EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN INMOBILIARIA EN PROYECTOS DE VIVIENDA EN MÁLAGA SANTANDER

JAIME EDUARDO PÉREZ ROA

UNIVERSIDAD DE PAMPLONA

FACULTAD DE INGENIERÍAS Y ARQUITECTURA

PROGRAMA DE ARQUITECTURA

PAMPLONA (NORTE DE SANTANDER)

2016

EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN INMOBILIARIA EN PROYECTOS DE VIVIENDA EN MÁLAGA SANTANDER

JAIME EDUARDO PÉREZ ROA

Proyecto De Grado para optar por el título de Arquitecto

DIRECTOR

ARQ. JAVIER FRANCISCO PEÑALOSA OTERO

Director de Trabajo de Grado

UNIVERSIDAD DE PAMPLONA

FACULTAD DE INGENIERÍAS Y ARQUITECTURA

PROGRAMA DE ARQUITECTURA

PAMPLONA (NORTE DE SANTANDER)

2016

Nota de Aceptación

_____

_____

_____

_____

Arq. Javier Francisco Peñalosa Otero

_____

Arq. Leonardo Jaimes Jiménez

_____

Arq. Albeiro Villamizar Orduz

Pamplona 08 de Junio del 2016

CONTENIDO

CAPITULO I GENERALIDADES Y ASPECTOS BASICOS DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL 10

1. Prácticas Empresariales 10

1.2. Características de la empresa en que se realiza la práctica empresarial 11

1.3. Descripción de la situación y la necesidad de evaluar la gestión inmobiliaria del municipio de Málaga 12

1.4 Desarrollo de la práctica empresarial. 13

CAPÍTULO II NORMATIVA EN LA GESTION INMOBILIARIA DE PROYECTOS DE VIVIENDA 15

2.1 Marco legal 15

2.2 Revisión Del Esquema De Ordenamiento Territorial 18

2.3 Normativa de Vivienda y Espacio público 20

2.4 Parámetros de Evaluación e identificación de Zonas Homogéneas 25

2.5 Tratamientos Urbanísticos 27

2.6 Reglamentación de las Licencias Urbanísticas 29

2.6.1 Ley 675 del 2001 régimen de propiedad horizontal. 35

2.7 Gestión Inmobiliaria de Proyectos de Vivienda 37

2.7.1 Documentación y verificación de información. 40

2.7.2 Proceso de gestión de licencias 43

CAPITULO III CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS A TENER EN CUENTA EN LA EVALUCION DE LA GESTION INMOBILIARIA Y PROPUESTA DE NORMATIVA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE MÁLAGA SANTANDER 45

3.1 Generalidades 45

3.2 Parámetros y variables para la identificación de Zonas Homogéneas 48

3.2.1 Morfología Urbana y medio ambiente 49

3.2.2 Morfología del espacio construido y dotación 56

3.2.3 Aspectos socioeconómicos 63

3.3 Análisis de varíales e identificación de las zonas homogéneas 65

3.4 Propuesta de tratamientos urbanísticos 68

3.4.1 Sectores Normativos 71

CAPITULO 4 EVALUACION DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA EN MÁLAGA SANTANDER 80

4.1 Urbanizaciones 81

4.2 Unifamiliares/ Bifamiliares 89
4.3 Multifamiliares 93
4.4 Matriz de resultados 101
CONCLUSIONES.....103
ANEXOS.....104
BIBLIOGRAFIA.....105

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Población afectada 13
Figura 2 Situación Actual 19
Figura 3 Parque Principal 22
Figura 4 Carrera 8 Con Calle 13 Costado Oriental Del Parque Principal 23
Figura 5 Calle 12 Entre Calle 8 Y 9 Costado Sur Del Parque Principal 23
Figura 6 Calle 13 Entre Calle 8 Y 9 Costado Norte Del Parque Principal 24
Figura 7 Calle 13 Con Carrera 11 SENA 24
Figura 8 Modificación Y Prorroga De Licencias 34
Figura 9 Gestión de proyectos por trámite 35
Figura 10 Procesos De Adquisición Y Estudio De Mercado 38
Figura 11 Gestión y legalización del proyecto 39
Figura 12 Uniformidad de información 40
Figura 13 Información catastral 41
Figura 14 Escritura publica 42
Figura 15 Certificado de libertad y tradición 43
Figura 16 Proceso de gestión de licencias 44
Figura 17 Ubicación Del Municipio De Málaga 45
Figura 18 Panorámica de Málaga 46
Figura 19 Actividades Económicas 47
Figura 20 Procesos de ocupación histórica 49
Figura 21 Panorámica 2003 52
Figura 22 Panorámica 2016 52
Figura 23 Barrios 2016 53
Figura 24 Potencial de transformación y territorio 54
Figura 25 Pendiente y Erosión 55
Figura 26 Afectación 56
Figura 27 Acceso y estado vías vehiculares 56
Figura 28 Acceso y estado vías peatonales 57
Figura 29 Tipologías de vivienda 58
Figura 30 Tipología de vivienda y Potencial de transformación 59
Figura 31 Servicios públicos 60
Figura 32 Equipamientos y espacio público 61
Figura 33 Parqueaderos 62
Figura 34 Actividades económicas del Municipio 63
Figura 35 Nivel comercial 64
Figura 36 Análisis de las variables 66
Figura 37 Delimitación de Zonas homogéneas 67
Figura 38 Tratamientos urbanísticos propuestos 69
Figura 39 Usos de suelo 70
Figura 40 Sectores normativos 71
Figura 41 S1 Consolidación simple 72
Figura 42 S2 Consolidación con densificación 73
Figura 43 S3 Renovación Modalidad reactivación 74
Figura 44 S4 Renovación Modalidad redesarrollo 75

Figura 45 S5 Desarrolló 76
Figura 46 S6 Mejoramiento integral 77
Figura 47 S7 Conservación Arquitectónica y cultural 78
Figura 48 S8 Conservación Ambiental 79
Figura 49 Evaluación de proyectos Inmobiliarios de vivienda 101
Figura 50 Cumplimiento de parámetro de evaluación 102

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Factores que influenciaron la aprobación Del EOT 2004 17
Tabla 2 Normativa 2004-2015 20
Tabla 3 Tratamientos urbanísticos y sectores normativos 28
Tabla 4 Licencias Urbanísticas 30
Tabla 5 Documentos para Radicación 32
Tabla 6 Parámetros y Variables 48
Tabla 7 Parámetros de evaluación Gestión Inmobiliaria 80

LISTA DE FICHAS

Ficha 1 Balcones de Sevilla 81
Ficha 2 Villa Real del Sur 82
Ficha 3 San Sebastián 83
Ficha 4 El Uvo 84
Ficha 5 Castilla Real 85
Ficha 6 Ciudadela Comfenalco 86
Ficha 7 Málaga Señorial 87
Ficha 8 Bella Vista 88
Ficha 9 Inicial Balcones de Sevilla 89
Ficha 10 Inicial Villa Real del Sur 90
Ficha 11 Carmen Rosa Ortiz 91
Ficha 12 Casa Tipo Málaga Señorial 92
Ficha 13 Edwin Fabián Joya 93
Ficha 14 José del Carmen Caro 94
Ficha 15 Ramiro Bohórquez 95
Ficha 16 Edificio Sandy 96
Ficha 17 Edificio Versallez 97
Ficha 18 Edificio Arkania 98
Ficha 19 Edificio Barajas 99
Ficha 20 Edificio Arista 100

CAPITULO I GENERALIDADES Y ASPECTOS BASICOS DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL

1. Prácticas Empresariales

La Universidad de Pamplona en el artículo 36 del reglamento académico estudiantil presenta entre las Modalidades de trabajo de grado, la práctica profesional la cual se define como el ejercicio profesional de un estudiante en una empresa durante un periodo de tiempo.

"La práctica Profesional es ante todo una experiencia académica, pedagógica y global que busca que el estudiante integre y aplique los conocimientos teóricos adquiridos durante la carrera en contextos específicos de su profesión, desarrollando además sus aptitudes y habilidades personales; igualmente, mediante este ejercicio se facilita su aproximación al mercado laboral…

Objetivos Generales de una práctica empresarial

- Aplicar los conocimientos y destrezas adquiridos durante la carrera, en un proceso de retroalimentación entre Universidad y Empresa, en el cual el estudiante tiene la posibilidad de conocer el ambiente interno de una organización.
- Vincular al practicante a su ejercicio profesional en algún tipo de actividad que represente un valor agregado dentro de su formación académica y que permita elevar su nivel de competitividad.
- Fomentar el espíritu investigativo en los estudiantes.

- Lograr que el practicante entienda y actúe sobre los factores que determinan el sostenimiento y desarrollo futuro de las empresas.

- Desarrollar en el practicante cualidades como creatividad, innovación y flexibilidad; elementos extensivos en la formación profesional.” (López Catalina, 2011, p 2)

En conclusión la práctica empresarial en FACAP S.A.S da la oportunidad de afianzar los conocimientos, la adquirir nuevos y la aplicación de los mismos en la gestión de proyectos de vivienda.

1.2. Características de la empresa en que se realiza la práctica empresarial

La empresa FACAP S.A.S, constituida el 22 de marzo del 2012 con NIT 900519497-0.La cual ha realizado actividades de diseño y construcción de edificaciones, obras de urbanismo, la planificación y diseños de ingeniería aplicado a la construcción de vivienda y desarrollo urbano y diseño arquitectónico. Con la ejecución y entrega de sus últimos proyectos (Edificio Versalles y Edificio Santorini), ha posicionado como una de sus principales actividades la consultoría y gestión de proyectos de vivienda en el municipio de Málaga.

La empresa constructora actualmente está en proceso de inicio de construcción del Condominio Málaga señorial, además de la gestión y tramitación legal de otros proyectos de particulares. Dentro de los servicios que se ofrecen por la empresa se encuentran:

- Gestión ante la oficina de Planeación de permisos y licencias.

- Auxiliar de la oficina de proyectos (Diseño, presupuestos, programaciones de obra)
- Inspección en la realización de obras, residencia y supervisión.
- Auxiliar en la tramitación de legalización predial, oficina de planeación, catastro, notarias y registro.

1.3. Descripción de la situación y la necesidad de evaluar la gestión inmobiliaria del municipio de Málaga

En los últimos años, el crecimiento de instituciones como educativas como UIS, SENA, la presencia de empresas constructoras de infraestructura vial nacional, entre otras ha incidido positivamente en el desarrollo socioeconómico del municipio de Málaga Santander.

La ampliación de las ofertas de empleos, académicas y la demanda comercial, ha impactado el desarrollo urbanístico del municipio, con construcción de los barrios Balcones de Sevilla y San Sebastián además de proyectos residenciales en diferentes sectores.

De acuerdo a expertos en el mercado inmobiliario con presencia en el municipio, parte importante de los proyectos, presentan deficiencia en la gestión, diseños, presupuestos e incumplimiento en los tiempos de ejecución y entrega, afectando a compradores y a inversionistas. Esta situación ha llevado a estos últimos a limitar su participación en el sector inmobiliario, evidenciando deficiencia en los procesos de la gestión inmobiliaria, afectando el sector de la construcción, importante para dinamizar las condiciones del mercado por su efecto multiplicador, en empleos, industria y comercio. Por otra parte la secretaria de desarrollo

territorial exige el cumplimiento de la normativa aprobadas en la revisión del EOT del año 2015 la cual se va a abordar de forma puntual en el Capítulo 2 del presente documento.

Figura 1 Población afectada



Fuente: Autor

La aplicación de la nueva normativa sin que esta corresponda a las necesidades, tiene influencia positiva en el desarrollo urbano del municipio, regular la construcción, dinamizar la oferta de vivienda y mejora la calidad de la misma.

1.4 Desarrollo de la práctica empresarial.

El desarrollo de la práctica se centra en los diferentes trámites y procesos de la gestión inmobiliaria de proyectos de vivienda del municipio de Málaga entre los que se encuentran:

- Asesoría inmobiliaria para proyectos de vivienda
- Diseño arquitectónico y urbanístico

- Gestión y seguimiento de licencias urbanísticas y construcción
- Tramites adicionales de la documentación
- Trámiles notariales y de registro

Estos procesos se abordan a profundidad en el capítulo 2

CAPÍTULO II NORMATIVA EN LA GESTION INMOBILIARIA DE PROYECTOS DE VIVIENDA

En este capítulo relacionan la normativa, documentos anexos, verificación de datos, procedimientos, trámites adicionales para la gestión de un proyecto de vivienda en las diferentes modalidades, además del diagnóstico del municipio, parámetros de identificación de zonas homogéneas, tratamientos urbanísticos y los criterios de evaluación de la gestión inmobiliaria de proyectos de vivienda.

2.1 Marco legal

La ley 388 de 1997 en el artículo 1 presenta los objetivos entre los que incluye:

> 2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
>
> 3 Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

5 Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Además en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997, la participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.

Por otra parte en el capítulo 3 de la Ley 388 de 1997, especifica el plan de ordenamiento territorial como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. En este se define el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;

b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;

c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

El municipio de Málaga por decreto 010 de octubre del 2004 adopta el EOT con lo establece en el artículo 17 de la Ley 388 de 1997, el esquema de ordenamiento territorial deberán contener como mínimo los objetivos, estrategias y políticas de largo y mediano plazo para la ocupación y aprovechamiento del suelo, la división del territorio en suelo urbano y rural, la estructura general del suelo urbano, en especial, el plan vial y de servicios públicos domiciliarios, la determinación de las zonas de amenazas y riesgos naturales y las medidas de protección, las zonas de conservación y protección de recursos naturales y ambientales y las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

El proceso de formulación y adopción del EOT de Málaga inicio en la administración de Feliz Eduardo Martínez en 1991, pero por motivos de tiempo no se llegó a la aprobación pasando a la siguiente administración municipal. Al siguiente año se dio continuidad al proceso, por problemas de orden público y legal del alcalde se canceló el contrato dejando el EOT incompleto.

En el año 2003 para dar cumplimiento a las fechas de adopción del EOT exigida por la ley, se contrata la revisión del documento entregado por los contratistas anteriores, realizados algunos ajustes y con el fin de dar cumplir la norma se adopta por acuerdo 010 del 2004 el EOT de Málaga.

Tabla 1 Factores que influenciaron la aprobación Del EOT 2004

Cumplimiento de la normativa nacional	Artículo 23 de la ley 388 de 1997 Ley 614 del 18 de septiembre del 2000 Ley 902 de julio 26 de 2004
Problemas de orden publico	
Cambios administrativos	Destitución del alcalde Falta de continuidad en el procesos

Fuente: Autor a partir de EOT 2004

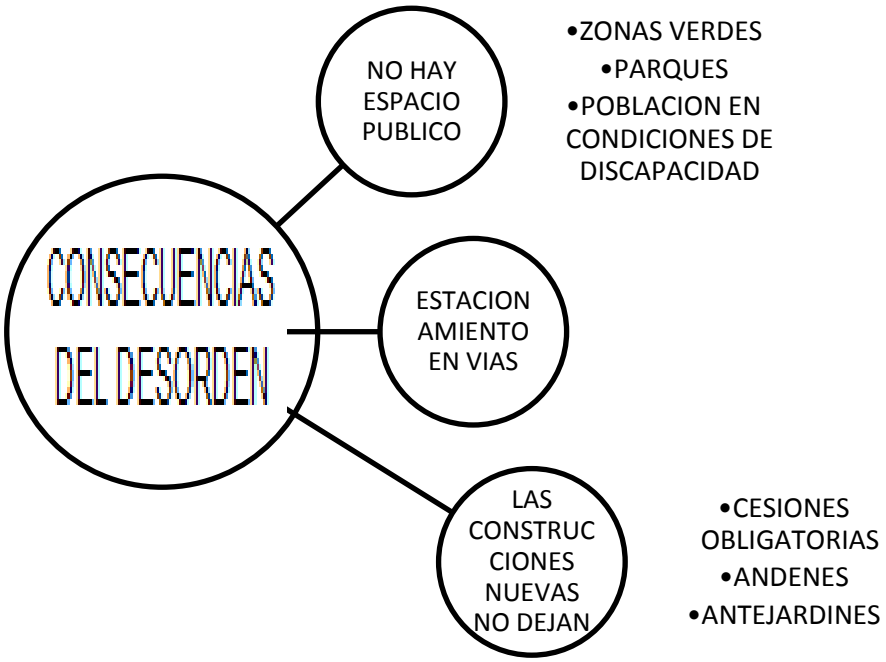
En los años posteriores al darse cuenta que la normativa establecida en el EOT aprobado no se ajustaba al municipio y con la intención de ser un ente facilitador para el desarrollo de los proyectos de vivienda, la administración da flexibilidad con la omisión de la normativa urbanística y arquitectónica establecida en el EOT aprobado en el 2004. (Ver Tabla 2 Normativa de vivienda)

2.2 Revisión Del Esquema De Ordenamiento Territorial

De igual modo por las condiciones presentadas por el municipio se inicia la revisión del EOT enmarcada en el numeral 4º del artículo 28 de la Ley 388 de 1997.” Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana.

La revisión al EOT aprobado en el 2004 se hace como consecuencia de la deficiencia en el cumplimiento de la norma lo que tiene como consecuencia un desorden urbanístico y arquitectónico en algunos sectores del municipio.

Figura 2 Situación Actual



Fuente: Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga Departamento de Santander, Colombia, Tomo III: DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE pág. 90

Las principales consecuencias de la deficiencia en el cumplimiento de la normatividad sumado al crecimiento disperso del municipio se ve en la oferta de vivienda presente sin características que presenten un calidad de habitabilidad óptima, además del aumento en el déficit de espacio público y el uso inadecuado del mismo debido a la densificación del municipio.

2.3 Normativa de Vivienda y Espacio público

Tabla 2 Normativa 2004-2015

	NORMATIVA 2004	NORMATIVA 2015
AREA	Unifamiliar/Bifamiliar: 77 mts2 Multifamiliar: No definido	Unifamiliar/Bifamiliar: 60mts² Unifamiliar Subsidiable:48mts² Multifamiliar:200 mts² Multifamiliar subsidiable: 120mts²
ALTURA	Unifamiliar/Bifamiliar Altura máxima 2pisos Multifamiliares No definido	Unifamiliar/Bifamiliar 2 pisos y altillo que no supere el 50% del área ocupada y localizado sobre la fachada posterior. Multifamiliar Frente de 8mts-5pisos Frente de 10mts- 5-15 pisos
AISLAMIENTO POSTERIOR	3mts por el ancho del lote	Unifamiliar/Bifamiliar: 3.00 mt². A 6.75 mt². Unifamiliar Subsidiable: 2.00 mt² a 4.00 mt² Multifamiliar 3.50 mt, hasta 5 pisos. 5.00 mt a partir del 6to piso.
DENSIDAD PROMEDIO	Variable	Unifamiliar/Bifamiliar: 60 a 80 viv/ha. Neta Unifamiliar Subsidiable: 100 a 120 viv/ha. Neta Multifamiliar: 120 – 300 viv/ha. Neta
ANTEJARDIN	De 2.5 metros sobre vías principales, 1.50 metros sobre vías secundarias y 1.00 metros sobre las vías peatonales.	Unifamiliar/Bifamiliar:2.50 mt Unifamiliar Subsidiable: 1.00 mt Multifamiliar: 3.50 mt
ESTACIONAMIENTOS	Residentes un cupo por cada dos viviendas, visitantes un cupo por cada siete viviendas.	Unifamiliar/Bifamiliar: Privado 1 por viv Publico 1 por cada 10 viv Unifamiliar Subsidiable: Privado: opcional, al interior de la vivienda. Públicos: aplica a urbanizaciones, 1 por cada 10 viviendas. Multifamiliar: Subsidiable Privados: 1 por cada 3 viviendas, para motos 1 por cada 2 viviendas. Públicos: 1 por cada 10 viviendas. No Subsidiable: Privados: 1 por cada 2 viviendas, para motos 1 por cada vivienda. Públicos: 1 por cada 7 viviendas.

Fuente: Autor a partir de decreto 010 del 2004 EOT Municipio de Málaga y Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander, Colombia*

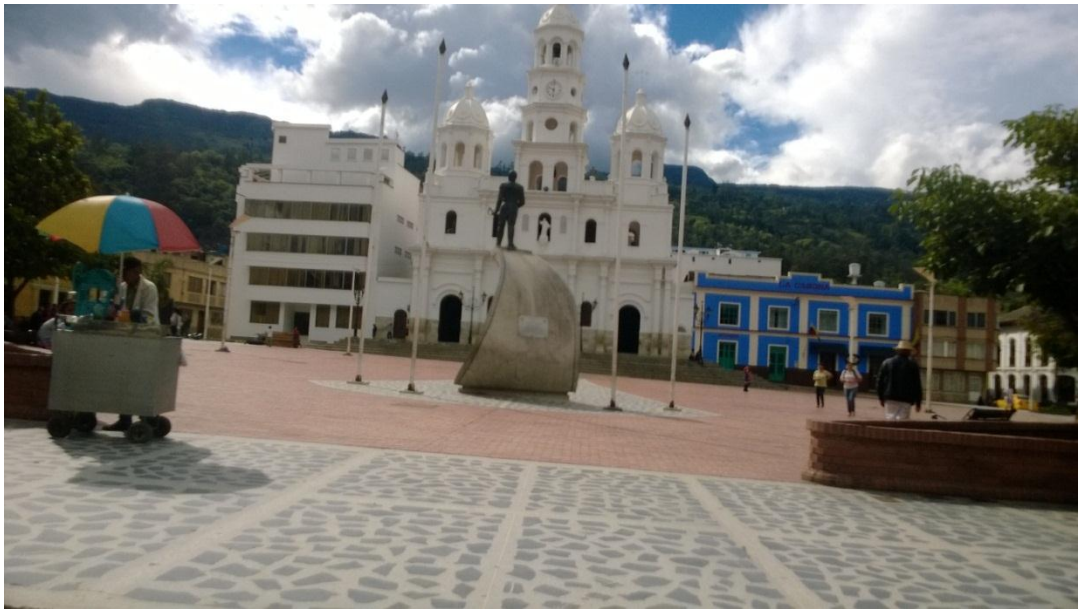
La revisión extraordinaria al esquema de ordenamiento territorial, se hicieron evidentes los problemas arquitectónicos y urbanísticos por el incumplimiento de la normativa urbanística, además de la falta de parámetros para la construcción de vivienda multifamiliar ya que en el anterior EOT no se contemplaba.

Actualmente, con el cambio de administración y la aprobación de la revisión del EOT, y la aplicación de normas urbanísticas que no corresponden a la realidad del municipio, pero debido a la demanda de vivienda y a la importancia del sector de la construcción en la economía municipal no hay opción y los proyectos se ejecutan con esta normativa.

El espacio público del municipio en el EOT 2004 y la REVISION DEL 2015 coinciden en la recuperación de las rondas de quebradas que pasan por el municipio, formando parques lineales y plazas sobre estos.

Consecuencia de la falta continuidad en los proceso de creación y recuperación del espacio público además la falta de reglamentación y exigencias de la administración con las cesiones obligatorias, el municipio actualmente no cuenta con espacios públicos activos ni pasivos, lo que genero el uso de otros espacios no adecuados como lugares de esparcimiento. (Ver figura 32 Equipamientos y Espacio público)

Figura 3 Parque Principal



Fuente: Autor

Por otra parte la falta de autoridad hacen que las vías sean usadas como estacionamientos, la mayor parte de este congestionamiento e invasión sobre el espacio público y las vías es generada por las entidades públicas (juzgados, alcaldía, centros educativos), servicios de taxis, y visitantes de otros municipios. Como se observa en las fotografías a continuación:

Figura 4 Carrera 8 Con Calle 13 Costado Oriental Del Parque Principal



Fuente: Autor

Figura 5 Calle 12 Entre Calle 8 Y 9 Costado Sur Del Parque Principal



Fuente: Autor

Figura 6 Calle 13 Entre Calle 8 Y 9 Costado Norte Del Parque Principal



Fuente: Autor

Figura 7 Calle 13 Con Carrera 11 SENA



Fuente: Auto

2.4 Parámetros de Evaluación e identificación de Zonas Homogéneas

De acuerdo con lo anterior es necesario determinar las necesidades, características y realidad del municipio, para este proceso se usan los siguientes parámetros de evaluación:

1. Morfología urbana
2. Medio ambiente
3. Morfología del espacio construido y dotación
4. Aspectos socioeconómicos
5. Tipología de vivienda

El proceso de evaluación de estos parámetros y sus variables se desarrolla en el capítulo 3. El análisis de los anteriores parámetros permitió la identificación de zonas homogéneas presentes en el municipio, definidas en el POT de Pereira de la siguiente manera:

1. Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable.

   Son las áreas que presentaban una vocación definida en razón de sus características morfológicas, y que por lo tanto pueden consolidar sus tendencias. Para su adecuada conformación se planteó como objetivo corregir los diferentes niveles de déficit en dotaciones e infraestructura de acuerdo con la población o los usos del suelo y solucionar los conflictos que se presentan por la mezcla de actividades, especialmente las que impactan la actividad residencial.

2. Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado

Se definieron como tal las áreas del territorio donde se localizan asentamientos humanos que no se encuentran plenamente integrados a la estructura formal de la ciudad, con carencias en algún aspecto como servicios básicos de educación, salud, recreación y deportes, deficiencia en transporte público, y presentaban concentración de población en condiciones de pobreza , estabilidad física precarias, tamaños mínimos de vivienda con altos índices de insalubridad, tenencia irregular de la tierra y distanciamiento al centro funcional de la ciudad. Estos sectores se localizan en la corona del sector central de la ciudad y en la periferia limitando con el suelo rural, o en zonas de riesgo y protección.

3. Áreas Urbanizables.

Son lotes sin urbanizar o construir ubicados al interior o por fuera del perímetro urbano que de acuerdo con sus condiciones de infraestructura se diferencian en:

4. Con infraestructura: Son aquellos predios o sectores ubicados dentro del perímetro urbano que aún no han sido urbanizados o construidos y que pueden ser desarrollados en el corto plazo por disponer de servicios públicos y, en algunos casos, infraestructura vial. Estos predios están conformando grandes globos de terreno en la periferia del suelo urbano, o inscritos en zonas homogéneas más amplias.

5. Sin infraestructura: Son áreas que no están vinculadas a la malla desarrollada pero presentan posibilidad de ser urbanizadas a corto, mediano o largo plazo.

2.5 Tratamientos Urbanísticos

Los tratamientos urbanísticos son la base normativa del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de hacer una propuesta normativa de vivienda que responda a las dinámicas del municipio de Málaga y de acuerdo a la definición del Decreto 075 de 2013, los tratamientos urbanísticos son las determinaciones del ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. (Ver tabla 3 Tratamientos urbanísticos y sectores normativos)

A través de los tratamientos urbanísticos se determina la forma de intervención del territorio y se define la proyección de cada sector de acuerdo al desarrollo esperado y al modelo de ocupación del municipio.

Con el fin de establecer el tipo de intervención para los diferentes sectores que conforman el territorio urbano del municipio de Málaga, se definen los siguientes tratamientos urbanísticos para el Municipio. (Ver figura 38 Tratamientos urbanísticos)

La normativa propuesta que define las actuaciones en los sectores normativos identificados se trataran con profundidad en el capítulo 3.

Tabla 3 Tratamientos urbanísticos y sectores normativos

Tratamiento	**Sector Normativo**	**Descripción**
Consolidación Zonas desarrolladas o en desarrollo con patrones urbanísticos y formas de ocupación similares	Consolidación Simple	Zonas de baja densidad en las que predominan los desarrollos de viviendas unifamiliares y familiares
	Consolidación Con densificación	Zonas con densidad media al interior del perímetro urbano con infraestructura de servicios públicos provista, morfología y tejido urbano en buenas condiciones. No se esperan cambios sustentables en la configuración urbana
Renovación Urbana sectores ya desarrollados, se identifica la necesidad de cambiar sustancialmente la forma de ocupación del territorio	Modalidad reactivación	Zonas en las cuales se promueve el cambio de tipología, promover la redensificación, conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y promover la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada
	Modalidad redesarrollo	Zonas en los que se requiere la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas, por procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados.
Desarrollo	Suelo de expansión que no cuenta con la dotación e infraestructura de servicios públicos, vías equipamiento y espacio público.	
Mejoramiento integral	Zonas del territorio que presentan deficiencias urbanísticas y que deberán adecuar su infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, equipamiento comunitario, espacio público, condiciones ambientales y su calidad habitacional.	
Conservación	Arquitectónica	El tratamiento de conservación regula la intervención de las edificaciones de patrimonio arquitectónico, histórico y cultural en el Municipio de Málaga.
	Ambiental	Zonas que por sus características ambientales, es necesario tomar acciones de preservación y recuperación.

Fuente: Autor A Partir De POT Municipio De Pereira Documento Técnico Soporte Libro II Componente Urbano, Titulo II De Los Tratamientos Urbanísticos

2.6 Reglamentación de las Licencias Urbanísticas

El decreto 1469 del 2010 en el Artículo 1° define la licencia urbanística como la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Existen varias clases de licencias urbanísticas, dependiendo de la obra que se quiera realizar, el artículo 2 determina el tipo de licencia que se puede solicitar. (Ver Tabla 4 Licencias Urbanísticas)

Tabla 4 Licencias Urbanísticas

LICENCIA DE:		AUTORIZA A :
1. URBANIZACIÓN		Adecuar terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo urbano. Permite la creación de espacios públicos y privados, construcción de vías y redes de servicios públicos. Si el suelo está clasificado como de expansión urbana, la licencia de urbanización estará sujeta a la aprobación previa del Plan Parcial correspondiente.
2. PARCELACION		Crear espacios públicos y privados e infraestructuras que permiten la auto-prestación de servicios públicos domiciliarios y adecuación de terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo rural y suburbano, donde el POT lo permita.
3. SUBDIVISION		Dividir uno o varios predios localizados en suelo rural, urbano o de expansión, de acuerdo con el POT. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia urbanística. Se distinguen las siguientes modalidades:
MODALIDADES	Subdivisión rural	Dividir uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de acuerdo con el POT, las normas agrarias y ambientales, garantizando el acceso a cada predio resultante.
	Subdivisión Urbana	Dividir uno o varios predios urbanizables no urbanizadosen suelo urbano.
	Reloteo	Redistribuir, dividir o modificar el loteo de uno o más predios urbanos, previamente urbanizados, para un mayor aprovechamiento.
2. CONSTRUCCIÓN		Construir nuevas edificaciones de acuerdo con las normas del POT, en todo tipo de suelo. Se distinguen como modalidades de construcción:
MODALI	Obra nueva	Realizar obras nuevas en lotes sin construir.
	Ampliación	Incrementar el área construida de una edificación existente.
	Adecuación	Cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original.
	Modificación	Variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación, sin incrementar su área construida.
	Restauración	Recuperar y adaptar un inmueble declarado como de interés cultural o parte del mismo, conservando su valor urbano, arquitectónico, estético e histórico.
	Reforzamiento estructural	Reforzar la estructura de una edificación, garantizando estructural la seguridad del inmueble y sus habitantes de acuerdo con las exigencias de la norma de sismo-resistencia.

DADES	Demolición	Derribar total o parcialmente una(s) edificación(es). Se debe solicitar junto con otra licencia de construcción de cualquier modalidad; excepto para proyectos de renovación urbana.
	Cerramiento	Cerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.
5. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		Ocupar o intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de acuerdo con las normas del POT. Existen las siguientes modalidades:
MODALIDADES	Localización de equipamientos	Ocupar una cesión pública o de uso público con edificaciones para equipamientos comunales públicos. Los municipios y distritos determinarán el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. Se requiere además la licencia de construcción.
	Intervención del espacio publico	- Construir, reparar, sustituir, modificar y/o ampliar redes de servicios públicos y telecomunicaciones. - Construir enlaces como puentes o túneles, utilizando el espacio aéreo o del subsuelo. - Dotar un lugar público con amueblamiento urbano, obras de arte o arborización.
	Intervención y ocupación temporal de playas y terrenos de bajamar	Ocupar o intervenir temporalmente playas y terrenos, sin perjuicio de las concesiones, cuyo otorgamiento le corresponda ya sea a la Dirección General y terrenos Marítima –Dimar– o a la Superintendencia de Puertos y Transporte.

Fuente: Autor a partir de Decreto 1469 del 2010

En caso que el proyecto ya sea haya realizado y el titular desee hacer El reconocimiento de la edificación, el acto por el cual el curador o la autoridad municipal competente para expedir licencias declaran la existencia de la edificación, siempre y cuando se cumplan normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. En este mismo decreto en el capítulo 2 establece los Procedimientos para la radicación de la solicitud en las diferentes modalidades, las categorías y los requisitos según la complejidad del proyecto, la documentación para cada licencia, las vigencias y prorroga de las mismas.

Tabla 5 Documentos para Radicación

Documentos Comunes A Toda Solicitud	A. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble(s) objeto de la solicitud, vigente (1 mes). B. Copia del documento de identidad (persona natural); en caso de ser persona jurídica documento legal para acreditar la existencia y representación. C. Poder autenticado, cuando se actúe mediante apoderado, con fotocopia de la cédula del apoderado. D. Copia del documento que acredite el pago del impuesto predial vigente. E. Relacionar en el Formulario Único Nacional los nombres de los titulares de la licencia, teléfono, correo electrónico y nombre de los propietarios (actuales) de los predios colindantes al proyecto. F. Certificaciones de la disponibilidad inmediata de servicios públicos.
Documentos Adicionales Licencia De Urbanización	G. Plano topográfico del predio, firmado por profesional. H. Plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto. I. Estudios técnicos y ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos si es del caso.
Documentos Adicionales Licencia De Parcelación	A. Plano topográfico del predio, firmado por profesional. B. Plano del proyecto de parcelación, debidamente firmado por arquitecto. C. Estudios técnicos y ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos si es del caso.
Documentos Adicionales Licencia De Subdivisión	A. Plano del levantamiento topográfico que señale el antes y después de la subdivisión propuesta. (Modalidades de subdivisión rural y urbana) B. Plano de loteo aprobado o plano topográfico que haya incorporado urbanísticamente el predio. (Modalidad de reloteo). C. Plano que señale los predios resultantes de la división propuesta. (Modalidad de reloteo).
Documentos Reconocimiento Edificaciones	A. Levantamiento arquitectónico de la construcción existente. B. Copia del peritaje técnico para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar, (firmado por

	profesional idóneo). C. Declaración de la antigüedad de la construcción, que se entiende bajo la gravedad de juramento.
5.6 Documentos Adicionales Licencia De Construcción Y Sus Modalidades.	A. Copia del diseño estructural, elementos no estructurales (planos), memorias de cálculo y de los estudios geotécnicos y de suelos. B. Copia impresa del proyecto arquitectónico. C. Licencias anteriores y planos cuando la solicitud se presenta ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, excepto para obra nueva D. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura o la entidad competente, si es bien de interés cultural. En intervenciones sobre patrimonio arqueológico autorización expedida por la entidad competente. E. Copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el reglamento autorizando la ejecución de las obras ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Copia magnética (CD) del proyecto arquitectónico, estructural, parcelación y/o urbanístico y resumen de las memorias de cálculo estructural y estudio geotécnico. Certificado de demarcación

Fuente: Decreto 1469 del 2010

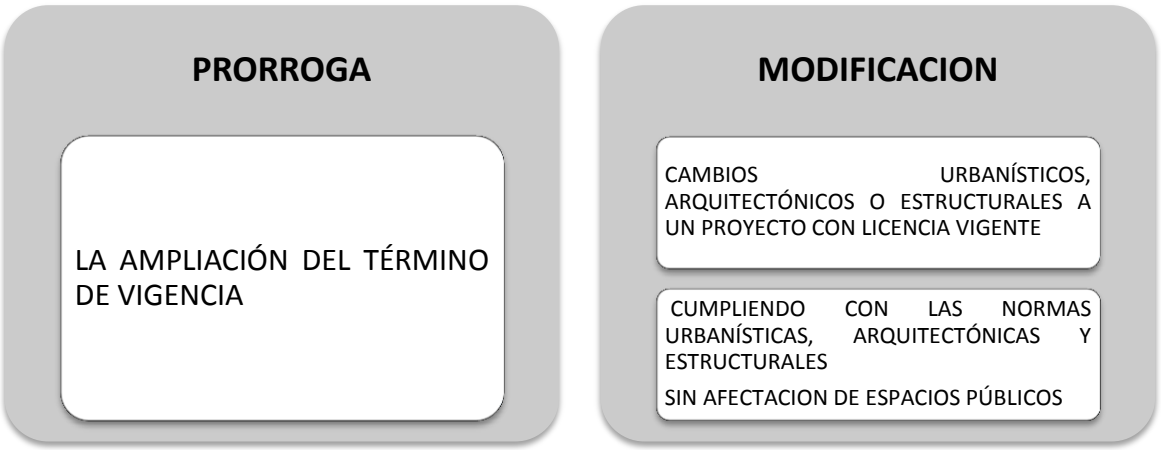
Adicional a las licencias urbanísticas en el Artículo 51. Otras actuaciones, hace referencia a la expedición de las licencias vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

1. Ajuste de cotas de áreas.
2. Concepto de norma urbanística.
3. Concepto de uso del suelo.

4. Copia certificada de planos
5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal (P.H)
6. Autorización para el movimiento de tierras.
7. Aprobación de piscinas.
8. Modificación de Planos Urbanísticos.

De la misma en el artículo 47 establece la prórroga y modificación de los las licencias en los casos que sean necesarios.

Figura 8 Modificación Y Prorroga De Licencias

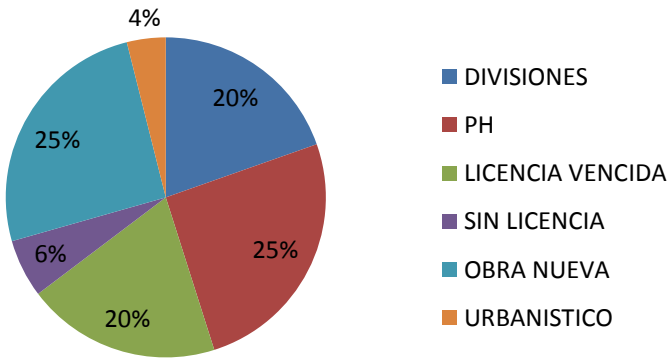


Fuente: Autor a partir de Decreto 1469 del 2010 art 47 Vigencia de las licencias

La vigencia de las licencias urbanización, parcelación y construcción tienen un plazo de 24 meses prorrogables una sola vez por un plazo de 12 meses, la prorroga debe solicitarse en un plazo de 30 días antes del vencimiento. En el caso de las subdivisiones tiene un plazo de 6 meses para adelantar actuaciones de autorización y registro.

Respecto a las licencias, los trámites más comunes son la gestión de proyectos de urbanización, subdivisión, obra nueva, el reconocimiento de la edificación, la prórroga de licencias y la aprobación de los planos de propiedad horizontal en los casos que deseen constituirlo como se observa en la figura 9

Figura 9 Gestión de proyectos por trámite



Fuente: Autor a partir de registros de FACAP

2.6.1 Ley 675 del 2001 régimen de propiedad horizontal.

El artículo 3 de la ley 675 del 2001 define el reglamento de propiedad horizontal como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

En el caso del propietario o propietarios de un edificio o conjunto, quieran constituir la propiedad bajo el régimen de propiedad horizontal el artículo 4 de la ley 675 del 2001 determina el contenido mínimo de la escritura de constitución:

1. El nombre e identificación del propietario.

2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.

3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto. (Ver anexo Minuta para Propiedad Horizontal)

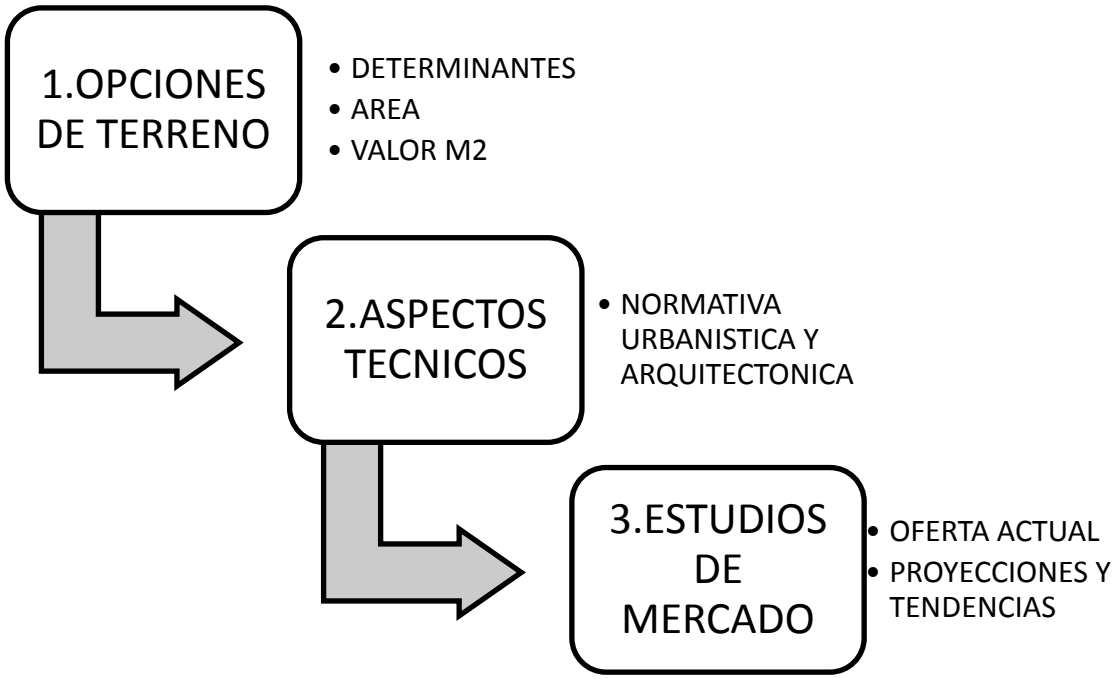
2.7 Gestión Inmobiliaria de Proyectos de Vivienda

> "La gestión hace referencia a la acción de realizar diligencias conducentes al logro de una meta, por tanto la Gestión Inmobiliaria se define como el conjunto actividades y procedimientos tendientes a identificar, cuantificar, caracterizar y gestionar los derechos y/o saneamiento de los predios, que deben ser adquiridos total o parcialmente, para la ejecución de proyectos inmobiliarios en cualquiera de sus etapas. (Pre factibilidad, factibilidad, ejecución ó la que se requiera)." (Rojas Javier 2015, recuperado desde: http://www.apra.com.co)

El proceso de gestión de un proyecto de vivienda se inicia con la necesidad o demanda de una comunidad. A partir de esta se realiza un estudio de mercado para determinar la mejor oferta.

A continuación se presentan los parámetros para evaluar la gestión de los proyectos de vivienda en Málaga.

Figura 10 Procesos De Adquisición Y Estudio De Mercado



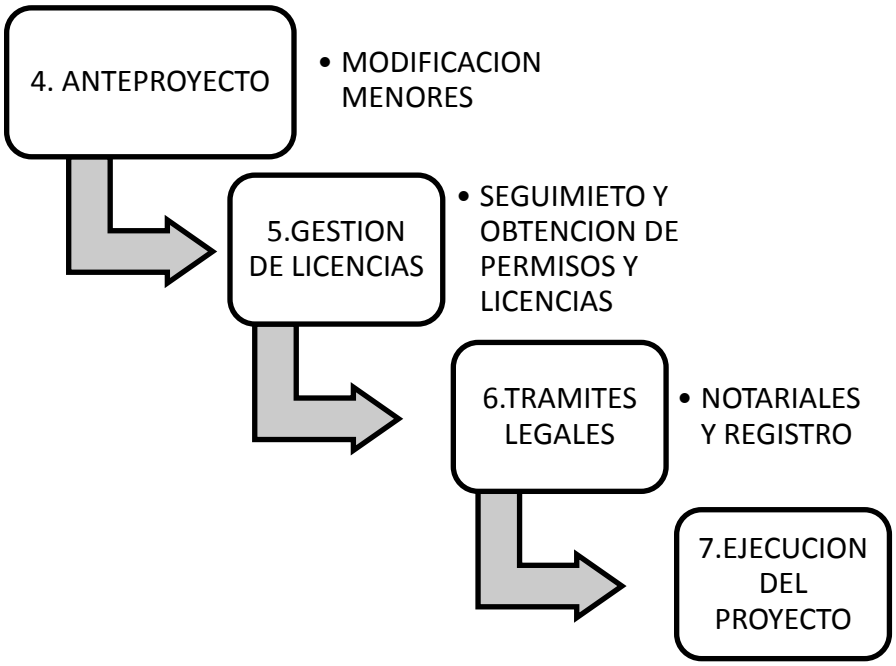
Fuente: Autor a partir de C+A Arquitectos

1. Opciones del terreno: son las características de ubicación, formas de acceso, estado, entorno, desarrollo potencial según la norma urbanística y el valor del terreno e inversión.

2. Aspectos técnicos: hace referencia a los aspectos normativos arquitectónicos y urbanísticos en Málaga los proyectos de vivienda se han desarrollado con flexibilidad.

3. Estudios de mercado: son los factores externos al proyecto, la cantidad y calidad de la oferta y demanda de los proyectos vivienda, además de las características propias de los mismos. Málaga presento un crecimiento importante en la demanda de vivienda lo que ocasión cambios en tipología de proyectos y la proyección de los mismos con el mayor aprovechamiento del terreno.

Figura 11 Gestión y legalización del proyecto



Fuente: Autor a partir de C+A Arquitectos

Los anteriores parámetros se toman para la proyección del proyecto en cuanto a tipología de vivienda, demanda del mercado inmobiliario y la continuación de los trámites y legalización del proyecto, esta etapa de la gestión se divide en 4 secciones de la siguiente forma:

4. Anteproyecto: es el modelo de proyecto propuesto con base en el estudio de mercado, los cambios de los factores externos y ajustes de la normativa urbanística. Los proyectos de la empresa actualmente en gestión han presentado ajustes por los cambios de norma urbanística presentados este año por la secretaria de desarrollo territorial del municipio Málaga.

5. Gestión de licencias: son los trámites correspondientes a los permisos ver (licencias urbanísticas) y revisión documental necesaria para la ejecución y venta de los proyectos de vivienda.

6. Trámites legales: corresponden a los trámites notariales de protocolización de las licencias, adopción de reglamento de propiedad horizontal y finalmente el registro y la obtención del título de la vivienda.

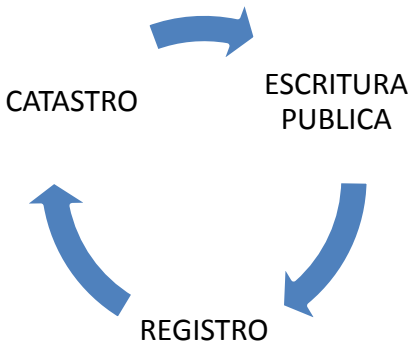
La empresa ha tomado los puntos anteriores como clave de su crecimiento, como consecuencia aumento de la construcción de vivienda en el municipio y la falta de seguimiento de los proceso de gestión, estos no se finalizaron o por los cambios presentados en los proyectos es necesario hacer tramites adicionales para su total legalización.

7. Ejecución del proyecto: involucra los aspectos de tipo técnico, administrativo, comercial y económico del proyecto.

2.7.1 Documentación y verificación de información.

La concordancia de la información contenida en los documentos, Paz y salvo o Pago del impuesto (información catastral), certificado de libertad y tradición, escritura pública de adquisición del predio.

Figura 12 Uniformidad de información



Fuente: Autor

Es esencial para la solicitud de cualquier licencia o tramite notarial, ya que la inconsistencia en estos puede llevar dificultar los procesos que se deseen realizar, además de la realización de otros trámites ante las entidades correspondientes para la aclaración de estos datos.

Los datos que se deben verificar en la documentación corresponden a:

Datos del titular (nombres y apellidos, documento de identidad)

Datos del inmueble (matricula inmobiliaria, numero predial, dirección área y colindantes)

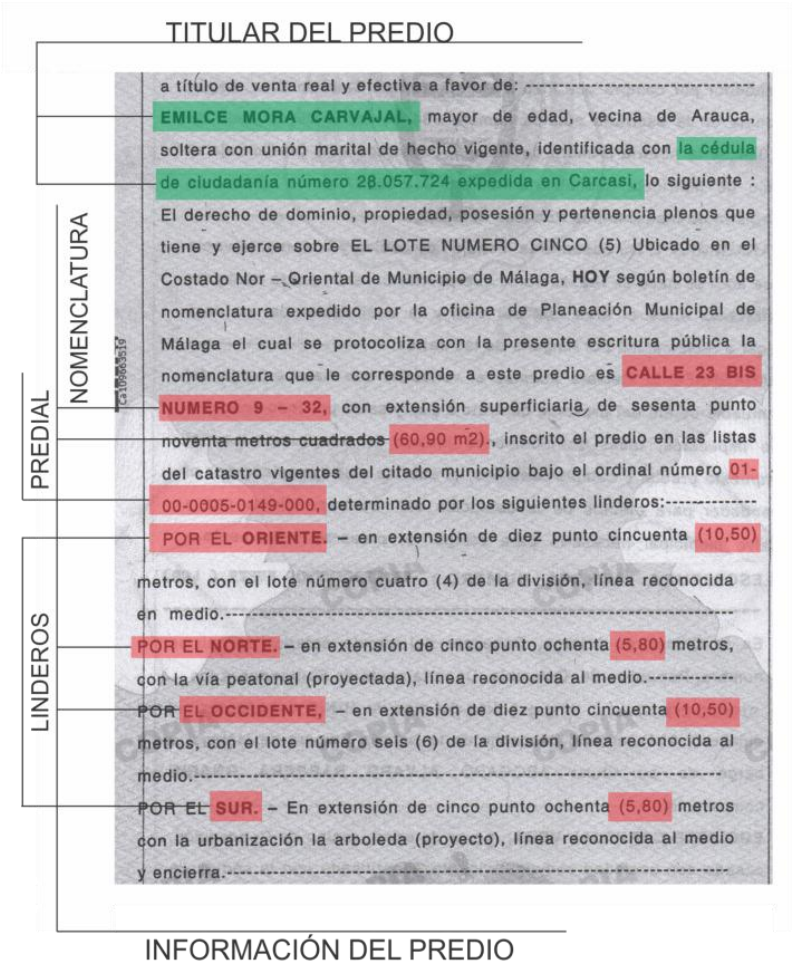
En las imágenes a continuación se presentan los documentos en los que se puede verificar la información.

Figura 13 Información catastral



Fuente: Autor a partir de recibo pago de impuesto municipio de Málaga

Figura 14 Escritura publica



Fuente: Autor a partir de escritura publica

Figura 15 Certificado de libertad y tradición



Fuente: Autor a partir de certificado de libertad y tradición

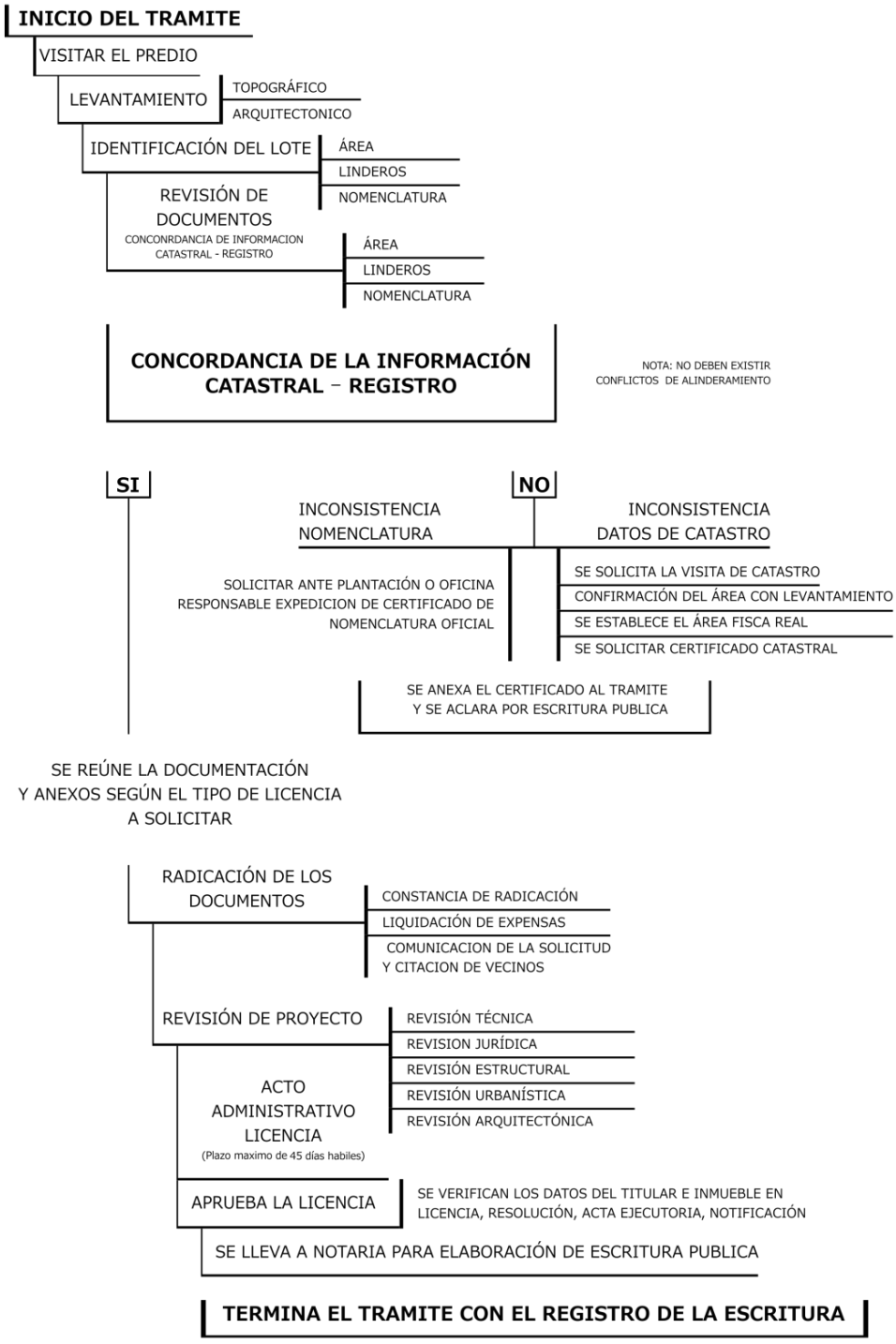
La revisión de los documentos permite realizar los trámites adecuados y según el caso para hacer las aclaraciones correspondientes y completar la documentación para la solicitud, expedición de las licencias urbanísticas y tramites notariales y de registro.

2.7.2 Proceso de gestión de licencias

La gestión y trámite para la legalización de un proyecto de vivienda se divide en tres etapas principales: a) Inicio del trámite b) Revisión de documentos c) Notariado y registro

Los procesos presentes en el trámite de las licencias, la corrección de los documentos de ser necesaria y el seguimiento del proceso hasta la obtención del título, como se muestra en la figura 16 Proceso de gestión de licencias.

