 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1			
		RESOLUCIONES				Versión: 01	
						Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	1 de 14		

POR MEDIO DE LA CUAL SE EMITE CONCEPTO SOBRE LA VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PROYECTO: "MODIFICACIÓN Y AJUSTES DEL PLAN PARCIAL EL ALMENDRÓN APROBADO Y ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No 0660 DEL 19/06/2018, PROYECTO LOCALIZADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA – SECTOR CARMEN DE TONCHALÁ II DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA".

El director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de San José de Cúcuta

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 388 de 1.997, el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la ley 2079 de 2021

CONSIDERANDO

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, de conformidad con en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 los planes parciales *"son 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, en los términos previstos en la presente ley"*.

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 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 ibídem 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, 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)

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	2 de 14

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 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 083 de 17 de enero de 2.001, el Municipio de San José de Cúcuta, aprobó y adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, instrumento normativo que fue modificado excepcionalmente mediante Acuerdo 089 del 30 de diciembre de 2.011, Acuerdos 028 de 2012 "*Por el cual se ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial, se incorpora el suelo de expansión urbana al perímetro Urbano del Municipio de San José de Cúcuta, se Declara el Desarrollo y Construcción prioritaria los predios incorporados y se modifican el Acuerdo 083 de 2001 y el Acuerdo 089 de 2011*" Acuerdo 020 de 2013 "*Por el cual se modifica los artículo 1 y 5 del Acuerdo 028 de julio de 2012*" Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019 "*Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta*".

Que, el proceso de urbanización en suelos de expansión urbana debe armonizarse y articularse con los programas de inversión de las distintas entidades públicas y/o privadas, y con el reparto de las cargas imputables al desarrollo urbanístico del área, en concordancia con los artículos 144 y 145 del Acuerdo 089 de 2011.


Que, el artículo 102 del Acuerdo 089 de 30 de diciembre de 2011, modificó el artículo 165 del Acuerdo 083 de 17 de enero de 2001 definiendo el tratamiento de desarrollo, así: "*Es el tratamiento 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.*"

Que, el tratamiento de desarrollo aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión urbana, los cuales deben destinarse a los usos que reglamente el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del POT. Por tanto, su desarrollo se supedita a la aprobación previa de un plan parcial específico, en el cual se establecerán los instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para su desarrollo, según sea el caso. Todo lo anterior, conforme con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional No. 2181 de 2006, Decreto Nacional No. 4300 de 2007 y Decreto Nacional No. 1478 de 2013 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Que, el Acuerdo 083 del 17 de enero de 2001 mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, modificado excepcionalmente por el acuerdo 089 de 2011; ambas normas expedidas en armonía con lo que dispone la Ley 388 del 18 de julio de 1997, establecen la obligatoriedad de formular planes parciales, cuando se trate de proyectos a realizarse en los suelos de expansión urbana.

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:

- La topografía del terreno.
- La división predial.
- Las condiciones de la estructura ecológica principal.
- Sistema vial – Retiro por franjas de retiro obligatorio. (Ley 1228 de 2008 y demás normas vigentes).
- Retiro de rondas de drenajes (Decreto 2811 de 1974 y la Ley 79 de 1986 y demás normas vigentes sobre la materia).
- Infraestructura existente de redes de servicios públicos domiciliarios, tales como redes de media y alta tensión, redes matrices de acueducto y alcantarillado.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	038 -	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	3 de 14

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 este 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 los acuerdos número 083 de 2001 y 089 de 2011 y las demás normas que los adicionen, complementen o modifiquen, así como las normas nacionales sobre la materia.

Que, de conformidad al artículo 14 del Acuerdo 089 de 2011, numeral 45.1.2.1. Rondas hídricas o áreas de entorno y protección de nacientes hídricas de corrientes naturales de agua de ríos, ciénagas, pantanos, embalses, lagunas y humedales en general. Son zonas de protección ambiental, restauración ecológica y manejo hidráulico, no edificables, de uso público, constituidas por una franja alrededor de los cuerpos de agua, que corresponde a las áreas inundables para el paso de la creciente por periodos de retorno. La zona de ronda será destinada al manejo hidráulico y en algunos casos a la restauración ecológica. Los únicos usos permitidos en las 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.

Que, corresponde a CORPONOR efectuar, en el área de su jurisdicción y en el marco de sus competencias, el acotamiento de la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del decreto Ley 2811 de 1974 y el área de protección o conservación aferente (Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho), para lo cual deberán realizar los estudios correspondientes, conforme a los criterios que defina el Gobierno Nacional.


Que, Las áreas de conservación o protección aferente son zonas de manejo y preservación ambiental y corresponden a la franja de terreno de propiedad pública o privada, contiguas a la ronda hídrica, destinadas principalmente a propiciar la adecuada transición entre las actividades de las áreas vecinas y la estructura ecológica, así como la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico. Los usos permitidos 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 y activa.

