 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO			Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	1 de 55	

“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA - SECTOR CARMEN DEL TONCHALÁ II DENOMINADO: “PLAN PARCIAL LAS GUADUAS”

EI ALCALDE DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional No 019 de 2012, el Decreto Nacional No 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales No 4300 de 2007 y 1478 de 2013, normas compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Ley 2079 de 2021, el Acuerdo Municipal No 022 de 2019 - POT, y demás normas legales vigentes aplicables y

CONSIDERANDO:

Que, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que, los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Que, los planes parciales articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial y con sujeción a las disposiciones contenidas en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y normas que lo modifiquen, sustituyan o adicione (compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015)

Que, la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que "El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".

Que, el artículo 19 de la Ley 388 de 1.997, define los planes parciales como "los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, (...) de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales."

Que, el artículo 32 de la Ley 388 de 1997, definió el Suelo de Expansión Urbana, como aquel "Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	2 de 55

habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas."

Que, el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

Que, el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 establece que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."

Que, el Decreto Nacional No. 2181 de 2006 fue subrogado por el Decreto Nacional No. 4300 de 2007 y modificado por el Decreto Nacional No. 1478 de 2013.

Que, el Decreto Nacional No. 019 de 10 de enero de 2012, en su artículo 180, modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, que trata sobre el procedimiento para la aprobación y adopción de los planes parciales.

Que, el artículo 184 del Decreto Nacional No. 019 de 2012 dispone que los planes parciales "asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo que adoptó el plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital."

Que, mediante Acuerdo Municipal No. 083 de 17 de enero de 2001, el Municipio de San José de Cúcuta, cumpliendo con lo exigido por la Ley 388 de 1997, aprobó y adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, instrumento normativo que fue modificado excepcionalmente mediante Acuerdo Municipal No. 089 de 30 de diciembre de 2011.

Que, mediante Acuerdo Municipal No. 022 del 19 de diciembre de 2019, el Municipio de San José de Cúcuta, cumpliendo con lo exigido por la Ley 388 de 1997, adoptó una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta.

Que, el Acuerdo 022 de 2019 en su artículo 47. Establece que el Suelo de Expansión, está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	3 de 55

desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas

La delimitación del suelo de expansión del municipio de San José de Cúcuta, está determinada por las coordenadas descritas en el Anexo 3.4 Delimitación de Perímetros, que hace parte integral del presente Acuerdo, y comprende los siguientes sectores y polígonos:

SECTOR	POLÍGONO
1. El Resumen	El Resumen I
	El Resumen II
	El Resumen Sector Oeste
2. Progreso	El Progreso I
3. El Rodeo - Minuto de Dios	El Rodeo - Minuto de Dios
4. Carmen de Tonchalá.	El Carmen del Tonchalá I
	El Carmen del Tonchalá II
5. Las Lomas	Las Lomas I
	Las Lomas II
6. La Gazapa	La Gazapa
	La Gazapa – Río Táchira anillo vial oriental
	La Gazapa Río Pamplonita – Cárcel modelo
7. Anillo vial occidental	Simón Bolívar
	Distrito de Innovación Tecnológica
8. Quebrada Seca	Quebrada Seca


La clasificación del suelo de expansión se encuentra en el Mapa Nro. 1 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO, que hace parte integral del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019.

Frente a la delimitación del suelo de expansión, principalmente se conservan los perímetros definidos en los acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013; sin embargo, la delimitación sufre un pequeño ajuste al añadirse los asentamientos legalizados en virtud al proceso de regularización y legalización conforme al Decreto 564 de 1998.

Que, el artículo 178 del Acuerdo 022 de 2019, señala las actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. El suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa aprobación y adopción del respectivo plan parcial. Mientras no se aprueben el correspondiente plan parcial en las zonas de expansión urbana, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

Que, el artículo 179 del Acuerdo 022 de 2019, señala la Asignación de vocación de uso para zonas de expansión urbana. Para la futura formulación de planes parciales en suelo de expansión, se establecen las siguientes directrices de uso para el suelo de expansión Urbana del Carmen del Tonchalá II:

SECTOR	ZONA	VOCACION DE USO PARA ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA	DETERMINANTES PARA EL DESARROLLO	RESTRICCIONES

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA 4 de 55


Carmen del Tonchalá	El Carmen del Tonchalá II	Residencial Comercial Dotacionales Institucionales Industrial (bajo impacto, no Contaminante) Destinar los porcentajes mínimos establecidos de orden nacional para vivienda de Interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).	Proporcionar manejo adecuado de aguas de escorrentía mediante canales, colectores, sumideros y obras complementarias – definir plan de alcantarillado pluvial. Definir plan de alcantarillado sanitario y Garantizar la conexión de alcantarillado sanitario a la red urbana. - Sistema vial: Retiro por franjas de retiro obligatorio Ley 1228 de 2008, Artículo 9 del Decreto 4066 de 2008 y el Decreto 2976 de 2010 Retiro de rondas de drenajes Decreto 2811 de 1974 y Ley 79 de 1986 (artículo 1 – literal b) Decreto 2245 del 29 de diciembre de 2017, Resolución Nro 0957 del 31 de mayo de 2018, o la norma que o sustituya o modifique.	No se permitirá el desarrollo sobre: Zonas con pendientes mayores al 30% Zonas con inestabilidad geológica y Geotécnica Zonas con rellenos entrópicos inestables Zonas de retiro por rondas de ríos y drenajes. Zonas de retiro obligatorio por afectaciones viales, Ley 1228 de 2008. Zonas de retiro obligatorio de servidumbres por redes de acueducto y de alcantarillado.
---------------------	---------------------------	---	---	--

Que, La presente asignación de vocaciones de uso al suelo de expansión urbana, para la futura formulación de planes parciales en suelo de expansión, será la presentada en el cuadro anterior.

Que, de conformidad al POT vigente, el Alcalde Municipal mediante Acuerdo Municipal debidamente motivado podrá incorporar al perímetro urbano los asentamientos humanos regularizados y legalizados mediante el acto administrativo correspondiente; los suelos de expansión únicamente cuando se acredite la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción al Municipio de San José de Cúcuta, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Que, según el Parágrafo 3 del artículo 179: Los suelos de expansión urbana que se destinan con prevalencia en usos residenciales, podrán ser intervenidos una vez se cumpla con la elaboración y aprobación de los PLANES PARCIALES, PIDU o MACROPROYECTOS DE INTERES SOCIAL NACIONAL, los cuales deberán considerar las normas exigidas para cada una de las zonas respectivas a nivel urbano. Dentro de éstas zonas se deben concebir áreas Dotacionales, que serán destinadas para la consolidación de equipamientos colectivos, Institucionales y recreativos. Estas áreas integrales podrán destinar suelo para actividades comerciales, de servicios e industriales de bajo impacto; en todo caso su proyección se hará buscando la consolidación de ciudadelas integrales, con hábitats sostenibles para la comunidad, y con calidad de vida.

Que, el artículo 180 del Acuerdo 022 de 2019 **Aprovechamiento urbanístico en el Tratamiento de Desarrollo**. define como tratamiento de desarrollo como aquel aplicable a todo predio urbanizable no urbanizado, (globo de terreno que no ha sido urbanizado ni construido), localizado en suelo urbano o de expansión urbana, para que antes de que se permita adelantar procesos de construcción, sea dotado de obras de urbanismo e infraestructura local, conectado a los sistemas generales (redes maestras de la ciudad), se delimite y ceda gratuitamente al Municipio los espacios públicos (vías y zonas verdes para parques y equipamientos) y zonas de afectación, y así mismo sean delimitadas las áreas privadas; estas últimas constituidas por predios, que una vez culminado el proceso de urbanismo, quedan habilitados para adelantar procesos constructivos.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	0258	FECHA	14 DIC 2023
		PÁGINA	5 de 55

El tratamiento de desarrollo se cumple, tanto en suelo urbano como en el suelo de expansión, de la siguiente manera:


- a. **Desarrollo en Área Urbana:** Las condiciones para el desarrollo de los predios urbanizables no urbanizados ubicados al interior del perímetro urbano se derivan de la reglamentación establecida para las zonas en la que se localice, el régimen de usos, normas particulares que permitirán el desarrollo de terrenos.
- b. **Desarrollo en Suelo de Expansión:** Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse según la vocación de uso para zonas de expansión urbana, que reglamente el correspondiente plan parcial con arreglo a las previsiones normativas del presente Acuerdo. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, según sea el caso. Todo lo anterior, conforme lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 (Compiladas en el Decreto 1077 de 2015) y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Que, el artículo 185 del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019 establece el Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana. Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse a los usos que reglamente el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del POT. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, según sea el caso. Todo lo anterior, conforme lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

La aplicabilidad y condiciones para la delimitación de planes parciales de desarrollo en suelo de expansión urbano será de cuatro (04) hectáreas.

Que, el parágrafo único del artículo 185 del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019, establece los criterios para la formulación y aprobación de planes parciales de la siguiente manera: Los Planes Parciales, podrán ser formulados y aprobados en cualquier porción del suelo de expansión urbana del municipio de San José de Cúcuta y en cualquier momento durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los cuales se desarrollarán en el marco de las disposiciones reglamentarias de la Ley 388/97, norma compilada en el Decreto 1077 de 2015 y en el marco de los siguientes criterios:

- a) A través de los Planes Parciales, se debe definir reglamentaciones para determinadas zonas de la ciudad, que hagan posible la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales, con potencial para absorber los costos de la dotación de los equipamientos e infraestructuras urbanas necesarias, que permitan la generación de áreas de alta calidad urbanística de acuerdo a lo señalado en las políticas y estrategias planteadas como resultado del diagnóstico integral.
- b) Los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración para su aprobación a la administración municipal en suelos de expansión, se podrán formular en todo o en parte, es decir, podrán cobijar parcialmente áreas o unidades prediales, siempre que superen

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0288	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA 6 de 55

cuatro (4) hectáreas, por tanto, el área mínima a planificar mediante éste instrumento, corresponderá a las unidades prediales que permitan la estructuración de una propuesta urbanísticamente funcional, respetando el ordenamiento de los sistemas estructurantes que se encuentren definidos, concibiendo en sus planteamientos sistemas generales de espacios públicos, equipamientos o centralidades, respetando parámetros de uso y volumétricos, buscando la protección del medio natural.

c) Se podrán formular planes parciales en suelos de expansión, en áreas inferiores a cuatro (4) hectáreas, únicamente debido a la imposibilidad física de poder ser desarrollados en unión de otros predios colindantes, en este caso corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la entidad encargada de verificar este impedimento con base en la información predial y características físicas del predio.

d) Los planes parciales previos a la obtención de las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades, deberán contar con la disponibilidad inmediata de conexión a la red de alcantarillado municipal, expedida por la empresa prestadora del servicio público domiciliario de alcantarillado.

e) Los planes parciales formulados en zonas de expansión que se encuentren afectadas por drenajes naturales permanentes o intermitentes, deberán contemplar los retiros obligatorios por rondas en concordancia con el Decreto 2811 de 1974 y Ley 79 de 1986 (artículo 1 – literal b), Decreto 2245 del 29 de diciembre de 2017, Resolución Nro 0957 del 31 de mayo de 2018, o la norma que o sustituya o modifique. En todo caso contiguo a dichas franjas se contemplaran vías vehiculares paralelas para el Rio Pamplonita, el Rio Táchira y la Quebrada Carmen de Tonchalá; mientras que para los demás drenajes menores y de acuerdo a estudios hidráulicos, hidrológicos, geológicos y geotécnicos que defina el caudal y la sección hidráulica de manejo mediante canalización, se contemplara lo definido de la siguiente manera: Ronda hídricas de quebradas, arroyos, caños y drenajes naturales en el área urbana y suelos de expansión. Son zonas de protección ambiental, restauración ecológica y manejo hidráulico, de uso público, constituidas por una franja alrededor de cuerpos menores de agua, que ameritan su intervención para garantizar el manejo adecuado de las aguas de escorrentía, mediante obras de canalización, construcción de obras de protección, sedimentadores, gradas disipadoras o aquellas que resulten de estudios técnicos que deben elaborar los interesados en desarrollar los suelos urbanos o de expansión urbana con tratamiento de desarrollo. Los retiros mínimos serán los siguientes:

Ancho sección canalización	Retiro exigible mínimo
Manor a dos (2.00) metros	Andenes a cada lado de tres (3) metros. De acuerdo a la pendiente del terreno, se permitirá el manejo con gradas disipadoras.
Superior a dos (2.00) metros e inferior a cuatro (4.00) metros.	Andenes a cada lado de tres (3) metros y contiguo a éstos vía vehicular- peatonal o por Cicloruta con ancho mínimo de tres (3.00) metros, seguido de andenes de tres (3) metros. De acuerdo a la pendiente del terreno, se permitirá el manejo con gradas disipadoras.
Superior a cuatro (4.00) metros Andenes a cada lado de tres (3) metros y contiguo	Andenes a cada lado de tres (3) metros y contiguo a éstos vías vehiculares con ancho mínimo de seis (6.00) metros a cada lado, seguido de andenes de tres (3) metros

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	7 de 55

En todos los casos, los lotes colindantes deberán prever antejardines en las áreas colindantes a las zonas aquí descritas.

- f) El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, será el encargado de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia del proyecto de Plan Parcial de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial para la posterior concertación de los asuntos exclusivamente ambientales ante la autoridad ambiental competente y finalmente por el Alcalde mediante Decreto.
- g) La Administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá hacer sugerencias adicionales a cada caso presentado para su revisión y aprobación.
- h) El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será el encargado de adelantar el trámite respectivo conforme a las normas compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- i) La propuesta del Plan Parcial, podrá hacer uso para su formulación de incentivos en cuanto a mayor aprovechamiento de índices, alturas y otras condiciones de desarrollo, dando lugar a la participación en plusvalía, según sea el caso.
- j) Es condición principal para la aprobación de los planes parciales en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en el conjunto del área cobijada por el Plan Parcial a través de los instrumentos complementarios previstos por la Ley, como: las Unidades de Actuación Urbanística, la Cooperación entre partícipes, las transferencias de derechos de construcción y desarrollo al interior del Plan Parcial y otros, que aseguren que el mayor aprovechamiento propuesto, estará soportado al interior de su ámbito, para el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- k) Los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento, de manera que su área y delimitación sirva a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, estando sujetas sus propuestas al cumplimiento de las normas estructurales, generales y particulares de cada área de tratamiento.
- l) Las unidades de Actuación Urbanística para su adopción, deben estar definidas en el respectivo Plan Parcial, según los procedimientos previstos por la Ley 388/97 y sus Decretos reglamentarios. Un Plan Parcial podrá definir el número de Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para el logro de sus objetivos, pudiendo también no existir ninguna si no es necesario, si por intermedio de instrumentales como la cooperación entre partícipes y otros instrumentos se logra el reparto de cargas y beneficios y el alcance de los objetivos de desarrollo propuestos.

Que, la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental – CORPONOR, mediante oficio dirigido al DAAPCC, radicado en la alcaldía de San José de Cúcuta No 01-100-013457-E-2015 de fecha 16 de mayo de 2015 radicado territorial (Corponor) 2995 del 14 de abril de 2015, recuerda al despacho con respecto a la presentación de Planes Parciales, que estos conllevan a un ajuste al Plan de Saneamiento y manejo de Vertimientos – PSMV lo anterior con base en el concepto emitido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial sostenible.

Que, la delimitación de las áreas sometidas a un determinado Plan Parcial, se debe realizar en función de los ámbitos territoriales, con el fin de asegurar la aplicación efectiva del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios entre todos los propietarios involucrados, para su delimitación se tendrán en cuenta entre otros los siguientes aspectos de desarrollo:

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	8 de 55

- a) La topografía del terreno.
- b) La división predial.
- c) Las condiciones de la estructura ecológica principal.
- d) Sistema vial – Retiro por franjas de retiro obligatorio. (Ley 1228 de 2008 y demás normas vigentes).
- e) Retiro de rondas de drenajes (Decreto 2811 de 1974 y la Ley 79 de 1986 y demás normas vigentes sobre la materia).
- f) Infraestructura existente de redes de servicios públicos domiciliarios, tales como redes de media y alta tensión, redes matrices de acueducto y alcantarillado.
- g) Las características de los sistemas generales o locales y las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.

Que, el área a planificar mediante éste instrumento, corresponderá aquella que permita la estructuración de una propuesta urbanísticamente funcional, respetando el ordenamiento de los sistemas estructurantes que se encuentren definidos, concibiendo en sus planteamientos sistemas generales de espacios públicos y equipamientos. En todo caso deberá dar cumplimiento a las normas urbanísticas definidas en el Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019 y las demás normas que los adicionen, complementen o modifiquen, así como las normas nacionales sobre la materia.


Que, CORPONOR, mediante oficio Radicado Territorial 6264 del 21-12-2020 dirigido a los señores ABRAHAM ABRAJIN RODRIGUEZ y YAMILE ABRAJIM DE PEREZ, hace entrega de las determinantes ambientales en atención al derecho de petición radicado interno de Corponor No 9439 del 26 de noviembre de 2020, donde se solicita a la corporación la expedición de las determinantes ambientales para la formulación de un proyecto denominado Plan Parcial LAS GUADUAS localizado en el sector de Carmen de Tonchalá II, Predio El Resumen 3 Lote A.

Que, mediante solicitud radicado No 2022102000211184 del 13-05-2022, INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S cuyo representante legal es el señor ABRAHAM ABRAJIM RODRIGUEZ C.C 13.225.821 y PABRA S.A representada legalmente por la señora YAMILE ABRAJIM DE PEREZ C.C 27.575.204, solicitaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la aprobación del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión – LAS GUADUAS, quienes otorgaron poder amplio y suficiente a la arquitecta: BERTHA LIGIA JARAMILLO PALMA, identificada con la cédula de ciudadanía No 38.242.344 de Ibagué, para en nombre y en su representación, gestione ante esta entidad todos los actos necesarios dentro de las etapas requeridas en desarrollo del proceso que permitan la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS” DEL Municipio de San José de Cúcuta en el sector del Carmen del Tonchalá II.