Figura 16 Proceso de gestión de licencias



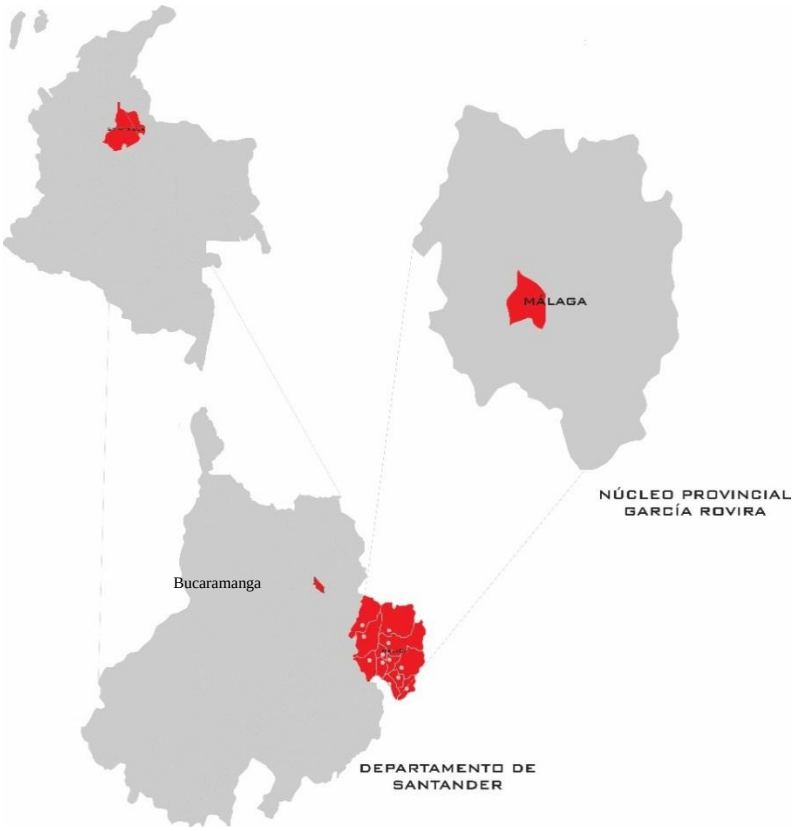
Fuente: Autor a partir de Guía Metodológica 2, Licenciamiento Urbanístico, Reconocimiento De Edificaciones Y Legalización De Asentamientos Humanos 2006

CAPITULO III CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS A TENER EN CUENTA EN LA EVALUCION DE LA GESTION INMOBILIARIA Y PROPUESTA DE NORMATIVA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE MÁLAGA SANTANDER

3.1 Generalidades

El municipio de Málaga, está ubicado en la provincia de García Rovira, al extremo oriental del departamento de Santander, a una distancia de 363 kilómetros desde la ciudad de Bogotá capital de Colombia y de 126 kilómetros de la ciudad de Bucaramanga, capital departamental.

Figura 17 Ubicación Del Municipio De Málaga



Fuente: Autor a partir de mapas base de fuentes electrónicas

El municipio tiene una temperatura media de 18°c a una altura de 2.235 msnm. Limitada por el norte con el municipio de Concepción, por el sur con San José de Miranda, al oriente con Enciso y al occidente con Molagavita y San Andrés.

Fue fundada en el 10 de Marzo de 1542 por el conquistador español Hernán Pérez de Quesada. Málaga estaba llamada a ser la cuarta ciudad del Nuevo Reino de Granada, por pugnas por la gobernación del nuevo reino fue ordenada su destrucción en 1544. El 9 de mayo de 1695 los capitanes FRANCISCO SOTOMAYOR Y MELCHOR DE VIÑA NEGRON le dieron el nombre de "Villa de San Jerónimo y Nuestra Señora de la Soledad de Málaga" a esta hermosa, culta y acogedora ciudad de la cual hacemos parte como habitantes naturales o adoptivos. Málaga quiere decir en fenicio REINA, por ello a la capital de la provincia se le llama Reina.

El 28 de Abril de 1835, se creó el Juzgado de Málaga dependiente del Tribunal de San Gil. El 11 de mayo de 1834, se creó la Diócesis de Pamplona con Jurisdicción sobre la Parroquia de Málaga.

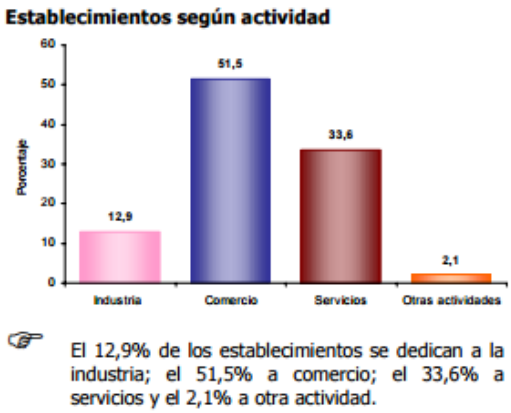
Figura 18 Panorámica de Málaga



Fuente: Gallo William 2016 Kinetica

El municipio es la capital del núcleo provincial de García Rovira. La economía del área urbana se centra en la prestación de servicios (institucionales, educativos, administrativos, comercio), el área rural satisface sus necesidades trabajando en ganadería, agricultura, en su mayoría las fincas de las veredas son minifundios cultivados por sistemas tradicionales. En las veredas de clima frío los terrenos son aptos para la cría de ganado vacuno, ovino, caballar. En las zonas templadas se desarrollan porcinos y caprinos. La zona donde está ubicado el municipio en la década de los 90´ y principios del 2000 fue objeto de dominio de los grupos alzados en armas, lo que genero un atraso en su desarrollo físico, social y económico. Una vez se logró el desplazamiento de esos grupos existía resistencia por parte de los pobladores en hacer inversión en los municipios de García Rovira.

Figura 19 Actividades Económicas



Fuente: Boletín DANE 2005

En la actualidad el transporte terrestre al municipio se hace por la vía Málaga-Bucaramanga la cual se encuentra sin pavimento y estado deficiente, la vía Bogotá – Cúcuta se convirtió en el acceso principal debido al trabajo de pavimentación y adecuación de la vía realizada en los últimos 5 años.

3.2 Parámetros y variables para la identificación de Zonas Homogéneas

La siguiente tabla muestra los parámetros y variables usados para la identificación de las zonas homogéneas del municipio.

Tabla 6 Parámetros y Variables

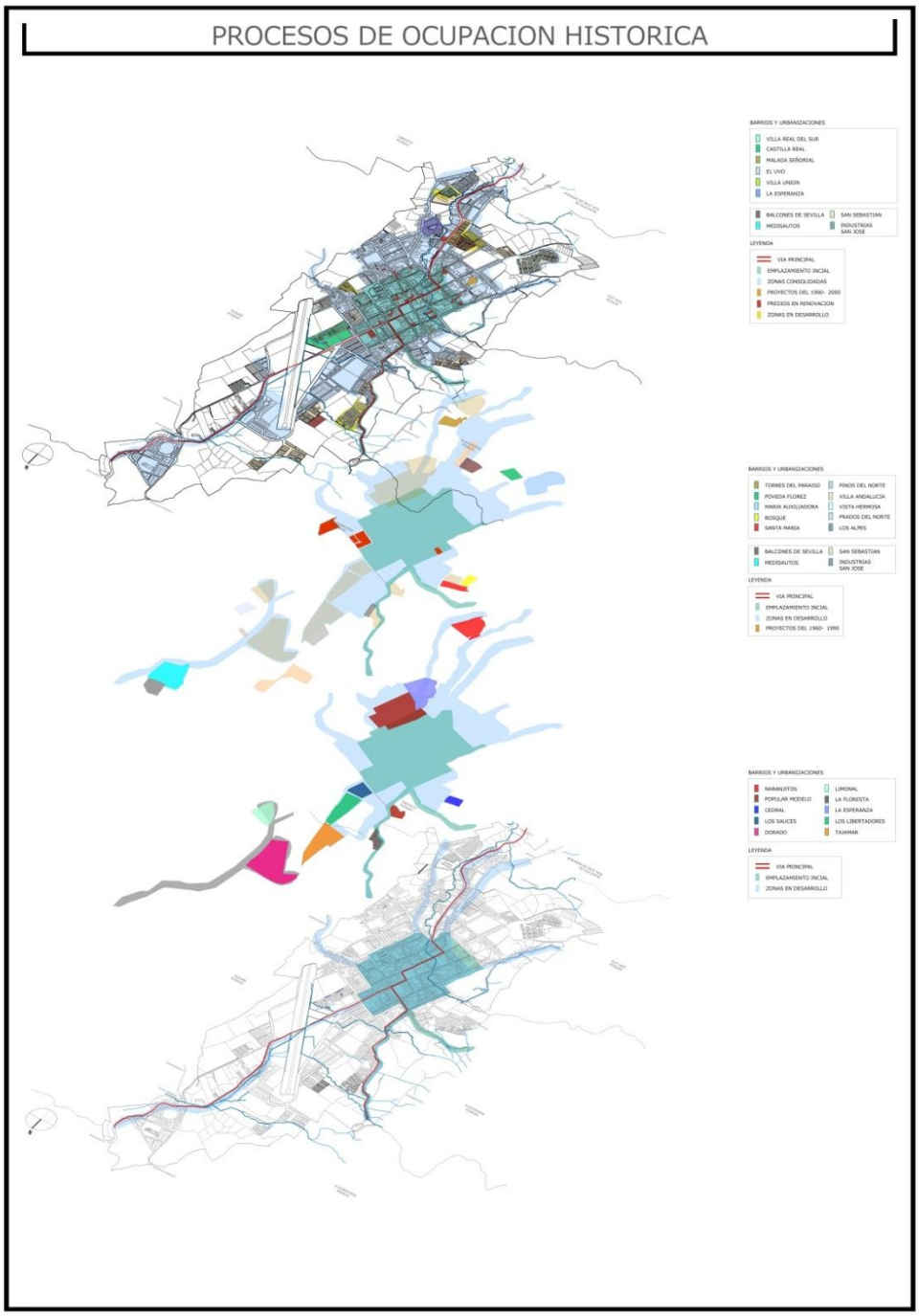
Parámetros	Variables	Observaciones
Morfología urbana	-Procesos de ocupación histórica, dinámica y potencial de transformación, renovación o re densificación.	Figura 20 Procesos de ocupación histórica Figura 24 Potencial de transformación y territorio
Medio ambiente	-Características del territorio (pendiente, geomorfología, red hídrica)	Figura 24 Potencial de transformación y territorio Figura 25 Pendiente y Erosión Figura 26 Afectación
Morfología del espacio construido y dotación	-Determinar potencialidad o déficit del sector -Accesibilidad a lotes -Características de lotes y predios - Tipología de vivienda -Potencial de transformación -Valores paisajísticos, ecológicos, arquitectónicos y urbanísticos -Renovación de predial y de construcciones -Dotación: equipamientos, espacio público, infraestructura vial y servicios públicos -Espacio publico	Figura 27 Acceso y estado vías vehiculares Figura 28 Acceso y estado vías peatonales Figura 29 Tipologías de vivienda Figura 30 Tipología de vivienda y Potencial de transformación Figura 31 Parqueaderos Figura 32 Equipamientos y espacio público Figura 33 Servicios públicos
Aspectos socioeconómicos	-Condiciones sociales y económicas de la población -Formas de ocupación del territorio -Actividades económicas -Actividades que generan impacto urbanístico, ambiental y social.	Figura 34 Actividades económicas del Municipio Figura 36 Nivel comercial

Fuente: Autor

La identificación de las características del territorio, accesibilidad, tipologías de vivienda y otras variables se hace por medio de las fichas barriales. (Ver Fichas barrios)

3.2.1 Morfología Urbana y medio ambiente

Figura 20 Procesos de ocupación histórica



Fuente: Autor

La ocupación histórica, dinámicas, transformación y renovación del área urbana del municipio de Málaga se han dado de la siguiente manera:

Crecimiento Urbano hasta 1960: el desarrollo inicial del municipio se dio en las manzanas alrededor de la plaza principal y en menor medida sobre los caminos de acceso al municipio, estas manzanas se consolidaron generaron desarrollo y crecimiento a su alrededor consolidando los barrios: centro, Kennedy, Laureano Gómez, Ricaute y popular modelo.

Crecimiento Urbano de 1961-1989: los proyectos de vivienda desarrollados en el municipio durante el periodo 1961-1989 se construyeron en su mayoría con programas de vivienda del estado subsidiados por el instituto de crédito territorial, se entregaban viviendas terminadas o en obra gris, con disponibilidad de servicios públicos, otros procesos se dieron por loteos algunos sin desarrollarse totalmente y la consolidación y subdivisión de las manzanas originales y sus alrededores.

Crecimiento Urbano de 1990-1999: por la llegada de desplazados de los municipios cercanos, aumento la demanda de vivienda, lo cual fue aprovechado por propietarios de predios para realizar loteos y proyectos de vivienda. A sí mismo el gobierno nacional ofrece subsidios a organizaciones de particulares o municipales, facilitando el aumento de vivienda y la adquisición de estas, bajo este programa el municipio crea el Fondo Municipal de Vivienda y gestiona el barrio María Auxiliadora con 250 soluciones de vivienda.

Además, el municipio con iniciativa gubernamental creo el proyecto Málaga 2000 proyectando la zona industrial y mecánica, generando una ampliación del área urbana y la proyección de desarrollo de otras zonas.

Crecimiento Urbano de 2000-2016: en este periodo no el municipio no creció en extensión debido a los problemas de orden social lo que genero un atraso en el desarrollo de proyectos urbanísticos de todo tipo, estos estaban sujetos al chantaje y soborno por parte de los grupos ilegales presentes en la región. (Ver figura 21 panorámica 2003 y 2016)

En el 2010 con el inicio de la construcción y adecuación de la Troncal central del norte y la ampliación de las ofertas de empleos, académicas y comercial, se incrementa la demanda de vivienda lo cual incidido positivamente en el desarrollo socioeconómico y urbanístico del municipio, con la construcción y consolidación de proyectos de vivienda, además de los procesos de renovación urbana en los barrios tradicionales, creando sobre estos predios proyectos de vivienda multifamiliar, generando cambios en las dinámicas, paisaje y tipologías constructivas. La revisión excepcional al EOT determinó la división y delimitación de los barrios del municipio. (Ver Figura 23 Barrios 2016)

Figura 21 Panorámica 2003



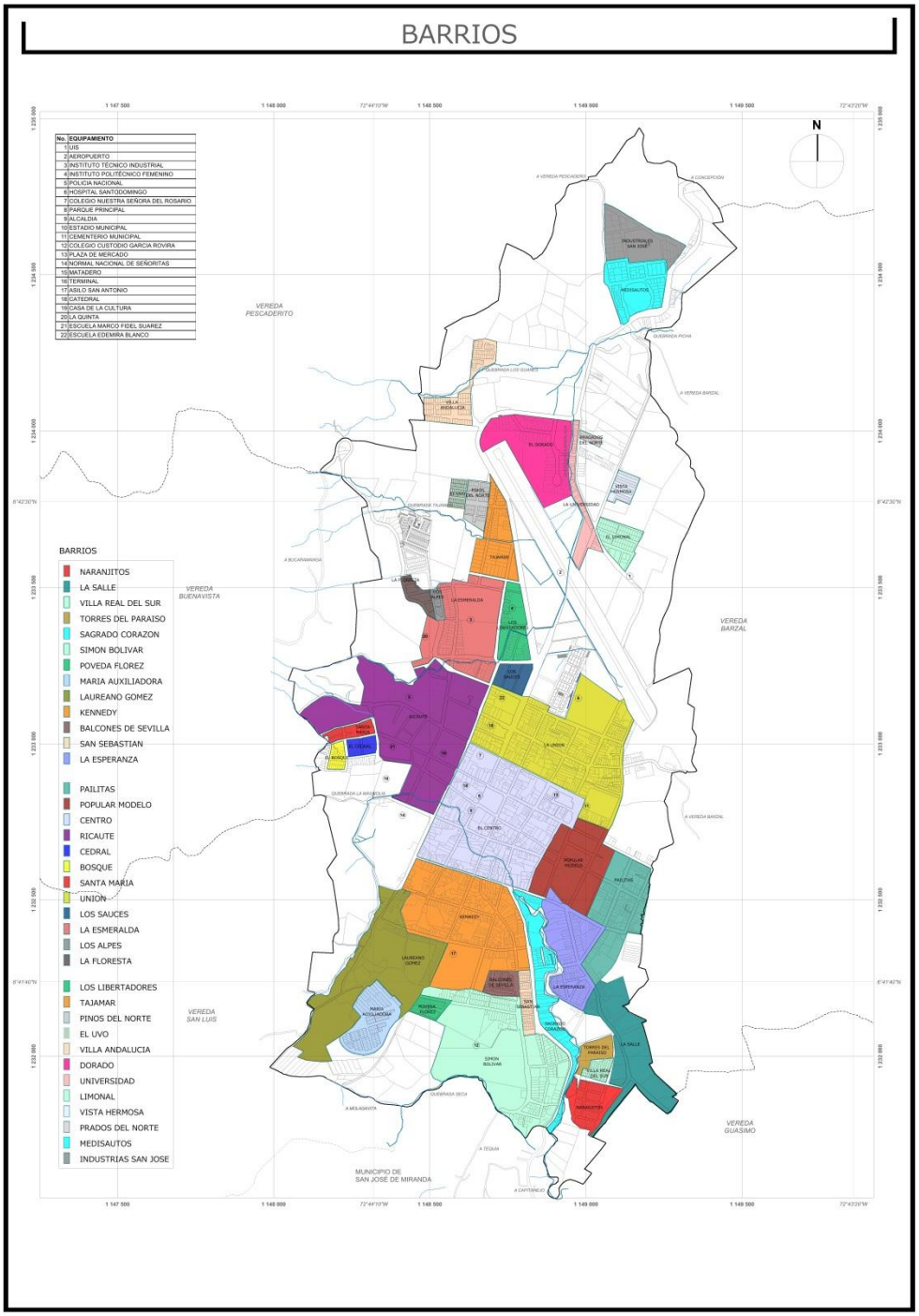
Fuente: Autor

Figura 22 Panorámica 2016



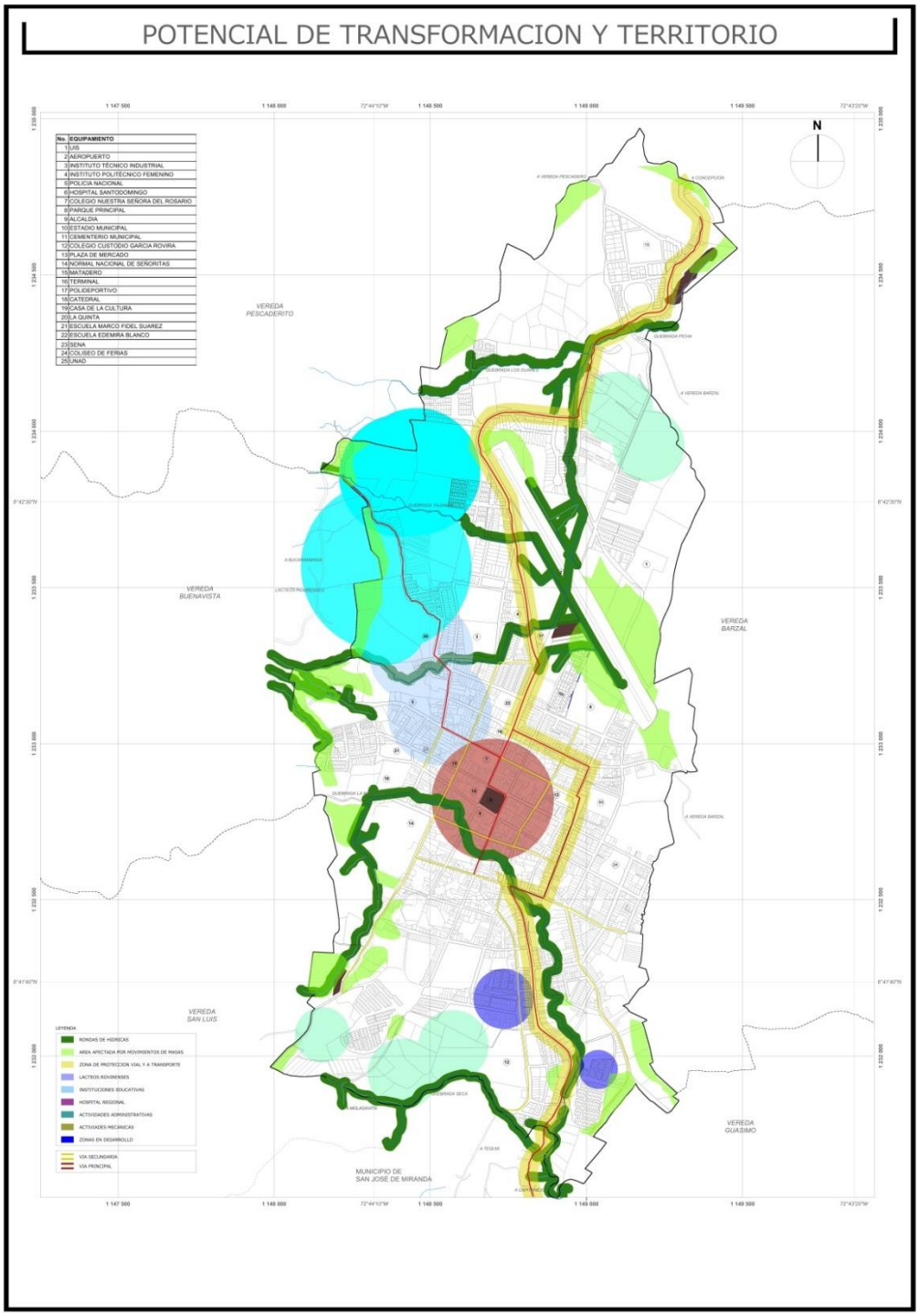
Fuente: Autor a partir de Gallo William 2016 Kinetica

Figura 23 Barrios 2016



Fuente: Autor a partir de Mapa base Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander*, *Colombia*

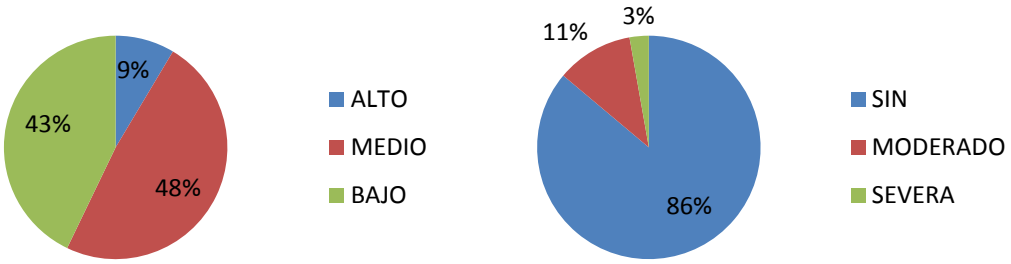
Figura 24 Potencial de transformación y territorio



Fuente: Autor a partir de Mapa base Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander, Colombia*

Las varíales ambientales están relacionadas con el desarrollo potencial de un sector, la intensión de inversión y el potencial de crecimiento de un sector. En el municipio de Málaga el desarrollo de los sectores y su potencial se describe de la siguiente manera: SUR: el crecimiento está definido por límite de la división administrativa área del municipio, además en comparación con la mayor parte del terreno urbano, se encuentra con condiciones topográficas y de estabilidad que desfavorecen su desarrollo. (Ver fichas barrios)

Figura 25 Pendiente y Erosión

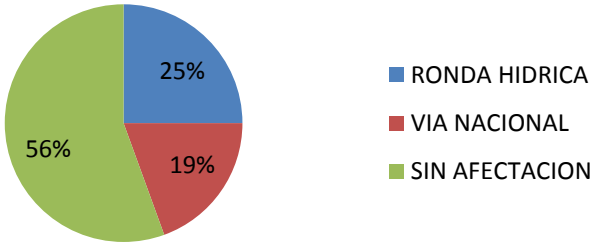


Fuente: Autor

CENTROORIENTAL: predios que por su cercanía al aeropuerto tiene afectación en cuanto su desarrollo urbanístico, su uso se limita al agropecuario; NORORIENTAL: terrenos con uso exclusivo industrial, donde se prohíbe uso agropecuario y vivienda, limitaciones al uso comercial. Por lo tanto los sectores con mayor potencial de crecimiento del municipio según el estudio de mercado, oferta y demanda de vivienda los terrenos urbanizables se concentran en el sector NOROCCIDENTAL del kilómetro 1 y 2 sobre la vía a Bucaramanga, por contar con condiciones de terreno, la disponibilidad de servicios públicos y complementarios y mayor área de desarrollo, además de la demanda actual del mercado inmobiliario indica la preferencia de lotes o vivienda unifamiliar. Otro sector con demanda de vivienda es el Centro, Ricaute y Kennedy donde se están ofertando en su mayoría vivienda multifamiliar, los predios del centro

se ven afectados por las rondas hídricas y el paso de una vía nacional, pero por su ubicación sigue teniendo un nivel de desarrollo alto.

Figura 26 Afectación

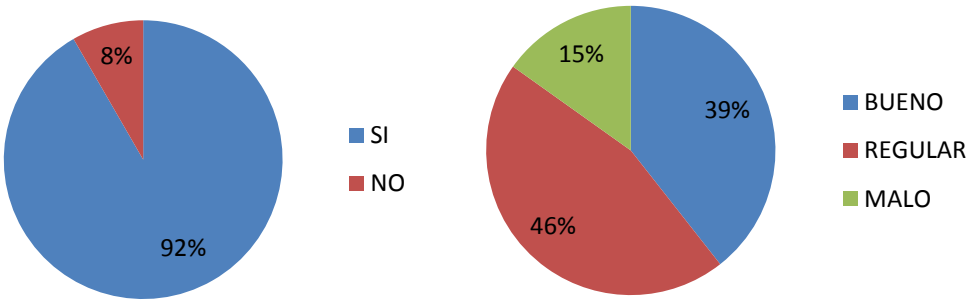


Fuente: Autor

3.2.2 Morfología del espacio construido y dotación

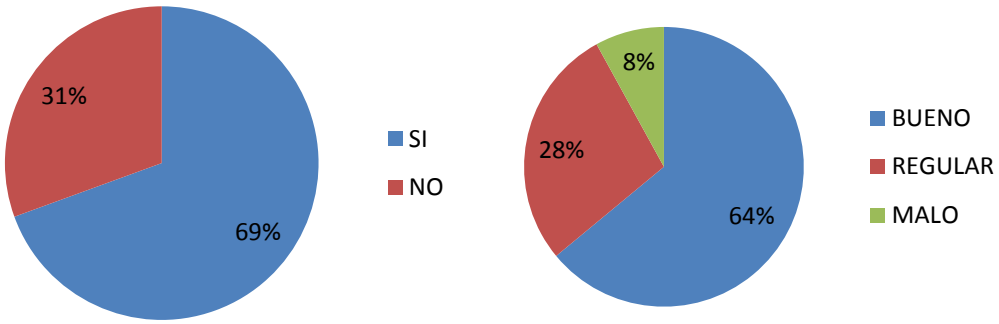
El estado de los accesos a los diferentes sectores en el municipio según la información recolectada en las fichas de barrios se muestra en las siguientes graficas:

Figura 27 Acceso y estado vías vehiculares



Fuente: Autor

Figura 28 Acceso y estado vías peatonales

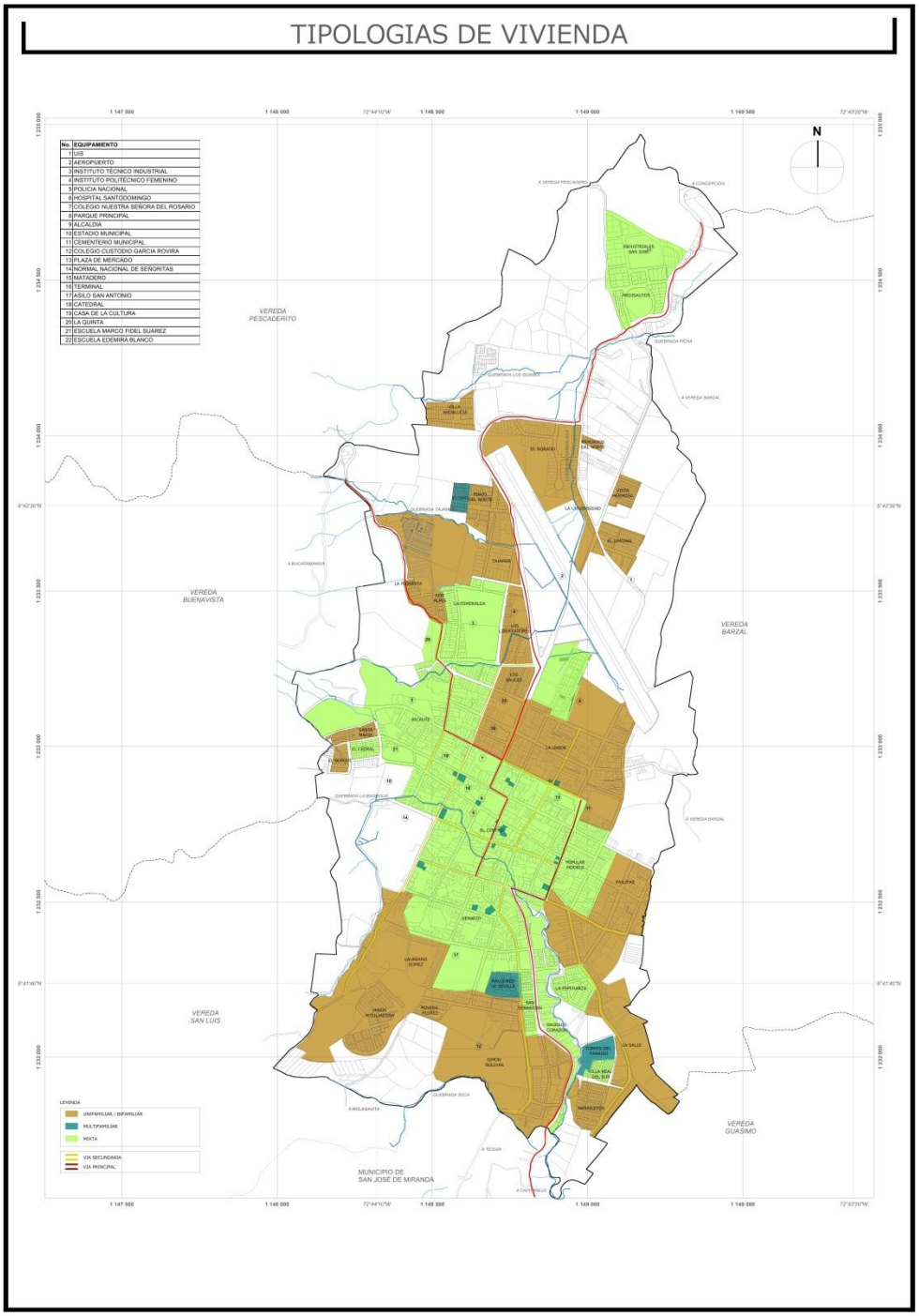


Fuente: Autor

La facilidad y estado de las vías no han tenido mayor influencia en el desarrollo de algunos sectores ya que la gestión de oferta de vivienda en diferentes momentos no se ha desarrollado por completo en la ejecución del proyecto y por el contrario la adecuación se ha realizado de manera parcial según el desarrollo presentado.

El desarrollo el municipio se ven reflejado en los cambios y la combinación de tipologías de viviendas presente en los sectores como se ve a continuación.

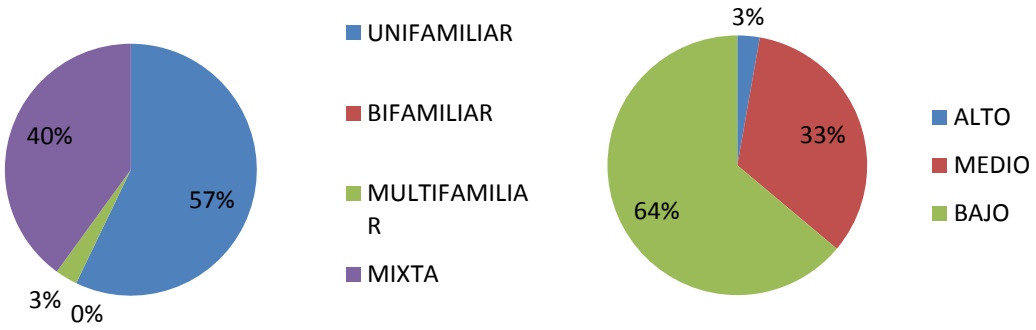
Figura 29 Tipologías de vivienda



Fuente: Autor a partir de Mapa base Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander, Colombia*

La demanda de vivienda afecto el desarrollo de los proyectos que inicialmente estaban propuestos como unifamiliares o bifamiliares, aumentando la densidad de estos a 3 o 4 unidades de vivienda en estos. Actualmente la tipología con mayor presencia es la unifamiliar pero con menor demanda lo que llevo al desarrollo de proyectos multifamiliares principalmente en los sectores con mayor potencial de cambio. (Ver fichas de barrios)

Figura 30 Tipología de vivienda y Potencial de transformación

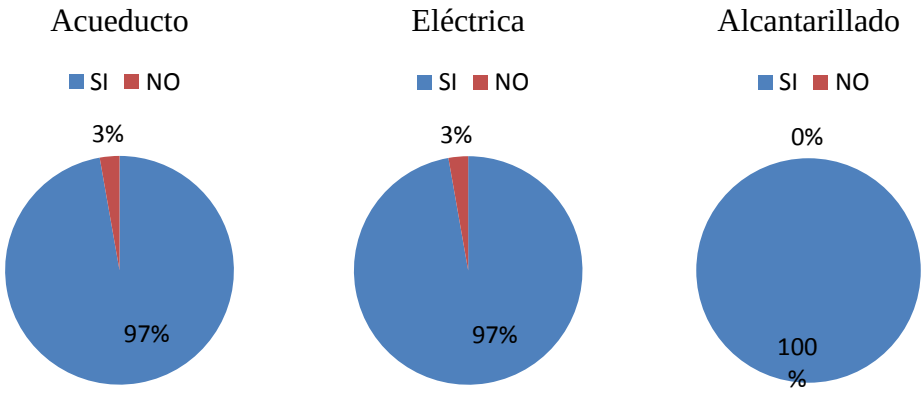


Fuente: Autor

La tipología mixta hace referencia a sectores en los que se encuentran las tipologías unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

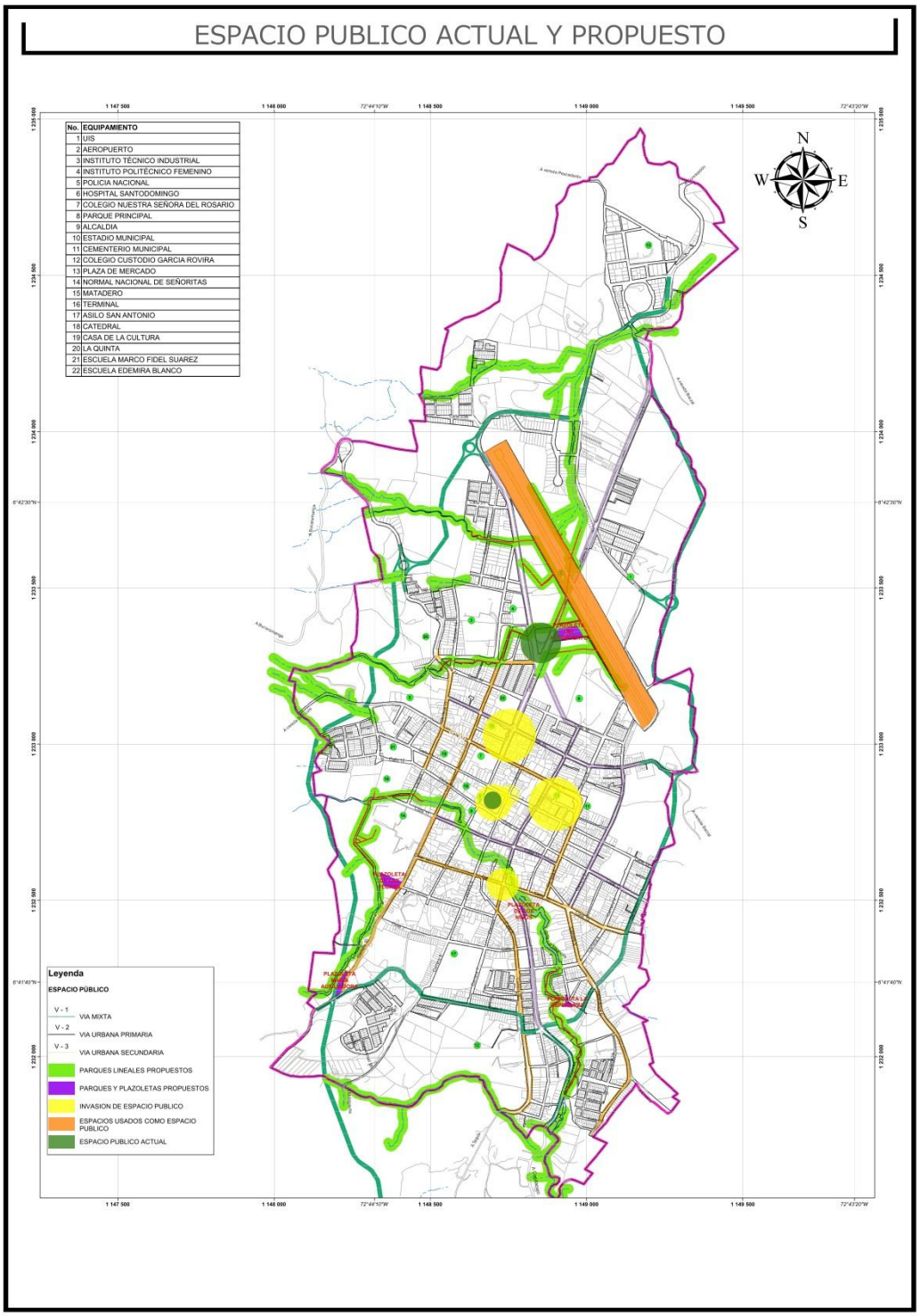
Otro factor que influye positivamente es la disponibilidad y cobertura de los servicios públicos que a excepción del proyecto El Uvo (Ver ficha El uvo, cap 4), cuentan con cobertura total y la constante adecuación de las redes por parte de la administración.

Figura 31 Servicios públicos



Fuente: Autor

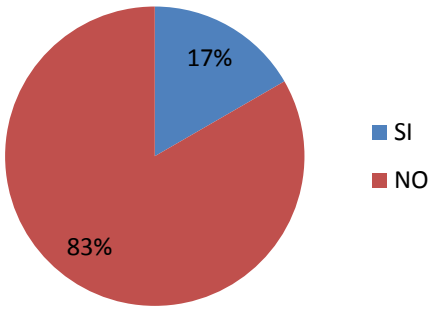
Figura 32 Equipamientos y espacio público



Fuente: Autor

El desarrollo de los proyectos con la flexibilidad normativa, el municipio presenta déficit de espacio público y el uso de espacios alternos con este fin, además del uso de las vías como estacionamiento, esto se presenta principalmente en el centro debido la concentración de los servicios y comercio.

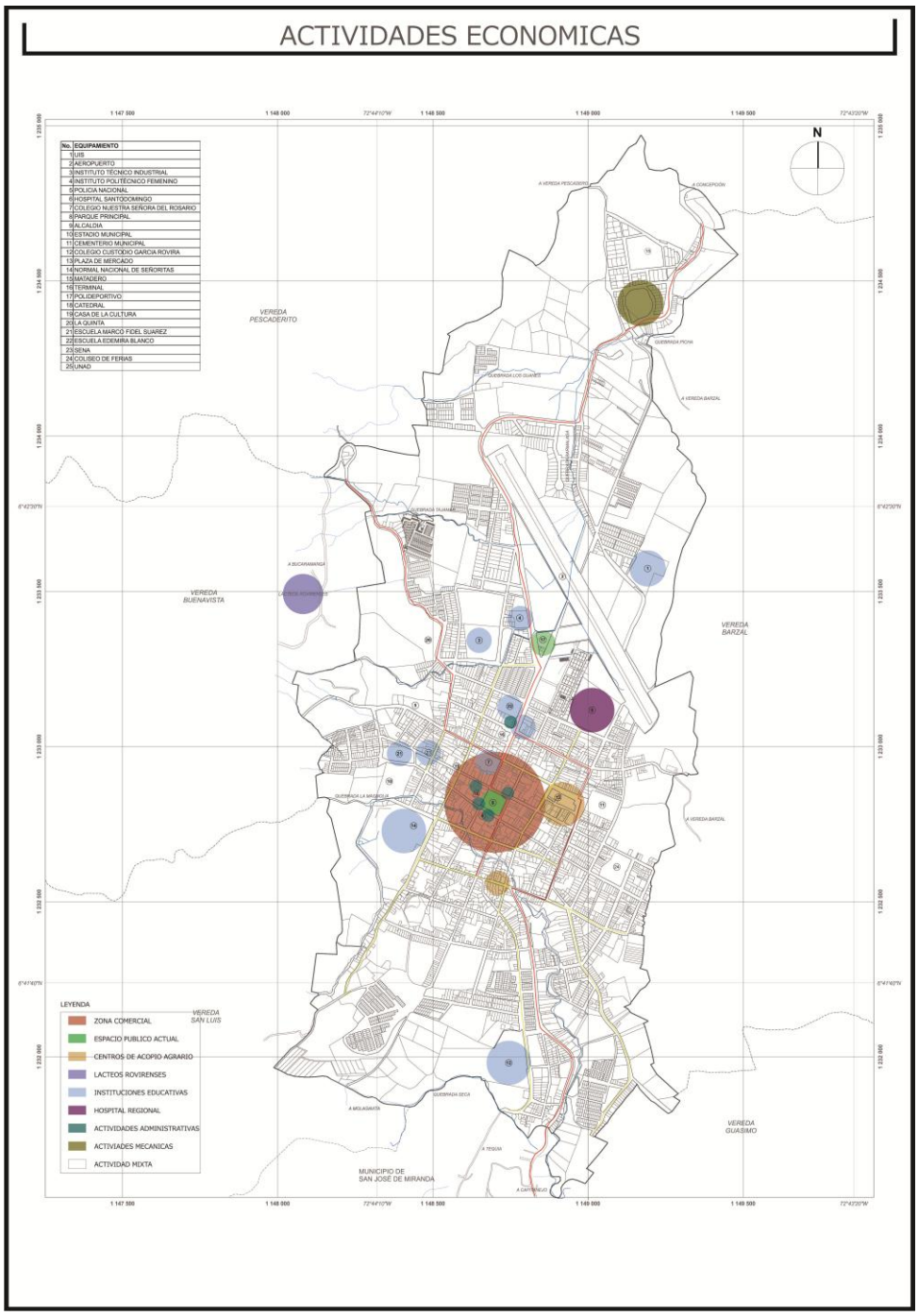
Figura 33 Parqueaderos



Fuente: Autor

3.2.3 Aspectos socioeconómicos

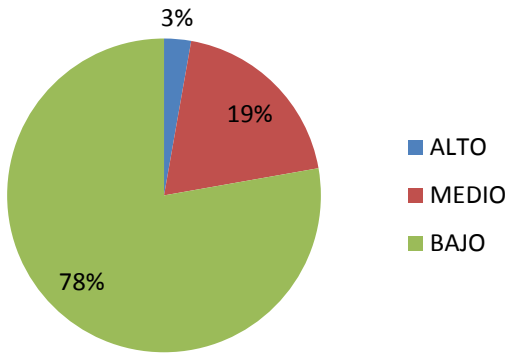
Figura 34 Actividades económicas del Municipio



Fuente: Autor a partir de Mapa base Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander, Colombia*

La prestación de servicios es la actividad económica del municipio principalmente los centros educativo, contando con 7 colegios y 3 universidades, estos distribuidos sobre el perímetro urbano del municipio facilitando su acceso. Por otro lado con la constante inversión al hospital Regional García Rovira ha permitido brindar un mejor servicio a la población malagueña y su posicionamiento en la región

Figura 35 Nivel comercial



Fuente: Autor

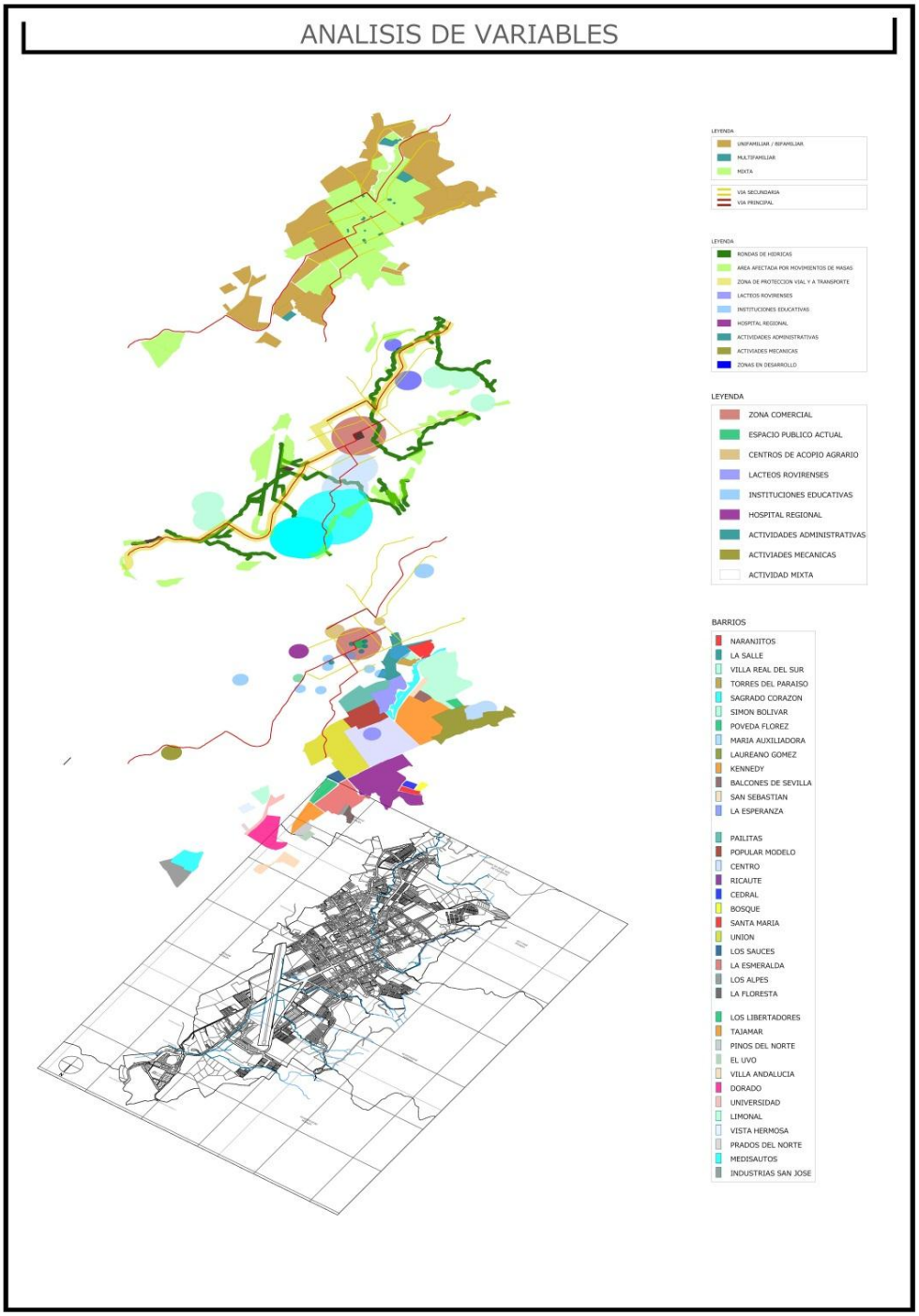
El área comercial del municipio está ubicada en el centro, donde se encuentran los establecimientos comerciales y de prestación de servicios administrativos del municipio y la provincia.

3.3 Análisis de varíales e identificación de las zonas homogéneas

El POT de Medellín define Zona homogénea como el sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores”

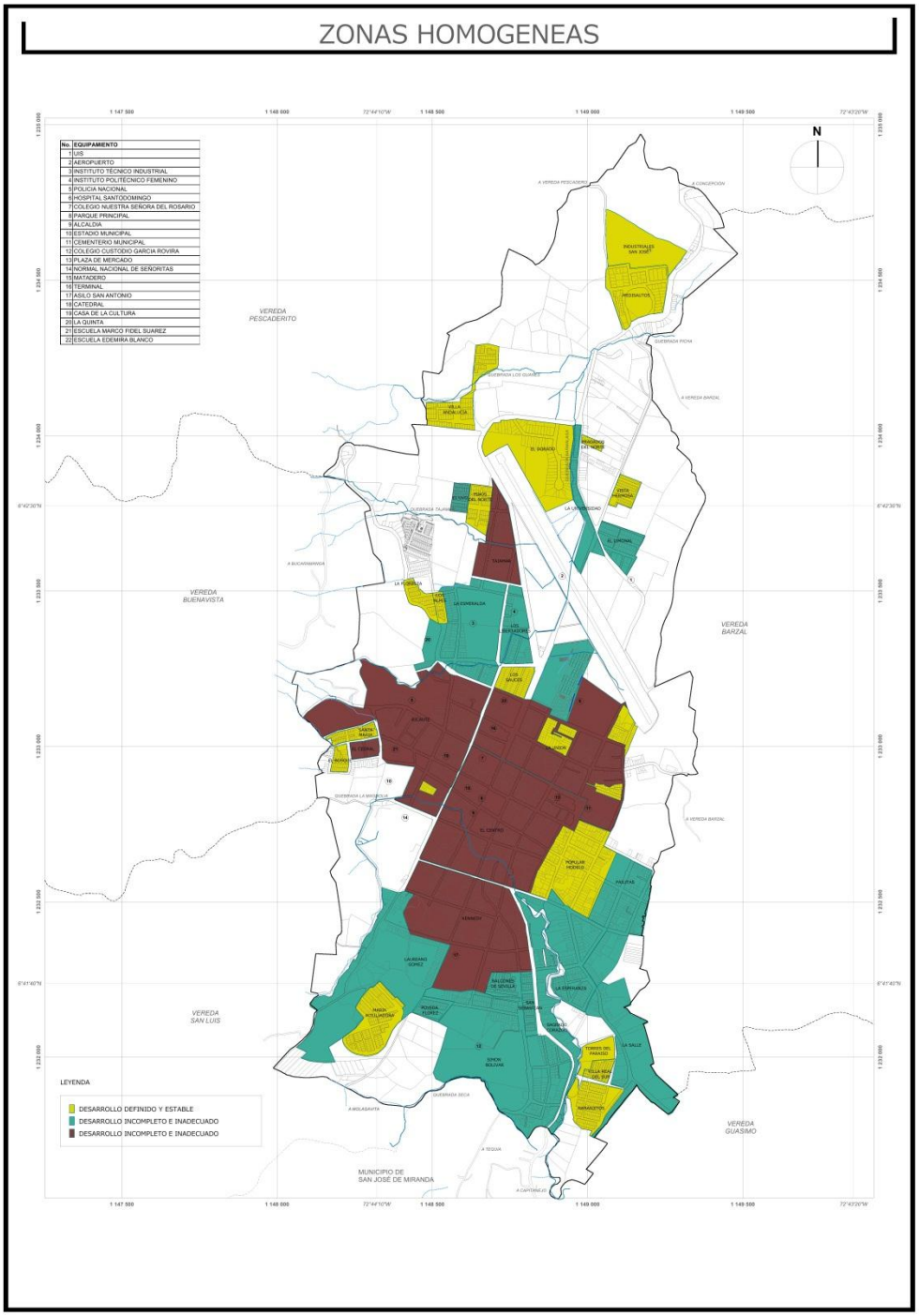
Teniendo en cuenta esto se realizó el análisis de las variables, para determinar y delimitar las zonas homogéneas del municipio como se presentan en la Figura 36 Análisis de las variables y Figura 37 Delimitación de Zonas homogéneas.

Figura 36 Análisis de las variables



Fuente: Autor a partir de Mapa base Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander*, *Colombia*

Figura 37 Delimitación de Zonas homogéneas



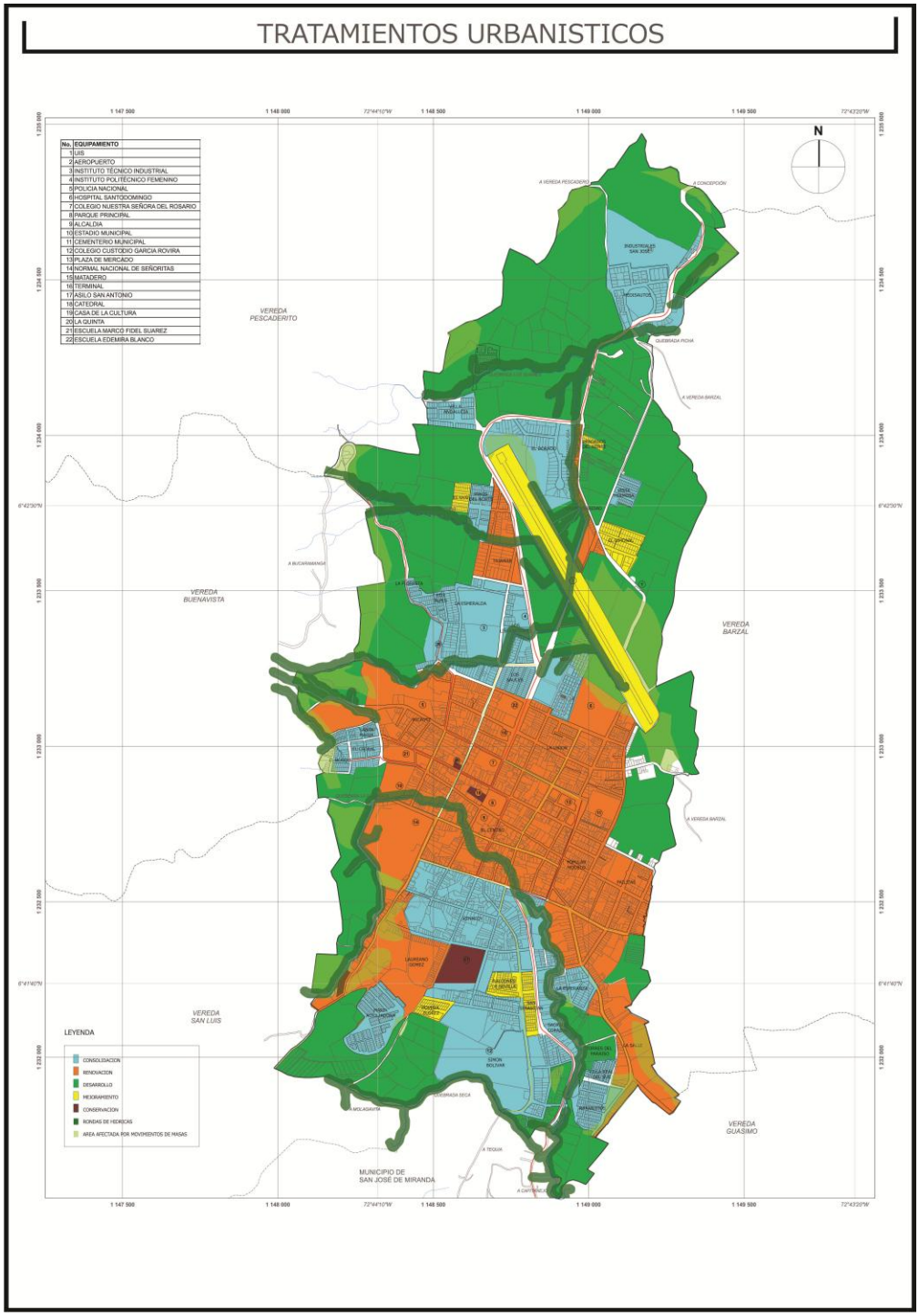
Fuente: Autor a partir de Mapa base Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander, Colombia*

3.4 Propuesta de tratamientos urbanísticos

> "Los sectores Normativos son características y condiciones de desarrollo homogéneas para las cuales se define una normatividad específica atendiendo a las particularidades del territorio y al desarrollo esperado de cada zona…a través de los sectores normativas se especifica la normatividad específica aplicable, donde se definen los criterios de intervención relacionados con la edificabilidad y los aprovechamientos permitidos, retiros, voladizos, cesiones y deberes urbanísticos, secciones viales, además de los usos del suelo permitidos para cada uno de las Zonas." (POT Pereira, DTS LIBRO II Componente Urbano, 2015, p237)

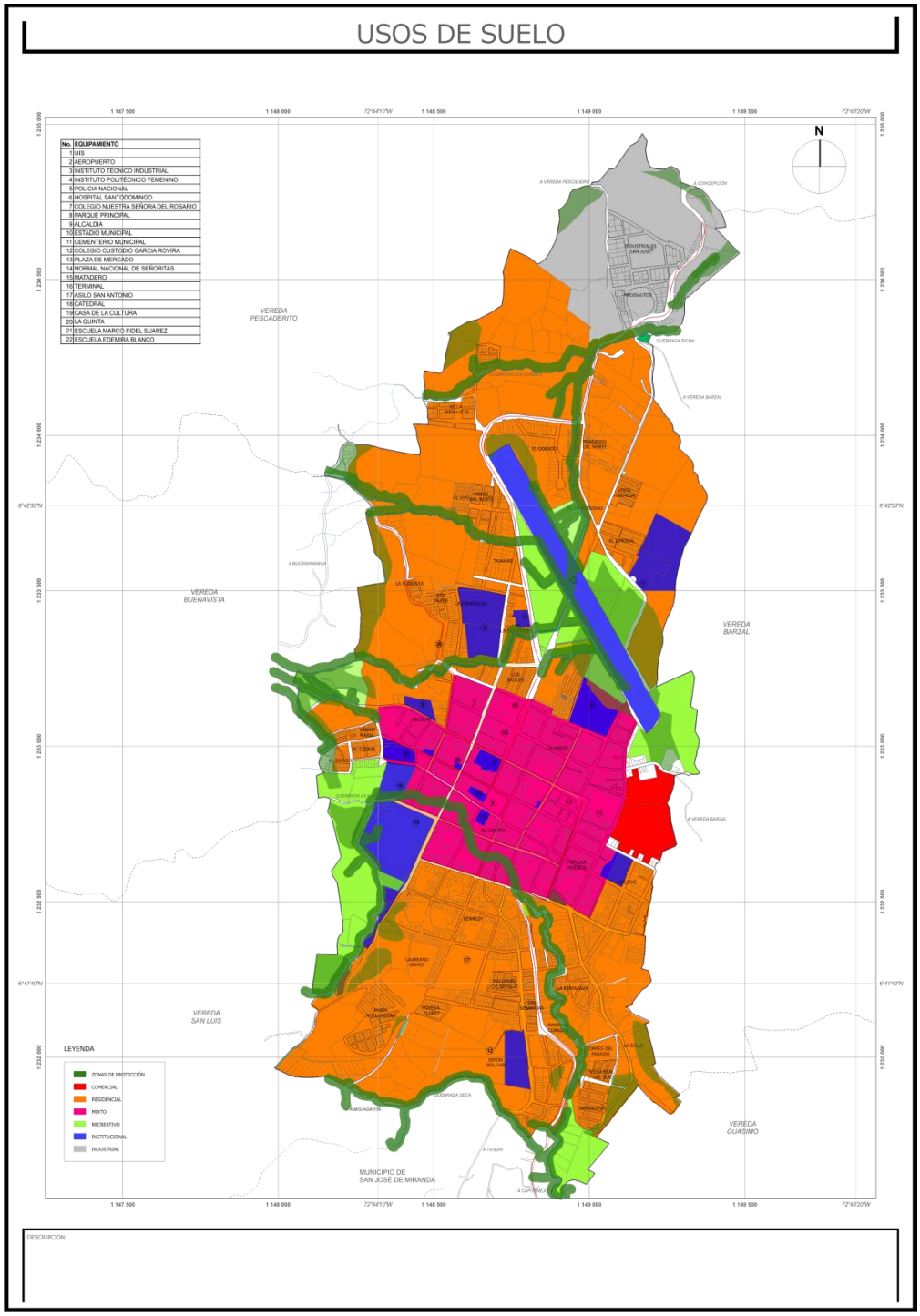
Teniendo en cuenta las zonas homogéneas identificadas, las características de cada zona y el desarrollo del municipio se proponen los tratamientos urbanísticos, el uso de suelo y los sectores normativos con los criterios de intervención sobre los mismos como se presentan en seguida.