Que, según el Acuerdo 089 de 2011, numeral 45.1.2.2. rondas 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 cuales deben ser sometidos a consideración del el Departamento Administrativo Área Planeación Corporativa y de Ciudad, o la entidad que haga sus veces, autoridad que aprobará los diseños y los retiros exigibles, de acuerdo al área de manejo del caudal que se defina en los estudios respectivos. En todo caso, los retiros mínimos serán los siguientes:

Ancho sección canalización	Retiro exigible mínimo
Menor 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 a éstos vías vehiculares con ancho mínimo de seis (6.00) metros a cada lado, seguido de andenes de tres (3) metros

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

Que, los planes parciales son una de las herramientas estratégicas con las que cuenta la administración municipal para gestionar el suelo mediante la utilización de herramientas de diseño y financiación, pero han enfrentado dificultades en su implementación derivadas principalmente de la cadena de trámites que dilatan su aprobación.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
		RESOLUCIONES		Versión: 01	
				Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	4 de 14

Que, el Procedimiento para Planes Parciales se encuentra establecido en el artículo 29 de la ley 2079 de 2021 que modificó el el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que, los Decretos de orden nacional 2181 de 2.006, 4300 de 2.007 y 1478 de 2.013, reglamentaron las disposiciones relativas al procedimiento de formulación y adopción de planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1.997 y 2079 de 2021 para el trámite de solicitudes y definición de determinantes en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación de los mencionados planes.

Que, el Decreto 1478 de 2.013, modificó los artículos: 5°, 5B, 6, 7, 9, 11, 12 y 16 del Decreto Nacional número 2181 de 2.006 y derogó las disposiciones que le sean contrarias.

Que, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", compila las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción.

Que, de acuerdo con las disposiciones vigentes, dentro del trámite de formulación y revisión del Plan Parcial de que trata el presente acto administrativo, se surtieron las siguientes actuaciones:

Que, el PLAN PARCIAL EL ALMENDRÓN, fue aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, y el mismo se encuentra localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta.


Que, mediante solicitud radicado No 2024102000188794 del 22 de marzo de 2024, el señor EDUARDO RAMOS RODRIGUEZ. C.E 286652, solicitó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la revisión y aprobación de los ajustes y modificación al proyecto PLAN PARCIAL EL ALMENDRÓN, de iniciativa particular, a quien le fue otorgado poder especial, amplio y suficiente de fecha 09 de mayo de 2024, para que este en su calidad de fideicomitente, realice la solicitud y trámites relacionados con la modificación del Plan Parcial el Almendrón por parte del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA LOTE EL ALMENDRON, identificado con NIT 900.531.292-7 constituido mediante escritura pública No 1843 del 13 de octubre de 2016 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá, que actúa a través de su vocera y administradora CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No 884 del 25 de abril de 2012, otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No 02209744 del 02 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No 876 del 13 de junio de 20212, quien a su vez actúa mediante su representación legal suplente por parte de SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ, C.C 51.893.549.

Que, el predio sobre el que versa el proyecto: "modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta", corresponde al Lote 1, Predio el Almendrón, identificado con la matrícula inmobiliaria 260-304511 identificado con la cédula catastral No 0002-0010-0019-000, con un área bruta de: 165.800m2

Que, el Municipio de San José de Cúcuta, dispuso en la página web institucional de la Alcaldía de San José de Cúcuta, la publicación del proyecto denominado: "modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, (Decreto 0660 del 19 de junio de 2018) localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta", el cual puede ser consultado a través del siguiente link: <https://cucuta.gov.co/cartografia-proyecto-modificacion-y-ajustes-del-plan-parcial-el-almendron-localizado-en-suelo-de-expansion-urbana-sector-carmen-de-tonchala-ii-del-municipio-de-san-jose-de-cucuta/>

Que, las recomendaciones y observaciones al proyecto denominado: "Modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, (Decreto 0660 del 19 de junio de 2018) localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta", serán resueltas en el acto que determine la viabilidad de la propuesta del proyecto y estas deberán ser radicadas a través del sistema de gestión documental SIEP (PQRSDF) a través del siguiente link: https://sgd.cucuta.gov.co/ventanillaunica/ven_sec_login/

Que, mediante oficio de fecha 21 de junio de 2024, el señor EDUARDO RAMOS RODRIGUEZ, Identificado con Cedula de Extranjería No 286652, como representante legal de la compañía FUTURO 2022 S.A.S con NIT 900.665.543-6, certifica que, el arquitecto GUSTAVO ENRIQUE GALVIS GARCIA Identificado con C.C.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES				Versión: 01
					Fecha: 16/06/2022
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	5 de 14

13.447.188, desempeña el cargo de coordinador y representante en todas las actividades concernientes a modificación y ajustes del plan parcial del Proyecto Almendrón ubicado en el municipio de San José de Cúcuta.

Que, el proyecto denominado: "Modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, (Decreto 0660 del 19 de junio de 2018) localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta" la identificación de los predios sobre los que versa el proyecto, se resume de la siguiente manera:


SECTOR	PREDIO	ÁREA	MATRICULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL
Suelo de expansión urbana - Carmen de Tonchalá II	Lote 1, el Almendrón	165.800m2	260-304511	0002-0010-0019-000

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, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dio inicio a la actuación administrativa y a la revisión del proyecto denominado "Modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, (Decreto 0660 del 19 de junio de 2018) localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta".