Que, el Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS” de iniciativa privada, cuya identificación de los predios sobre los que versa el Plan Parcial, se resume de la siguiente manera:

POLIGONO	PREDIO	AREA M2	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
POLIGONO	RESUMEN 3 LOTE A	121.815.68 m2	260 - 343922	00-04-0001-0931-000

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en cumplimiento con lo previsto en la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 2079 de 2021, convocó a los propietarios y vecinos colindantes a la zona de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana- Sector la Gazapa-Rio Táchira – Anillo Vial Oriental (B), para que expresen sus recomendaciones y observaciones al proyecto de iniciativa privada, denominado: Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS”

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DICIEMBRE 2023	PÁGINA	9 de 55


Que, el Municipio de San José de Cúcuta, a través de la oficina de Tecnologías de la Información y comunicaciones TIC, publicó la propuesta (Planos en formato PDF) que conforman el proyecto del Plan parcial Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS” en la página web de la alcaldía de San José de Cúcuta, y emitió el link correspondiente para consulta donde se encuentra publicado el mismo: <https://cucuta.gov.co/plan-parcial-de-desarrollo-en-suelo-de-expansion-las-guaduas/>

Que, revisada documentación radicada, conforme a los requisitos legales señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dio inicio a la actuación administrativa y a la revisión de la propuesta de la formulación del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS”

Que, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 2079 de 2021 referente a la convocatoria de propietarios y vecinos del proyecto denominado: Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS”, radicado No 2022102000211184 del 13-05-2022, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, remitió edicto para su publicación a la arquitecta BERTHA LIGIA JARAMILLO PALMA, donde se convoca a los propietarios y vecinos colindantes a la zona de Desarrollo en suelo de Expansión - Sector del Carmen del Tonchalá II, para que expresen sus recomendaciones y observaciones al proyecto denominado: Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS”, lo anterior en virtud a lo señalado en el Capítulo V del Título III de la Primera Parte del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro de la convocatoria para la socialización del Proyecto del Plan Parcial, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 2079 de 2021, dirigida a la señora SANDRA PATRICIA GÓMEZ y de más propietarios y vecinos colindantes a la zona de Desarrollo en suelo de Expansión del Municipio de San José de Cúcuta - Sector del Carmen del Tonchalá II, así como también a las distintas dependencias de la alcaldía y a otras entidades con incidencia en dicho proyecto, a fin de que expresen sus recomendaciones y observaciones, las cuales permiten dentro del desarrollo de este tipo de instrumentos de planificación urbana, recoger los aportes, preguntas y propuestas que se generen, según consta en los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	DIRIGIDO A
PPLG-01	02-06-2022	Inversiones Guaymarala SAS / PABRA S.A (Socialización)
PPLG-02	07-06-2022	Bertha Ligia Jaramillo Palma (Publicación Edicto)
PPLG-03	08-06-2022	Alcalde Municipal
PPLG-04	08-06-2022	Personero Municipal
PPLG-05	08-06-2022	Contralor Municipal
PPLG-06	08-06-2022	Procuraduría Regional
PPLG-07	08-06-2022	Aguas Kpital Cúcuta S.A E.S.P
PPLG-08	08-06-2022	CENS SA ESP
PPLG-09	08-06-2022	EIS CUCUTA SA ESP
PPLG-10	08-06-2022	ECOPETROL
PPLG-11	08-06-2022	ÁREA METROPOLITANA DE CÚCUTA
PPLG-12	08-06-2022	Secretaría de Infraestructura Municipal
PPLG-13	08-06-2022	Secretaría de Vivienda Municipal
PPLG-14	08-06-2022	INVIAS
PPLG-15	08-06-2022	Secretaría de Valorización y Plusvalía
PPLG-16	08-06-2022	ISA INTERCONEXIÓN ELECTRICA
PPLG-17	08-06-2022	Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal
PPLG-18	08-06-2022	Secretaría de Gestión de Riesgo y Desastres Mpal
PPLG-19	08-06-2022	ICANH Instituto Colombiano de Antropología e Historia .

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	10 de 55

PPLG-20	08-06-2022	PROGASUR
PPLG-21	08-06-2022	Catastro Multipropósito Municipal
PPLG-22	08-06-2022	Aseso Urbano – VEOLIA SA ESP
PPLG-23	08-06-2022	Aeronáutica Civil
PPLG-24	08-06-2022	Alumbrado Público
PPLG-25	08-06-2022	CORPONOR
PPLG-26	08-06-2022	Universidad Francisco de Paula Santander UFPS
PPLG-27	08-06-2022	Gases del Oriente
PPLG-28	08-06-2022	Sra Sandra Patricia Gómez
PPLG-29	08-06-2022	Corregidor del Carmen del Tonchalá

Que, la arquitecta: BERTHA LIGIA JARAMILLO PALMA, identificada con la cédula de ciudadanía No 38.242.344 de Ibagué, dentro del cronograma de trabajo previsto por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se socializó el día el día martes 14 de junio de 2022, el proyecto denominado: Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS” en el horario comprendido de 8:00 a.m a 12:00 m, en el SALON 1880 del CLUB DEL COMERCIO (Avenida 1#16 32 Barrio la Playa), contando con el apoyo del equipo de profesionales responsables de estudios y diseños de dicho proyecto y, el acompañamiento del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que, dentro del proceso de socialización, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, señala a los participantes que, este despacho viene dando acompañamiento previo a la presentación de la propuesta, tal y como se tiene establecido dentro del proceso correspondiente a este tipo de proyectos.

Que, mediante edicto de fecha sábado 11 de junio de 2022 del diario LA OPINION, es publicada la convocatoria a los propietarios y vecinos del proyecto denominado: Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS”, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo V del Título III de la Primera Parte del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para lo cual el interesado allegó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal constancia de dicha publicación (ORIGINAL del Diario LA OPINIÓN).

Que, revisada documentación radicada, conforme a los requisitos legales señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dio inicio a la actuación administrativa y a la revisión de la propuesta de la formulación del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS”

Que, en el marco de la fase de "información pública y convocatoria a propietarios y vecinos", y dentro del proceso participativo de socialización de las entidades y demás actores sociales y de las entidades convocadas para que presenten sus observaciones y recomendaciones al proyecto denominado Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS”, para lo cual se dio respuesta a las mismas en la Resolución No 019 del 12 de octubre de 2022 del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, “Por la cual se emite concepto sobre la viabilidad urbanística del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – LAS GUADUAS”.

Que, la formulación del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS” contó con las Determinantes ambientales expedidas por parte de CORPONOR, al igual que con los estudios exigidos en el Acuerdo 022 de 2019 – POT, y la propuesta urbanística se enmarca dentro de los lineamientos de la normativa urbanística contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta.

Que, para efectos de la formulación del instrumento de planificación, correspondiente al Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Integral sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: PLAN PARCIAL LAS GUADUAS, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció mesas de trabajo, previas en donde se definió parámetros generales para llevar a cabo el proyecto de desarrollo. En el desarrollo del

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO			
			Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	11 de 55

proceso, se agotaron las etapas de concertación, participación y consulta, propietarios y vecinos al de los terrenos colindantes; por tanto, el proyecto de intervención en el predio del proyecto, ha sido debidamente divulgado, conforme a lo establecido en el marco legal vigente, especialmente, la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 019 de 2012, (Decreto Nacional 1077 de 2015) Acuerdos 029 de 19 de diciembre de 2019.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio: Radicado No 2022104000784261 del 21 de octubre de 2022 (PPLG-32- COMUNICACIÓN EXTERNA) solicitó a CORPONOR, la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia.

Que, agotado el procedimiento y desarrollo de las jornadas de trabajo se desarrollaron las mesas temáticas ante CORPONOR, así:

Acta Número	Fecha	Mesa de Trabajo y/o Reunión
001	Martes 08 de noviembre de 2022, hora 2:30pm	Socialización del Proyecto Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión de las Guaduas. https://meet.google.com/oux-vkeg-chc
002A	16 de mayo de 2023	Temática Biodiversidad, servicios Ecosistémicos y POMCA. Modalidad presencial – Instalaciones de CORPONOR
03	16 de mayo de 2023	Temática Espacio Público. Modalidad presencial – Instalaciones de CORPONOR


Que, una vez adelantadas las mesas de trabajo por parte del personal de CORPONOR y la Alcaldía Municipal de Cúcuta, acompañado de los consultores del Plan Parcial, se concluyó que las consideraciones emanadas por parte de la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental CORPONOR estas se ajustados acorde a los requerimientos a fin de proseguir con el trámite respectivo.

Que, una vez concluidas las mesas de trabajo ante CORPONOR, se adelantó reunión final para concertación del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión. Las Guaduas, ubicado en el municipio de San José de Cúcuta.

Que, el municipio de Cúcuta, con radicado No 202301015011412-2 del 02/10/2023 hizo entrega final del documento ajustado en medio digital en cumplimiento al compromiso adquirido en la reunión de concertación final, para lo cual CORPONOR mediante radicado No 20231015012215-1 del 18/10/2023 informa a la alcaldía de Cúcuta el recibido de dichos documentos.

Que, mediante Resolución No: 801 del 15 de noviembre de 2023, CORPONOR, declara concertados los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto del Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión – Las Guaduas, ubicado en el Municipio de San José de Cúcuta, resolución que quedó debidamente ejecutoriada según constancia expedida por parte de CORPONOR, el día 23 de noviembre de 2023.

Que, al igual que el concepto técnico del proyecto “Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana Sector Carmen del Tonchalá II, denominado: PLAN PARCIAL LAS GUADUAS y los demás anexos y soportes generados, hacen parte del Plan Parcial:

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N.º 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	12 de 55

Componentes del Plan Parcial. Hacen parte integral del plan parcial de desarrollo en suelo de expansión "LAS GUADUAS" sector Carmen del Tonchalá II, el documento técnico de soporte (DTS), los estudios técnicos, los mapas generales y de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos de expresión y apoyo, todos los cuales por consiguiente hacen parte del Plan Parcial; así mismo, forman parte integral los anexos, Determinantes Ambientales expedidas por CORPONOR, conceptos, recomendaciones y observaciones, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial conforme al Acuerdo 022 de 2019 – POT.

1- Anexos que corresponden a los estudios técnicos que sustentan el Plan Parcial:

Insumos para su aprobación, con fundamento en lo establecido en el Parágrafo 3 del artículo 61 del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019: De la obligatoriedad de los estudios técnicos básicos para establecer zonas potenciales urbanizables o para soporte del plan parcial o de documentos técnicos de soporte en proyectos de vivienda en zonas de expansión urbana o en zonas urbanas de estudios. En las zonas definidas como de expansión urbana, o en las zonas urbanas sin desarrollar e identificadas en los Mapa de zonas de riesgo que carezcan de soporte técnico para establecer el nivel de riesgo y puedan ser potencialmente urbanizables, será obligatorio adicionar a los documentos técnicos de soporte los siguientes insumos:

- a) Topografía con curvas de nivel cada metro, georeferenciada en coordenadas magna sirgas; debe poseer al menos un par de placas mojones dentro del predio amarrados al sistema de coordenadas mencionadas.
- b) Estudios y caracterización geofísica a partir de líneas sísmicas en campo que muestre la localización de los estratos y/litologías con su velocidad de onda sísmica.
- c) Estudio geotécnico basado en exploración, ensayos de laboratorio e in situ.
- d) Análisis de estabilidad de taludes.
- e) Evaluación geológico- estructural del terreno. Identificación y caracterización de unidades de suelos, litología, geomorfología, Identificación de procesos erosivos o de remoción en masa.
- f) Elaboración de Mapas temáticos indicativos de características fisiográficas (pendientes, unidades de suelos, unidades geológicas superficiales, litológico, procesos erosivos y de remoción en masa, drenajes, etc.)
- g) Estudio básico hidrogeológico y cálculo de caudales de escorrentías, y determinación de líneas de retiro en drenajes.
- h) Caracterización ambiental y determinación de las zonas de protección y/o recuperación ambiental.
- i) Determinación de zonas de riesgo no mitigable.
- j) Evaluación de amenaza por fenómenos de remoción en masa, inundación, y erosión
- k) Determinación y formulación de medidas estructurales y no estructurales para la mitigación de la amenaza y el riesgo.

2. Estudios Técnicos y Cartografía:


	ESTUDIO REALIZADO	EMPRESA - CONSULTORA	CONSULTOR	PROFESION	MATRICULA PRPFESIONAL
1.0	Estudio Vuelo aéreo con DRONE		Juan Fernando Rueda	Ingeniero Civil	
2.0	Levantamiento Topográfico y georeferenciación		Nestor Jerez Rodríguez	Topógrafo	L.P 01-0731

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	13 de 55

3.0	Estudios Geotécnico	Ingeoexploraciones S.A.S	Carlos Manuel Wandurraga Barón -Leonardo Wandurraga Jiménez	Geólogo-Magister en Geotecnia. Ing civil Magister en Geotecnia	M.P 1086 C.P.G MP 68202-248856
4.0	Estudio Geoeléctrico-Análisis de taludes	Ingeoexploraciones S.A.S	Carlos Manuel Wandurraga Barón -Leonardo Wandurraga Jiménez	Geólogo-Magister en Geotecnia. Ing civil Magister en Geotecnia	M.P 1086 C.P.G MP 68202-248856
5.0	Estudios de Geología - Geomorfología, evaluación de amenazas, formulación de medidas estructurales para mitigación de riesgo		Sandy Marcelo Parra Peñaranda	Ingeniero Geólogo	M.P 15223085521 BYC
6.0	Estudio de Hidrología e Inundabilidad Quebrada Seca		Andres Mauricio Bolívar Cuellar	Ingeniero Civil	M.P 54202188060 NTS
7.0	Estudio de Caracterización Ambiental Flora y Fauna		Andrey Enrique Ojeda	Biólogo	T.P 74.755.110 CPB
8.0	Estudio de Movilidad		Jorge Eliecer Camargo Coronado	Arquitecto	M.P 14358 CNC
9.0	Estudio Hidro Sanitario	Drava -Ingeniería SAS	Jaime Barajas Leon	Ingeniero Civil	M.P 9827 CNC
10.0	Estudio Eléctrico de Media Tensión y alumbrado publico	Proingel Ltda	Carlos Eduardo Colmenares Rojas	Ingeniero Electricista	M.P 68205-09175
11.0	Estudio de Títulos		Alvaro Eloy Ayala Perez	Abogado	T.P.12334CPJ
12.0	Coordinadora		Bertha Ligia Jaramillo Palma	Arquitecta	TP.25700-0380 0 CPC

Acorde con lo establecido en las reglamentaciones señaladas, el documento técnico de soporte (DTS) se compone de los siguientes capítulos:

1. Justificación del plan parcial de desarrollo en suelo de desarrollo en suelo de expansión Las Guaduas.
2. Delimitación del área de planificación y del área de intervención del plan parcial.
3. Diagnóstico del área de planificación y sus áreas de influencia.
4. Objetivos y estrategias territoriales
5. Planteamiento urbanístico
6. Obligaciones urbanísticas derivadas del sistema de espacios públicos planteado.
7. Estructura del espacio privado y formas de ocupación
8. Estrategias de gestión y financiación
9. Sistema de reparto de cargas y beneficios

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA 14 de 55

10. Propuesta de Decreto que adopta el Plan Parcial

De igual manera con el presente documento técnico de soporte (DTS) se protocolizan como soporte planimétrico, los siguientes planos:

Planimetría General Formulación del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión: "Las Guaduas"

PLANIMETRIA DE FORMULACION URBANISTICA

NUMERO	TIPO	CONTENIDO	ESCALA
1	FORMULACION URBANISTICA	ESTRUCTURA PREDIAL	1:1.500
2	FORMULACION URBANISTICA	SISTEMAS ESTRUCTURANTES	1:1.500
3	FORMULACION URBANISTICA	PLANTEAMIENTO URBANISTICO	1:1.500
4	FORMULACION URBANISTICA	USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS	1:1.500
5	FORMULACION URBANISTICA	PLANTEAMIENTO VIAL Y PERFILES	1:1.500
6	FORMULACION URBANISTICA	MOVILIDAD Y SEÑALIZACION	1:1.500
7	FORMULACION URBANISTICA	ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS	1:1.500

PLANIMETRIA DE FORMULACION DE REDES URBANISTICAS

8	FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED DE ACUEDUCTO	1:1.500
9	FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED DE ALCANTARILLADO	1:1.500
10	FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	1:1.500
11	FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED ELECTRICA	1:1.500

PLANIMETRIA DE FORMULACION URBANISTICA

12	FORMULACION URBANISTICA	CARGAS URBANISTICAS	1:1.500
13	FORMULACION URBANISTICA	UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	1:1.500
14	FORMULACION URBANISTICA	AREAS POTENCIALMENTE URBANIZABLES	1:1.500
15	FORMULACION URBANISTICA	AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA	1:1.500
16	FORMULACION URBANISTICA	ETAPAS DE DESARROLLO	1:1.500
17	FORMULACION URBANISTICA	ETAPA I	1:1.500
18	FORMULACION URBANISTICA	ETAPA II	1:1.500
19	FORMULACION URBANISTICA	ETAPA III	1:1.500
20	FORMULACION URBANISTICA	ETAPA IV	1:1.500
21	FORMULACION URBANISTICA	CABIDA Y LINDEROS	1:1.500

PLANIMETRIA DEL DIAGNOSTICO GENERAL

NUMERO	TIPO	CONTENIDO	ESCALA
1	DIAGNOSTICO GENERAL	LOCALIZACION GENERAL	
2	DIAGNOSTICO GENERAL	BASE TOPOGRAFICA	1:1.500
3	DIAGNOSTICO GENERAL	USOS DEL SUELO POT 2019 ACUERDO 022	1:1.500
4	DIAGNOSTICO GENERAL	IMAGEN SATELITAL	1:1.500

PLANIMETRIA DEL DIAGNOSTICO GEOLOGICO

NUMERO	TIPO	CONTENIDO	ESCALA
5	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	GEOLOGIA LOCAL	1:1.500



6	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	UNIDADES GEOLOGICAS PARA INGIENERIA	1:1.500
7	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	PENDIENTES DEL TERRENO	1:1.500
8	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	PROCESOS MORFODINAMICOS	1:1.500
9	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ELEMENTOS GEOMORFOLOGICOS	1:1.500
10	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	COBERTURA Y USOS	1:1.500
11	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	EXPLORACIONES DEL SUB SUELO	1:1.500

12	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	PERFILES ESTRATIGRAFICOS-FACTORES DE SEGURIDAD	1:1.500
13	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ZONIFICACION DE AMENAZAS SEGÚN FS NSR10- CONDICION ESTATICA	1:1.500
14	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ZONAS CON POTENCIAL DE INUNDACION	1:1.500
15	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	DISTANCIA A CUERPO DE AGUA INTERMITENTE	1:1.500
16	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ALTURA DE CUERPO DE AGUA	1:1.500
17	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	AMENAZA POR INUNDACION	1:1.500
18	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	UBICACIÓN DEL AREA RESPECTO A LA LADERA	1:1.500
19	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	AMENAZA POR REMOCION EN MASA	1:1.500
20	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	AMENAZA SISMICA	1:1.500
21	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ZONIFICACION APTITUD GEOLOGICA PARA USO Y OCUPACION DEL SUELO	1:1.500


PLANIMETRIA DEL DIAGNOSTICO AMBIENTAL

22	DIAGNOSTICO AMBIENTAL	ECOSISTEMAS	1:1.500
23	DIAGNOSTICO AMBIENTAL	BIOMAS IAvH	1:1.500
24	DIAGNOSTICO AMBIENTAL	COBERTURA VEGETAL	1:1.500
25	DIAGNOSTICO AMBIENTAL	MUESTREOS	1:1.500

DIAGNOSTICO HIDROGEOLOGICO

26	DIAGNOSTICO HIDROGEOLOGICO	AREA CUENCA DRENAJE	1:1.500
27	DIAGNOSTICO HIDROGEOLOGICO	PLANTA DE INUNDACION Tr 50 años	1:1.500
28	DIAGNOSTICO HIDROGEOLOGICO	ZONIFICACION DE INUNDACION Tr 50 años	1:1.500

Que, el proyecto sobre el cual se da concepto de viabilidad urbanística, se fundamentó en la información aportada por parte de la arquitecta **BERTHA LIGIA JARAMILLO PALMA**, identificada con la cédula de ciudadanía No **38.242.344** de Ibagué, (apoderada) para gestionar ante esta entidad todos los actos necesarios dentro de las etapas requeridas en desarrollo del proceso que permitan la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS” municipio de San José de Cúcuta - sector del Carmen del Tonchalá II, dentro de las cuales se encuentran todos los estudios técnicos, propuesta urbanística, planimetría, de la cual son responsables los profesionales que avalan cada una de las temáticas correspondientes al proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – “LAS GUADUAS”

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	16 de 55

Que, en virtud de lo anterior,

DECRETA

CAPITULO I. DEFINICIONES GENERALES, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1°. DE LA APROBACION Y ADOPCION DEL PLAN PARCIAL. Conforme a las previsiones consagradas por las Leyes 388 de 1997, 1150 de 2007 artículo 80, 1537 de 2012, Los Decretos 2181 de 2006 (Compilado y derogado por el Decreto Único 1077 del 26 de mayo de 2015), 4300 de 2007 (Compilado y derogado por el Decreto Único 1077 del 26 de mayo de 2015), 019 de 2012, Decreto 1478 de 2013 (Compilado y derogado por el Decreto Único 1077 del 26 de mayo de 2015) y en armonía con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019, apruébese y adóptese para el Municipio de San José de Cúcuta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: PLAN PARCIAL LAS GUADUAS, como un instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial que permitirá el desarrollo del terreno que forma parte de la aprobación.