Figura 38 Tratamientos urbanísticos propuestos



Fuente: Autor a partir de Mapa base Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander, Colombia*

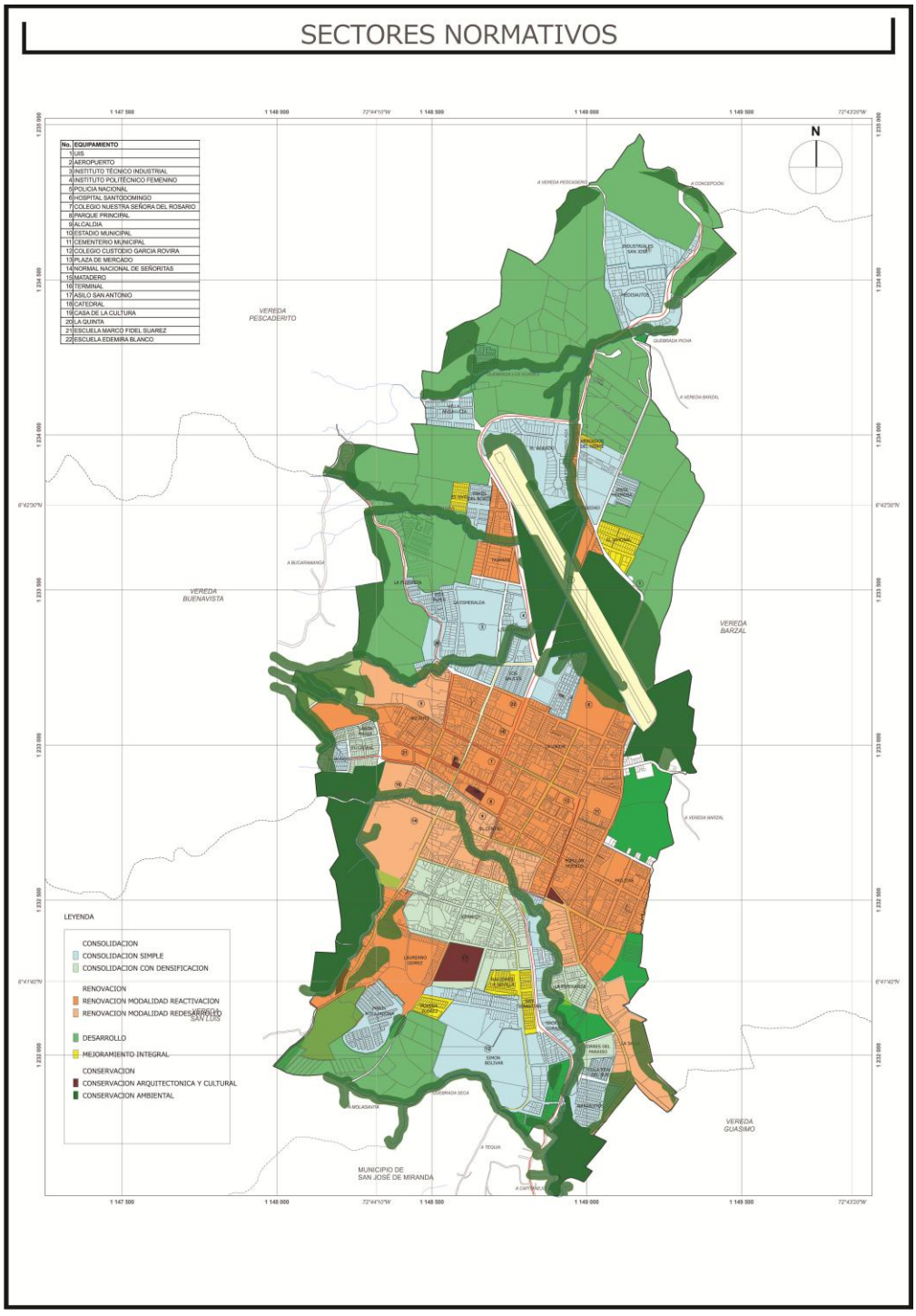
Figura 39 Usos de suelo



Fuente: Autor a partir de Mapa base Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander, Colombia*

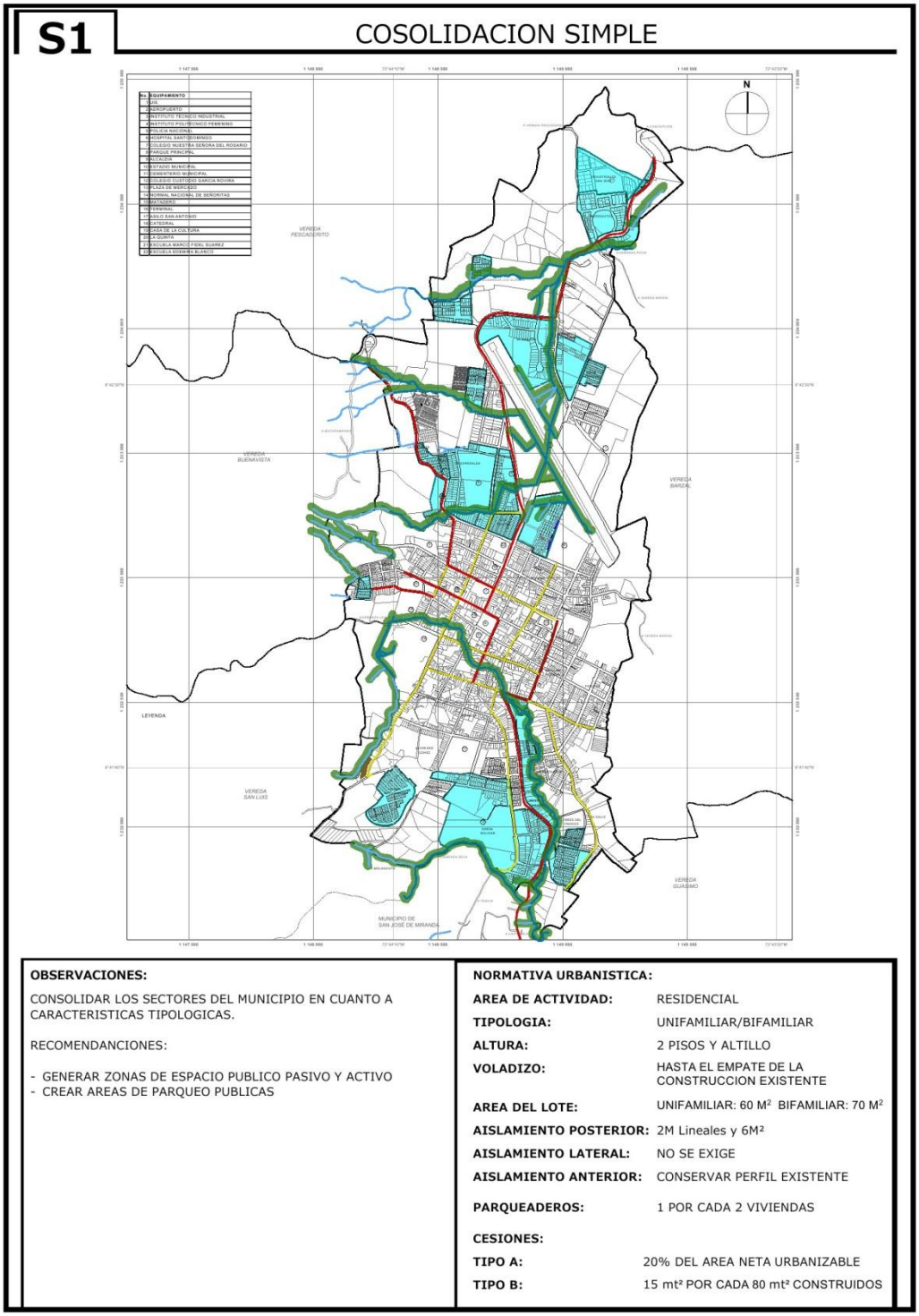
3.4.1 Sectores Normativos

Figura 40 Sectores normativos



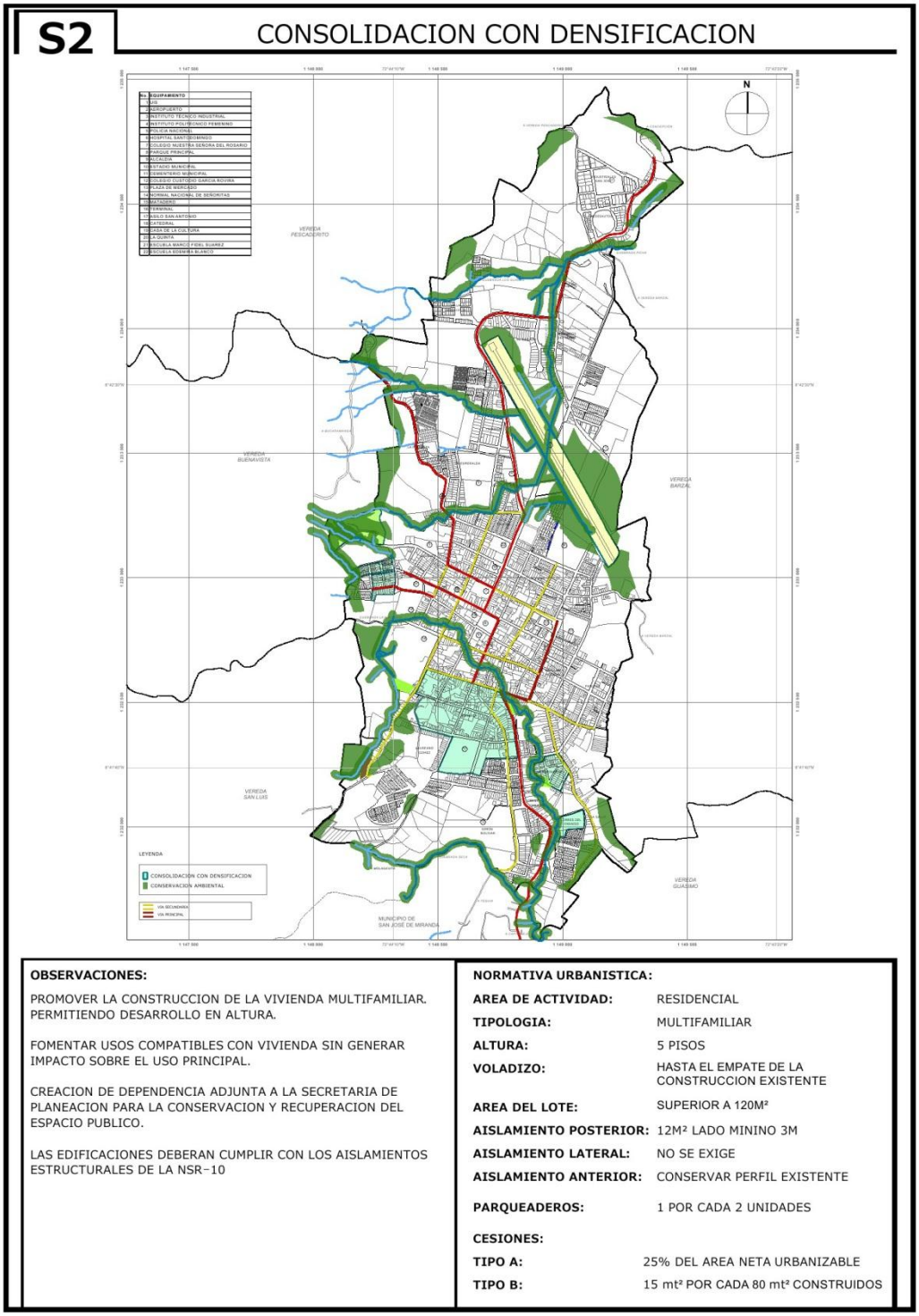
Fuente: Autor a partir de Mapa base Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga *Departamento de Santander, Colombia*

Figura 41 S1 Consolidación simple



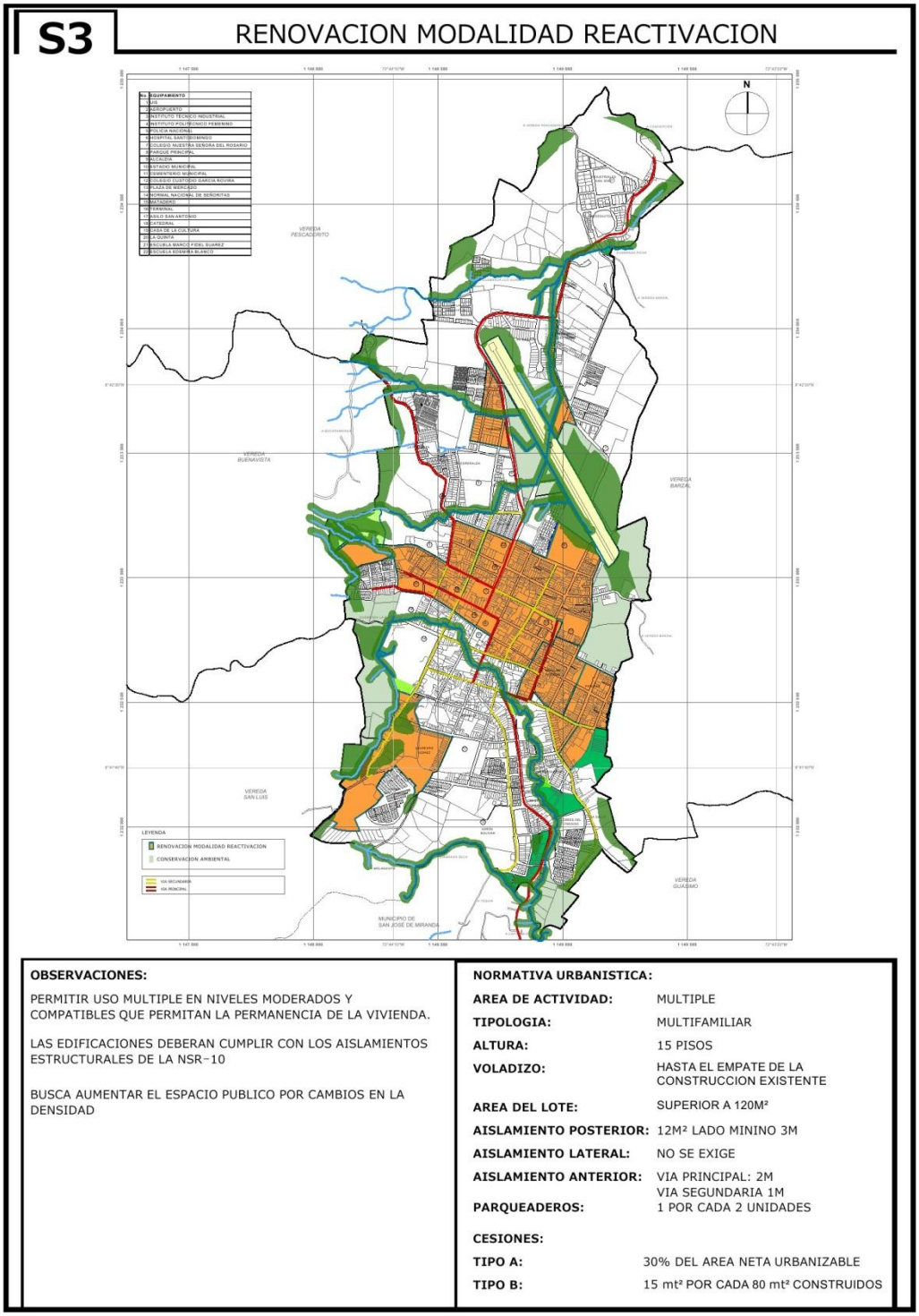
Fuente: Autor

Figura 42 S2 Consolidación con densificación



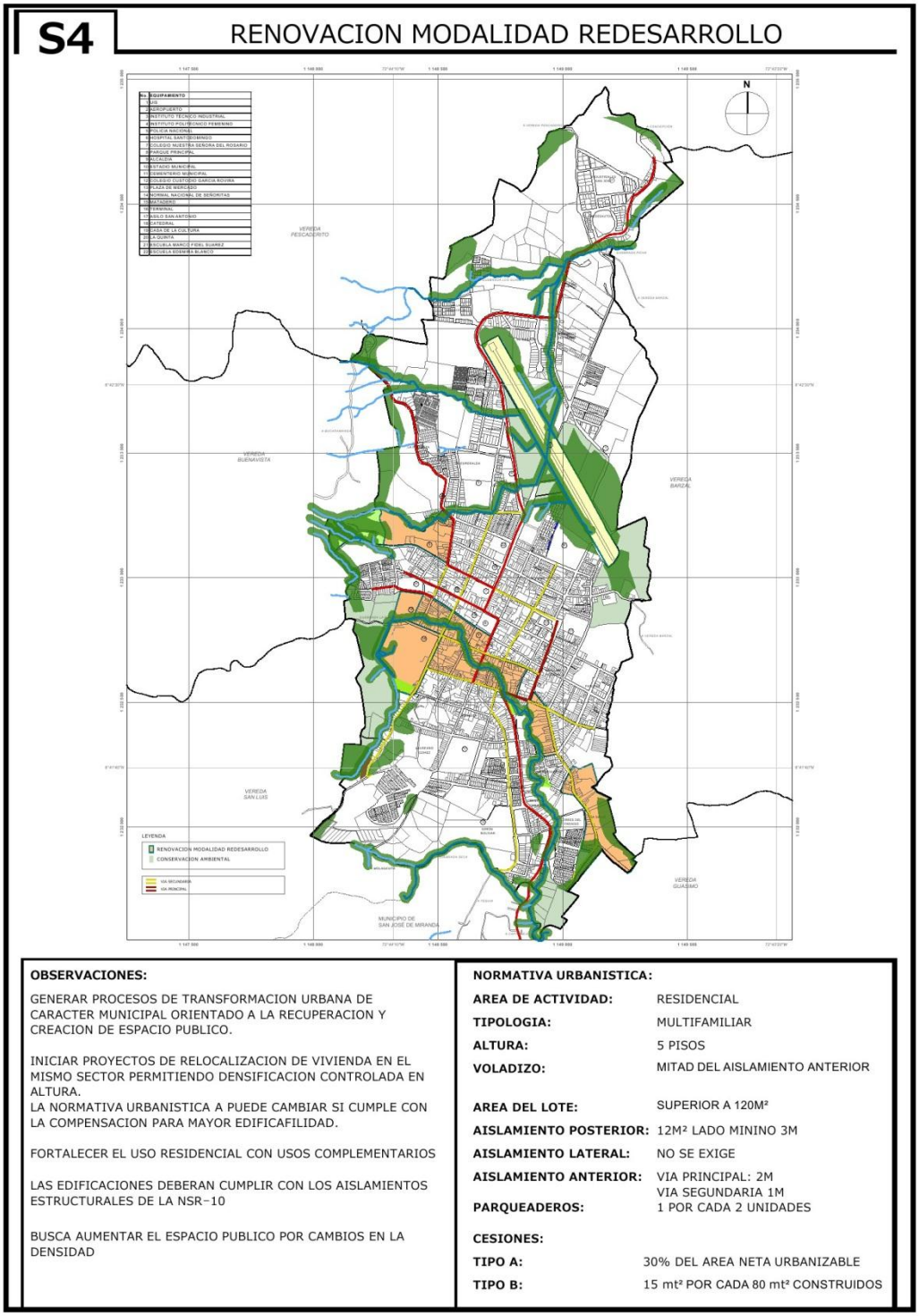
Fuente: Autor

Figura 43 S3 Renovación Modalidad reactivación



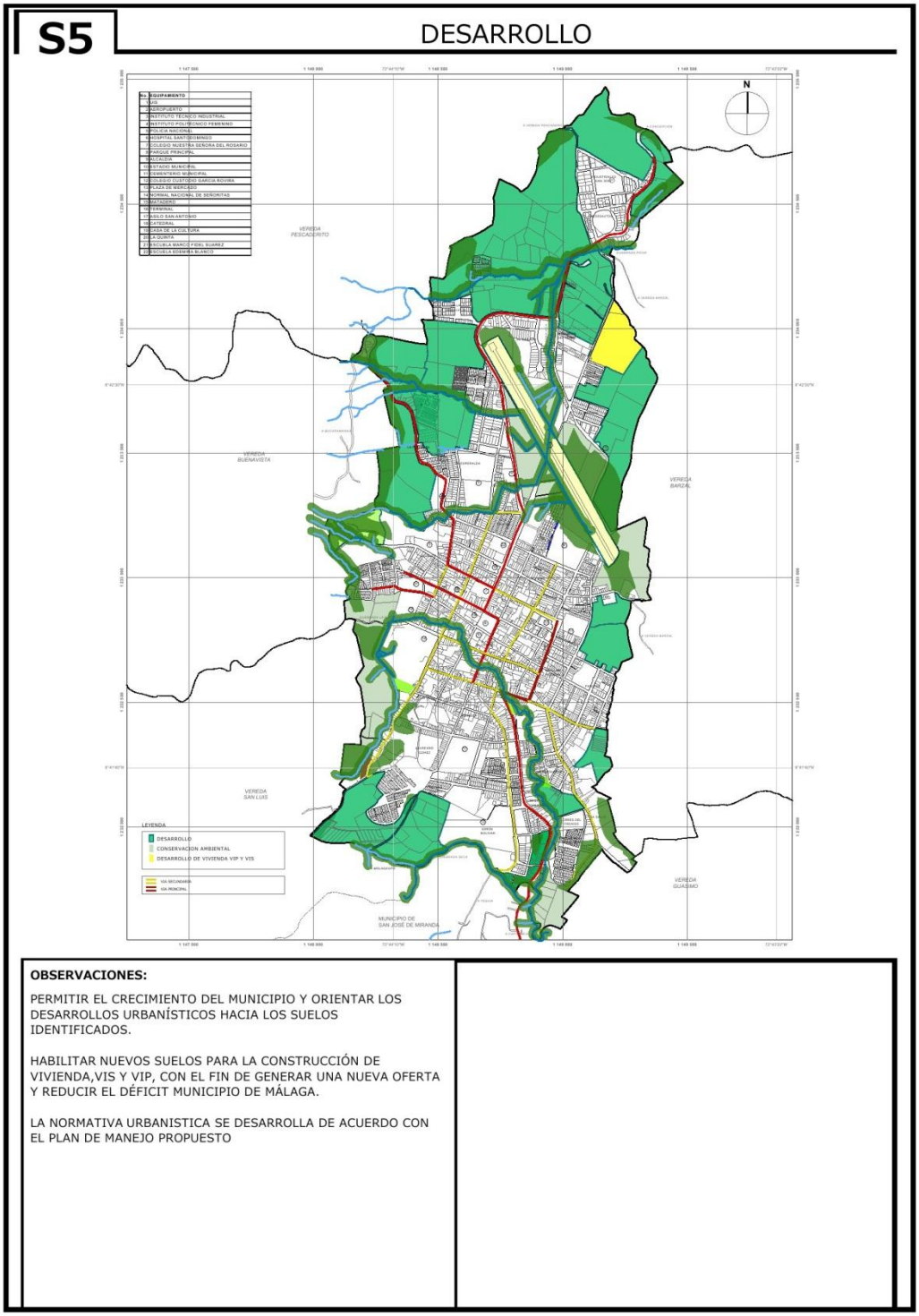
Fuente: Autor

Figura 44 S4 Renovación Modalidad redesarrollo



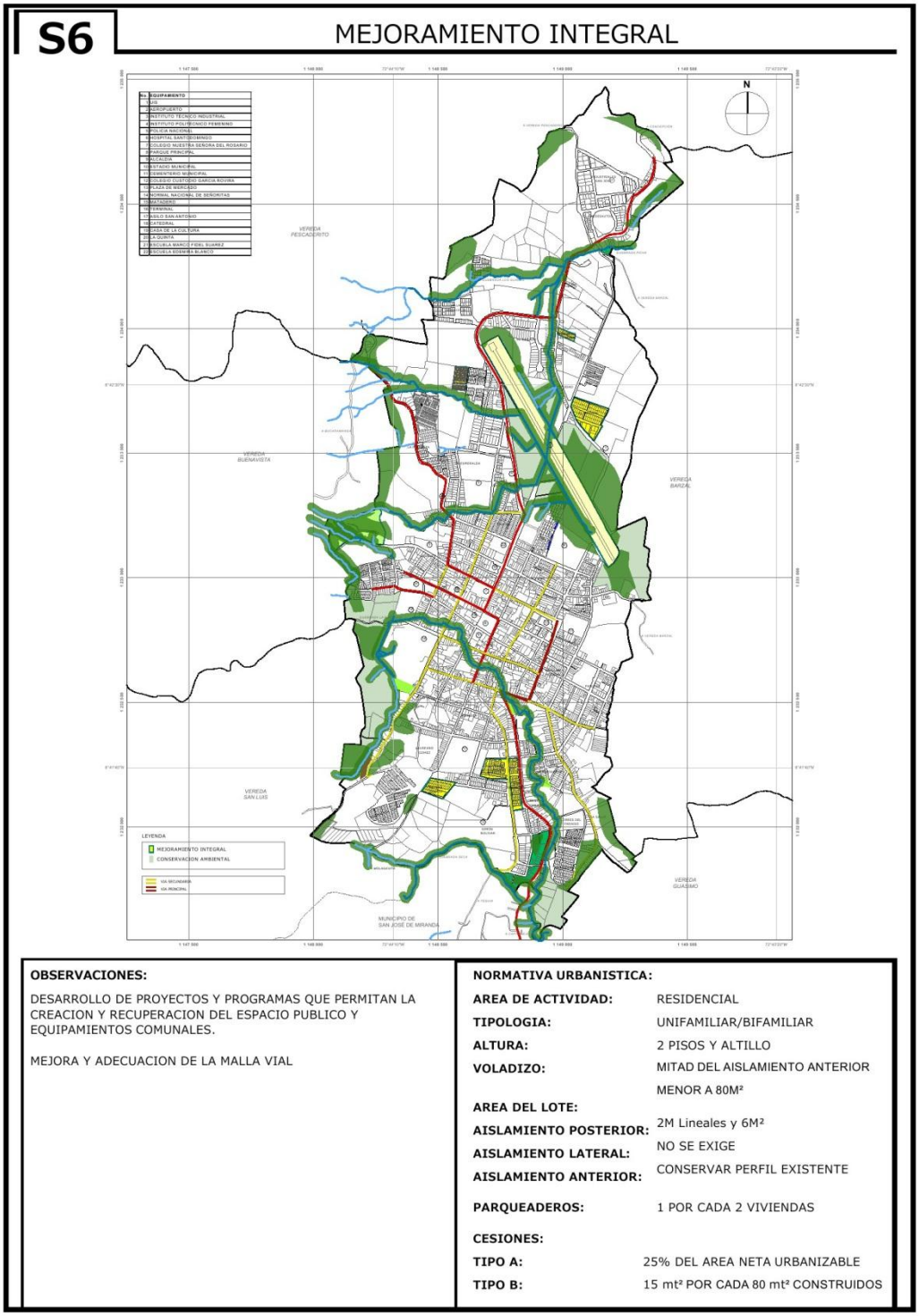
Fuente: Autor

Figura 45 S5 Desarrolló



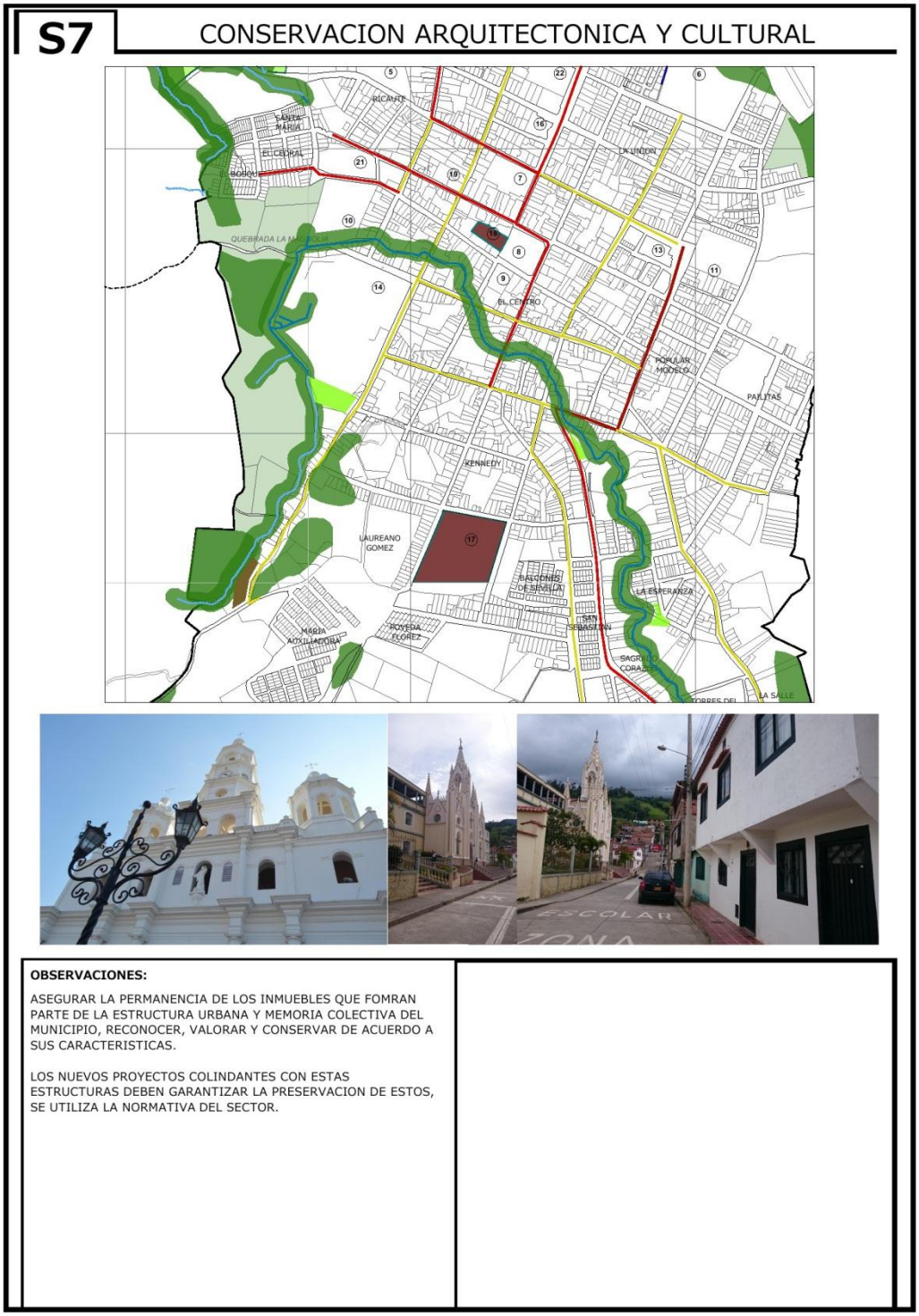
Fuente: Autor

Figura 46 S6 Mejoramiento integral



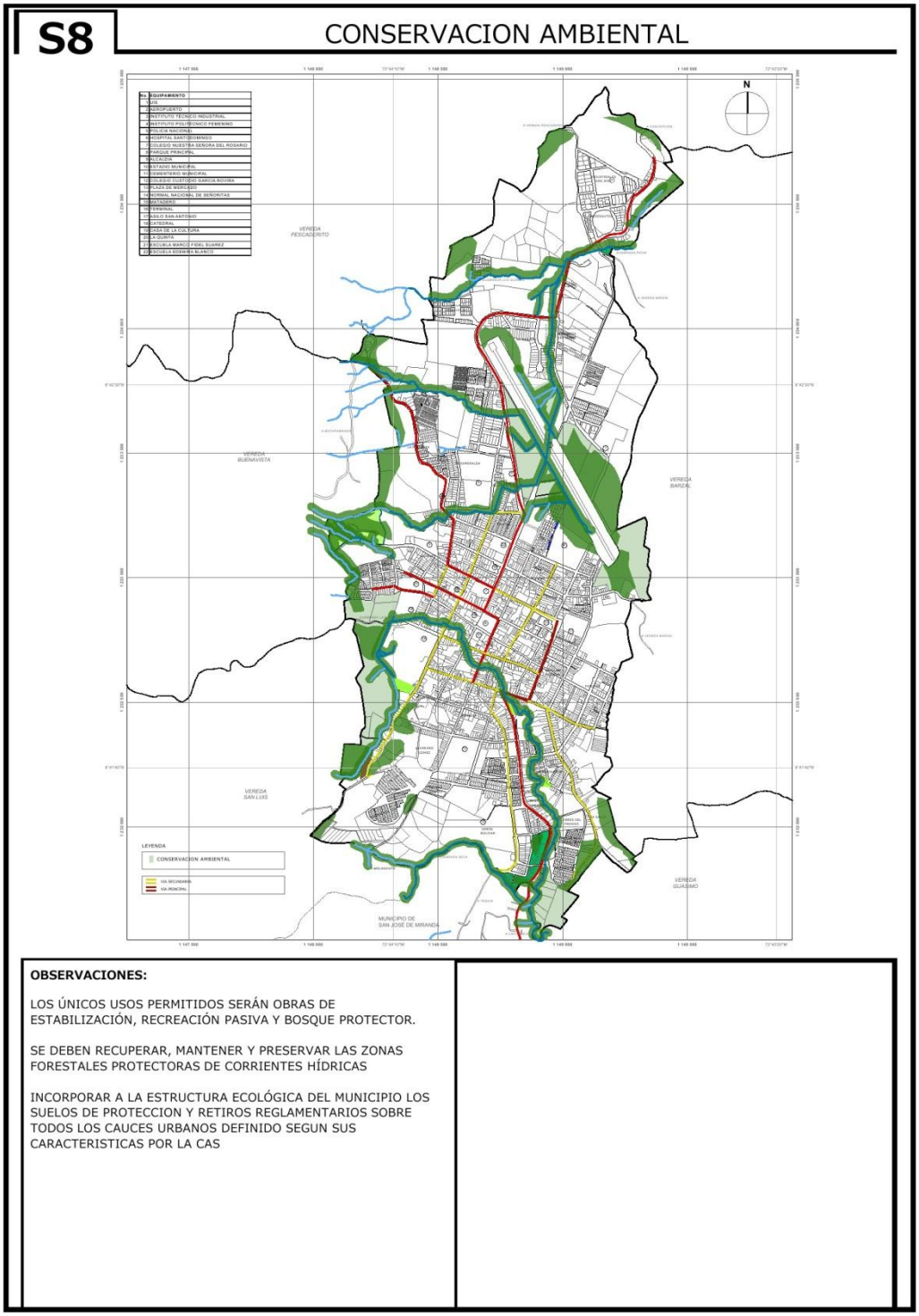
Fuente: Autor

Figura 47 S7 Conservación Arquitectónica y cultural



Fuente: Autor

Figura 48 S8 Conservación Ambiental



Fuente: Autor

CAPITULO 4 EVALUACION DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA EN MÁLAGA SANTANDER

El proceso de evaluación de los proyectos inmobiliarios de proyectos de vivienda en Málaga se hace bajo los parámetros definidos en el capítulo 2 Gestión Inmobiliaria.

Tabla 7 Parámetros de evaluación Gestión Inmobiliaria

1	2	3	4	5	6	7
Opciones de terreno	Aspectos técnicos	Estudio de mercado	Anteproyecto	Gestión de licencias	Trámites legales	Ejecución del proyecto

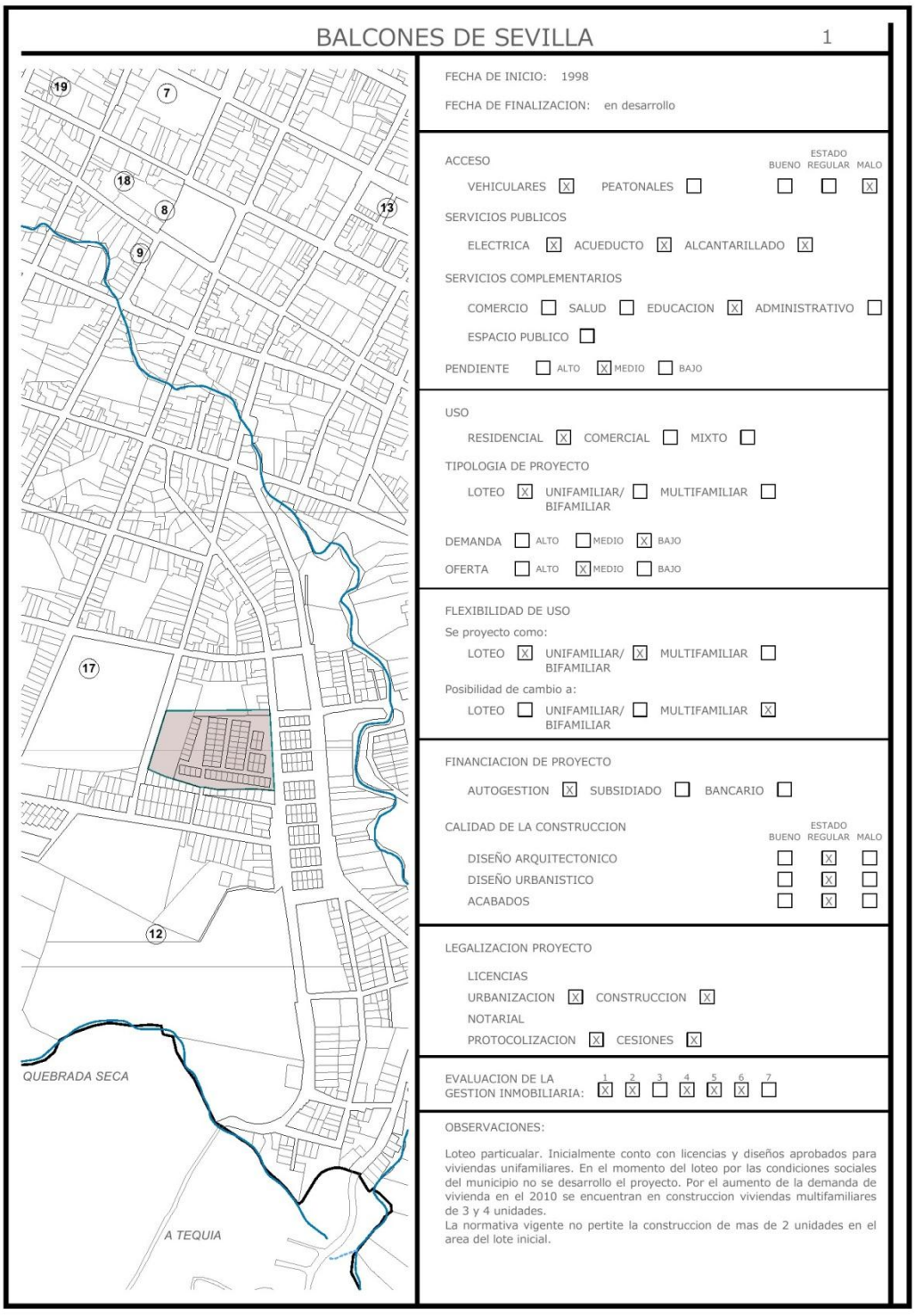
Fuente: Autor

La evaluación de estos parámetros se hace teniendo en cuenta las variables en el momento de inicio del proyecto.

La selección de los proyectos se hace de acuerdo con la tipología de proyecto: urbanización, unifamiliar/bifamiliar y multifamiliar. Los proyectos seleccionados para la evaluación, son los ejecutaron durante los últimos 3 años o en construcción, con excepción de las urbanizaciones balcones de Sevilla, San Sebastián, Villa real del sur, los cuales presentaron su desarrollo en los últimos años.

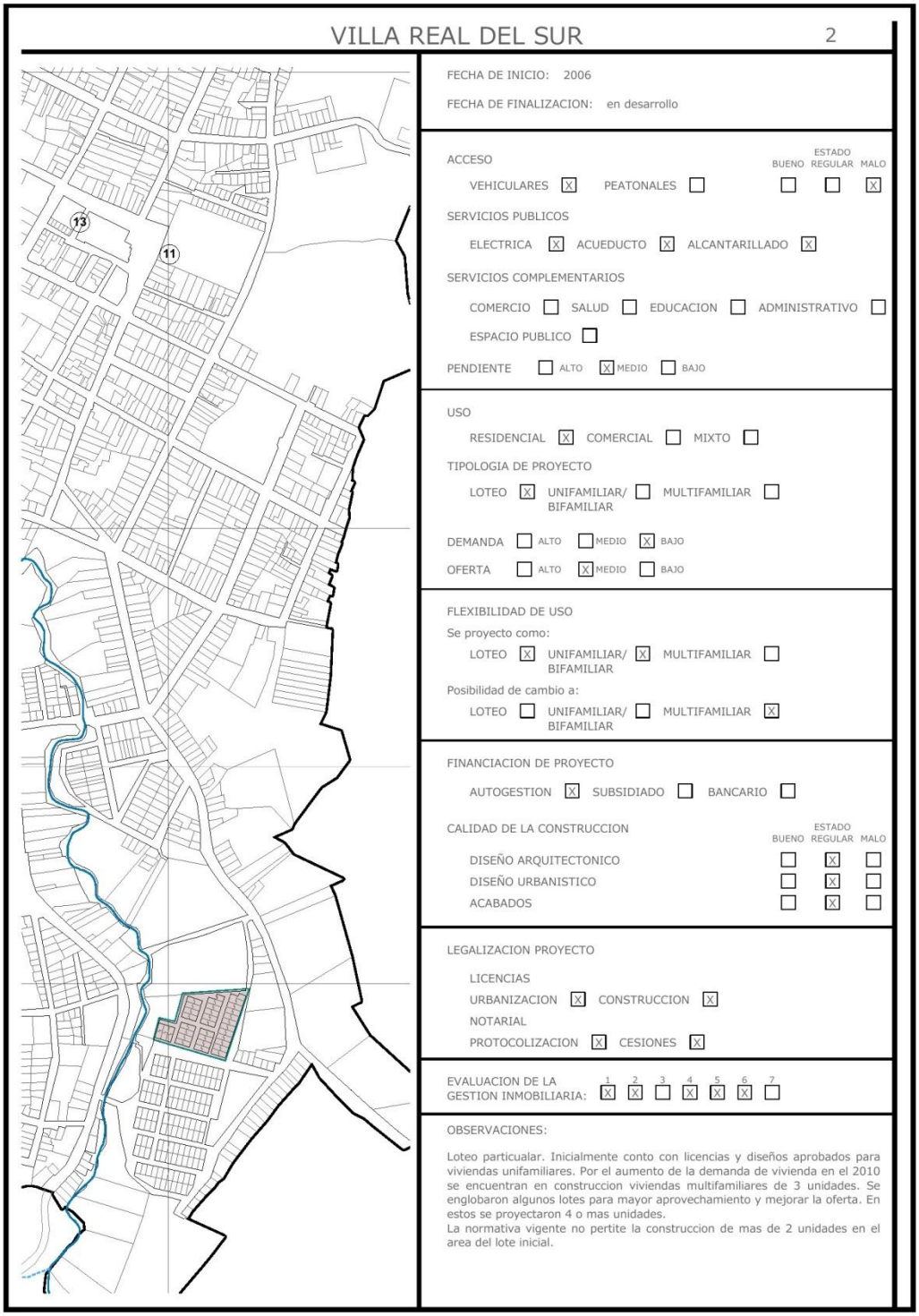
4.1 Urbanizaciones

Ficha 1 Balcones de Sevilla



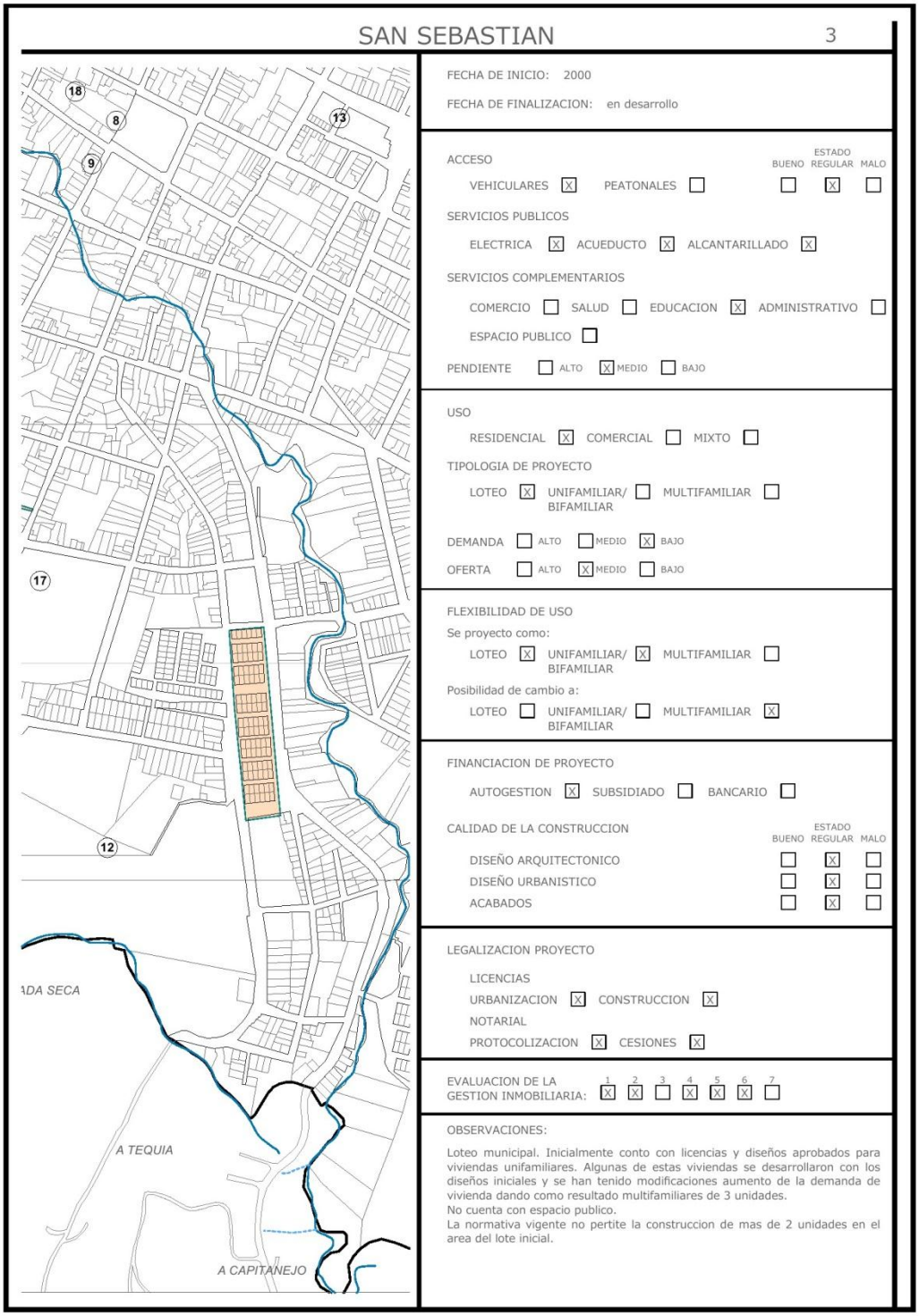
Fuente: Autor

Ficha 2 Villa Real del Sur



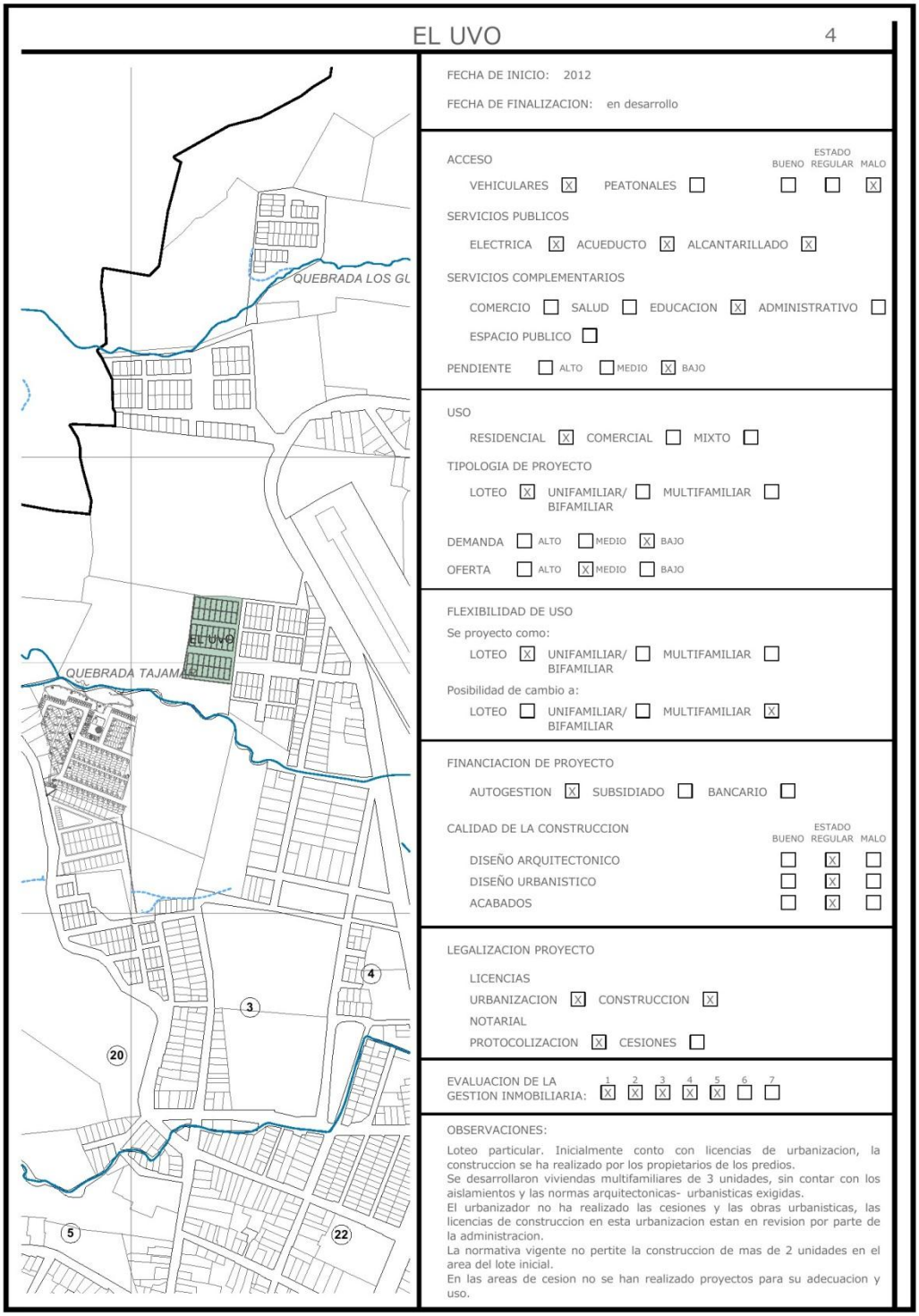
Fuente: Autor

Ficha 3 San Sebastián



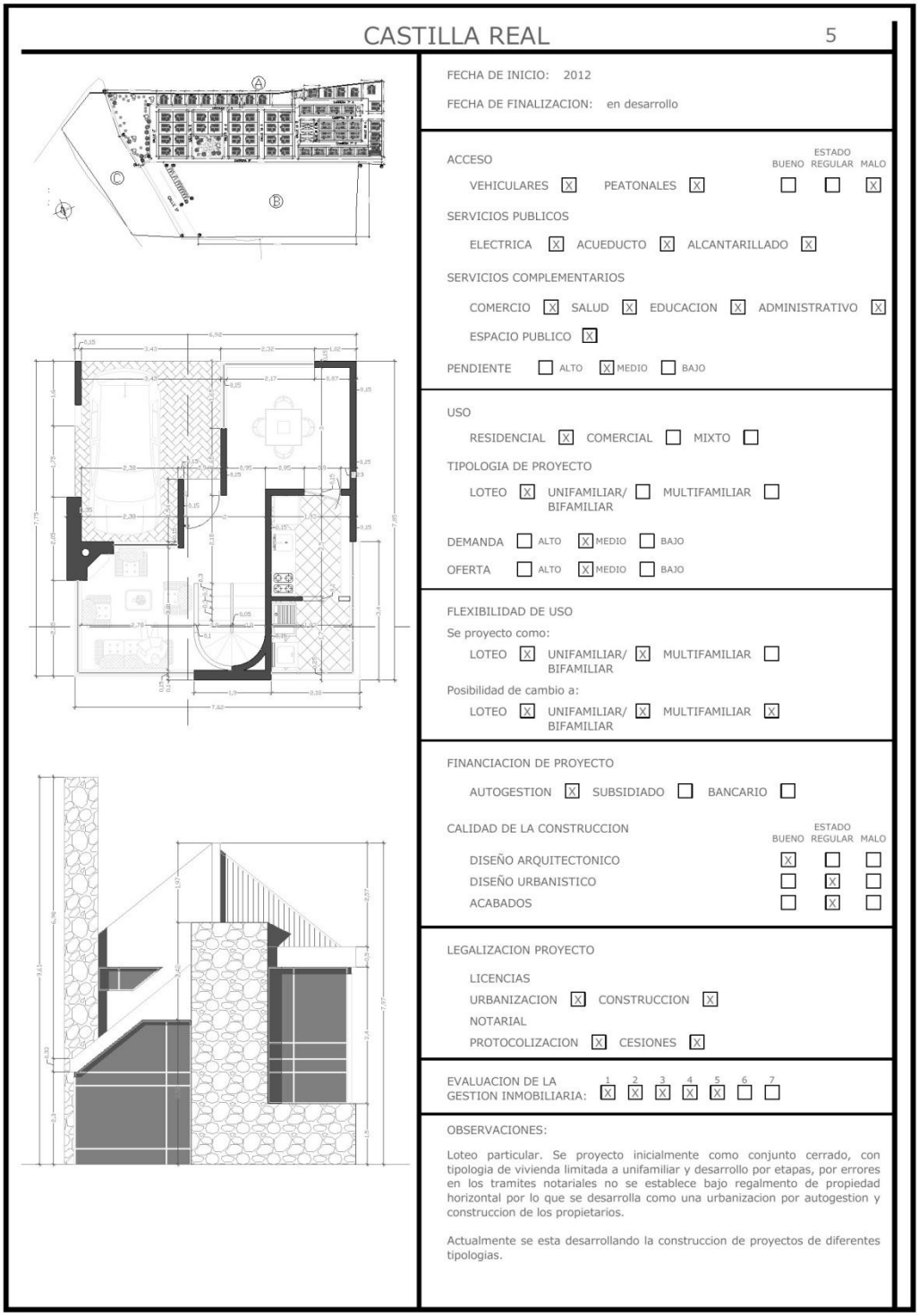
Fuente: Autor

Ficha 4 El Uvo



Fuente: Autor

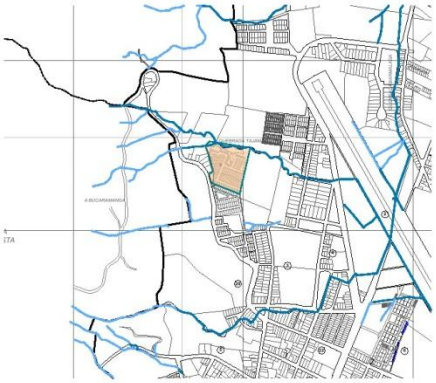
Ficha 5 Castilla Real



Fuente: Autor

Ficha 6 Ciudadela Comfenalco

CIUDADELA COMFENALCO 6





FECHA DE INICIO: 2015

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO [X] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [X] EDUCACION [ ] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [X]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [X] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	X		
DISEÑO URBANISTICO	X		
ACABADOS	X		

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

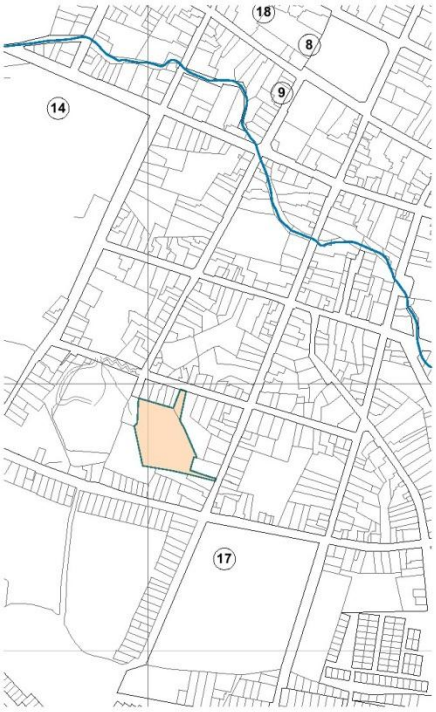
OBSERVACIONES:

Loteo realizado por confenalco. El estudio de mercado realizado en el 2013 y 2014 deterimino la tipologia de vivienda para este proyecto.
Cuenta con licencias , tramites notariales y registro.
Actualmente se encuentra en construccion, la disminucion de la demanda de vivienda genero retrasos en la venta. Ademas de la oferta apartamentos del mismo precio en el centro o sectores cercanos.

