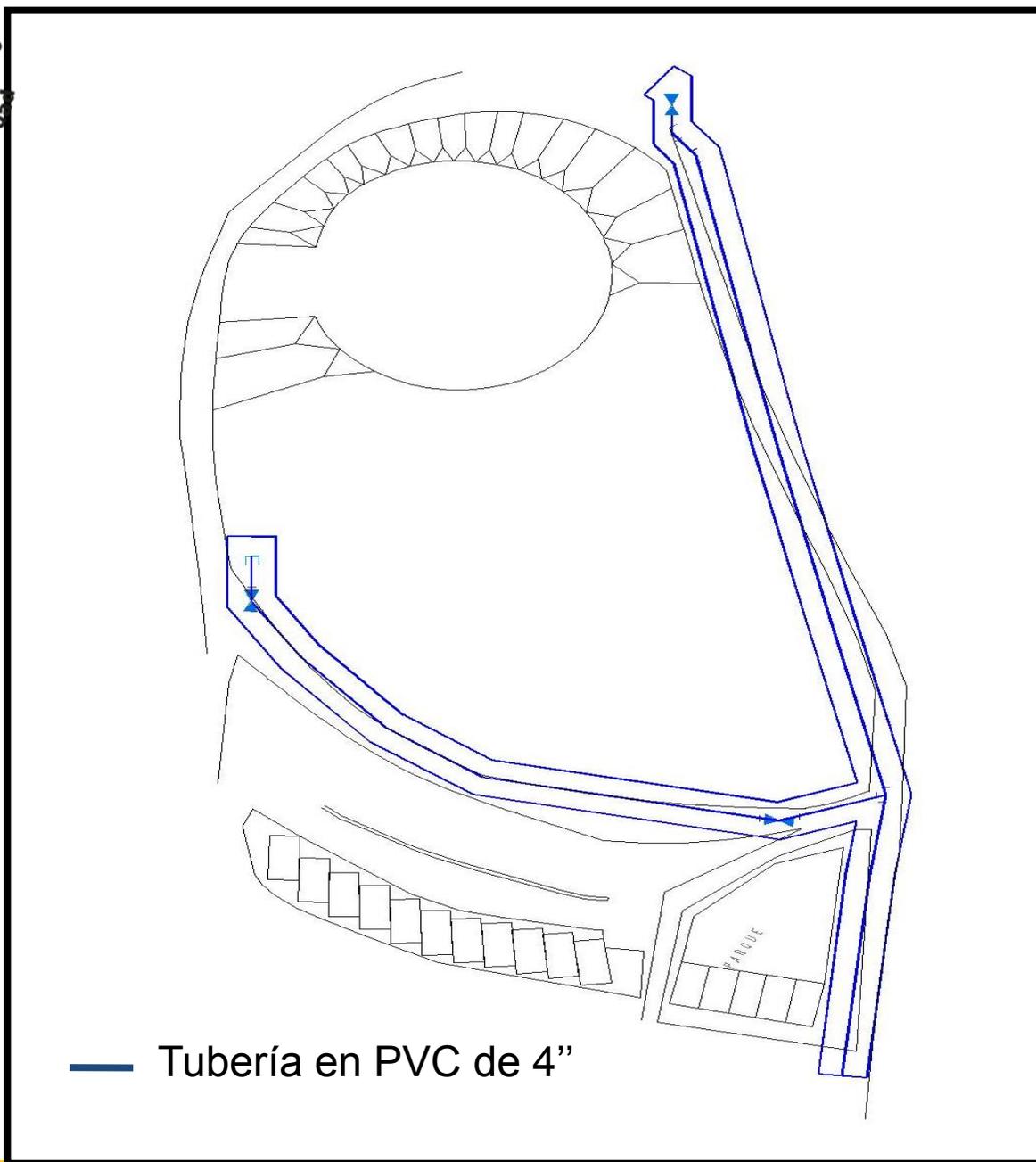
ZV Zonas Verdes: 20%.