Que: el Acuerdo 089 de 2011, artículo 179. Asignación de vocación de uso para zonas de expansión urbana, establece que, para el sector de expansión donde se localiza el proyecto: "Modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, (Decreto 0660 del 19 de junio de 2018) localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta", las siguientes directrices de uso:

SECTOR	ZONA	USOS	DETERMINANTES PARA EL DESARROLLO	RESTRICCIONES
Carmen del Tonchalá	El Carmen del Tonchalá II	Residencial Comercial Servicios Institucionales Dotacionales Industrial de bajo impacto, No contaminante Observación: Destinar mínimo 50% del área útil para proyectos VIP y VIS; en todo caso el porcentaje mínimo de VIP debe ser del 25%.	-Proporcionar manejo adecuado de aguas de escorrentía mediante canales, colectores, sumideros y obras complementarias – definir plan de alcantarillado pluvial – 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). En todo caso CORPONOR en concordancia con el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 "Plan Nacional de Desarrollo - Prosperidad para Todos" 2010 – 2014; deberá realizar los estudios correspondientes, para acotar la faja paralela a los cuerpos de agua y el área de protección o conservación aferente, conforme a los criterios que defina el gobierno nacional	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, el proyecto fue remitido para conocimiento, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 2079 de 2021, a 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 el mismo, 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:

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	6 de 14

OFICIO	FECHA	RADICADO	DIRIGIDO A
PPEA-03	12-08-2024	2024104100225043	SECRETARIA GENERAL
PPEA-04	12-08-2024	2024104100733151	GASES DEL ORIENTE SA ESP
PPEA-05	12-08-2024	2024104100733411	PERSONERIA MUNICIPAL DE CUCUTA
PPEA-06	12-08-2024	2024104100733471	CONTRALORIA MUNICIPAL DE CUCUTA
PPEA-07	12-08-2024	2024104100733551	PROCURADURIA PROVINCIAL
PPEA-08	12-08-2024	2024104100733611	AGUAS KPITAL SA ESP
PPEA-09	12-08-2024	2024104100733671	CENS SA ESP
PPEA-10	12-08-2024	2024104100733701	EIS CUCUTA SA ESP
PPEA-11	12-08-2024	2024104100733871	ECOPETROL
PPEA-12	12-08-2024	2024104100733891	AREA METROPOLITANA DE CUCUTA
PPEA-13	12-08-2024	2024104100225353	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA MPAL
PPEA-14	12-08-2024	2024104100225373	SECRETARIA DE VIVIENDA MPAL
PPEA-15	12-08-2024	2024104100734171	INVIAS
PPEA-16	12-08-2024	2024104100225423	SECRETARIA DE VALORIZACION Y PLUSVALIA
PPEA-17	12-08-2024	2024104100734291	INTERCONEXION ELECTRICA
PPEA-18	12-08-2024	2024104100225513	SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE
PPEA-19	12-08-2024	2024104100225563	SEC DE GESTION DE RIESGOS Y DESASTRES
PPEA-20	12-08-2024	2024104100734491	ICANH
PPEA-21	12-08-2024	2024104100734511	PROGASUR
PPEA-22	12-08-2024	2024104100225613	CATASTRO MULTIPROPOSITO
PPEA-23	12-08-2024	2024104100734541	VEOLIA ASEO URBANO
PPEA-24	12-08-2024	2024104100735251	AEROCIVIL AEROPUERTO CAMILO DAZA
PPEA-25	12-08-2024	2024104100735781	CONSORCIO INTERALUMBRADO DE CUCUTA
PPEA-26	12-08-2024	2024104100735681	UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER
PPEA-27	12-08-2024	2024104100226003	CORREGIDOR CARMEN DE TONCHALA
PPEA-28	12-08-2024	2024104100735941	SEC PLAN Y DES TERRITORIAL GOB NTE DE SDER

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, realizó la convocatoria en cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 2079 de 2021, a 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 el mismo, a fin de que conozcan la propuesta de ajustes y modificaciones al Plan Parcial el Almendrón, y 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	RADICADO	DIRIGIDO A
	22-08-2024	2024104100235553	OFICINA TIC (publicación página oficial CONVOCATORIA)
PPEA-30	20-08-2024	2024104100234603	SECRETARIA GENERAL
PPEA-31	20-08-2024	2024104100759641	GASES DEL ORIENTE SA ESP
PPEA-32	20-08-2024	2024104100759651	PERSONERIA MUNICIPAL DE CUCUTA
PPEA-33	20-08-2024	2024104100759661	CONTRALORIA MUNICIPAL DE CUCUTA
PPEA-34	20-08-2024	2024104100759671	PROCURADURIA PROVINCIAL
PPEA-35	20-08-2024	2024104100759681	AGUAS KPITAL SA ESP
PPEA-36	20-08-2024	2024104100759691	CENS SA ESP
PPEA-37	20-08-2024	2024104100759701	EIS CUCUTA SA ESP
PPEA-38	20-08-2024	2024104100759711	ECOPETROL
PPEA-39	20-08-2024	2024104100759721	AREA METROPOLITANA DE CUCUTA
PPEA-40	20-08-2024	2024104100234613	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA MPAL
PPEA-41	20-08-2024	2024104100234623	SECRETARIA DE VIVIENDA MPAL
PPEA-42	20-08-2024	2024104100759731	INVIAS
PPEA-43	20-08-2024	2024104100234633	SECRETARIA DE VALORIZACION Y PLUSVALIA
PPEA-44	20-08-2024	2024104100759741	INTERCONEXION ELECTRICA
PPEA-45	20-08-2024	2024104100234643	SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE
PPEA-46	20-08-2024	2024104100234653	SEC DE GESTION DE RIESGOS Y DESASTRES
PPEA-47	20-08-2024	2024104100759751	ICANH
PPEA-48	20-08-2024	2024104100759761	PROGASUR
PPEA-49	20-08-2024	2024104100234663	CATASTRO MULTIPROPOSITO
PPEA-50	20-08-2024	2024104100759771	VEOLIA ASEO URBANO
PPEA-51	20-08-2024	2024104100759781	AEROCIVIL AEROPUERTO CAMILO DAZA
PPEA-52	20-08-2024	2024104100759791	CONSORCIO INTERALUMBRADO DE CUCUTA
PPEA-53	20-08-2024	2024104100759801	UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER
PPEA-54	20-08-2024	2024104100234673	CORREGIDOR CARMEN DE TONCHALA
PPEA-55	20-08-2024	2024104100759811	SEC PLAN Y DES TERRITORIAL GOB NTE DE SDER