Fuente: Autor

Ficha 7 Málaga Señorial

MALAGA SEÑORIAL 7







FECHA DE INICIO: 2016

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO ☐ REGULAR ☐ MALO ☐

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [X]

PENDIENTE [X] ALTO ☐ MEDIO ☐ BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL ☐ MIXTO ☐

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐

DEMANDA ☐ ALTO [X] MEDIO ☐ BAJO

OFERTA [X] ALTO ☐ MEDIO ☐ BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR ☐

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO ☐ BANCARIO [X]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

DISEÑO ARQUITECTONICO ☐ ☐ ☐

DISEÑO URBANISTICO ☐ ☐ ☐

ACABADOS ☐ ☐ ☐

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

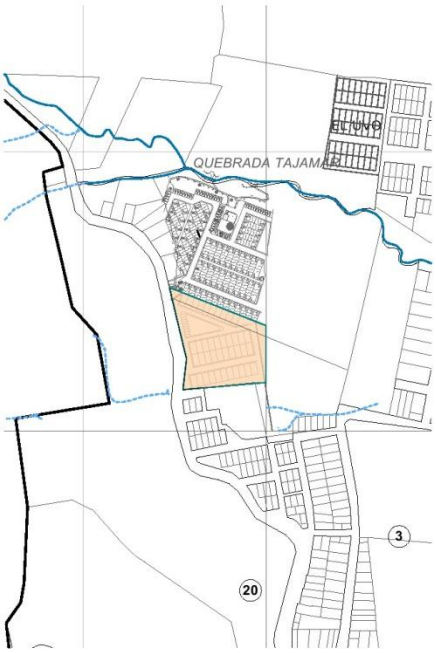
OBSERVACIONES:

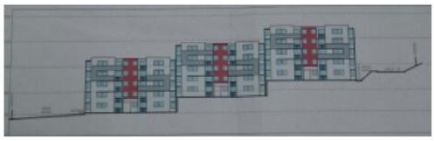
Loteo particular. Se proyecta como conjunto privado. La tipologia de vivienda es unifamiliar. Se obtuvieron las licencias y se esta en tramite notarial y registro.
La regularizacion de la demanda de vivienda y dado que los proyectos multifamiliares no tenian mercado, la empresa esta ejecutando este proyecto.
La normativa vigente no pertite la construccion de mas de 2 unidades en el area del lote inicial.

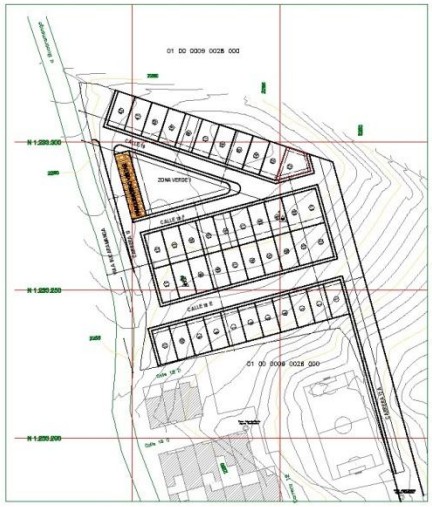
Fuente: Autor

Ficha 8 Bella Vista

BELLA VISTA 8







FECHA DE INICIO: 2016

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO [ ] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [ ] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [X]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[ ]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[X]	[ ]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [ ]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

OBSERVACIONES:

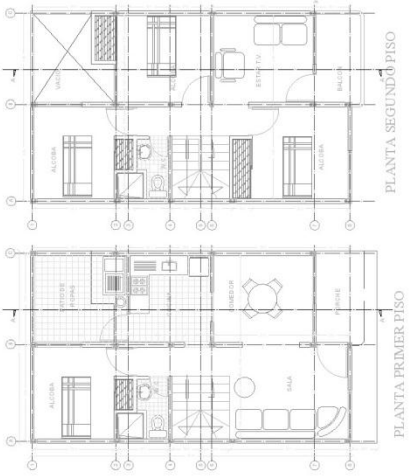
Inicialmente en el 2013 sobre este predio se diseño un proyecto de vivienda multifamiliar. Por la ubicacion y la oferta de ese momento el proyecto no se vendio. Despues de tramites de division del predio se inicio otro proyecto sobre la parte nororiental.
Loteo particualar. Cuenta con licencia de urbanizacion, tramites notariales y cesiones. Actualmente se estan realizando las adecuaciones del terreno y obras urbanisticas.
La normativa vigente no pertite la construccion de mas de 2 unidades en el area del lote inicial.

Fuente: Autor

4.2 Unifamiliares/ Bifamiliares

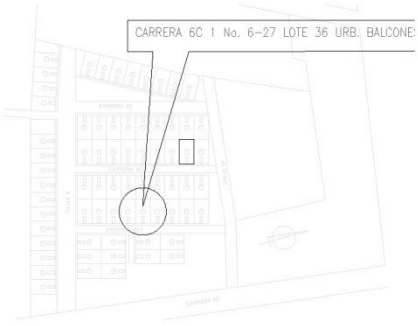
Ficha 9 Inicial Balcones de Sevilla

INICIAL DE BALCONES 9





FACHADA PRINCIPAL



FECHA DE INICIO: 2011

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO — ESTADO: BUENO REGULAR MALO

VEHICULARES [X] PEATONALES [ ] — [ ] [ ] [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO REGULAR MALO

DISEÑO ARQUITECTONICO [X] [ ] [ ]

DISEÑO URBANISTICO [ ] [X] [ ]

ACABADOS [X] [ ] [ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

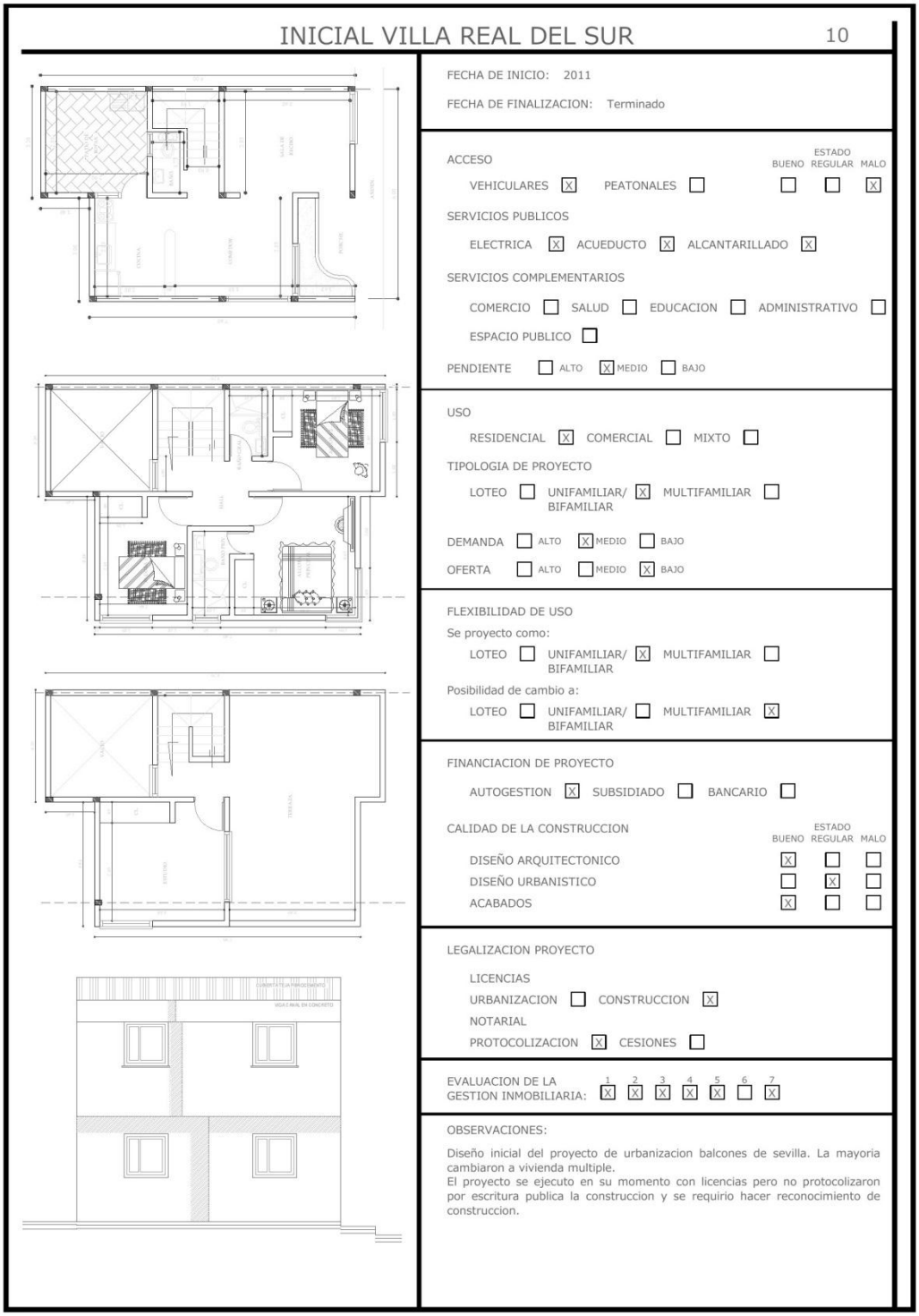
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [ ] 7 [X]

OBSERVACIONES:
Diseño inicial del proyecto de urbanizacion balcones de sevilla. La mayoria cambiaron a vivienda multiple.
El proyecto se ejecuto en su momento con licencias pero no protocolizaron por escritura publica la construccion y se requirio hacer reconocimiento de construccion.

Fuente: Autor

Ficha 10 Inicial Villa Real del Sur



INICIAL VILLA REAL DEL SUR 10

FECHA DE INICIO: 2011

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO — ESTADO: BUENO [ ] REGULAR [ ] MALO [X]

VEHICULARES [X] PEATONALES [ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [ ] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

DISEÑO ARQUITECTONICO [X] [ ] [ ]

DISEÑO URBANISTICO [ ] [X] [ ]

ACABADOS [X] [ ] [ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

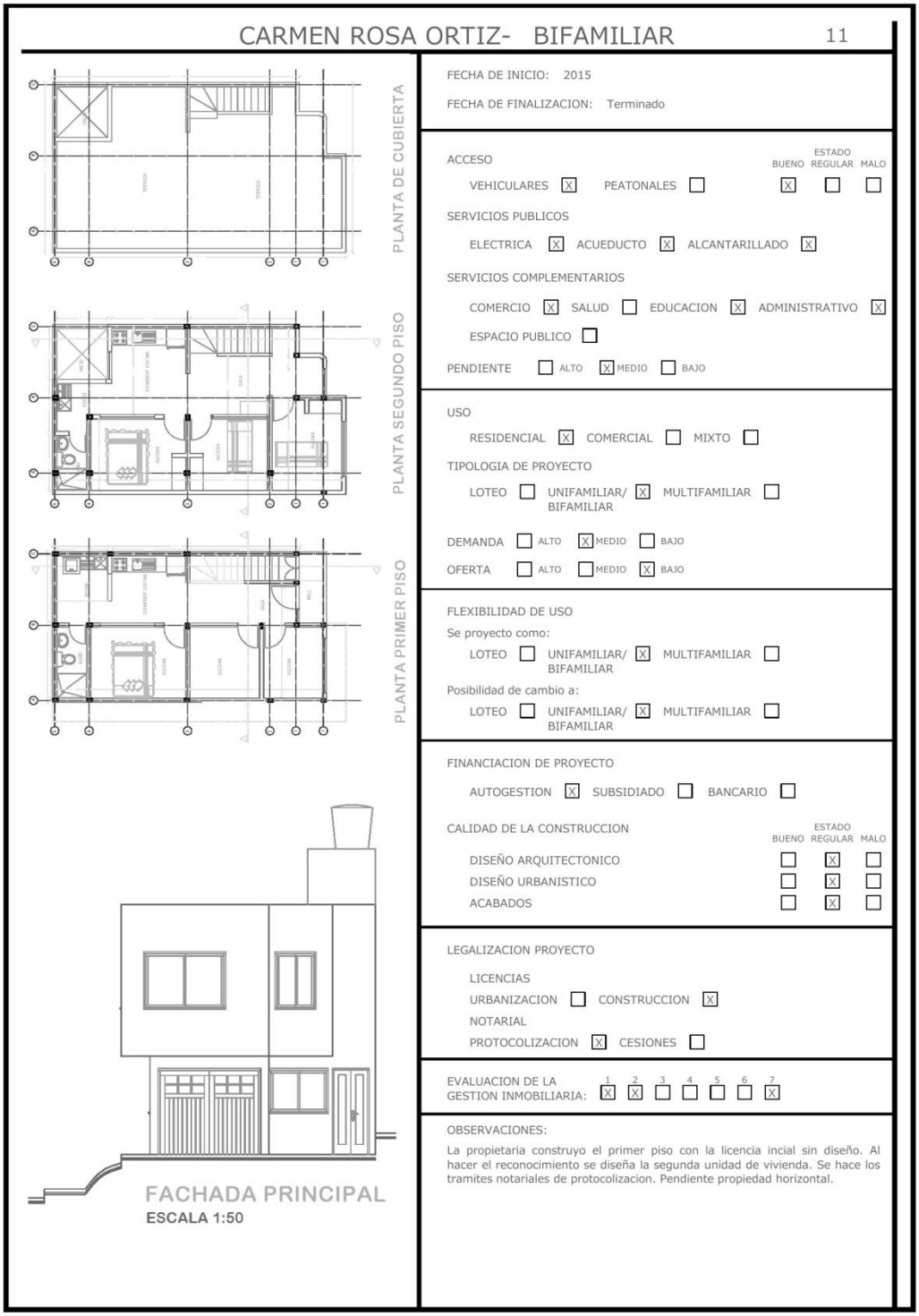
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [ ] 7 [X]

OBSERVACIONES:

Diseño inicial del proyecto de urbanizacion balcones de sevilla. La mayoria cambiaron a vivienda multiple.
El proyecto se ejecuto en su momento con licencias pero no protocolizaron por escritura publica la construccion y se requirio hacer reconocimiento de construccion.

Fuente: Autor

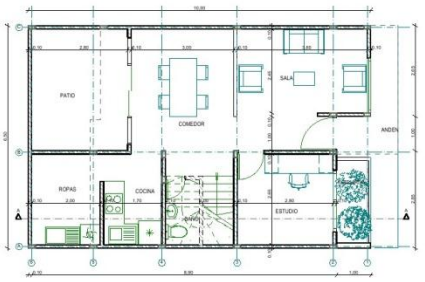
Ficha 11 Carmen Rosa Ortiz



Fuente: Autor

Ficha 12 Casa Tipo Málaga Señorial

CASA TIPO MALAGA SEÑORIAL 12









FECHA DE INICIO: 2016

FECHA DE FINALIZACION: En desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO [X] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [X]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

DISEÑO ARQUITECTONICO [X] [ ] [ ]

DISEÑO URBANISTICO [X] [ ] [ ]

ACABADOS [X] [ ] [ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

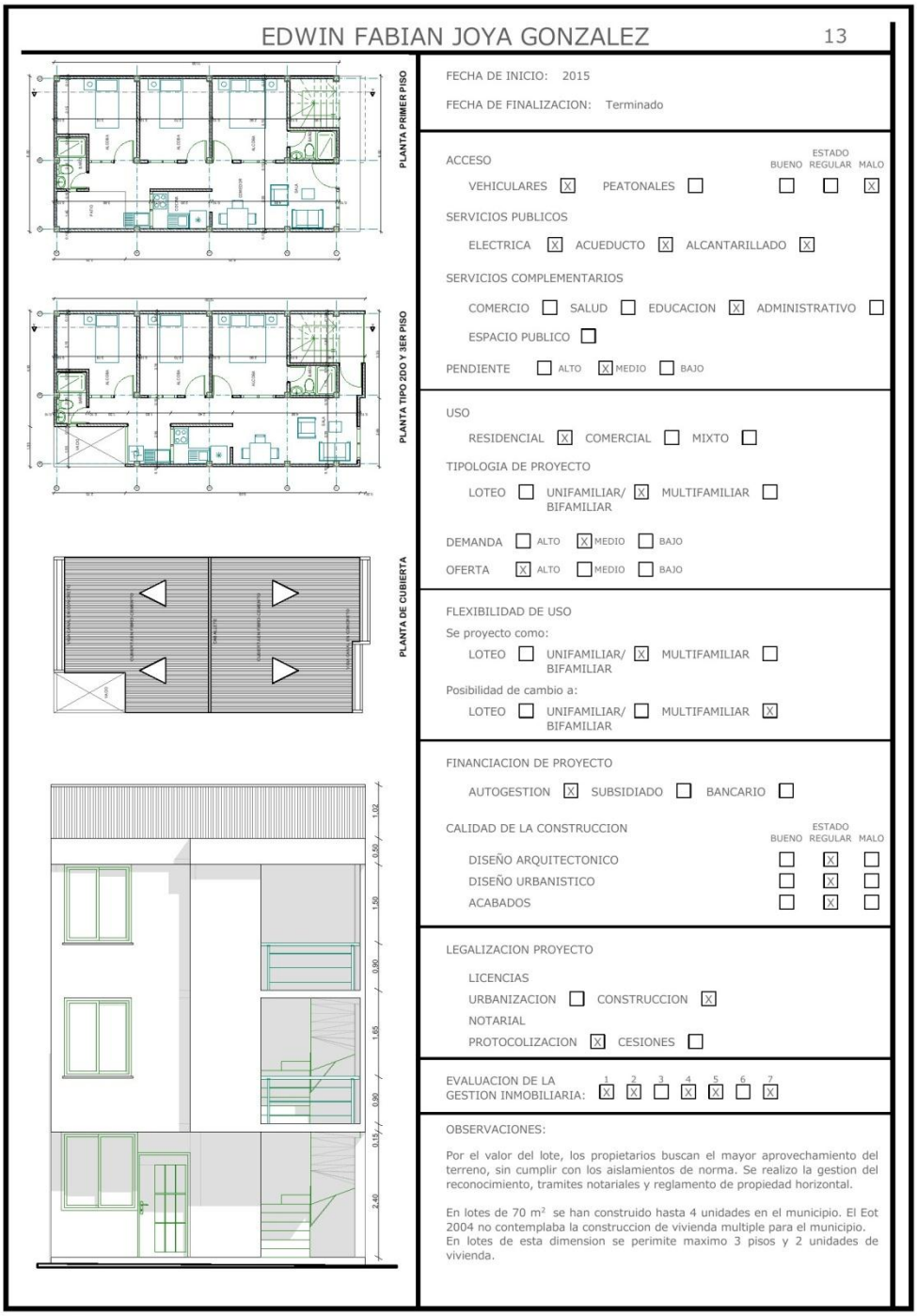
OBSERVACIONES:

La reduccion de la oferta- demanda de vivienda multifamiliar, permitio la ampliacion de la oferta en loteos y viviendas unifamiliares y bifamiliares.
Los procesos de gestion se estan realizando con la normativa en vigencia.

Fuente: Autor

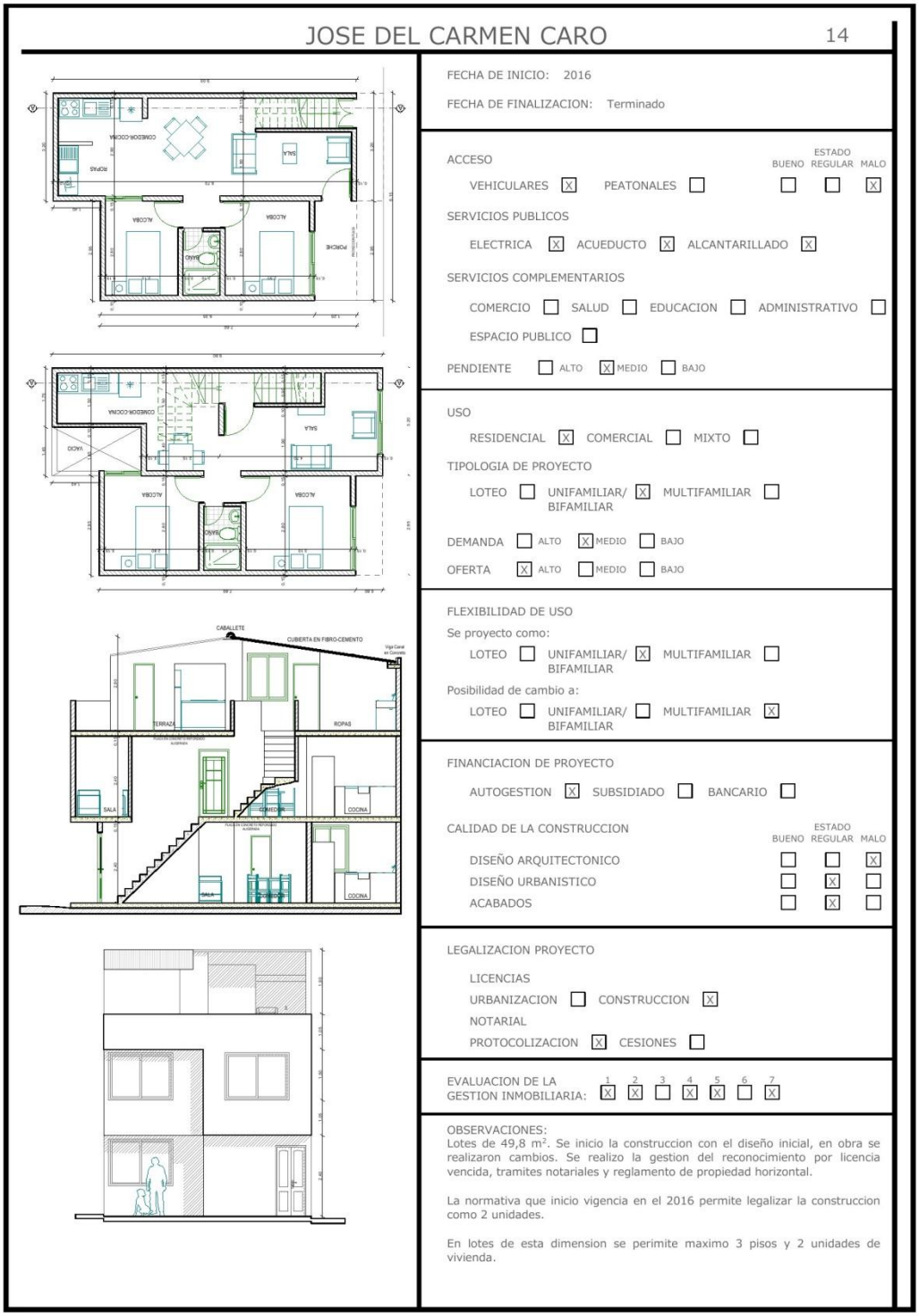
4.3 Multifamiliares

Ficha 13 Edwin Fabián Joya



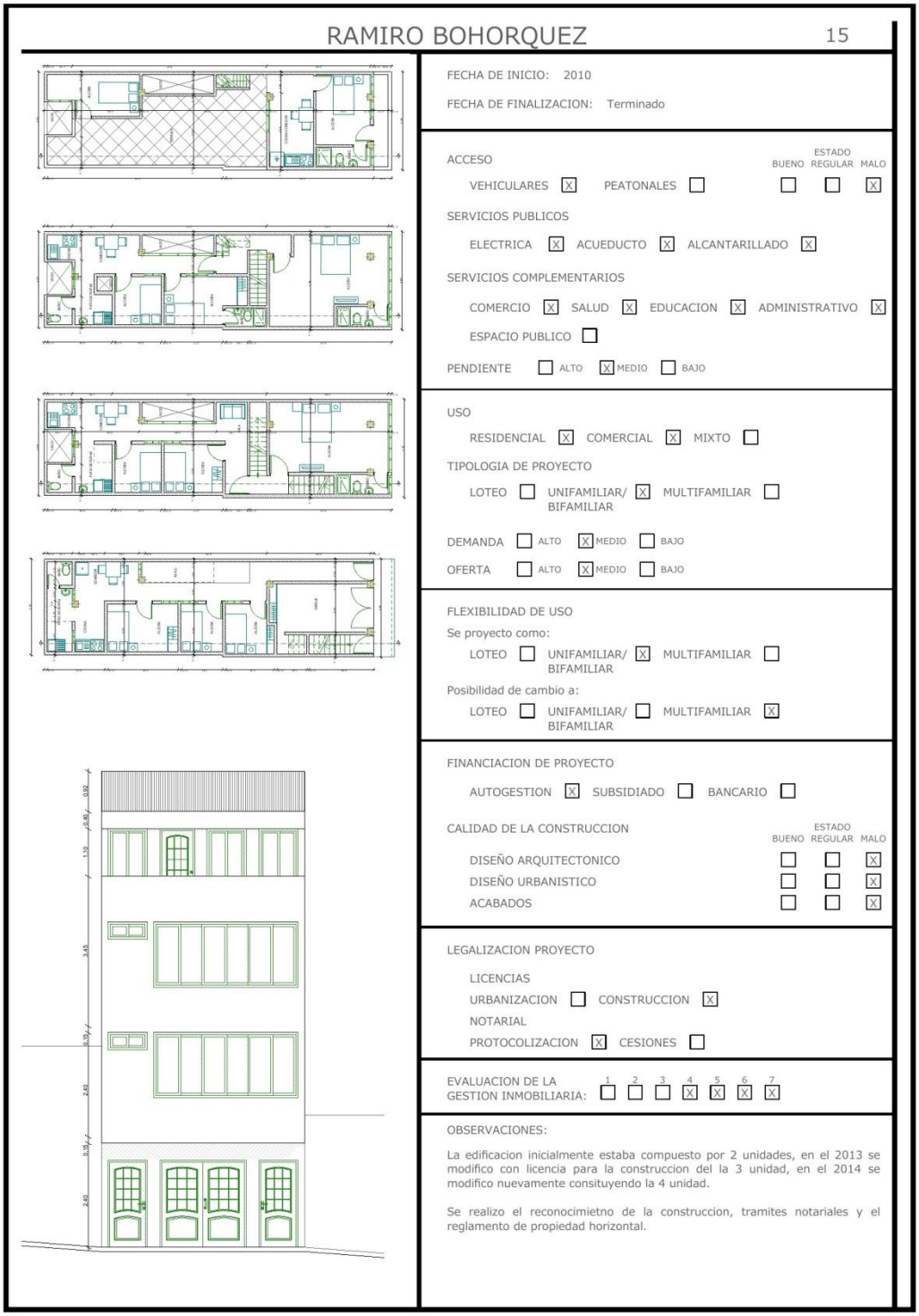
Fuente: Autor

Ficha 14 José del Carmen Caro



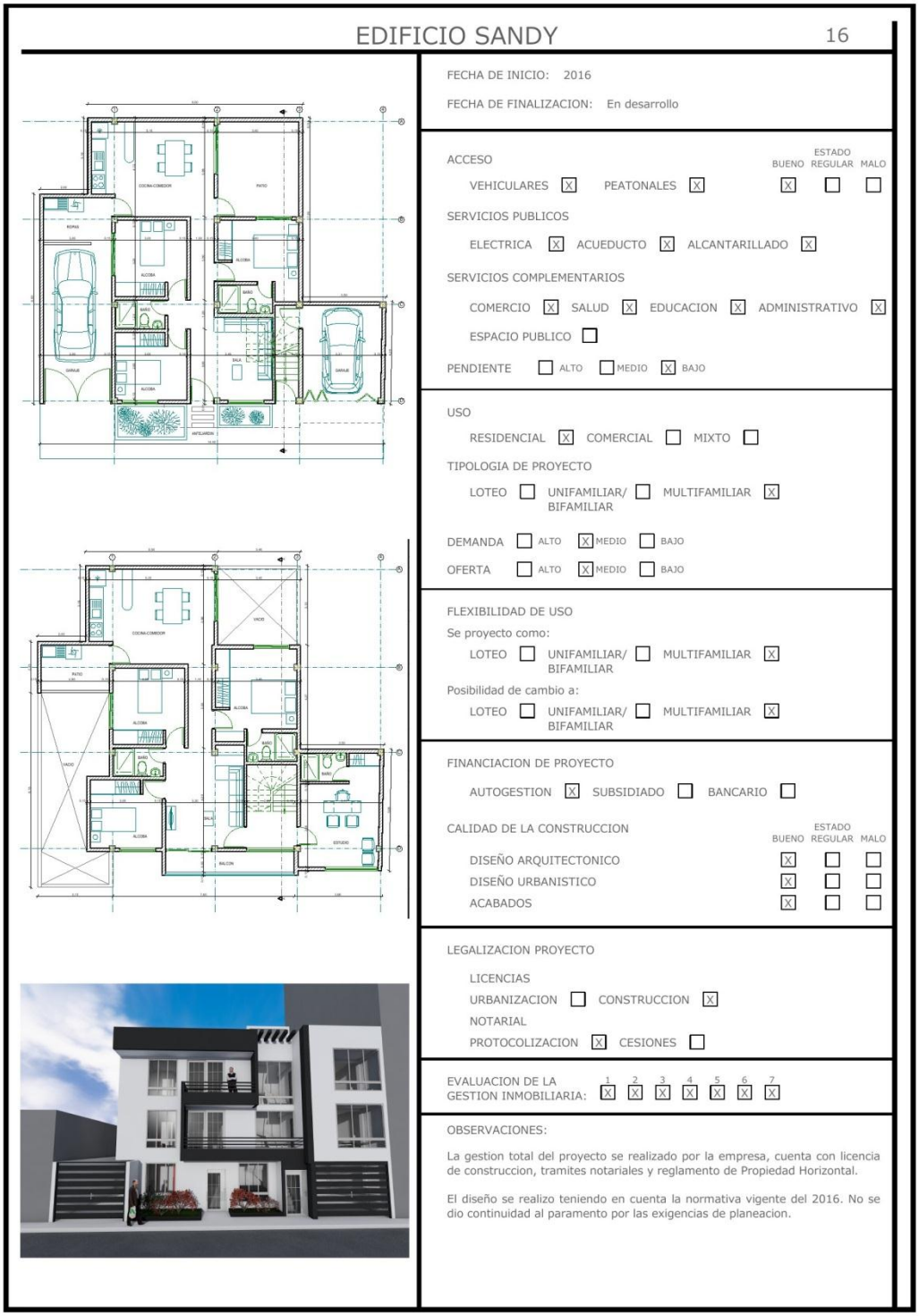
Fuente: Autor

Ficha 15 Ramiro Bohórquez



Fuente: Autor

Ficha 16 Edificio Sandy



EDIFICIO SANDY 16

FECHA DE INICIO: 2016

FECHA DE FINALIZACION: En desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO [X] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	X		
DISEÑO URBANISTICO	X		
ACABADOS	X		

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

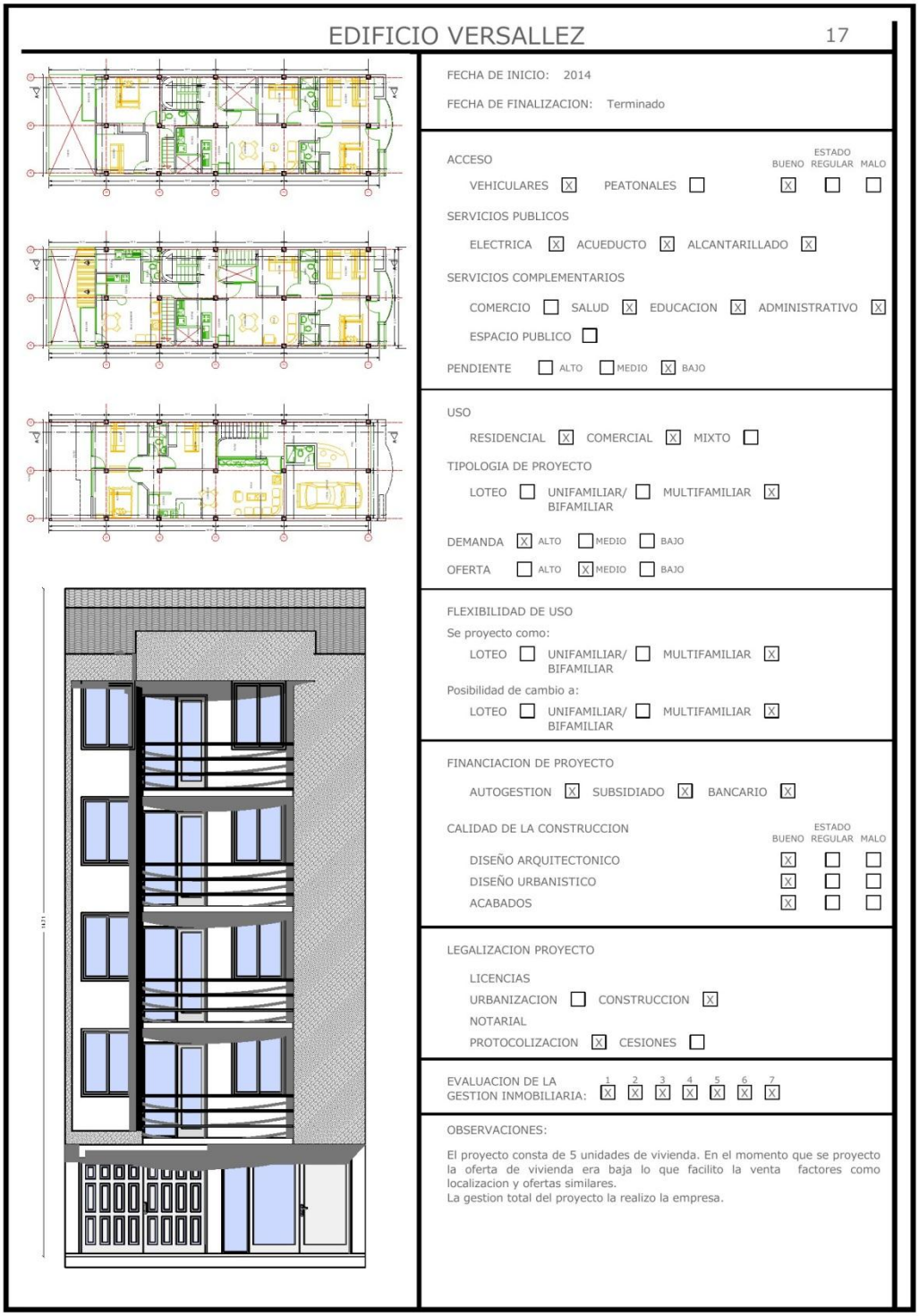
OBSERVACIONES:

La gestion total del proyecto se realizado por la empresa, cuenta con licencia de construccion, tramites notariales y reglamento de Propiedad Horizontal.

El diseño se realizo teniendo en cuenta la normativa vigente del 2016. No se dio continuidad al paramento por las exigencias de planeacion.

Fuente: Autor

Ficha 17 Edificio Versallez



EDIFICIO VERSALLEZ 17

FECHA DE INICIO: 2014

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO — ESTADO: BUENO REGULAR MALO

VEHICULARES [X] PEATONALES [ ] — [X] [ ] [ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [X] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

DEMANDA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [X] BANCARIO [X]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO REGULAR MALO

DISEÑO ARQUITECTONICO [X] [ ] [ ]

DISEÑO URBANISTICO [X] [ ] [ ]

ACABADOS [X] [ ] [ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

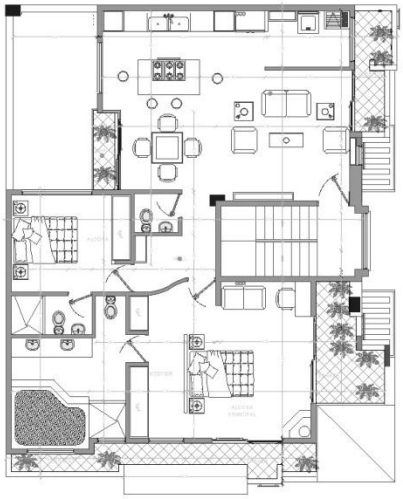
OBSERVACIONES:

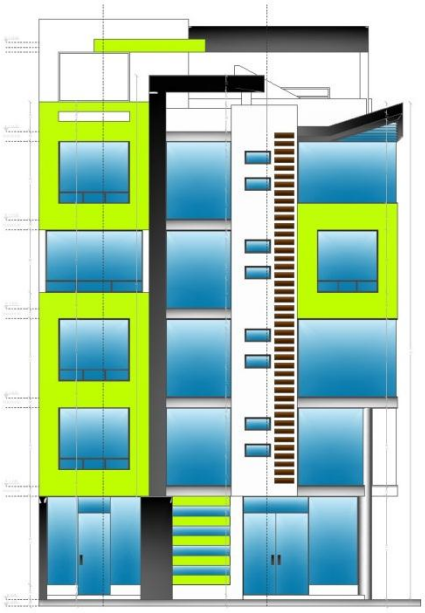
El proyecto consta de 5 unidades de vivienda. En el momento que se proyecto la oferta de vivienda era baja lo que facilito la venta factores como localizacion y ofertas similares.
La gestion total del proyecto la realizo la empresa.

Fuente: Autor

Ficha 18 Edificio Arkania

EDIFICIO ARKANIA 18





FECHA DE INICIO: 2015

FECHA DE FINALIZACION: En desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO [X] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [X] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [X] BANCARIO [X]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

DISEÑO ARQUITECTONICO [X] [ ] [ ]

DISEÑO URBANISTICO [X] [ ] [ ]

ACABADOS [X] [ ] [ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

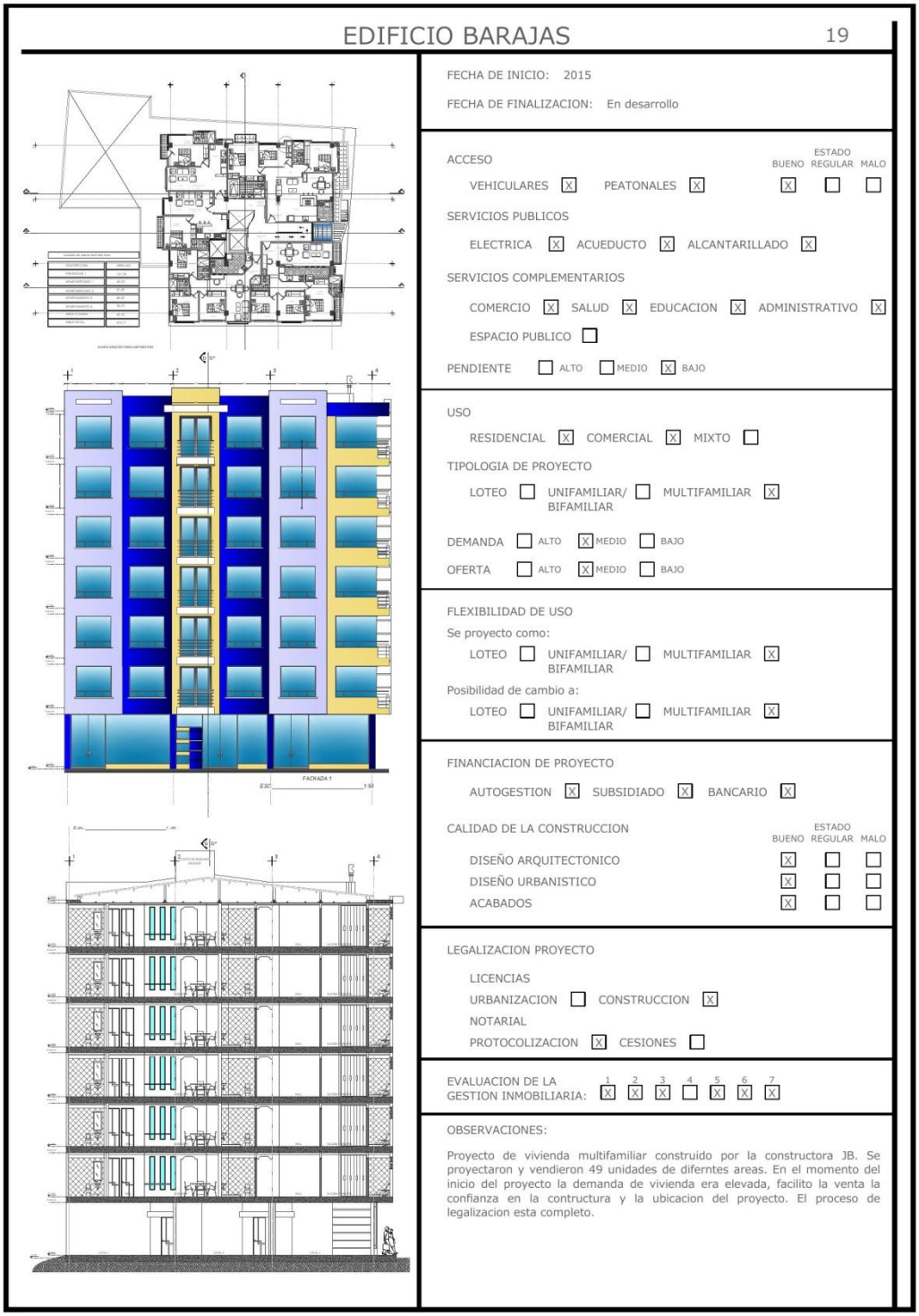
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

OBSERVACIONES:

El proyecto consta de 5 unidades de vivienda y locales comerciales. Las condiciones de mercado en el momento que se proyecto hizo que su venta fuera muy facial ademas de factores como localizacion y acabados.

Fuente: Autor a partir de Registros Constructora JB

Ficha 19 Edificio Barajas



EDIFICIO BARAJAS 19

FECHA DE INICIO: 2015

FECHA DE FINALIZACION: En desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO [X] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [X] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [X] BANCARIO [X]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

DISEÑO ARQUITECTONICO [X] [ ] [ ]

DISEÑO URBANISTICO [X] [ ] [ ]

ACABADOS [X] [ ] [ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

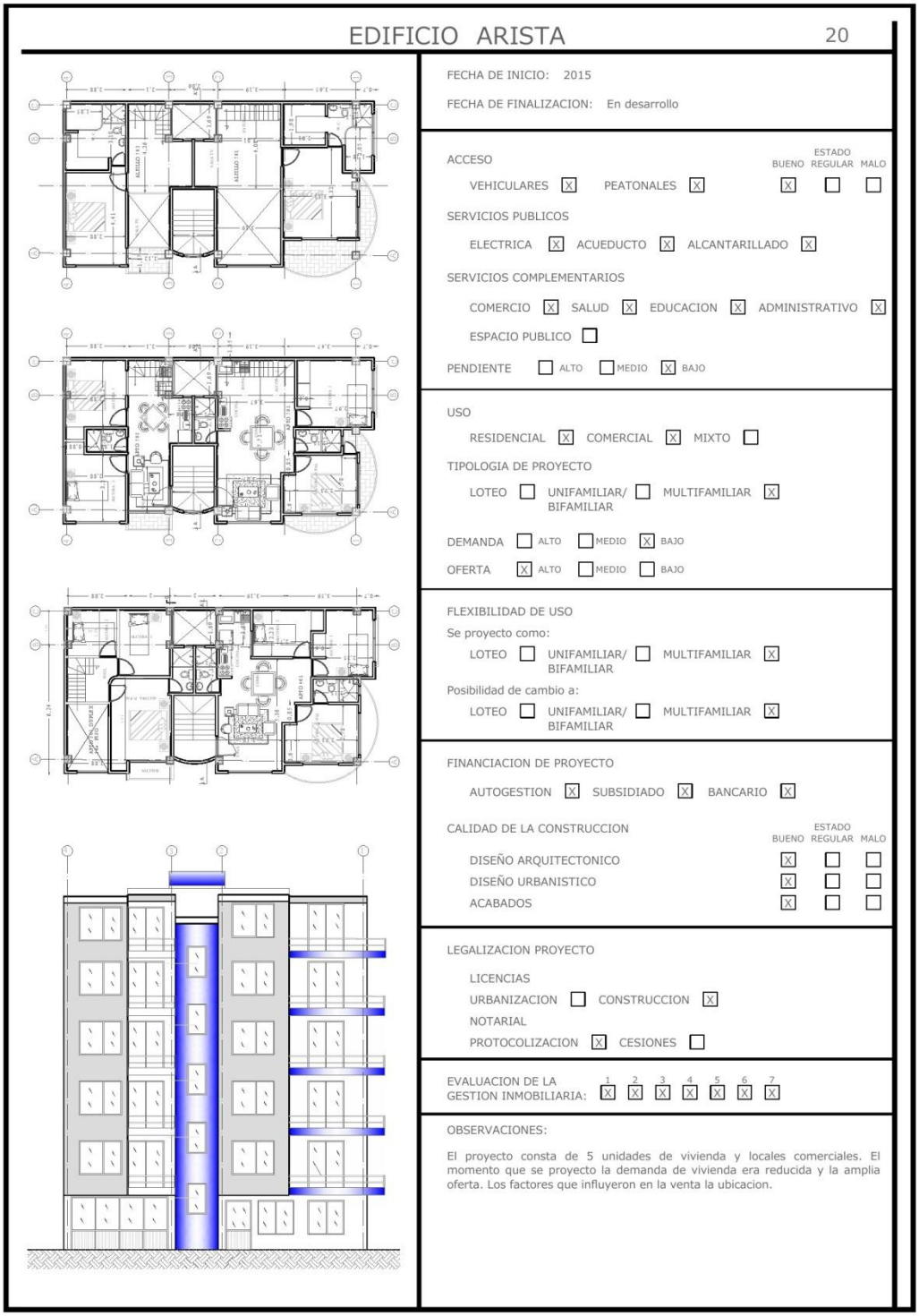
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [ ] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

OBSERVACIONES:

Proyecto de vivienda multifamiliar construido por la constructora JB. Se proyectaron y vendieron 49 unidades de diferntes areas. En el momento del inicio del proyecto la demanda de vivienda era elevada, facilito la venta la confianza en la contructura y la ubicacion del proyecto. El proceso de legalizacion esta completo.

Fuente: Autor a partir de Registros TECNIPROYECTOS

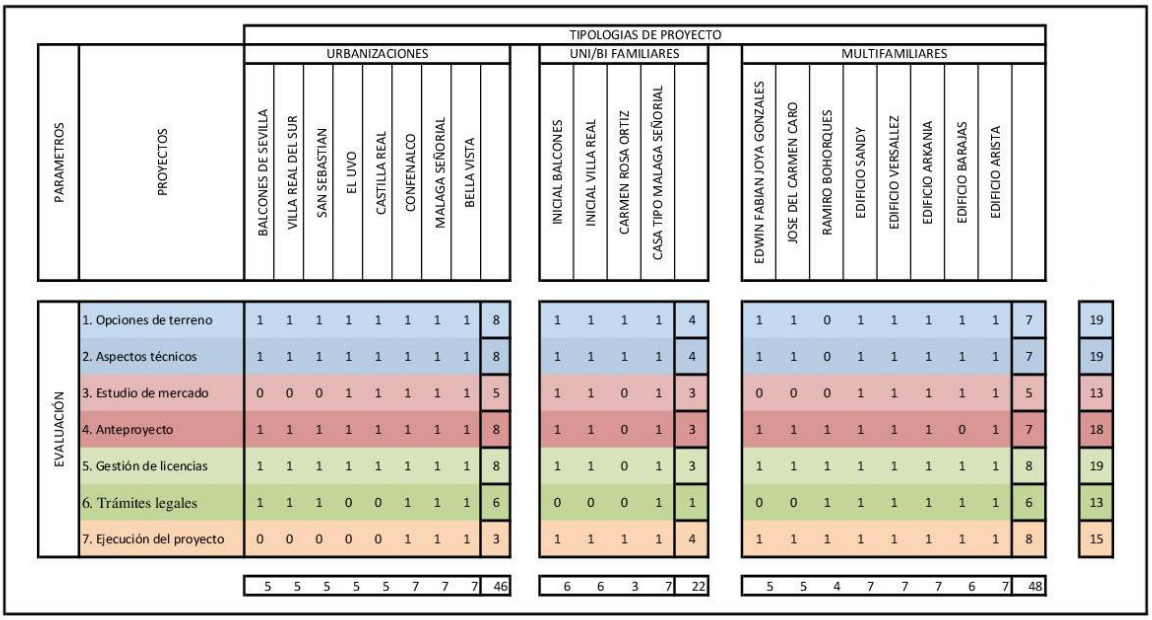
Ficha 20 Edificio Arista



Fuente: Autor

4.4 Matriz de resultados

Figura 49 Evaluación de proyectos Inmobiliarios de vivienda



PARAMETROS	PROYECTOS	TIPOLOGIAS DE PROYECTO																				
		URBANIZACIONES									UNI/BI FAMILIARES					MULTIFAMILIARES									
		BALCONES DE SEVILLA	VILLA REAL DEL SUR	SAN SEBASTIAN	EL UVO	CASTILLA REAL	CONFENALCO	MALAGA SEÑORIAL	BELLA VISTA		INICIAL BALCONES	INICIAL VILLA REAL	CARMEN ROSA ORTIZ	CASA TIPO MALAGA SEÑORIAL		EDWIN FABIAN JOYA GONZALES	JOSE DEL CARMEN CARO	RAMIRO BOHORQUES	EDIFICIO SANDY	EDIFICIO VERSALLEZ	EDIFICIO ARKANIA	EDIFICIO BARAJAS	EDIFICIO ARISTA		
EVALUACIÓN	1. Opciones de terreno	1	1	1	1	1	1	1	1	8	1	1	1	1	4	1	1	0	1	1	1	1	1	7	19
	2. Aspectos técnicos	1	1	1	1	1	1	1	1	8	1	1	1	1	4	1	1	0	1	1	1	1	1	7	19
	3. Estudio de mercado	0	0	0	1	1	1	1	1	5	1	1	0	1	3	0	0	0	1	1	1	1	1	5	13
	4. Anteproyecto	1	1	1	1	1	1	1	1	8	1	1	0	1	3	1	1	1	1	1	1	0	1	7	18
	5. Gestión de licencias	1	1	1	1	1	1	1	1	8	1	1	0	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	8	19
	6. Trámites legales	1	1	1	0	0	1	1	1	6	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	6	13
	7. Ejecución del proyecto	0	0	0	0	0	1	1	1	3	1	1	1	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	8	15
		5	5	5	5	5	7	7	7	46	6	6	3	7	22	5	5	4	7	7	7	6	7	48	

Fuente: Autor

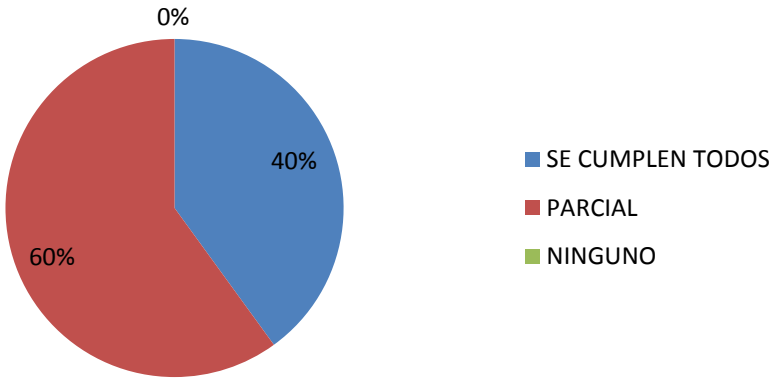
De acuerdo a los parámetros de evaluación establecidos la gestión de los proyectos de vivienda en el municipio de Málaga ha cambiado con la condiciones del mercado en la mayoría de sus proyectos, los procesos realizados por particulares son los que presentan mayores problemas en la gestión de licencias y tramites notariales, solo son realizados en la medida de las necesidades (venta, hipoteca, donación, entre otros), Este tipo de trámites son los más comunes en la empresa.