Artículo 2°. AMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE DECRETO. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto, son aplicables al área del Proyecto PLAN PARCIAL LAS GUADUAS

Delimitación: El Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana- Sector del Carmen del Tonchalá II, se desarrollará en un área de terreno con las siguientes características:

PREDIO	AREA M2	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
RESUMEN 3 LOTE A	121.815.68	260 - 343922	00-04-0001-0931-000

En el Plano Predial, contiene la identificación predial, inmobiliaria y cabida del área de planificación. Estos terrenos se encuentran dentro del área de expansión Urbana Integral sector del Carmen del Tonchalá II, definida en el Acuerdo 022 de 19 de diciembre de 2019, el plan parcial se formula en un área de 121.815m², que forma parte de la Zona de Expansión Urbana antes citada, constituyéndose en la unidad de actuación. En cumplimiento de las disposiciones consignadas en el artículo 26 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, las normas urbanísticas del Acuerdo Municipal 022 del 19 de diciembre de 2019 (POT), se delimita el área del Plan Parcial, así:

La zona del proyecto PLAN PARCIAL LAS GUADUAS, el área bruta de intervención es de 12,18 Hectáreas + 15,68 m² (aprox. 12.18 ha), que corresponde al 100% del polígono de planificación del plan parcial.

Los linderos del Plan parcial Las Guaduas son los siguientes:

Por el **NORTE**: Vía que conduce al Corregimiento del Carmen del Tonchalá

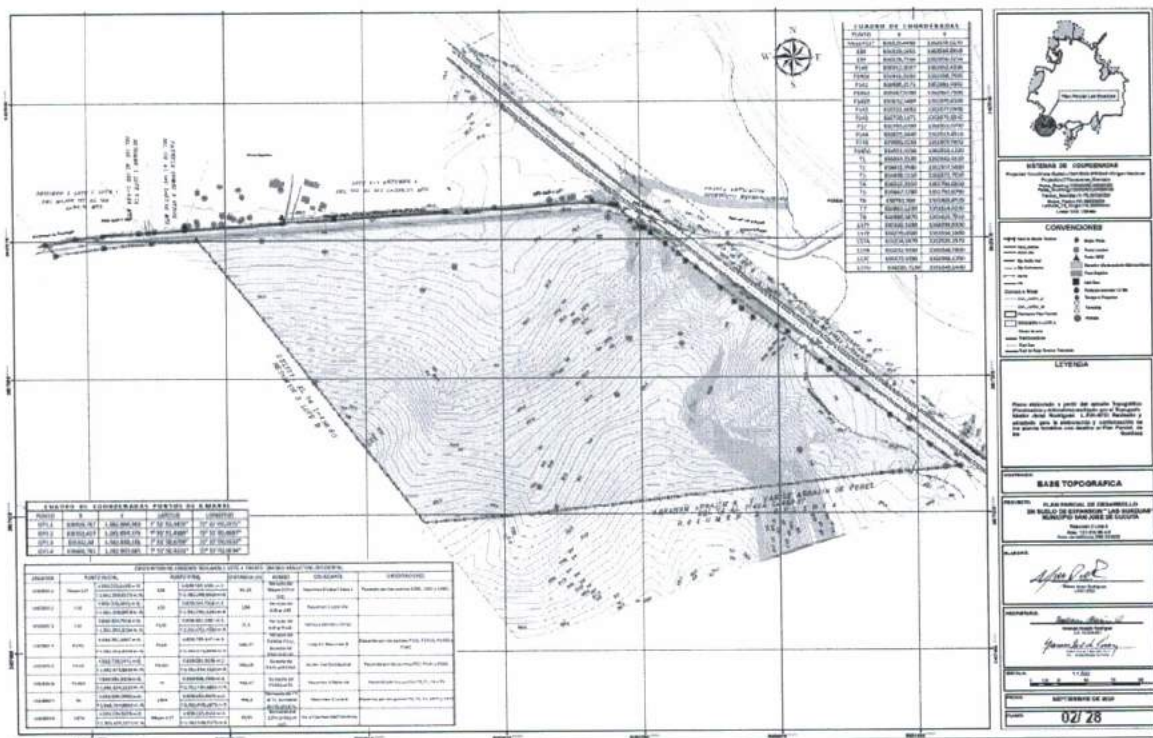
Por el **SUR**: Predios de propiedad Abraham Abrajim C.C 13.225.821 y Pabra S.A NIT 890.504.110-5 R.L Sra Yamile Abrajim de Pérez.

Por el **ORIENTE**: Anillo vial Occidental

Por el **OCCIDENTE**: Predio Resúmen 3 Lote 3


En la tabla "Composición predial del plan parcial Las Guaduas" se presentan con su respectiva matrícula inmobiliaria y demás información catastral, los predios que serán urbanizables después de cumplir los parámetros establecidos en los Decretos 2181 y 4300 de 2006 y 2007 respectivamente, sobre planes parciales, y el conjunto de regulaciones urbanísticas contenidas en el actual POT de Cúcuta, Acuerdo 022 de 2019.

TOTAL, AREA DE PLANIFICACION: 121.815,68 m2. Hectáreas: 12.18 Ha



RESUMEN 3 LOTE A - DESCRIPCION DE LINDEROS Y COLINDANTES

LINDEROS	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA	RUMBO	COLINDANTE	PROPIETARIOS	Nº PREDIAL Y MATRICULARIA INMOBILIARIA
			(MTS)				
LINDERO 1	Mojon 117 X:838.225,6450 m.E. Y:1.362.039,5170 m.N.	P138 X:838.319,1661 m.E. Y:1.362.049,8919 m.N.	94,18	Noreste del Mojon 117 al P138.	Resumen 5 Lote C Lote 1	Abraham Abrajim R Yamile Abrajim de Perez	0002-0010-0513-000 260-318861
LINDERO 2	P138 X:838.319,1661 m.E. Y:1.362.049,8919 m.N.	P139 X:838.324,7916 m.E. Y:1.362.050,3234 m.N.	5,66	Noreste del P138 al P139.	Resumen 5 Lote Vial.		0001-0010-0513-000 260-318864
LINDERO 3	139 X:838.324,7916 m.E. Y:1.362.050,3234 m.N.	P140 X:838.352,2057 m.E. Y:1.362.052,4338 m.N.	27,5	Noreste del P139 al P140.	Sandra Patricia Gomez y Otros.		
LINDERO 4	P140 X:838.352,2057 m.E. Y:1.362.052,4338 m.N.	P143 X:838.739,1471 m.E. Y:1.362.073,8545 m.N.	388,07	Noreste del P140 al P142, Sureste del P142 al P143.	Lote Resúmen 5.	Abraham Abrajim R Yamile Abrajim de Perez	0002-0010-513-000 260-336886
LINDERO 5	P143 X:838.739,1471 m.E. Y:1.362.073,8545 m.N.	P145A X:839.051,9206 m.E. Y:1.361.834,1220 m.N.	394,08	Sureste del P143 al P145A.	Anillo Vial Occidental		
LINDERO 6	P145A X:839.051,9206 m.E. Y:1.361.834,1220 m.N.	T4 X:838.565,2950 m.E. Y:1.361.784,8850 m.N.	489,17	Suroeste del P145A al T4.	Resumen 3 Reserva.	Abraham Abrajim R Yamile Abrajim de Perez	260-343924
LINDERO 7	T4 X:838.565,2950 m.E. Y:1.361.784,8850 m.N.	P137A X:838.234,5879 m.E. Y:1.362.029,2572 m.N.	456,8	Noroeste del T4 al T1, Suroeste del T1 al 137A.	Resumen 3 Lote B	Abraham Abrajim R Yamile Abrajim de Perez	260-343923
LINDERO 8	P137A X:838.234,5879 m.E. Y:1.362.029,2572 m.N.	Mojon 117 X:838.225,6450 m.E. Y:1.362.039,5170 m.N.	13,61	Noroeste del P137A al Mojon 117.	Vial al Carmen del Tonchala.		


 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA 18 de 55

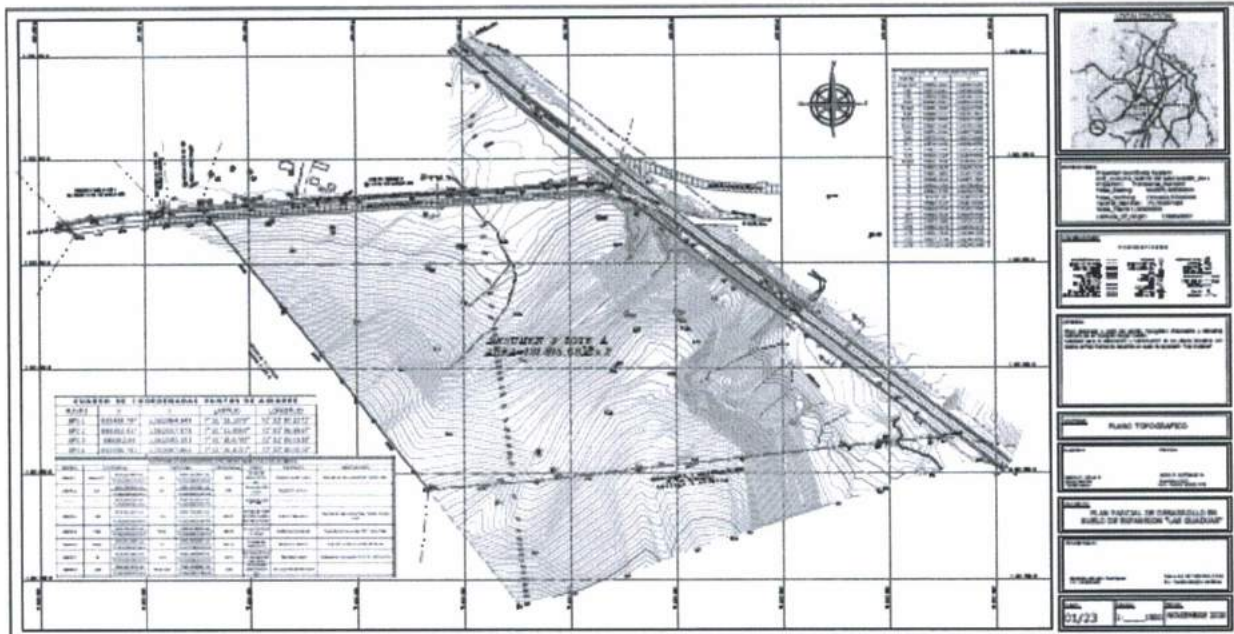
Delimitación del Plan parcial de Desarrollo en suelo de expansión "Las Guaduas"
Georeferenciación

GEOREFERENCIACIÓN					
VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	5.64	180°05'7"	838324.7918	1362050.3234
P2	P2 - P3	8.48	179°59'9"	838319.1661	1362049.8919
P3	P3 - P4	23.46	179°39'19"	838310.7138	1362049.2415
P4	P4 - P5	24.55	179°50'33"	838277.3703	1362046.4737
P5	P5 - P6	27.69	174°47'55"	838252.9093	1362044.3755
P6	P6 - P7	13.61	59°1'38"	838225.6450	1362039.5170
P7	P7 - P8	44.95	122°14'9"	838234.5879	1362029.2572
P8	P8 - P9	43.47	184°0'3"	838278.9690	1362036.1650
P9	P9 - P10	40.98	181°10'29"	838322.3140	1362039.8330
P10	P10 - P11	22.11	234°42'38"	838363.2100	1362042.4530
P11	P11 - P12	23.40	179°43'15"	838377.1120	1362025.2580
P12	P12 - P13	22.31	179°58'44"	838391.9100	1362007.1380
P13	P13 - P14	18.05	180°4'52"	838406.0270	1361989.8610
P14	P14 - P15	20.18	180°45'42"	838417.4290	1361975.8980
P15	P15 - P16	3.25	179°54'45"	838429.9680	1361960.0550
P16	P16 - P17	0.79	179°40'58"	838431.9640	1361957.5080
P17	P17 - P18	4.00	180°40'20"	838432.4920	1361956.8890
P18	P18 - P19	14.86	179°25'2"	838434.9520	1361953.7440
P19	P19 - P20	19.79	180°30'58"	838444.2580	1361942.1510
P20	P20 - P21	13.79	180°58'46"	838456.5000	1361928.6020
P21	P21 - P22	5.14	179°44'44"	838464.8420	1361915.6180
P22	P22 - P23	12.12	180°37'41"	838468.0370	1361911.5970
P23	P23 - P24	11.89	180°27'2"	838475.4730	1361902.0250
P24	P24 - P25	6.18	180°38'44"	838482.6950	1361892.5780
P25	P25 - P26	20.04	179°21'52"	838486.3900	1361887.6270
P26	P26 - P27	7.22	179°7'4"	838498.5550	1361871.7050
P27	P27 - P28	6.76	181°8'12"	838503.0270	1361868.0350
P28	P28 - P29	6.75	179°32'44"	838507.1210	1361860.6270
P29	P29 - P30	6.36	179°14'46"	838511.2300	1361855.2750
P30	P30 - P31	2.47	183°34'30"	838515.1840	1361850.2870
P31	P31 - P32	3.47	176°29'2"	838516.5900	1361848.2910
P32	P32 - P33	5.21	180°33'33"	838516.7410	1361845.5350
P33	P33 - P34	5.42	179°22'26"	838521.9280	1361841.4140
P34	P34 - P35	8.28	181°0'30"	838525.3140	1361837.1840
P35	P35 - P36	8.79	180°6'31"	838530.3760	1361830.6270
P36	P36 - P37	13.57	180°18'38"	838535.7350	1361823.8580
P37	P37 - P38	9.08	179°33'14"	838543.9510	1361812.8530
P38	P38 - P39	2.26	180°28'21"	838549.5940	1361805.6670
P39	P39 - P40	4.56	180°28'6"	838550.8700	1361803.8710
P40	P40 - P41	13.40	179°26'35"	838553.6180	1361800.1950
P41	P41 - P42	5.85	180°2'38"	838561.7480	1361798.5410
P42	P42 - P43	102.40	122°49'23"	838565.2650	1361794.8650
P43	P43 - P44	96.61	177°57'20"	838667.3780	1361792.8790
P44	P44 - P45	100.37	180°14'34"	838783.3600	1361803.8520
P45	P45 - P46	98.07	179°54'51"	838863.1230	1361814.8290
P46	P46 - P47	91.72	181°5'50"	838900.5870	1361825.7010
P47	P47 - P48	33.62	42°44'13"	839051.9205	1361834.1220
P48	P48 - P49	23.83	179°59'60"	839025.2388	1361854.5745
P49	P49 - P50	21.45	180°0'0"	839006.3258	1361869.0652
P50	P50 - P51	35.68	179°59'60"	838989.2987	1361882.1200
P51	P51 - P52	1.91	179°59'60"	838990.9826	1361903.8238
P52	P52 - P53	8.27	180°0'0"	838950.4675	1361904.9848
P53	P53 - P54	4.24	180°0'0"	838952.9012	1361910.0177
P54	P54 - P55	18.43	179°59'60"	838949.5354	1361912.5875
P55	P55 - P56	10.70	180°0'0"	838934.9053	1361923.8111
P56	P56 - P57	29.80	180°0'0"	838926.4139	1361930.3195
P57	P57 - P58	10.18	180°0'0"	838894.9821	1361954.4112
P58	P58 - P59	22.40	179°59'60"	838885.9003	1361960.8057
P59	P59 - P60	12.56	180°0'0"	838869.1188	1361974.2349
P60	P60 - P61	9.42	179°59'60"	838858.1491	1361981.8763
P61	P61 - P62	17.34	179°59'60"	838851.6735	1361987.6061
P62	P62 - P63	28.43	179°59'60"	838837.9089	1361998.1563
P63	P63 - P64	21.43	180°10'47"	838815.3440	1362015.4516
P64	P64 - P65	14.46	179°33'10"	838798.3770	1362028.5410
P65	P65 - P66	17.03	180°15'58"	838786.8585	1362037.2850
P66	P66 - P67	7.10	180°0'0"	838773.3480	1362047.6420
P67	P67 - P68	5.13	179°50'58"	838767.7128	1362051.9697
P68	P68 - P69	6.81	180°15'51"	838763.6340	1362055.0690
P69	P69 - P70	1.89	179°53'12"	838758.2333	1362059.2255
P70	P70 - P71	22.16	179°59'60"	838756.7345	1362060.3743
P71	P71 - P72	17.85	152°58'28"	838739.1471	1362073.8545
P72	P72 - P73	89.47	165°32'27"	838721.5892	1362077.0808
P73	P73 - P74	44.48	180°0'0"	838632.3421	1362070.8257
P74	P74 - P75	75.69	180°45'22"	838587.9743	1362067.7111
P75	P75 - P76	28.19	180°1'35"	838512.4019	1362083.4071
P76	P76 - P77	45.34	179°12'50"	838486.2571	1362081.9302
P77	P77 - P78	89.05	179°57'1"	838441.0295	1362058.7523
P78	P78 - P1	27.50	179°40'1"	838352.2057	1362052.4338

ESTRUCTURA PREDIAL PROYECTO "PLAN PARCIAL LAS GUADUAS"

CUADRO DE COORDENADAS		PUNTOS DE AMARRE		
PUNTO	X	Y	LATITUD	LONGITUD
GPS 1	838439,797	1.362.064,543	7° 51' 52,1879"	72° 32' 07,2572"
GPS 2	838352,417	1.362.057,373	7° 51' 51,4369"	72° 32' 05,8887"
GPS 3	838362,84	1.362.043,141	7° 51' 50,6799"	72° 32' 03,9153"
GPS 4	838606,781	1.362.067,885	7° 51' 50,4131"	72° 32' 02,8634"


 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO				Versión: 02
					Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	19 de 55	



Artículo 3°. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integral del Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana integral del Municipio de San José de Cúcuta, denominado: PLAN PARCIAL LAS GUADUAS, el documento técnico de soporte (DTS), los estudios técnicos, los mapas generales y de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos de expresión y apoyo, todos los cuales por consiguiente hacen parte del Plan Parcial; así mismo, forman parte integral los anexos, actas, certificaciones, conceptos emitidos por las empresas prestadoras de servicios públicos, las determinantes ambientales otorgadas por la autoridad ambiental competente – Corponor, las determinantes en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, entre otros y que hacen parte de las disposiciones que conforman el presente Decreto:

3.1 El Documento Técnico de Soporte que incluye:

- a. El Marco Legal Normativo.
- b. El Diagnóstico que contiene la memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se explican las condiciones evaluadas en esta fase, la pertinencia y procedencia del plan parcial.
- c. La Formulación, con los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas, la presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados, la factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.
- d. Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.
- e. La Estrategia de Gestión y Financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.
- f. La Propuesta del Proyecto de Decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
- g. Elementos de expresión y apoyo que acompañan el plan parcial como tablas, registros fotográficos, gráficos, entre otros.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0258	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	20 de 55

3.2 Anexos que corresponden a los estudios técnicos que sustentan el Plan Parcial:


Insumos para su aprobación, con fundamento en lo establecido en el Parágrafo 3 del artículo 61 del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019: De la obligatoriedad de los estudios técnicos básicos para establecer zonas potenciales urbanizables o para soporte del plan parcial o de documentos técnicos de soporte en proyectos de vivienda en zonas de expansión urbana o en zonas urbanas de estudios. En las zonas definidas como de expansión urbana, o en las zonas urbanas sin desarrollar e identificadas en los Mapa de zonas de riesgo que carezcan de soporte técnico para establecer el nivel de riesgo y puedan ser potencialmente urbanizables, será obligatorio adicionar a los documentos técnicos de soporte los siguientes insumos:

- a) Topografía con curvas de nivel cada metro, georeferenciada en coordenadas magna sirgas; debe poseer al menos un par de placas mojones dentro del predio amarrados al sistema de coordenadas mencionadas.
- b) Estudios y caracterización geofísica a partir de líneas sísmicas en campo que muestre la localización de los estratos y/litologías con su velocidad de onda sísmica.
- c) Estudio geotécnico basado en exploración, ensayos de laboratorio e in situ.
- d) Análisis de estabilidad de taludes.
- e) Evaluación geológico- estructural del terreno. Identificación y caracterización de unidades de suelos, litología, geomorfología, Identificación de procesos erosivos o de remoción en masa.
- f) Elaboración de Mapas temáticos indicativos de características fisiográficas (pendientes, unidades de suelos, unidades geológicas superficiales, litológico, procesos erosivos y de remoción en masa, drenajes, etc.)
- g) Estudio básico hidrogeológico y cálculo de caudales de escorrentías, y determinación de líneas de retiro en drenajes.
- h) Caracterización ambiental y determinación de las zonas de protección y/o recuperación ambiental.
- i) Determinación de zonas de riesgo no mitigable.
- j) Evaluación de amenaza por fenómenos de remoción en masa, inundación, y erosión
- k) Determinación y formulación de medidas estructurales y no estructurales para la mitigación de la amenaza y el riesgo.

