

Proyecto: URBANIZACION

EL PLAN O

- INFORMACION BASICA
- PROPOSICIONES PRELIMINARES

Promotor del Proyecto : Albert F. La Spina
Propietarios del Terreno : Enrique Pedraza Gaitán
Valeriano Aguilera H.
Friedrich Paul Brauer S.

Urbanizadores

: Alfonso Ruiz Ojeda
I.C. Matrícula 888
German Ruiz Silva
Arq. Matrícula 8852

Infraestructura

Vías

Las perimetrales, de 6 - 8 mts. de ancho, están sin pavimento pero bien afirmadas y en relativo buen estado de conservación. El carreteable de penetración, de 3.00 mts de ancho, se encuentra en mal estado debido a la maleza y el invierno.

Transporte

Existe transporte público periódico de/hacia el predio. Buses rojos de la empresa Unión Comercial de Transportes viajan cada 20' - 40' por el camino de Tibabuyes hasta su extremo (linderos Norte del predio), su terminal, y regresan por la misma vía.

Acueducto

Existe en las inmediaciones del predio; A escasos metros de su punta Nor-Este por el camino de Tibabuyes, hay pila de agua de la E. de A. A. que presta servicio ininterrumpido; Está alimentada por una tubería de 1/2" y es la última de un sistema de pilas alineadas a lo largo del camino entre Suba y el predio.

- El proyecto de redes para barrios perimetrales de la E. de A. y A., a efectuarse en un año - según informaciones de "El Tiempo", Feb. 28/74, pag. 12-D) prevee una tubería de 6" por el camino Tibabuyes.

- En la actualidad, dentro del predio se obtiene agua potable del subsuelo mediante bombeo.

Alcantarillado

No existe en las inmediaciones del predio. El mas cercano lo conforma una tubería de 12" que pasa a unos 500 metros al Oeste de Suba en dirección Sur-Oeste, recibe conexiones domiciliarias en la zona y desemboca en el Salitre.

- Como parte de la 4ª etapa del Plan Maestro de Alcantarillado de Bogotá, a ejecutarse después de 1976, está contemplada la canalización del río Salitre, como medio para aumentar la capacidad de recepción de aguas servidas en el área.

Determinantes. continuación

- Dentro del predio, la especial configuración topográfica y situación respecto a la laguna Juan Amarillo conforman condiciones óptimas para un alcantarillado independiente.

Electricidad

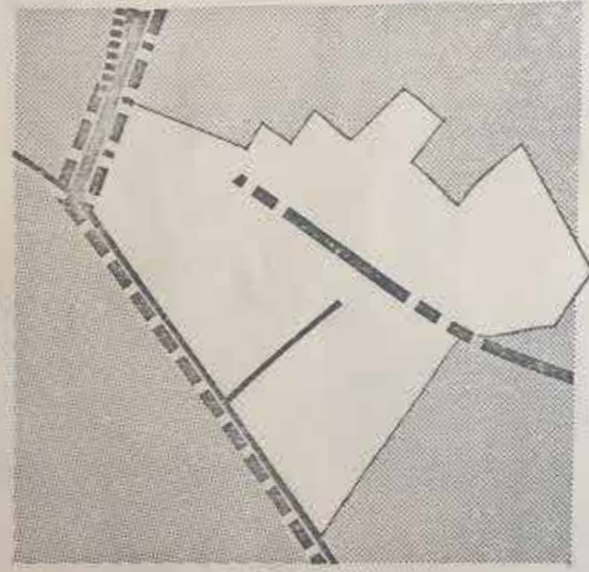
Existe red eléctrica de voltage de distribución y alumbrado público en postería de madera, a todo lo largo del linderos Norte y Oeste del predio, sobre el camino a Tibabuyes y el camino a la laguna.

Telefonos

Existe lo que parece ser un cable telefónico de reciente instalación, en postería de cemento, a todo lo largo del camino Tibabuyes. El teléfono mas cercano está a unos 1000 metros del predio, sobre ese camino.

Servicios

Educacionales, Recreacionales, de Salud y de Seguridad existen en Suba.



Áreas no
Desarrolladas

Vías

Transporte P.