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES				Versión: 01
					Fecha: 16/06/2022
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	7 de 14

Que, dentro del proceso de socialización, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, señaló a los participantes que, este despacho adelantó 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 oficio radicado No 2024102000682072 de fecha 05 de junio de 2024, el arquitecto GUSTAVO GALVIS GARCIA, allega el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, original del diario LA OPINION, donde consta la publicación del EDICTO, en lo referente a la "Modificación y Ajuste del plan Parcial el Almendrán Localizado en el suelo de expansión urbana-sector Carmen de Tonchalá de San Jose de Cúcuta", EDICTO que fue publicado el 30 de Julio de 2024 en el diario LA OPINIÓN, 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.

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 del proyecto: "Modificación y Ajuste del plan Parcial el Almendrán Localizado en el suelo de expansión urbana-sector Carmen de Tonchalá de San Jose de Cúcuta"

Que, el señor EDUARDO RAMOS RODRIGUEZ, Identificado con Cedula de Extranjería No 286652, dentro del cronograma de trabajo previsto por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, socializó 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, el día el día viernes 30 de agosto de 2024, el proyecto denominado: "Modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrán, (Decreto 0660 del 19 de junio de 2018) localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta", en el horario comprendido de 9:00 a.m a 12:00 m.

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 "Modificación y Ajuste del plan Parcial el Almendrán Localizado en el suelo de expansión urbana-sector Carmen de Tonchalá de San Jose de Cúcuta", realizado el día viernes 30 de agosto de 2024, el Departamento Administrativo de Planeación municipal da respuesta a las mismas en la presente Resolución, conforme lo establece el Decreto Nacional 1077 de 2015, así:

Por parte del señor: **FERNANDO LORENZO OSPINA BARRAGÁN** (EIS CUCUTA SA ESP), señala que:

- 1) "Que las zonas de Ronda de río o quebrada y el paso de la red de acueducto quede bien definida con cerca para evitar su invasión"

Respuesta del Departamento Administrativo de Planeación Municipal: La definición con cerca para evitar un posible proceso de invasión de las zonas consideradas de ronda de río o quebrada, no se enmarca dentro de los elementos que se encuentran establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial para este tipo de situaciones. Dentro del proceso de ejecución del proyecto, el constructor responsable, una vez surtido el trámite de aprobación y adopción de las modificaciones al proyecto del Plan Parcial y obtenida la correspondiente licencia de urbanismo y construcción de edificaciones a través del Curador Urbano, debe velar porque estas áreas no sean objeto de comportamientos que afecten la integridad urbanística y en dado caso, denunciar ante las autoridades competentes esta situación a fin de que, se apliquen las acciones pertinentes del caso conforme lo establecido en la Ley 1801 de 2016 (CODIGO NACIONAL DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA).


- 2) "El Colector de aguas residuales (alcantarillado sanitario) debe diseñarse contemplando en lo posible toda el área, recordar que el constructor debe entregar las obras (acueducto y alcantarillado al operador AGUAS KPITAL SA ESP)

Respuesta del Departamento Administrativo de Planeación Municipal: La entrega de las obras (acueducto y alcantarillado) deben ser entregadas al operador de la EIS CUCUTA SA ESP, en este caso, AGUAS KPITAL SA ESP, con los respectivos estudios, los cuales deben ser parte del proceso que se lleve a cabo ante dicha empresa y el Curador Urbano.