**PROFESIONALES Y EMPRESAS RESPONSABLES DE LOS
ESTUDIOS TECNICOS DE SOPORTE PARA FORMULACION
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN "LAS GUADUAS**

Planimetría General Formulación del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión: "Las Guaduas"

ESTUDIO REALIZADO	EMPRESA - CONSULTORA	CONSULTOR	PROFESION	MATRICULA PRPFESIONAL
-------------------	----------------------	-----------	-----------	-----------------------

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	21 de 55

1.0	Estudio Vuelo aéreo con DRONE		Juan Fernando Rueda	Ingeniero Civil	
2.0	Levantamiento Topográfico y georeferenciación		Nestor Jerez Rodríguez	Topógrafo	L.P 01-0731
3.0	Estudios Geotécnico	Ingeoexploraciones S.A.S	Carlos Manuel Wandurraga Barón -Leonardo Wandurraga Jiménez	Geólogo-Magister en Geotecnia. Ing civil Magister en Geotecnia	M.P 1086 C.P.G MP 68202-248856
4.0	Estudio Geoeléctrico- Análisis de taludes	Ingeoexploraciones S.A.S	Carlos Manuel Wandurraga Barón -Leonardo Wandurraga Jiménez	Geólogo-Magister en Geotecnia. Ing civil Magister en Geotecnia	M.P 1086 C.P.G MP 68202-248856
5.0	Estudios de Geología - Geomorfología, evaluación de amenazas, formulación de medidas estructurales para mitigación de riesgo		Sandy Marcelo Parra Peñaranda	Ingeniero Geólogo	M.P 15223085521 BYC
6.0	Estudio de Hidrología e Inundabilidad Quebrada Seca		Andres Mauricio Bolivar Cuellar	Ingeniero Civil	M.P 54202188060 NTS
7.0	Estudio de Caracterización Ambiental Flora y Fauna		Andrey Enrique Ojeda	Biólogo	T.P 74.755.110 CPB
8.0	Estudio de Movilidad		Jorge Eliecer Camargo Coronado	Arquitecto	M.P 14358 CNC
9.0	Estudio Hidro Sanitario	Drava -Ingeniería SAS	Jaime Barajas Leon	Ingeniero Civil	M.P 9827 CNC
10.0	Estudio Eléctrico de Media Tensión y alumbrado publico	Proingel Ltda	Carlos Eduardo Colmenares Rojas	Ingeniero Electricista	M.P 68205-09175
11.0	Estudio de Títulos		Alvaro Eloy Ayala Perez	Abogado	T.P.12334CPJ
12.0	Coordinadora		Bertha Ligia Jaramillo Palma	Arquitecta	TP.25700-0380 0 CPC

3.3 Planimetría

PLANIMETRIA DE FORMULACION URBANISTICA



NUMERO	TIPO	CONTENIDO	ESCALA
1	FORMULACION URBANISTICA	ESTRUCTURA PREDIAL	1:1.500
2	FORMULACION URBANISTICA	SISTEMAS ESTRUCTURANTES	1:1.500
3	FORMULACION URBANISTICA	PLANTEAMIENTO URBANISTICO	1:1.500
4	FORMULACION URBANISTICA	USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS	1:1.500
5	FORMULACION URBANISTICA	PLANTEAMIENTO VIAL Y PERFILES	1:1.500
6	FORMULACION URBANISTICA	MOVILIDAD Y SEÑALIZACION	1:1.500
7	FORMULACION URBANISTICA	ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS	1:1.500

PLANIMETRIA DE FORMULACION DE REDES URBANISTICAS

8	FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED DE ACUEDUCTO	1:1.500
9	FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED DE ALCANTARILLADO	1:1.500
10	FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	1:1.500
11	FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED ELECTRICA	1:1.500

PLANIMETRIA DE FORMULACION URBANISTICA

12	FORMULACION URBANISTICA	CARGAS URBANISTICAS	1:1.500
13	FORMULACION URBANISTICA	UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	1:1.500
14	FORMULACION URBANISTICA	AREAS POTENCIALMENTE URBANIZABLES	1:1.500
15	FORMULACION URBANISTICA	AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA	1:1.500
16	FORMULACION URBANISTICA	ETAPAS DE DESARROLLO	1:1.500
17	FORMULACION URBANISTICA	ETAPA I	1:1.500
18	FORMULACION URBANISTICA	ETAPA II	1:1.500
19	FORMULACION URBANISTICA	ETAPA III	1:1.500
20	FORMULACION URBANISTICA	ETAPA IV	1:1.500
21	FORMULACION URBANISTICA	CABIDA Y LINDEROS	1:1.500

PLANIMETRIA DEL DIAGNOSTICO GENERAL

NUMERO	TIPO	CONTENIDO	ESCALA
1	DIAGNOSTICO GENERAL	LOCALIZACION GENERAL	
2	DIAGNOSTICO GENERAL	BASE TOPOGRAFICA	1:1.500
3	DIAGNOSTICO GENERAL	USOS DEL SUELO POT 2019 ACUERDO 022	1:1.500
4	DIAGNOSTICO GENERAL	IMAGEN SATELITAL	1:1.500

PLANIMETRIA DEL DIAGNOSTICO GEOLOGICO

NUMERO	TIPO	CONTENIDO	ESCALA
5	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	GEOLOGIA LOCAL	1:1.500
6	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	UNIDADES GEOLOGICAS PARA INGIENERIA	1:1.500
7	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	PENDIENTES DEL TERRENO	1:1.500
8	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	PROCESOS MORFODINAMICOS	1:1.500
9	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ELEMENTOS GEOMORFOLOGICOS	1:1.500

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA 23 de 55

10	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	COBERTURA Y USOS	1:1.500
11	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	EXPLORACIONES DEL SUB SUELO	1:1.500
12	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	PERFILES ESTRATIGRAFICOS-FACTORES DE SEGURIDAD	1:1.500
13	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ZONIFICACION DE AMENAZAS SEGÚN FS NSR10-CONDICION ESTATICA	1:1.500
14	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ZONAS CON POTENCIAL DE INUNDACION	1:1.500
15	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	DISTANCIA A CUERPO DE AGUA INTERMITENTE	1:1.500
16	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ALTURA DE CUERPO DE AGUA	1:1.500
17	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	AMENAZA POR INUNDACION	1:1.500
18	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	UBICACIÓN DEL AREA RESPECTO A LA LADERA	1:1.500
19	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	AMENAZA POR REMOCION EN MASA	1:1.500
20	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	AMENAZA SISMICA	1:1.500
21	DIAGNOSTICO GEOLOGICO	ZONIFICACION APTITUD GEOLOGICA PARA USO Y OCUPACION DEL SUELO	1:1.500

PLANIMETRIA DIAGNOSTICO AMBIENTAL


22	DIAGNOSTICO AMBIENTAL	ECOSISTEMAS	1:1.500
23	DIAGNOSTICO AMBIENTAL	BIOMAS IAvH	1:1.500
24	DIAGNOSTICO AMBIENTAL	COBERTURA VEGETAL	1:1.500
25	DIAGNOSTICO AMBIENTAL	MUESTREOS	1:1.500

DIAGNOSTICO HIDROGEOLOGICO

26	DIAGNOSTICO HIDROGEOLOGICO	AREA CUENCA DRENAJE	1:1.500
27	DIAGNOSTICO HIDROGEOLOGICO	PLANTA DE INUNDACION Tr 50 años	1:1.500
28	DIAGNOSTICO HIDROGEOLOGICO	ZONIFICACIONDE INUNDACION Tr 50 años	1:1.500

3.4. Otros documentos

- Determinantes ambientales expedidas por la autoridad ambiental – Corponor
- Estudio de Títulos.
- Levantamiento Topográfico.
- Resolución Nro. 801 del 15 de noviembre de 2023 “Por la cual se declara la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del Proyecto: Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión – Las Guaduas, ubicado en el Municipio de San José de Cúcuta, debidamente ejecutoriada el día 23 de noviembre de 2023 de conformidad a la constancia de ejecutoria expedida por la oficina Jurídica de CORPONOR.
- Factibilidad del servicio de aseo.
- Factibilidad para la prestación de servicios domiciliarios de acueducto y alcantarillado.
- Factibilidad para la prestación de servicios domiciliarios de energía eléctrica.
- Factibilidad para la prestación de servicios domiciliarios de gas.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0269	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	24 de 55

- Edicto del Diario La Opinión.
- Carta catastral expedida por el IGAC.
- Levantamiento Topográfico.
- Certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio.
- Recibo de pago Impuesto predial Unificado
- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía propietarios
- Certificados de tradición y libertad matrícula inmobiliaria
- Autorización para actuar.
- Convocatorias, consultas realizadas, oficios entrega del proyecto en medio magnético a las diferentes entidades, actas, listas de asistencia, encuestas, registros fotográficos y filmicos correspondientes a todo el proceso adelantado y relacionado con el proyecto PLAN PARCIAL LAS GUADUAS.

CAPÍTULO II.

CRITERIOS, OBJETIVOS Y DIRECTRICES QUE SUSTENTAN EL PLAN PARCIAL

Artículo 4°. CRITERIOS GENERALES QUE SUSTENTAN EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el artículo 185 DEL Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019 el Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana. Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse a los usos que reglamente el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del POT. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, según sea el caso. Todo lo anterior, conforme lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

La aplicabilidad y condiciones para la delimitación de planes parciales de desarrollo en suelo de expansión urbano será de cuatro (04) hectáreas.

Parágrafo: Criterios para la formulación y aprobación de planes parciales. Los Planes Parciales, podrán ser formulados y aprobados en cualquier porción del suelo de expansión urbana del municipio de San José de Cúcuta y en cualquier momento durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los cuales se desarrollarán en el marco de las disposiciones reglamentarias de la Ley 388/97, norma compilada en el Decreto 1077 de 2015 y en el marco de los siguientes criterios:

a) A través de los Planes Parciales, se debe definir reglamentaciones para determinadas zonas de la ciudad, que hagan posible la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales, con potencial para absorber los costos de la dotación de los equipamientos e infraestructuras urbanas necesarias, que permitan la generación de áreas de alta calidad urbanística de acuerdo a lo señalado en las políticas y estrategias planteadas como resultado del diagnóstico integral.

b) Los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración para su aprobación a la administración municipal en suelos de expansión, se podrán formular en todo o en parte, es decir, podrán cobijar parcialmente áreas o unidades prediales, siempre que superen cuatro (4) hectáreas, por tanto, el área mínima a planificar mediante éste instrumento, corresponderá a las unidades prediales que permitan la estructuración de una propuesta urbanísticamente funcional, respetando el ordenamiento de los sistemas estructurantes que se encuentren definidos, concibiendo en sus planteamientos sistemas generales de espacios públicos,

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	25 de 55

equipamientos o centralidades, respetando parámetros de uso y volumétricos, buscando la protección del medio natural.

c) Se podrán formular planes parciales en suelos de expansión, en áreas inferiores a cuatro (4) hectáreas, únicamente debido a la imposibilidad física de poder ser desarrollados en unión de otros predios colindantes, en este caso corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la entidad encargada de verificar este impedimento con base en la información predial y características físicas del predio.


d) Los planes parciales previos a la obtención de las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades, deberán contar con la disponibilidad inmediata de conexión a la red de alcantarillado municipal, expedida por la empresa prestadora del servicio público domiciliario de alcantarillado.

e) Los planes parciales formulados en zonas de expansión que se encuentren afectadas por drenajes natural es permanentes o intermitentes, deberán contemplar los retiros obligatorios por rondas en concordancia con el Decreto 2811 de 1974 y Ley 79 de 1986 (artículo 1 – literal b), Decreto 2245 del 29 de diciembre de 2017, Resolución Nro 0957 del 31 de mayo de 2018, o la norma que o sustituya o modifique. En todo caso contiguo a dichas franjas se contemplaran vías vehiculares paralelas para el Rio Pamplonita, el Rio Táchira y la Quebrada Carmen de Tonchalá; mientras que para los demás drenajes menores y de acuerdo a estudios hidráulicos, hidrológicos, geológicos y geotécnicos que defina el caudal y la sección hidráulica de manejo mediante canalización, se contemplara lo definido de la siguiente manera: Ronda hídricas de quebradas, arroyos, caños y drenajes naturales en el área urbana y suelos de expansión. Son zonas de protección ambiental, restauración ecológica y manejo hidráulico, de uso público, constituidas por una franja alrededor de cuerpos menores de agua, que ameritan su intervención para garantizar el manejo adecuado de las aguas de escorrentía, mediante obras de canalización, construcción de obras de protección, sedimentadores, gradas disipadoras o aquellas que resulten de estudios técnicos que deben elaborar los interesados en desarrollar los suelos urbanos o de expansión urbana con tratamiento de desarrollo.

- A través del Plan Parcial, se define una reglamentación para los predios que forma parte de la zona localizada al sur del área urbana del Municipio, determinada como Zona de Expansión Urbana Carmen de Tonchalá II, haciendo posible la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales, con potencial para absorber los costos de la dotación de equipamientos e infraestructuras urbanas necesarias, que permitan la generación de alta calidad urbanística, de acuerdo a lo señalado en las políticas y estrategias planteadas como resultado del diagnóstico integral, etapa que permitió concluir que sobre el área de actuación existe potencia para el desarrollo de usos múltiples compatibles entre sí y en particular con la zona residencial.

- El proyecto: PLAN PARCIAL LAS GUADUAS, formulado y puesto en consideración para su aprobación a la administración municipal, contempla como área de planificación, la que cubija a la unidad predial identificada por el levantamiento topográfico; se formuló sobre un predio descrito en el artículo 2º del presente Decreto, que cuenta con una cabida total superficial descrita en el Plano topográfico, permitiendo la estructuración de una propuesta urbanísticamente funcional, que respeta los sistemas estructurantes que se encuentran definidos, concibiendo en el planteamiento sistemas generales de espacios públicos, equipamientos o centralidades, respetando los parámetros de uso y volumétricos, buscando la protección del medio natural, destacando la importancia de la colindancia con la quebrada Seca.

- Como quiera que el área de planificación no se encuentra afectada por la quebrada Seca, se contemplaron los retiros obligatorios por cota máxima de inundación y ronda de quebrada, en concordancia con los resultados de los estudios técnicos elaborados en desarrollo del plan parcial.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	26 de 55

- El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, recibió, analizó y conceptuó positivamente sobre la pertinencia del Proyecto de Plan Parcial de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del Plan de Ordenamiento Territorial, y posteriormente fue presentado ante la autoridad ambiental - Corponor, etapas que se agotaron de manera previa a la expedición del presente Decreto.
- El Plan Parcial formulado, respeta las determinantes urbanísticas definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, empresas prestadoras de servicios públicos y autoridad ambiental competente entre otras.
- El Plan Parcial da cumplimiento al principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, para ello hace uso del instrumento determinado por la Ley 388 de 1997 de Cooperación entre partícipes, asegurando que la distribución de cargas y beneficios sea proporcional en relación con la participación de los terrenos aportados al proyecto por parte de sus propietarios, favoreciendo el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos.
- El Plan Parcial se encuentra dentro de un área homogénea con tratamiento de desarrollo en zona de expansión urbana, favoreciendo el reparto de cargas y beneficios.
- La propuesta del Plan Parcial contiene los soportes técnicos necesarios para su realización y se ha desarrollado de forma tal, que ha permitido la definición de una normativa complementaria.
- Se define dentro del plan parcial una (01) unidades de actuación urbanística, teniendo en cuenta que existe la voluntad unánime de los propietarios del predio, de la cooperación entre partícipes que favorece el reparto de cargas y beneficios y el alcance de los objetivos de desarrollo propuestos.


Artículo 5°. OBJETIVOS Y DIRECTRICES O ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la actuación u operación urbana dentro del área de planificación del plan parcial, son los siguientes:

El objetivo principal de este proyecto de planificación urbana es el ordenamiento del territorio y la viabilización e incorporación del área del plan parcial Las Guaduas al interior del perímetro urbano, recibir o recepcionar el porcentaje de suelo correspondiente al proyecto denominado: Plan Parcial El Resumen II, el cual ubicará como obligación de vivienda de Interés Social (VIS o VIP) en el proyecto denominado Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Las Guaduas:

Este porcentaje de VIS o VIP, se cumplirá en suelos del proyecto, por tener uso predominante de vivienda de interés social de conformidad con el planteamiento propuesto, conforme a los usos del suelo asignados en virtud al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 022 de 2019) lo cual ayudará a consolidar la política de vivienda municipal que previó zonas para este uso, teniendo en cuenta que, el proyecto que requiere transferir su obligación (Plan Parcial El Resumen II), en otro sector, en este caso al Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Las Guaduas, no es propicio para el desarrollo de soluciones V.I.P, conforme a lo anteriormente expuesto.

La localización de estas se encuentra en el Plano No 4/21 (Plano USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS) del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Las Guaduas.

Para dar cumplimiento de la obligación mediante la recepción de las áreas a destinar para Vivienda de Interés Social (VIP o VIS), al proyecto anteriormente señalado, se tiene en cuenta que, el área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	27 de 55

debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la actuación u operación urbana dentro del área de planificación del plan parcial, son los siguientes:

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Establecer un modelo de urbanización ya sea abierta o cerrada, igualitaria, sin barreras arquitectónicas, donde se borre la frontera entre lo privado y lo público, que se forme bajo el enfoque de una proporción equilibrada entre espacio ocupado y libre con una puesta en valor del sistema natural de la zona. Enfocada principalmente a una gran ciudadela para la Vivienda de Interés Social con una mezcla racional de usos y actividades.

ESTRATEGIAS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

- Se proyectarán diferentes densidades, dependiendo de la localización y uso propuesto en cada predio útil.
- Se propone un índice de ocupación medio sobre cada predio útil, de modo que la densidad se dé por construcción en altura, dejando mayor área libre para apropiación colectiva de los habitantes.
- Desarrollando un modelo de urbanización que considere la relación entre el desarrollo de los predios y el contexto social y ambiental en que se encuentran, a través de espacios públicos, y comunes privados, articulados a los corredores peatonales.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Crear un sistema de espacios públicos y privados que posibilite hacer la transición entre el suelo rural, suburbano y de protección, con el área urbana consolidada y en proceso de consolidación.