Acueducto

Alcantarillado

Red Eléctrica

Red Telefónica

UDA-DP
DETALLE

ESTIMATIVOS ECONOMICOS

ESPECIFICACION	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
----------------	----------	--------	-----------------	--------------

A. Costos				
1) Terreno	\$80.000,00/Fan	295.760	M2	\$ 12,50
Estructuras	Edif. cercas	---	--	Global
Suma				\$ 4'000.000,00
2) Urbanización				
-Estudios completos	Aprobados	---	--	Global
-Vías vehiculares	V4,5 - B.E.	10.275	M2	40,00
-Vías peatonales	V7 - tierra	40.560	M2	5,00
-Andenes y sardin.	Concreto S.	2.740	M	140,00
-Plazoletas	Tierra	20.000	M2	5,00
-Acueducto	Pilas	---	--	Global
-Cunetas	Tierra	16.260	M	3,00
-Sostto. y vigil.	----	12	Mes	2.000,00
Suma				\$ 1'370.180,00
3) Financiación				
-Lucro cesante	S/\$4'000.000,00	1.34-	%-mes	\$ 53.600,00
-Intereses	S/\$1'370.000,00	0.75-	%-mes	71.932,00
-Correc. Monet.	S/\$1'370.000,00	1.43-	%-mes	137.158,00
Suma				\$ 691.490,00
4) Imprevistos				
	S/\$2'061.670,00	6.7	--	---
TOTAL				\$ 138.630,00
				\$ 6'300.000,00
B. Producción				
-Lotes de 90 M2 =	6.00 X 15.00 M	1.546	#	\$ 10.000,00
140.62 VS2				
Menos				
-Comisión de venta	S/\$15.460.000,00	3	%	463.800,00
-Notaría y Registro	"	0.8	%	123.680,00
-Predial, Car, Desengl.	"	1.4	%	216.440,00
-Varios		~6.9	%	56.080,00
NETO				\$ 860.000,00
				\$14'600.000,00
C. Utilidad				
	S/\$6'000.000,00	12 - 11	%-mes	
Total				\$ 8'300.000,00
D. Término				
		21	Mes	

NOTA: Puesto que la financiación está prevista, la alternativa UDA - RE que a continuación se presenta, produce mayor utilidad total y es mejor desde el punto de vista económico que la UDA - DP.

DETERMINANTES DEL PROYECTO

Localización

El predio a urbanizar está localizado en la margen norte de la laguna Juan Amarillo, a 2½ Km. al oeste de Suba, Bogotá D.E.

Limites

Al Norte y Oeste, vías rectas (camino Tibabuyes y camino a la laguna) de escaso tráfico. Al Sur, siguiendo un lindero recto, potreros de la finca "LA GRISELLA"; Siguiendo un lindero de solo 2 quiebres, tierras inundables de la laguna Juan Amarillo. Al Este, siguiendo un lindero irregular de 14 quiebres fuertes, potreros de la finca "LA MARIA" y otras.

Acceso

El llamado camino Tibabuyes, prolongación de la actual Avenida 18 de Suba, vía denominada V3 - Calle 134 en el plan Vial Piloto de Bogotá.

Area/Forma

296.000 M2 (aproximadamente).



Topografía

De fértil tierra negra y altos pastos, el terreno es relativamente plano, seco y regular, con pendientes inferiores al 10% de la periferia hacia el centro, en donde existe una franja baja de pantano y tierras inundables pertenecientes al sistema río Salitre-laguna Juan Amarillo.

Estructuras existentes

- En la totalidad del perímetro y subdividiendo el predio en varios potreros, existe alambrada con posterioría de cemento y troncos.
- De el llamado Camino a la Laguna se interna 300 metros en sentido Sur-Este un carretero sin obras de afirmado que da acceso a la vivienda del mayordomo.
- Además de ésta vivienda y un cobertizo anexo, existen en el extremo Norte del predio 5 edificaciones mas, que totalizan 400 M2 (aprox) de sólida construcción, la mayoría de altura sencilla, con piso encementado, paredes en ladrillo, estructura metálica y/o de madera, teja Eternit, ventanería metálica, ...

