



REPUBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
ALCALDIA MUNICIPAL
VILLA DE SAN DIEGO
UBATE



**PRESENTACION DEL PREDIO SAN MIGUEL
INFORME LOCALIZACION, NORMA, RIESGO,
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, MOVILIDAD**

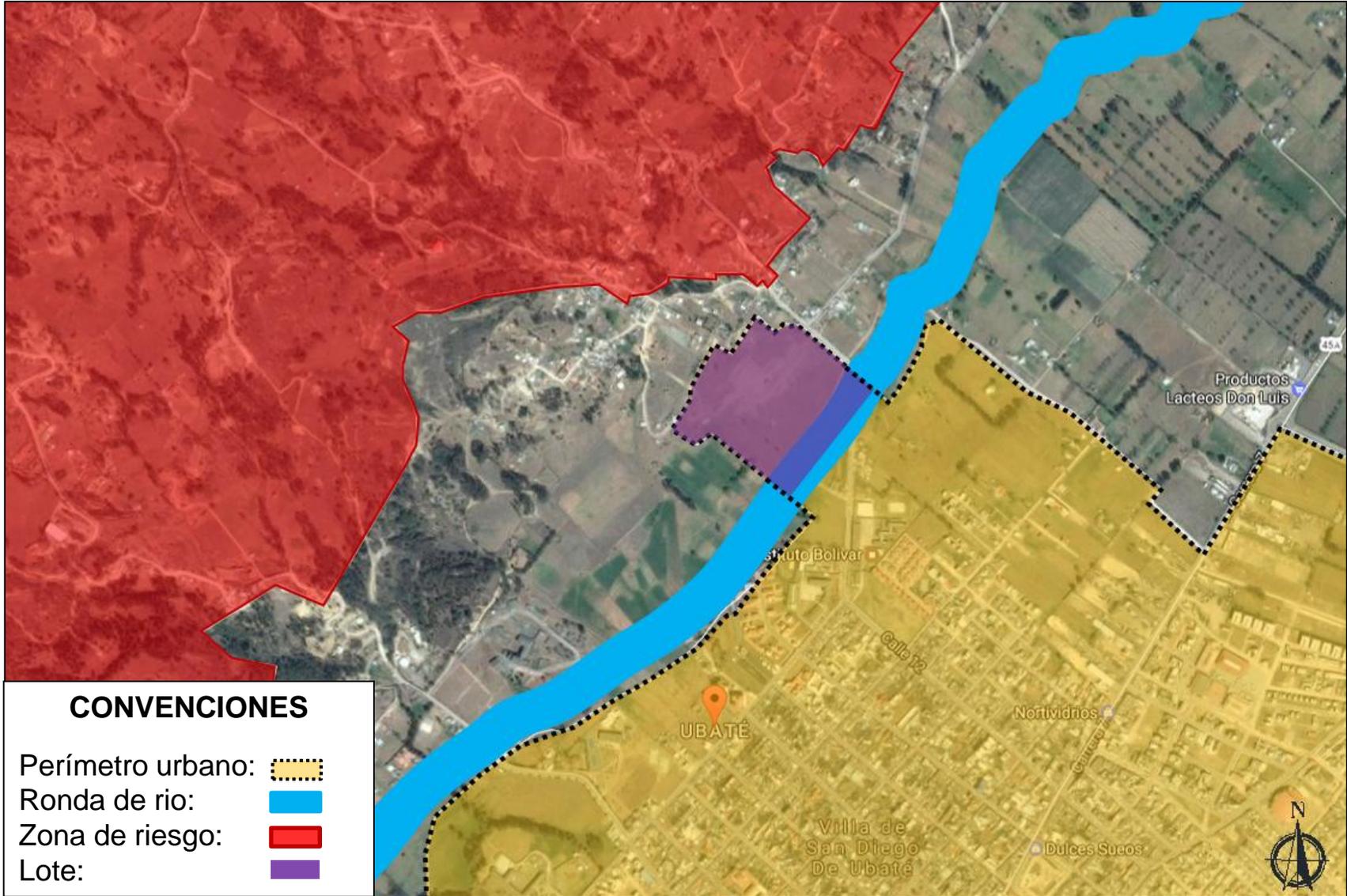
**LOTE san Miguel
Proyecto VIP Alcaldía de Ubaté
Para 480 Unidades de Vivienda**