Por parte de **DAVID MEJIA**, señala que:

- 1) "Es muy importante para el sector y está muy bien proyectado"

Respuesta del Departamento Administrativo de Planeación Municipal: No hay comentarios al respecto.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
		RESOLUCIONES		Versión: 01	
				Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	8 de 14

Por parte de **LUDY ORTEGA PAEZ** (Personera Municipal de San José de Cúcuta):

- 1) No presenta recomendaciones y observaciones

Por parte de **JULIO CARDENAS**:

- 1) No presenta recomendaciones y observaciones

Por parte de **JAVIER A. MENDOZA** (contratista eléctrico)

- 1) No presenta recomendaciones y observaciones

Por parte de **CLAUDIA VALDERRAMA** (EDYT)

- 1) No presenta recomendaciones y observaciones

Por parte de **CRISTIAN ANDRES VALENCIA** (AMSERVING)

- 1) No presenta recomendaciones y observaciones

Por parte de **DANIEL EDUARDO VILLAMIZAR** (AMSERVING)

- 1) No presenta recomendaciones y observaciones

Por parte de **SERGIO RIAÑO** (Consortio Interalumbrado de Cúcuta)

- 1) "Extender invitación a la subdirección de servicios públicos y al consorcio alumbrado público"

Respuesta del Departamento Administrativo de Planeación Municipal: Este despacho mediante oficio PPEA-52 de 2024 radicado No 2024104100759791 de 2024, dirigido al CONSORCIO INTERALUMBRADO DE CUCUTA, convocó al mismo a la socialización del proyecto: "modificación y ajustes Plan Parcial El Almendrón aprobado y adoptado mediante Decreto No 0660 del 19/06/2018"

Para el caso de extender invitación a la Subdirección de Servicios públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a lo anterior, es importante reiterar que, este despacho, mediante radicado No 2024104100235553 del 22 de agosto de 2024, dirigido al Doctor MIGUEL EDUARDO BECERRA NAVARRO JEFE OFICINA TIC OFICINA TECNOLÓGICAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES, se solicitó publicar en la página oficina de la Alcaldía, la convocatoria a la socialización del proyecto: "modificación y ajustes Plan Parcial El Almendrón aprobado y adoptado mediante Decreto No 0660 del 19/06/2018" la cual se llevaría a cabo por parte del equipo consultor, así: Lugar: CLUB DEL COMERCIO DE CUCUTA (TELÉFONO: +57 315 363 0668) Avenida 1#16 34 Barrio la Playa – Cúcuta – Norte de Santander). Día: viernes 30 de agosto de 2024 Hora: 9:00 am a 11:00 am; esto hace parte de los espacios establecidos en la Ley, para que, los diferentes actores sociales, vecinos y propietarios al proyecto, conozcan la propuesta y presenten sus observaciones y recomendaciones, al igual para que hagan valer sus derechos.

Por parte de **OSCAR EDUARDO ZAMBRANO** (Aguas Kpital SA ESP)

- 1) No presenta recomendaciones y observaciones


Por parte de **ERNESTO IVAN MORA GARCIA** (NEC SAS)

- 1) No presenta recomendaciones y observaciones

Por parte de **ALEX CALVO GARCIA** (Independiente)

- 1) "Que a medida que se va desarrollando el Plan Parcial hacer esta reunión para estar actualizado a futuro"

Respuesta del Departamento Administrativo de Planeación Municipal: La reunión a que hace referencia, el señor ALEX CALVOGARCIA, hace parte de los espacios establecidos en la Ley, para que, los diferentes actores sociales, vecinos y propietarios al proyecto, conozcan la propuesta y presenten sus observaciones y recomendaciones, al

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	9 de 14

igual para que hagan valer sus derechos. Estos espacios se encuentran reglamentados en la Ley 388 de 1997 y se realizan acorde con la etapa correspondiente conforme lo establece la Ley.

Por parte de **LUIS EDUARDO CONTRERAS CAPACHO** (Personería Municipal de San José de Cúcuta)

- 1) No presenta recomendaciones y observaciones

Por parte de **GUSTAVO GALVIS GARCIA** (Independiente)

- 1) "Que el compromiso del colector se socialice con los colindantes por medio de las entidades EIS y AGUAS KPITAL SA ESP"

Respuesta del Departamento Administrativo de Planeación Municipal: a lo anterior, es importante reiterar que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante radicado No 2024104100235553 del 22 de agosto de 2024, dirigido al Doctor **MIGUEL EDUARDO BECERRA NAVARRO** JEFE OFICINA TIC OFICINA TECNOLÓGICAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES, se solicitó publicar en la página oficina de la Alcaldía, la convocatoria a la socialización del proyecto: "modificación y ajustes Plan Parcial El Almendrón aprobado y adoptado mediante Decreto No 0660 del 19/06/2018" la cual se llevaría a cabo por parte del equipo consultor, así: Lugar: CLUB DEL COMERCIO DE CUCUTA (TELÉFONO: +57 315 363 0668) Avenida 1#16 34 Barrio la Playa – Cúcuta – Norte de Santander). Día: viernes 30 de agosto de 2024 Hora: 9:00 am a 11:00 am, esto hace parte de los espacios establecidos en la Ley, para que, los diferentes actores sociales, vecinos y propietarios al proyecto, conozcan la propuesta y presenten sus observaciones y recomendaciones, al igual para que hagan valer sus derechos.