RED DE ACUEDUCTO



© 2016 Google
Image © 2017 DigitalGlobe
Google Earth
Fecha de las imágenes: 1/25/2016 4°18'10.93" N 74°37'08.60" O elev. 333 m alt. ojo 745 m



DETALLE RED DE ACUEDUCTO

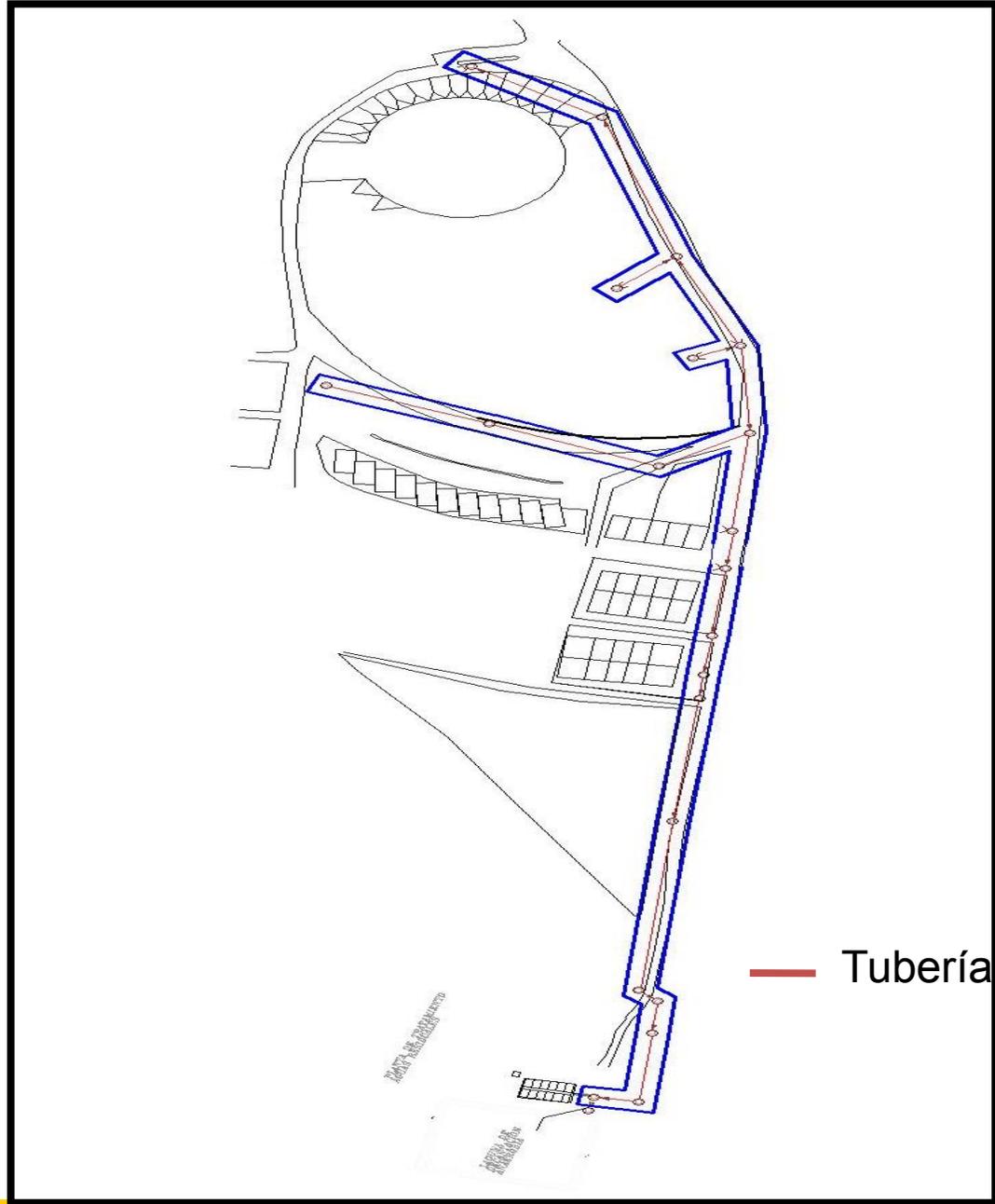


RED DE ALCANTARILLADO RESIDUAL



1970

© 2016 Google
Image © 2017 CNES / Airbus
Image © 2017 DigitalGlobe
Fecha de las imágenes: 1/25/2016 4°18'04.74" N 74°37'07.23" O elev. 325 m alt. ojo 1.14 km