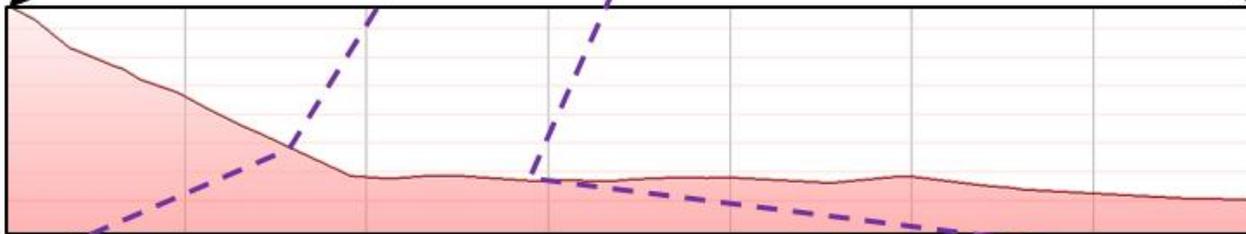
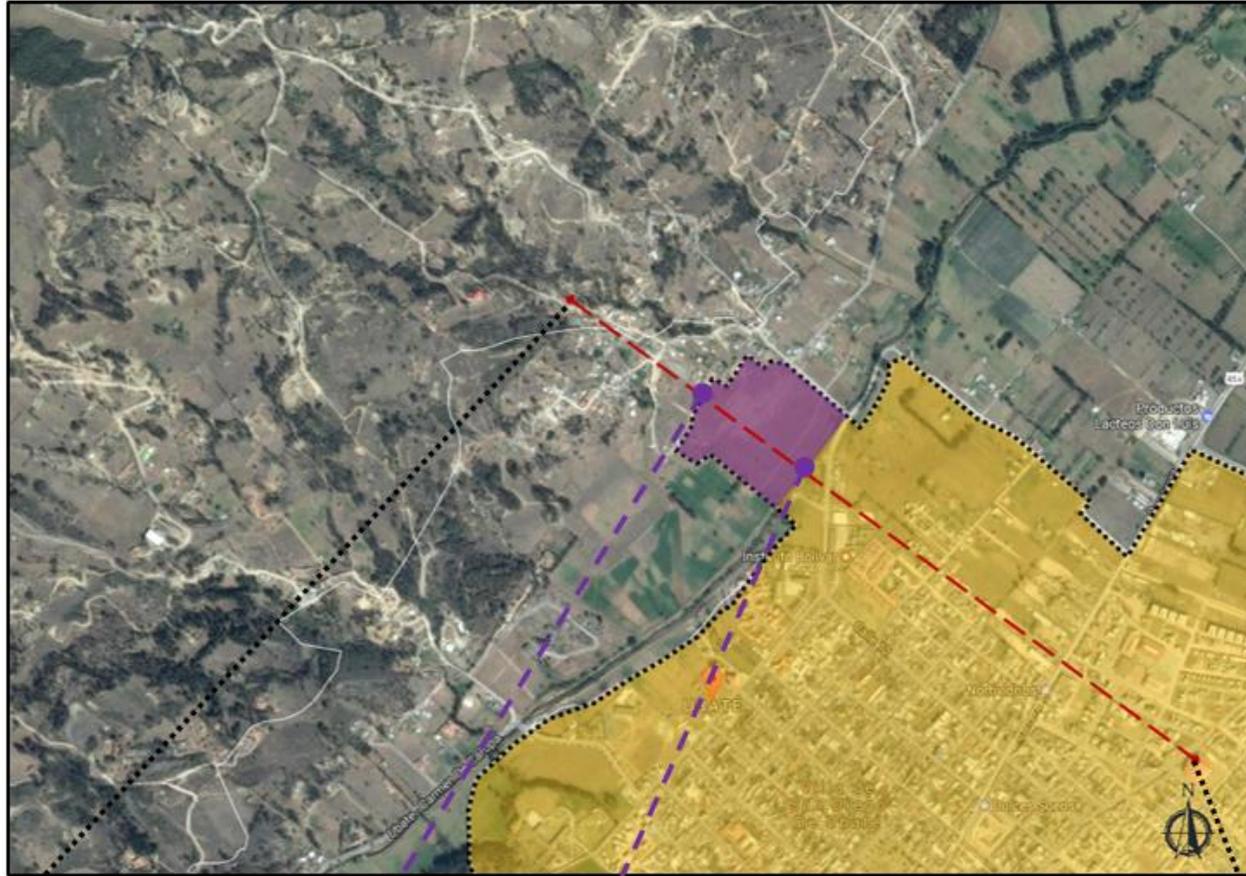
**EDGAR JAIRO MÁRQUEZ CARRILLO- Alcalde
CARLOS ALBEIRO MONTAÑO SOLANO – Secretario de Planeación
Ubaté, 09/05/2017**



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







CONVENCIONES

- Perímetro urbano: 
- Ronda de río: 
- Zona de riesgo: 
- Lote: 



TRADICION PREDIO (SAN MIGUEL)

Propietario Actual (1):	MUNICIPIO DE UBATE				
NIT:	899999281-2		Matrículas Inmobiliarias :	172-78867	
Modo de Adquisición (1):	P. La Fortuna	P. La Holanda	No. Escritura Pública (fecha):	P. La Fortuna	P. La Holanda
	Permuta	Permuta		333 del 27 de marzo de 2009 Notaria 2 de Ubaté	421 del 27 de marzo de 2009 Notaria 1 de Ubaté
Propietario Anterior (2):	Martha Yolanda Santana Sarmiento	Luis Orlando Casas Murcia	NIT:	C.C 39737752	C.C 79164549
	Rubiela Murcia Calderón			C.C 20932794	



TRADICION PREDIO (SAN MIGUEL)

**Propietario
Actual (1):**

MUNICIPIO DE UBATE

**Destinación
determinada en
la Adquisición:**

Vivienda de interés Social

**Años de
Tradicón:**

Propietario

1: Martha
Yolanda
Santana
Sarmiento Y
Rubiela
Murcia
Calderón :
Ocho (8)
Años

Propietario

2: Municipio
De Ubaté
Ocho (8)
Años

Propietario 1:
Luis Orlando
Casas Murcia :
Cinco Meses (5)

Propietario 2:
Municipio De
Ubaté Ocho (8)
Años



TRADICION PREDIO (SAN MIGUEL)

**Propietario
Actual:**

MUNICIPIO DE UBATE

Observaciones:

El predio san miguel se origino de englobe realizado a los predios la Holanda (172-59328) y la Fortuna (172-56530), los cuales fueron adquiridos por el municipio a través de permuta.

Este predio no tiene ninguna limitación al dominio.

En cuanto a afectaciones por colindar en su lindero oriental con el río Ubaté, para su futuro desarrollo debe aislarse dejando una ronda de 60 m, sin embargo, dicha ronda no afecta el proyecto planteado.

