

Finca Campo Alegre - Carmen de Apicalá

Desarrollo de proyecto inmobiliario

2023

RV INMOBILIARIA
Espacios | Conexión | Experiencia

Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá

Temario



- Tendencias, ventajas, ubicación y particularidades de este municipio.



- Contexto general de la finca, información y oportunidad comercial.





Carmen de Apicalá

RV INMOBILIARIA
Espacios | Conexión | Experiencia

Carmen de Apicala
Tendencias actuales

En el Carmen de Apicalá se destaca el **Turismo** como una actividad prometedora, dadas sus ventajas comparativas en recursos naturales y paisajes.

Es un territorio que durante la última década ha presentado un importante desarrollo socio económico que se ve reflejado en el crecimiento del sector de la construcción de condominios, fincas de recreo, viviendas y venta de lotes, así como en el progreso de diversos sectores productivos. Entre estos sectores se encuentra el turismo, una actividad económica que se beneficia del potencial presente en los recursos del territorio y de su **cercanía a la capital del país**, considerando que es su principal emisor de turistas y también el eje central de conectividad con turistas que provienen de otras regiones o países.

Fuente: Alcaldía Carmen de Apicala / Plan de Desarrollo 2020 - 2023

Turismo



Paisajes



Recursos Naturales



Crecimiento Inmobiliario de condominios



Lotes de inversión

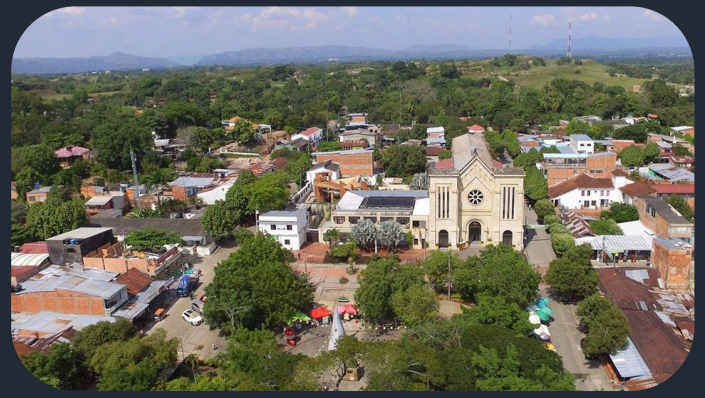


Cercanía a Bogotá



Carmen de Apicala
Georreferenciación

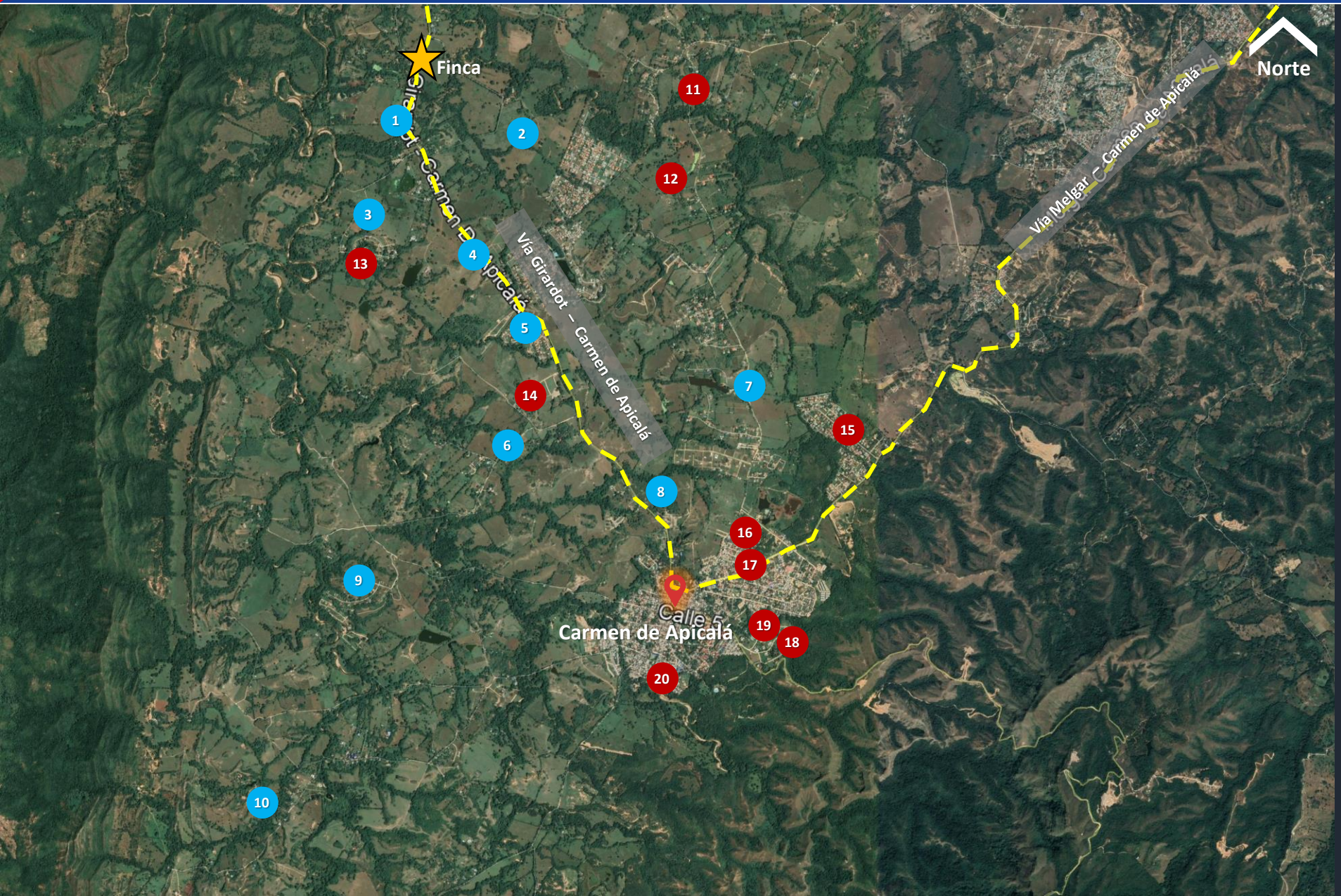




#	Municipio / Ciudad	Distancia y tiempo a Carmen de Apicalá	
1	Melgar, Tolima	23 min	13,5 km
2	Girardot, Cundinamarca	55 min	39,2 km
3	Espinal, Tolima	1h, 9 min	54,8 km
4	Ibagué, Tolima	1h, 50 min	100 km
5	Fusagasugá, Cundinamarca	1h, 26 min	59,2 km
6	Soacha, Cundinamarca	3h, 20 min	105 km

Localización estratégica, ubicación central y cercana hacia las ciudades como Bogotá, Ibagué y otros municipios.

Carmen de Apicala
Georreferenciación



Centro – Carmen de Apicalá

Distancia a principales condominios:

#	Condominio	Distancia y tiempo - Centro Carmen de Apicalá	
1	Quintas de la Antigua	13 min	5,5 km
2	El Imperio	13 min	4,6 km
3	Valle del Carmen	21 min	6,9 km
4	Monte de Olimpo	11 min	4,1 km
5	Dinastía del Sol	9 min	3,5 km
6	El Paraíso	7 min	3,1 km
7	Mirador del Lago	9 min	3,1 km
8	Reserva del Guadual	3 min	1,1 km
9	Serranías	14 min	3,8 km
10	La Estancia de Mortino	16 min	5,3 km

