



**SISTEMAS DE COORDENADAS**  
 Projected Coordinate System: MAGNA Cucuta 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\_Of\_Origin: 7,88893667

- CONVENCIONES**
- Red de Media Tension
  - Red hidrica
  - Anillo Vial
  - Eje Anillo Vial
  - Eje Colindante
  - cerca
  - via
  - Curvas a Nivel
  - CVL\_CURV\_D
  - CVL\_CURV\_G
  - Perimetro Plan Parcial
  - Suelo de Expansion
  - perimetro\_Cucuta\_2019
  - RESUMEN 3 LOTE A
  - Drenajes dobles
  - 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

- LEYENDA**
- ETAPA 1
  - ETAPA 2
  - ETAPA 3
  - ETAPA 4
  - SUELO DE PROTECCION

**CONTENIDO:**  
**ETAPAS DE DESARROLLO**

**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

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

**FECHA:** NOVIEMBRE DE 2020

**PLANO:** 16/ 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	AFECTACIONES	55.742,88	45,76%
2.1.	Afectación Suelos de Protección - Terrenos con pendientes superiores 30% y otras restricciones del proyecto	2.962,94	
2.1.1.	Afectación Suelos de Protección No.1 - Terrenos con pendientes superiores 30%	17.172,71	
2.1.2.	Afectación Suelos de Protección No.2 - Terrenos con pendientes superiores 30% y ronda hidrica Quebrada Seca	20.135,65	16,53%
2.2.	Total afectaciones Suelos de Protección	20.135,65	
2.2.1.	Afectación Sistema Estructurante Vial del proyecto	6.284,59	
2.2.1.	Afectación Sistema Estructurante Vial- Afectación Anillo Occidental - Ley 1228 de 2008	11.654,54	
2.2.2.	Afectación Sistema Estructurante Vial- Via Carmen de Tonchalá conforme Acuerdo 022 de 2019	17.939,13	14,73%
2.2.2.	Cesión a título gratuito por afectación vial Sistema Estructurante Vial (79A.B.U.)	4.625,10	
2.2.2.	Excedente de cesión por afectación por negociar con el Municipio	13.314,03	
2.2.2.	Permuta Cesión afectación sistema estructurante vial contra área cesión Tipo 1	8.259,10	
2.2.2.	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 5,00 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.	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	3.499,85	
2.4.3.	Total afectaciones Vías vehiculares	11.863,98	9,74%
2.4.3.	TOTAL AFECTACIONES DEL PROYECTO	55.742,88	45,76%
3	AREA BRUTA URBANIZABLE (9-1-2)	66.072,80	54,24%
3	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.	50% Cesión Tipo 1 que se permite canjear contra área afectación sistema estructurante vial (Ac.022/19 Art. 180)	8.259,10	
4.1.	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	
4.2.1.	Total AREAS DE CESION TIPO 1 presentada en el proyecto	9.068,66	7,44%
4.2.1.	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 Equipamientos 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.	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	
6.2.	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	
6.4.	Excedente suelo para Uso Mixto (Lote 1 de la Manzana M3)	2.815,09	
6.4.	TOTAL SUELO QUE SE APRUEBA PARA V.I.S V.I.P Y USO MIXTO	57.004,14	46,80%

En cumplimiento de la exigencia de suelo para VIP, según el Decreto 1077 del 2015, el desarrollo urbanístico propuesto destina el Lote 2 de la Manzana M3, con un área total de 11.400,83 m2, la cual cumple satisfactoriamente lo solicitado.

**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
<b>TOTAL AREA PRIVADA URBANIZABLE - RESUMEN 3 LOTE A</b>					<b>57.004,14</b>	<b>mts2</b>