Actualmente, no se desarrolla en el ningún uso y se proyecta como destinación actual la de vivienda de interés social y/o prioritaria de conformidad con el acuerdo No. 16 de 2016

Según acuerdo 03 de 2017 se destina un área de 40.000 m2 para el proyecto de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. El área restante será destinada para proyectos futuros cuyos usos sean permitidos en el acuerdo 16 de 2016.

De igual manera se destinaran las afectaciones ambientales correspondientes por colindar con el rio Ubaté, garantizando de esta manera la integración entre la Urbe y el ecosistema natural.





NORMA URBANA 1 PREDIO (SAN MIGUEL)

Clasificación	Suelo Urbano
Código Catastral	01-00-0263-0001-000
Dirección	TRANSVERSAL 11 # 15A-127
Linderos	<p>Lote de terreno denominado SAN MIGUEL e identificado con cedula catastral No. 01-00-0263-0001-000 y folio de matricula 172-78867 ubicado en la vereda volcán sector chircales, hoy zona urbana del Municipio de UBATE según acuerdo 016 de 2016, comprendido dentro los siguientes linderos y medidas: NORTE: del punto 1 al punto 2 en una distancia de cuarenta y cinco punto setenta y un metro (45,71 m) colinda con Carlos murillo cerca de púa de por medio del punto 2 al 3 en una distancia de veintiocho punto sesenta y seis metros (28, 66 m) colindando con Carlos murillo cerca de púa de por medio del punto 3 al punto 4 en una distancia de diecisiete punto dieciocho metros (17,18 m) colindando con Carlos murillo y vía pavimentada que conduce de Ubaté a la vereda 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 m) 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 en una distancia de doscientos setenta y uno punto cuarenta y nueve metros (271,49 m) colindando con el rio Ubaté, POR EL SUR, del punto 6 al punto 7 en una distancia de doscientos treinta y cinco punto setenta metros (235,70 m) 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 (37.48Mts) con predio de Bernardo Casas, ceca 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 m) con predio de Bernardo Casas, ceca de púa de por medio.</p>



NORMA URBANA 1 PREDIO (SAN MIGUEL)

Linderos

SAN MIGUEL

ceca de púa de por medio. del punto 9 al punto 10 en una distancia de setenta y tres punto treinta y dos (73.32Mts) 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) colindando con el salón comunal del sector Chircales y con predio de Mercedes Páez, malla de por medio, POR EL NOROCCIDENTE, del punto 11 al punto 12 con una distancia de cuarenta punto trece metros (40.13Mts) colindando con Jhon M Stella, malla de por medio, POR EL SUR, del punto 12 al punto 13 en una distancia de cuarenta punto treinta y cuatro (40.34Mts) colindando con el señor José L Saboyá, malla de por medio, POR EL SUR ORIENTE, del punto 13 al punto 14 en una distancia de diecinueve punto treinta y dos metros (19.32Mts) 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 (15.89Mts) 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 (4.40Mts) colindando con camino que conduce a la vía pavimentada que dirige a la vereda el Volcán, nuevamente al NOR ORIENTE, del punto 17 al punto 1 en una distancia de ochenta y seis punto cuarenta y cinco metros (86.45Mts) colindando con camino que conduce a la vía pavimentada que dirige a la vereda el Volcán con cerca de púa de por medio y encierra.



ALCALDÍA

NORMA URBANA 1 PREDIO (SAN MIGUEL)

UBATÉ ACTIVA

	SAN MIGUEL
Área Morfológica Homogénea	60.267 M2 del terreno, presenta una pendiente máxima del 5%. El área restante tiene pendiente entre el 15% y el 20%
Área de Actividad. Uso Principal	Vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
Reserva Vial	TV. 11 (VU – 3) ancho mínimo 15 metros (vía arterial) VU – 3 Perfil de 15.00 m. calzada 9.00 m. – andenes 3.00 m. Vía interna ancho mínimo 14 metros
Reserva Equipamientos	Un área de 43.235 m2 destinada para proyectos futuros incluido proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Y usos permitidos de conformidad con el Acuerdo 16 de 2016,
Índice de ocupación	0.50
Índice de Construcción	2.00



Podemos
Casa



NORMA URBANA 2 PREDIO (SAN MIGUEL)

VIVIENDA UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR – APARTAMENTOS)

Ubicación:	
Numero Pisos:	Cinco (5)
Cubierta:	Inclinada.
Altura libre:	2.20 m. Entre placas
Altura total:	2.20 m. x Número de pisos + 1.50 (ml). + el ancho de cada una de las placas / entrepisos Continua.
Tipología Voladizo:	Por Agrupación 0.60 m.
Habitabilidad:	
Tipo de vivienda:	Multifamiliar.
Densidad:	200 Viv. / Ha – Área Bruta
Patio:	No Aplica
Lote mínimo:	Frente: 10.00 m. Fondo: 30.00 m.
Ventilación:	Directa: Espacios de Permanencia. Indirecta: Espacios de Transición.
Área de Construcción:	Mínima: 50.80 m ² por Unidad de Vivienda
Circulaciones:	
Peatonales:	3.00 m. Anden con cañuelas laterales para escorrentía de aguas lluvias.
Vehiculares:	Vía interna ancho mínimo 14 metros (Longitud de 110 m)
Aislamientos:	Predios Vecinos: 5.00 m. Predios Internos: 5.00 m. Entre Agrupaciones: 6.00 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).





NORMA URBANA 2 PREDIO (SAN MIGUEL)

UBATE ACTIVA

VIVIENDA UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR – APARTAMENTOS)

Cesiones Zonas Comunes Privadas – Cesión Tipo B.

