PROYECTO CAMPO MADRID

El Proyecto se encuentra implantado en un lote con un área bruta de 89.767 MT2, y un área neta de 68.398 MT2; la implantación urbanística plantea la localización de torres de 7 y 8 pisos, accediendo por el segundo nivel, en los cambios de nivel, según el terraceo, las torres se distribuyen internamente con 6 aptos por piso y un punto fijo(escalera), estos apartamentos pueden tener un área entre los 42 a 50 mt2, para un total 1362, con sus respectivos cupos de parqueadero para propietarios y visitantes.

Adicional al área habitacional se zonifican las áreas de cesión tipo A, con un 7% de equipamiento comunal y 15% de espacio público sobre el área neta urbanizable, con un total estas áreas de cesión de 1,7 ha aprox.

El proyecto se concibe de manera integral urbanística y arquitectónicamente, por su espacio publico generoso para sus beneficiarios y visitantes, las extensas zonas verdes dentro del mismo, generando recorridos agradables paisajísticamente; su localización es estratégica, pues esta en un punto de desarrollo social y habitacional de la ciudad, permitiéndole a las familias un acceso fácil e inmediato a los usos complementarios de la vivienda.

Dentro del Sector del Café Madrid, y Norte de la Ciudad se encuentran colegios como: colegio del Barrio María paz y el nuevo colegio de Villas de San Ignacio, parque lineal sobre Bavaria II de Villas de San Ignacio, Guardería de Cajasan, ICBF para niños de edad de 5 años, Casa de Justicia, Hospital del Norte, entre otros de carácter local.

Se esta ampliando la cobertura de movilidad de trasporte Públicos, en este sector quedaran incluidos alimentadores del Sistema de Transporte Masivo Metrolinea del Municipio de Bucaramanga.

1. LOCALIZACION

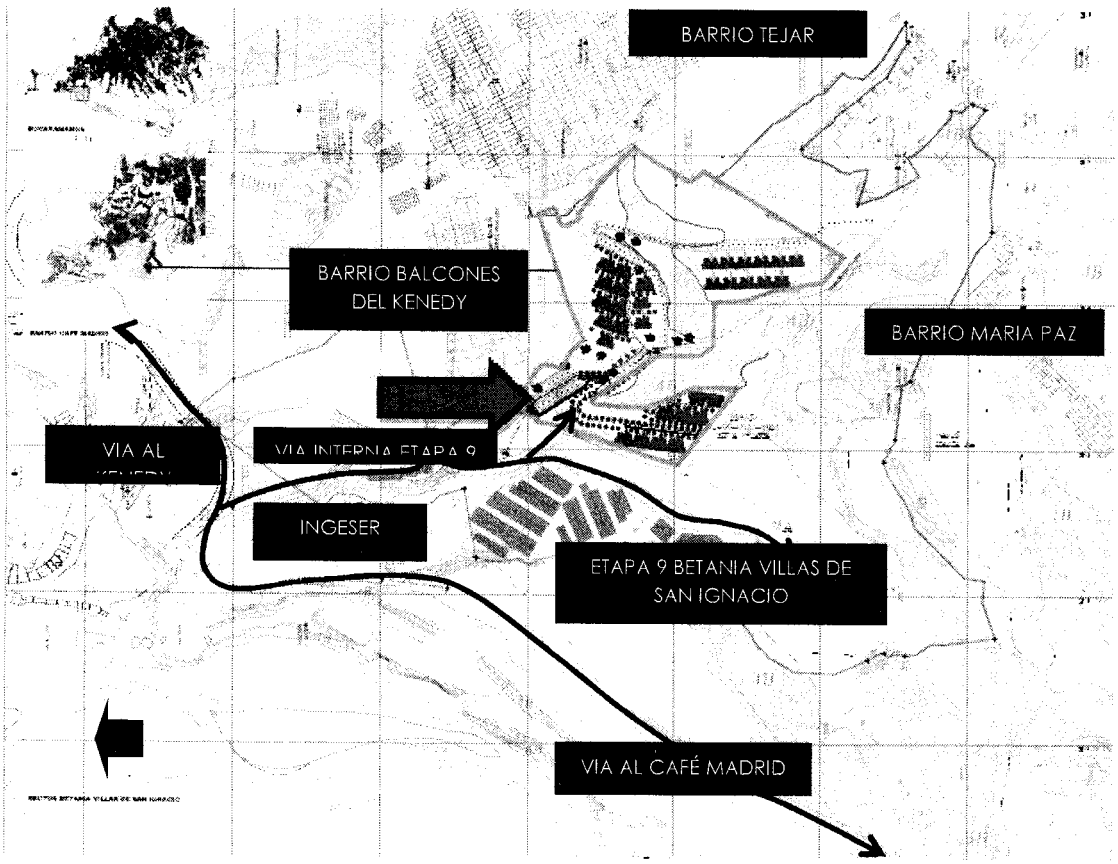
El inmueble se localiza en el costado oriental de la vía Palenque – Café Madrid y en zona dedicada a vivienda de interés social, en la vía interna de Betania – Villas de San Ignacio, Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander.

