



SISTEMAS DE COORDENADAS
 Projected Coordinate System: MAGNA Cutata Norte de Santander 2011
 Projection: IGAC Plano Cartesiano
 Origen de la zona: Este
 False_Easting: 842805,40600000
 False_Northing: 1364404,57000000
 Central_Meridian: -72,50287083
 Scale_Factor: 1,00000000
 Latitude_Origin: 7,8893667

- CONVENCIONES**
- Red de Media Tension
 - Red hidrica
 - Anillo Vial
 - Eje Anillo Vial
 - Eje Colindante
 - cerca
 - via
 - Mojon Exte.
 - Punto Lindero
 - Punto GPS
 - Derecho Via Acueducto Metropolitano
 - Pozo Septico
 - Caja Gas
 - Poste en concreto 12 Mts
 - Testigo 4 Pulgadas
 - Torreclla
 - Arboles
 - Obras de arte
 - Red Acueducto
 - Red Gas
 - Red de Baja Tension Trenzada
- Curvas a Nivel**
- CVL_CURV_D
 - CVL_CURV_G
- Perimetro Plan Parcial**
- Suelo de Expansion
 - perimetro_Cucuta_2019
 - RESUMEN 3 LOTE A
 - Drenajes dobles

- LEYENDA**
- ANDENES
 - AREA CESION TIPO 1
 - AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA
 - AREAS SUELO PROTECCION PENDIENTE >30%
 - VIAS DE USO PUBLICO

CONTENIDO: AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA

PROYECTO: PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSION "LAS GUADUAS" MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA
 Resumen 3 Lote A
 Area: 121.815,68 m2
 Folio de Matrícula 260-343922

ELABORÓ:
 Arq. Bertha Ligia Jaramillo P
 Mat 25700-03900 C. Cudinamarca

COORDINO:

PROPIETARIO:
 Abrahám Abrajim Rodríguez
 C.C 13.225.821
 Patra S.A NIT 890.504.110-5
 R.L. Yamile Abrajim de Pérez

ESCALA: 1:1.500
 0 10 20 40 60 80 Meters

FECHA: NOVIEMBRE DE 2020

PLANO: 15/21

CUADRO DE AREAS No.1
 Distribución urbanística de áreas publicas y de uso privado
URBANISMO RESUMEN 3 LOTE A
 (HACE PARTE DEL PLAN PARCIAL LAS GUADUAS)
 Uso residencial de vivienda de interes social y prioritario y Uso Mixto