Vivienda Multifamiliar Total Exigido: 50% del área del lote de la agrupación se destinara para las cesiones comunales

ZV Zonas Verdes:

EQ Equipamiento:

Cupos de Estacionamiento

Parqueaderos Comunes: 1 x cada 3 Viviendas -2.20 X 5.00 (m.).

Parqueaderos Visitantes: 1 x cada 7 Viviendas -2.20 x 5.00 (m.).

Parqueaderos Minusválidos: 1 x cada 10 parqueaderos exigidos.

Parqueaderos Motocicletas: 1 x cada 3 Viviendas -2.00 X 1.00 (m.).

Bicicleteros: 2 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, Sala. Patio de ropas





NORMA URBANA 3 PREDIO (SAN MIGUEL)

VIVIENDA UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR – APARTAMENTOS)

Afectaciones:

Las determinadas dentro de PBOT - Plan Básico de Ordenamiento Territorial (vehiculares: TV. 11, Ambientales: Ronda rio Ubaté). El 100% del costo de ejecución de la obra correspondiente a la vía de acceso a la urbanización, estará a cargo del constructor.

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 (SAN MIGUEL)

Equipamientos comunales construidos.

Se deberá proponer y construir en la agrupación, una zona de portería con área de monitoreo de cámaras de vigilancia, recepción, cuarto de vigilantes y sala de esperas 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 0,90 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 la 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.

- El área correspondiente a afectaciones viales que sobre pase el 7% obligatorio del área bruta 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.



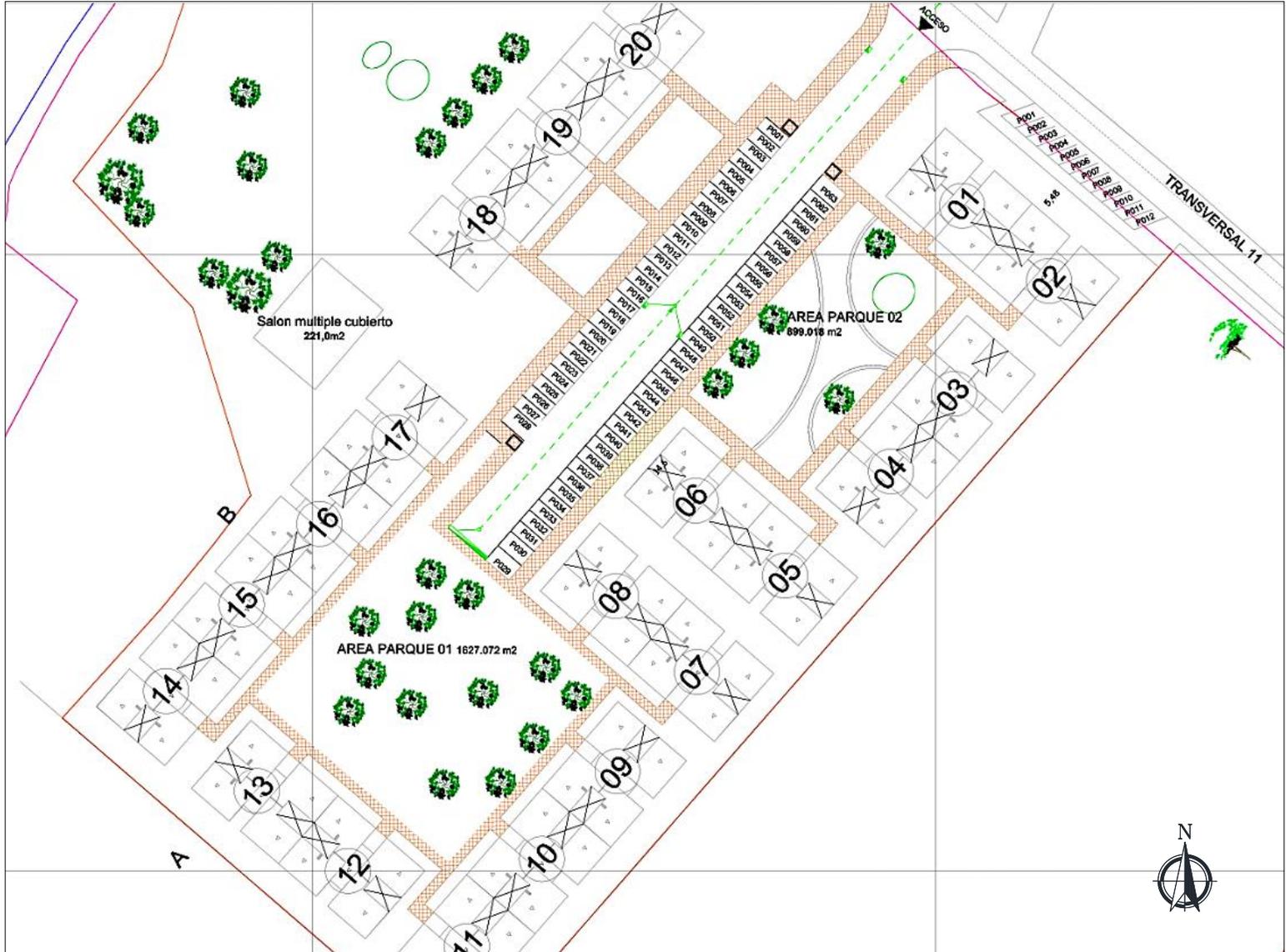
Diámetro: 4" PVC
Longitud: 1790 m
Válvulas de Corte: 1