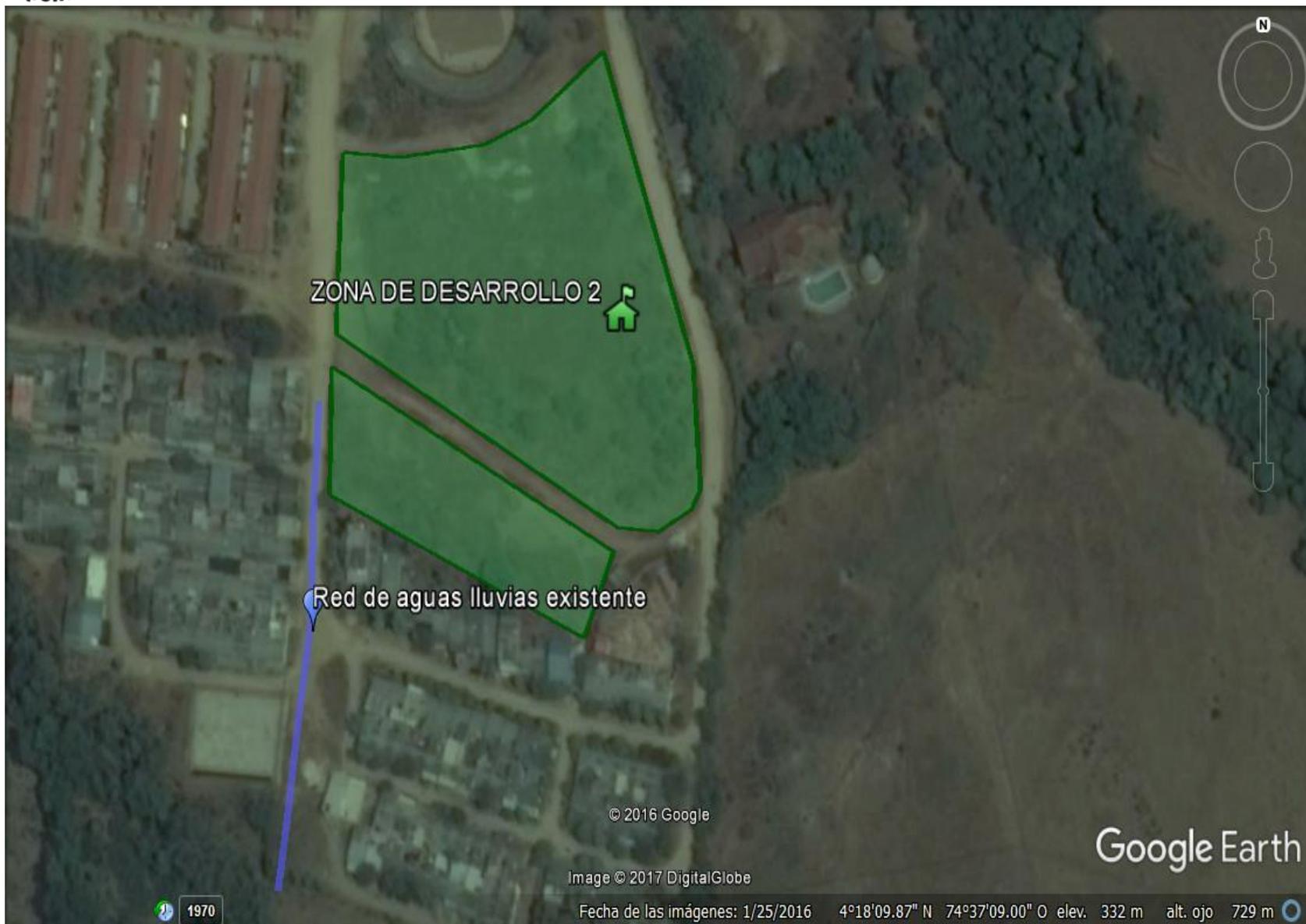
— Tubería en PVC de 8"