En el caso de las urbanizaciones y los proyectos iniciales, los factores externos no permitieron su desarrollo. En los años que se reactivaron estos proyectos la demanda de vivienda era diferente y los cambios presentaron cambios en sin tener la normativa y la calidad de las unidades de vivienda a ofertar. Como se ve en el proyecto de Ramiro Bohórquez y Edwin Fabián Joya.

Los proyectos urbanísticos “El Uvo” y “Castilla Real” presentaron problemas en el seguimiento de los trámites legales en cuanto a la conformación de la Propiedad Horizontal, la cesión de vías y la ejecución de las obras urbanísticas. Los demás proyectos han tenido cambios en los diseños por los ajustes a la normativa.

Los proyectos multifamiliares con más de 4 unidades dado el nivel de inversión, tiene más estudios y al entrar en oferta, las licencias y trámites legales están en gestión o han terminado. Otros casos de multifamiliares son los proyectos que cambiaron de tipología o se reformaron creando otras unidades de vivienda.

Figura 50 Cumplimiento de parámetro de evaluación



La gestión de los proyectos de vivienda en los últimos años ha sido parcial, los procesos que no fueron gestionados en su momento se le está dando continuidad en medida que el mercado y la necesidades lo requieran.

CONCLUSIONES

En el municipio de Málaga, el incremento en la demanda de vivienda género aumento en la construcción y cambios en la tipología de vivienda, esta se desarrolló de forma individual, por autogestión, autoconstrucción y autofinanciamiento de los propietarios.

La flexibilidad municipal en la normativa urbanística y arquitectónica influyo positivamente en el desarrollo socioeconómico, pero al mismo tiempo ocasiono problemas como:

- Densificación desordenada
- Trámites legales incompletos
- Falta de seguimiento a las licencias
- Déficit de espacio público

La normativa actual intenta solucionar estos problemas, pero no responde a las necesidades del municipio y la demanda actual de vivienda. Es necesaria la revisión de la misma con el fin de permitir el desarrollo y crecimiento del municipio.

La empresa FACAP S.A.S con la ejecución y gestión de sus proyectos y de particulares se posiciona como empresa de asesorías, trámites y gestión inmobiliaria, continuando con los procesos incompletos y seguimiento a las propuestas de vivienda, que respondan a las necesidades del mercado con calidad y de acuerdo a la norma.

ANEXOS

BIBLIOGRAFIA

López, Catalina. (2011). Importancia de las prácticas empresariales. Guía academica.com, Recuperado desde: http://www.guiaacademica.com

Alcaldía municipal (2004). Esquema de ordenamiento territorial Málaga. Málaga (Santander)

Alcaldía municipal (2015). Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Málaga Departamento de Santander, Colombia

Ley 388 (1997) Ley de ordenamiento territorial municipal y distrital.

Alcaldía municipal (2015) Plan de Ordenamiento Territorial municipio de Pereira. Pereira (Risaralda)

Alcaldía municipal (2015) Plan Básico de Ordenamiento Territorial municipio de Pamplona. Pamplona (Norte de Santander)

Decreto 1469 (2010) Licencias urbanísticas. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Ley 675 (2001) Régimen de propiedad horizontal

Rojas, Javier. (2015).Gestión predial. Avaluadores profesionales asociados, Recuperado desde: http://www.apra.com.co

(2015) Promoción y Gestión Inmobiliaria. C+A Arquitectos

(2006) Guía Metodológica 2. Licenciamiento Urbanístico, Reconocimiento De Edificaciones Y Legalización De Asentamientos Humanos.



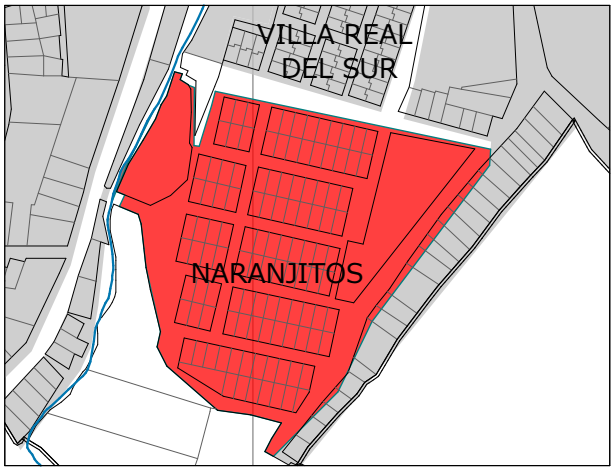
FICHAS BARRIOS

MÁLAGA -SANTANDER

BARRIO NARANJITOS

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☐ SIN EROSION ☐ MODERADO ☒ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☐	☒	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☐	☐	☐
PARQUEADEROS	☒	☐			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☒	☐	☒	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES



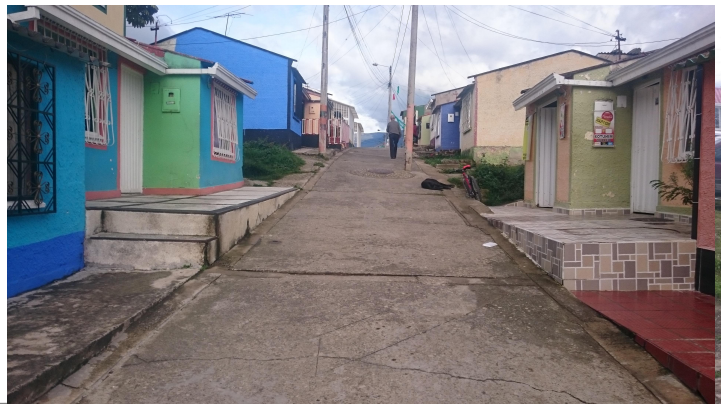












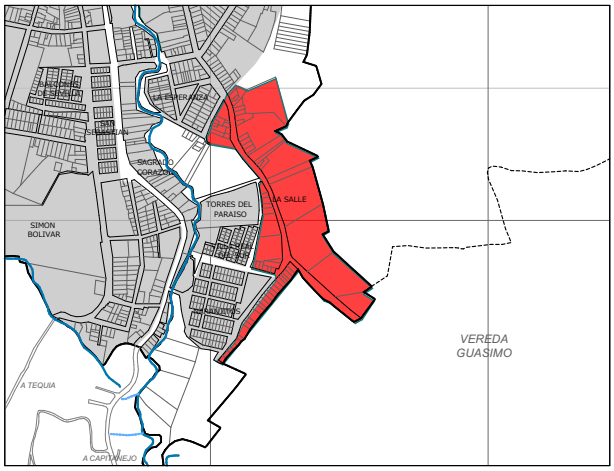



OBSERVACIONES

LA SALLE

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☐ SIN EROSION ☒ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	X			X	
PEATONALES		X			
ANDENES	X				X
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES


















OBSERVACIONES

VILLA REAL DEL SUR

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☒	☐	☐	☒	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES












OBSERVACIONES

TORRES DEL PARAISO

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☒ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☒	☐			

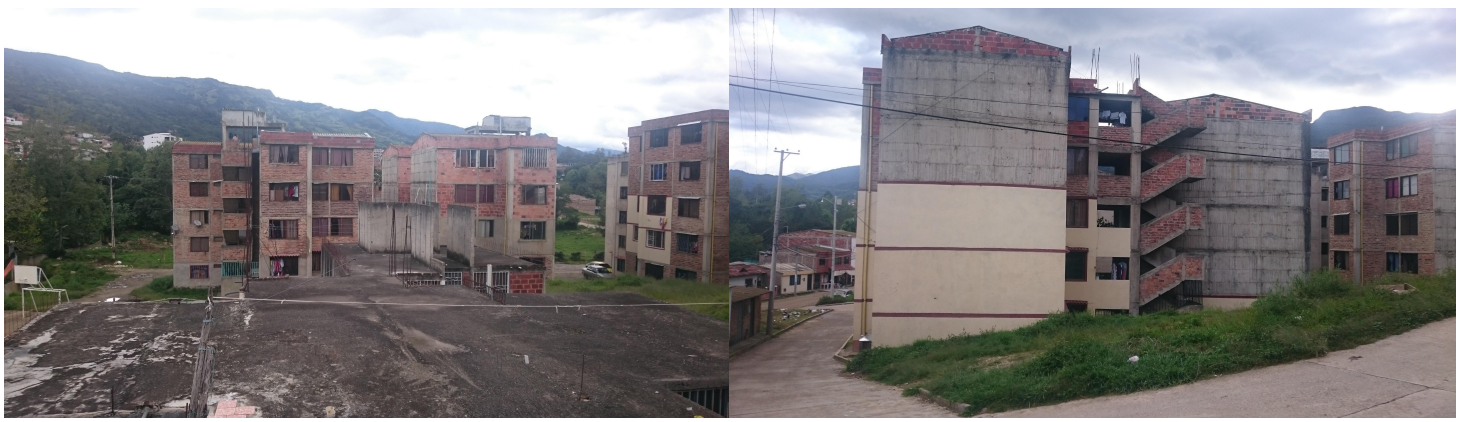
	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☒ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES









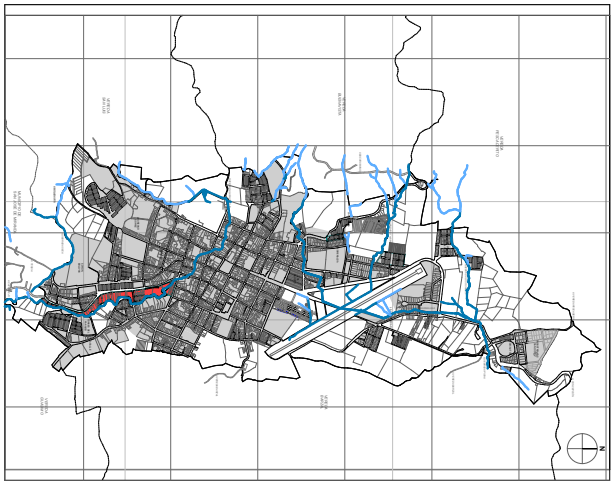


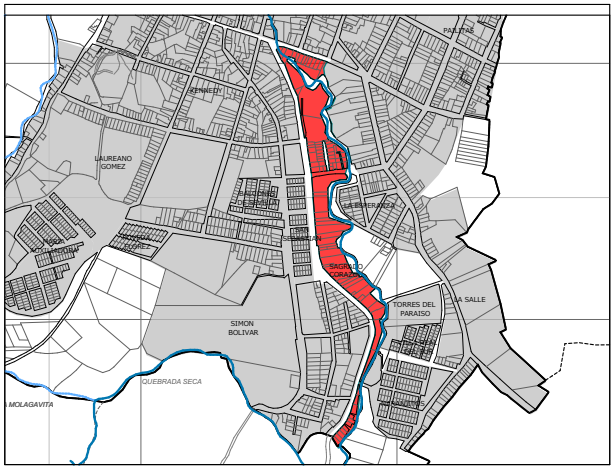



OBSERVACIONES

SAGRADO CORAZON

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☒ RONDA HIDRICA ☒ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES













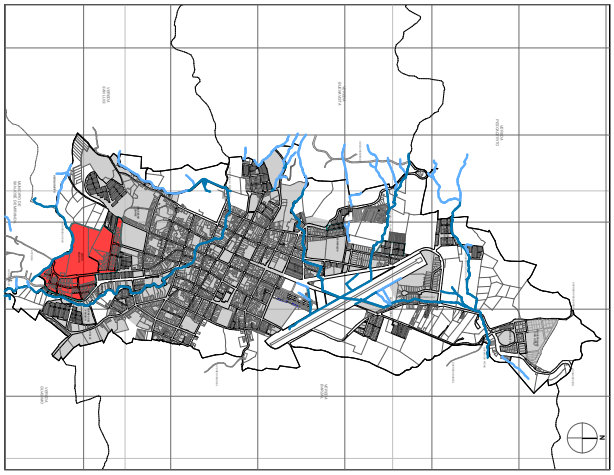


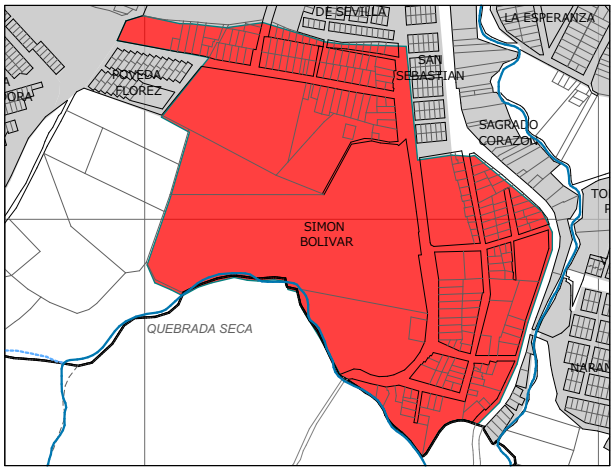



OBSERVACIONES

SIMON BOLIVAR

UBICACION





PENDIENTE	[X] ALTO	[ ] MEDIO	[ ] BAJO		
EROSION	[X] SIN EROSION	[ ] MODERADO	[ ] SEVERA		
PROTECCION AMBIENTAL	[ ] RONDA HIDRICA	[ ] VIA NACIONAL			
POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN	[ ] ALTO	[ ] MEDIO	[X] BAJO		
NIVEL DE COMERCIO	[ ] ALTO	[X] MEDIO	[ ] BAJO		

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	[X]	[ ]	[ ]	[X]	[ ]
PEATONALES	[X]	[ ]	[ ]	[X]	[ ]
ANDENES	[X]	[ ]	[ ]	[X]	[ ]
PARQUEADEROS	[ ]	[X]			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
RED DE ACUEDUCTO	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
RED DE ALCANTARILLADO	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	[ ]	[X]	[ ]	[ ]	[ ]

TIPOLOGIA DE VIVIENDA [ ] UNIFAMILIAR [ ] BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X] MIXTA

PROYECTOS EN CURSO [ ] SI [X] NO

OBSERVACIONES





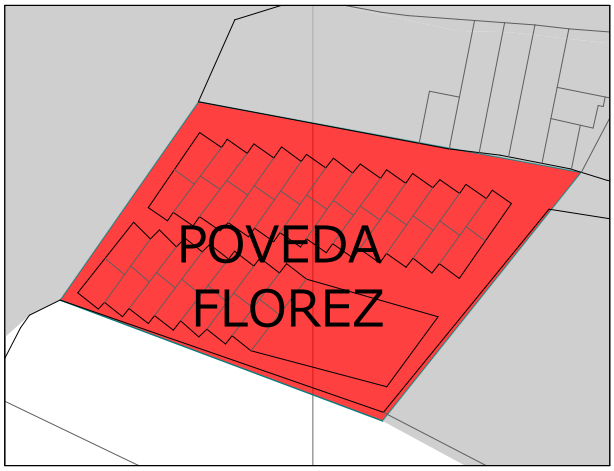




POVEDA FLOREZ

UBICACION





PENDIENTE [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

EROSION [X] SIN EROSION [ ] MODERADO [ ] SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL [ ] RONDA HIDRICA [ ] VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

NIVEL DE COMERCIO [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	X			X	
PEATONALES	X		X		
ANDENES	X				X
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA [X] UNIFAMILIAR [ ] BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ] MIXTA

PROYECTOS EN CURSO [X] SI [ ] NO

OBSERVACIONES





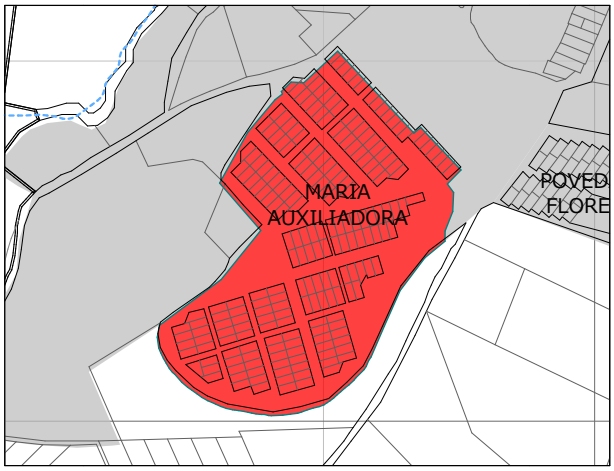




MARIA AUXILIADORA

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☐ SIN EROSION ☒ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	X			X	
PEATONALES	X			X	
ANDENES	X		X		
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	X		X		

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES













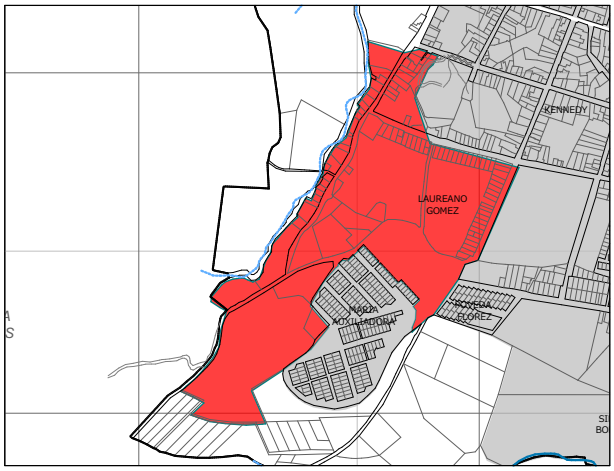





OBSERVACIONES

UBICACION





PENDIENTE [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

EROSION [ ] SIN EROSION [X] MODERADO [ ] SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL [X] RONDA HIDRICA [ ] VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

NIVEL DE COMERCIO [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	X		X		
PEATONALES		X			
ANDENES	X				X
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA [X] UNIFAMILIAR [ ] BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ] MIXTA

PROYECTOS EN CURSO [ ] SI [X] NO

OBSERVACIONES













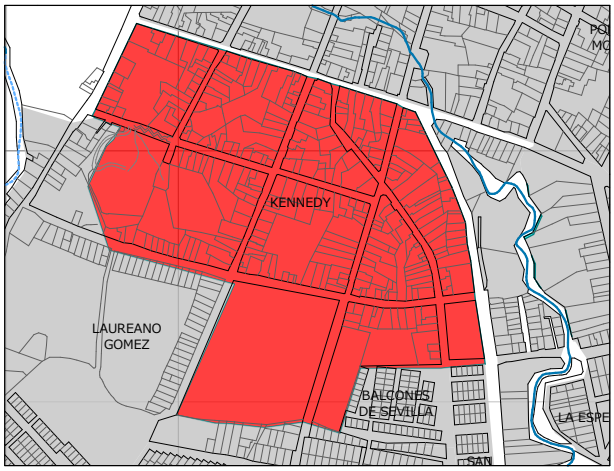





OBSERVACIONES

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO
EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA
PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL
POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO
NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	☒	☐	☐	☒	☐
PEATONALES	☒	☐	☐	☒	☐
ANDENES	☒	☐	☐	☒	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES





















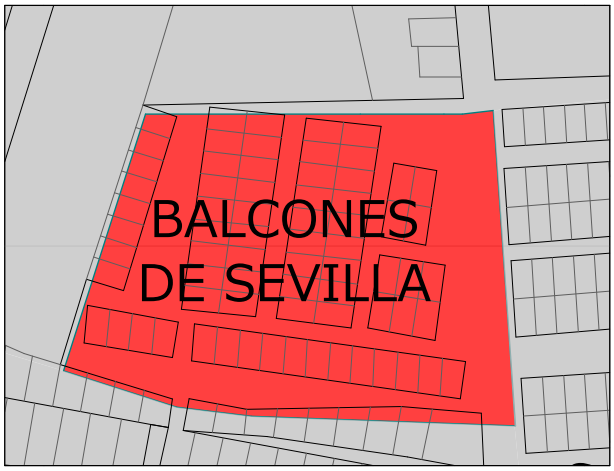



OBSERVACIONES

BALCONES DE SEVILLA

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	☒	☐	☐	☐	☒
PEATONALES	☒	☐	☐	☒	☐
ANDENES	☒	☐	☐	☐	☒
PARQUEADEROS	☒	☐			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES





SAN SEBASTIAN

UBICACION





PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

EROSION [X] SIN EROSION [ ] MODERADO [ ] SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL [ ] RONDA HIDRICA [X] VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

NIVEL DE COMERCIO [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	X			X	
PEATONALES	X			X	
ANDENES	X				X
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA [ ] UNIFAMILIAR [ ] BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X] MIXTA

PROYECTOS EN CURSO [X] SI [ ] NO

OBSERVACIONES















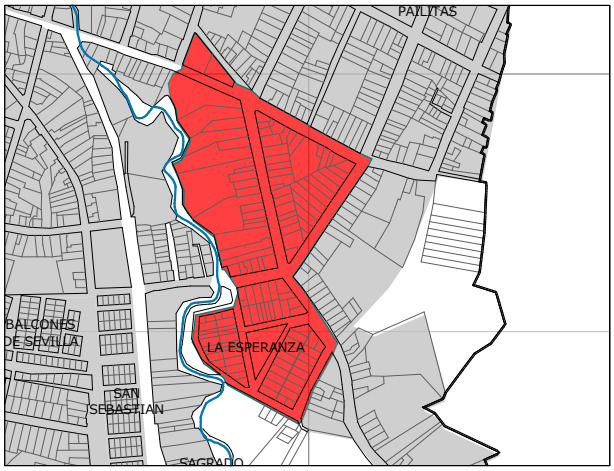



OBSERVACIONES

LA ESPERANZA

UBICACION





PENDIENTE	☐ ALTO	☒ MEDIO	☐ BAJO		
EROSION	☒ SIN EROSION	☐ MODERADO	☐ SEVERA		
PROTECCION AMBIENTAL	☒ RONDA HIDRICA	☐ VIA NACIONAL			
POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN	☐ ALTO	☒ MEDIO	☐ BAJO		
NIVEL DE COMERCIO	☐ ALTO	☐ MEDIO	☒ BAJO		

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA	☐ UNIFAMILIAR	☐ BIFAMILIAR	☐ MULTIFAMILIAR	☒ MIXTA
PROYECTOS EN CURSO	☒ SI	☐ NO		

OBSERVACIONES















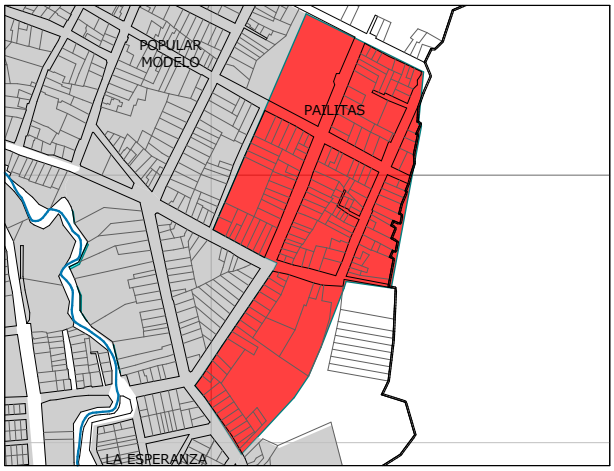



OBSERVACIONES

PAILITAS

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	X		X		
PEATONALES	X		X		
ANDENES	X			X	
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES

















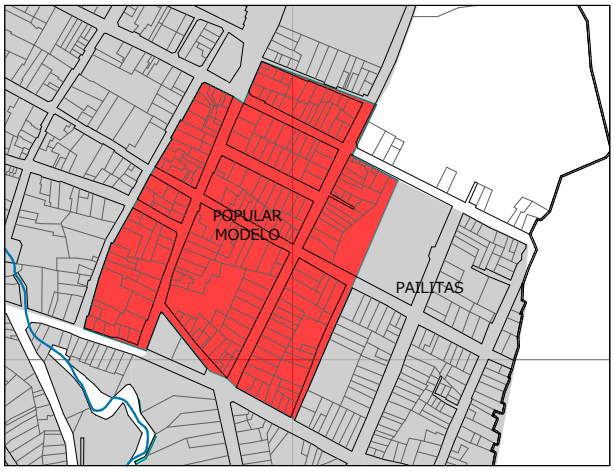


OBSERVACIONES

POPULAR MODELO

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☒ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES





















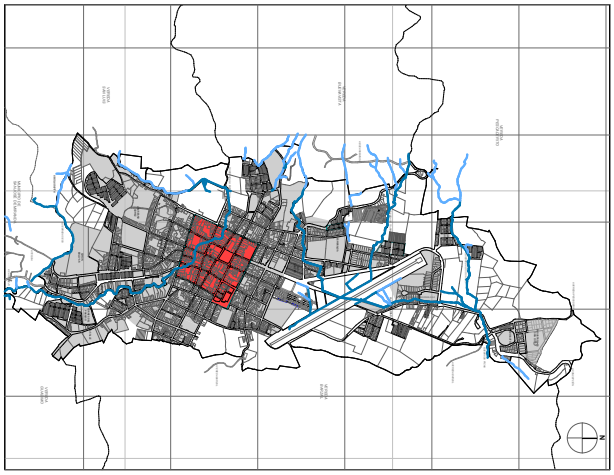


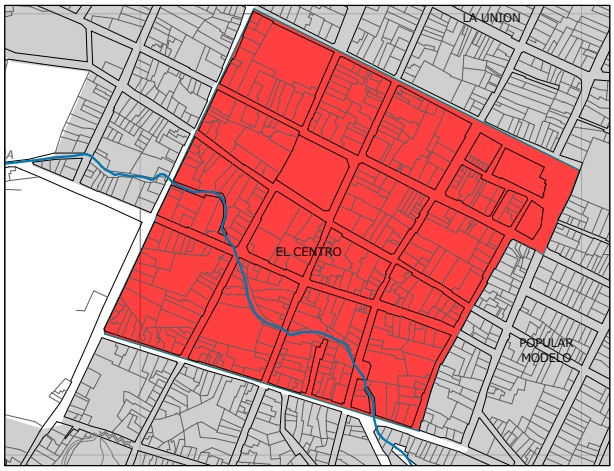


OBSERVACIONES

CENTRO

UBICACION





PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

EROSION [X] SIN EROSION [ ] MODERADO [ ] SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL [X] RONDA HIDRICA [ ] VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

NIVEL DE COMERCIO [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	X			X	
PEATONALES		X			
ANDENES	X			X	
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA [ ] UNIFAMILIAR [ ] BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X] MIXTA

PROYECTOS EN CURSO [X] SI [ ] NO

OBSERVACIONES





















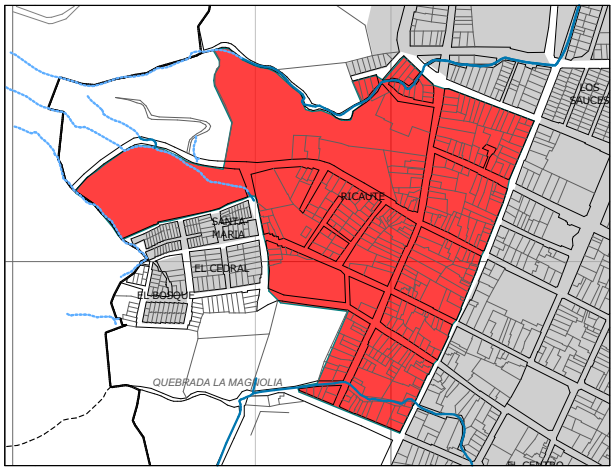




OBSERVACIONES

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO
EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA
PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL
POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO
NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	X			X	
PEATONALES		X			
ANDENES	X			X	
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES



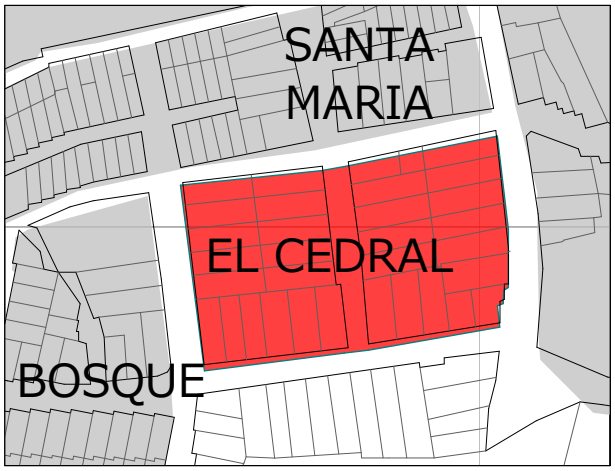






UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO
EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA
PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL
POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO
NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	X			X	
PEATONALES	X			X	
ANDENES	X			X	
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES





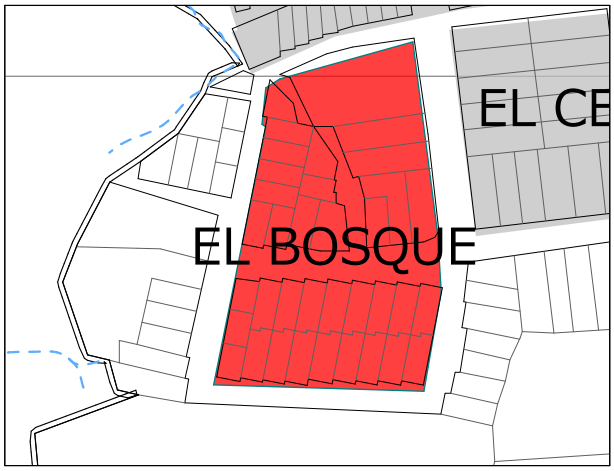




EL BOSQUE

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☐ SIN EROSION ☒ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☒ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES



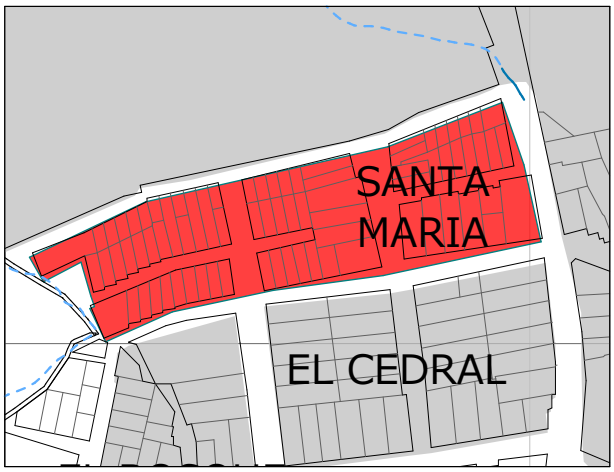






UBICACION





PENDIENTE [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO
EROSION [X] SIN EROSION [ ] MODERADO [ ] SEVERA
PROTECCION AMBIENTAL [ ] RONDA HIDRICA [ ] VIA NACIONAL
POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO
NIVEL DE COMERCIO [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	[ ]	[X]	[ ]	[ ]	[ ]
PEATONALES	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
ANDENES	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
PARQUEADEROS	[ ]	[X]			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
RED DE ACUEDUCTO	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
RED DE ALCANTARILLADO	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	[ ]	[X]	[ ]	[ ]	[ ]

TIPOLOGIA DE VIVIENDA [X] UNIFAMILIAR [ ] BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ] MIXTA

PROYECTOS EN CURSO [ ] SI [X] NO

OBSERVACIONES





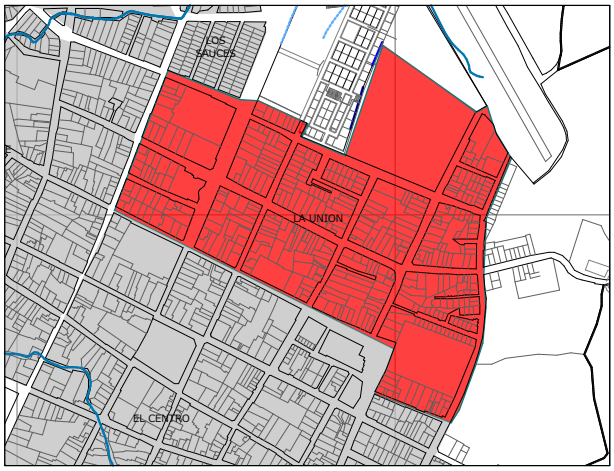




UNION

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☒ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☐	☒	☐
PEATONALES	☐	☒	☐	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES















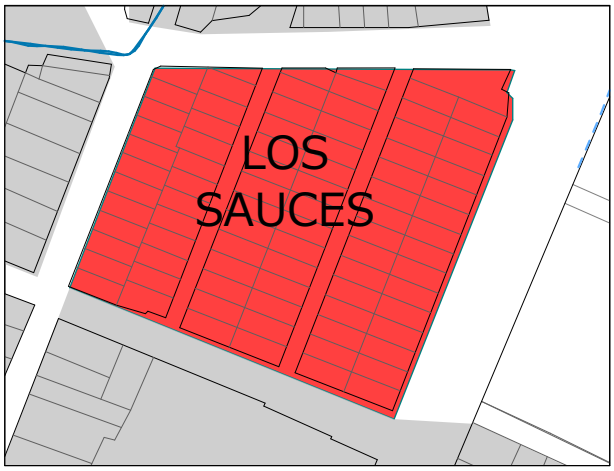



OBSERVACIONES

LOS SAUCES

UBICACION





PENDIENTE [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

EROSION [X] SIN EROSION [ ] MODERADO [ ] SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL [ ] RONDA HIDRICA [X] VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

NIVEL DE COMERCIO [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	X		X		
PEATONALES	X		X		
ANDENES	X		X		
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA [X] UNIFAMILIAR [ ] BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ] MIXTA

PROYECTOS EN CURSO [ ] SI [X] NO

OBSERVACIONES





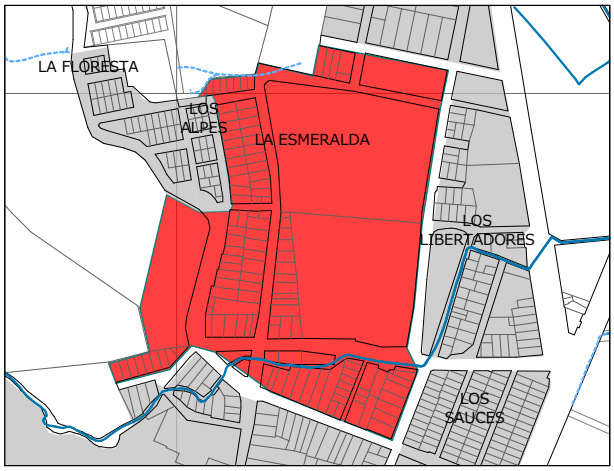




ESMERALDA

UBICACION





PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

EROSION [X] SIN EROSION [ ] MODERADO [ ] SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL [X] RONDA HIDRICA [ ] VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

NIVEL DE COMERCIO [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	X			X	
PEATONALES		X			
ANDENES	X			X	
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA [ ] UNIFAMILIAR [ ] BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X] MIXTA

PROYECTOS EN CURSO [X] SI [ ] NO

OBSERVACIONES

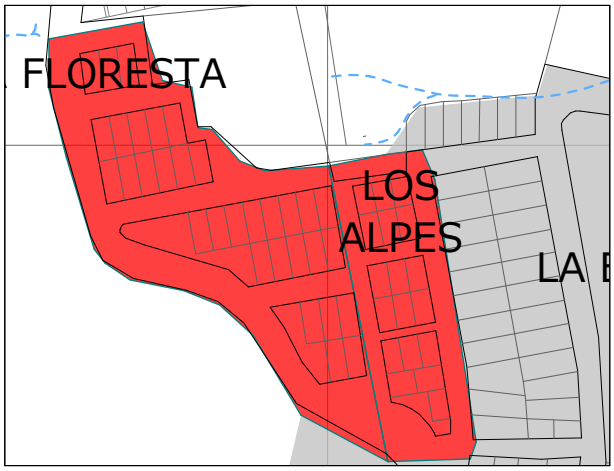




LOS ALPES Y FLORESTA

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	X				X
PEATONALES	X		X		
ANDENES	X		X		
PARQUEADEROS		X			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	X		X		
RED DE ACUEDUCTO	X		X		
RED DE ALCANTARILLADO	X		X		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		X			

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES















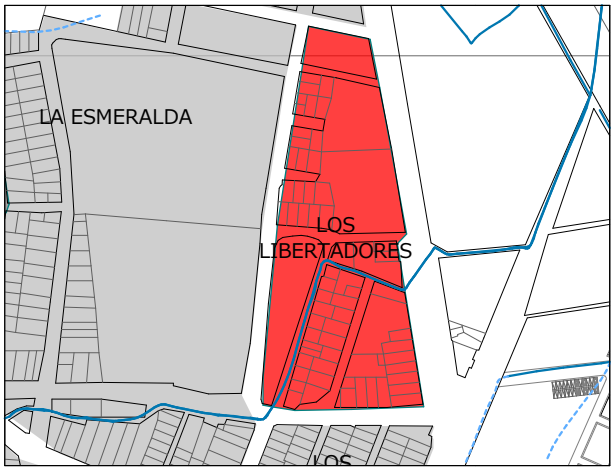



OBSERVACIONES

LOS LIBERTADORES

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☒ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☐	☒	☐	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☐	☒	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES



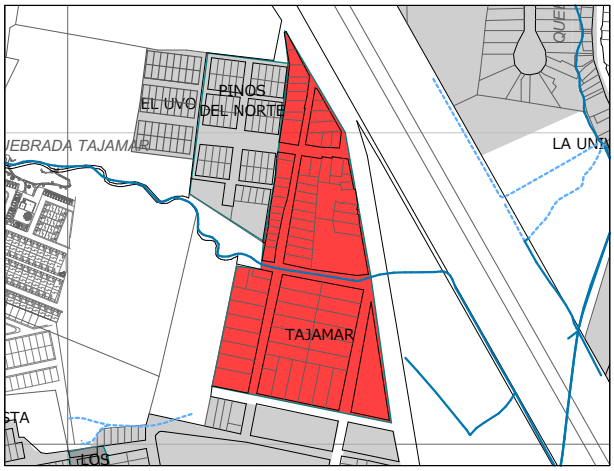






UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☒ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☐	☒	☐
PEATONALES	☐	☒	☐	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☐	☒	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES















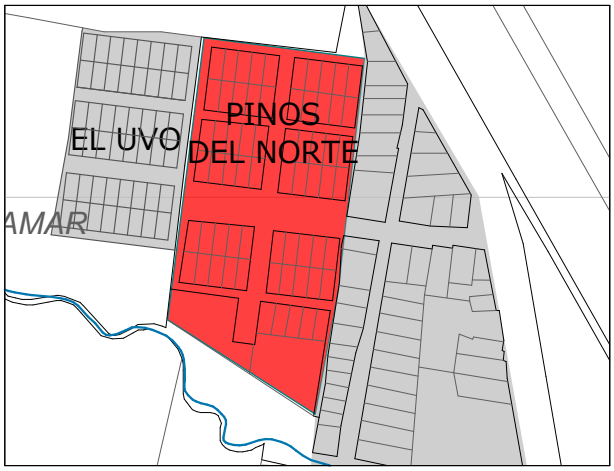



OBSERVACIONES

PINOS DEL NORTE

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☒	☐			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES













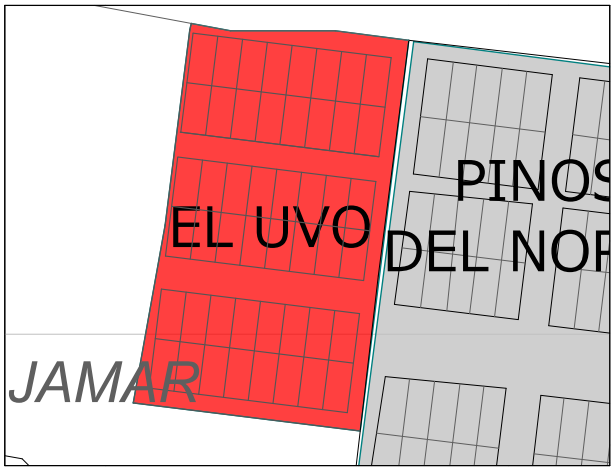





OBSERVACIONES

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO
EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA
PROTECCION AMBIENTAL ☒ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL
POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO
NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	☒	☐	☐	☐	☒
PEATONALES	☒	☐	☐	☐	☒
ANDENES	☒	☐	☐	☒	☐
PARQUEADEROS	☒	☐			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☐	☒	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☐	☒	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☐	☒	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☒	☐	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES





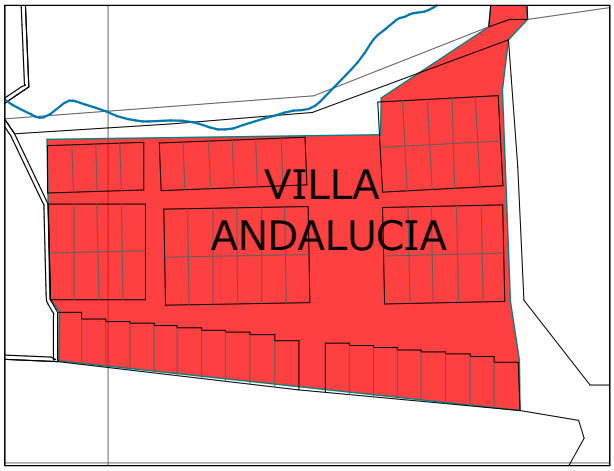




VILLA ANDALUCIA

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☐	☒	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☒	☐			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☒ SI ☐ NO

OBSERVACIONES















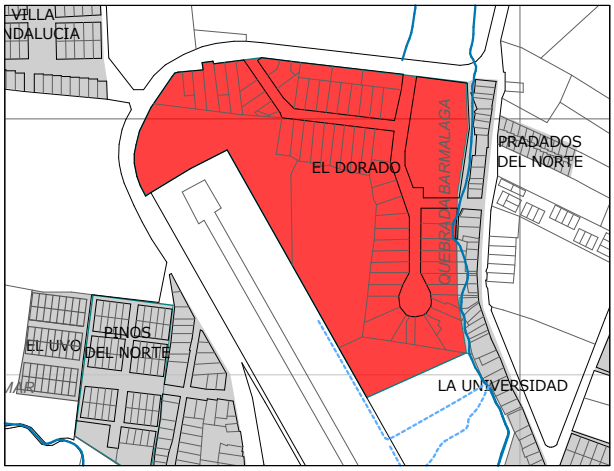



OBSERVACIONES

EL DORADO

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES

















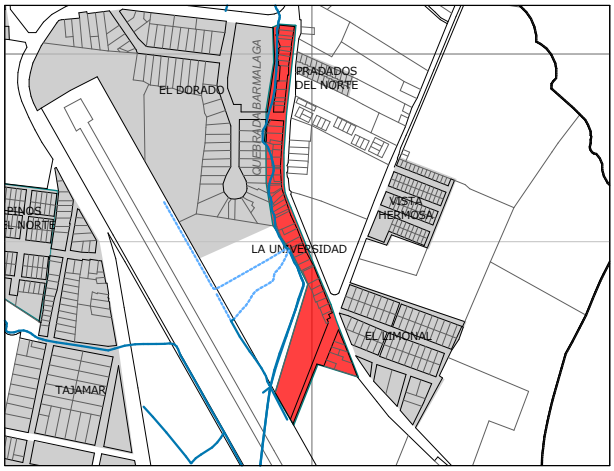


OBSERVACIONES

LA UNIVERSIDAD

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☒ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☐	☒	☐	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☒ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES















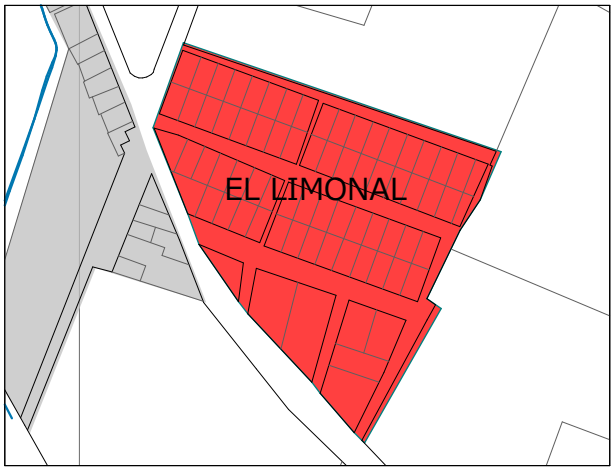



OBSERVACIONES

EL LIMONAL

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	☒	☐	☒	☐	☐
PEATONALES	☐	☒	☐	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES





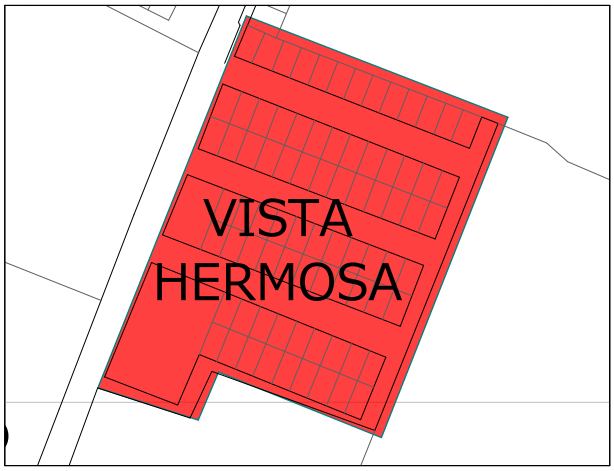




VISTA HERMOSA

UBICACION





PENDIENTE [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

EROSION [X] SIN EROSION [ ] MODERADO [ ] SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL [ ] RONDA HIDRICA [ ] VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

NIVEL DE COMERCIO [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

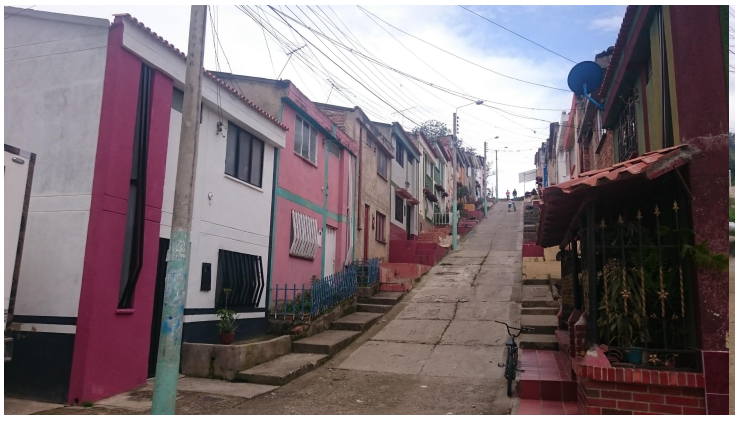
VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	[ ]	[X]	[ ]	[ ]	[ ]
PEATONALES	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
ANDENES	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
PARQUEADEROS	[ ]	[X]			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
RED DE ACUEDUCTO	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
RED DE ALCANTARILLADO	[X]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	[ ]	[X]	[ ]	[ ]	[ ]

TIPOLOGIA DE VIVIENDA [X] UNIFAMILIAR [ ] BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ] MIXTA

PROYECTOS EN CURSO [ ] SI [X] NO

OBSERVACIONES









PRADOS DEL NORTE

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	☐	☒	☐	☐	☐
PEATONALES	☒	☐	☒	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☒	☐	☐
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☒ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES





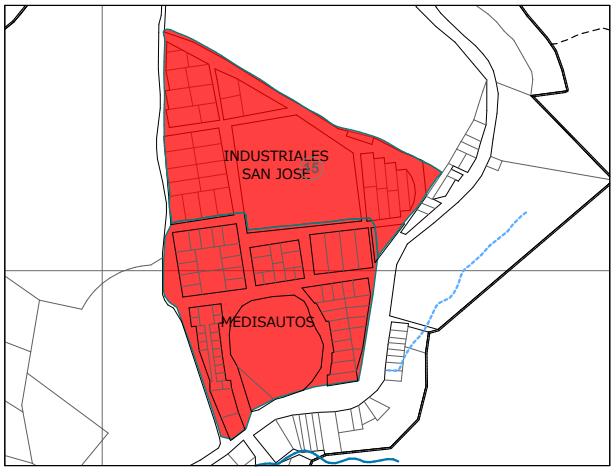




ZONA INDUSTRIAL

UBICACION





PENDIENTE ☐ ALTO ☐ MEDIO ☒ BAJO

EROSION ☒ SIN EROSION ☐ MODERADO ☐ SEVERA

PROTECCION AMBIENTAL ☐ RONDA HIDRICA ☐ VIA NACIONAL

POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

NIVEL DE COMERCIO ☐ ALTO ☒ MEDIO ☐ BAJO

VIAS	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	☒	☐	☐	☒	☐
PEATONALES	☐	☒	☐	☐	☐
ANDENES	☒	☐	☐	☐	☒
PARQUEADEROS	☐	☒			

	SI	NO	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
RED ELECTRICA	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ACUEDUCTO	☒	☐	☒	☐	☐
RED DE ALCANTARILLADO	☒	☐	☒	☐	☐
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	☐	☒	☐	☐	☐

TIPOLOGIA DE VIVIENDA ☐ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ MIXTA