Diámetro: 16" Y 18"
Longitud: 216 m
Pendiente promedio: 2%







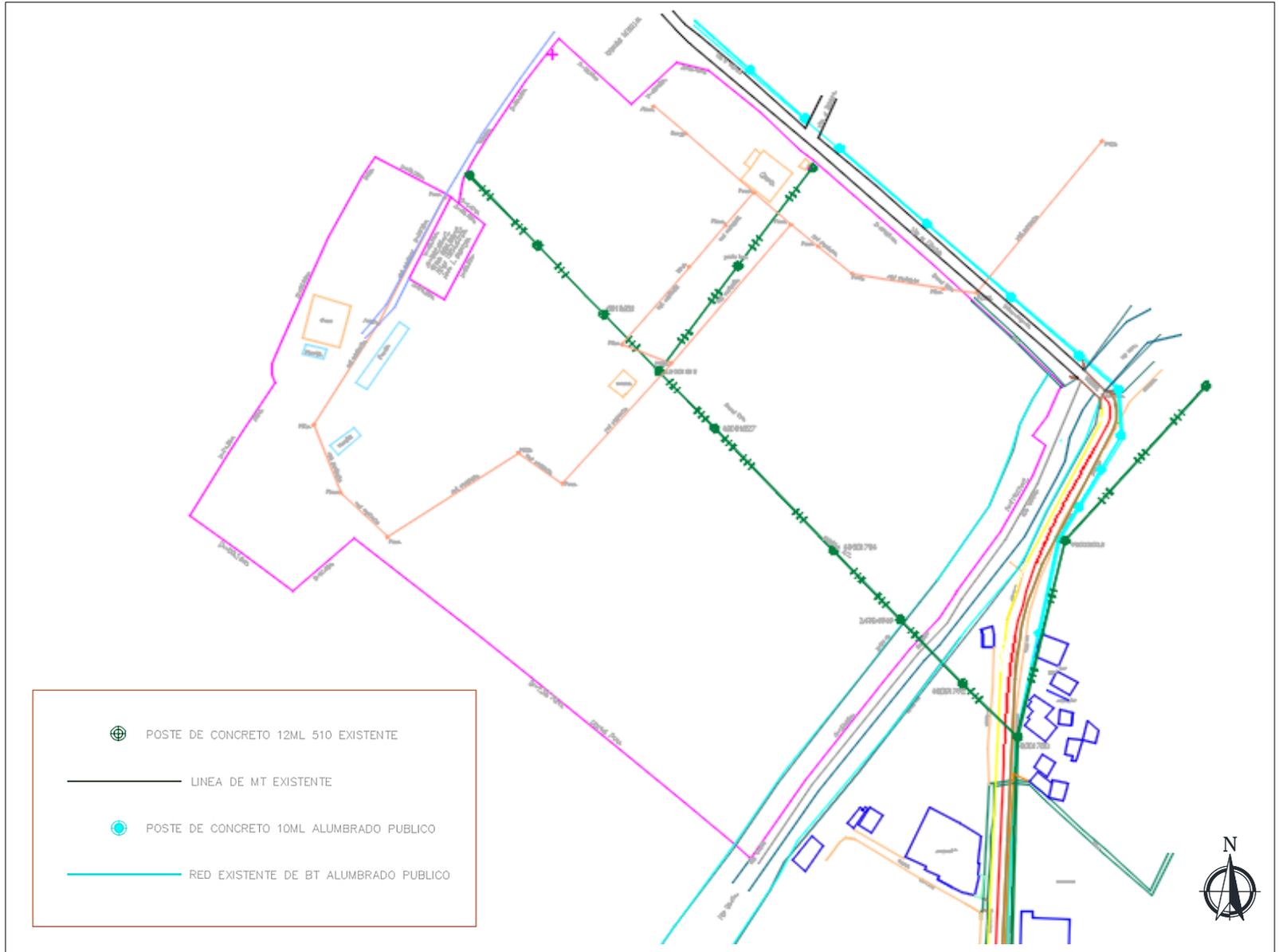
DESCARGA PARA SISTEMA DE DRENAJE

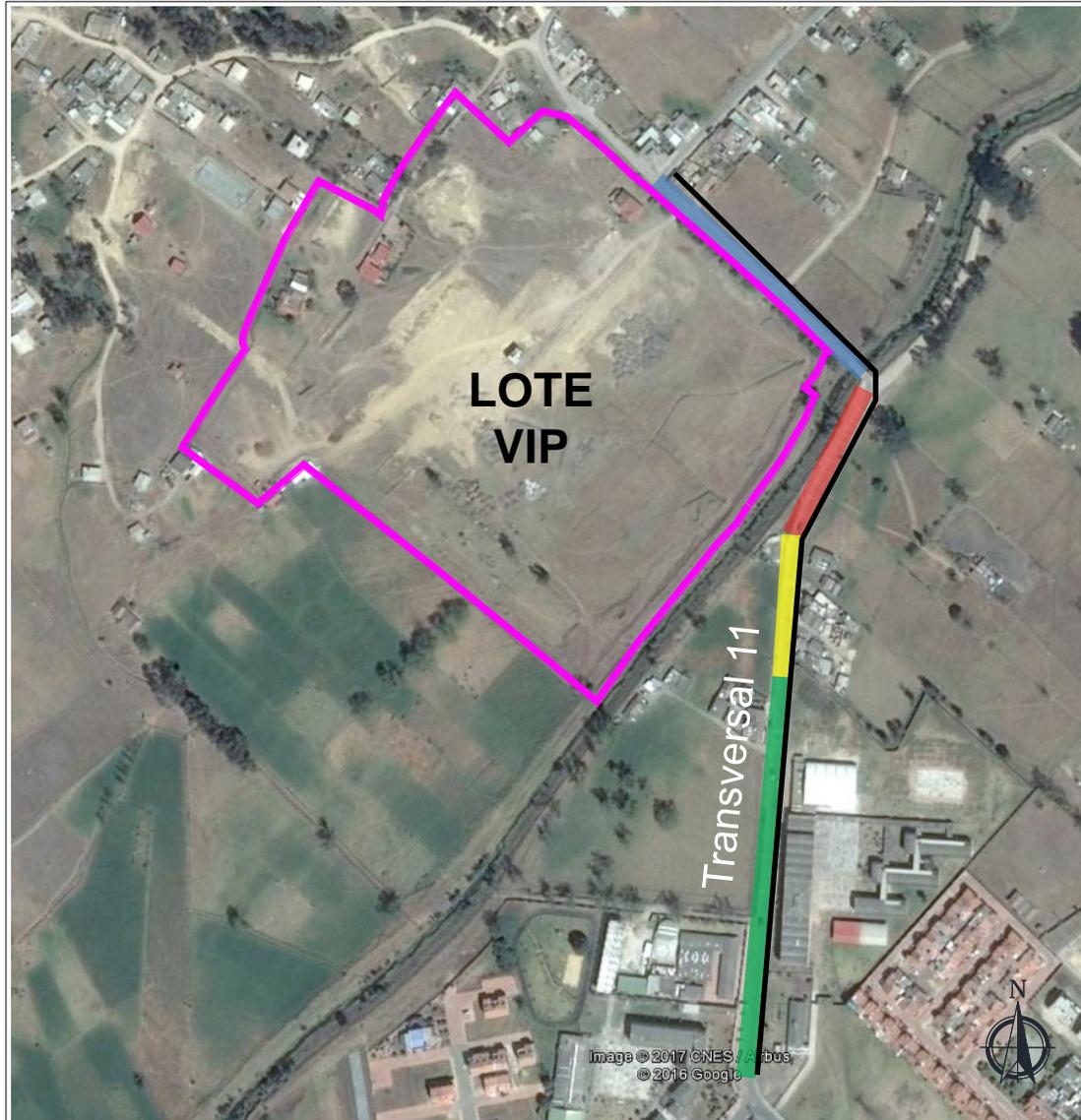


RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO



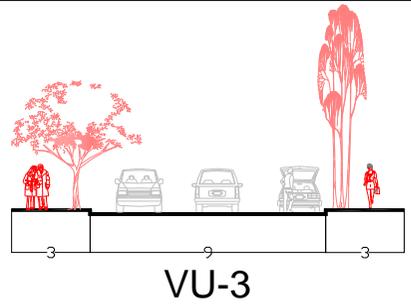
DETALLE REDES DE MEDIA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO







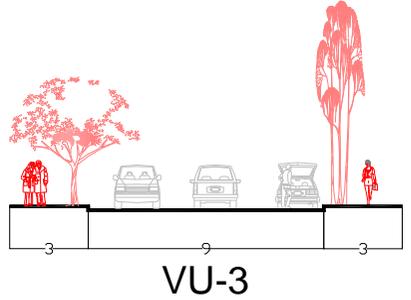
Vía por pavimentar



Pendiente pavimentación y construcción de andén en ambos costados de la vía.



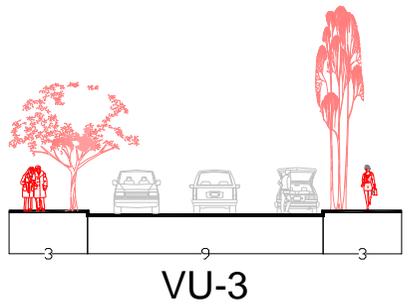
Vía pavimentada



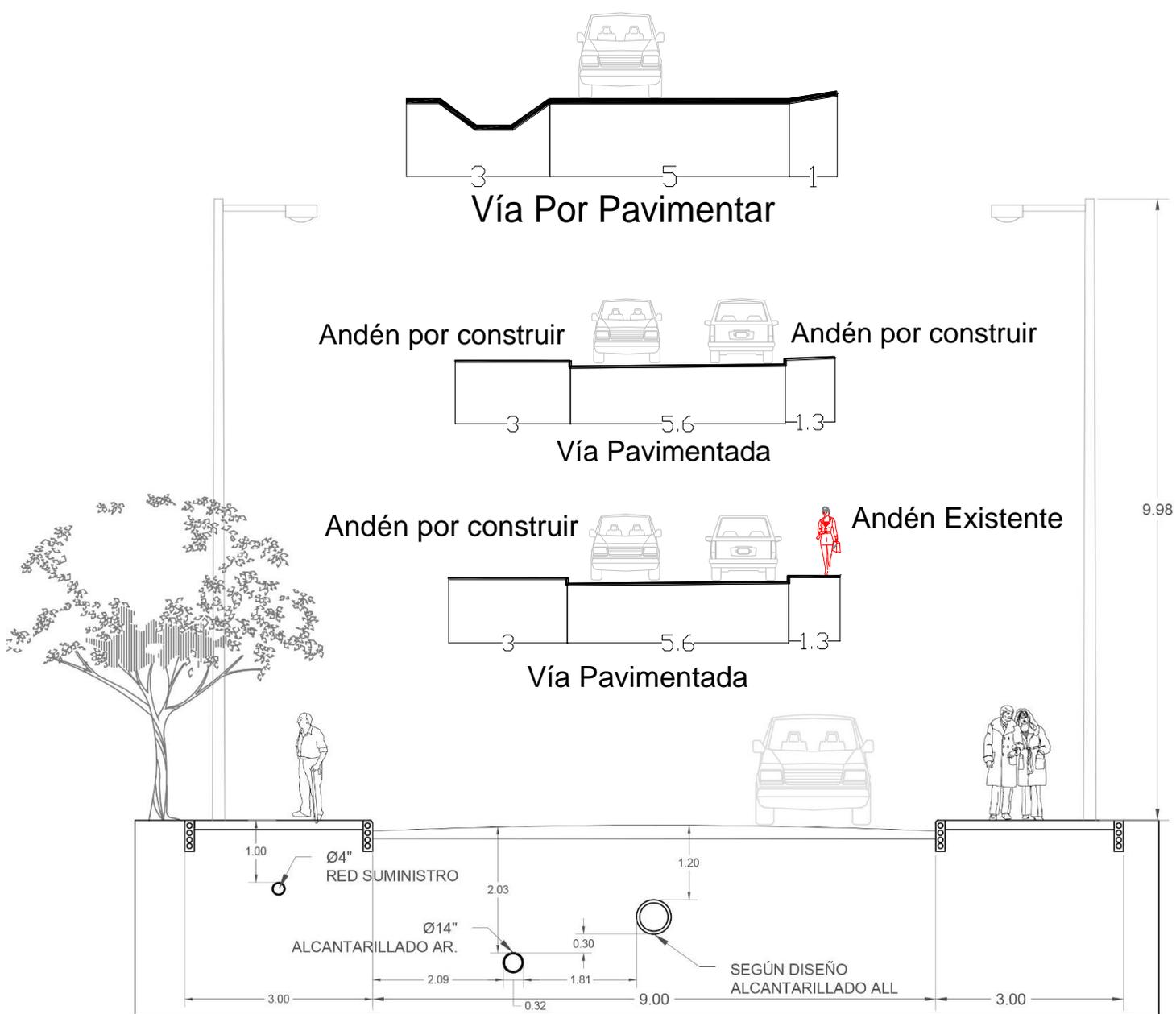
Pendiente construcción de andén en ambos costados de la vía.