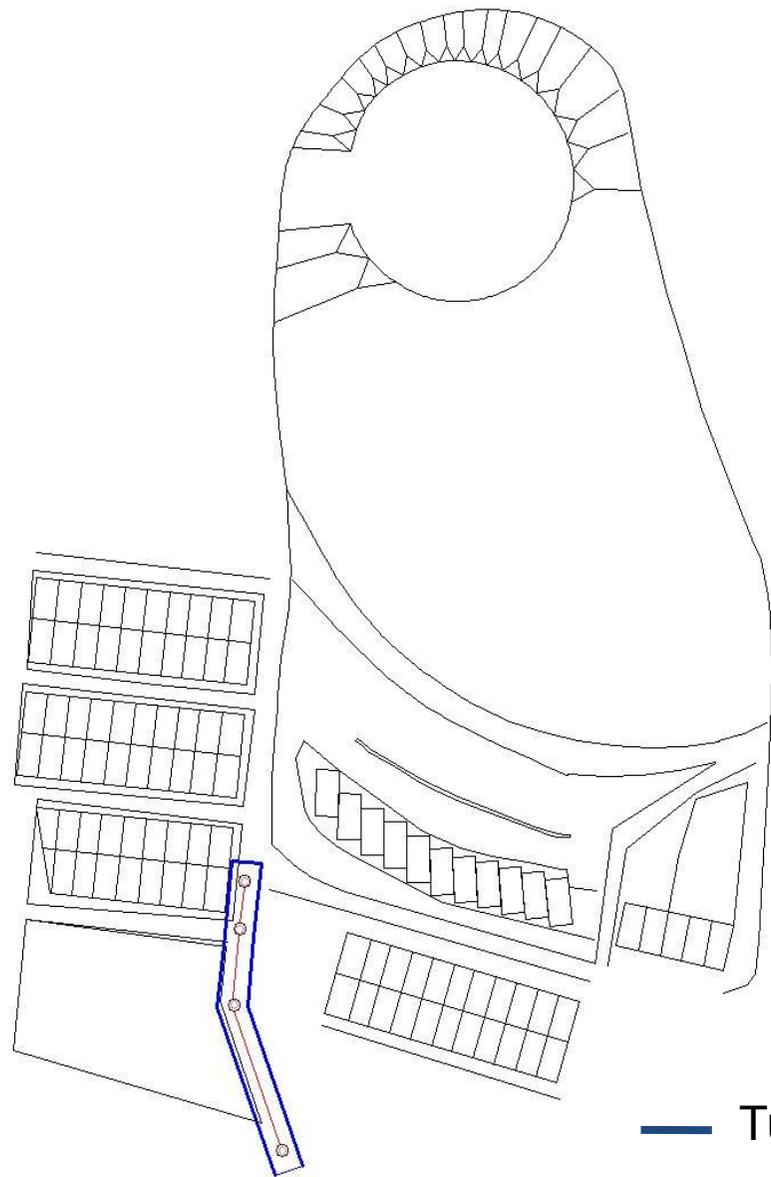


DETALLE RED DE AGUAS RESIDUALES



RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL





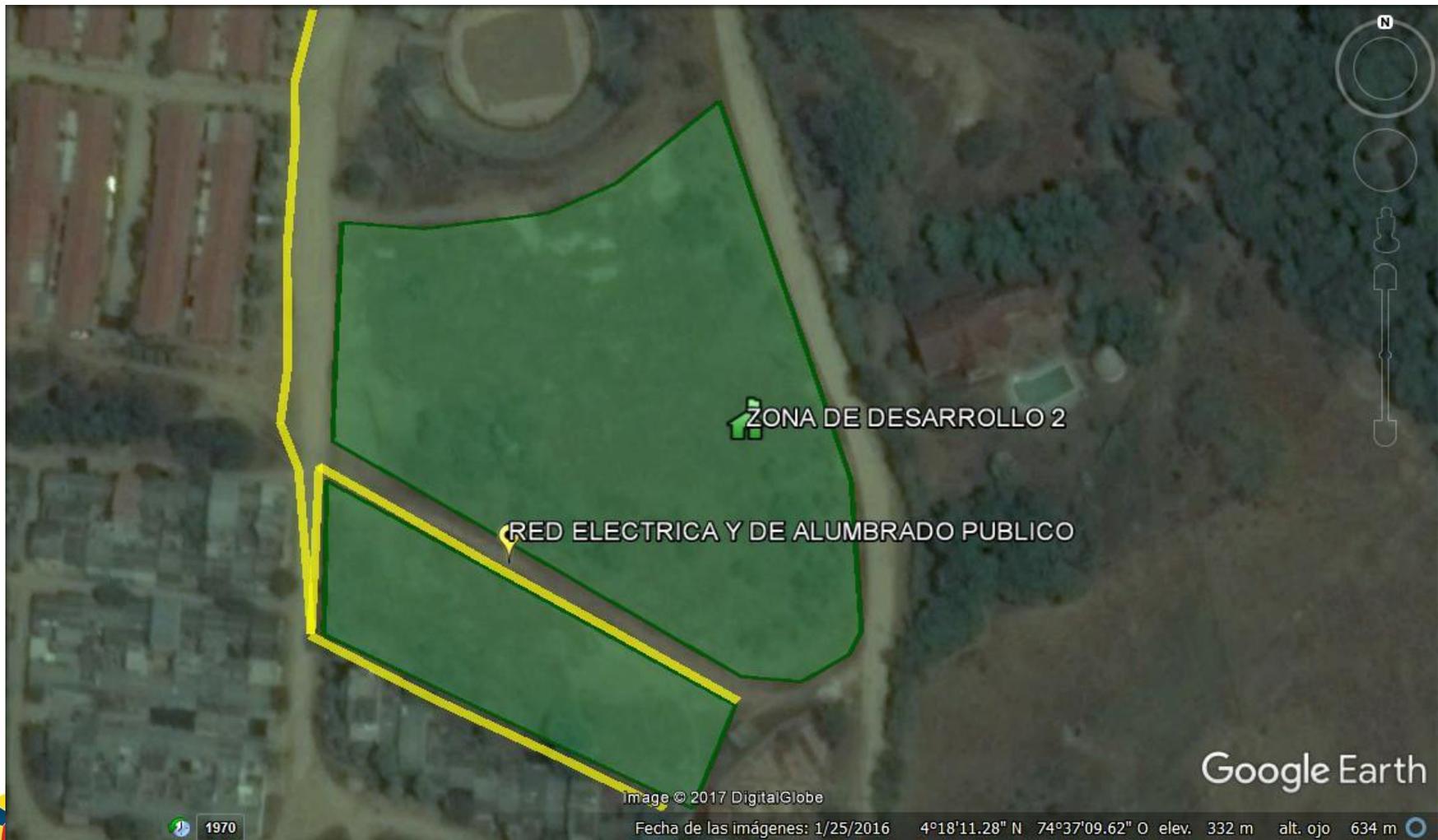
— Tubería NOVAFORT de 24”