PROYECTOS EN CURSO ☐ SI ☒ NO

OBSERVACIONES











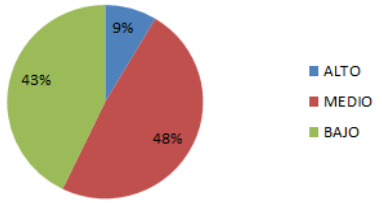




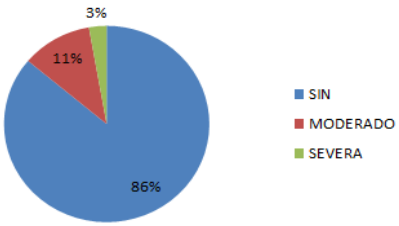



OBSERVACIONES

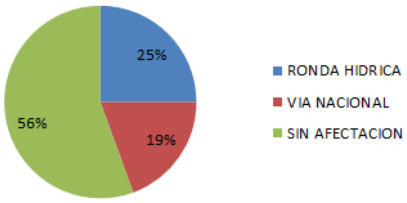
PENDIENTE



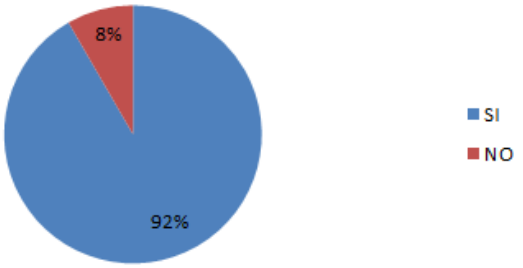
EROSION



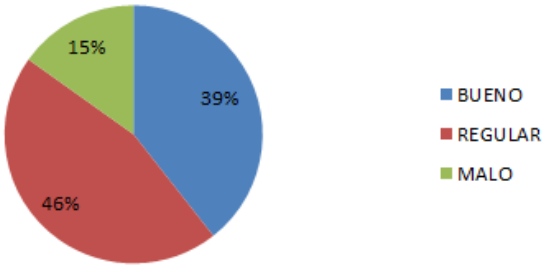
AFECTACION



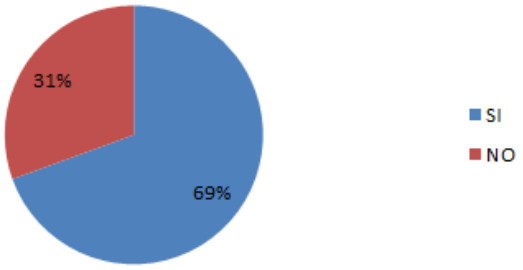
ACCESO VEHICUALR



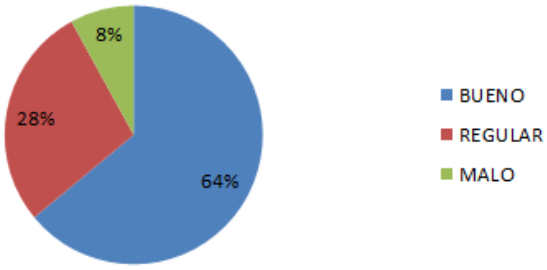
ESTADO DE VIAS VEHICULARES



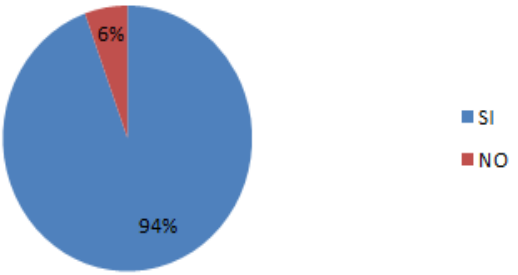
ACCESO PEATONAL



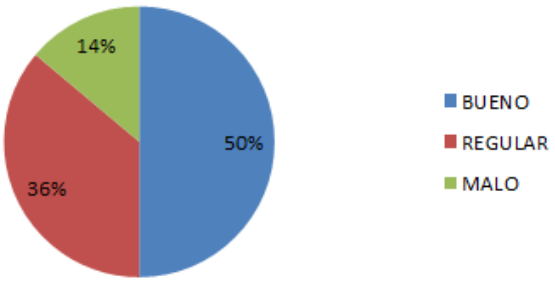
ESTADO DE VIAS PEATONALES



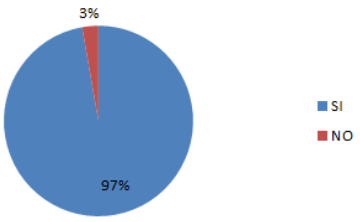
ANDENES



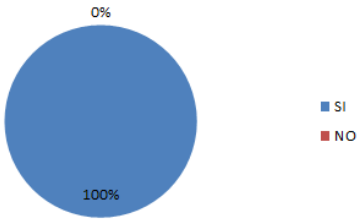
ESTADO DE ANDENES



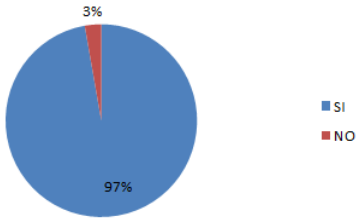
ACUEDUCTO



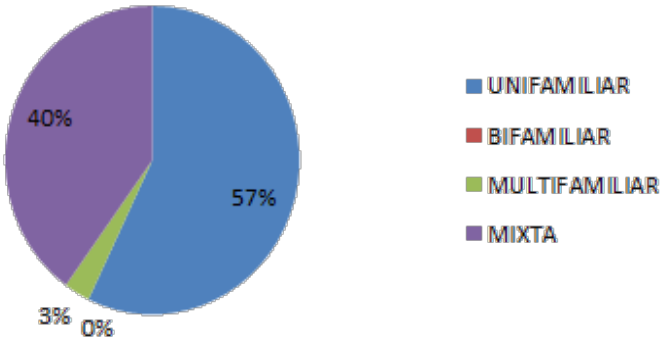
ALCANTARILLADO



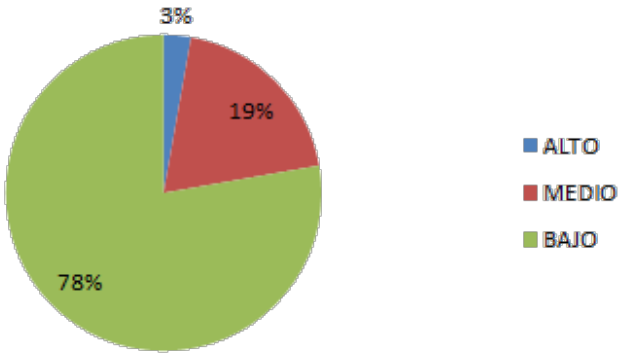
ELECTRICA



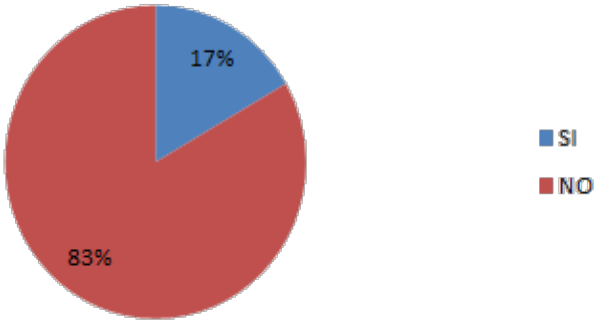
TIPOLOGIA



COMERCIO



PARQUEADEROS





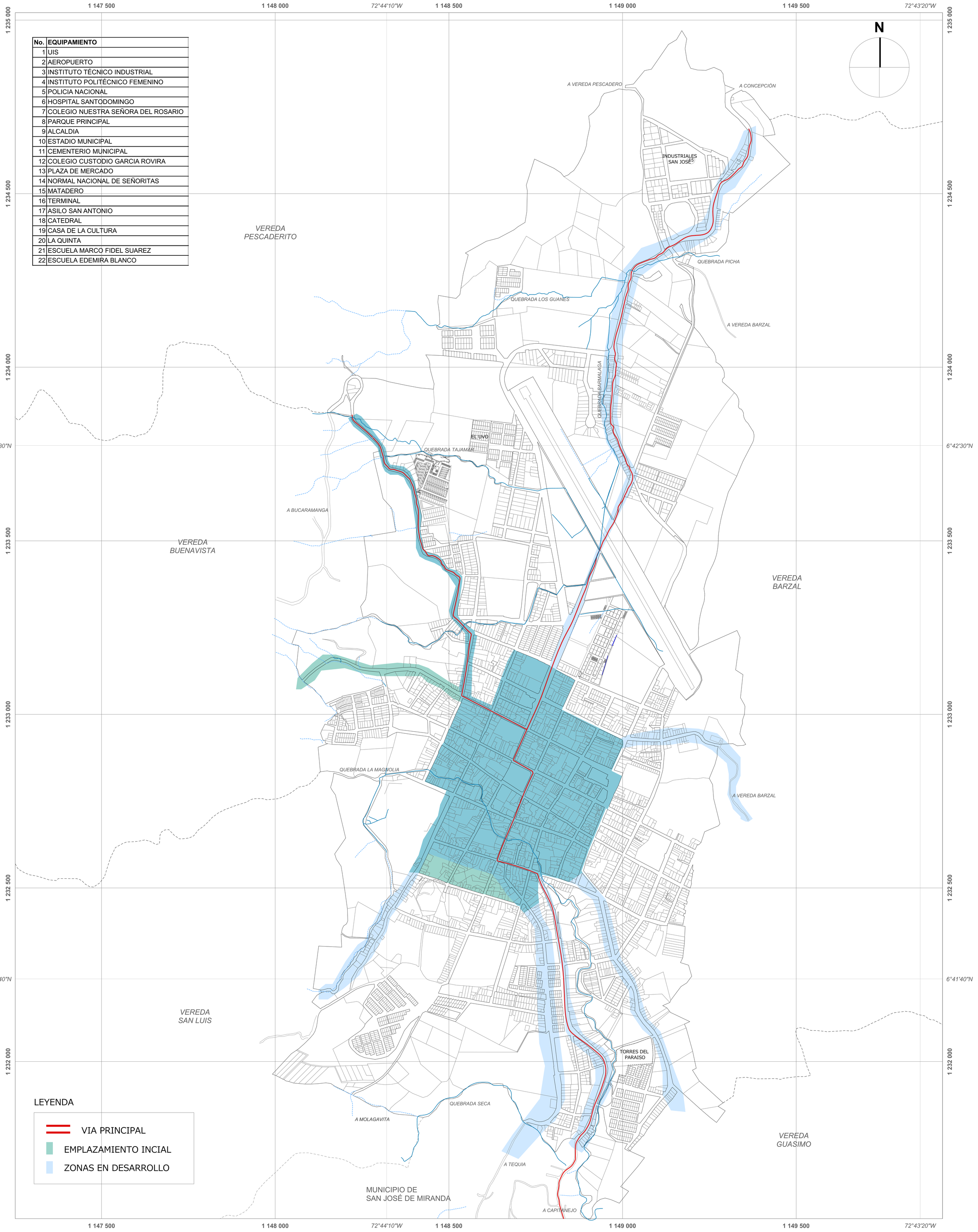
PLANOS - CRECIMIENTO URBANO

MÁLAGA -SANTANDER

CRECIMIENTO URBANO

HASTA 1960

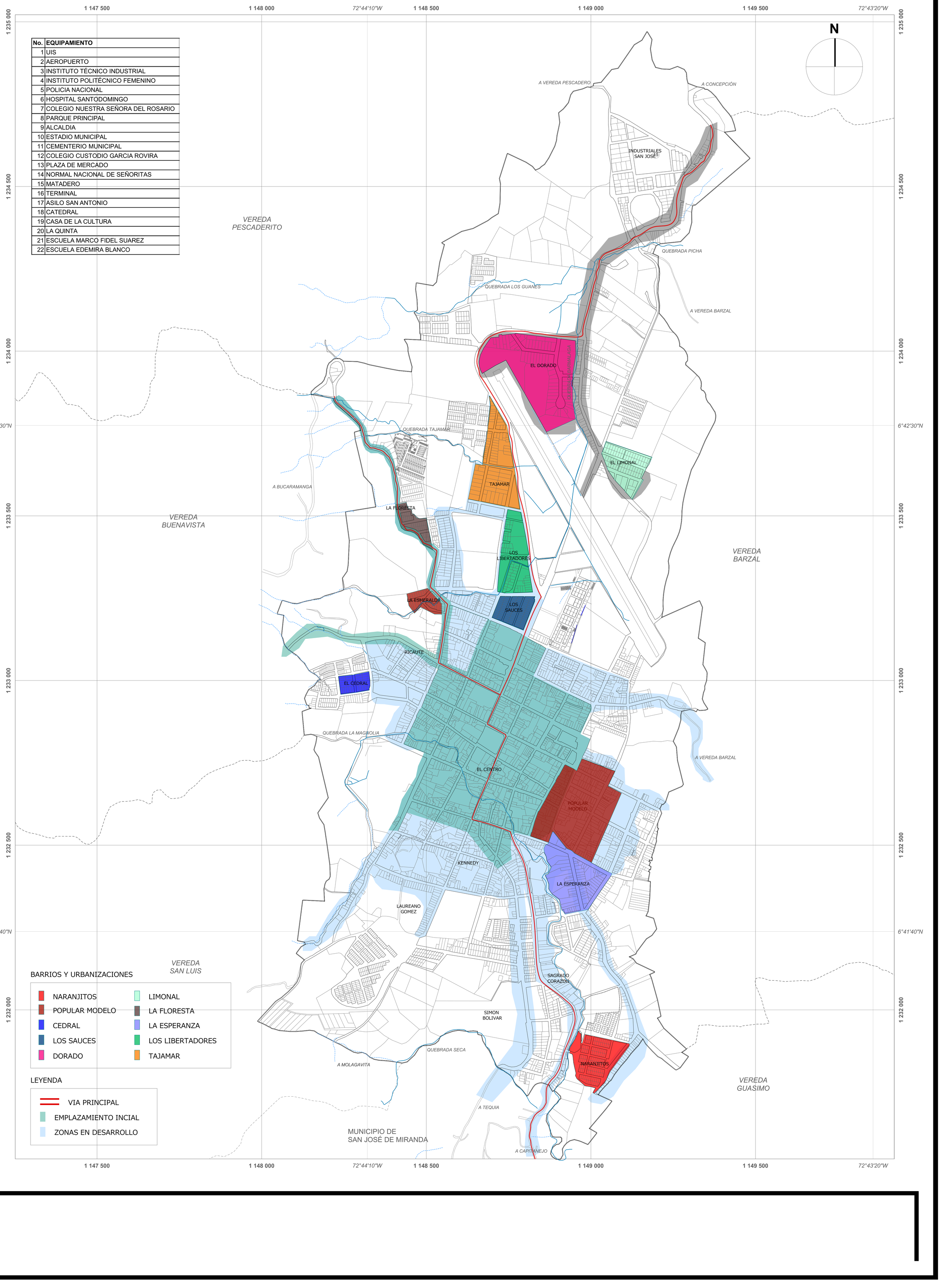
No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO



CRECIMIENTO URBANO

DE 1961- 1989

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO



BARRIOS Y URBANIZACIONES

- NARANJITOS
- POPULAR MODELO
- CEDRAL
- LOS SAUCES
- DORADO
- LIMONAL
- LA FLORESTA
- LA ESPERANZA
- LOS LIBERTADORES
- TAJAMAR

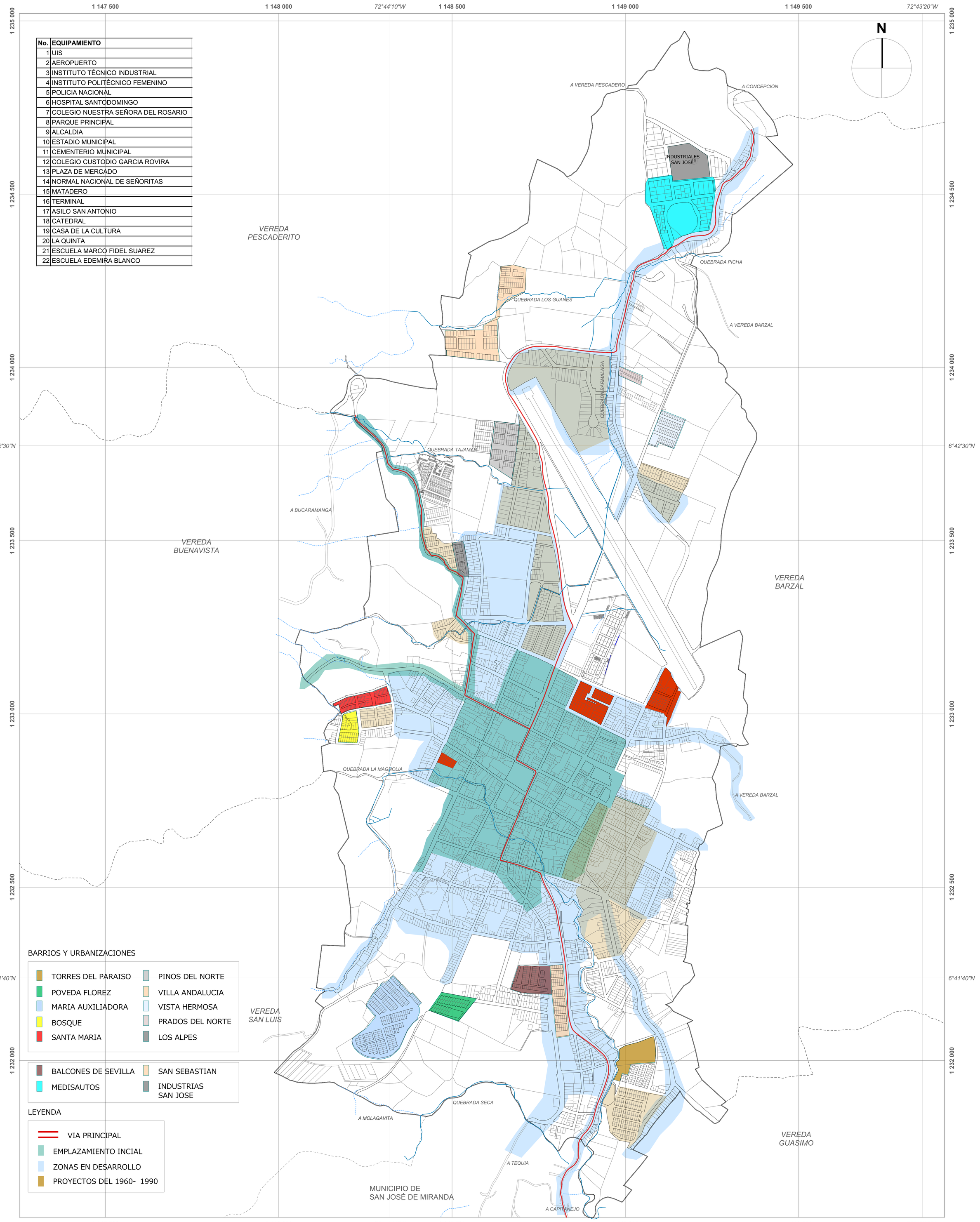
LEYENDA

- VIA PRINCIPAL
- EMPLAZAMIENTO INCIAL
- ZONAS EN DESARROLLO

CRECIMIENTO URBANO

DE 1990- 1999

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO



BARRIOS Y URBANIZACIONES

- TORRES DEL PARAISO
- POVEDA FLOREZ
- MARIA AUXILIADORA
- BOSQUE
- SANTA MARIA
- PINOS DEL NORTE
- VILLA ANDALUCIA
- VISTA HERMOSA
- PRADOS DEL NORTE
- LOS ALPES
- BALCONES DE SEVILLA
- MEDISAUTOS
- SAN SEBASTIAN
- INDUSTRIAS SAN JOSE

LEYENDA

- VIA PRINCIPAL
- EMPLAZAMIENTO INCIAL
- ZONAS EN DESARROLLO
- PROYECTOS DEL 1960- 1990

CRECIMIENTO URBANO

DE 2000- 2016

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO

1 147 500 · 1 148 000 · 72°44'10"W · 1 148 500 · 1 149 000 · 1 149 500 · 72°43'20"W

1 235 000 · 1 234 500 · 1 234 000 · 6°42'30"N · 1 233 500 · 1 233 000 · 6°41'40"N · 1 232 500 · 1 232 000

N

A VEREDA PESCADERO

A CONCEPCIÓN

VEREDA PESCADERITO

INDUSTRIALES SAN JOSE

QUEBRADA PICHA

QUEBRADA LOS GUANES

A VEREDA BARZAL

QUEBRADA BARMALAGA

EL UVO

QUEBRADA TAJAMAR

A BUCARAMANGA

VEREDA BUENAVISTA

VEREDA BARZAL

QUEBRADA LA MAGNOLIA

A VEREDA BARZAL

VEREDA SAN LUIS

BARRIOS Y URBANIZACIONES

- VILLA REAL DEL SUR
- CASTILLA REAL
- MALAGA SEÑORIAL
- EL UVO
- VILLA UNION
- LA ESPERANZA
- BALCONES DE SEVILLA
- SAN SEBASTIAN
- MEDISAUTOS
- INDUSTRIAS SAN JOSE

LEYENDA

- VIA PRINCIPAL
- EMPLAZAMIENTO INCIAL
- ZONAS CONSOLIDADAS
- PROYECTOS DEL 1990- 2000
- PREDIOS EN RENOVACION
- ZONAS EN DESARROLLO

QUEBRADA SECA

A MOLAGAVITA

A TEQUIA

A CAPITANEJO

MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE MIRANDA

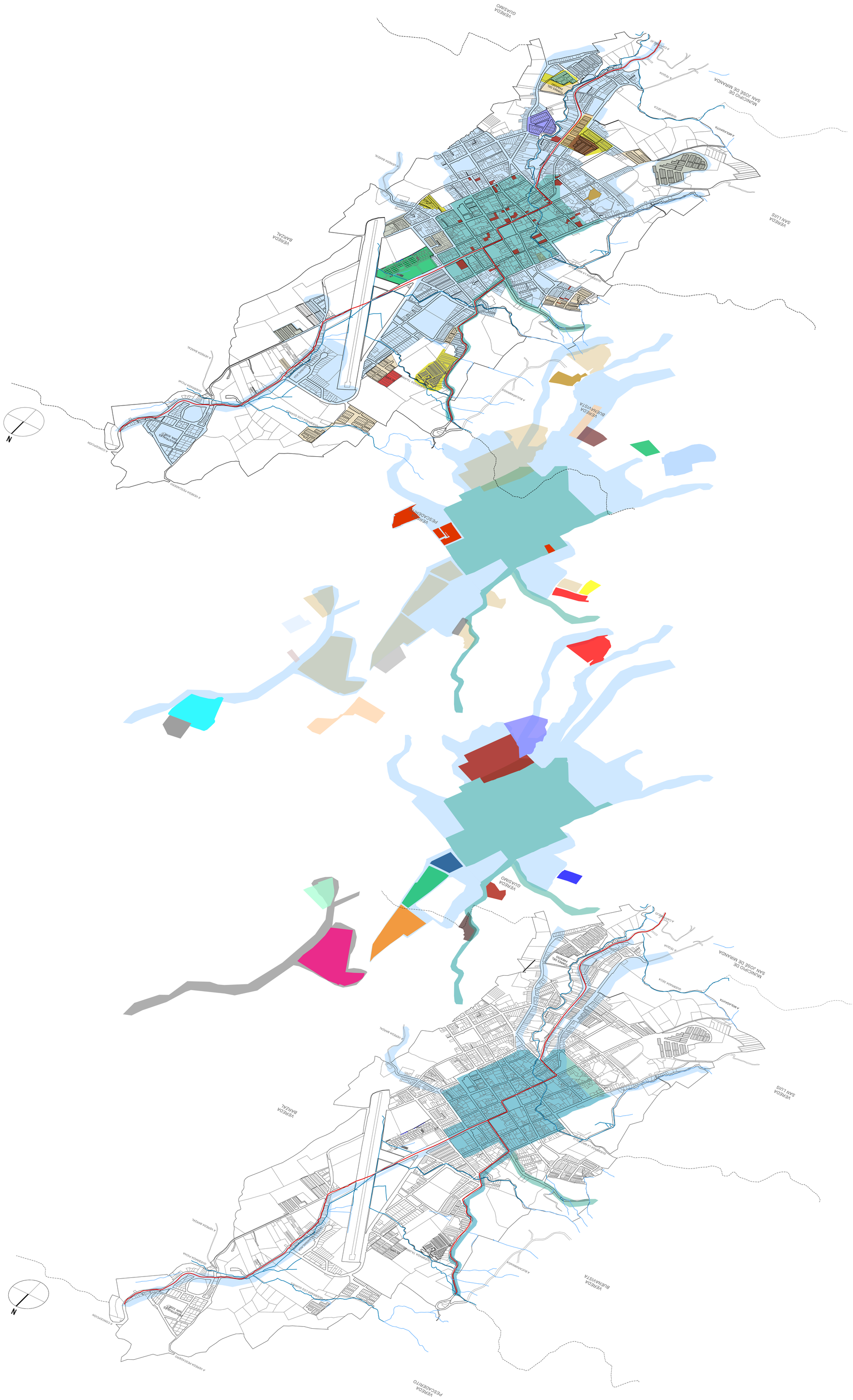
VEREDA GUASIMO



PLANOS - ANALISIS MUNICIPIO

MÁLAGA -SANTANDER

PROCESOS DE OCUPACION HISTORICA



BARRIOS Y URBANIZACIONES

- VILLA REAL DEL SUR
- CASTILLA REAL
- MALAGA SEÑORIAL
- EL UVO
- VILLA UNION
- LA ESPERANZA
- BALCONES DE SEVILLA
- SAN SEBASTIAN
- MEDISAUTOS
- INDUSTRIAS SAN JOSE

LEYENDA

- VIA PRINCIPAL
- EMPLAZAMIENTO INCIAL
- ZONAS CONSOLIDADAS
- PROYECTOS DEL 1990- 2000
- PREDIOS EN RENOVACION
- ZONAS EN DESARROLLO

BARRIOS Y URBANIZACIONES

- TORRES DEL PARAISO
- POVEDA FLOREZ
- MARIA AUXILIADORA
- BOSQUE
- SANTA MARIA
- PINOS DEL NORTE
- VILLA ANDALUCIA
- VISTA HERMOSA
- PRADOS DEL NORTE
- LOS ALPES
- BALCONES DE SEVILLA
- SAN SEBASTIAN
- MEDISAUTOS
- INDUSTRIAS SAN JOSE

LEYENDA

- VIA PRINCIPAL
- EMPLAZAMIENTO INCIAL
- ZONAS EN DESARROLLO
- PROYECTOS DEL 1960- 1990

BARRIOS Y URBANIZACIONES

- NARANJITOS
- POPULAR MODELO
- CEDRAL
- LOS SAUCES
- DORADO
- LIMONAL
- LA FLORESTA
- LA ESPERANZA
- LOS LIBERTADORES
- TAJAMAR

LEYENDA

- VIA PRINCIPAL
- EMPLAZAMIENTO INCIAL
- ZONAS EN DESARROLLO

BARRIOS

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO

BARRIOS

- NARANJITOS
- LA SALLE
- VILLA REAL DEL SUR
- TORRES DEL PARAISO
- SAGRADO CORAZON
- SIMON BOLIVAR
- POVEDA FLOREZ
- MARIA AUXILIADORA
- LAUREANO GOMEZ
- KENNEDY
- BALCONES DE SEVILLA
- SAN SEBASTIAN
- LA ESPERANZA
- PAILITAS
- POPULAR MODELO
- CENTRO
- RICAUTE
- CEDRAL
- BOSQUE
- SANTA MARIA
- UNION
- LOS SAUCES
- LA ESMERALDA
- LOS ALPES
- LA FLORESTA
- LOS LIBERTADORES
- TAJAMAR
- PINOS DEL NORTE
- EL UVO
- VILLA ANDALUCIA
- DORADO
- UNIVERSIDAD
- LIMONAL
- VISTA HERMOSA
- PRADOS DEL NORTE
- MEDISAUTOS
- INDUSTRIAS SAN JOSE

1 147 500 · 1 148 000 · 72°44'10"W · 1 148 500 · 1 149 000 · 1 149 500 · 72°43'20"W

1 235 000 · 1 234 500 · 1 234 000 · 1 233 500 · 1 233 000 · 1 232 500 · 1 232 000

6°42'30"N · 6°41'40"N

N

A VEREDA PESCADERO · A CONCEPCIÓN · A VEREDA BARZAL · A BUCARAMANGA · A MOLAGAVITA · A TEQUIA · A CAPITANEJO

VEREDA PESCADERITO · VEREDA BUENAVISTA · VEREDA SAN LUIS · VEREDA BARZAL · VEREDA GUASIMO

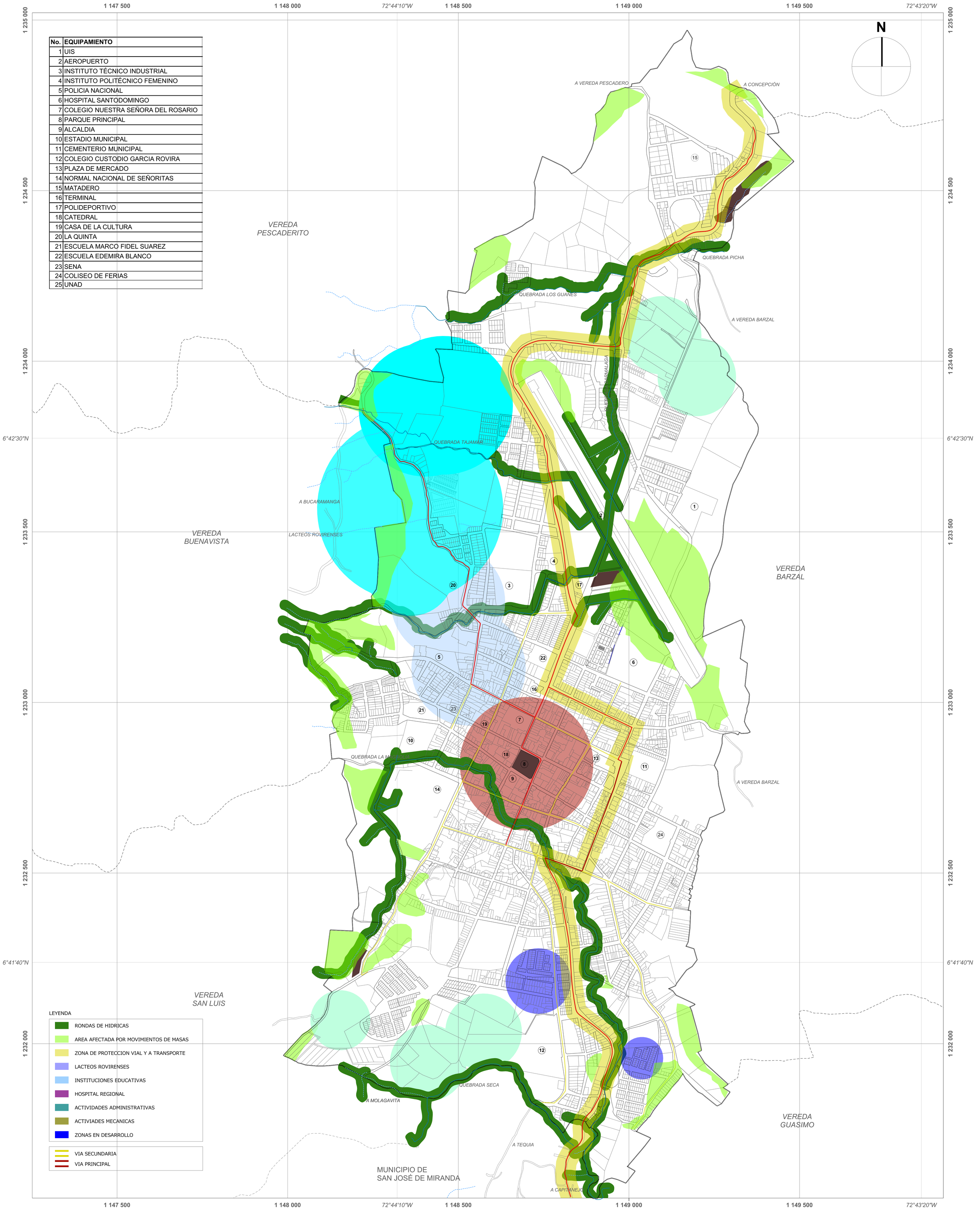
MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE MIRANDA

QUEBRADA LOS GUANES · QUEBRADA BARMALAGA · QUEBRADA TAJAMAR · QUEBRADA LA MAGNOLIA · QUEBRADA SECA · QUEBRADA PICHA

INDUSTRIALES SAN JOSE · MEDISAUTOS · VILLA ANDALUCIA · EL DORADO · PRADADOS DEL NORTE · VISTA HERMOSA · EL UVO · PINOS DEL NORTE · LA UNIVERSIDAD · EL LIMONAL · TAJAMAR · LA FLORESTA · LOS ALPES · LA ESMERALDA · LOS LIBERTADORES · LOS SAUCES · RICAUTE · SANTA MARIA · EL CEDRAL · EL BOSQUE · LA UNION · EL CENTRO · POPULAR MODELO · PAILITAS · KENNEDY · LAUREANO GOMEZ · BALCONES DE SEVILLA · LA ESPERANZA · MARIA AUXILIADORA · POVEDA FLOREZ · SAN SEBASTIAN · SAGRADO CORAZON · SIMON BOLIVAR · TORRES DEL PARAISO · LA SALLE · VILLA REAL DEL SUR · NARANJITOS

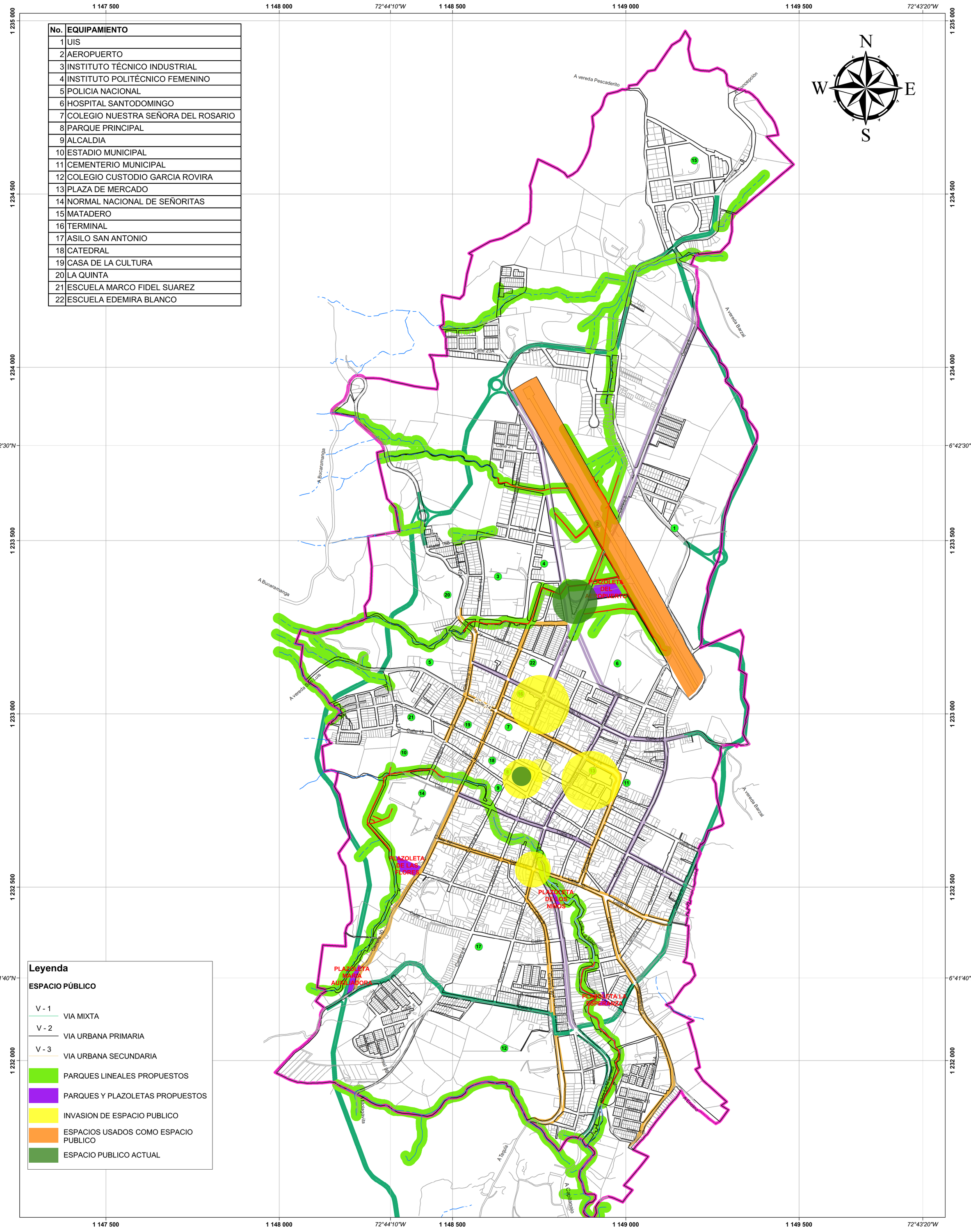
POTENCIAL DE TRANSFORMACION Y TERRITORIO

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	POLIDEPORTIVO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO
23	SENA
24	COLISEO DE FERIAS
25	UNAD



ESPACIO PUBLICO ACTUAL Y PROPUESTO

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO



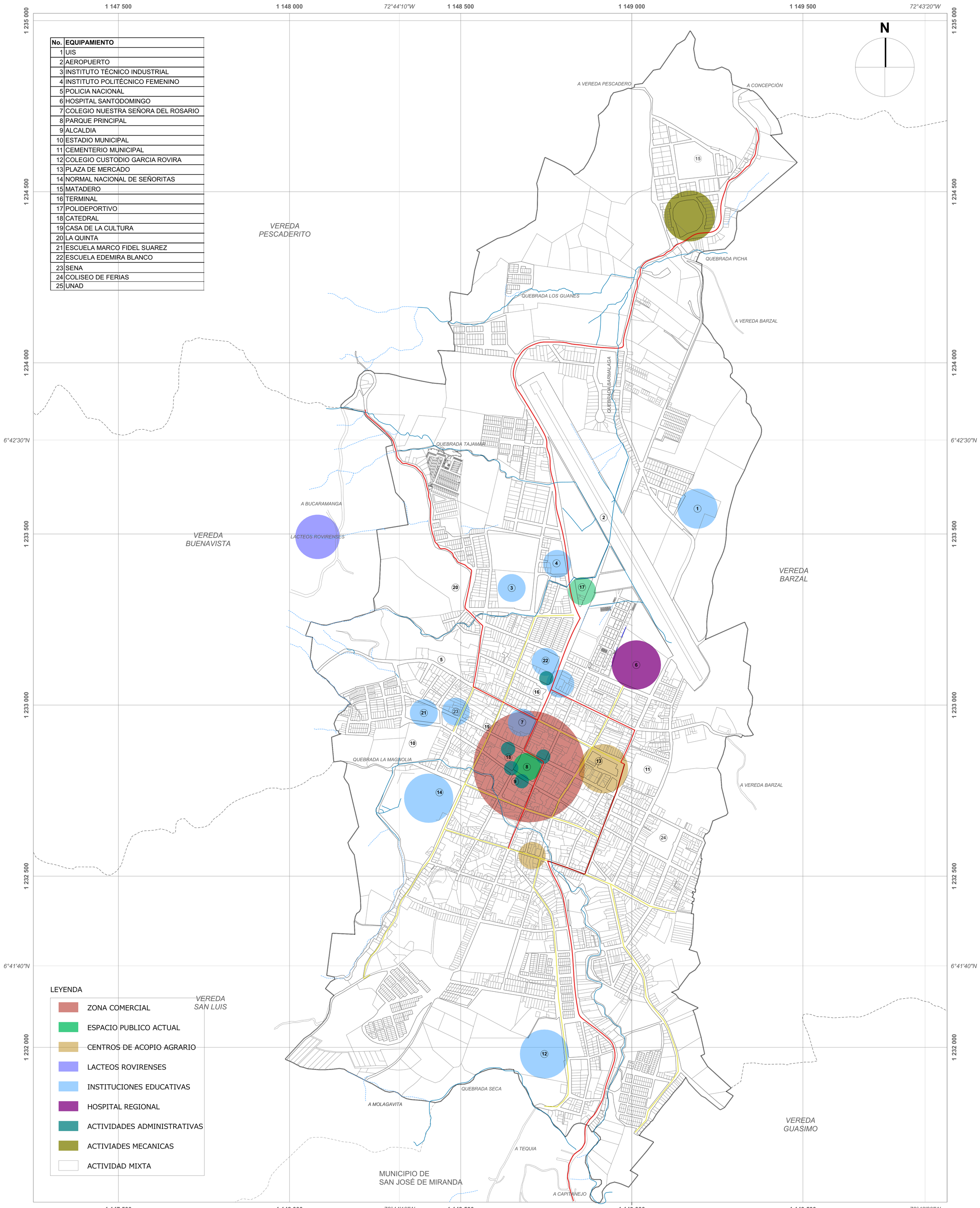
Leyenda

ESPACIO PÚBLICO

- V - 1 — VIA MIXTA
- V - 2 — VIA URBANA PRIMARIA
- V - 3 — VIA URBANA SECUNDARIA
- PARQUES LINEALES PROPUESTOS
- PARQUES Y PLAZOLETAS PROPUESTOS
- INVASION DE ESPACIO PUBLICO
- ESPACIOS USADOS COMO ESPACIO PUBLICO
- ESPACIO PUBLICO ACTUAL

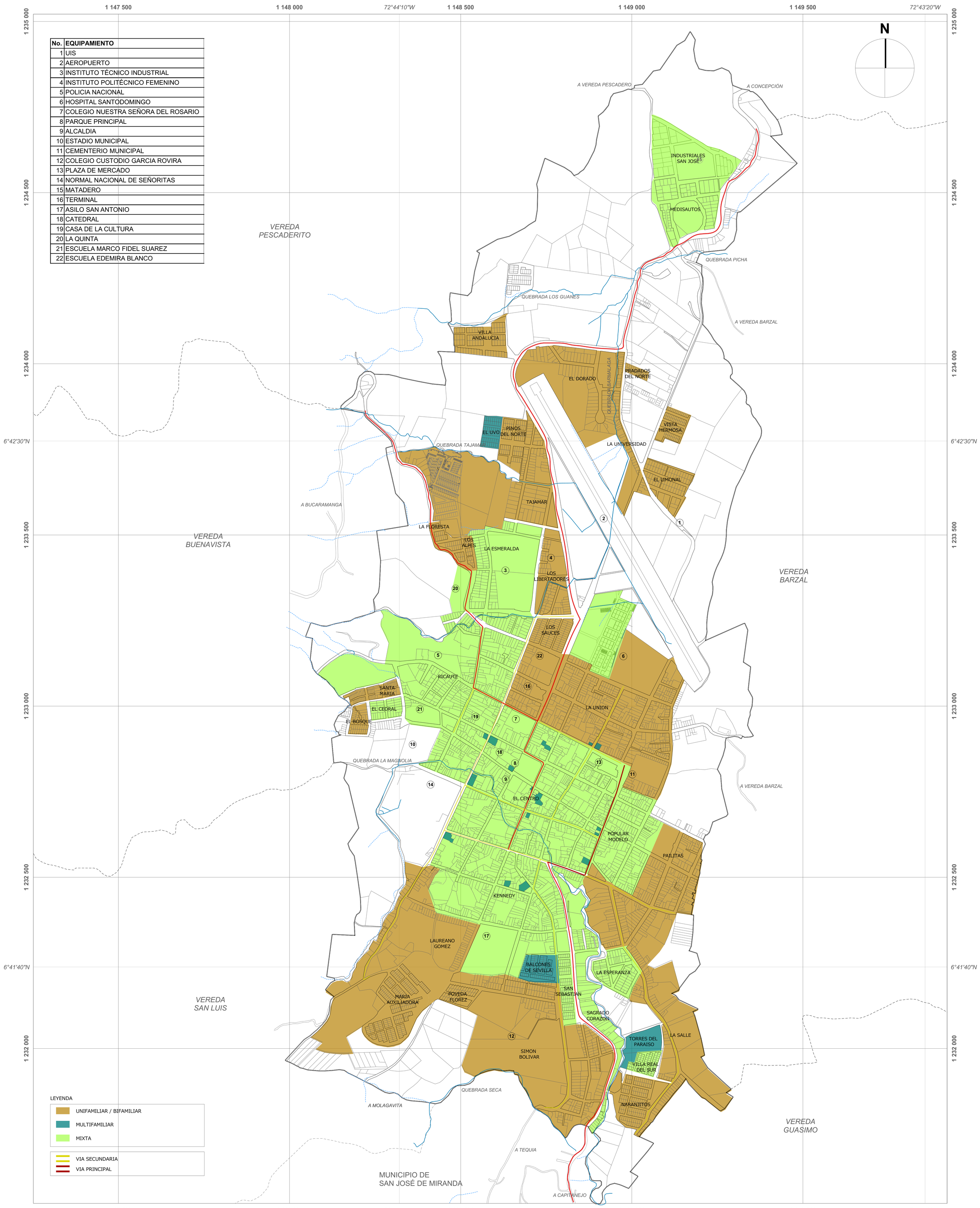
ACTIVIDADES ECONOMICAS

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	POLIDEPORTIVO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO
23	SENA
24	COLISEO DE FERIAS
25	UNAD

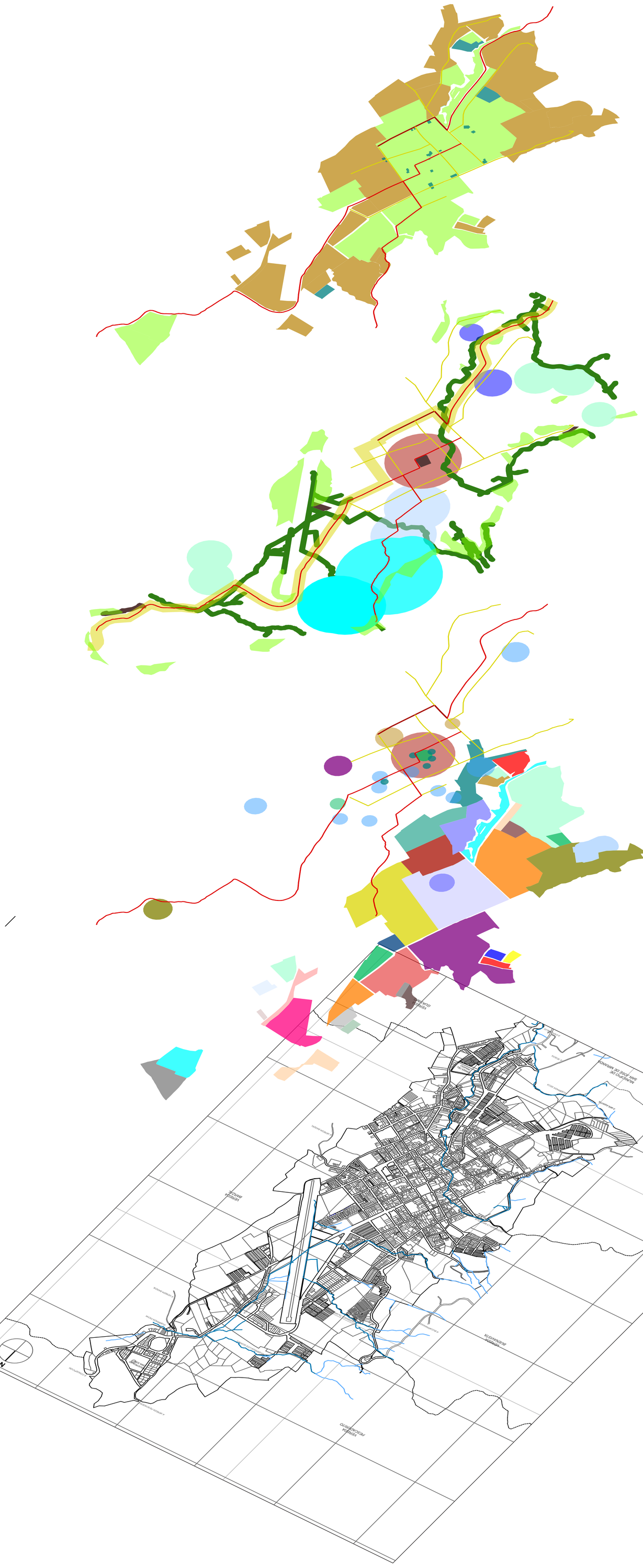


TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO



ANALISIS DE VARIABLES



LEYENDA

- UNIFAMILIAR / BIFAMILIAR
- MULTIFAMILIAR
- MIXTA

- VIA SECUNDARIA
- VIA PRINCIPAL

LEYENDA

- RONDAS DE HIDRICAS
- AREA AFECTADA POR MOVIMIENTOS DE MASAS
- ZONA DE PROTECCION VIAL Y A TRANSPORTE
- LACTEOS ROVIRENSES
- INSTITUCIONES EDUCATIVAS
- HOSPITAL REGIONAL
- ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS
- ACTIVIADES MECANICAS
- ZONAS EN DESARROLLO

LEYENDA

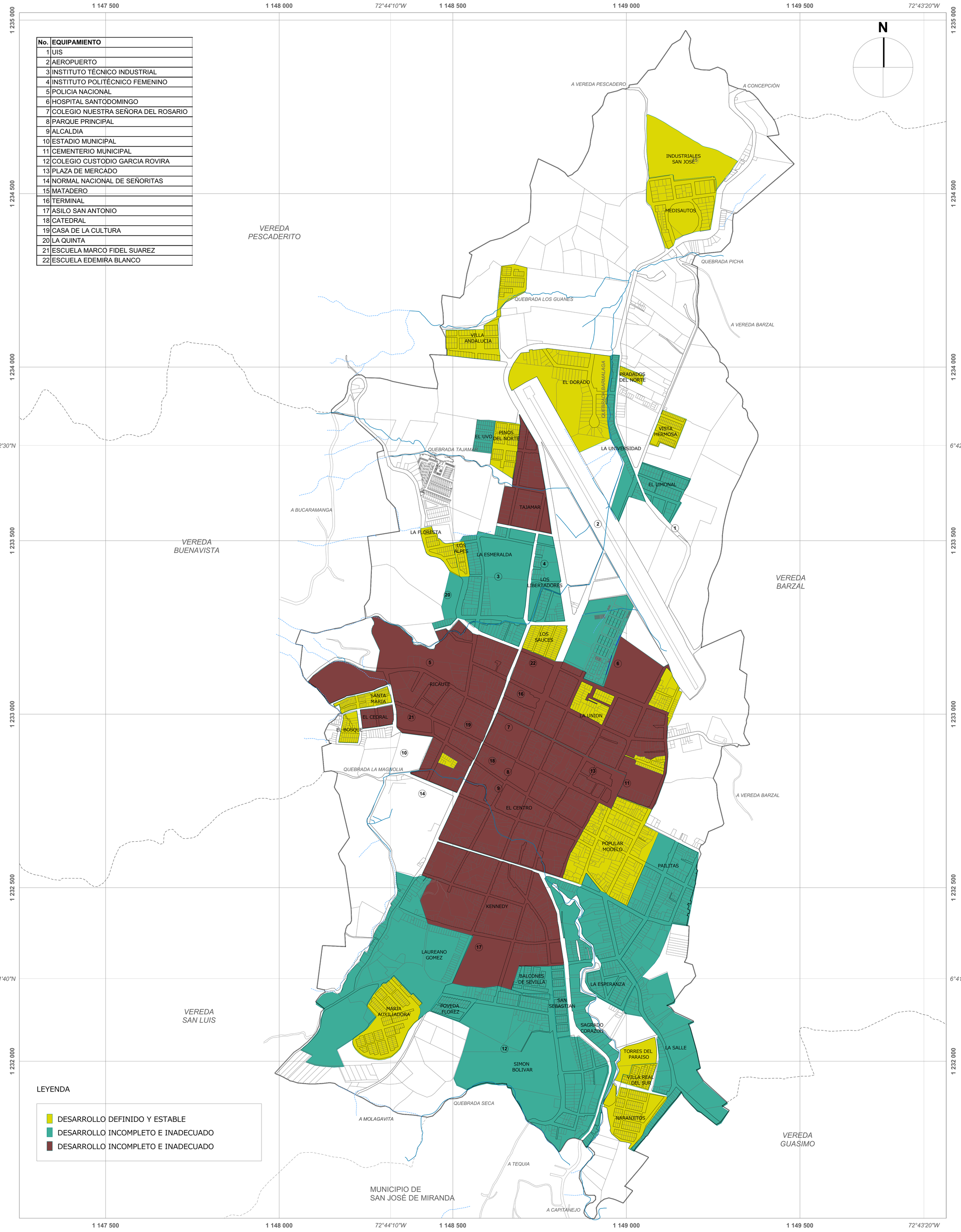
- ZONA COMERCIAL
- ESPACIO PUBLICO ACTUAL
- CENTROS DE ACOPIO AGRARIO
- LACTEOS ROVIRENSES
- INSTITUCIONES EDUCATIVAS
- HOSPITAL REGIONAL
- ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS
- ACTIVIADES MECANICAS
- ACTIVIDAD MIXTA

BARRIOS

- NARANJITOS
- LA SALLE
- VILLA REAL DEL SUR
- TORRES DEL PARAISO
- SAGRADO CORAZON
- SIMON BOLIVAR
- POVEDA FLOREZ
- MARIA AUXILIADORA
- LAUREANO GOMEZ
- KENNEDY
- BALCONES DE SEVILLA
- SAN SEBASTIAN
- LA ESPERANZA
- PAILITAS
- POPULAR MODELO
- CENTRO
- RICAUTE
- CEDRAL
- BOSQUE
- SANTA MARIA
- UNION
- LOS SAUCES
- LA ESMERALDA
- LOS ALPES
- LA FLORESTA
- LOS LIBERTADORES
- TAJAMAR
- PINOS DEL NORTE
- EL UVO
- VILLA ANDALUCIA
- DORADO
- UNIVERSIDAD
- LIMONAL
- VISTA HERMOSA
- PRADOS DEL NORTE
- MEDISAUTOS
- INDUSTRIAS SAN JOSE

ZONAS HOMOGENEAS

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO



LEYENDA

- DESARROLLO DEFINIDO Y ESTABLE
- DESARROLLO INCOMPLETO E INADECUADO
- DESARROLLO INCOMPLETO E INADECUADO

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO

1 147 500 · 1 148 000 · 72°44'10"W · 1 148 500 · 1 149 000 · 1 149 500 · 72°43'20"W

1 235 000 · 1 234 500 · 1 234 000 · 1 233 500 · 1 233 000 · 1 232 500 · 1 232 000

6°42'30"N · 6°41'40"N

N

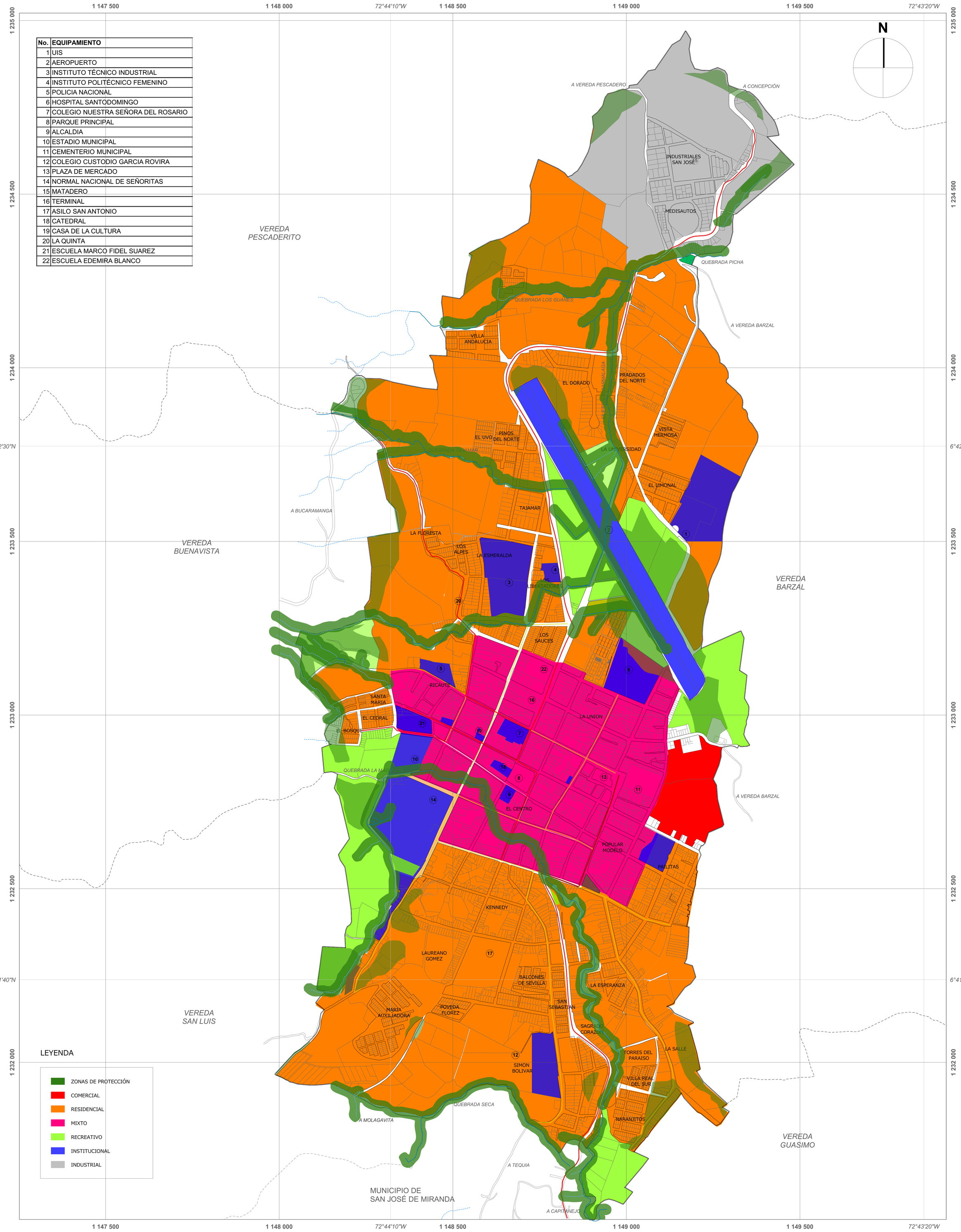
A VEREDA PESCADERO
A CONCEPCIÓN
VEREDA PESCADERITO
INDUSTRIALES SAN JOSE
MEDISAUTOS
QUEBRADA PICHA
QUEBRADA LOS GUAYOS
A VEREDA BARZAL
VILLA ANDALUCIA
EL DORADO
QUEBRADA BARMALAGA
PRADADOS DEL NORTE
VISTA HERMOSA
EL UVO
PINOS DEL NORTE
LA UNIVERSIDAD
EL LIMONAL
TAJAMAR
A BUCARAMANGA
VEREDA BUENAVISTA
LA FLORESTA
LOS ALPES
LA ESMERALDA
LOS LIBERTADORES
VEREDA BARZAL
LOS SAUCES
RICAURTE
SANTA MARIA
EL CEDRAL
EL BOSQUE
LA UNION
QUEBRADA LA MAGNOLIA
EL CENTRO
POPULAR MODELO
PAILITAS
KENNEDY
LAUREANO GOMEZ
BALCONES DE SEVILLA
LA ESPERANZA
MARIA AUXILIADORA
POVEDA FLOREZ
SAN SEBASTIAN
SAGRADO CORAZON
TORRES DEL PARAISO
LA SALLE
SIMON BOLIVAR
VILLA REAL DEL SUR
QUEBRADA SECA
NARANJITOS
A MOLAGAVITA
A TEQUIA
A CAPITANEJO
VEREDA SAN LUIS
VEREDA GUASIMO
MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE MIRANDA

LEYENDA

- CONSOLIDACION
- RENOVACION
- DESARROLLO
- MEJORAMIENTO
- CONSERVACION
- RONDAS DE HIDRICAS
- AREA AFECTADA POR MOVIMIENTOS DE MASAS

USOS DE SUELO

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO





SECTORES NORMATIVOS

MÁLAGA -SANTANDER

SECTORES NORMATIVOS

No.	EQUIPAMIENTO
1	UIS
2	AEROPUERTO
3	INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL
4	INSTITUTO POLITÉCNICO FEMENINO
5	POLICIA NACIONAL
6	HOSPITAL SANTODOMINGO
7	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
8	PARQUE PRINCIPAL
9	ALCALDIA
10	ESTADIO MUNICIPAL
11	CEMENTERIO MUNICIPAL
12	COLEGIO CUSTODIO GARCIA ROVIRA
13	PLAZA DE MERCADO
14	NORMAL NACIONAL DE SEÑORITAS
15	MATADERO
16	TERMINAL
17	ASILO SAN ANTONIO
18	CATEDRAL
19	CASA DE LA CULTURA
20	LA QUINTA
21	ESCUELA MARCO FIDEL SUAREZ
22	ESCUELA EDEMIRA BLANCO

LEYENDA

CONSOLIDACION
- CONSOLIDACION SIMPLE
- CONSOLIDACION CON DENSIFICACION

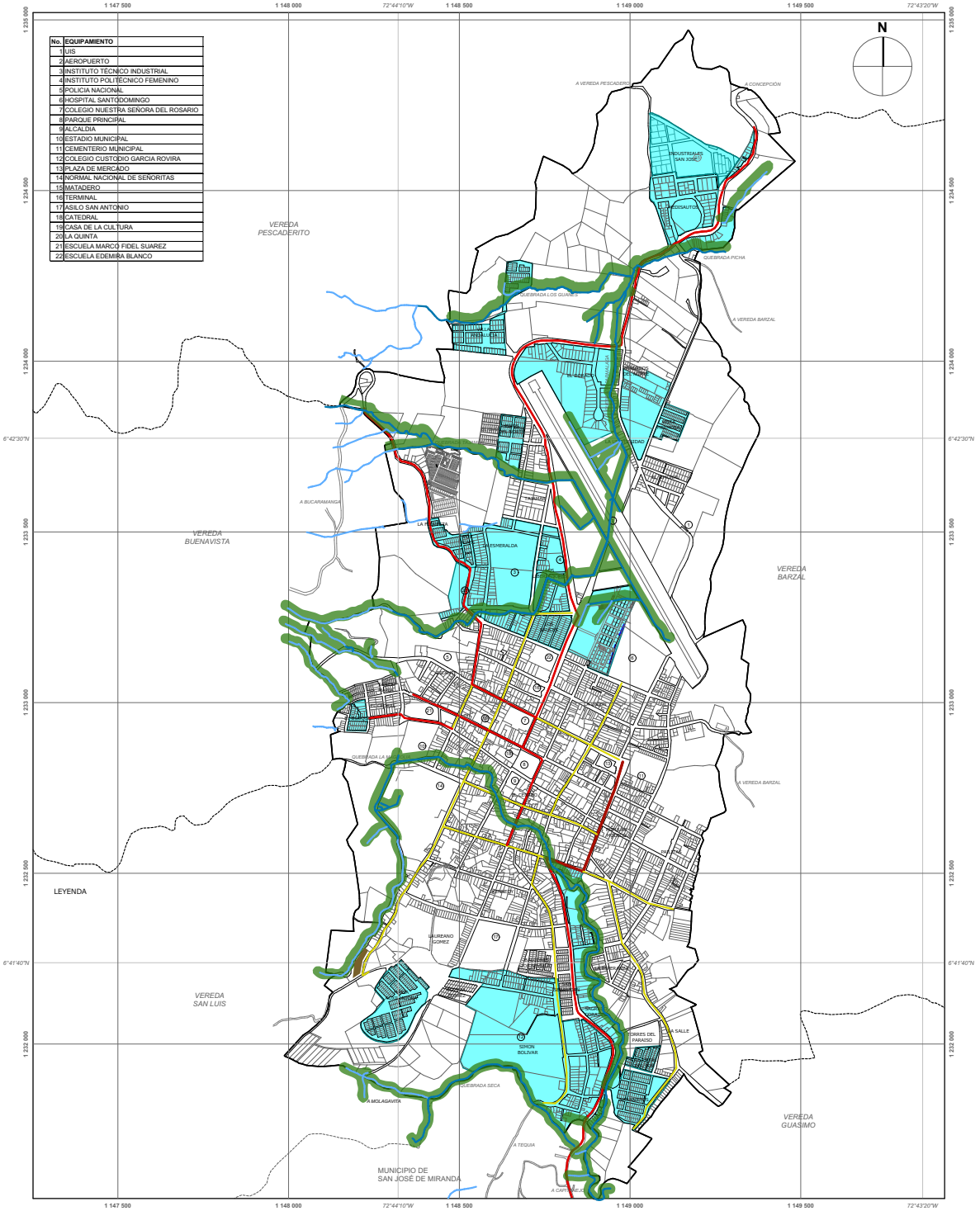
RENOVACION
- RENOVACION MODALIDAD REACTIVACION
- RENOVACION MODALIDAD REDESARROLLO

- DESARROLLO
- MEJORAMIENTO INTEGRAL

CONSERVACION
- CONSERVACION ARQUITECTONICA Y CULTURAL
- CONSERVACION AMBIENTAL

S1

COSOLIDACION SIMPLE



OBSERVACIONES:

CONSOLIDAR LOS SECTORES DEL MUNICIPIO EN CUANTO A CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS.