Vía pavimentada

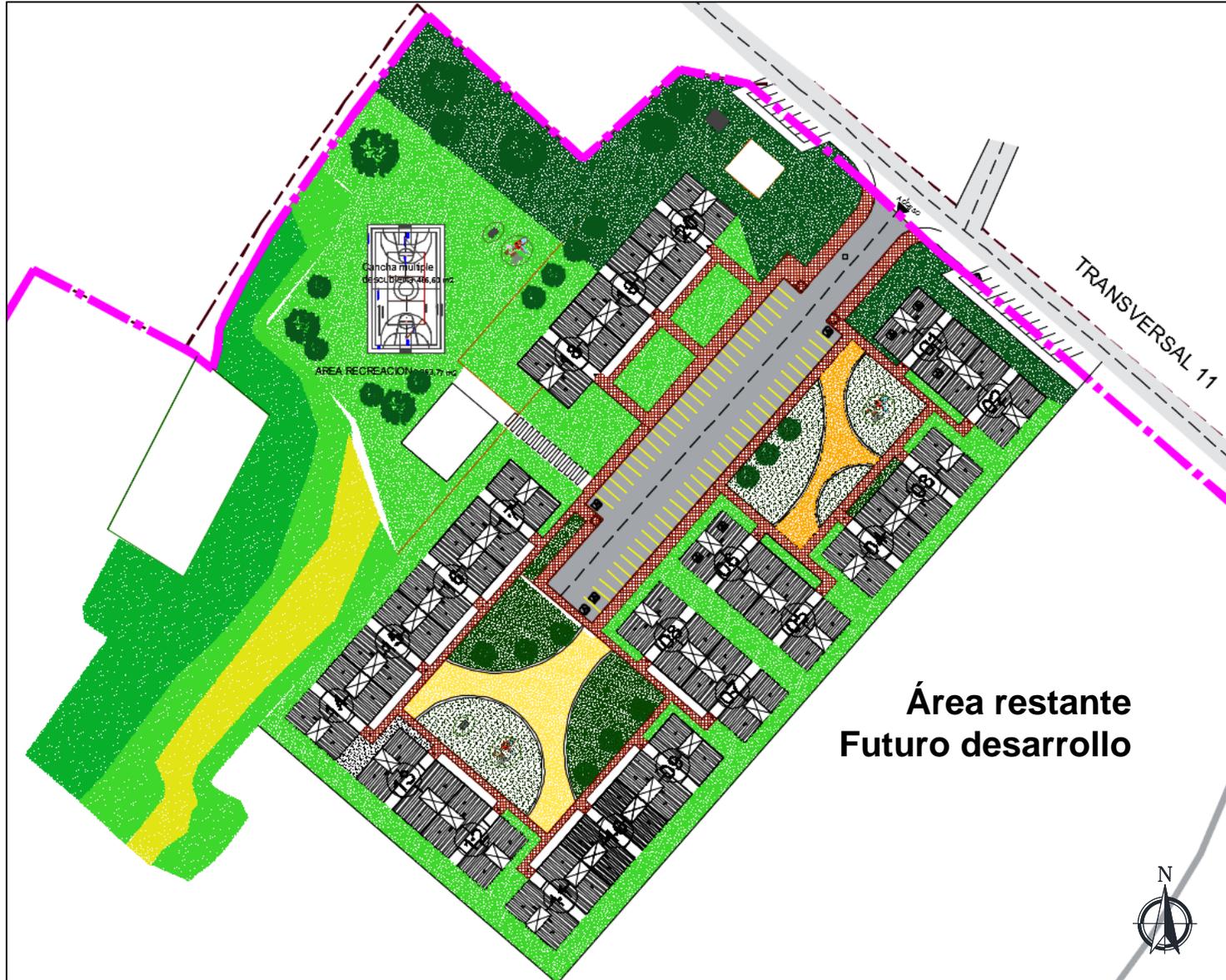


Pendiente construcción de andén en costado izquierdo de la vía.