ESTRATEGIAS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

- Creando condiciones de continuidad y permeabilidad a través de la ubicación de los sistemas de espacios públicos nuevos articulados a los elementos naturales existentes que son constitutivos de los suelos urbano y rural.
- Realizar la construcción de las obras públicas del plan parcial de desarrollo en suelo de expansión Las Guaduas, a cargo de los ejecutores del proyecto, con un alto grado de calidad en la ejecución de la obra y en la disposición de los elementos urbanos que componen la sección de la vía y los espacios públicos a construir.
- Generar conectividad vehicular a los sistemas vehiculares estructurantes del Municipio como son el anillo vial Occidental y la vía que conduce al Corregimiento del Carmen de Tonchalá, a través de la proyección de dos ejes viales transversales al interior del área de planificación, de tal forma que los desarrollos urbanísticos interiores estén altamente articulados a las actividades comerciales y de servicios que se asentarán sobre el Eje vial Carmen de Tonchalá.
- Se creará una ciclovía como parte del plan parcial, mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

OBJETIVO ESPECIFICO 3

Potenciar y articular al diseño de espacios públicos los componentes naturales existentes, para privilegiar una función ecológica equilibrada y de alta calidad ambiental.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	28 de 55

ESTRATEGIAS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

- Privilegiando los elementos naturales existentes dentro del área de intervención, como hechos estructurantes del sistema de espacios, con la configuración de espacios públicos naturales como parques de recreación y permanencia, generando un urbanismo ecológico.
- Reconociendo, protegiendo y mejorando las áreas de quebrada y otras áreas naturales como espacios de todos.

OBJETIVO ESPECIFICO 4

Generar dentro del área de planificación del Plan Parcial un postulado urbano bajo los principios de equidad e inclusión social, reconociendo la dinámica de la vida urbana caracterizada por la combinación de múltiples actividades en un mismo espacio.

ESTRATEGIAS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 4:

- Normatizar los predios útiles bajo áreas de actividad mixta, de manera de poder generar la mezcla de usos compatibles para el desarrollo de la vida cotidiana.
- Generando la posibilidad de implantaciones productivas y empresariales que acerque las centralidades de empleo a las áreas de vivienda.

CAPÍTULO III.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN


Artículo 6°. ARTICULACION DE SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES EN EL AREA DE PLANIFICACION. El plan parcial se articula de manera estratégica a los sistemas estructurantes contemplados en el Acuerdo Municipal 022 del 19 de diciembre de 2019.

- Sistema estructurante ambiental
- Sistema estructurante de comunicación vial
- Sistema estructurante de servicios públicos
- Sistema estructurante de vivienda
- Sistema estructurante de equipamientos

Los planteamientos responden a los sistemas generales de espacios públicos, equipamientos o centralidades, respetando parámetros de uso y volumétricos, buscando la protección del medio natural.

Artículo 7°. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. El Plan parcial formulado, cumple con las determinantes ambientales expedidas por **CORPONOR** para el proyecto del Plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana sector del Carmen del Tonchalá II, (PLAN PARCIAL LAS GUADUAS), colinda con la Quebrada Seca, por tanto, la quebrada es el elemento natural que tiene injerencia en el área de planificación, lo mismo que su área de protección (cota máxima de inundación y ronda de río), elementos constitutivos naturales que definen la forma y estructura urbana del área. En desarrollo del plan parcial, se ejecutaron los estudios técnicos necesarios para determinar la cota máxima de inundación y la ronda de quebrada, los cuales forman parte integral del presente Decreto.

En tal sentido la ronda hídrica de la Quebrada Seca, determinada en el estudio, serán destinadas al manejo hidráulico y/o restauración ecológica. Los únicos usos permitidos en las

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	29 de 55

rondas hídricas son la preservación y la restauración de los ecosistemas nativos, las obras de control hidráulico y saneamiento hídrico, el forestal protector y la recreación pasiva; estos suelos no son edificables y serán de uso público, por tanto, no urbanizables.

Así mismo, se realizó caracterización ambiental, que forma parte el Decreto, y estudios de suelos, estudios técnicos detallados y diseños de sistemas de acueducto, alcantarillado y manejo de aguas lluvias entre otros.

Como resultado del análisis y valoración integral del área, entran a forma parte de éste sistema ambiental, el sistema de espacio público proyectado que se estructura y será posible consolidarlo a partir de la aprobación y adopción del plan parcial, conformando áreas de cesión que beneficiarán al contexto municipal, incorporando en su planeación y diseño, elementos naturales, ambientales o paisajísticos, que se conservarán y mantendrán para garantizar su función pública, estableciendo medidas específicas para evitar su apropiación indebida o destrucción con la ejecución de operaciones urbanas.

Criterios Fundamentales para el Manejo de los Componentes del Sistema Estructurante Ambiental.

- Las áreas de valor ambiental serán sujeto de protección y/o recuperación, especialmente las zonas que se demarcan a partir de la vigencia del Plan parcial. Por tanto, lo propietarios y/o urbanizadores deberán velar por que el destino de las mismas, corresponda a su vocación. La intervención antrópica deberá garantizar la sostenibilidad de los recursos y la protección del medio.

- El proyecto urbanístico que se pretenda desarrollar en la zona sujeto de Plan Parcial, por colindar con la Quebrada Seca, elemento que forma parte del Sistema Urbano Ambiental – Suelos de protección, debe garantizar la reservación de la ronda del río, generando adicionalmente las labores de recuperación ambiental y siembra de especies que permitan el rescate del área pública y su reconocimiento como pieza estratégica en el ordenamiento urbano y regional, labor que deberá contar con el apoyo de la administración municipal y la autoridad ambiental y atender las recomendaciones del estudio ambiental.

Para el caso de las áreas de manejo especial, es decir, en el área de Ronda de Quebrada, se deberán contemplar los retiros obligatorios, en concordancia con el Decreto 2811 de 1974 y se contemplará su integración con parte de la zona de cesión Tipo 1 del proyecto urbanístico, favoreciendo la conformación de un pulmón verde para la ciudad.

- Se consideran como obligaciones a cargo de propietarios y/o urbanizadores en el desarrollo del Área de Planificación, cumplir con las exigencias y obligaciones, en particular las afectaciones obligatorias y las cesiones urbanísticas determinadas en el P.O.T, el presente Decreto y normas de superior jerarquía.

Artículo 8°. PROGRAMA DE GESTION DEL RIESGO PARA EL AREA DE PLANIFICACIÓN.

La Gestión del Riesgo de Desastres es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible, cuyas políticas de gestión del riesgo de desastres, su normatividad y procedimiento se establece en la ley 1523 del 24 de abril de 2012.

Como quiera que la gestión del riesgo es una política de desarrollo indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones y las comunidades en riesgo, se convierte en una importante


 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	30 de 55

determinante para el plan parcial, asociada con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población.

La gestión del riesgo es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes de la ciudad. En cumplimiento de esta responsabilidad, dentro del plan parcial se plantean procesos de gestión del riesgo: conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, en el marco de sus competencias, su ámbito de actuación y su jurisdicción, como componentes del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Por su parte, los habitantes del área contigua al plan parcial, y de la ciudad, por ley serán corresponsables de la gestión del riesgo, actuarán con precaución, solidaridad, autoprotección, tanto en lo personal como en lo de sus bienes, y acatarán lo dispuesto por las autoridades; por lo tanto, dentro del Plan Parcial a desarrollar, que se encuentra en el sector Carmen de Tonchalá II, es importante plantear la Gestión del Riesgo. Para esto, se tienen en cuenta principalmente los siguientes principios especificados en la Ley en referencia:

- **Principio de protección:** Los residentes en la ciudad, y en todo el territorio colombiano deben ser protegidos por las autoridades en su vida e integridad física y mental, en sus bienes y en sus derechos colectivos a la seguridad, la tranquilidad y la salubridad públicas y a gozar de un ambiente sano, frente a posibles desastres o fenómenos peligrosos que amenacen o infieran daño a los valores enunciados.
- **Principio de Precaución:** Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastre, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo.
- **Principio de Sostenibilidad Ambiental:** Especifica que el desarrollo es sostenible cuando satisface las necesidades del presente, sin comprometer la capacidad de los sistemas ambientales de satisfacer las necesidades futuras, e implica tener en cuenta la dimensión económica, social y ambiental del desarrollo. El riesgo de desastre se deriva de procesos de uso y ocupación insostenible del territorio, por tanto, la explotación racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente constituyen características irreductibles de sostenibilidad ambiental y contribuyen a la gestión del riesgo de desastres.
- **Principio de gradualidad:** La gestión del riesgo se despliega de manera continua, mediante procesos secuenciales en tiempos y alcances que se renuevan permanentemente. Dicha gestión continuada estará regida por los principios de gestión pública consagrados en el artículo 209 de la Constitución y debe entenderse a la luz del desarrollo político, histórico y socioeconómico de la sociedad que se beneficia.
- **Principio de coordinación:** La coordinación de competencias es la actuación integrada de servicios tanto estatales como privados y comunitarios especializados y diferenciados, cuyas funciones tienen objetivos comunes para garantizar la armonía en el ejercicio de las funciones y el logro de los fines o cometidos del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.
- **Principio de concurrencia:** La concurrencia de competencias entre entidades nacionales y territoriales de los ámbitos público, privado y comunitario que constituyen el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, tiene lugar cuando la eficacia en los procesos, acciones y tareas se logre mediante la unión de esfuerzos y la colaboración no jerárquica entre las autoridades y entidades involucradas. La acción concurrente puede darse en beneficio de todas o de algunas de las entidades. El ejercicio concurrente de competencias exige el respeto de las

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	31 de 55

atribuciones propias de las autoridades involucradas, el acuerdo expreso sobre las metas comunes y sobre los procesos y procedimientos para alcanzarlas.

Objetivo General de la Gestión de Riesgo: Llevar a cabo el proceso social de la gestión del riesgo con el propósito de ofrecer protección a la población en el área en donde se desarrolla el Plan Parcial, y mejorar la seguridad, el bienestar, la calidad de vida y contribuir al desarrollo sostenible.

Objetivos específicos de la Gestión de Riesgo:

1. Desarrollar, mantener y garantizar el proceso de conocimiento del riesgo mediante acciones como:

- Identificación de escenarios y factores del riesgo, entiéndase: amenaza, exposición y vulnerabilidad, así como los factores subyacentes, sus orígenes, causas y transformación en el tiempo, análisis y evaluación del riesgo incluyendo la estimación y dimensionamiento de sus posibles consecuencias, tomando como soporte los estudios técnicos de detalle realizados en desarrollo del plan parcial y estimación de recursos necesarios para su intervención.
- Monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes.
- Comunicación del riesgo a las entidades públicas y privadas y a la población, con fines de información pública, percepción y toma de conciencia.

2. Desarrollar y mantener el proceso de reducción del riesgo mediante acciones como:

- Intervención prospectiva mediante acciones de prevención que eviten la generación de nuevas condiciones de riesgo.
- Intervención correctiva mediante acciones de mitigación de las condiciones de riesgo existente.

3. Desarrollar, mantener y garantizar el proceso de manejo de desastres mediante acciones como:

- Preparación para la respuesta frente a desastres mediante organización, sistemas de alerta, capacitación, equipamiento y entrenamiento, entre otros.
- Preparación para la recuperación, llámese: rehabilitación y reconstrucción.
- Respuesta frente a desastres con acciones dirigidas a atender la población afectada y restituir los servicios esenciales afectados.
- Recuperación, ya sea rehabilitación y reconstrucción de las condiciones socioeconómicas, ambientales y físicas, bajo criterios de seguridad y desarrollo sostenible, evitando reproducir situaciones de riesgo y generando mejores condiciones de vida.


Estructura de la Gestión del Riesgo: Forman parte de los actores involucrados en la gestión del riesgo:

1- Las entidades públicas: Por su misión y responsabilidad en la gestión del desarrollo social, económico y ambiental sostenible, en los ámbitos sectoriales, territoriales, institucionales y proyectos de inversión.

Como instancias de Dirección se encuentran: El Presidente de la República, El Director de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastre, El Gobernador de Norte de Santander, El Alcalde de San José de Cúcuta a través de todos los instrumentos de gestión pública.

Instancias de Orientación y Coordinación de la Gestión del Riesgo. Con el propósito de optimizar el desempeño de las diferentes entidades públicas, privadas y comunitarias en la ejecución de acciones de gestión del riesgo en su orden son:

- Consejo Nacional para la Gestión del Riesgo.
- Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°		FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	32 de 55

- 0268
- Comité Nacional para el Conocimiento del Riesgo.
 - Comité Nacional para la Reducción del Riesgo.
 - Comité Nacional para el Manejo de Desastres.
 - Consejo Departamental para la Gestión del Riesgo de Norte de Santander,
 - Secretaría para la Gestión del Riesgo y Desastres.
 - Centro Integral para la Gestión de Riesgo y Desastres de Cúcuta

Artículo 8.1 El Municipio de San José de Cúcuta, deberá garantizar que el constructor promotor del proyecto, tenga en cuenta las recomendaciones existentes en cada uno de los estudios de soporte de gestión del riesgo adelantados en el Plan parcial, al igual que las normas de sismo resistencia.

Artículo 9°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE COMUNICACIÓN VIAL El Sistema Estructurante de Comunicación Vial, según lo establecido en el Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019, está compuesto por el Sistema vial primario del municipio, que corresponden a las vías que unen al municipio con el sistema vial nacional y regional, así como aquellos que lo unen con el Área Metropolitana, las zonas urbanas y rurales construidas y las que se proyectan en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, incluidas en estas las vías en suelo de expansión (área sujeto de Plan Parcial).

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Los nuevos desarrollos del Plan Parcial accederán desde la vía que comunica a Cúcuta con el Corregimiento del Carmen del Tonchalá, de acuerdo a la normatividad vigente para facilitar su ingreso y salida, disminuyendo así su conflicto vehicular con el flujo de malla vial. A partir de la consulta de Estudios preliminares y documentos de carácter municipal de la Ciudad de Cúcuta se efectuó un diagnóstico de la situación actual y con proyecto correspondiente al área de influencia del mismo.

Para realizar el análisis del comportamiento de los volúmenes vehiculares sobre la vía que conduce al Carmen del Tonchalá y anillo vial Occidental, se realizaron tomas de información primaria.


Según las conclusiones del Estudio de Movilidad que modela la asignación de la demanda generada por el plan y desarrollos vecinos, el cual se realizó considerando el sistema vial que sirve de acceso (Vía al Carmen del Tonchalá) y los modos de transporte actuales que atienden la zona.

- Para la proyección de Tránsito se evaluaron tasas de crecimiento que involucran los diferentes tipos de vehículo, con el fin de efectuar una evaluación integral de la evolución del tránsito en la Ciudad de Cúcuta.

- Los sistemas viales de carácter secundario que propone el presente proyecto "PLAN PARCIAL LAS GUADUAS", están conformados por las vías barriales, las cuales se integran de manera estratégica a las áreas privadas con los espacios públicos y recreativos (parques, plazoletas y los distintos equipamientos).

- Para la incorporación y salida de la vía que sirve de acceso (Vía Cúcuta al Carmen del Tonchalá), se recomienda tener en cuenta las longitudes recomendadas en el Manual de Diseño geométrico, de manera que eviten congestiones sobre estos corredores principales.

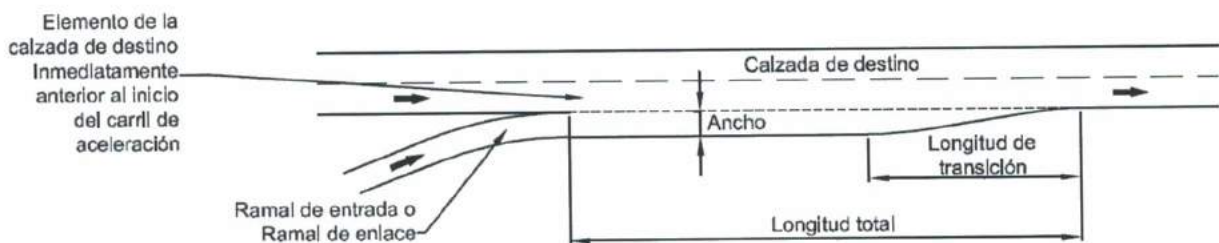
- Dentro del área de estudio se plantean vías principales de movilidad para el transporte público y privado, que se integran con las vías internas barriales cumpliendo con los anchos definido en

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA 33 de 55

el Decreto 798 de 2010. De igual manera el acceso peatonal cuenta con área de circulación y amoblamiento donde se ubicarán especies vegetales de bajo crecimiento y autóctonas.

9.1. SISTEMAS VIAL PRIMARIO PROPUESTO: El sistema vial primario del plan parcial corresponde a la Vía que conduce de Cúcuta al Carmen del Tonchalá, al cual se accede por el Anillo vial Occidental, a través de un diseño funcional que se integra en debida forma, sin perturbar la libre movilidad.

El sistema vial primario tiene las siguientes características:



9.2. SISTEMAS SECUNDARIOS VIALES PROPUESTOS. Los sistemas viales de carácter secundario que propone el presente plan parcial, están compuestos por las vías Barriales y Zonales, las cuales se integran de manera estratégica las áreas privadas con los espacios públicos recreativos como parques, plazas y los equipamientos. Los diseños específicos y los costos derivados de cada una de las intervenciones correspondientes a los sistemas secundarios, que a continuación se describen, serán asumidos por los responsables del desarrollo de la unidad de actuación urbanística integral, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.


Artículo 10. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS DOMICILIARIOS. El sistema estructurante de servicios públicos se aprecia en los planos:

FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED DE ACUEDUCTO	1:1.500
FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED DE ALCANTARILLADO	1:1.500
FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	1:1.500
FORMULACION DE REDES URBANISTICAS	PLANO DE RED ELECTRICA	1:1.500

SERVICIO DE ACUEDUCTO:

Agua Kpital Cúcuta S.A ESP dispone de una tubería de conducción de Ø39" CCP que transporta agua potable desde la planta de tratamiento Carmen de Tonchalá hasta la estación de bombeo de Nidia en la zona occidental de la ciudad, esta tubería pasa por el costado norte de la zona de expansión Carmen de Tonchalá II, y está en capacidad de atender la demanda del servicio de acueducto de dicha zona de expansión al interior del ámbito de operación establecido de acueducto con alcance al contrato 030 del 2006 pactado entre EIS Cúcuta ESP y Aguas Kpital Cúcuta SA ESP.

Se deberá diseñar y plantear una sola derivación para toda la zona de expansión, considerando el diámetro en función de la demanda total de la zona y deberá ser diseñada con todos los accesorios requeridos para este tipo de empalmes en una tubería de CCP. No se permitirá ni se autorizará varios empalmes individuales a la tubería de Ø39" CCP para el desarrollo de pequeños de planes parciales. El Plan de Desarrollo Municipal: Cúcuta 2050 Estrategia de todos, hacen parte de los proyectos el acueducto metropolitano, para la construcción de infraestructura del nuevo sistema de suministro de agua potable para los municipios de Cúcuta, Los Patios y Villa del Rosario.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	34 de 55

SERVICIO ALCANTARILLADO

Actualmente no existen redes matrices al interior de la zona de expansión que puedan recibir la descarga del alcantarillado sanitario y no existe en el corto, mediano y largo plazo en la vigencia del contrato N 030 de 2016 ni en el PSMV proyecto de instalación de redes de emisarios e interceptores de alcantarillado sanitario para el interior de la zona de expansión Carmen de Tonchalá II, en la que se encuentra el Plan Parcial.

De conformidad al Plan de Desarrollo Municipal: Cúcuta 2050 Estrategia de todos, hacen parte de los proyectos estratégicos los sistemas de tratamiento de aguas residuales de Cúcuta PTAR, cuya justificación se resume teniendo en cuenta que, en Cúcuta las aguas residuales no poseen ningún tipo de tratamiento antes de ser vertidas a sus vertientes naturales.