Que, referente a la remisión del proyecto para conocimiento, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 2079 de 2021, a 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 el mismo, a fin de que expresen sus recomendaciones y observaciones, se presentaron las siguientes observaciones y recomendaciones:

RICARDO RAMIREZ SERPA - SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO:

Señala: *"En atención a la solicitud de la referencia, respetuosamente me permito informarle que no podemos apoyarlo con esta solicitud, toda vez que no es de nuestra competencia; la Gestión Catastral Multipropósito es un servicio público, un Inventario o censo de los bienes inmuebles de dominio público o privado, localizados en el territorio, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación jurídica, física y económica, con base en criterios técnicos; esto se logra mediante procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito incluyen la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral. Estos procesos se combinan para llevar a cabo actividades que permiten identificar y describir los predios de un territorio, con el objetivo de construir y mantener una base de datos que refleje con oportunidad, de manera completa, fidedigna, y con calidad, la realidad de dichos predios, incluyendo sus cambios físicos, jurídicos y económicos a lo largo del tiempo.*

Para cumplir con nuestra misión, con el día a día y los rezagos que vienen de años anteriores se requiere un personal representativo que casi en su totalidad son contratistas, y en este momento al 90% se le terminó el contrato y no contamos con suficiente personal para cumplir nuestras metas.


Con mucho gusto en otra oportunidad, con temas de Catastro Multipropósito estaremos atentos a responder sus peticiones".

Respuesta del Departamento Administrativo de Planeación Municipal: No hay comentarios al respecto

ARQ. BIERMAN SUAREZ MARTINEZ - SECRETARIA GENERAL ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CUCUTA:

Señala: "Una vez se hayan surtido las fases de concertación ante CORPONOR, PLENEACIÓN MUNICIPAL y demás entes involucrados en el trámite técnico y procedimental, dentro del componente urbanístico del proyecto denominado: "Modificación y Ajuste al plan Parcial EL ALMENDRÓN", este despacho procederá conforme con lo pertinente en cuanto a su competencia funcional. No obstante, estaremos atentos a sugerir las recomendaciones y observaciones estimadas de ser el caso"

Respuesta del Departamento Administrativo de Planeación Municipal: No hay comentarios al respecto

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1			
		RESOLUCIONES				Versión: 01	
						Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	10 de 14		

Que, el proyecto denominado: “*Modificación y Ajuste del plan Parcial el Almendrán Localizado en el suelo de expansión urbana-sector Carmen de Tonchalá de San Jose de Cúcuta*”, parte del acto administrativo que en su debido momento lo adoptó y aprobó mediante Decreto 0660 del 16/06/2018 por parte del Municipio de San José de Cúcuta.

Que, el proyecto “*Modificación y Ajuste del plan Parcial el Almendrán Localizado en el suelo de expansión urbana-sector Carmen de Tonchalá de San Jose de Cúcuta*”, cuenta con los soportes técnicos exigidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y la propuesta urbanística con sus ajustes y modificaciones se enmarca dentro de los lineamientos de la normativa urbanística contenida en el POT.

Que: En mérito de lo anteriormente expuesto, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal,

RESUELVE

Artículo Primero: CONCEPTO DE VIABILIDAD URBANÍSTICA. Conforme a las previsiones consagradas por las Leyes 388 de 1997, 1537 de 2012, los Decretos 2181 de 2006 (Compilado por el Decreto Único 1077 del 26 de mayo de 2015), 4300 de 2007 (Compilado por el Decreto Único 1077 del 26 de mayo de 2015), 019 de 2012, Decreto 1478 de 2013 (Compilado por el Decreto Único 1077 del 26 de mayo de 2015) y en armonía con el Acuerdo 089 de 2011 y Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019, se emite concepto de viabilidad urbanística para el proyecto denominado: “*modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrán, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta*”, solicitud radicado No 2024102000188794 del 22 de marzo de 2024, por parte del señor **EDUARDO RAMOS RODRIGUEZ**. C.E 286652, quien solicitó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la revisión y aprobación de dicho proyecto, de iniciativa particular, al cual le fue otorgado poder especial, amplio y suficiente de fecha 09 de mayo de 2024, para que este en su calidad de fideicomitente, realice la solicitud y trámites relacionados con la modificación del Plan Parcial el Almendrán por parte del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA LOTE EL ALMENDRON, identificado con NIT 900.531.292-7 constituido mediante escritura pública No 1843 del 13 de octubre de 2016 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá, que actúa a través de su vocera y administradora CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No 884 del 25 de abril de 2012, otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No 02209744 del 02 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No 876 del 13 de junio de 20212, quien a su vez actúa mediante su representación legal suplente por parte de SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ, C.C 51.893.549.

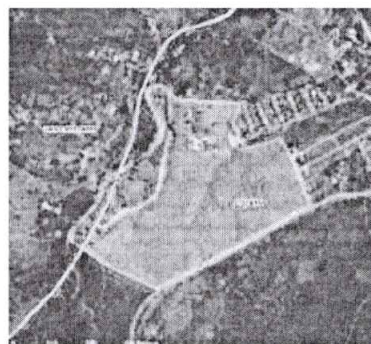
Artículo Segundo: LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Proyecto: “*modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrán, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta*”, se encuentra formulado sobre el predio identificado como sigue a continuación:

Sector	PREDIO	ÁREA	MATRICULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL
Suelo de expansión urbana - Carmen de Tonchalá II	Lote 1, Predio el Almendrán	165.800m2	260-304511	0002-0010-0019-000