IMPLANTACION URBANÍSTICA

Presente los Diseños y Estudios que han adelantado para este proyecto de Vivienda





Disponibilidades:

- **Acueducto:** Disponibilidad No.01 (04/05/2017) EMSERVILLA S.A ESP. -Longitud existente: 1790 m (red expresa desde la planta de tratamiento de agua potable)
 - Diámetro: 4"
 - Caudal disponible: 14 l/s
 - Presión máxima disponible: 37.53 m.c.a.
 - Presión mínima disponible: 20.42 m.c.a.
- **Alcantarillado.**
 - Sistema de alcantarillado: aguas negras.
 - Diámetro: 16" y 18"
- **Energía:** Disponibilidad No.00168652 (05/05/2017) emitida por Codensa, conectar a Transformador en Predio san miguel.





- **ESTADO ACTUAL:** Teniendo en cuenta la información suministrada por la Secretarías de Planeación y Servicios Públicos del municipio y la verificación en el terreno, se evidencian las siguientes características respecto a los servicios públicos en predio destinado. Certificado Catastral No. 00-00-0263-0001-000 con Número de Matrícula Inmobiliaria: 172-78867 a nombre del municipio de Ubaté, el predio cuenta con disponibilidad de acueducto en el predio, la línea de gas natural domiciliario pasa por el andén del predio sobre la transversal 11 y la red de alcantarillado atraviesa el predio por un costado.
- **CONCLUSIONES DE LA VISITA:** El predio que presenta el municipio, se encuentra en perímetro urbano, cuenta con acceso a servicios públicos domiciliarios, vías urbanas de comunicación. Que le permiten ser óptimo y desarrollable urbanísticamente. Por parte del municipio se anexa: certificados de disponibilidad de Servicios Públicos.

ANALISIS CALCULO ÁREAS PROYECTO VIP -MUNICIPIO DE VILLA DE SAN DIEGO DE UBATE

NOMBRE DEL PROYECTO: **Lote San Miguel**

AREAS	EXIGIDO	PROPUESTO	OBSERVACIONES
AREA BRUTA DEL PREDIO	40.000	40.000	
AFECTACIONES URBANISTICAS	4.045,0	4.045,0	
AREA NETA URBANIZABLE	35.955,0	35.955,0	
AREAS DE CESION TIPO A30%	10.786,5	10.786,5	
AREA UTIL	25.168,5	25.168,5	
DENSIDADES VIV/HA ANU	719	719	

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 - P1	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 AREAS PARA CÁLCULO DE INDICES		
	BLOQUE TIPO	AREA NETA	AREA COMUN	PUNTO FIJO	SUB TOTAL	TOTAL					TOTAL	Areas Descontando Cálculo I.C, Procs Fijos, Instalaciones, Mag. Y Parq.	Area para el Ind. Cons.
PISO 1	198,2	174,9	23,3	26,1	224,3	3.139,9	295,5	87,3	104,3	1.731,0	5.358,0	1.922,6	3.435,4
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	200,0	180,7	19,3	12,1	212,1	2.969,4					2.969,4	0,0	2.969,4
PISO 6											0,0	0,0	0,0
											17.235,6	1.922,6	15.313,0
NÚMERO DE TORRES						14					14		No. de Torres
NÚMERO DE APARTAMENTOS x TORRE						30					480		No. de Apartamentos
NÚMERO TOTAL PARQUEOS											170		No. Total Parqueos
TOTAL CONSTRUIDA VENDIBLE	998,2				998,2	13.974,5	0,0				13.974,5		Total Construida Vendible
TOTAL CONST. NETO VIVIENDA		897,8			897,8	12.569,2					12.569,2		Total Const. Neto Vivienda
TOTAL CONST. COMUNAL VV.			100,4		100,4	1.405,3					1.405,3		Total Const. Comunal VV.
TOTAL CONST. COMUNALES				74,5	74,5	1.043,0	295,5	87,3	104,3	1.731,0	1.530,1		Total Const. Comunales
TOTAL CONSTRUIDO					1.072,7	15.017,5	295,5	87,3	104,3	1.731,0	17.235,6		TOTAL CONSTRUIDO
AREA BRUTA DEL LOTE											40.000,0		
AREA UTIL LOTE											25.168,5		AREA UTIL LOTE
AREA LIBRE											19.810,5		AREA LIBRE LOTE 1

Calculo Areas Equipamiento Comunal	Exigido	Propuesto	
(80m2 * 20m2 viv) (20% Construido)			
Equip Comunales Cesiones Tipo B	3.493,6	2.218,1	63,5%
Zona verde cesion tipo A	8.269,7	8.269,7	23,0%
Equipamiento Comunal cesion Tipo A	2.516,9	2.516,9	7,0%

CUADRO DE PARQUEADEROS	Exigido	Propuesto
PRIVADOS 1 / 8 VIVIENDA	60	60
VISITANTES 1 / 16 VIVIENDA	30	30
MOTOS 1 / 6 VIVIENDAS	80	80
TOTAL	170	170
Discapacitados 1 / 30 parqueaderos exigidos	6	6
Bicicleros 1,0 por vivienda	480	480

CUADRO DE INDICES	Exigido	Propuesto	Cumple		
de Ocupación	15.101,1	0,600	5.358,0	0,213	si
de Construcción	50.337,0	2,000	17.235,6	0,685	si
Viviendas / Area Neta Urbanizable	200,0		480,0		si



GRACIAS.

DATOS DE CONTACTO.

EDGAR JAIRO MÁRQUEZ CARRILLO

CARLOS ALBEIRO MONTAÑO SOLANO.

Director del departamento administrativo de planeación planificación y desarrollo.

Email. planeacionyurbanismo@ubate-cundinamarca.gov.co