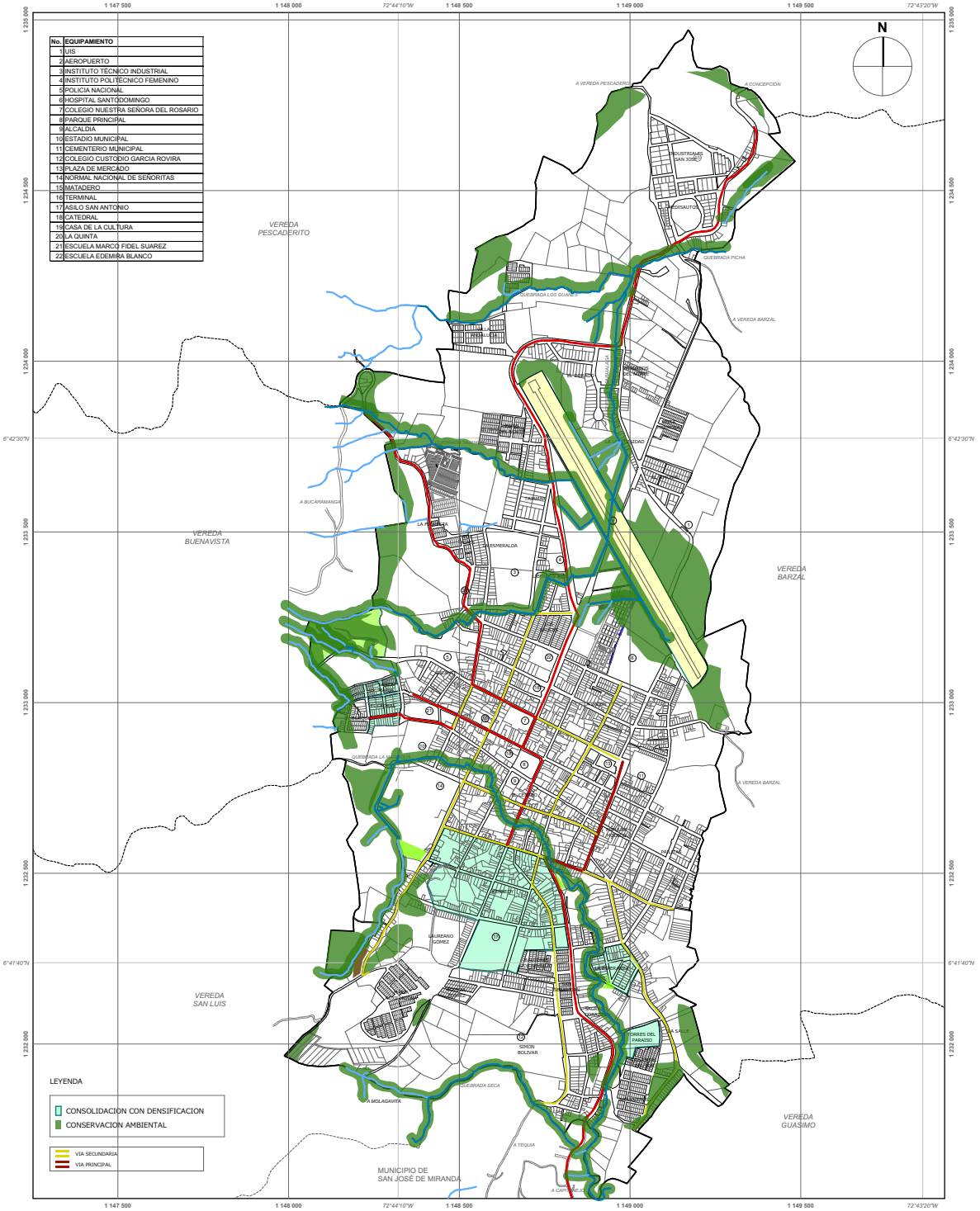
RECOMENDANCIONES:

- GENERAR ZONAS DE ESPACIO PUBLICO PASIVO Y ACTIVO
- CREAR AREAS DE PARQUEO PUBLICAS

NORMATIVA URBANISTICA:

AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA:	UNIFAMILIAR/BIFAMILIAR
ALTURA:	2 PISOS Y ALTILLO
VOLADIZO:	HASTA EL EMPATE DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE
AREA DEL LOTE:	UNIFAMILIAR: 60 M^2 BIFAMILIAR: 70 M^2
AISLAMIENTO POSTERIOR:	2M Lineales y 6M^2
AISLAMIENTO LATERAL:	NO SE EXIGE
AISLAMIENTO ANTERIOR:	CONSERVAR PERFIL EXISTENTE
PARQUEADEROS:	1 POR CADA 2 VIVIENDAS
CESIONES:	
TIPO A:	20% DEL AREA NETA URBANIZABLE
TIPO B:	15 mt^2 POR CADA 80 mt^2 CONSTRUIDOS

S2 CONSOLIDACION CON DENSIFICACION



OBSERVACIONES:

PROMOVER LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR. PERMITIENDO DESARROLLO EN ALTURA.

FOMENTAR USOS COMPATIBLES CON VIVIENDA SIN GENERAR IMPACTO SOBRE EL USO PRINCIPAL.

CREACION DE DEPENDENCIA ADJUNTA A LA SECRETARIA DE PLANEACION PARA LA CONSERVACION Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO.

LAS EDIFICACIONES DEBERAN CUMPLIR CON LOS AISLAMIENTOS ESTRUCTURALES DE LA NSR-10

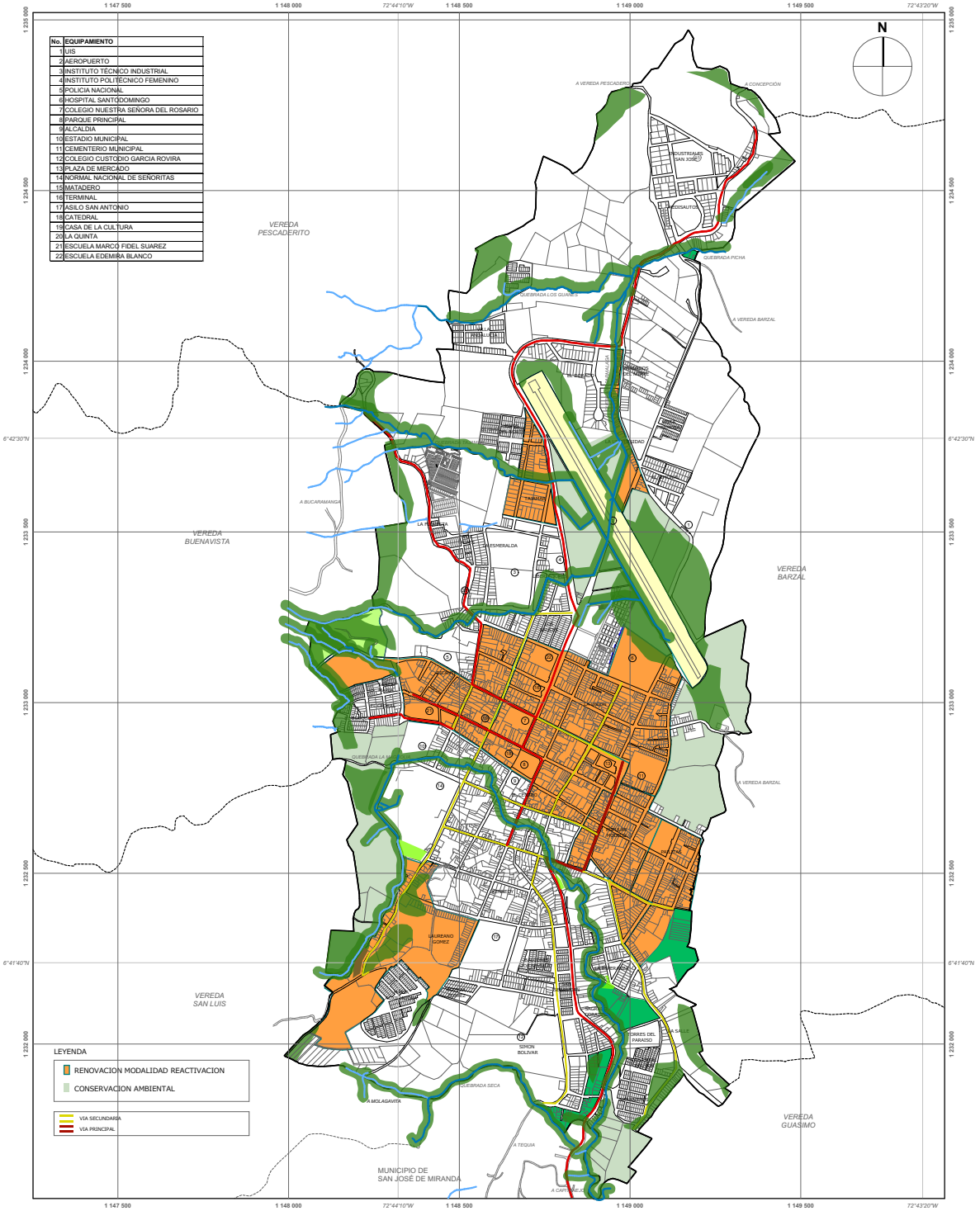
NORMATIVA URBANISTICA:

AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA:	MULTIFAMILIAR
ALTURA:	5 PISOS
VOLADIZO:	HASTA EL EMPATE DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE
AREA DEL LOTE:	SUPERIOR A 120M²
AISLAMIENTO POSTERIOR:	12M² LADO MININO 3M
AISLAMIENTO LATERAL:	NO SE EXIGE
AISLAMIENTO ANTERIOR:	CONSERVAR PERFIL EXISTENTE
PARQUEADEROS:	1 POR CADA 2 UNIDADES

CESIONES:

TIPO A:	25% DEL AREA NETA URBANIZABLE
TIPO B:	15 mt² POR CADA 80 mt² CONSTRUIDOS

S3 RENOVACION MODALIDAD REACTIVACION



OBSERVACIONES:

PERMITIR USO MULTIPLE EN NIVELES MODERADOS Y COMPATIBLES QUE PERMITAN LA PERMANENCIA DE LA VIVIENDA.

LAS EDIFICACIONES DEBERAN CUMPLIR CON LOS AISLAMIENTOS ESTRUCTURALES DE LA NSR-10

BUSCA AUMENTAR EL ESPACIO PUBLICO POR CAMBIOS EN LA DENSIDAD

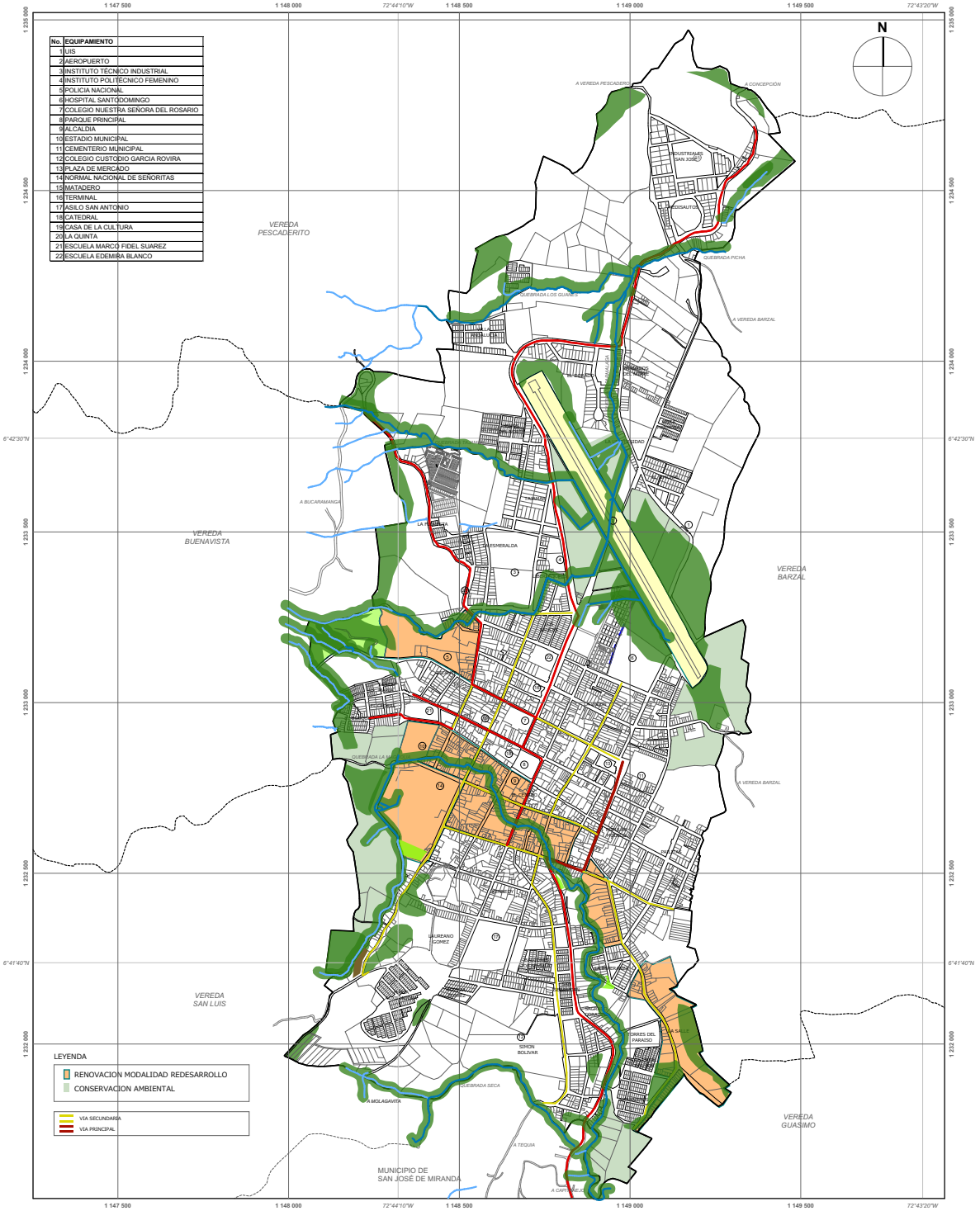
NORMATIVA URBANISTICA:

AREA DE ACTIVIDAD:	MULTIPLE
TIPOLOGIA:	MULTIFAMILIAR
ALTURA:	15 PISOS
VOLADIZO:	HASTA EL EMPATE DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE
AREA DEL LOTE:	SUPERIOR A 120M²
AISLAMIENTO POSTERIOR:	12M² LADO MININO 3M
AISLAMIENTO LATERAL:	NO SE EXIGE
AISLAMIENTO ANTERIOR:	VIA PRINCIPAL: 2M VIA SEGUNDARIA 1M
PARQUEADEROS:	1 POR CADA 2 UNIDADES

CESIONES:

TIPO A:	30% DEL AREA NETA URBANIZABLE
TIPO B:	15 mt² POR CADA 80 mt² CONSTRUIDOS

S4 RENOVACION MODALIDAD REDESARROLLO



OBSERVACIONES:

GENERAR PROCESOS DE TRANSFORMACION URBANA DE CARACTER MUNICIPAL ORIENTADO A LA RECUPERACION Y CREACION DE ESPACIO PUBLICO.

INICIAR PROYECTOS DE RELOCALIZACION DE VIVIENDA EN EL MISMO SECTOR PERMITIENDO DENSIFICACION CONTROLADA EN ALTURA.
LA NORMATIVA URBANISTICA A PUEDE CAMBIAR SI CUMPLE CON LA COMPENSACION PARA MAYOR EDIFICAFILIDAD.

FORTALECER EL USO RESIDENCIAL CON USOS COMPLEMENTARIOS

LAS EDIFICACIONES DEBERAN CUMPLIR CON LOS AISLAMIENTOS ESTRUCTURALES DE LA NSR–10

BUSCA AUMENTAR EL ESPACIO PUBLICO POR CAMBIOS EN LA DENSIDAD

NORMATIVA URBANISTICA:

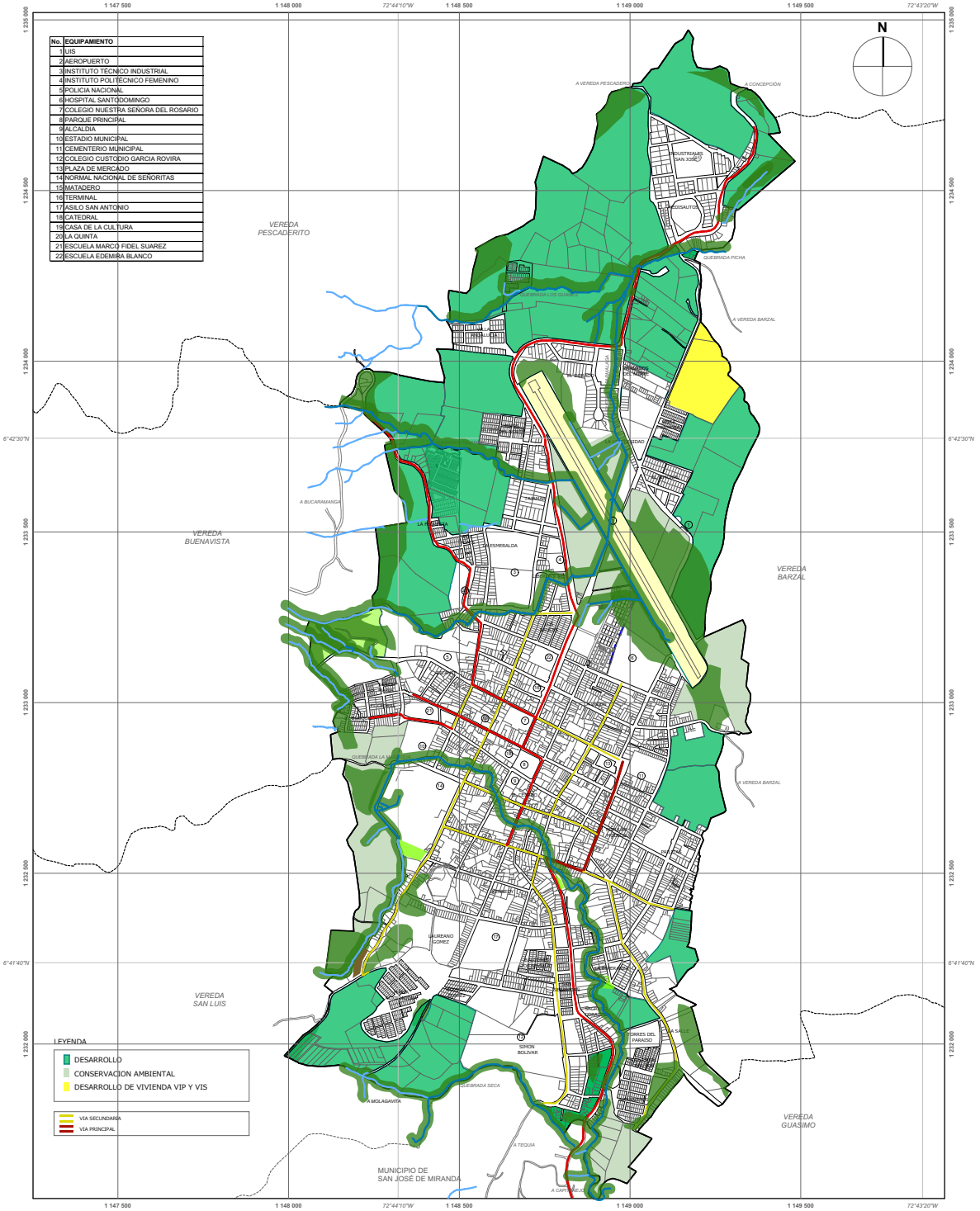
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA:	MULTIFAMILIAR
ALTURA:	5 PISOS
VOLADIZO:	MITAD DEL AISLAMIENTO ANTERIOR
AREA DEL LOTE:	SUPERIOR A 120M²
AISLAMIENTO POSTERIOR:	12M² LADO MININO 3M
AISLAMIENTO LATERAL:	NO SE EXIGE
AISLAMIENTO ANTERIOR:	VIA PRINCIPAL: 2M VIA SEGUNDARIA 1M
PARQUEADEROS:	1 POR CADA 2 UNIDADES

CESIONES:

TIPO A:	30% DEL AREA NETA URBANIZABLE
TIPO B:	15 mt² POR CADA 80 mt² CONSTRUIDOS

S5

DESARROLLO



OBSERVACIONES:

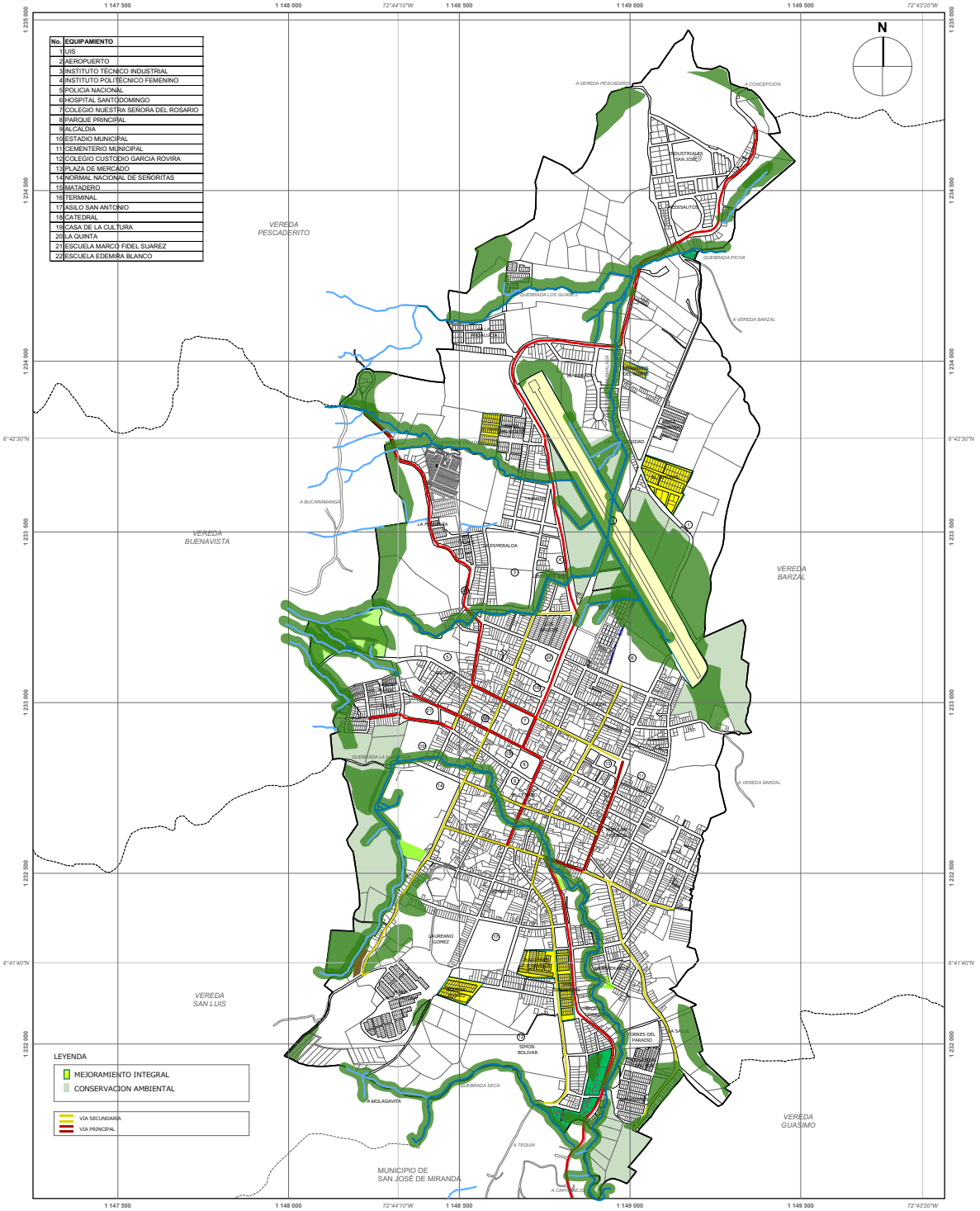
PERMITIR EL CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO Y ORIENTAR LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS HACIA LOS SUELOS IDENTIFICADOS.

HABILITAR NUEVOS SUELOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA,VIS Y VIP, CON EL FIN DE GENERAR UNA NUEVA OFERTA Y REDUCIR EL DÉFICIT MUNICIPIO DE MÁLAGA.

LA NORMATIVA URBANISTICA SE DESARROLLA DE ACUERDO CON EL PLAN DE MANEJO PROPUESTO

S6

MEJORAMIENTO INTEGRAL



OBSERVACIONES:

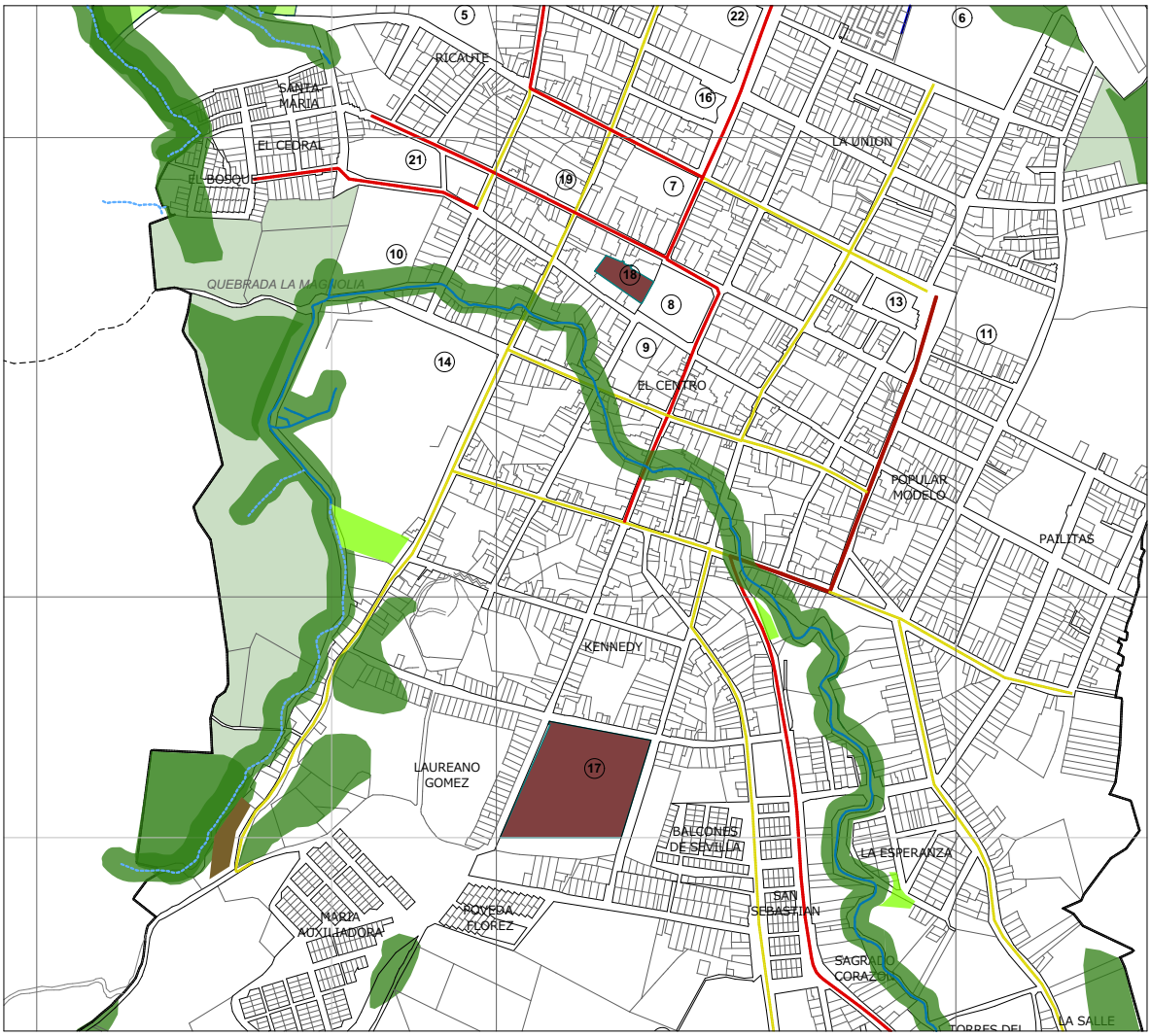
DESARROLLO DE PROYECTOS Y PROGRAMAS QUE PERMITAN LA CREACION Y RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES.

MEJORA Y ADECUACION DE LA MALLA VIAL

NORMATIVA URBANISTICA:

AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA:	UNIFAMILIAR/BIFAMILIAR
ALTURA:	2 PISOS Y ALTILLO
VOLADIZO:	MITAD DEL AISLAMIENTO ANTERIOR
AREA DEL LOTE:	MENOR A 80M²
AISLAMIENTO POSTERIOR:	2M Lineales y 6M²
AISLAMIENTO LATERAL:	NO SE EXIGE
AISLAMIENTO ANTERIOR:	CONSERVAR PERFIL EXISTENTE
PARQUEADEROS:	1 POR CADA 2 VIVIENDAS
CESIONES:	
TIPO A:	25% DEL AREA NETA URBANIZABLE
TIPO B:	15 mt² POR CADA 80 mt² CONSTRUIDOS

S7 CONSERVACION ARQUITECTONICA Y CULTURAL







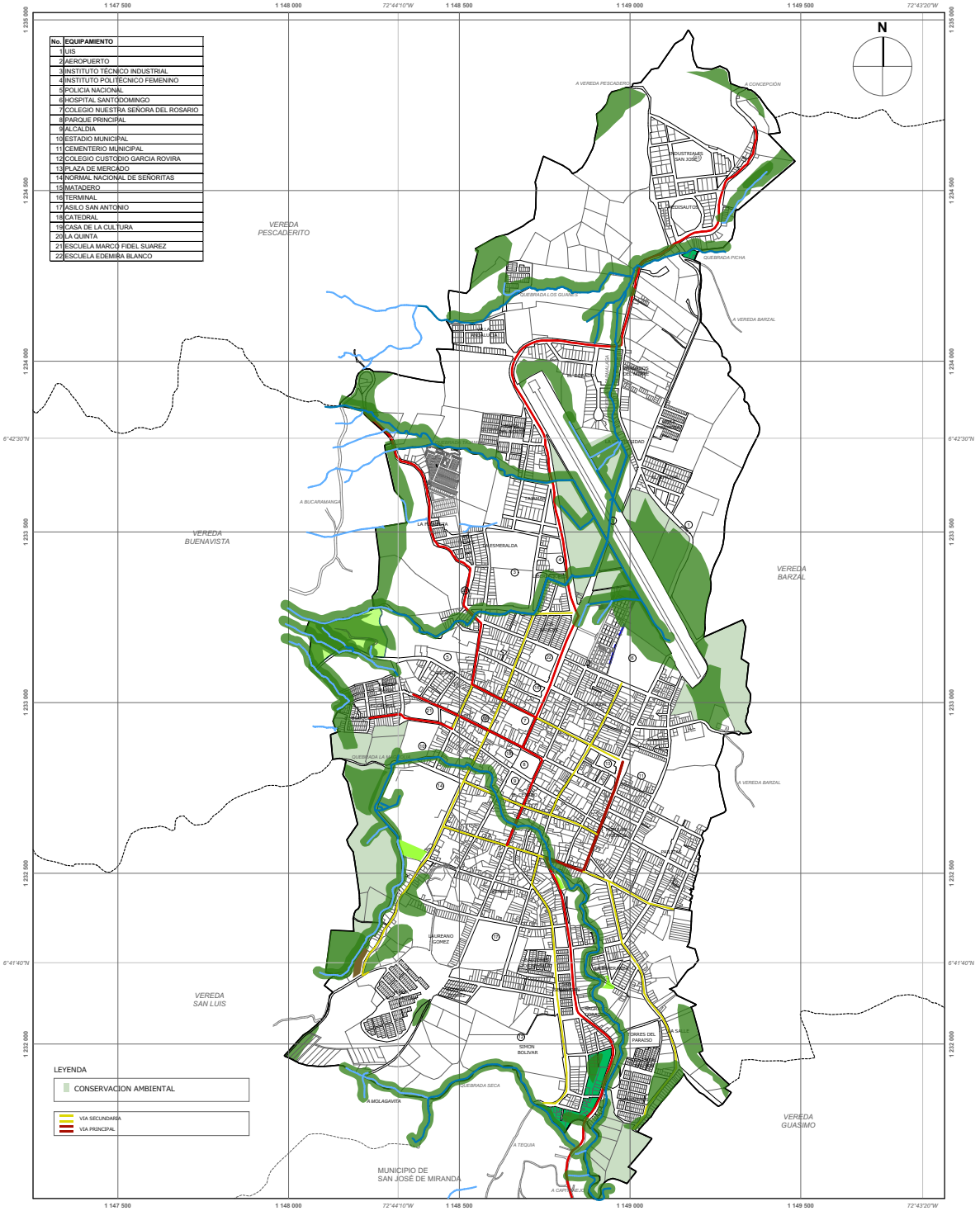


OBSERVACIONES:

ASEGURAR LA PERMANENCIA DE LOS INMUEBLES QUE FOMRAN PARTE DE LA ESTRUCTURA URBANA Y MEMORIA COLECTIVA DEL MUNICIPIO, RECONOCER, VALORAR Y CONSERVAR DE ACUERDO A SUS CARACTERISTICAS.

LOS NUEVOS PROYECTOS COLINDANTES CON ESTAS ESTRUCTURAS DEBEN GARANTIZAR LA PRESERVACION DE ESTOS, SE UTILIZA LA NORMATIVA DEL SECTOR.

S8 CONSERVACION AMBIENTAL



OBSERVACIONES:

LOS ÚNICOS USOS PERMITIDOS SERÁN OBRAS DE ESTABILIZACIÓN, RECREACIÓN PASIVA Y BOSQUE PROTECTOR.

SE DEBEN RECUPERAR, MANTENER Y PRESERVAR LAS ZONAS FORESTALES PROTECTORAS DE CORRIENTES HÍDRICAS

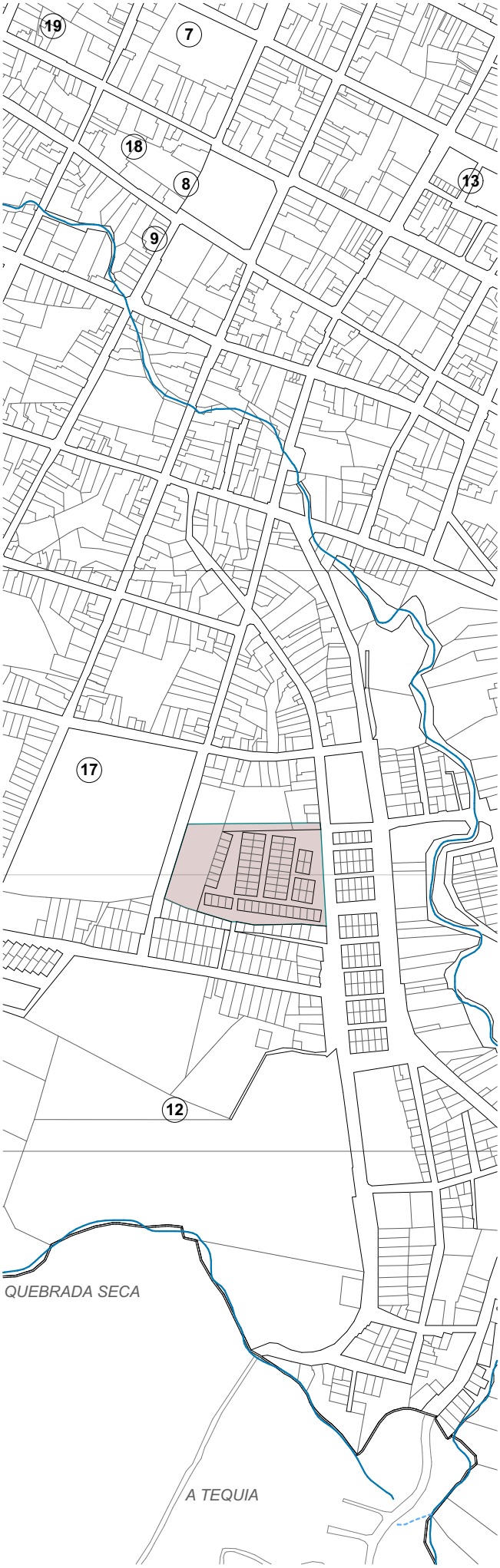
INCORPORAR A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DEL MUNICIPIO LOS SUELOS DE PROTECCION Y RETIROS REGLAMENTARIOS SOBRE TODOS LOS CAUCES URBANOS DEFINIDO SEGUN SUS CARACTERISTICAS POR LA CAS



EVALUACIÓN DE PROYECTOS

MÁLAGA -SANTANDER

BALCONES DE SEVILLA



FECHA DE INICIO: 1998

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO REGULAR MALO

VEHICULARES [X] PEATONALES [ ] — [ ] [ ] [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO REGULAR MALO

	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[ ]	[X]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[ ]	[X]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[X]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [ ] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [ ]

OBSERVACIONES:

Loteo particualar. Inicialmente conto con licencias y diseños aprobados para viviendas unifamiliares. En el momento del loteo por las condiciones sociales del municipio no se desarrollo el proyecto. Por el aumento de la demanda de vivienda en el 2010 se encuentran en construccion viviendas multifamiliares de 3 y 4 unidades.
La normativa vigente no pertite la construccion de mas de 2 unidades en el area del lote inicial.

VILLA REAL DEL SUR



FECHA DE INICIO: 2006

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO

		ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X]	PEATONALES [ ]	[ ]	[ ]	[X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [ ] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[ ]	[X]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[ ]	[X]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[X]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

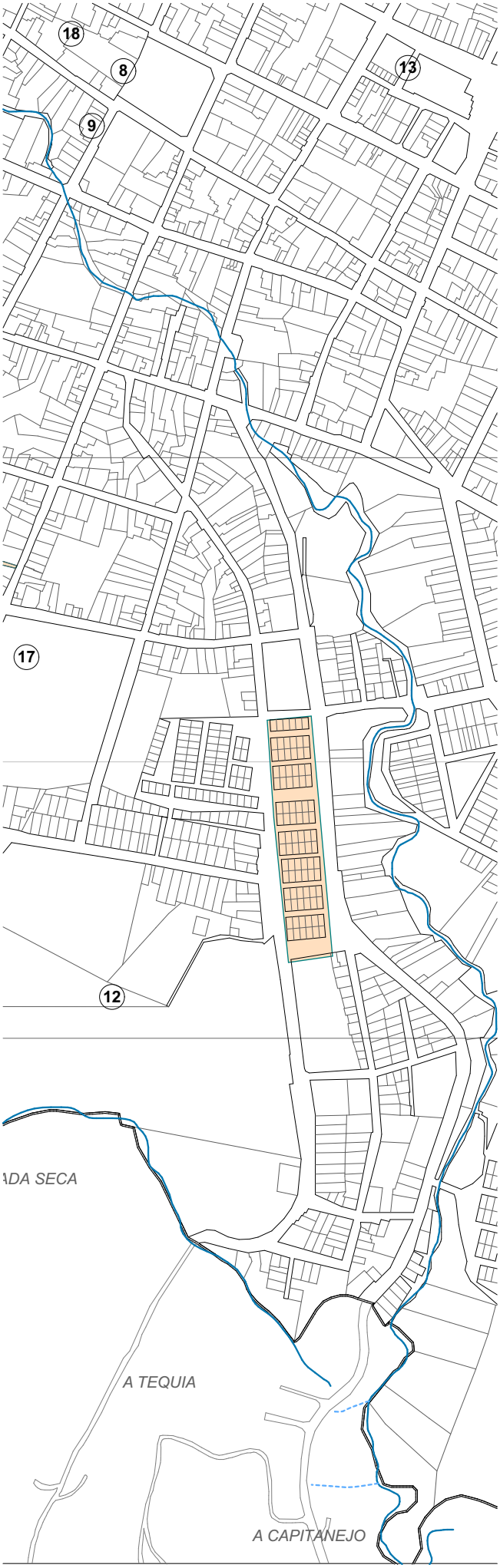
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [ ] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [ ]

OBSERVACIONES:

Loteo particualar. Inicialmente conto con licencias y diseños aprobados para viviendas unifamiliares. Por el aumento de la demanda de vivienda en el 2010 se encuentran en construccion viviendas multifamiliares de 3 unidades. Se englobaron algunos lotes para mayor aprovechamiento y mejorar la oferta. En estos se proyectaron 4 o mas unidades.
La normativa vigente no pertite la construccion de mas de 2 unidades en el area del lote inicial.

SAN SEBASTIAN



FECHA DE INICIO: 2000

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO

		ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X]	PEATONALES [ ]	[ ]	[X]	[ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[ ]	[X]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[ ]	[X]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[X]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

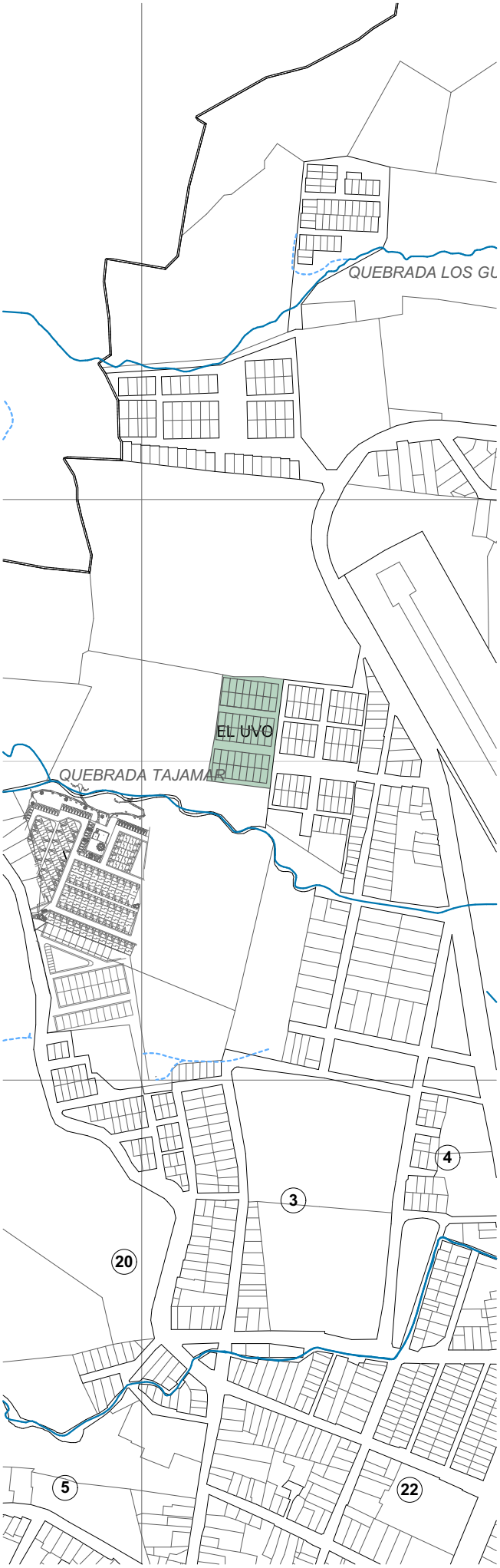
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [ ] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [ ]

OBSERVACIONES:

Loteo municipal. Inicialmente conto con licencias y diseños aprobados para viviendas unifamiliares. Algunas de estas viviendas se desarrollaron con los diseños iniciales y se han tenido modificaciones aumento de la demanda de vivienda dando como resultado multifamiliares de 3 unidades.
No cuenta con espacio publico.
La normativa vigente no pertite la construccion de mas de 2 unidades en el area del lote inicial.

EL UVO



FECHA DE INICIO: 2012

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO

			ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	X	PEATONALES			X

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO		X	
DISEÑO URBANISTICO		X	
ACABADOS		X	

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [X]

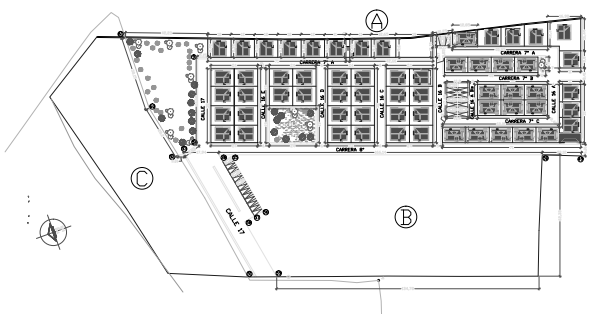
NOTARIAL

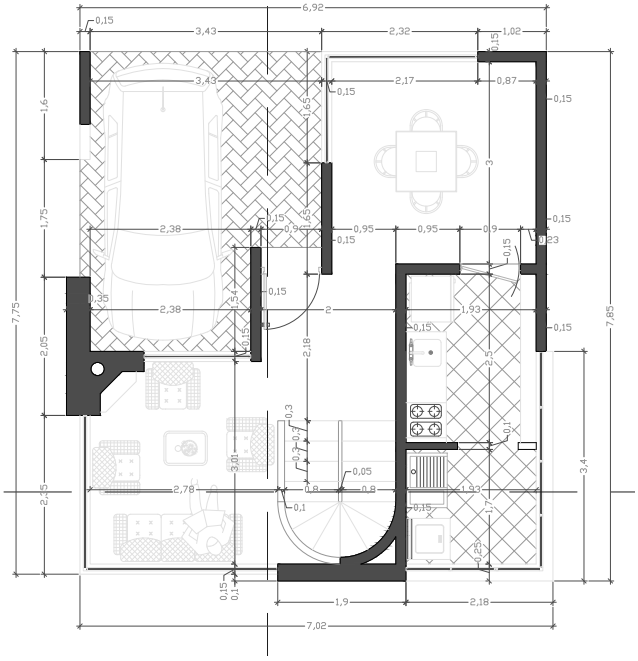
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

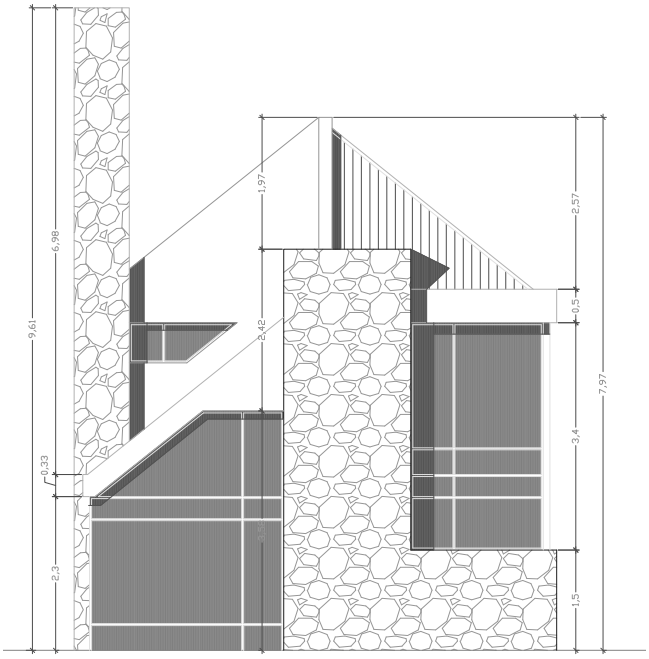
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [ ] 7 [ ]

OBSERVACIONES:

Loteo particular. Inicialmente conto con licencias de urbanizacion, la construccion se ha realizado por los propietarios de los predios.
Se desarrollaron viviendas multifamiliares de 3 unidades, sin contar con los aislamientos y las normas arquitectonicas- urbanisticas exigidas.
El urbanizador no ha realizado las cesiones y las obras urbanisticas, las licencias de construccion en esta urbanizacion estan en revision por parte de la administracion.
La normativa vigente no pertite la construccion de mas de 2 unidades en el area del lote inicial.
En las areas de cesion no se han realizado proyectos para su adecuacion y uso.







FECHA DE INICIO: 2012

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO

	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X] PEATONALES [X]	[ ]	[ ]	[X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [X]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[X]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[ ]	[X]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[X]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

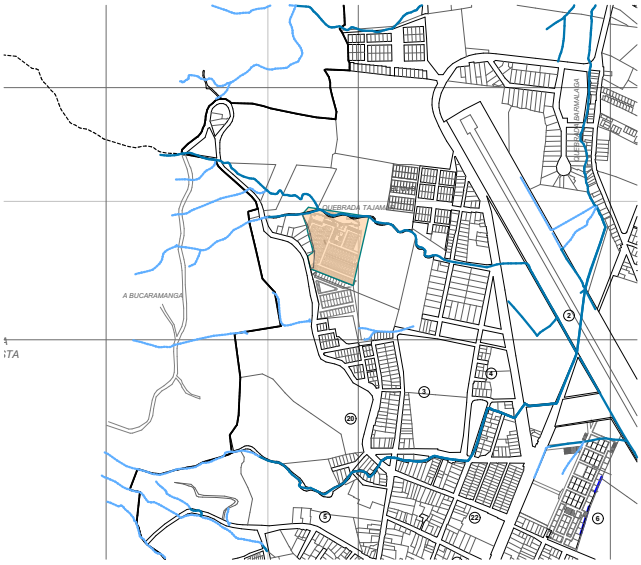
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [ ] 7 [ ]

OBSERVACIONES:

Loteo particular. Se proyecto inicialmente como conjunto cerrado, con tipologia de vivienda limitada a unifamiliar y desarrollo por etapas, por errores en los tramites notariales no se establece bajo regalmento de propiedad horizontal por lo que se desarrolla como una urbanizacion por autogestion y construccion de los propietarios.

Actualmente se esta desarrollando la construccion de proyectos de diferentes tipologias.

CIUDADELA COMFENALCO







FECHA DE INICIO: 2015

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

		ESTADO		
ACCESO		BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X] PEATONALES [X]		[X]	[ ]	[ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [X] EDUCACION [ ] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [X]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [X] BANCARIO [ ]

	ESTADO		
CALIDAD DE LA CONSTRUCCION	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[X]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[X]	[ ]	[ ]
ACABADOS	[X]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

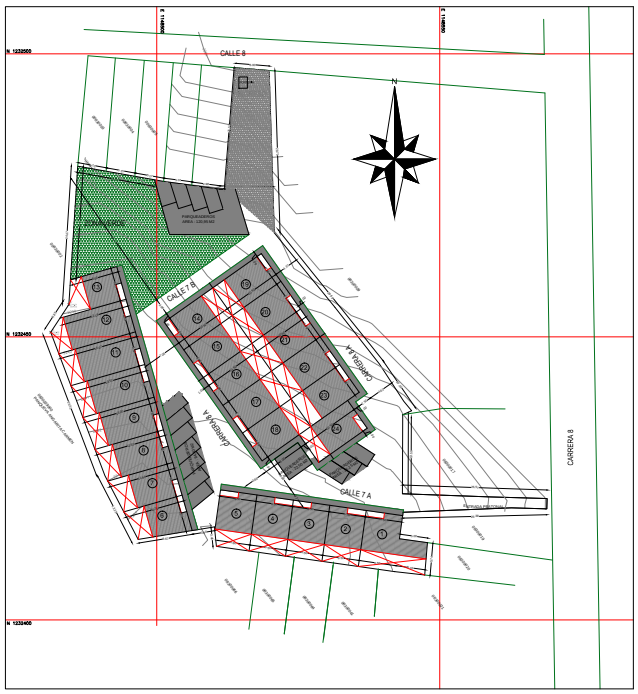
	1	2	3	4	5	6	7
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA:	[X]	[X]	[X]	[X]	[X]	[X]	[X]

OBSERVACIONES:

Loteo realizado por confenalco. El estudio de mercado realizado en el 2013 y 2014 deterimino la tipologia de vivienda para este proyecto.
Cuenta con licencias , tramites notariales y registro.
Actualmente se encuentra en construccion, la disminucion de la demanda de vivienda genero retrasos en la venta. Ademas de la oferta apartamentos del mismo precio en el centro o sectores cercanos.