La mayor parte son vertidas al río Pamplonita (73 %), especialmente a través del denominado "Caño Picho". Otras, las de la ciudadela de Atalaya, llegan al río Zulia (25.5 %), a través de las quebradas Seca y Tonchalá. Como es sabido, dentro del Contrato 030 de 2006, suscrito con Aguas Kpital SA. E.S.P, para la operación, ampliación, rehabilitación, mantenimiento y gestión comercial de la infraestructura de los servicios de acueducto y alcantarillado no se incluyeron obligaciones en relación con el tratamiento de las aguas residuales (Clausula 13 del contrato).

Respecto de las condiciones futuras, a largo plazo (mayor a 8 años a partir de la fecha) en el PSMV se proyecta el diseño y construcción del interceptor derecho paralelo a la quebrada Tonchalá desde aproximadamente la urbanización Los Mangos hasta los colectores matrices de alcantarillado sanitarios existentes al norte del barrio Manuela Beltrán, donde ya está construido gran parte del interceptor derecho de la quebrada Tonchalá (se está ejecutando por etapas).

SERVICIO DE ENERGIA:

Según las determinantes entregadas por CENS Grupo EPM en oficio de fecha 25/08/2020 se determina que existe disponibilidad del servicio, siempre y cuando cumpla con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).


Según se prevé existe el proyecto: contempla a futuro un total de (2500) usuarios, para lo cual la capacidad máxima instalada diversificada para este proyecto es de 2000KVA Media Tensión 13200/220/120V.

Repotenciación de líneas, no se identifica como predio a impactar por el trazado de la línea Belén – Ínsula 115 KV. Contará con redes de alumbrado público con luminarias tipo LED repartidas en los circuitos de baja tensión y cada circuito medido por aparte.

Para el caso de las instalaciones internas, se cumplirá con lo establecido en el Código eléctrico colombiano NTC2050, Norma CENS y con el Reglamento técnico de Instalaciones eléctricas RETIE

Artículo 11°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE VIVIENDA. En cumplimiento del marco nacional legal vigente y en especial el Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y el Decreto Nacional 075 de 23 de enero de 2013 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Artículo 92 de la Ley 388 de 1997, por medio del cual se reglamenta el cumplimiento del porcentaje del 20% de suelo útil destinado a programas de Vivienda de Interés Social para los tratamientos de desarrollo.

Artículo 12°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS. Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construye un desarrollo urbanístico para ser usadas como áreas

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO			Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	35 de 55	

recreacionales y equipamientos comunales. Las cuales se entregan a favor del Municipio, mediante cesión a título gratuito por escritura pública, permitiendo el ingreso al sistema general de espacio público.

Para el caso de afectaciones viales del sistema estructurante de la ciudad, es decir, que se encuentren contenidas en el Plan Vial, así como las afectaciones por canales de aguas lluvias, se tiene que el urbanizador/propietario cederá a título gratuito hasta el siete por ciento (7%) del área urbanizable. Cuando la diferencia sea superior, se permitirá el canje de dicha mayor área por cesión Tipo 1, permitiendo canjear como máximo hasta el 50% de la cesión Tipo 1. De acuerdo a la norma contenida en el Acuerdo 022 de 2019, el porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del veinticinco (25%) del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

- Para espacio público Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable (equivale al 80% de la cesión tipo 1)
- Para equipamiento Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable (equivale al 20% de la cesión tipo 1)

Teniendo en cuenta que se hace un canje de cesión tipo 1, por lo cual el porcentaje de cesión para distribuir se debe calcular sobre la totalidad del área a ceder en terreno, se hace la equivalencia descrita anteriormente, y arroja el siguiente cuadro de Cesiones:

DISTRIBUCION AREAS DE CESION TIPO 1		
N° AREA CESION	AREA (M2)	%
Zona 1	8.259,10	91,07%
Excedente que presenta el proyecto	809,56	8,93%
TOTAL (M2)	9.068,66	100,00%
DISTRIBUCION ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTO		
DESCRIPCION	AREA (M2)	%
Area de Cesion Tipo 1	8.259,10	100,00%
Equipamiento Comunal 30%	2.477,73	30,00%
Zonas Verdes (Activa y Pasiva)	5.781,37	70,00%
Excedente que presenta el proyecto	809,56	9,80%

El Plan parcial deberá ceder los suelos para espacio público al municipio de San José de Cúcuta para que cumplan con su función pública y social entre otros aspectos la de atender las demandas básicas de la población, como son las de educación, salud, cultura, recreación y deporte.

CAPÍTULO IV.

DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁREA SUJETO DE PLAN PARCIAL (AREA DE PLANIFICACIÓN)

Artículo 13º. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para el desarrollo de los aprovechamientos y las obligaciones de este plan parcial se ha definido una (01) unidades de actuación urbanísticas (UAU), las cuales están conformadas en función de las etapas de desarrollo, de los aprovechamientos y las lógicas de la consolidación de las obligaciones, de tal manera que se garantice un desarrollo autónomo para cada unidad.

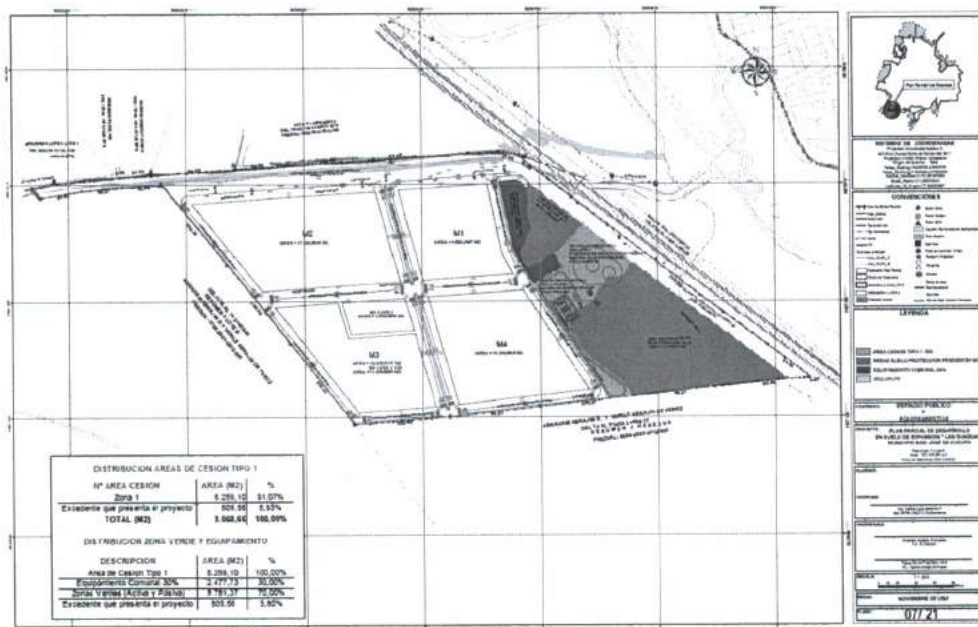
Artículo 14°. DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El área sujeta de Plan Parcial se desarrollará en una (01) unidad urbanística; no obstante, se plantea la posibilidad de desarrollarse en, de acuerdo a las posibilidades del mercado, a las obras de infraestructura y servicios públicos domiciliarios, así como la dotación de cesiones.

Artículo 15°. CESION DE SUELO POR AFECTACION. Las cesiones por afectación, de acuerdo al artículo 180 del Acuerdo 022 de 2019 son:

- Cesiones por vías del sistema estructurante vial o por canales.
- Cesiones por vías locales.
- Cesiones por suelos de protección – Rondas de ríos y cota de inundación.
- Cesiones por suelo de protección – Zonas de riesgo.
- Áreas de cesión por redes de servicios públicos.

Artículo 16°. OBLIGACIONES DE CESION TIPO 1: Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construye un desarrollo urbanístico para ser usadas como áreas recreacionales y equipamientos comunales. Las cuales se entregan a favor del Municipio, mediante cesión a título gratuito por escritura pública, permitiendo el ingreso al sistema general de espacio público.

Para el caso de afectaciones viales del sistema estructurante de la ciudad, es decir, que se encuentren contenidas en el Plan Vial, así como las afectaciones por canales de aguas lluvias, se tiene que el urbanizador/propietario cederá a título gratuito hasta el siete por ciento (7%) del área urbanizable. Cuando la diferencia sea superior, se permitirá el canje de dicha mayor área por cesión Tipo 1, permitiendo canjear como máximo hasta el 50% de la cesión Tipo 1.





Cuando el proyecto urbanístico presente zonas de estacionamientos comunales de uso público, las mismas podrán ser descontadas, debiendo quedar demarcadas en debida forma dichas áreas.

El Plan parcial deberá ceder los suelos para espacio público, al Municipio de San José de Cúcuta mediante escritura pública debidamente registrada.

CAPÍTULO V. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN EL ÁREA SUJETO DE PLAN PARCIAL

Artículo 17º. USOS DEL SUELO. El área de intervención del proyecto PLAN PARCIAL LAS GUADUAS, mediante la formulación y adopción de este plan parcial, determina los usos permitidos a desarrollar en esta área, serán los establecidos en las Unidades de Actuación Urbanística en los términos que lo estipula el Acuerdo 022 de 2019 contenidos en su ANEXO 3.1 USOS ESTABLECIDOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD Y ZONA / ANEXO 3.2 CATEGORÍAS DE USOS CON ACTIVIDAD, permitiendo la presencia racional y respetuosa de la mezcla de usos.

5.Residencial			
Área de actividad	Área de actividad residencial tipo ZR4		
USOS APLICAN PARA:	Manzanas determinadas como área de actividad residencial tipo ZR4 y se evidencia en el Mapa Nro 31 Usos de suelo urbano		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
USOS PRINCIPALES	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	Comercio	USO DOMESTICO	Vecinal
	Dotacional	RECREATIVOS PUBLICOS	Vecinal
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	USO DOMESTICO	Zonal
		COMERCIO GENERAL	Zonal, Metropolitana
		COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Vecinal
		AGRUPACIONES COMERCIALES	Vecinal , Zonal
		VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES	Vecinal , Zonal
	Servicios	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Vecinal , Zonal
		PARQUEADEROS	Vecinal
		CAFETERÍAS RESTAURANTES	Vecinal , zonal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal , Zonal
		SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal
		ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Vecinal , Zonal
		CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal , Zonal, Metropolitana
		INTERMEDIACION FINANCIERA	Vecinal
	Dotacional	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Vecinal , Zonal
EDUCACION		Vecinal , Zonal, Metropolitana	



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0200

FECHA


14 DIC 2023

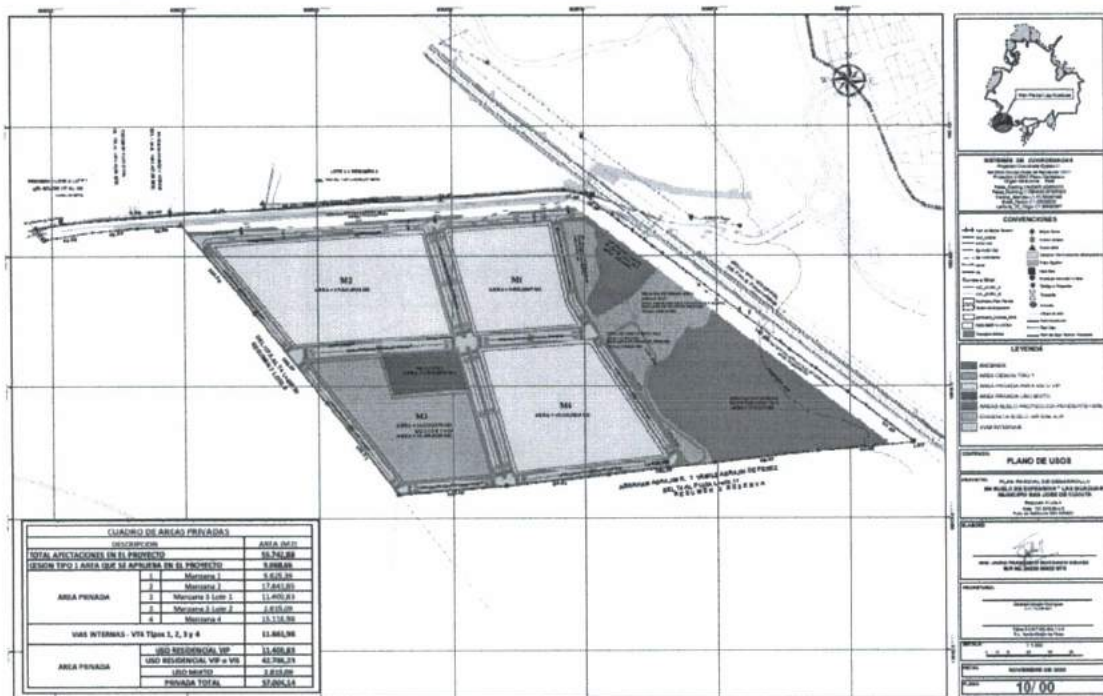
PÁGINA

38 de 55

		SALUD(Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto).	Vecinal , Zonal, Metropolitana
		SERVICIOS SOCIALES	Vecinal , Zonal, Metropolitana
		CENTROS DE CULTO	Vecinal
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal , Zonal, Metropolitana
		SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal , Zonal, metropolitana
		DE SEGURIDAD	Vecinal
	Industria	ARTESANAL	Bajo impacto
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
		FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
		ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto
		CALZADO	Bajo Impacto
		INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto

U.A.U	MANZANA	USO PRINCIPAL	ESCALA	TIPO	USO COMPLEMENTARIO
U.A.U. 1	MZ -1	VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO	N/A	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4 VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO.	COMERCIO DE USO DOMESTICO DEESCALA LOCAL SERVICIOS DE ESCALA LOCAL DOTACIONAL DE ESCALA LOCAL
	MZ -2	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	N/A	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.	COMERCIO GENERAL DE ESCALA ZONAL SERVICIOS DE ESCALA LOCAL Y ZONAL DOTACIONAL DE ESCALA LOCAL Y ZONAL
	MZ -3	VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO	N/A	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4 VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO	COMERCIO GENERAL DE ESCALA ZONAL SERVICIOS DE ESCALA LOCAL Y ZONAL DOTACIONAL DEESCALA LOCAL Y ZONAL
	MZ -3 LOTE 1	(AREA PRIVADA DE USO MIXTO) COMERCIO Y SERVICIOS	ZONAL Y METROPOLITANA	COMERCIO GENERAL COMERCIO AL POR MAYOR AGRUPACIONES COMERCIALES SERVICIOS ESPECIALIZADOS PROFESIONALES Y TECNICOS DOTACIONAL EDUCATIVO DOTACIONAL DE SALUD	COMERCIO AUTOMOTRIZ SERVICIOS ALQUAJAMIENTO Y HOTELES SERVICIOS DE ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS DOTACIONAL CENTRO DE CULTO DOTACIONAL DEPORTIVO DOTACIONAL RECREATIVO
	MZ -4	VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO	N/A	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.	COMERCIO DE USO DOMESTICO DEESCALA LOCAL SERVICIOS DE ESCALA LOCAL DOTACIONAL DE ESCALA LOCAL

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO				Versión: 02
					Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	39 de 55	



Artículo 18°. USOS NO CONTEMPLADOS. Las tipologías de usos y los listados de actividades que comprenden cada una de las definiciones antes relacionadas, se encuentran en el Acuerdo 022 de 19 de diciembre de 2019, las cuales podrán ser enriquecidas, adicionándoles actividades que no figuran en ellas, incorporándolas por afinidad, similitud de operaciones o funcionamiento por razones justificables.


El municipio a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, será la autoridad responsable de enriquecer el listado de actividades permitidas en el POT, a medida que se determine la necesidad de incorporar nuevas actividades por afinidad. En caso de requerirse la instalación de usos diferentes a los antes enunciados y que se enmarquen como usos complementarios, y que no generen un impacto urbanístico negativo para la zona, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal será la autoridad competente para emitir concepto sobre la conveniencia de instalación o funcionamiento de usos no contemplados.

CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ZONAS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

Artículo 19°. Los proyectos de urbanismo deberán ofrecer condiciones básicas de habitabilidad: construcción y dotación de zonas de uso público (cesiones Tipo 1) exigidas para parques y zonas verdes, delimitación de áreas de equipamientos, arborización, garantía de movilización de discapacitados y población especial, dotación y construcción de vías vehiculares, peatonales y andenes, servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto y alcantarillado, estructura vial y conectividad eficientes.

Artículo 20. Áreas mínimas de lote para VIS y VIP.

Tipo de vivienda	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Aislamiento Posterior
Vivienda Unifamiliar	50 m ²	4,00 m.	2.00 m contados a partir del segundo piso, incluido este

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO 14 DIC 2023		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA		PÁGINA	40 de 55

Vivienda Bifamiliar	90 m2	5,00 m.	2.00 m contados a partir del segundo piso, incluido este
Vivienda Multifamiliar	200 m2	9,00 m.	Tres (3) metros a partir del segundo piso

Si el proyecto genera servidumbres de vista, deberá respetar tres (3.00) metros de aislamiento posterior, contados a partir del segundo piso.

Artículo 21. Cesiones Tipo 1. El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS y VIP será del veinticinco (25%) del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

Para espacio público Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable

Para equipamiento Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del área de cesión Tipo 1 deberá quedar en un solo lote, el área restante, podrá aparecer en diversas zonas, siempre que se garantice que el área mínima de la cesión será de 250 M2.

Parágrafo: Se entiende por área neta urbanizable, el área que resulta de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Cuando el proyecto urbanístico presente zonas de estacionamientos comunales de uso público, las mismas podrán ser descontadas, debiendo quedar demarcadas en debida forma dichas áreas.

Artículo 22. Cesión Tipo 2. Para el caso de conjuntos cerrados, se exigirá el cumplimiento de doce (12) metros cuadrados por cada lote o unidad de vivienda que se proyecten dentro de la agrupación cerrada. Dentro de la cesión Tipo 2 se contabilizarán las áreas de estacionamientos de visitantes.

Artículo 23. Densidad habitacional. La densidad habitacional aprovechable para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, será el resultado de aplicar las normas de lote mínimo y cesiones urbanísticas gratuitas sobre el predio objeto de desarrollo y, en todo caso, se calculará buscando generar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio de las viviendas de interés social VIS y VIP que establecen las normas vigentes.

Artículo 24. Índices. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, se tomarán en cuenta los siguientes índices:

Tipo Vivienda	Índice Ocupación	Índice Construcción
Unifamiliar	0.77	2.50
Bifamiliar/trifamiliar	0.80	3.50
Multifamiliar (Más de 3 viviendas)	0.85	6.00

Artículo 25. Exigencia de estacionamientos. Se tendrá para todo proyecto de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP):

Uso del Suelo	Denominación	Estacionamiento exigido
---------------	--------------	-------------------------

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO				Versión: 02
					Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023		PÁGINA	41 de 55

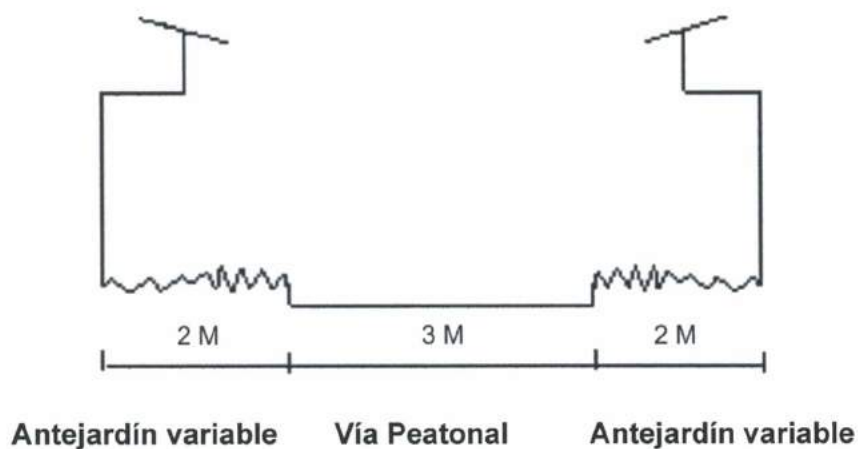
RESIDENCIAL	Residencial Tipo ZR3	Residentes	Un (1) cupo de parqueadero por cada (1) una unidad de vivienda. (VIS)
		Visitantes	Uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda destinado para visitantes.
	Residencial Tipo ZR4	Residentes	Un (1) cupo de parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda (VIS). Un (1) cupo por cada cuatro (4) unidades de vivienda (VIP)
		Visitantes	Uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda destinado para visitantes.