UBICACIÓN AREA DE PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO: “*modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrán, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta*”,



Fuente DAPM Plan Parcial El Almendrán



Fuente: AMSERVING SAS

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1			
	RESOLUCIONES					
			Versión: 01			
				Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	038 -	FECHA	18 SEP 2024		PÁGINA	11 de 14

La ESTRUCTURA PREDIAL DEL PROYECTO: “*modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta*”, corresponde a la siguiente gráfica:



Fuente: AMSERVING SAS

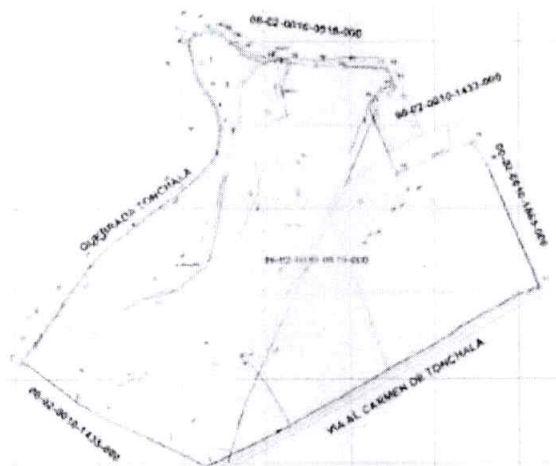
Los linderos del Proyecto: “*modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta*”, son los siguientes:

NORTE: con suelo de expansión urbana, propiedad distinguida como la Fortuna el Rodeo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No 260-250227 y código Catastral 00-02-0010-0518-000.


SUR: limita con la vía de segundo orden a Carmen de Tonchalá y con otros predios que también se localizan en expansión urbana.

ORIENTE: con predios de la urbanización Los Mangos predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No 260-251091 y código Catastral 00-02-0010-1432-000; y El Plan Parcial Villa Sofia, identificado con la Matricula Inmobiliaria No 260-304512 y código Catastral 00-02-0010-1865-000.

OCCIDENTE: limita con la quebrada Carmen de Tonchalá y con predio de la zona rural del Municipio, Identificado con la Matricula Inmobiliaria No 260-97931 y código Catastral 00-02-0010-1435-000.



Fuente: Plan parcial El Almendrón. Decreto 0660 del 19/06/2018

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES				
			Versión: 01		
				Fecha: 16/06/2022	
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	12 de 14


Artículo Tercero: Componentes del Plan Parcial. Hacen parte integral del proyecto: “*modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta*”:

- Oficios de presentación y radicación del documento.
- El documento técnico de soporte (DTS).
- Los estudios técnicos.
- Disponibilidades de servicios públicos domiciliarios.
- 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 proyecto.
- Así mismo, forman parte integral los anexos, estudios, conceptos, recomendaciones y observaciones, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para el proyecto conforme al Acuerdo 089 de 2011, que hacen parte de las disposiciones que motivaron la presente.

1. **Anexos que corresponden a los estudios técnicos que sustentan el proyecto:** “*modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrón, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta*”:

2. **Estudios Técnicos y Cartografía:**


ESTUDIO
ESTUDIOS DETALLADOS GEOLÓGICOS Y DE AMENAZA
INFORME COBERTURAS DE LA TIERRA Y USO DEL SUELO
INFORME DE VUELO – EL ALMENDRÓN
INFORME DE GEOREFERENCIACIÓN DE MOJONES
INFORME REFRACCIÓN SÍSMICA
INFORME TOPOGRAFÍA
ESTUDIOS Y DISEÑOS HIDRÁULICOS
MT-AMEN-INUND-PP-EL ALMENDRON -TIII-VO1
MT-PP-MOD HIDRA-EL ALMENDRON -TI-VO1
MT-PP-MODIFIHIDRA-ELALMENDRON-TI-VO1
CARTOGRAFIA
1. D01 - LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
2. D02 - SISTEMAS ESTRUCTURANTES
3. F01 - PROPUESTA URBANA GENERAL
4. F02 - PROPUESTA RED VIAL Y PERFILES
5. F03 - PROPUESTA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMENTOS
6. F04 - REDES ELECTRICAS
7. F05 - REDES HIDRAULICAS
8. F06 - REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL
9. F07 - REDES ALCANTARILLADO SANITARIO
10. F08 - USOS Y APROVECHAMIENTOS
11. F09 - ASIGNACION DE CARGAS URBANISTICAS
12. F10 - UNIDADES DE GESTION
13. F11 - ETAPAS DE DESARROLLO
14. F12 - PLUSVALIA
MAPAS DE ESTUDIOS (TEMÁTICOS)
1 LOCALIZACIÓN GENERAL
2 HIDROGRAFÍA
3 CURVAS DE NIVEL
4 GEOLOGÍA
5 GEOMORFOLOGÍA
6 PENDIENTES
7 COBERTURAS DE LA TIERRA
8 SUELOS