Otros condominios

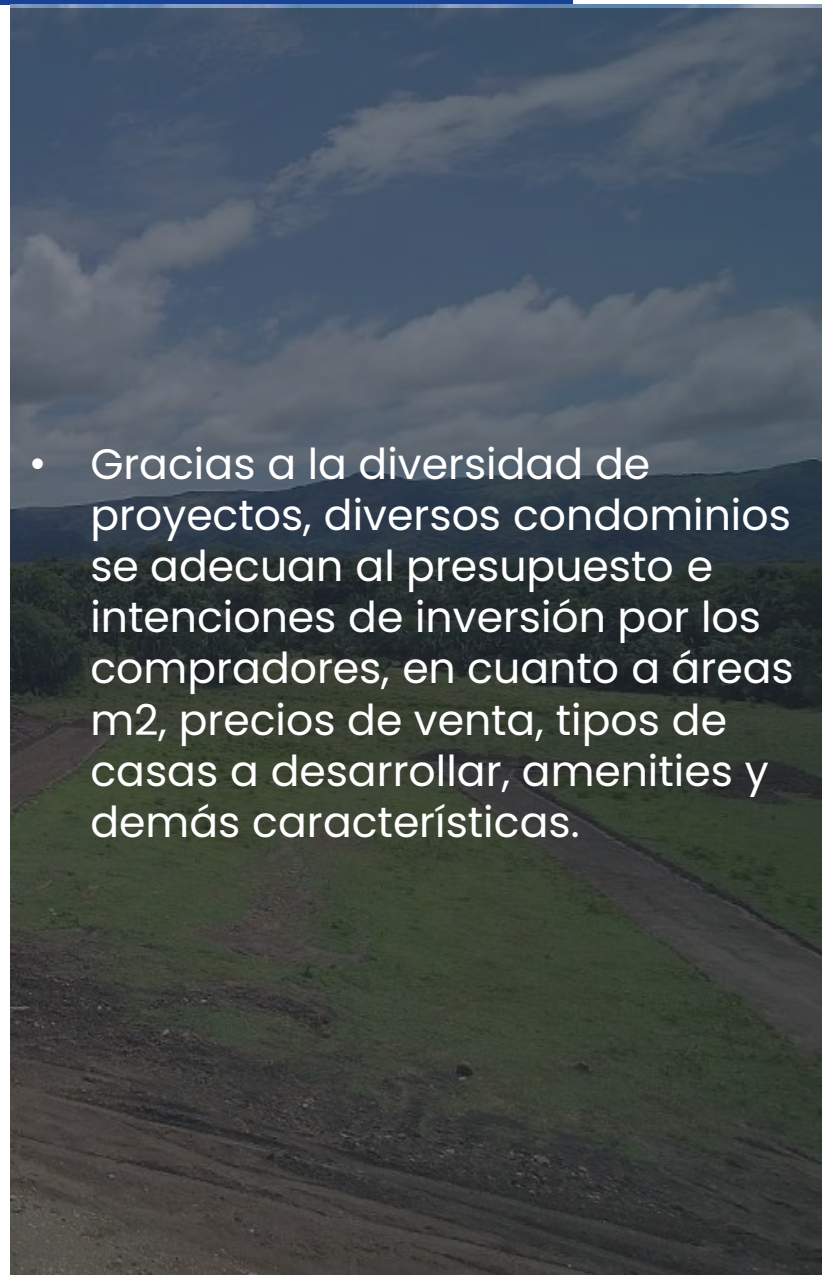
#	Condominio
11	Urbanización los Robles
12	Condominio Kalypso Camp.
13	Condominio Serranova
14	Condominio Las Vegas Inn
15	Condominio El Cortijo
16	Condominio La Tertulia
17	Condominio El Portal
18	Colinas de Apicala
19	Cond. Jorge Enrique Novoa
20	Condominio Tereluz

Carmen de Apicala
Georreferenciación

Mercado inmobiliario en crecimiento:
El desarrollo de condominios en una de los atractivos inmobiliarios. Influenciado por la cercanía con Bogotá y con municipios de Cundinamarca y Tolima.

Ritmo comercial:
De acuerdo a lo indicado por los equipos comerciales de los diversos proyectos, el comportamiento de ventas de los lotes urbanizados es favorable.

Diversidad de proyectos:
En los actuales condominios se encuentran variedad de áreas de lotes urbanizados. Generando un portafolio de opciones atractivas de acuerdo al presupuesto y necesidades de los compradores.



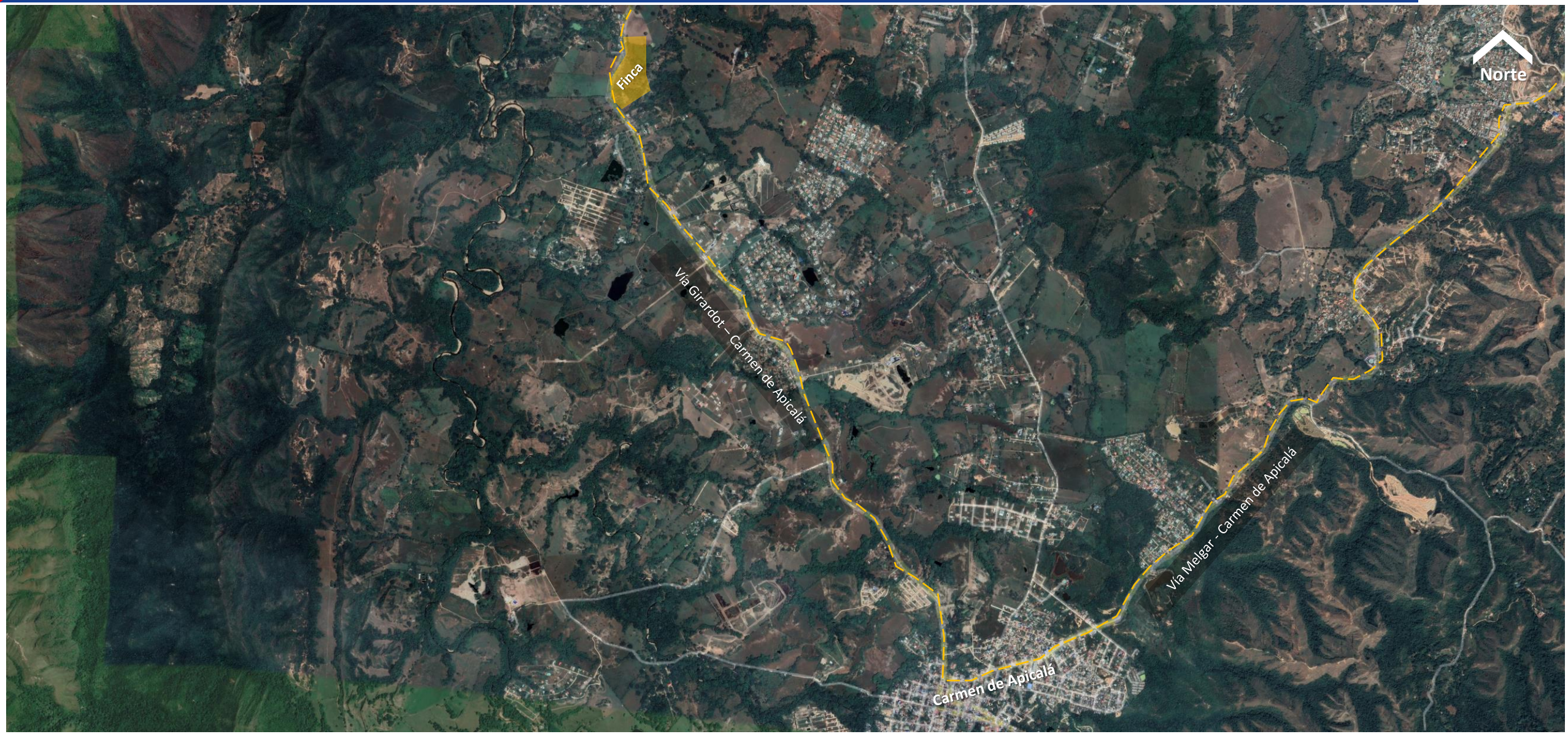
- Gracias a la diversidad de proyectos, diversos condominios se adecuan al presupuesto e intenciones de inversión por los compradores, en cuanto a áreas m2, precios de venta, tipos de casas a desarrollar, amenities y demás características.