Artículo 26. Normas particulares para conjuntos cerrados tipo VIS y VIP.

Las vías internas de maniobra del conjunto, deberán tener un ancho de calzada mínimo de 5.50 metros para circulaciones en un solo sentido; para vías internas que manejen flujos en dos sentidos, deberán tener un ancho mínimo de calzada de 6.00 metros. Para los accesos principales, deberá contemplarse siempre un ancho de calzada de mínimo de 6.00 metros. Los andenes internos podrán ser de 1.50 metros.

Las áreas y frentes mínimos de lotes podrán variar, teniendo en cuenta que el proyecto se somete a régimen de propiedad horizontal, pero como mínimo deberá cumplir con lo señalado anteriormente.


Para proyectos con vías peatonales al interior, esta deberá contar con un ancho mínimo de tres (3.00metros) respetando el área del antejardín correspondiente al sector donde se localice.



Artículo 27. Patios. Para el desarrollo de viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá un área mínima de cuatro metros cuadrados (2.00 m2).

Para el caso de proyectos de viviendas multifamiliares se exigirá un área mínima de doce (12) metros cuadrados con lado mínimo de tres (3.00) metros para la agrupación. Al interior de cada unidad se exigirá un patio con área mínima de dos (2.00) metros cuadrados.

Artículo 28. Antejardín. Se exigirá antejardín mínimo de dos (2.00) metros para el caso de viviendas unifamiliares y bifamiliares; para el caso de otro tipo de viviendas, se exigirá antejardín con ancho mínimo de tres (3.00) metros. El área de antejardín, deberá mantenerse y preservarse conforme al diseño urbanístico aprobado.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0258	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	42 de 55

Artículo 29. Voladizos. Si el antejardín es de tres (3.00) metros, se permitirá voladizo de un metro con cincuenta metros (1.50 m) sobre este. Si el antejardín es menor de tres (3.00) metros y superior a dos (2.00) metros, se permitirá la ocupación máxima de 2/3 del ancho del antejardín. Sobre costados laterales de lotes que colinden con andenes de dos metros (2.00), se permitirán voladizos máximos de un (1.00) metro.

Artículo 30. Andenes. Los andenes mínimos para proyectos de vivienda de interés social serán de 1.50 metros.

CAPITULO VII.

PLAN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTION

Artículo 31. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas para el polígono de planificación del Plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana integral sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: PLAN PARCIAL LAS GUADUAS, son las siguientes.

1. Cargas Urbanísticas Generales. Corresponden a los siguientes elementos.


- El suelo que compone la estructura ecológica principal, en particular corresponde al área de afectación de la cota máxima de inundación.
- La infraestructura vía Cúcuta al Carmen del Tonchalá – Anillo vial Occidental.
- El suelo y la construcción del sistema principal de drenaje pluvial, alcantarillado y acueducto y los demás servicios públicos.

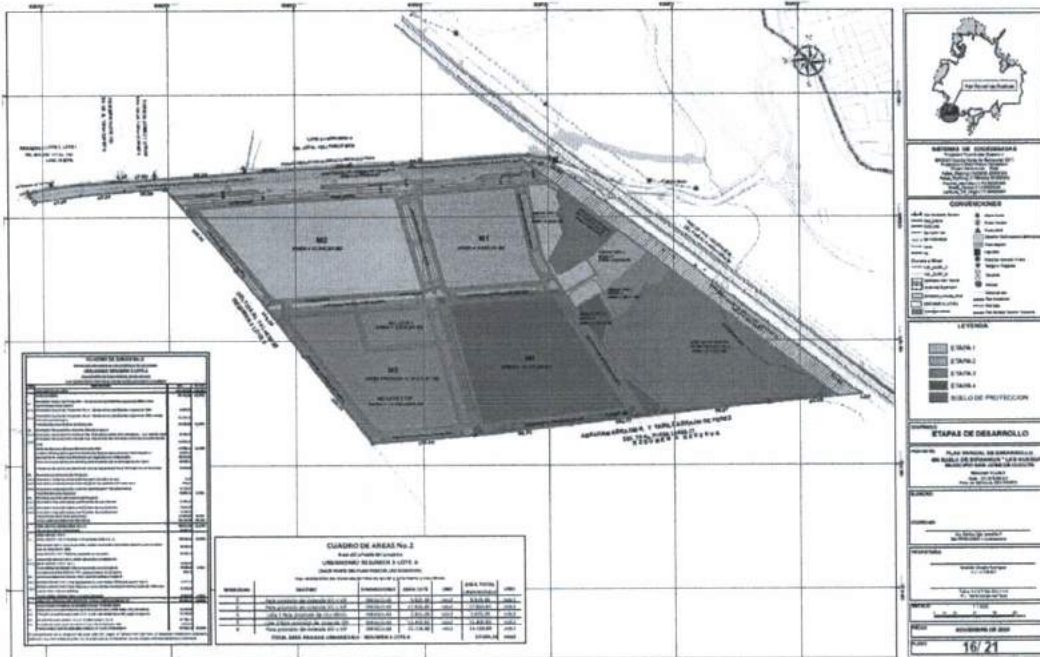
2. Cargas urbanísticas Locales. Son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas determinadas en el Acuerdo 022 de 2019, así:

- El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal.
- Las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarios.
- La cesión de suelo para espacio público (cesiones tipo 1), incluye el costo de adecuación, construcción y dotación de las áreas recreativas, parques y zonas verdes.

Artículo 32. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. En la formulación del Plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana integral sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: PLAN PARCIAL LAS GUADUAS, se propone un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, para favorecer la consolidación del plan parcial, conllevando la determinación del plan de ejecución de la propuesta urbanística en etapas de desarrollo, implementándose la Ley 388 de 1997.

Artículo 33. PLAN DE EJECUCIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO. El Plan Parcial se desarrollará en una (01) unidad de actuación urbanística, y estas a su vez se desarrollarán por etapas, teniendo un total de cuatro (4) etapas de desarrollo. Cada etapa cumple con el correspondiente porcentaje de las obligaciones por cesiones tipo 1 y las afectaciones urbanísticas concertadas entre sus propietarios, así mismo, cada etapa debe cumplir de manera autónoma con la ejecución de las obras de urbanismo, incluyendo la infraestructura para el aprovechamiento del tiempo libre (áreas deportivas), de acuerdo a lo exigido por la Ley 191 de 1995 y normas complementarias a nivel nacional y local. La ejecución de las obras de urbanismo sobre las áreas que conforman el plan parcial, implica la gestión asociada entre las unidades de actuación urbanística.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	43 de 55



Artículo 34. SUBDIVISIONES PERMITIDAS COMO RESULTADO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN. Los proyectos urbanísticos resultantes del plan parcial, podrán subdividirse en supermanzanas y manzanas, y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los criterios establecidos en el presente artículo, siempre y cuando se respete la continuidad de la malla vial arterial principal e intermedia.

a. Las supermanzanas deberán tener acceso vehicular por lo menos por uno de los costados de la misma y estar delimitadas siguiendo los ejes o vías de la malla vial arterial principal, arterial complementaria o local de uso público.

b. Las supermanzanas no podrán ser delimitadas por vías barriales VT4.

c. El área máxima de las supermanzanas para uso residencial no puede superar cinco (5) hectáreas.

d. Las manzanas se conformarán al interior de las supermanzanas y deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares o peatonales y/o por cesiones públicas para parques o equipamientos o áreas protegidas.

e. Las manzanas podrán dividirse en varios lotes destinados a vivienda por el sistema de agrupación o por sistema de loteo individual. De igual forma, se permiten las agrupaciones de lotes en manzanas.

f. Se exceptúan del requisito de la división en manzanas, las supermanzanas con destinación exclusiva a uso diferente del residencial, las cuales podrán generarse como una unidad predial, pudiendo generarse incluso bajo el sistema de propiedad horizontal, manteniendo, por tanto, la unidad del terreno. Por tanto, la subdivisión de estas supermanzanas para usos diferentes al residencial es opcional.

g. Los lotes resultantes de la subdivisión del globo de terreno están deslindados de todas las propiedades vecinas o de las áreas de uso público. Los deslindes con propiedades vecinas se exceptúan en los casos en que existan culatas en colindancias y no sea requerida la conformación de vías para la movilidad segura por dichos costados, siendo posible que se adosen los proyectos urbanísticos. Se permitirá la subdivisión material en las zonas determinadas anteriormente, lo cual se deberá hacer constar en la licencia de urbanización de terrenos que otorgue la Curaduría Urbana, conforme se prevea el desarrollo de las mismas, las cuales dejarán clara las responsabilidades de afectaciones, cumplimiento cabal de las zonas de cesión Tipo 1 y su desarrollo en proporción a las áreas sujeto de incorporación al área urbana

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	44 de 55

de manera progresiva. Se permitirá la subdivisión de la supermanzanas en manzanas y éstas a su vez en lotes, de ser necesario. Por tanto, se podrán generar nuevas zonas de uso público para permitir la conformación debida de las nuevas manzanas.

Se permitirá la subdivisión de las manzanas en lotes, de acuerdo a los reloteos que sean requeridos para garantizar el desarrollo gradual y ordenado de la unidad de planificación.

Se permitirá la regularización de linderos con predios vecinos de manera concertada, haciendo uso de la compensación o permuta de áreas, que favorezcan el ordenamiento de la zona.

34.1 Lineamientos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social y vivienda de interés prioritario.

Los siguientes son los lineamientos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés social y Vivienda de Interés Prioritario: Se entiende por viviendas de interés social y vivienda de interés prioritario aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. El desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social en el Municipio, se debe enmarcar en los siguientes lineamientos:

- Se promoverá la formulación de proyectos de urbanismo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, en el área urbana y rural del Municipio, en suelos de expansión urbana de actividad residencial, proyectos que se incentivarán especialmente en Zonas de Actividad Residencial 3 (ZR3), Zonas de Actividad Residencial 4 (ZR4)

Los proyectos de urbanismo deberán ofrecer condiciones básicas de habitabilidad: construcción y dotación de zonas de uso público (cesiones Tipo 1) exigidas para parques y zonas verdes, delimitación de áreas de equipamientos, arborización, garantía de movilización de discapacitados y población especial, dotación y construcción de vías vehiculares, peatonales y andenes, servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto y alcantarillado, estructura vial y conectividad eficientes.


- Los proyectos deben acogerse a las normas dispuestas por el gobierno nacional en materia de subsidio, crédito, precios de las soluciones y procedimientos de compraventa, atendiendo a los requerimientos de la demanda de la población residente en el área rural y urbana del municipio de San José de Cúcuta.

- Los instrumentos financieros para su adquisición o apropiación se rigen de acuerdo con lo establecido por la Ley 388/97 y demás disposiciones que reglamenten el tema de vivienda de interés social.

- El suelo urbano destinado para vivienda de interés social deberá en todo caso desarrollarse para este fin, por sus propietarios o por las empresas públicas competentes en los momentos en que se hubiere determinado la utilidad pública de éste.

Artículo 35. NORMAS GENERALES PARA PROYECTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS. Las siguientes normas deberán ser respetadas por quienes adelanten o pretendan adelantar obras en áreas públicas o privadas que forman parte del plan parcial:

- **Toda edificación nueva** deberá levantar rampas de acceso sobre los andenes, antejardines o entradas a las mismas.
- **Toda edificación destinada a la prestación de servicios públicos**, deberá levantar rampas en los andenes y entradas de los mismos, a fin de permitir el acceso y circulación a los limitados físicos.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	45 de 55

- **Las puertas principales de acceso de toda construcción, sea ésta pública o privada,** se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos. Deberán así mismo, contar con manijas automáticas al empujar, y si son de cristal siempre llevarán franjas anaranjadas o blanco fluorescente a la altura indicada.
- **En toda construcción y en particular las de carácter educativo, sean éstas públicas o privadas,** las puertas se abrirán hacia el exterior en un ángulo no inferior a 180 grados y deberán contar con escape de emergencia, debidamente instalados de acuerdo con las normas técnicas internacionales sobre la materia.
- **Cuando el proyecto se refiera a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico,** éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con limitaciones físicas.
- **En las edificaciones que cuenten con varios niveles** que no cuenten con ascensor, existirán rampas con las especificaciones técnicas y de seguridad adecuadas.
- **Toda construcción temporal o permanente** que pueda ofrecer peligro para las personas con limitación, deberá estar provista de la protección correspondiente y de la adecuada señalización.
- **Todos los sitios abiertos al público, de carácter recreacional o cultural,** como teatros y cines, deberán disponer de espacios localizados al comienzo o al final de cada fila central, para personas en silla de ruedas. Se tomará un área igual a la de una silla de teatro y no se dispondrá de más de dos espacios contiguos en la misma fila. Como mínimo el 2% de la capacidad del teatro deberá adecuarse para uso de limitados físicos.
- Los centros recreacionales deberán proveer de un 2% como mínimo para los vestuarios de los discapacitados.
- Todas las edificaciones abiertas al público en general, deberán estar provistas de por lo menos un sitio accesible para las personas en sillas de ruedas.
- Las zonas de cruce peatonal deberán estar señalizadas en forma visible y adecuada.

Además, se deben respetar las disposiciones del Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado en el Decreto 1077 de 2015, Ley 1287 de 2009 y demás normas legales que le sean aplicables.


Otras disposiciones

- Durante el proceso de construcción, dar cumplimiento al Acuerdo 040 de 26 de septiembre de 2013 "Por el cual se dictan y adoptan normas de seguridad en construcciones".
- El proyecto deberá cumplir con los requisitos que exija la Curaduría Urbana que conozca del trámite de licencia de urbanismo y construcción, la autoridad ambiental competente – Corponor, Instituto Nacional de Vías, si es del caso contar con las autorizaciones de acceso vial (Anillo vial occidental), empresas prestadoras de servicios domiciliarios.

Artículo 36. PARTICIPACIÓN EN CARGAS PARA ACCEDER A BENEFICIOS: Para acceder a los beneficios dispuestos en el presente plan parcial, los propietarios y/o el urbanizador pueden asumir voluntariamente una o varias de las siguientes cargas:

1. Cesión de suelo:

- a. Cesión de suelo que conforma la estructura ecológica principal.
- b. Cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial principal o arterial.
- c. Cesión de suelo para redes matrices de servicios públicos cuando no coincida con la red vial.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO				
			Versión: 02		
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	46 de 55

- d. Cesión de suelo adicional a la exigida para el cumplimiento del porcentaje de cesiones obligatorias para zonas verdes.
- e. Cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.

2. Ejecución de obras:

- a. Ejecución directa de parte o la totalidad de las obras correspondientes a cargas generales, tales como vías del sistema vial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
- b. Construcción de parte o la totalidad de equipamientos comunales públicos.

Artículo 37. DE LOS BENEFICIOS: El propietario y/o urbanizador podrá obtener en contraprestación a la asunción voluntaria de las cargas señaladas en el artículo anterior del presente decreto, los siguientes beneficios:

1. Por parte del Municipio:

- a. Otorgamiento de un índice de construcción adicional al básico conforme a las tablas de equivalencia definidas en el presente decreto.
- b. Otorgamiento de un incremento en la densidad básica (No. Viv / Ha Neta), es decir, posibilidad de obtener una densidad adicional.
- c. Compensación del valor a pagar de participación en plusvalía.

Los beneficios establecidos en los literales a y b del numeral 1 son excluyentes entre sí.

El mayor aprovechamiento derivado del aumento en el índice de construcción o el otorgamiento de una densidad adicional, con ocasión de la asunción de cargas generales o cargas locales adicionales en desarrollo del sistema de reparto de cargas y beneficios no da lugar al cobro de plusvalía.

2. Por parte de las Empresas Prestadoras de Servicios Domiciliarios: En contraprestación a la asunción voluntaria por parte del propietario y/o urbanizador del proyecto de construcción de redes matrices de servicios públicos, las empresas de servicios públicos domiciliarios podrán someterlo a mecanismos de concertación, negociación y/o compensación por derechos de conexión a las redes u otras obligaciones con las respectivas empresas aludidas.


Artículo 38. MECANISMOS DE CESIÓN DE SUELO EN PROYECTOS DEL PLAN PARCIAL.

Para la cesión de suelo prevista en el presente decreto, el propietario y/o urbanizador del proyecto podrá utilizar cualquiera de los siguientes mecanismos:

- 1. Escrituración y entrega luego de la obtención y protocolización de la licencia de urbanismo respectiva.** Este mecanismo es aplicable tanto para la entrega de cargas locales como de cargas generales. El propietario y/o urbanizador, podrá efectuar la entrega y perfeccionamiento del título y modo para transferir el dominio de la cesión de suelo a través de la obtención y protocolización de licencia de urbanismo.

Con la obtención de los folios de matrícula inmobiliaria independientes derivados de la protocolización de la licencia de urbanismo aludida, el propietario y/o urbanizador deberá elevar a escritura pública la transferencia del dominio, la cual deberá inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Posteriormente deberá realizarse entrega material del área de suelo objeto de cesión.

En los casos de asunción voluntaria de cargas generales o cargas locales adicionales, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal certificará la entrega y los metros cuadrados de edificabilidad adicional en contraprestación, o el número de viviendas por hectárea neta adicional, o el beneficio al cual se obtenga el derecho a recibir.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	47 de 55

2. Mecanismo de transferencia mediante fiducia. Este mecanismo es aplicable solo para la entrega de cargas generales. Por virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil, surgirán derechos fiduciarios, en proporción de un (1) derecho fiduciario por un (1) metro cuadrado de suelo, que se registrará por lo establecido en la ley y el respectivo contrato de fiducia.

En relación a las cesiones de suelo para aumento de edificabilidad o de la densidad, los fideicomitentes deberán transferir al Municipio, a título gratuito y mediante documento privado, los derechos fiduciarios que representen los metros cuadrados de suelo que permitan acceder a la edificabilidad o densidad adicional pretendida, previa la obtención de la respectiva licencia de urbanismo.

Una vez el Municipio sea titular de la totalidad de los derechos fiduciarios exigidos según el caso, el representante legal del fideicomiso deberá efectuar la transferencia del derecho de dominio y entrega material del suelo.

A partir del momento de constitución del patrimonio autónomo - fideicomiso, se entenderá que la destinación de los inmuebles aportados al mismo es la de bienes de uso público.

Si uno de los suelos aportados al fideicomiso es requerido por el Municipio antes de que se cumpla la transferencia de la totalidad de los derechos fiduciarios respectivos a ese suelo, el Municipio deberá adquirir bien sea el suelo o la totalidad de los derechos fiduciarios que hagan falta para completar el cien por ciento (100%) de los mismos.

38.1. ENTREGA Y COMPENSACIÓN DE ZONAS DE CESIÓN- COMPENSACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE ZONAS DE CESIÓN.