MALAGA SEÑORIAL







FECHA DE INICIO: 2016

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO

ESTADO: BUENO [ ] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [X]

PENDIENTE [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [X]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO: BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[ ]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[ ]	[ ]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [X]

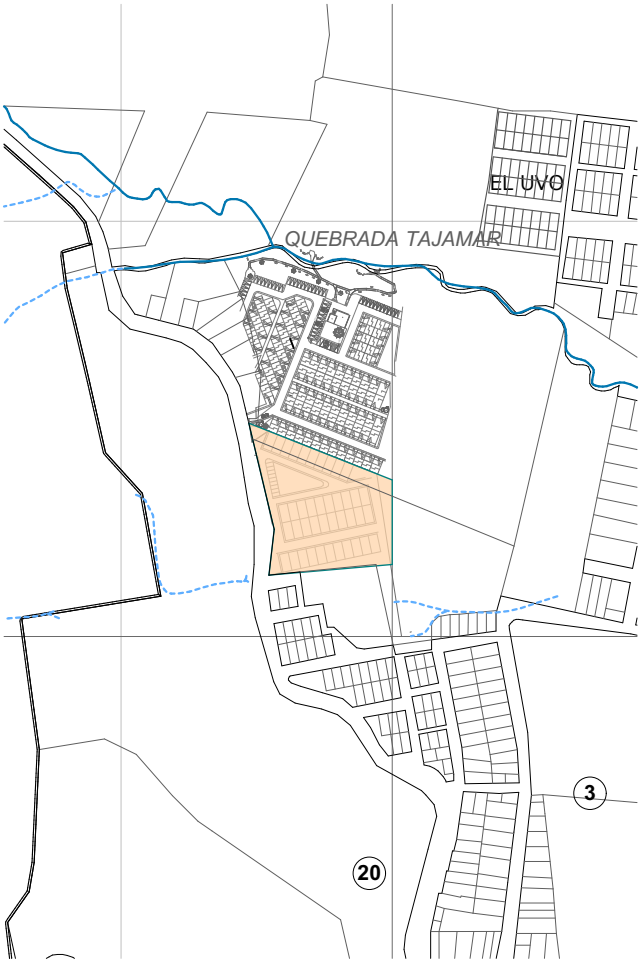
NOTARIAL

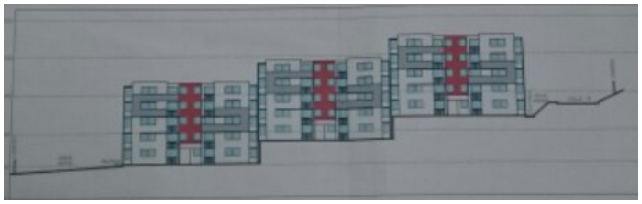
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

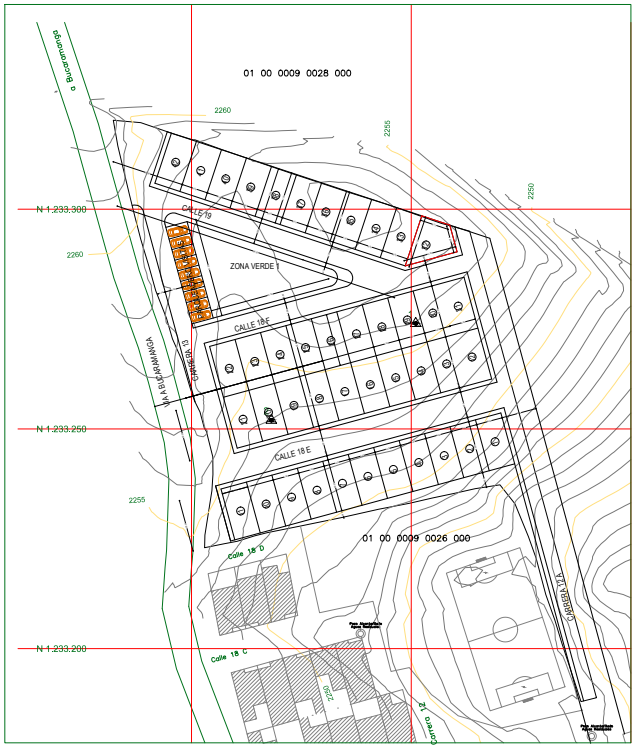
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

OBSERVACIONES:

Loteo particular. Se proyecta como conjunto privado. La tipologia de vivienda es unifamiliar. Se obtuvieron las licencias y se esta en tramite notarial y registro.
La regularizacion de la demanda de vivienda y dado que los proyectos multifamiliares no tenian mercado, la empresa esta ejecutando este proyecto.
La normativa vigente no pertite la construccion de mas de 2 unidades en el area del lote inicial.







FECHA DE INICIO: 2016

FECHA DE FINALIZACION: en desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO [ ] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [ ] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [X]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [X] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[ ]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[X]	[ ]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [X] CONSTRUCCION [ ]

NOTARIAL

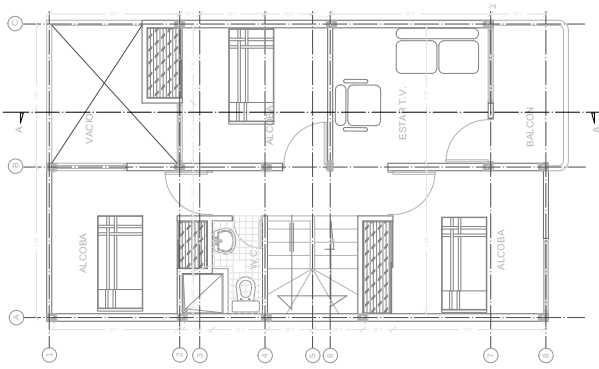
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

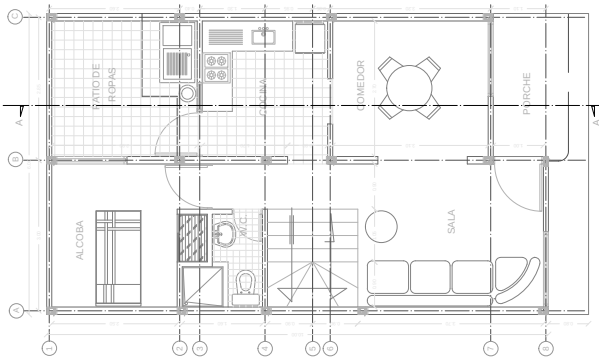
OBSERVACIONES:

Inicialmente en el 2013 sobre este predio se diseño un proyecto de vivienda multifamiliar. Por la ubicacion y la oferta de ese momento el proyecto no se vendio. Despues de tramites de division del predio se inicio otro proyecto sobre la parte nororiental.
Loteo particular. Cuenta con licencia de urbanizacion, tramites notariales y cesiones. Actualmente se estan realizando las adecuaciones del terreno y obras urbanisticas.
La normativa vigente no pertite la construccion de mas de 2 unidades en el area del lote inicial.

INICIAL DE BALCONES



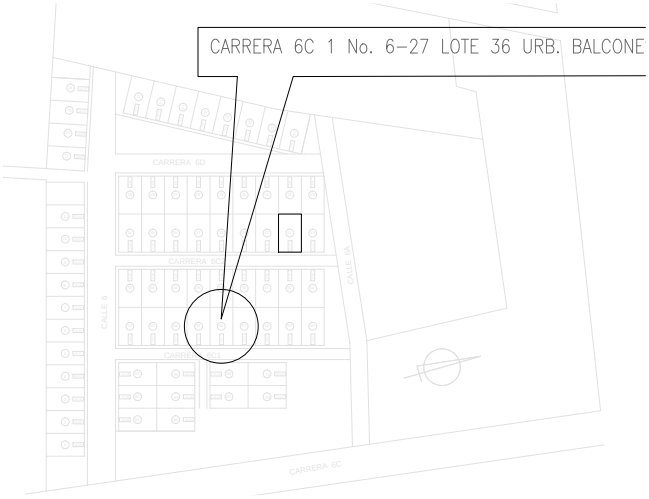
PLANTA SEGUNDO PISO



PLANTA PRIMER PISO



FACHADA PRINCIPAL



FECHA DE INICIO: 2011

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

VEHICULARES [X] PEATONALES [ ] — [ ] [ ] [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	X		
DISEÑO URBANISTICO		X	
ACABADOS	X		

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

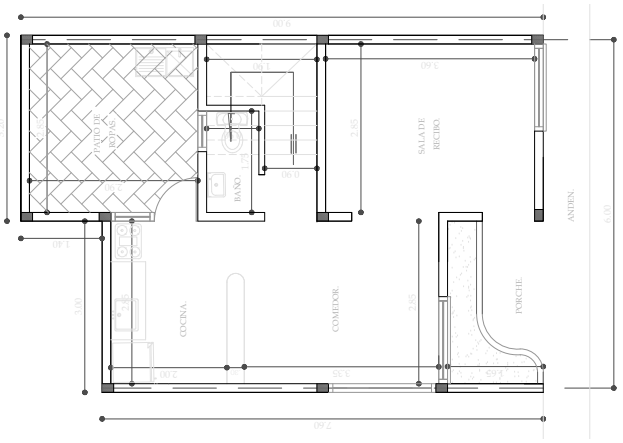
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [ ] 7 [X]

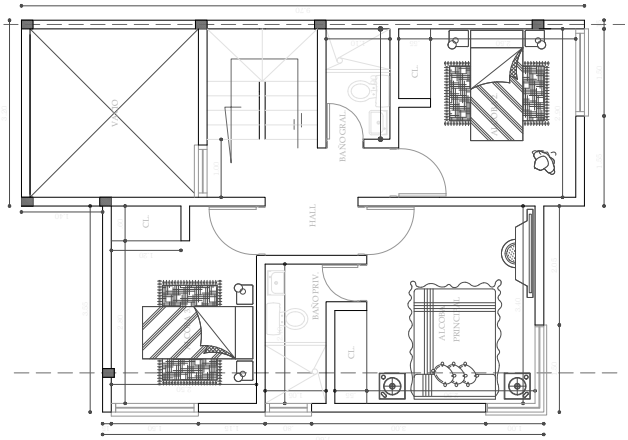
OBSERVACIONES:

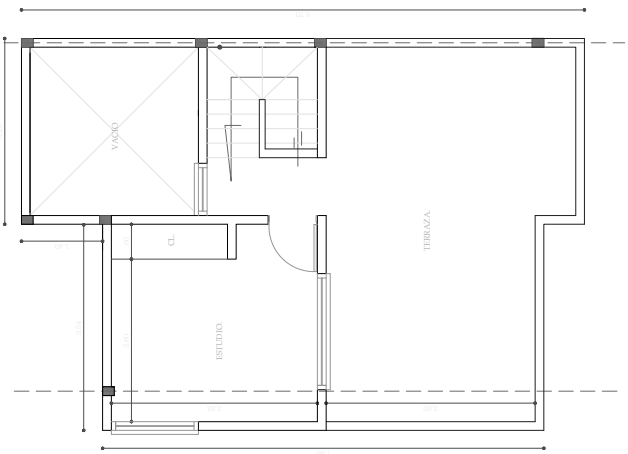
Diseño inicial del proyecto de urbanizacion balcones de sevilla. La mayoria cambiaron a vivienda multiple.

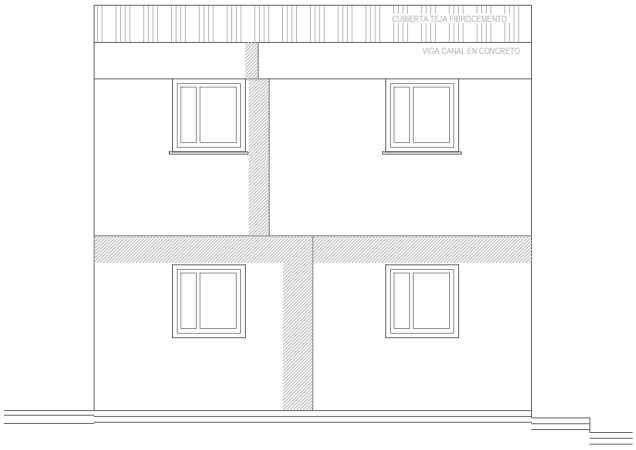
El proyecto se ejecuto en su momento con licencias pero no protocolizaron por escritura publica la construccion y se requirio hacer reconocimiento de construccion.

INICIAL VILLA REAL DEL SUR









FECHA DE INICIO: 2011

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO

		ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
VEHICULARES	[X]			
PEATONALES	[ ]			[X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [ ] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[X]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[ ]	[X]	[ ]
ACABADOS	[X]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

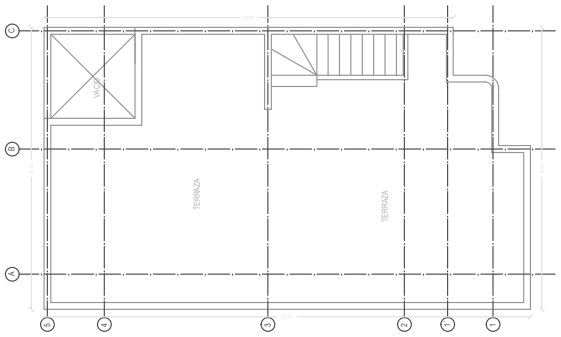
NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

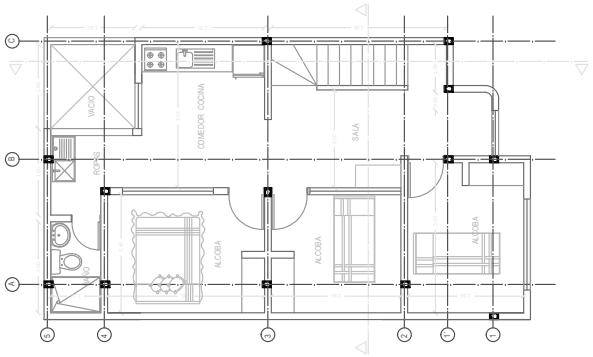
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [ ] 7 [X]

OBSERVACIONES:

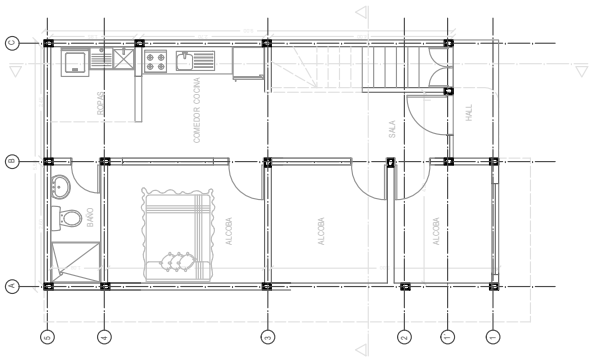
Diseño inicial del proyecto de urbanizacion balcones de sevilla. La mayoria cambiaron a vivienda multiple.
El proyecto se ejecuto en su momento con licencias pero no protocolizaron por escritura publica la construccion y se requirio hacer reconocimiento de construccion.



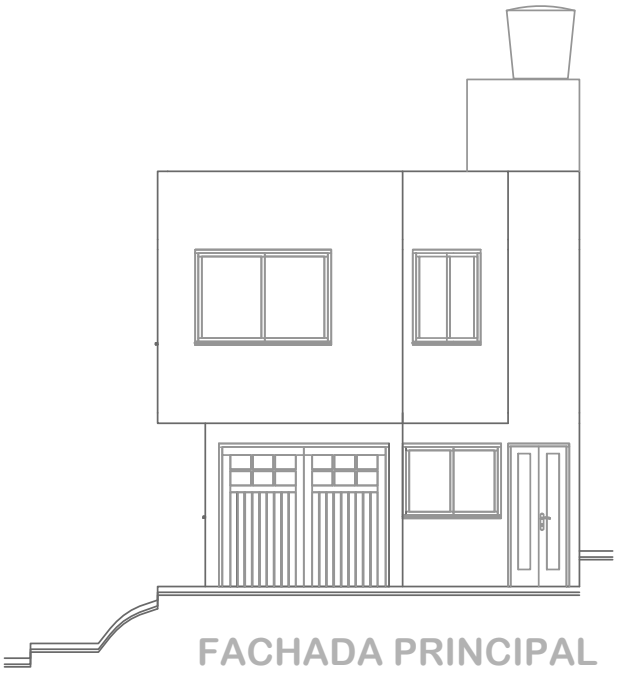
PLANTA DE CUBIERTA



PLANTA SEGUNDO PISO



PLANTA PRIMER PISO



FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1:50

FECHA DE INICIO: 2015

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO — ESTADO: BUENO [X] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [ ] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[ ]	[X]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[ ]	[X]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[X]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

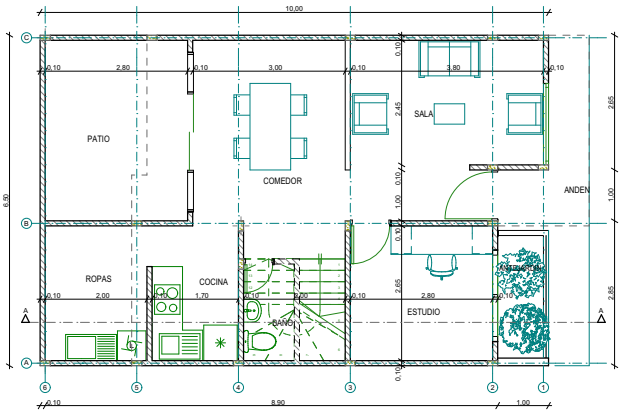
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

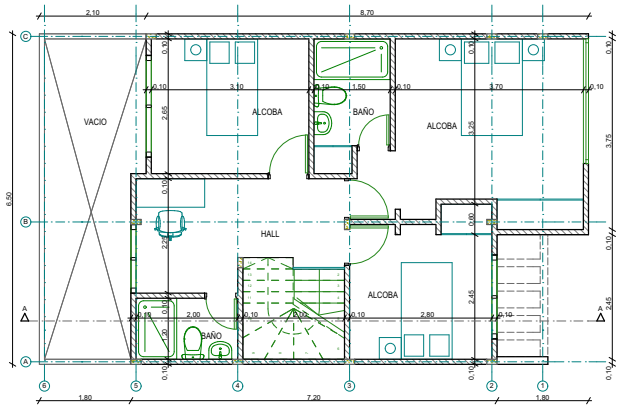
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [ ] 4 [ ] 5 [ ] 6 [ ] 7 [X]

OBSERVACIONES:

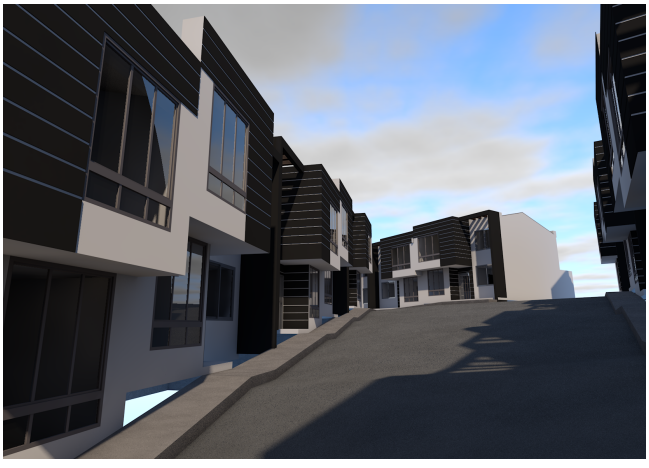
La propietaria construyo el primer piso con la licencia incial sin diseño. Al hacer el reconocimiento se diseña la segunda unidad de vivienda. Se hace los tramites notariales de protocolizacion. Pendiente propiedad horizontal.

CASA TIPO MALAGA SEÑORIAL









FECHA DE INICIO: 2016

FECHA DE FINALIZACION: En desarrollo

ACCESO

		ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X] PEATONALES [X]		[X]	[ ]	[ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [X]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[X]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[X]	[ ]	[ ]
ACABADOS	[X]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

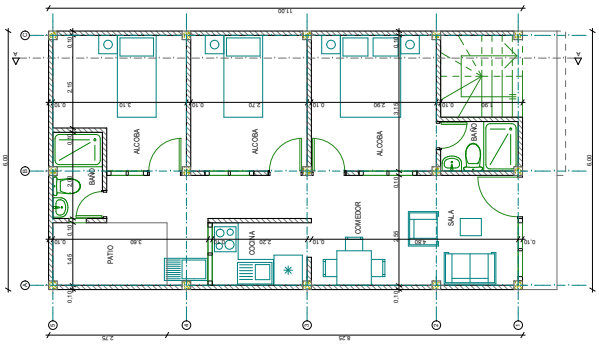
NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [X]

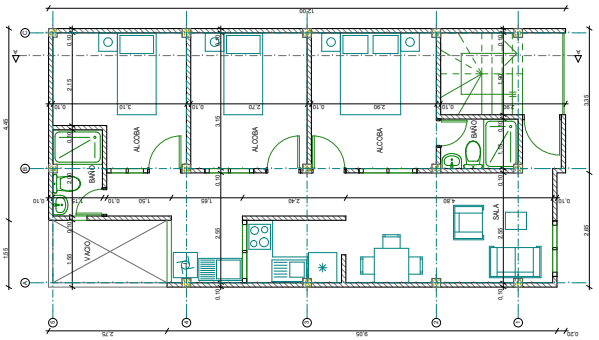
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

OBSERVACIONES:

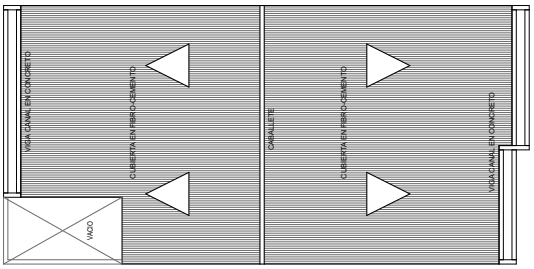
La reduccion de la oferta- demanda de vivienda multifamiliar, permitio la ampliacion de la oferta en loteos y viviendas unifamiliares y bifamiliares.
Los procesos de gestion se estan realizando con la normativa en vigencia.



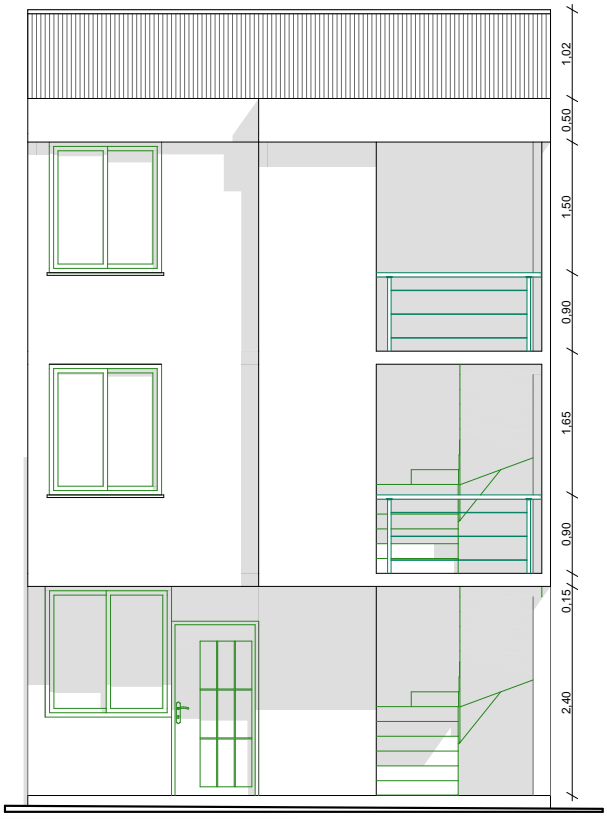
PLANTA PRIMER PISO



PLANTA TIPO 2DO Y 3ER PISO



PLANTA DE CUBIERTA



FECHA DE INICIO: 2015

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO

		ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X]	PEATONALES [ ]	[ ]	[ ]	[X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[ ]	[X]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[ ]	[X]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[X]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

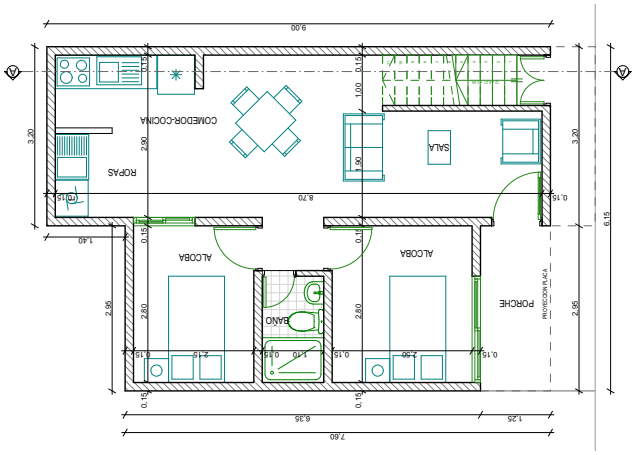
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA:

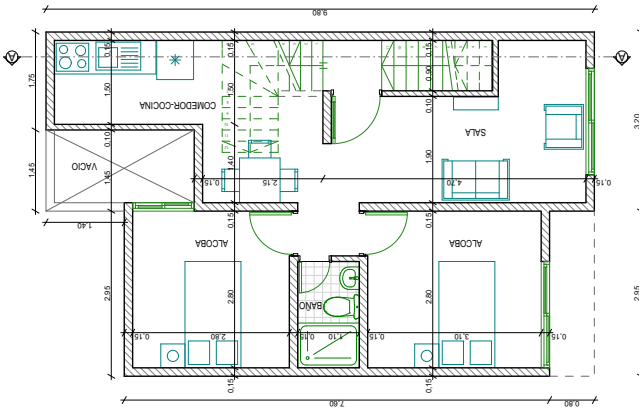
1	2	3	4	5	6	7
X	X		X	X		X

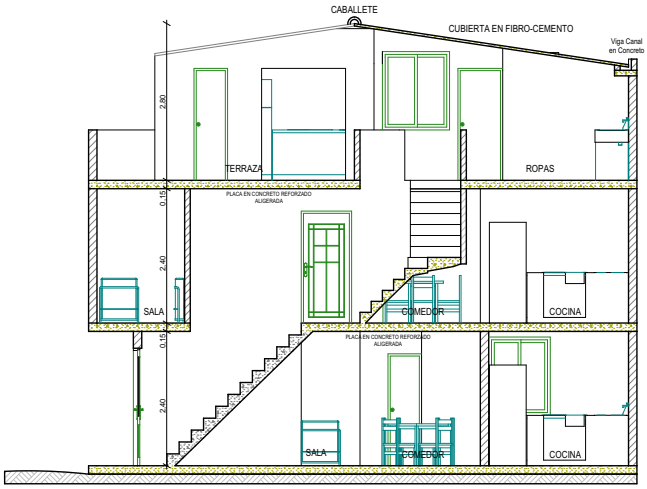
OBSERVACIONES:

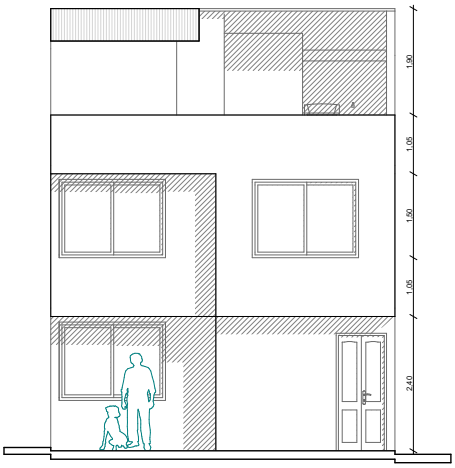
Por el valor del lote, los propietarios buscan el mayor aprovechamiento del terreno, sin cumplir con los aislamientos de norma. Se realizo la gestion del reconocimiento, tramites notariales y reglamento de propiedad horizontal.

En lotes de 70 m^2 se han construido hasta 4 unidades en el municipio. El Eot 2004 no contemplaba la construccion de vivienda multiple para el municipio. En lotes de esta dimension se perimite maximo 3 pisos y 2 unidades de vivienda.









FECHA DE INICIO: 2016

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO

		ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES	[X]			
PEATONALES	[ ]	[ ]	[ ]	[X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [ ] EDUCACION [ ] ADMINISTRATIVO [ ]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[ ]	[ ]	[X]
DISEÑO URBANISTICO	[ ]	[X]	[ ]
ACABADOS	[ ]	[X]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

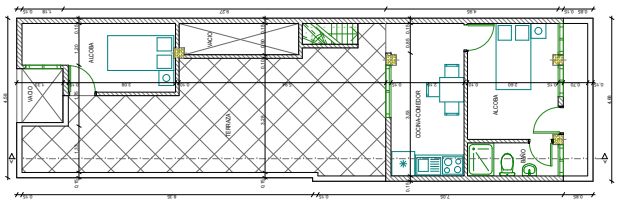
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA:

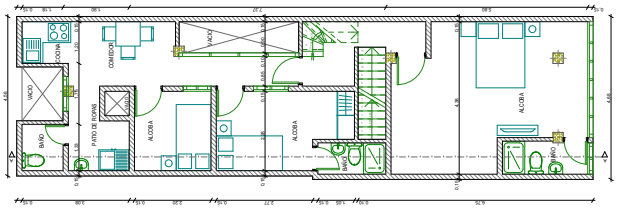
1	2	3	4	5	6	7
[X]	[X]	[ ]	[X]	[X]	[ ]	[X]

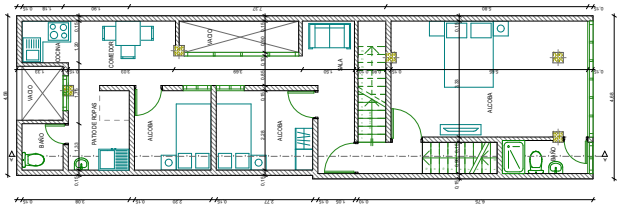
OBSERVACIONES:
Lotes de 49,8 m^2. Se inicio la construccion con el diseño inicial, en obra se realizaron cambios. Se realizo la gestion del reconocimiento por licencia vencida, tramites notariales y reglamento de propiedad horizontal.

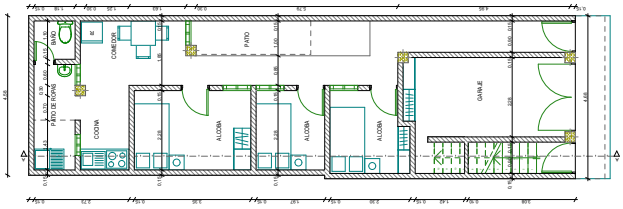
La normativa que inicio vigencia en el 2016 permite legalizar la construccion como 2 unidades.

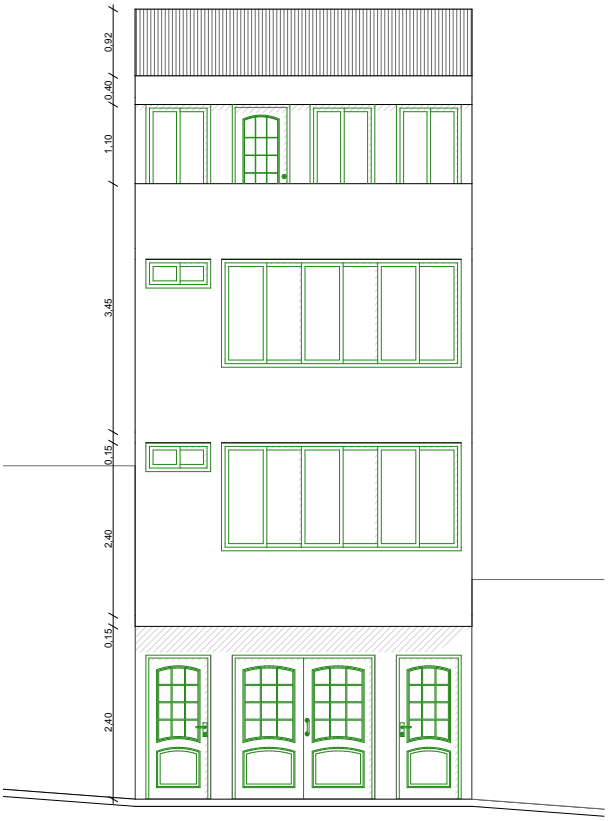
En lotes de esta dimension se perimite maximo 3 pisos y 2 unidades de vivienda.











FECHA DE INICIO: 2010

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO

ESTADO: BUENO REGULAR MALO

VEHICULARES [X] PEATONALES [ ] [ ] [ ] [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [X] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [X] MULTIFAMILIAR [ ]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

ESTADO: BUENO REGULAR MALO

DISEÑO ARQUITECTONICO [ ] [ ] [X]

DISEÑO URBANISTICO [ ] [ ] [X]

ACABADOS [ ] [ ] [X]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

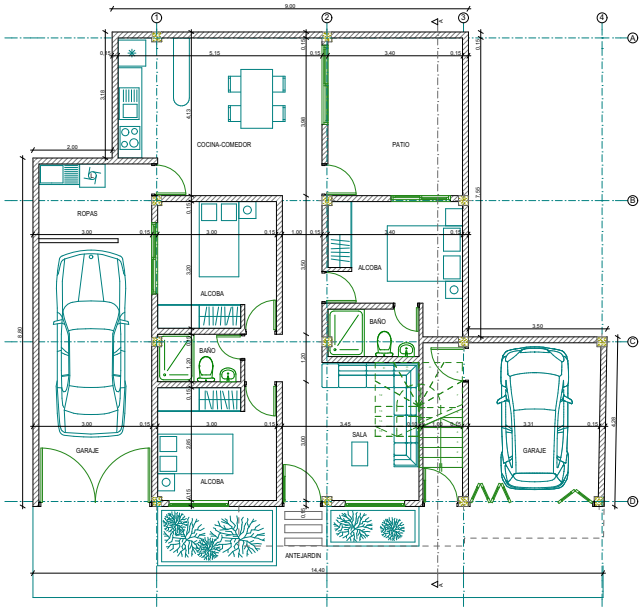
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

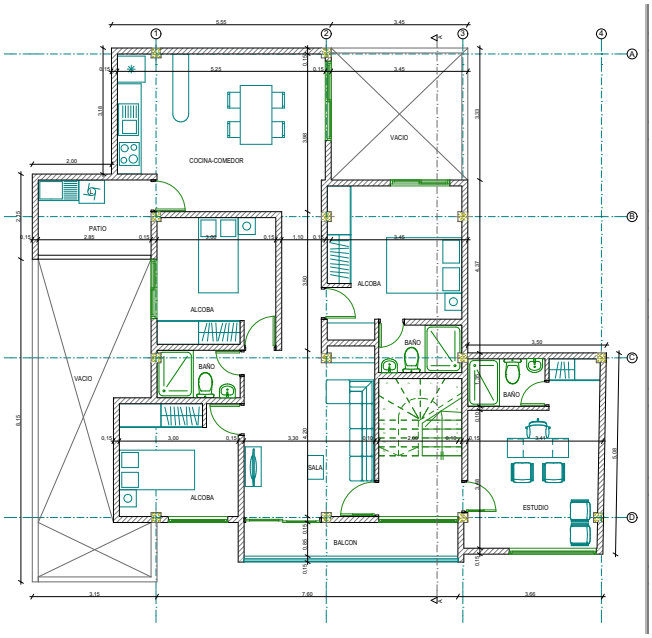
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

OBSERVACIONES:

La edificacion inicialmente estaba compuesto por 2 unidades, en el 2013 se modifico con licencia para la construccion del la 3 unidad, en el 2014 se modifico nuevamente consituyendo la 4 unidad.

Se realizo el reconocimietno de la construccion, tramites notariales y el reglamento de propiedad horizontal.







FECHA DE INICIO: 2016

FECHA DE FINALIZACION: En desarrollo

ACCESO — ESTADO: BUENO [X] REGULAR [ ] MALO [ ]

VEHICULARES [X] PEATONALES [X]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [ ] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [ ] BANCARIO [ ]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION — ESTADO: BUENO / REGULAR / MALO

	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	X		
DISEÑO URBANISTICO	X		
ACABADOS	X		

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

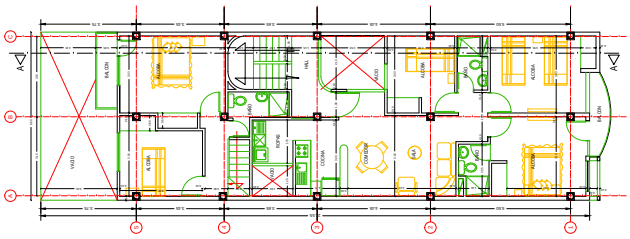
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

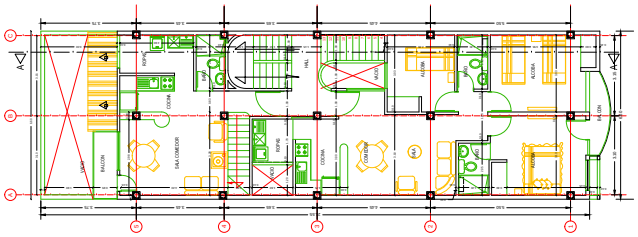
OBSERVACIONES:

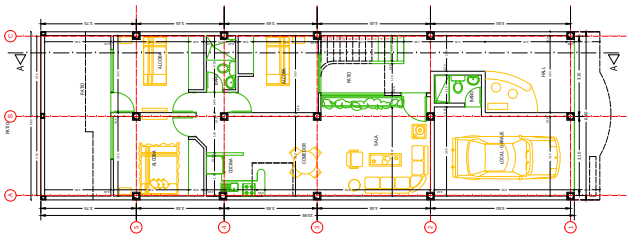
La gestion total del proyecto se realizado por la empresa, cuenta con licencia de construccion, tramites notariales y reglamento de Propiedad Horizontal.

El diseño se realizo teniendo en cuenta la normativa vigente del 2016. No se dio continuidad al paramento por las exigencias de planeacion.

EDIFICIO VERSALLEZ









FECHA DE INICIO: 2014

FECHA DE FINALIZACION: Terminado

ACCESO

		ESTADO		
		BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X]	PEATONALES [ ]	[X]	[ ]	[ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [ ] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [X] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

DEMANDA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [X] BANCARIO [X]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO		
	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[X]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[X]	[ ]	[ ]
ACABADOS	[X]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

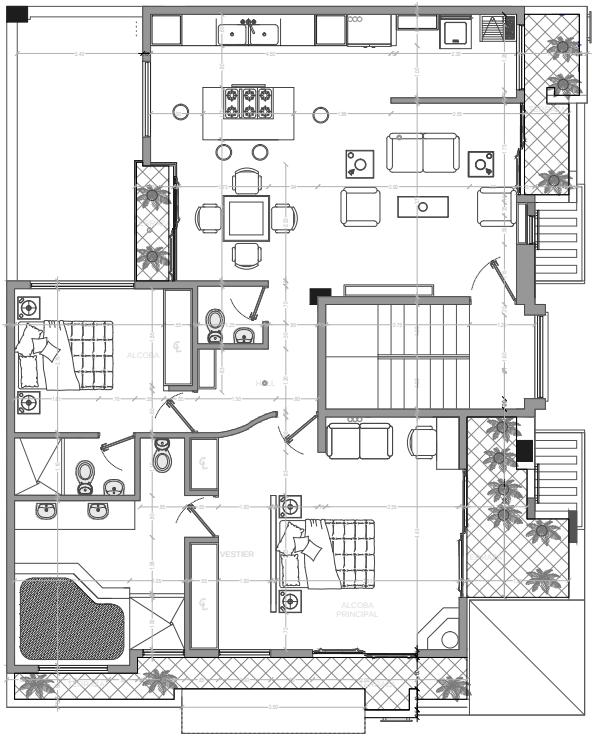
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

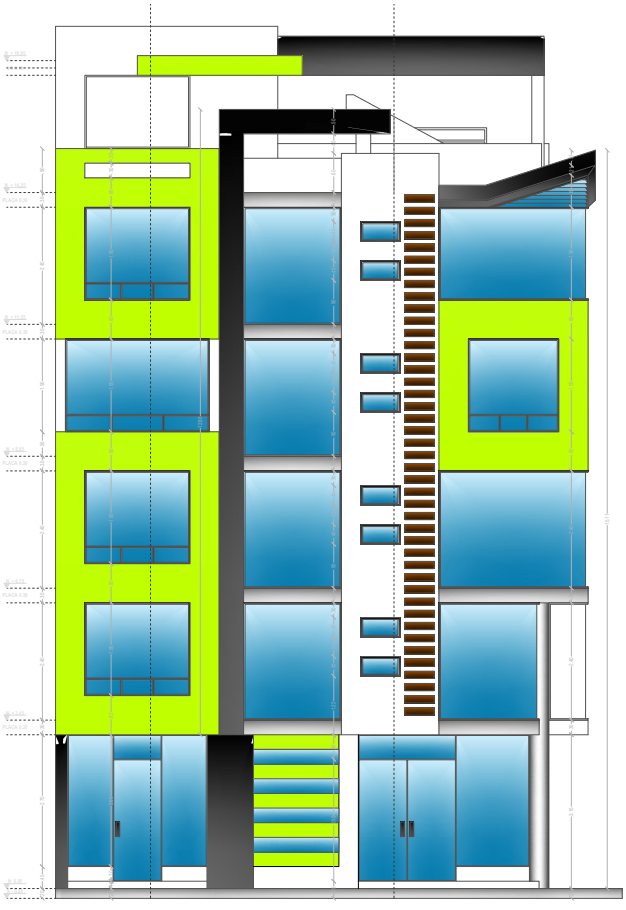
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA:

1	2	3	4	5	6	7
[X]	[X]	[X]	[X]	[X]	[X]	[X]

OBSERVACIONES:

El proyecto consta de 5 unidades de vivienda. En el momento que se proyecto la oferta de vivienda era baja lo que facilito la venta factores como localizacion y ofertas similares.
La gestion total del proyecto la realizo la empresa.





FECHA DE INICIO: 2015

FECHA DE FINALIZACION: En desarrollo

ACCESO

		ESTADO		
		BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X]	PEATONALES [X]	[X]	[ ]	[ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [X] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [X] BANCARIO [X]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO		
	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[X]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[X]	[ ]	[ ]
ACABADOS	[X]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

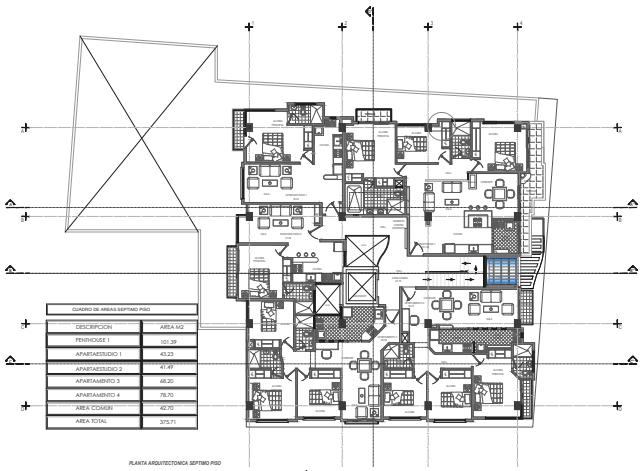
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

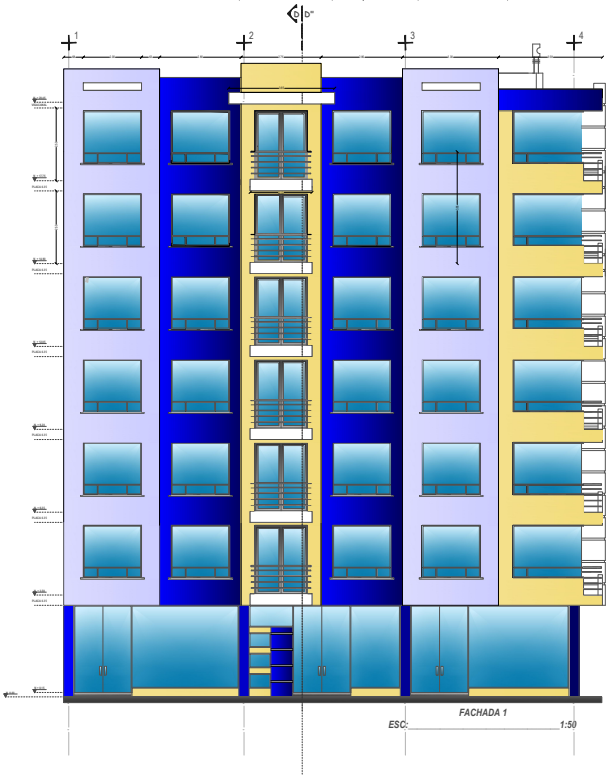
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [X] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

OBSERVACIONES:

El proyecto consta de 5 unidades de vivienda y locales comerciales. Las condiciones de mercado en el momento que se proyecto hizo que su venta fuera muy facial ademas de factores como localizacion y acabados.

EDIFICIO BARAJAS







FECHA DE INICIO: 2015

FECHA DE FINALIZACION: En desarrollo

ACCESO

		ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X] PEATONALES [X]		[X]	[ ]	[ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [X] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

DEMANDA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

OFERTA [ ] ALTO [X] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [X] BANCARIO [X]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[X]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[X]	[ ]	[ ]
ACABADOS	[X]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

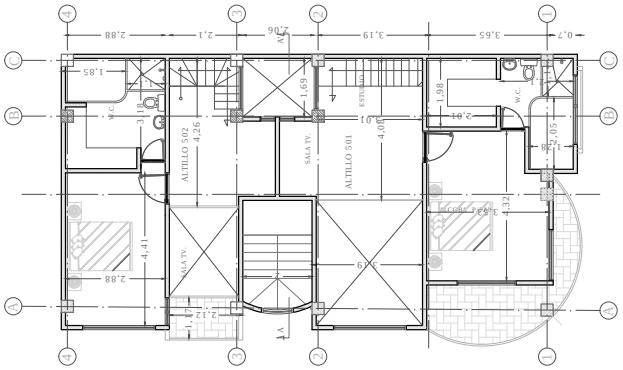
PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

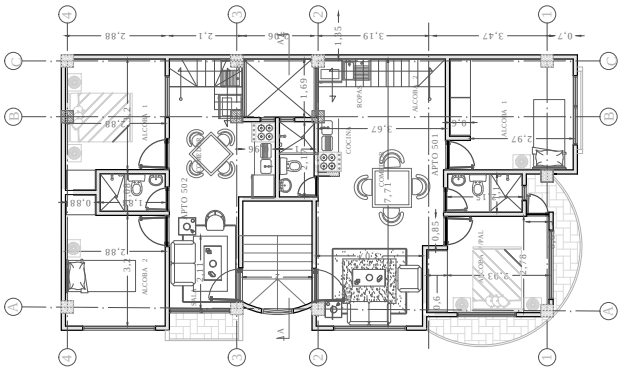
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA: 1 [X] 2 [X] 3 [X] 4 [ ] 5 [X] 6 [X] 7 [X]

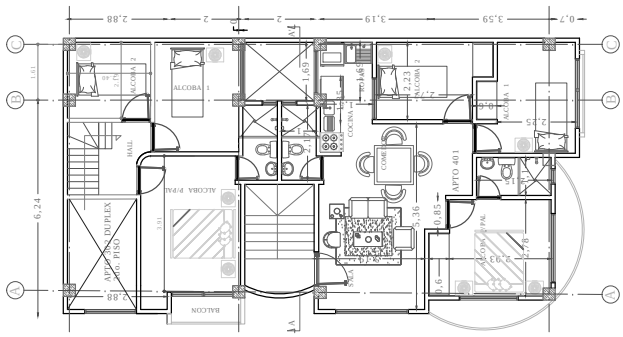
OBSERVACIONES:

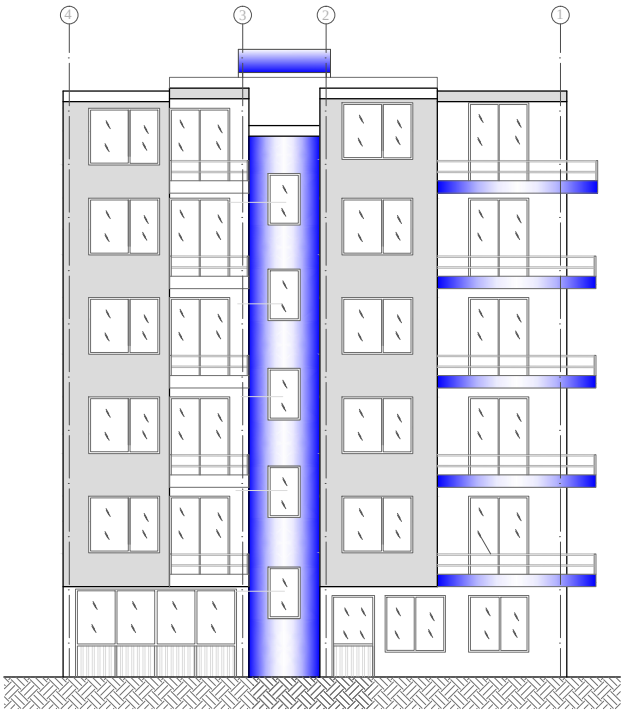
Proyecto de vivienda multifamiliar construido por la constructora JB. Se proyectaron y vendieron 49 unidades de diferntes areas. En el momento del inicio del proyecto la demanda de vivienda era elevada, facilito la venta la confianza en la contructura y la ubicacion del proyecto. El proceso de legalizacion esta completo.

EDIFICIO ARISTA









FECHA DE INICIO: 2015

FECHA DE FINALIZACION: En desarrollo

ACCESO

		ESTADO		
		BUENO	REGULAR	MALO
VEHICULARES [X]	PEATONALES [X]	[X]	[ ]	[ ]

SERVICIOS PUBLICOS

ELECTRICA [X] ACUEDUCTO [X] ALCANTARILLADO [X]

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO [X] SALUD [X] EDUCACION [X] ADMINISTRATIVO [X]

ESPACIO PUBLICO [ ]

PENDIENTE [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

USO

RESIDENCIAL [X] COMERCIAL [X] MIXTO [ ]

TIPOLOGIA DE PROYECTO

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

DEMANDA [ ] ALTO [ ] MEDIO [X] BAJO

OFERTA [X] ALTO [ ] MEDIO [ ] BAJO

FLEXIBILIDAD DE USO

Se proyecto como:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

Posibilidad de cambio a:

LOTEO [ ] UNIFAMILIAR/ BIFAMILIAR [ ] MULTIFAMILIAR [X]

FINANCIACION DE PROYECTO

AUTOGESTION [X] SUBSIDIADO [X] BANCARIO [X]

CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

	ESTADO		
	BUENO	REGULAR	MALO
DISEÑO ARQUITECTONICO	[X]	[ ]	[ ]
DISEÑO URBANISTICO	[X]	[ ]	[ ]
ACABADOS	[X]	[ ]	[ ]

LEGALIZACION PROYECTO

LICENCIAS

URBANIZACION [ ] CONSTRUCCION [X]

NOTARIAL

PROTOCOLIZACION [X] CESIONES [ ]

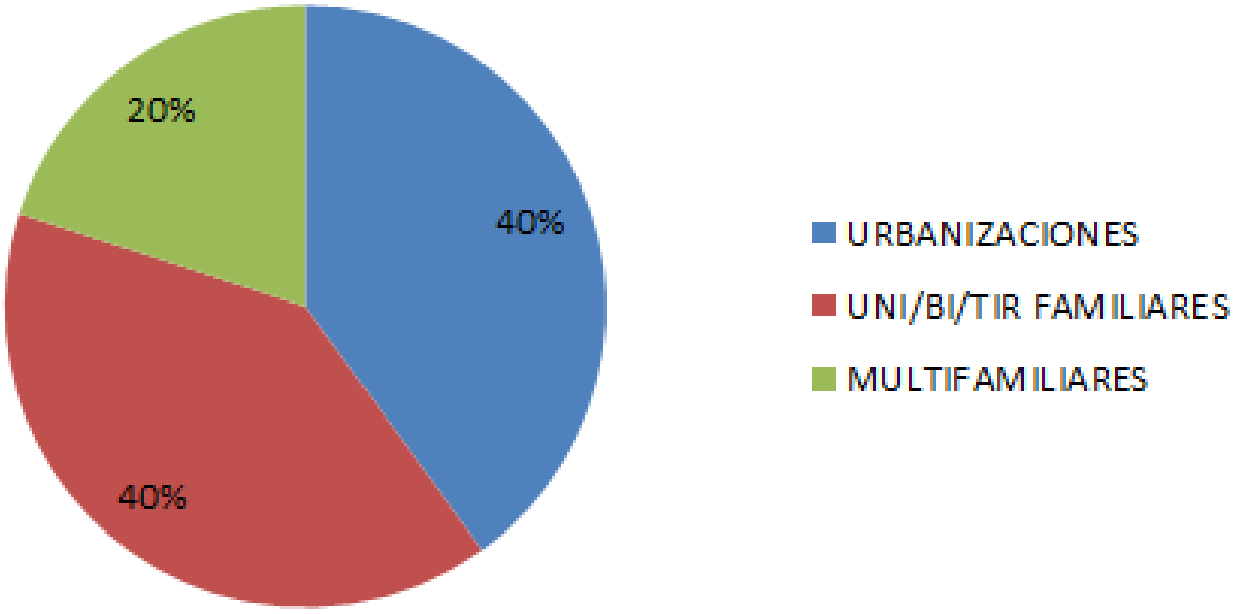
EVALUACION DE LA GESTION INMOBILIARIA:

1	2	3	4	5	6	7
[X]	[X]	[X]	[X]	[X]	[X]	[X]

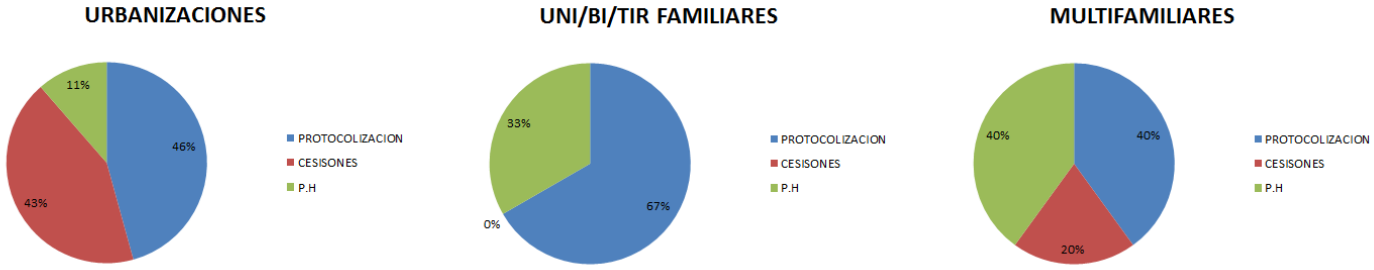
OBSERVACIONES:

El proyecto consta de 5 unidades de vivienda y locales comerciales. El momento que se proyecto la demanda de vivienda era reducida y la amplia oferta. Los factores que influyeron en la venta la ubicacion.

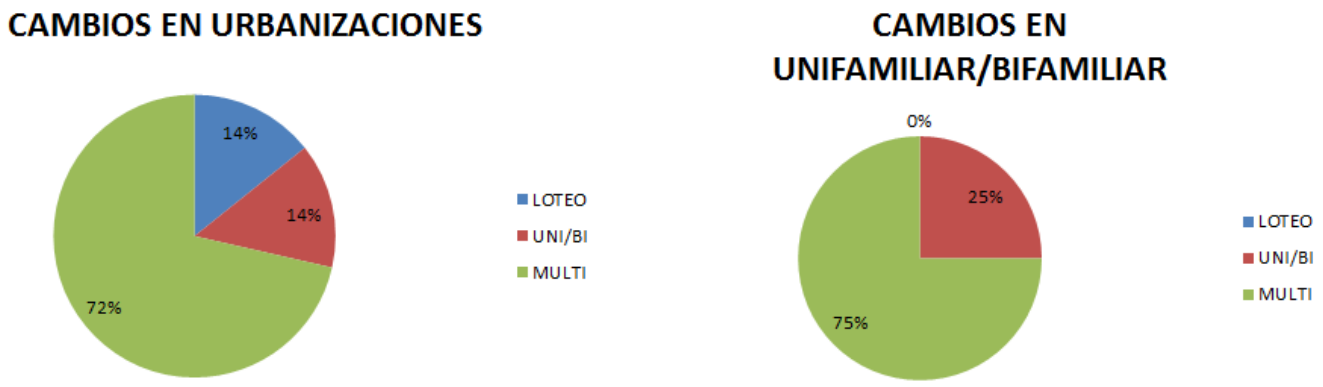
TIPOLOGIA DE PROYECTO



TRAMITES LEGALES



CAMIOS DE TIPOLOGIA DE PROYECTO



MATRIZ DE RESULTADOS

PARAMETROS	PROYECTOS	URBANIZACIONES								UNI/BI FAMILIARES				MULTIFAMILIARES								
		ALAMEDA SEMONTE	VILLA REAL	SAN SEBASTIAN	LA UVO	CASTILLA REAL	CONTINENTAL	MALAGA SEÑORIAL	BELLA VISTA	SENDOS BAYONNE	NUEVA VILLA REAL	CASA TIPO MALAGA SEÑORIAL	CASA ORTIZ	EDIFICIO ARISTA	EDIFICIO BARCELO	EDIFICIO AYAKAMIN	EDIFICIO VERSAYALLES	EDIFICIO SANDY	RANCHO BONITO	CASA CAMINO DEL SOL	EDIFICIO FARAON NOYA	
EVALUACIÓN	1. Opciones de terreno	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
	2. Aspectos técnicos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
	3. Estudio de mercado	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	0	0	1	0	0
	4. Anteproyecto	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1
	5. Gestión de licencias	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	6. Trámites legales	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1
	7. Ejecución del proyecto	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		5	5	5	5	7	7	6	7	6	6	3	7	5	5	4	7	7	7	6	5	7
		46								22				48								
		7								4				7								19
		8								4				7								19
		5								3				5								13
		8								3				7								18
		8								3				8								19
		6								1				6								13
		3								4				8								15