Información general de la finca

RV INMOBILIARIA
Espacios | Conexión | Experiencia

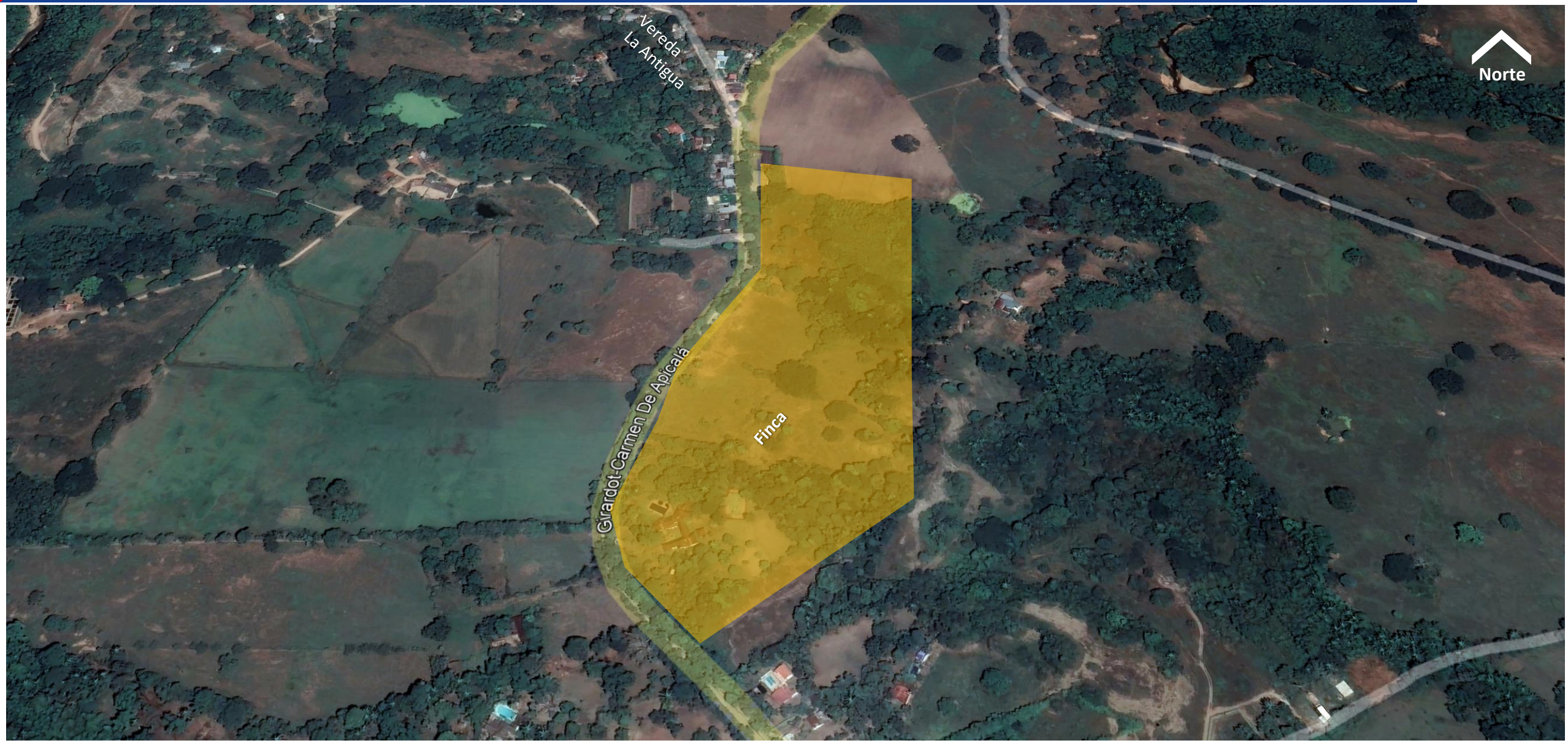
Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá
Georreferenciación