De conformidad con el artículo 7° de la Ley 9 de 1989, el artículo 57 del Decreto Nacional No. 1469 de 2010, y con la finalidad de garantizar la efectiva construcción de los equipamientos comunales públicos en los suelos que deberán ser cedidos gratuitamente al Municipio, se autoriza la implementación del sistema de compensación en dinero o sustitución de los predios destinados a equipamientos comunales públicos.


Se autoriza únicamente la compensación en dinero o sustitución por otros inmuebles, de los suelos destinados según el Plan Parcial a equipamiento comunales públicos, con usos institucionales, recreacionales, deportivos y turísticos.

Una vez obtenida la respectiva licencia de urbanismo dentro de alguno de los suelos del Plan Parcial, el titular del derecho de dominio, podrá solicitar al Municipio de Cúcuta la compensación en dinero de cualquiera de los suelos destinados para cesión gratuita de equipamiento comunal público; o la sustitución de zonas destinadas a equipamiento comunal público del Plan Parcial por predios ubicados en suelo urbano del Municipio de Cúcuta.

38.2. PROCEDIMIENTO PARA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE INMUEBLES DE DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS COMUNALES PÚBLICOS.

1. Solicitud de la Compensación: A través de comunicación escrita, los titulares de la licencia de urbanismo podrán proponer al Municipio de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la compensación en dinero de cualquiera de los suelos destinados para equipamientos comunales públicos.

2. Aprobación de la Compensación: Pasados cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud de compensación, el Municipio ordenará a costa del interesado un avalúo comercial del área que se pretende compensar. El mencionado avalúo deberá realizarse teniendo en cuenta el valor de área neta del Plan Parcial y la destinación exclusiva del inmueble

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	0268	FECHA	14 DIC 2023
		PÁGINA	48 de 55

a usos institucionales, recreacionales, deportivos y turísticos. Para efectos de elaboración y controversia del avalúo se aplicarán las reglas del Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Con base en el avalúo realizado o la decisión de revisión o impugnación del avalúo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes deberá expedir acto administrativo motivado mediante el cual se resuelva la solicitud de compensación. En caso de decisión positiva se ordenará el pago de la respectiva suma a favor del Fondo de Compensaciones creado en el Municipio para tal fin.

3. Pago de la Compensación: El titular del derecho de dominio, deberá cancelar el valor a compensar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo de aprobación de la compensación. El valor a pagar podrá ser cancelado igualmente, mediante un acuerdo de pago con la administración Municipal.

Parágrafo 1: Constituyen condiciones resolutorias del acto administrativo de aprobación de la compensación:

- El no pago de la suma respectiva y,
- La destinación para un uso que no corresponda al de equipamiento comunal referidos en el presente Decreto.

Parágrafo 2: Efectuado el pago o aprobado el acuerdo de pago por parte de la administración Municipal, el titular del derecho de dominio del área podrá transferir, mediante escritura pública a un tercero interesado el derecho de dominio y propiedad plena del suelo destinado a equipamiento comunal, el cual se deberá destinar para los usos dotacionales o institucionales permitidos en este Plan Parcial. En la escritura de transferencia del derecho de dominio, se deberá incluir una condición resolutoria expresa del acto de enajenación, que señale que la misma acaecerá en caso de no destinarse el predio para dichos usos dotacionales o institucionales.


Parágrafo 3: Para efectos de la solicitud de licencia de construcción del equipamiento comunal privado en un suelo objeto de compensación, deberá aportarse al trámite copia del acto administrativo de aprobación de la compensación y del recibo de pago o acuerdo de pago en firme, según corresponda.

Parágrafo 4: A los predios que hayan sido objeto de compensación se les aplicarán las normas sobre usos y volumetría señalados en el presente acto administrativo para los institucionales privados.

38.3. PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DE PREDIOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS COMUNALES PÚBLICOS.

1. Solicitud de Sustitución: Mediante comunicación escrita, los titulares de la licencia de urbanismo podrán proponer al Municipio la sustitución de cualquier zona de cesión destinada para equipamiento comunal público, en otro(s) predio(s) diferentes (s) que se encuentren dentro del suelo urbano o de expansión urbana del Municipio de Cúcuta, y que cumplan con los criterios de áreas para cesiones públicas establecidos en el Decreto 1469 de 2010, en especial su artículo 57.

2. Aceptación de la Sustitución: El Municipio de San José de Cúcuta, deberá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, informar al interesado de la aceptación de la propuesta de sustitución.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0208	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	49 de 55

3. Determinación del Predio objeto de la Sustitución: Para efectos de definir los predios que son susceptibles de ser receptores de zona de cesión, el interesado deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:

3.1. El predio donde se trasladará la zona de cesión, tendrá que estar localizado al interior del suelo urbano o de expansión urbana del Municipio de San José de Cúcuta.

3.2. El interesado deberá acreditar el derecho de dominio o la posibilidad real y jurídica de obtener la titularidad del derecho de dominio, sobre el predio objeto de sustitución.

La totalidad del inmueble objeto de sustitución o porción del área a destinar en el predio sustituto en el que se cumplirán las obligaciones de equipamiento comunal público por parte del urbanizador responsable, será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del inmueble en que se debe cumplir originalmente con la obligación (sustituido) y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento (sustituto).

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$E2 = E1 \times (V1/V2)$$

Donde:

- E2 = Área de Cesión para equipamientos, a sustituir en el predio receptor.
- E1 = Área de Cesión para equipamientos que se pretende sustituir y que se encuentra al interior del Plan Parcial El Volador.
- V1 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo en este Plan Parcial, donde está aprobada la licencia de urbanismo del área a sustituir.
- V2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

4. Aprobación de la Sustitución: Una vez determinado el predio donde se trasladarán las zonas de cesión y el valor del mismo conforme a lo previsto en los artículos anteriores, el traslado será aprobado mediante Resolución expedida por parte del Municipio de San José de Cúcuta, la cual deberá contener: a) la identificación del predio cuya licencia de urbanismo origina la obligación de cesiones para equipamiento comunal público a sustituir; y b) la identificación del predio que recibe las zonas de cesión, con la definición exacta de los metros objeto de traslado que constituyen la obligación.

Parágrafo 1: El acto administrativo que expida el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá ser notificado personalmente y contra él procederán los recursos en sede administrativa, conforme a las reglas y términos que establece la Ley 1437 de 2011.

5. Materialización de la Sustitución: Ejecutoriada la Resolución por medio de la cual se aprueba la sustitución del área de equipamiento comunal público, para volverse privado, el Municipio de San José de Cúcuta y los titulares del derecho de dominio, dentro de los dos (2) meses siguientes, deberán suscribir la escritura pública de cesión gratuita del inmueble sustituto a favor del Municipio y efectuar la entrega material.

Parágrafo 1: La compensación en dinero o sustitución por otros predios, no implica el cambio de uso (institucional o dotacional) del predio en el que se ha optado por éstas opciones y por lo tanto es obligatoria la destinación de ese suelo para la construcción de equipamientos comunales de carácter privado.

Parágrafo 2: Con el acto administrativo por medio del cual se autoriza la compensación en dinero o la sustitución, se podrá solicitar la modificación de la licencia de urbanismo de la etapa respectiva.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	FECHA	PÁGINA	50 de 55	

0268

14 DIC 2023

Parágrafo 3: No obstante, lo anterior, y como mecanismo alternativo para transferencia del inmueble sustituto o compensado a favor del Municipio por razón de las sustituciones aprobadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el Municipio de Cúcuta podrá celebrar un contrato de fiducia mercantil, conforme lo previsto en este Decreto.

38.4. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS o VIP.

Para el cumplimiento de la obligación de porcentaje de suelo VIS establecida en el Decreto 075 de 2013, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto. (Que es el caso)
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Parágrafo: En los predios que conforman el presente Plan Parcial se podrán dejar las áreas de VIS de otros proyectos en cumplimiento de la transferencia de sus obligaciones, siendo considerados estos como predios receptores. De acuerdo a lo anterior

ÁREA EXIGIDA VIP DECRETO 075 DE 2013 (20% SOBRE ÁREA ÚTIL DE VIVIENDA)	11.400,82m ² .
---	---------------------------

38.5. Cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto. El porcentaje de VIS o VIP del proyecto PLAN PARCIAL LAS GUADUAS, se cumplirá en suelo cuyo uso predominante es el de vivienda de interés social de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y ayudará a consolidar la política de vivienda municipal que previó zonas para este uso.

38.6. Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto. En el evento de que esta obligación se traslade a otra zona del municipio, el área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/N2)$$

Donde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

Ai = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

Vi = Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Parágrafo 1. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 01268	FECHA		PÁGINA	51 de 55

14 DIC 2023

Parágrafo 2. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Parágrafo 3. Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 32 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 4. Las presentes disposiciones sin perjuicio que el urbanizador responsable acoja cualquiera de los otros mecanismos establecidos en el Decreto 075 de 2013 o la norma que lo sustituya o modifique.


38.7 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 15 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana constituye un hecho generador de plusvalía. Según el Decreto nacional 1788 de 2004, "Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997" para efectos de la estimación y liquidación de la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, se adoptan las siguientes definiciones:

- a) **Aprovechamiento del suelo.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.
- b) **Cambio de uso.** Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior;
- c) **Efecto de plusvalía.** Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.
- d) **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio;
- e) **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

38.8. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. Se dará aplicación a lo establecido en el artículo 83 de la ley 388 de 1997.

38.9. FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA. La participación en el efecto Plusvalía se podrá pagar por cualquiera de las formas previstas en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997, incluyendo la posibilidad de cruzar el valor de las obras de carga general asumidas por el urbanizador con el pago del efecto plusvalía que se cause.

Artículo 39. PLAN DE EJECUCIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO. El Plan Parcial se desarrollará en cuatro (4) etapas descritas que como se ha hecho referencia podrán ser

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA 14 DIC 2023	PÁGINA	52 de 55	

simultáneas entre sí. Cada fase cumple con el correspondiente porcentaje de las obligaciones por cesiones tipo 1 y las afectaciones urbanísticas concertadas entre sus propietarios, así mismo, el plan parcial debe garantizar que se cumpla de manera autónoma con la ejecución de las obras de urbanismo, incluyendo la infraestructura para el aprovechamiento del tiempo libre (áreas deportivas), de acuerdo a lo exigido por la Ley 191 de 1995 y normas complementarias a nivel nacional y local en aquellas zonas que corresponda.


Artículo 40. SEGUIMIENTO A LA IMPLEMENTACION DEL PLAN PARCIAL. La administración municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces, deberá velar por el cumplimiento de los objetivos, directrices, estrategias propuestos en la ejecución del presente plan, los cuales son de obligatoria aceptación por parte de los propietarios, urbanizadores, inversionistas, futuros residentes, Curadores Urbanos, las empresas de servicios públicos y demás autoridades que tengan incidencia en su desarrollo, así como de los propietarios de los terrenos vecinos al área que forma parte del área sujeto de Plan Parcial.

En desarrollo de la labor de seguimiento, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, subdirección de control físico y ambiental o la entidad que haga sus veces:

- 1- Verificará la ejecución o desarrollo de cada una de las zonas que conforman el área de planificación.
- 2- Atenderá las consultas que formulen los Curadores Urbanos u otras entidades, cuando se requiera claridad en la interpretación de las normas que rigen para el área, así como las que formulen los propietarios de los terrenos.
- 3- Vigilará el cumplimiento y desarrollo integral de las zonas que conforman el sistema de espacio público dentro del Plan Parcial, por parte de los propietarios y/o urbanizadores, que deberán contemplar zonas de recreación activa y pasiva, zonas de conservación o protección, las cuales deberán ser integradas mediante la constitución de senderos con ambientación y elementos complementarios de espacio público, que permitirán la valoración y protección del paisaje que circunda los terrenos.
- 4- Velará por la protección e integridad de las zonas constitutivas de espacio público que se conformen y que se encuentren formando parte del área de intervención, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a otras autoridades.
- 5- Verificará la efectiva entrega a favor del Municipio de San José de Cúcuta de las zonas de cesión obligatorias dentro del término establecido en el presente Decreto y verificará el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

Artículo 41. IDENTIFICACION DE INSTRUMENTOS DE FINANCIACION. Los interesados en desarrollar las áreas que conforman el Plan Parcial, podrán proponer a la Administración Municipal, la utilización de instrumentos alternos de financiación, para la realización de las diferentes obras públicas que hacen parte del plan parcial, tales como la valorización, la captación de plusvalías, la emisión de títulos, pagarés o bonos de reforma urbana. Para tal efecto la Administración municipal, podrá poner en marcha los mecanismos que permitan utilizar los anteriores instrumentos de acuerdo con lo establecido en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y en concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo 083 de 2001 modificado excepcionalmente por el Acuerdo 089 de 2011. Para el caso de la participación en plusvalía, deberá llevar a cabo los trámites pertinentes que establezca el municipio de San José de Cúcuta.

Artículo 42. IDENTIFICACION DE INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO. Los propietarios de los terrenos sujetos de Plan Parcial o los urbanizadores a cuyo cargo esté la ejecución de las obras, podrán proponer a la administración Municipal y convenir con ésta la

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA	14 DIC 2023	PÁGINA	53 de 55

utilización de instrumentos de gestión del suelo en sus diversas modalidades, según se estime conveniente para el desarrollo de una o varias zonas, teniendo en cuenta que la presente adopción del plan parcial así lo autoriza.

Para la ejecución del Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión "Las Guaduas", se han diseñado algunas líneas de gestión, de un lado la línea ambiental referida a todos los programas o proyectos complementarios que permitan la consolidación de un modelo de ocupación basado en la articulación armónica entre las intervenciones artificiales y los estructurantes naturales; y del otro, una línea de gestión del suelo dirigida a precisar los modos de pago de las obligaciones urbanísticas para que los diferentes emprendedores privados sean acreedores a los aprovechamientos que el plan parcial permite. Igualmente, el Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión "Las Guaduas", contempla en virtud al Acuerdo No 025 de 2018, la figura de la Dación en pago o los mecanismos establecidos en las normas tributarias municipales, para el caso del excedente de cesión por afectación del sistema estructurante vial o cualquier otro que se presente.


Artículo 43. DISPOSICIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de desarrollo del plan parcial, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes que legalmente le fueren exigibles. El contenido completo del COMPONENTE AMBIENTAL, se encuentra en los documentos anexos a este DTS y el Documento técnico de soporte – Resumen DTS Estudios Técnicos. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de desarrollo del presente plan parcial, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes y, además, cuando fuere el caso, los interesados deberán previamente gestionar las autorizaciones ante la autoridad ambiental que las normas señalen.

Parágrafo 1: Dadas las condiciones que presenta el área en la que se desarrollará la Unidad, se establece de manera concertada con CORPONOR, que su desarrollo se podrá efectuar desde el momento mismo de la aprobación y adopción del presente Plan Parcial, la obtención de la licencia de urbanización Por parte de la Curaduría Urbana que conozca del trámite de licencia de urbanismo y construcción, requiriendo de la autoridad ambiental previamente todos los permisos de erradicación o aprovechamiento forestal, concesión de aguas, vertimientos y demás autorizaciones de carácter ambiental para el desarrollo del proyecto, si hubiere lugar a los mismos.

Parágrafo 2: La concertación con la autoridad ambiental y la aprobación del presente Plan Parcial, no implica autorización para el aprovechamiento y uso de los recursos naturales que lo requieran por Ley, por tanto, la ejecución de la unidad de Planificación del Plan Parcial, dependerán de la consecución de todas las autorizaciones previas de carácter ambiental, incluyéndose los permisos y concesiones que el proyecto necesite, si este lo requiere. Por tanto, al momento de desarrollar el proyecto, previamente se deberán solicitar ante la autoridad ambiental todos los respectivos permisos, autorizaciones y concesiones y demás, so pena del inicio de los procesos sancionatorios ambientales a que haya lugar.

Artículo 44. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO Los terrenos que forman parte del Plan Parcial, se entenderán incorporados al perímetro urbano, en virtud a lo establecido en el Decreto Nacional 1783 de 2021 artículo 2 que modifica el artículo 2.2.4.1.7.2 de la sección 7 del capítulo 1 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que adiciónese un parágrafo así:

"Incorporación al perímetro urbano. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de las empresas de servicios públicos correspondientes,

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO 14 DIC 2023		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0268	FECHA		PÁGINA	54 de 55

cuando sea del caso, y de los municipios y distritos, o efectuado el pago cuando se autoriza expresamente la compensación de las cesiones obligatorias en dinero, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del presente decreto, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. De manera excepcional y únicamente para efectos catastrales, los predios que hayan sido objeto de licencia de urbanización dentro del marco del plan parcial, que hubieren ejercido los derechos y cumplido las obligaciones determinadas en la licencia, encontrándose únicamente pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias, se considerarán como parte del suelo urbano conforme a los usos y edificabilidad aprobadas”.

Artículo 45. LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES. En el ejercicio de sus funciones, los Curadores Urbanos verificarán la concordancia de los proyectos circunscritos dentro del plan parcial y darán curso a trámites de licencias urbanísticas y otras actuaciones sobre los terrenos, con fundamento en el marco legal nacional vigente, Decreto 1469 de 2010 o el que haga sus veces, el contenido del presente Decreto y su documento técnico de soporte, en observancia al Acuerdo 083 de 2001 y Acuerdo 022 de 2019.

Artículo 46. INTERPRETACION DE LAS NORMAS. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, conforme lo dispone el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 47. AJUSTES AL PLAN PARCIAL. En caso de requerirse ajustes del plan parcial, en asuntos no previstos en el presente Decreto, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste.

La solicitud de determinantes únicamente se circunscribirá a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita su modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario, conforme el parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto 019 de 2012.

Artículo 48. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial tendrá una vigencia de doce (12) años contados a partir de la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial del Municipio de San José de Cúcuta y su vigencia no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan por escrito a la nueva reglamentación, conforme lo dispone el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto 019 de 2012 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007.

Parágrafo: En caso que se requiera ampliar la vigencia del plan parcial, los interesados en su ampliación deberán comunicar a la administración municipal, para proceder a prorrogar en el plazo que así lo estime el municipio.

Artículo 49. NOTIFICACIÓN DEL DECRETO DE ADOPCIÓN Y APROBACION DEL PLAN PARCIAL. El contenido del presente Decreto, deberá ser notificado de manera personal a los propietarios de los terrenos que conforma el área de planificación, su representante o apoderado o a la persona autorizada por parte del interesado (s) para notificarse, conforme lo dispuesto en el artículo 66, 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por tratarse de un acto administrativo de carácter particular y concreto. En la diligencia de notificación se entregará a los interesados copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, junto con la cartografía correspondiente según lo señalado en el presente por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0268

FECHA

14 DIC 2023

PÁGINA

55 de 55

ARTÍCULO 50. REMISIÓN A CORPONOR. Envíese copia del presente Decreto a la autoridad ambiental competente - Corponor, para su conocimiento, una vez se encuentre ejecutoriado, de acuerdo con el literal h del artículo tercero de la Resolución No.801 del 15 de noviembre de 2023 de CORPONOR.

Artículo 51. PUBLICACION DEL DECRETO. El presente Decreto deberá ser publicado en la Gaceta Municipal. Publicar en la página web oficial de la Alcaldía de San José de Cúcuta, para conocimiento y consulta de toda la ciudadanía, junto con los planos formulación que hacen parte integral de la propuesta

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

JAIRO TOMAS YAÑEZ RODRIGUEZ
Alcalde Municipio San José de Cúcuta

Aprobó: Dra. Marcela Rodríguez Camacho. Directora Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
Firma No. 28112023-03

Revisó: Dra. Luz Aura Arévalo Granados. Profesional Universitario Subdirección de Control Físico y Ambiental. DAPM

Elaboró: Arq. Oscar Granados Ramírez. Subdirector de Control Físico y Ambiental. DAPM.