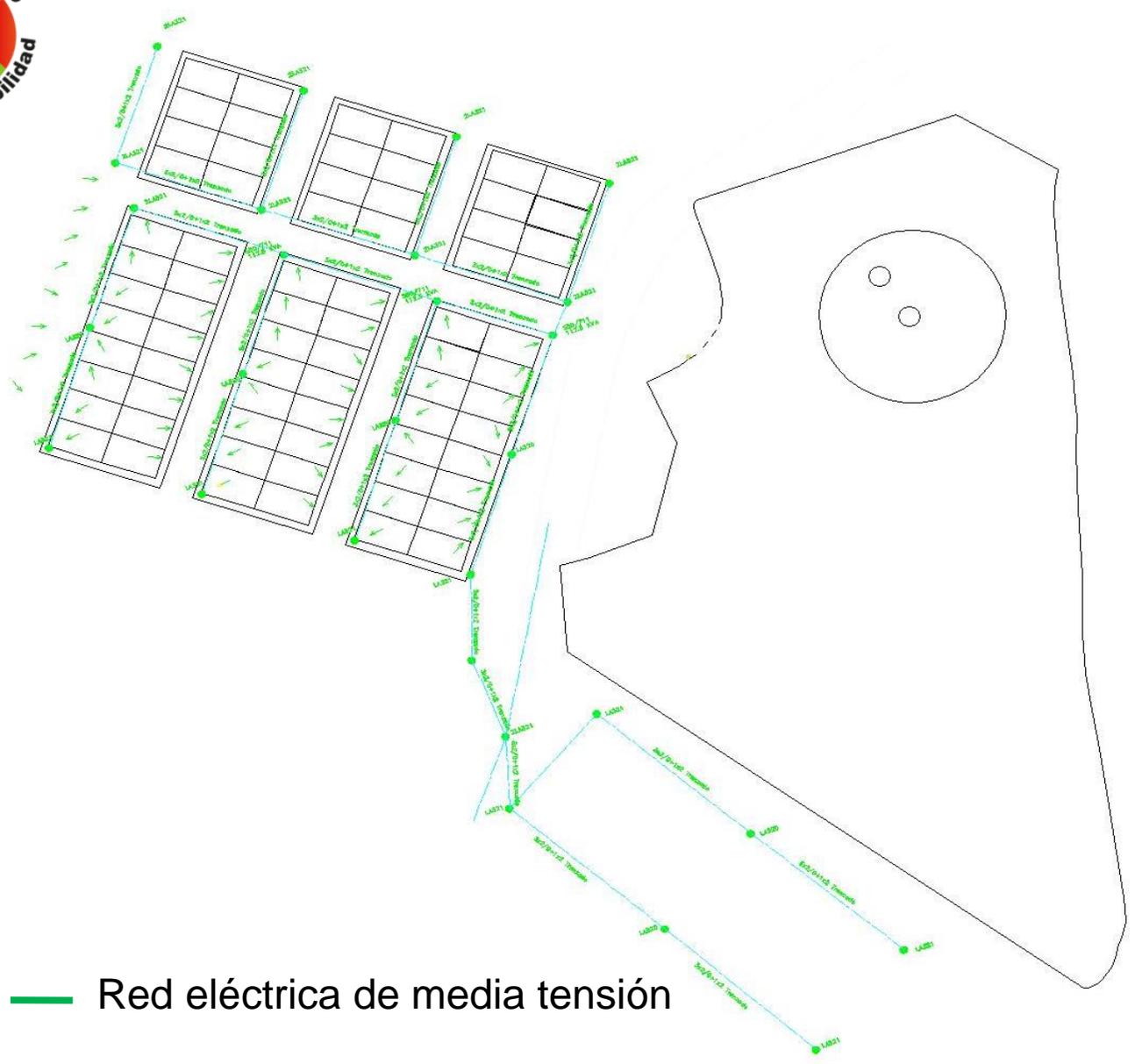


DETALLE RED AGUAS LLUVIAS



RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO





— Red eléctrica de media tensión

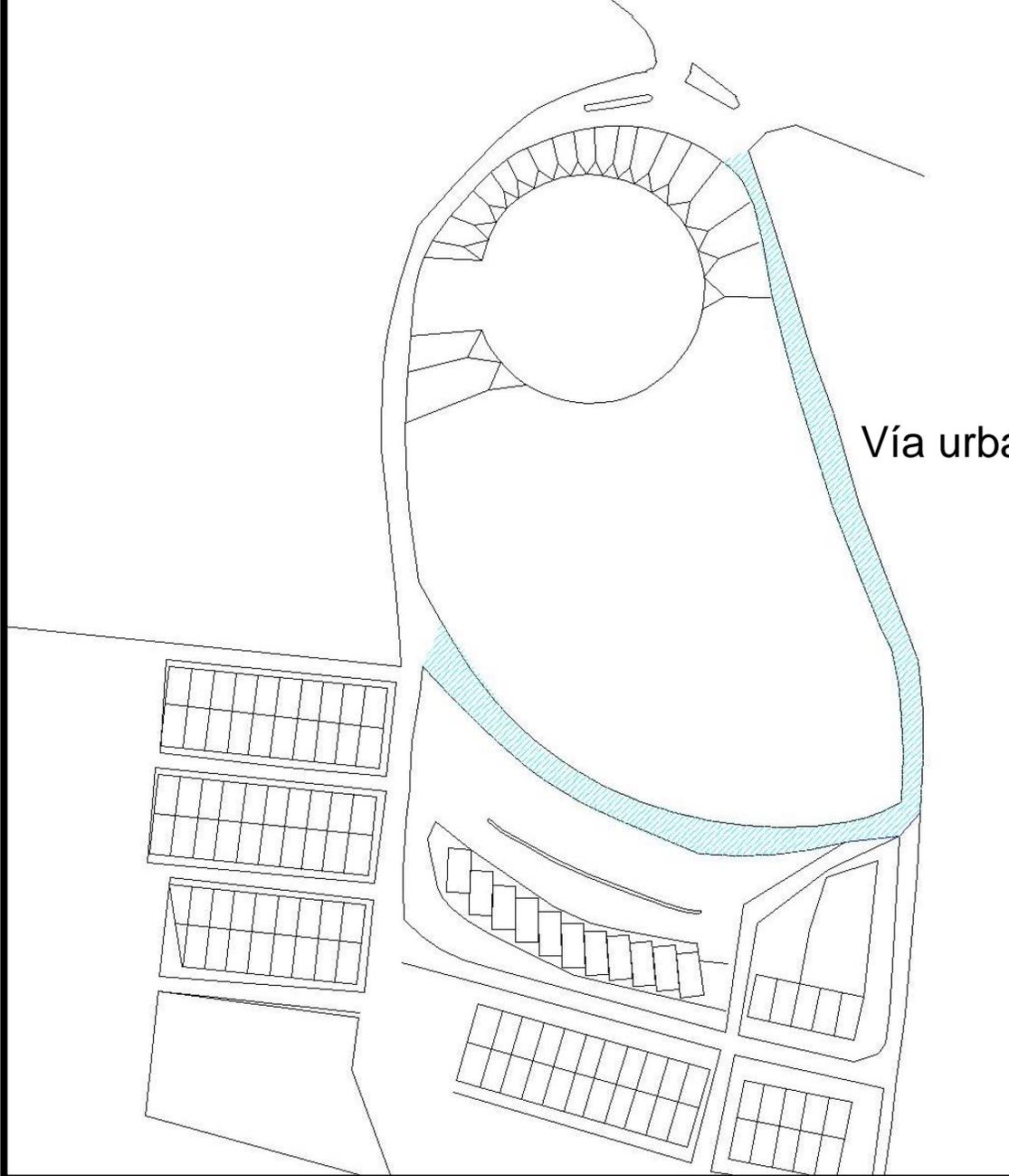


DETALLE REDES DE MEDIA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO



VÍAS DE ACCESO A PAVIMENTAR





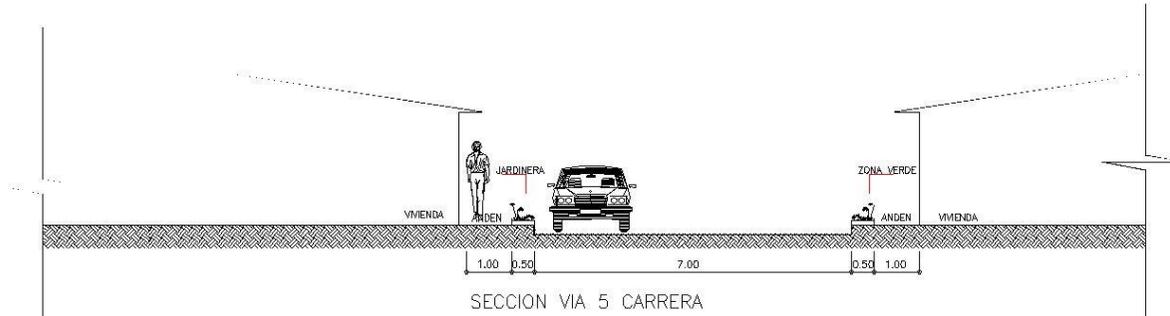
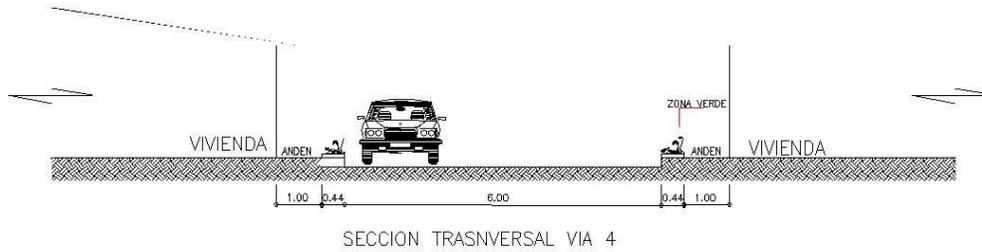
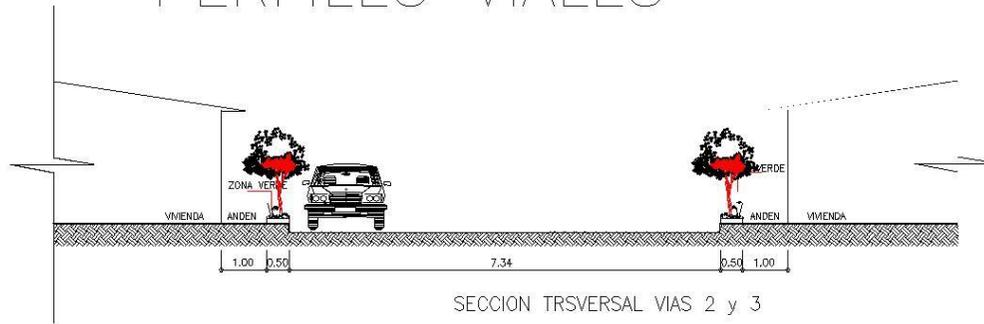
Vía urbana en afirmado



DETALLE CONSTRUCCIÓN DE VÍAS



PERFILES VIALES



Disponibilidades:

- **Acueducto:** Disponibilidad No. (fecha) Empresa ESP – se debe construir Red matriz 365 metros hasta Red existente de 8” sobre Autopista.
- **Alcantarillado Residual:** Disponibilidad No. (fecha) Empresa ESP – Se debe construir red matriz desde el Predio La VIP en 700 m hasta PTAR XXX, se debe construir EBAR en lote Etapa 2.
- **Alcantarillado Pluvial:** Disponibilidad No. (fecha) Empresa ESP – Se deben reconfigurar los Vallados, construir red matriz desde el Predio La VIP en 750 m hasta descole a Río XXX.
- **Energía:** Disponibilidad No. (fecha) emitida por Codensa, conectar a Transformador en Predio XXXX.
- **Gas Natural:** Disponibilidad No. (fecha) de Gas Natural XXXXXX.
- **Telecomunicaciones:** Disponibilidad No. (fecha) del servicios emitida por Empresa XXXXX.