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	13 de 14

9 CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO
10 AMENAZAS POR REMOCIÓN EN MASA
11 AMENAZAS POR INUNDACIÓN
12 ISOYETAS
13 ISOTERMAS
14 USO ACTUAL DEL SUELO
15 DETERMINANTES AMBIENTALES
16 ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA
17 ÁREA DE INFLUENCIA INDIRECTA
18 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
19 PREDIOS
21 SOMBRAS
22 CONDICION DE AMENAZA
23 MODELO DIGITAL DE ELEVACION
24 UGI
MAPAS DE ESTUDIOS AMBIENTAL (TEMÁTICOS)
1 LOCALIZACIÓN GENERAL
2 ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA
3 ÁREA DE INFLUENCIA INDIRECTA
4 HIDROGRAFÍA
5 TOPOGRAFIA
6 GEOLOGÍA
7 ZONAS
8 CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO
9 USO ACTUAL DEL SUELO
10 DETERMINANTES AMBIENTALES
11 PENDIENTES
12 AMENAZAS POR REMOCIÓN EN MASA
13 AMENAZAS POR INUNDACIÓN
14 ISOTERMAS
15 ISOYETAS
16 COBERTURAS DE LA TIERRA
17 MAPA SENSIBILIDAD AMBIENTAL
18 MAPA RONDAS

Acorde con lo establecido en las reglamentaciones señaladas, el documento técnico de soporte (DTS) se compone del siguiente contenido:

1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO
2. ANTECEDENTES
3. DESCRIPCIÓN DE LOS AJUSTES A LA PROPUESTA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL
 - 3.1 ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y SU ARTICULACIÓN CON LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES
 - 3.2 ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO
 - 3.4 SISTEMA VIAL
 - 3.5 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
4. FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO
 - 4.1 ESTRUCTURA DE MANZANAS
 - 4.2 USOS DEL SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS
 - 4.3 EDIFICABILIDAD
 - 4.3.1 ÍNDICE DE OCUPACIÓN
 - 4.3.2 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
 - 4.3.3 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARA ÍNDICE
 - 4.4. USO DEL SUELO
 - 4.5. NORMAS BÁSICAS
 - 4.5.1. ALTURAS MÁXIMAS
 - 4.5.2 RETIROS DE CONSTRUCCIÓN
 - 4.5.3 ESTANDARES URBANÍSTICOS

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1	
		RESOLUCIONES		Versión: 01	
RESOLUCIÓN N°	038	FECHA	18 SEP 2024	PÁGINA	14 de 14

4.5.4 OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
4.6 CUADRO DE ÁREAS

5. SIMULACIÓN URBANÍSTICA Y FINANCIERA
 - 5.1 SIMULACIÓN URBANÍSTICA
 - 5.2 SIMULACIÓN FINANCIERA
 - 5.3 IDENTIFICACIÓN DE BENEFICIARIOS Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
6. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y DE INTERVENCIÓN DEL SUELO
7. CARTOGRAFÍA DTS
8. BIBLIOGRAFÍA

Artículo Cuarto: El proyecto sobre el cual se da concepto de viabilidad urbanística, se fundamenta en la información aportada por parte del señor EDUARDO RAMOS RODRIGUEZ, Identificado con Cedula de Extranjería No 286652, y del arquitecto GUSTAVO ENRIQUE GALVIS GARCIA Identificado con C.C. 13.447.188, quien desempeña el cargo de coordinador y representante en todas las actividades concernientes a modificación y ajustes del plan parcial del Proyecto Almendrán y de los profesionales responsables de los estudios y diseños de la propuesta de modificación y ajustes al proyecto.

Artículo Quinto: IMPOSIBILIDAD DE PRESENTAR OTRAS PROPUESTAS EN EL ÁREA DEL PROYECTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre los predios incluidos en el presente proyecto denominado: "modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrán, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta" sobre el cual se rinde el presente concepto de viabilidad urbanística, no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta del plan parcial, en cuyo caso deberá radicarse nueva propuesta formulación.

Artículo Sexto: CONCERTACIÓN DE ASUNTOS EXCLUSIVAMENTE AMBIENTALES. Someter a consideración el proyecto "modificación y ajustes del Plan Parcial El Almendrán, aprobado y adoptado mediante Decreto 0660 del 19 de junio de 2018, localizado en suelo de expansión urbana - sector Carmen de Tonchalá II del municipio de San José de Cúcuta", ante la autoridad ambiental competente: Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental – CORPONOR, para que adelante el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia.

Artículo Séptimo: RECURSOS. Teniendo en cuenta que la presente resolución constituye un concepto favorable de viabilidad urbanística, contra la misma no proceden los recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo Octavo: La presente Resolución rige a partir de su expedición, y será publicada en la página web oficial de la Alcaldía de San José de Cúcuta y notificada al señor EDUARDO RAMOS RODRIGUEZ, identificado con la cédula de Extranjería No 286652 y/o a su coordinador y representante con poder para actuar dentro de la actuación administrativa.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


JUAN CARLOS BOCANEGRA CHACÓN
Director Departamento Administrativo
Planeación Municipal

Aprobó: Juan Carlos Bocanegra Chacón. Director DAPM
Revisión Jurídica: Luz Aura Arévalo Granados. Prof. Univ. (Abogada) Subdirección Control Físico y ambiental DAPM.
Proyectó: Arq. Oscar Granados Ramírez. Subdirector de Control Físico y Ambiental. DAPM