Coordenadas de ubicación: 7º 09´ 17" N 73º 08´ 17" O

2. NOMENCLATURA

El inmueble como tal carece de nomenclatura por encontrarse en un sector de desarrollo. De acuerdo al certificado de Tradición N° 300-357648 el predio se identifica como Lote Proyecto VIP Campo Madrid

3. EL SECTOR



El inmueble es un Lote de terreno sin cerramiento el cual se encuentra con vegetación nativa y sin ningún tipo de construcción

El sector se halla ubicado al nor-occidente de la meseta de Bucaramanga en el Barrio Café Madrid sobre la vía interna Betania – Villas de San Ignacio la cual conecta con la vía Palenque – Café Madrid.

Este sector fue integrado al perímetro urbano de la ciudad, para generar desarrollo habitacional para vivienda de interés social.

Cuenta con todas las obras básicas de urbanismo tales como vías de acceso pavimentadas, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, gas domiciliario y telefónicas, además cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público. Goza de servicios de transporte urbano que comunica este sector con los demás barrios de Bucaramanga y su Área Metropolitana.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son aceptables.

3.1 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del Predio: Las vías de acceso al predio son la vía al Kennedy – Bavaria y vía interna Betania Etapa 9– Villas de San Ignacio.

Del Sector: Al sector se accede por la vía de la Meseta de Bucaramanga – Barrio Kennedy – Café Madrid y la vía Palenque – Café Madrid vías de buenas especificaciones técnicas de calzada, en dos sentidos y dos carriles, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público. El estado de conservación y mantenimiento es aceptable en términos generales, son además vías de alto tráfico.

3.2 URBANIZACIONES ADYACENTES:

Por el Norte: Con Balcones del Kennedy. **Por el Occidente:** Con Betania Etapa 9. **Por el Sur:** Con Maria Paz . **Por el Oriente:** Con el Kennedy.

3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividad predominante la Residencial e Industrial dadas las instalaciones de la Cervecería Bavaria.

3.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR

La construcción existente es por el sistema de autoconstrucción, salvo las nuevas urbanizaciones planificadas como las Villas de San Ignacio (vip).

Aún muchos predios se encuentran sin desarrollar y en proceso de consolidación, las construcciones son bodegas pequeñas aisladas y construcciones de tipo provisional con grandes patios o lote con solo cerramiento en su entorno, pero el desarrollo urbanístico lo ha ido transformando en un sector residencial e industrial.

4. EL PREDIO

El lote es un terreno de forma irregular con una topografía con pendiente en dirección este-oeste y sin ningún tipo de construcción, se encuentra legalmente identificado, y se ubica entre las construcciones del barrio Kennedy ya consolidado y las construcciones de Betania Etapa 9.

4.1 LICENCIAS Y AREAS

El proyecto se cuenta con licencia urbanística dada por la curaduría urbana No.68001-1-12-0278, y dentro del proyecto urbanístico se aprobaron las siguientes áreas:

Área Bruta: 89.767 MT2
Área Neta: 68.398 MT2
No de Aptos: 1362
No de Parqueaderos: 309 visitantes y propietarios

4.2 LINDEROS

Los linderos del predio están contemplados de acuerdo con la Escritura Pública N° 2102 de 23/08/2012, de la Notaría Octava de Bucaramanga.

