



**SISTEMAS DE COORDENADAS**  
 Projected Coordinate System: MAGNA-SIRGAS / Origen-Nacional  
 Projection: Transverse Mercator  
 False Easting: 5000000,00000000  
 False Northing: 2000000,00000000  
 Central Meridian: -73,00000000  
 Scale Factor: 0,99920000  
 Latitude\_Of\_Origin: 4,00000000  
 Linear Unit: Meter

- CONVENCIONES**
- Red de Media Tension
  - Red Hidrica
  - Anillo Vial
  - Eje Anillo Vial
  - Eje Colindante
  - cerca
  - via
  - Curvas a Nivel
  - CVL\_CURV\_D
  - CVL\_CURV\_G
  - Perimetro Plan Parcial
  - Suelo de Expansion
  - perimetro\_Cucuta\_2019
  - RESUMEN 3 LOTE A
  - Drenajes dobles
  - Mojon Extd.
  - Punto Lindero
  - Punto GPS
  - Derecho Via Acueducto Metropolitano
  - Pozo Septico
  - Caja Gas
  - Poste en concreto 12 Mts
  - Testigo 4 Pulgadas
  - Torreclia
  - Arboles
  - Obras de arte
  - Red Acueducto
  - Red Gas
  - Red de Baja Tension Trenzada

- LEYENDA**
- AFECCION ANILLO VIAL OCCIDENTAL
  - AFECCION VIA CARMEN DE TONCHALA
  - ANDENES
  - AREA CESION TIPO 1
  - AREA PRIVADA PARA VIS O VIP
  - AREA PRIVADA USO MIXTO
  - AREAS SUELO PROTECCION PENDIENTE<30%
  - EXIGENCIA SUELO VIP 20% AUP

**CONTENIDO:**  
**PLANTEAMIENTO URBANISTICO**

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

**ELABORO:**  
 Arq. Bertha Ligia Jaramillo P  
 Mat 25700-03800 C. Cudinarquia

**PROPIETARIO:**  
 Abraham Abrajim Rodriguez  
 C.C 13.225.821  
 Yamilie Abrajim de Perez  
 Patra S.A. NIT 890.504.110-5  
 R.L. Yamilie Abrajim de Perez

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

**FECHA:** NOVIEMBRE DE 2020

**PLANO:** 03/ 21

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

ITEM	DESCRIPCION	M2	% (A.B)
1	AREA BRUTA DEL LOTE	121.815,68	100,00%
2	AFECCIONES	55.742,88	45,76%
2.1	Afectación Suelos de Protección - Terrenos con pendientes superiores 30% y otras restricciones del proyecto	2.962,94	
2.1.1	Afectación Suelos de Protección No.1 - Terrenos con pendientes superiores 30%	17.172,71	
2.1.2	Afectación Suelos de Protección No.2 - Terrenos con pendientes superiores 30% y ronda hidrica Quebrada Seca.	20.135,65	16,53%
2.2	Afectación Sistema Estructurante Vial del proyecto	6.284,59	
2.2.1	Afectación Sistema Estructurante Vial- Afectación Anillo Vial Occidental - Ley 1228 de 2008	11.654,54	
2.2.2	Afectación Sistema Estructurante Vial- Via Carmen de Tonchala conforme Acuerdo 022 de 2019	17.939,13	14,73%
2.3	Afectación Suelos de Protección - Terrenos con pendientes superiores 30% y otras restricciones del proyecto	4.625,10	
2.3.1	Excedente de cesión por afectación por negociar con el Municipio	13.314,09	
2.3.2	Permuta Cesión afectación sistema estructurante vial contra cesión Tipo 1	8.259,10	
2.3.3	Diferencia de cesión por afectación que se canjeará por otras fórmulas con el Municipio	5.054,93	
2.4	Afectación Andenes del Proyecto	73,61	
2.4.1	Afectación Andenes ancho 3,00 mts perfil via ANILLO VIAL	986,60	
2.4.2	Afectación Andenes ancho 3,00 mts perfil via CARMEN DE TONCHALA	4.743,91	
2.4.3	Afectación Andenes ancho 2,00 mts (MANZANAS Y SEPARADORES)	5.804,13	4,76%
2.5	Afectación Vías vehiculares del Proyecto	5.764,07	
2.5.1	Afectación Vías vehiculares perfil ancho de via 7,00 mts	2.600,06	
2.5.2	Afectación Vías vehiculares perfil ancho de via 10,00 mts	3.499,85	
2.5.3	Afectación Vías vehiculares perfil ancho de via 16,00 mts	11.863,98	9,74%
2.6	TOTAL AFECCIONES DEL PROYECTO	55.742,88	45,76%
3	AREA BRUTA URBANIZABLE (3-1-2)	66.072,80	54,24%
3.1	7% del Area Bruta Urbanizable	4.625,10	
4	AREA CESION TIPO 1	16.518,20	13,56%
4.1	AREA CESION TIPO 1 EXIGIDA POR NORMA (25% A.B.U.)	8.259,10	
4.2	50% Cesión Tipo 1 que se permite canjear contra área afectación sistema estructurante vial (Ac.022/19 Art. 180)	8.259,10	
4.3	AREA CESION TIPO 1 faltante presentar en proyecto	9.068,66	7,44%
4.3.1	Excidente AREAS CESION TIPO 1 presentada en el proyecto	809,56	
4.3.2	DIVISION AREAS DE CESION TIPO 1 SEGUN NORMA VIGENTE	2.477,73	
4.3.3	AREAS CESION TIPO 1 Para Equipamientos comunales (30% Area cesion Tipo 1)	6.590,93	
4.3.4	AREAS CESION TIPO 1 Para Parques y zonas verdes (recreación activa o pasiva) (70% Area cesion Tipo 1 mas excedente)	9.068,66	7,44%
5	TOTAL AREAS CESION TIPO 1 QUE SE APRUEBA	57.004,14	46,80%
6	AREA UTIL PRIVADA DEL PROYECTO (5-3-4) (VER CUADRO No. 2)	11.400,83	
6.1	SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO	11.400,83	
6.2	Exigencia suelo para vivienda de interes prioritario (20% AREA UTIL PRIVADA)	42.788,22	
6.3	Proyecto presenta suelo para V.I.P. (Lote 2 de la Manzana M3) según exigencia.	2.815,09	
6.4	Excidente suelo para V.I.S o V.I.P. (Manzanas 1, 2 y 4)	57.004,14	46,80%
6.5	Excidente suelo para Uso Mixto (Lote 3 de la Manzana M3)	2.815,09	
6.6	TOTAL SUELO QUE SE APRUEBA PARA V.I.S. V.I.P. Y USO MIXTO	57.004,14	46,80%

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

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

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
 ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA  
 Departamento Administrativo de Planeación Municipal  
 Decreto Municipal No 0288  
 (14 DE DICIEMBRE DE 2020)  
 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA - SECTOR CARMEN DE TONCHALA II DENOMINADO "PLAN PARCIAL LAS GUADUAS"  
 San José de Cúcuta - 14 de diciembre de 2023