Nota: *Delimitación aproximada*

Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá

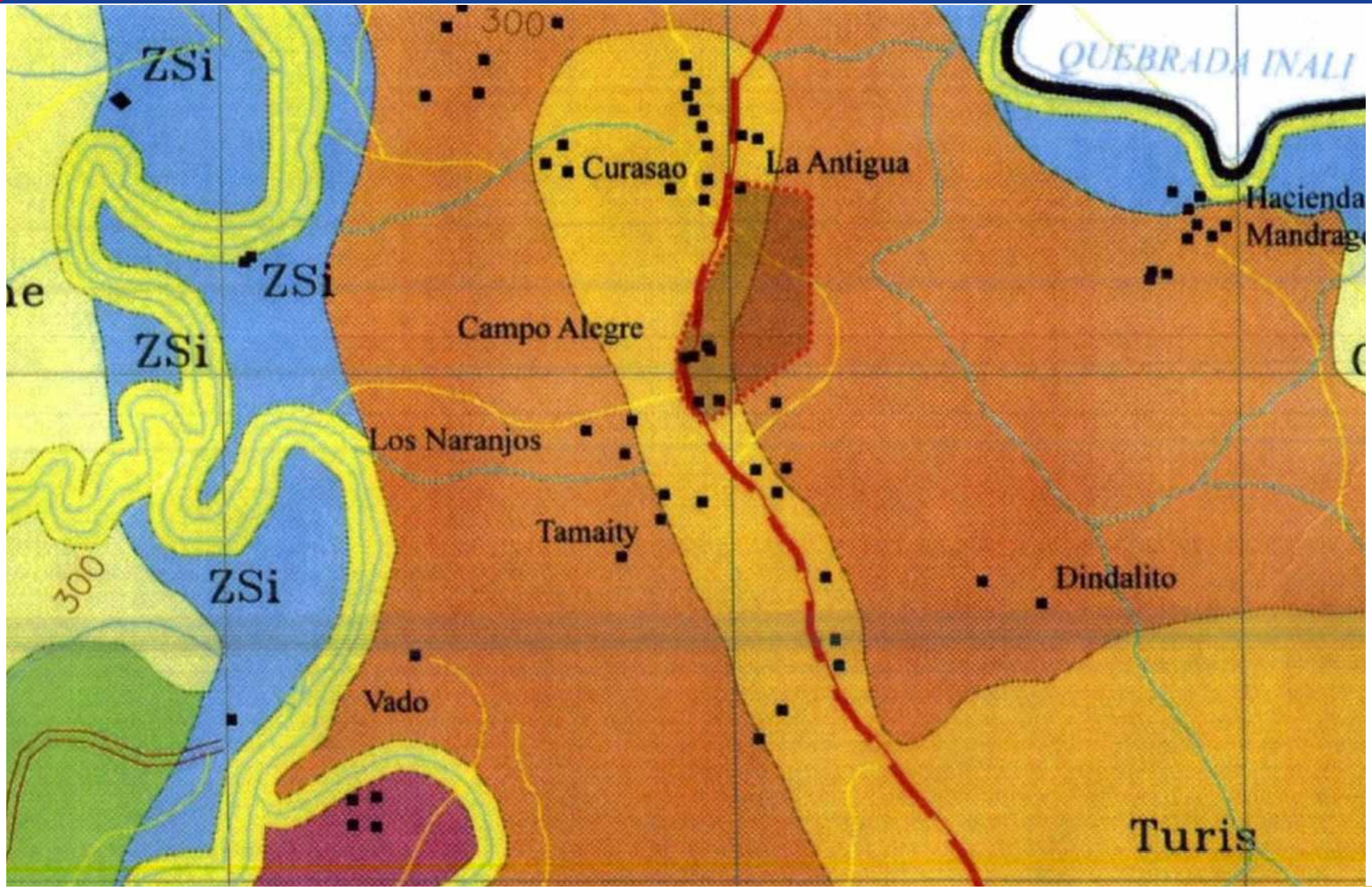
Delimitación



Nota: *Delimitación aproximada*

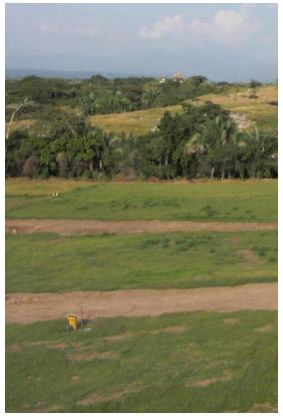
Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá

Usos



- Turismo Convencional
- Turismo / Pecuaria Intensiva
- Predio

Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá
Información general



✓ Información del Predio:

Nombre del Predio:	Campo Alegre
Dirección:	Kilometro 5, Vía Carmen de Apicalá – Girardot
Municipio:	Carmen de Apicalá
Área total:	97.313 m2
No. Predial:	00 02 0002 0421 000
Estrato:	Rural



✓ Normas Específicas:

Usos Principales:	Turismo de tipo convencional privado y/o publico
Usos Compatibles:	Turismo recreacional (camping, pesca deportiva, etc.)
Área mínima de Lotes:	Vivienda campestre: Lotes de 1.000 m2 Desarrollo de centros turísticos, recreacionales y de vivienda campestre en condominio: Lotes de 800 m2



Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá
Información general

✓ Servicios Públicos

Acueducto
Energía Eléctrica

✓ Información complementaria de Servicios Públicos

- El sector cuenta con **alumbrado público y las redes de servicios públicos entre ellas de acueducto veredal y Aseo de Carmen de Apicalá**; alcantarillado cuyo método de disposición de aguas residuales más utilizado es el pozo séptico y pozos sépticos con desagüe a sistemas de conducción de aguas lluvias, campo abierto y fuentes hídricas; **energía eléctrica prestado por la Celsia Colombia S.A. ESP.**
- **Recolección de basuras cuyo alcance es la zona suburbana y está limitada solo a los sectores que cuentan con vías en buen estado**, con recorridos en una frecuencia de 2 veces por semana.
- El acceso a la finca esta con vía pavimentada.
- Cuenta con servicio de gas natural con pipeta y camión de gas natural.



Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá

Galería fotográfica







Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá

Basa en norma original POT