- **ESTADO ACTUAL:** El predio destinado para la construcción de las Viviendas de Interés Prioritario VIP, se ubica entre la calle 2 y la diagonal 1 con carrera 7 y limita con la Plaza de toros y los barrios el tamarindo etapas 1 y 3.
- Cuenta con los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado Sanitario y Pluvial en el predio.
- Este es de fácil acceso.
- **CONCLUSIONES DE LA VISITA:** El predio cuenta con la disponibilidad de los servicios de Acueducto y Alcantarillado.
- Actualmente el predio destinado para la construcción de las Viviendas de interés prioritario está a nombre del Municipio de Nilo Cundinamarca.



SIMULACION

ANALISIS CALCULO ÁREAS PROYECTO VIP -MUNICIPIO DE NIÑO

NOMBRE DEL PROYECTO: **Lote El Tamarindo**

AREAS	EXIGIDO	PROPUESTO	OBSERVACIONES
AREA BRUTA DEL PREDIO	10.162	10.162	
AFECTACIONES URBANISTICAS	1.096,0	1.096,0	
AREA NETA URBANIZABLE	9.066,0	9.066,0	
AREAS DE CESION TIPO A 15%	1.359,9	1.359,9	
AREA UTIL	7.706,1	7.706,1	
DENSIDADES VV/ HA ANU	181	181	

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 ATIPICO 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 CÁLCULO DE INDICES		
	BLOQUE TIPO	AREA NETA	AREA COMUN	PUNTO FIJO	SUB TOTAL	TOTAL					TOTAL	Áreas Descartando Cálculo LC, Pios Fijos, Instalaciones, Mag. Y Parc.	Area para el Ind. Cons.
PISO 1	198,2	174,9	23,3	26,1	224,3	2.691,4	295,5	87,3	104,3	865,5	4.044,0	1.057,1	2.986,9
PISO 2	200,0	180,7	19,3	12,1	212,1	2.545,2	0,0				2.545,2	0,0	2.545,2
PISO 3	200,0	180,7	19,3	12,1	212,1	2.545,2	0,0				2.545,2	0,0	2.545,2
PISO 4	200,0	180,7	19,3	12,1	212,1	2.545,2					2.545,2	0,0	2.545,2
PISO 5	200,0	180,7	19,3	12,1	212,1	2.545,2					2.545,2	0,0	2.545,2
PISO 6											0,0	0,0	0,0
											14.224,8	1.057,1	13.167,7

NUMERO DE TORRES						12					12	No. de Torres
NUMERO DE APARTAMENTOS x TORRE					30	240					240	No. de Apartamentos
NUMERO TOTAL PARQUEOS											85	No. Total Parqueos
TOTAL CONSTRUIDA VENDIBLE	998,2				998,2	11.978,2	0,0				11.978,2	Total Construida Vendible
TOTAL CONST. NETO VIVIENDA		897,8			897,8	10.773,6					10.773,6	Total Const. Neto Vivienda
TOTAL CONST. COMUNAL VIV.			100,4		100,4	1.204,6					1.204,6	Total Const. Comunal VIV.
TOTAL CONST. COMUNALES				74,5	74,5	894,0	295,5	87,3	104,3	865,5	1.381,1	Total Const. Comunales
TOTAL CONSTRUIDO					1.072,7	12.872,2	295,5	87,3	104,3	865,5	14.224,8	TOTAL CONSTRUIDO
AREA BRUTA DEL LOTE											10.162,0	
AREA UTIL LOTE											7.706,1	AREA UTIL LOTE
AREA LIBRE											3.662,1	AREA LIBRE LOTE 1

Calculo Areas Equipamiento Comunal (80m2 * 20m2 viv) (20% Construido)	Exigido	Propuesto	
Equip Comunales Cesiones Tipo B	2.994,5	1.352,6	45,2%
Zona verde cesion tipo A	815,9	815,9	9,0%
Equipamiento Comunal cesion Tipo A	544,0	544,0	6,0%

CUADRO DE PARQUEADEROS	Exigido	Propuesto
PRIVADOS 1 / 8 VIVIENDA	30	30
VISITANTES 1 / 16 VIVIENDA	15	15
MOTOS 1 / 6 VIVIENDAS	40	40
TOTAL	85	85
Discapacitados 1 / 30 parqueaderos exigidos	3	3
Bicicleros 1,0 por vivienda	240	240

CUADRO DE INDICES	Exigido	Propuesto	Cumple		
de Ocupación	4.623,7	0,600	4.044,0	0,525	si
de Construcción	15.412,2	2,000	14.224,8	1,846	si
Viviendas / Area Neta Urbanizable	200,0		240,0		si





GRACIAS

JUAN CARLOS MARTIN CAVIEDES -

Alcalde

ING. VÍCTOR HUGO AMADO SIERRA –

Secretario de Infraestructura