ITEM	DESCRIPCION	M2	% (A,B)
1	AREA BRUTA DEL LOTE	121.815,68	100,00%
2	AFECCIONES	55.742,88	45,76%
2.1	Afectación Suelos de Protección - Terrenos con pendientes superiores 30% y otras restricciones del proyecto		
2.1.1	Afectación Suelos de Protección No.1 - Terrenos con pendientes superiores 30%	2.962,94	
2.1.2	Afectación Suelos de Protección No.2 - Terrenos con pendientes superiores 30% y ronda hidrica Quebrada Seca.	17.172,71	
2.1.2.1	Total Afectaciones Suelos de Protección	20.135,65	16,53%
2.2	Afectación Sistema Estructurante Vial del proyecto		
2.2.1	Afectación Sistema Estructurante Vial: Afectación Anillo Vial Occidental - Ley 1228 de 2008 - Zona de Reserva vial	6.284,59	
2.2.2	Afectación Sistema Estructurante Vial: Via Carmen de Tonchalá conforme Acuerdo 022 de 2019	11.654,54	
2.2.2.1	Total Afectaciones Sistema Estructurante Vial	17.939,13	14,73%
2.2.2.2	Cesión a título gratuito por afectación vial Sistema Estructurante Vial (7% A.B.U.)	4.625,10	
2.2.2.2.1	Excedente de cesión por afectación por negociar con el Municipio	13.314,03	
2.2.2.2.2	Permuta Cesión afectación sistema estructurante vial contra área cesión Tipo 1	8.259,10	
2.2.2.2.3	Diferencia de cesión por afectación que se canjeará por otras fórmulas con el Municipio	5.054,93	
2.3	Afectaciones Andenes del Proyecto		
2.3.1	Afectación Andenes ancho 3,00 mts perfil via ANILLO VIAL	73,61	
2.3.2	Afectación Andenes ancho 3,00 mts perfil via CARMEN DE TONCHALA	986,60	
2.3.3	Afectación Andenes ancho 2,00 mts (MANZANAS Y SEPARADORES)	4.743,91	
2.3.3.1	Total Afectaciones Andenes	5.804,13	4,76%
2.4	Afectaciones Vías vehiculares del Proyecto		
2.4.1	Afectación Vías vehiculares perfil ancho de via 7,00 mts	5.764,07	
2.4.2	Afectación Vías vehiculares perfil ancho de via 10,00 mts	2.600,06	
2.4.3	Afectación Vías vehiculares perfil ancho de via 16,00 mts	3.499,35	
2.4.3.1	Total Afectaciones Vías vehiculares	11.863,48	9,74%
2.4.3.2	TOTAL AFECCIONES DEL PROYECTO	55.742,88	45,76%
3	AREA BRUTA URBANIZABLE (3-1-2)	66.072,80	54,24%
3.1	7% del Area Bruta Urbanizable	4.625,10	
4	AREA CESION TIPO 1		
4.1	AREA CESION TIPO 1 EXIGIDA POR NORMA (25% A.B.U.)	16.518,20	13,56%
4.1.1	50% Cesión Tipo 1 que se permite canjear contra área afectación sistema estructurante vial (Ac.022/19 Art. 180)	8.259,10	
4.1.2	Area CESION TIPO 1 faltante presentar en proyecto	8.259,10	
4.2	ZONAS DE CESION TIPO 1 PROPUESTAS EN EL PROYECTO		
4.2.1	AREA CESION TIPO 1 No. 1	9.068,66	7,44%
4.2.1.1	Total AREAS DE CESION TIPO 1 presentada en el proyecto	9.068,66	
4.2.1.2	Excedente AREAS CESION TIPO 1 presentada en el proyecto	809,56	
4.3	DIVISION AREAS DE CESION TIPO 1 SEGUN NORMA VIGENTE		
4.3.1	AREAS CESION TIPO 1 Para Equipamentos comunales (30% Area cesion Tipo 1)	2.477,73	
4.3.2	AREAS CESION TIPO 1 Para Parques y zonas verdes (recreación activa o pasiva) (70% Area cesion Tipo 1 mas excedente)	6.590,93	
4.3.2.1	TOTAL AREAS CESION TIPO 1 QUE SE APRUEBA	9.068,66	7,44%
5	AREA UTIL PRIVADA DEL PROYECTO (5-3-4) (VER CUADRO No. 2)	57.004,14	46,80%
6	SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO		
6.1	Exigencia suelo para vivienda de interes prioritario (20% AREA UTIL PRIVADA).	11.400,83	
6.1.1	Zonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten a la Administración Municipal determinar el efecto de plusvalia.	11.400,83	
6.2	Proyecto presenta suelo para V.I.P. (Lote 2 de la Manzana M3) según exigencia.	11.400,83	
6.3	Excedente suelo para V.I.S o V.I.P (Manzanas 1, 2 y 4)	42.788,22	
6.3.1	Manzana 1	9.825,39	
6.3.2	Manzana 2	17.843,85	
6.3.3	Manzana 4	15.118,98	
6.4	Excedente suelo para Uso Mixto (Lote 1 de la Manzana 3)	2.815,09	
6.4.1	Manzana 3 Lote 1	2.815,09	
6.4.2	TOTAL SUELO QUE SE APRUEBA PARA V.I.S Y V.I.P	57.004,14	46,80%

CUADRO DE AREAS No.2
 Area util privada del proyecto
URBANISMO RESUMEN 3 LOTE A
 (HACE PARTE DEL PLAN PARCIAL LAS GUADUAS)
 Uso residencial de vivienda de interes social y prioritario y Uso Mixto

MANZANA	DESTINO	DIMENSIONES	AREA LOTE	UND	AREA TOTAL URBANIZABLE	UND
1	Para provisión de vivienda VIS o VIP	IRREGULAR	9.825,39	mts2	9.825,39	mts2
2	Para provisión de vivienda VIS o VIP	IRREGULAR	17.843,85	mts2	17.843,85	mts2
3	Lote 1 Para provisión de Uso Mixto	IRREGULAR	2.815,09	mts2	2.815,09	mts2
3	Lote 2 Para provisión de vivienda VIP	IRREGULAR	11.400,83	mts2	11.400,83	mts2
4	Para provisión de vivienda VIS o VIP	IRREGULAR	15.118,98	mts2	15.118,98	mts2
TOTAL AREA PRIVADA URBANIZABLE - RESUMEN 3 LOTE A					57.004,14	mts2

- DELIMITACION DE ZONAS BENEFICIARIAS DE LAS ACCIONES URBANISTICAS QUE PERMITEN A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA DENTRO DEL AREA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSION "LAS GUADUAS"**
- CONVENCIONES**
- Delimitacion area de planificacion Plan Parcial
 - A Delimitacion de zonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten o no el efecto de PLUSVALIA
 - Area Util Privada del Plan Parcial
 - Zonas no susceptibles de efecto plusvalia - Espacio Publico
 - B Afectación via El Carmen de Tonchala
 - Afectación Anillo vial Occidental
 - Vías de uso público
 - Andenes y separadores de uso público
 - Zonas de Cesión Tipo 1
 - Area suelo de protección pendiente >30% y otros