✓ Aplicación Normativa	
Área Bruta Predio	97.313 m2
Aislamiento vía R2	4.684 m2
Área Neta Urbanizable	89.284 m2
Área de cesión:	17.856 m2 (20% anu)
Área útil	71.428 m2 (76%)

✓ Distribución Predial	
Vías Vehiculares:	15% → 10.714 m2
Área Vendible	85% → 60.713 m2
Predios de 1.000 m2	60 predios
Predios de 800 m2	75 predios

✓ Área ocupable según uso	
Dispersa:	15% → 13.392 m2 construidos en 1er piso.
Agrupada	20% → 17.856 m2 construidos en 1er piso





Ejemplos de desarrollo

RV INMOBILIARIA
Espacios | Conexión | Experiencia

Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá

Ejemplo de proyectos de desarrollo

Condominio Residenciales	Vivienda Campestre	Turismo Recreacional
 *Imagen de referencia*	 *Imagen de referencia*	 *Imagen de referencia*
Condominios residenciales para la venta de lotes urbanizados y casas unifamiliares. Con diversas características constructivas dependiendo del concepto de del desarrollo de vivienda.	Desarrollo inmobiliario de vivienda campestre, que puede funcionar como segunda vivienda. Con plan de urbanización acorde a la normatividad y desarrollo. Uso de la casa como sede social o Club House.	Proyecto destino en atender al turismo que visita Carmen de Apicalá. Concepto que incluye vivienda residencial en alquiler, hotel, zonas de esparcimiento, entre otros aspectos.

Nota: *Estos son ejemplos ilustrativos de posibles desarrollos inmobiliarios.*

Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá

1- Ejemplos de desarrollo

Opción A



Nora:
El número de predios corresponde al establecido en el cuadro de áreas

Áreas Netas Afectaciones		Áreas	M2	%	
	1	**Área Bruta Lote (A.B.L)**	**97.313 m2**	**100%**	
	2	Afectaciones	4.684	5%	
		Aislamiento vía VR2	4.684	5%	
	3	Área neta para cálculos de cesiones	89.284		100%

Áreas de cesiones		Áreas	M2	%	
	4	**Total áreas de cesión al municipio**	**18.103**	**19%**	**20,28%**
		Áreas de cesión para parques y equipamientos	18.103	19,27%	20,28%
		Parque lineal	15.938	16,96%	17,85%
		Parque sur	2.165	2,30%	2,42%