Costado norte entre referencias 91 y 92: en línea quebrada y longitud de 156,00 metros linda con los terrenos de Ramiro Quintero. Entre referencias 92 y 93 en línea quebrada y longitud de 183.00 metros linda con el terreno de Ramiro Quintero. Entre referencias 93 y 94 en línea quebrada y longitud de 209,00 metros, linda con el terreno de Domingo Morales;

Costado oriental entre referencias 94 y 95: en línea quebrada y longitud de 128,00 metros linda con la urbanización el Kennedy. Entre referencias 95 y 108 en línea recta y longitud de 209,00 metros linda con el globo de mayor extensión del cual se segrega el presente lote y objeto de alinderamiento;

Costado sur entre referencia 108 y 109: en línea quebrada y longitud de 789,00 metros, linda con el globo de mayor extensión del cual se segrega el presente lote y objeto de alinderamiento;

Costado occidental entre referencias 109 y 91: en línea quebrada y longitud de 252,00 metros linda con el globo de mayor extensión del cual se segrega el presente lote y objeto de alinderamiento.

4.3 SERVICIOS

El sector cuenta con servicio de alcantarillado matriz con sus respectivas redes matrices de acueducto, energía eléctrica y gas natural. La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

El predio carece de servicios públicos. Pero el Municipio de Bucaramanga a traves del INVISBU entrega las redes externas del proyecto hasta el punto de conexión que se muestra a continuación:

4.4 REGLAMENTACIÓN

De acuerdo a la Resolución 0418 de la Alcaldía de Bucaramanga, la cual aprueba la precisión cartográfica, con los siguientes atributos:

ACTIVIDAD	:	Residencial Tipo 4
TRATAMIENTO	:	Desarrollo
TIPO DE SUELO	:	4A en el 66.56% del área del lote
INDICE OCUPACIÓN	:	Io = 0.60
INDICE CONSTRUCCIÓN	:	Ic = 2.5 A 3.5

Artículo 231°. De las áreas de actividad. Las áreas de actividad delimitan el suelo como lugar para el desarrollo de los diferentes usos, permitiendo y/o restringiendo la mezcla de éstos dentro del suelo urbano, adoptando el

nombre de uso principal, el que se presenta de mayor intensidad en el sector que delimita. En concordancia con la estructura urbana adoptada, se definen las siguientes áreas de actividad:

1. Área de Actividad Residencial
2. Área de Actividad Comercial
3. Área de Actividad Dotacional
4. Área de Actividad Industrial
5. Área de Actividad Múltiple

Parágrafo 1. En todas las áreas de actividad se permiten establecimientos destinados al uso de parqueaderos públicos.

Artículo 232°. De las Áreas de Actividad Residencial. Las áreas de actividad residencial son aquellas previstas para uso predominante en vivienda o como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. A su interior posee usos principales y usos complementarios como se observa en el siguiente cuadro:

Tipo De Area	Usos Principales	Usos Complementarios
AV – Tipo 4	▪ Vivienda de Interés Social	▪ Comercio local ▪ Equipamiento comunitario local (zonal) ▪ Oficinas grupo 1 ▪ Hospedaje ▪ Industria transformadora de bajo impacto ambiental y físico

(Según POT vigente)

Parágrafo. Todos los usos que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios en el cuadro del presente artículo, se consideran prohibidos.

Artículo 267°. Del Tratamiento de Desarrollo. Es aquel orientado a sectores localizados en el suelo urbano, los cuales cuentan con cesiones de vías, zonas verdes y que no se han desarrollado.

Para la Caracterización Geotécnica del suelo:

Las Torres de Vivienda del Proyecto Urbanístico aprobado se encuentran localizadas sobre áreas geotécnicas 4ª, de las cuales según Precisión Cartográfica aprobada por la Resolución 0418 del 1 de Agosto de 2005, resuelve:

Los estudios detallados a escala 1:2000, de la geología, geomorfológico geotécnica y estabilidad de laderas elaboradas por el ingeniero de suelos Jaime Suarez Diaz, y el Geólogo Salvador Ariza, define que las áreas de zona geotécnica 4A: Son Miembros Órganos no afectados por procesos erosivos.

Esta parte de los predios seria aptas para la construcción de vivienda teniendo en cuenta las recomendaciones geotécnicas determinadas en dichos estudios.

Nota Aclaratoria: El proyecto tiene pendientes, de los cuales se debe contemplar la construcción de los muros de contención y canalización de aguas de escorrentía.