Área Útil Índices		Áreas	M2	%	
	5	**Área útil total**	71.181	76%	79,72%
		Áreas zonas comunales	0%	0%	0%
		Áreas zonas verdes privadas	0%	0%	0%
		Área humedal	10.830	11,53%	12,13%
		Área sistema vial	9.325	9,92%	10,44%
		Área vendible vivienda	51.026	54,30%	57,15%

Área Útil Índices		Descripción		
	6	**Número de predios**	50	Lotes
		Áreas promedio	1.021	m2 x Lote
		Área ocupable tipología dispersa (15%)	13.393	m2
		Área ocupable x Lote (Sin contabilizar vía)	268	m2

Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá

1- Ejemplos de desarrollo

Opción A

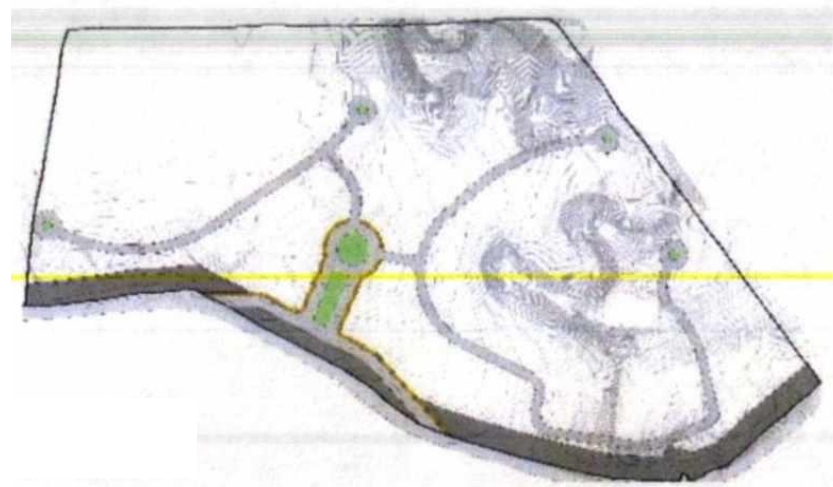
Lotes



Cesiones



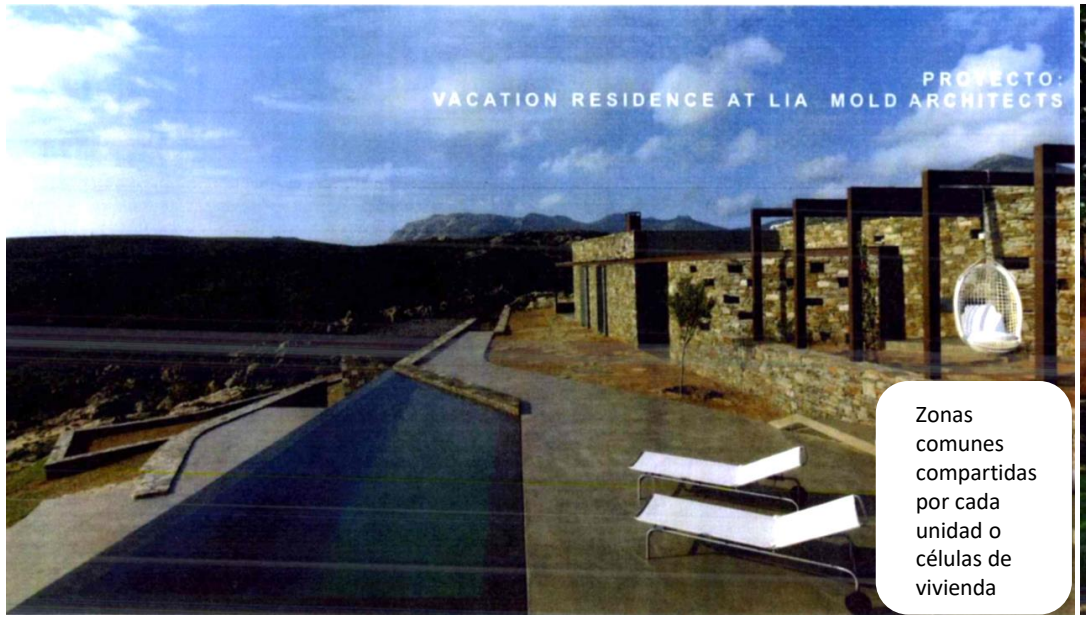
Sistema Vial



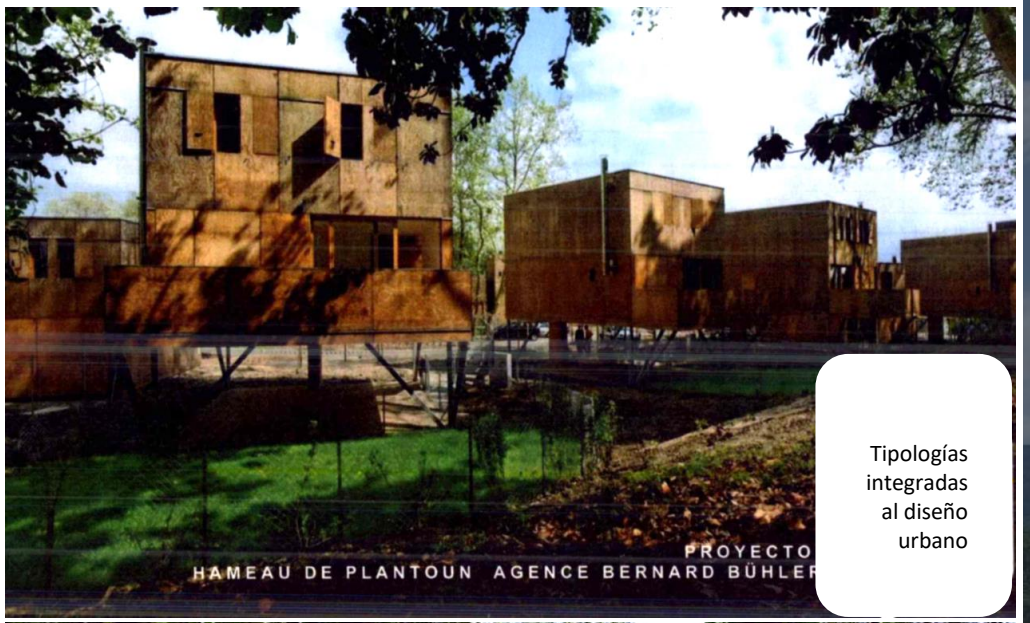


Finca Campo Alegre , Carmen de Apicalá

2- Referencias Internacionales

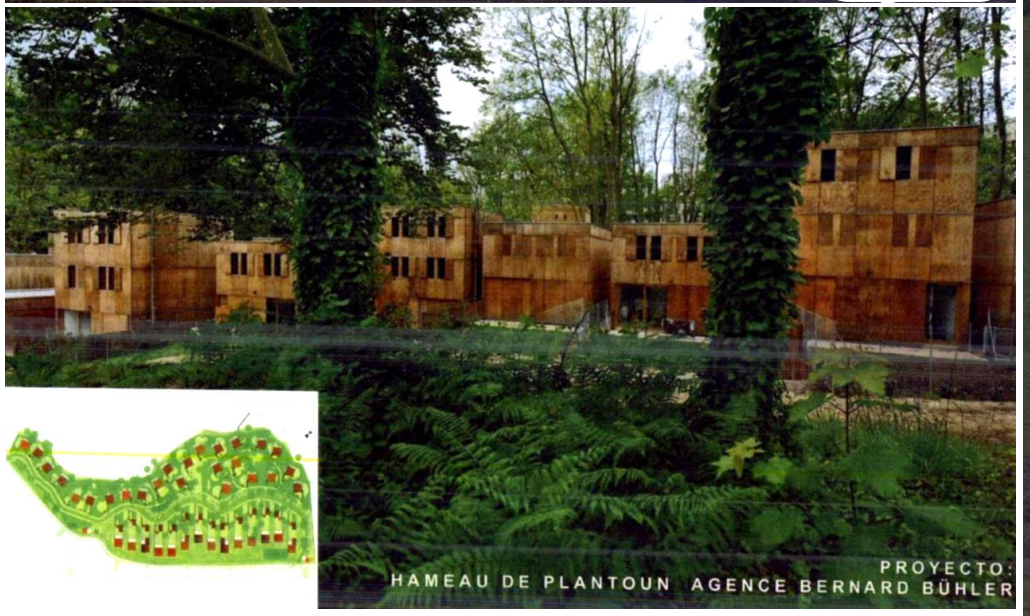


Zonas comunes compartidas por cada unidad o células de vivienda



Tipologías integradas al diseño urbano





- Conceptos de desarrollos sostenibles se desarrollar a partir del urbanismo y de las unidades de vivienda.
- Considerados como clubs o villas integran viviendas y servicios recreativos.
- Opciones de venta / alquiler



Fernando Quintero
Director de Proyectos Nuevos - Proyectos Especiales
fernando.quintero@rvinmobiliaria.com
322 3453521

RV INMOBILIARIA
Espacios | Conexión | Experiencia

CONTACTO

Carrera 15 # 86 – 31 Piso 4
6460477 – 322 3453521
www.rvinmobiliaria.com

LinkedIn Instagram Facebook