



SOCIEDAD BOYACENSE DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS

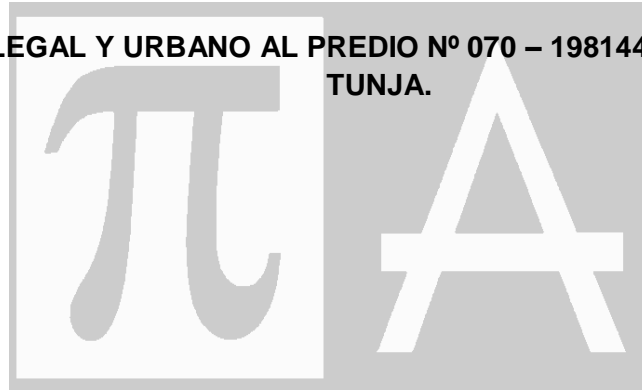
FUNDADA EN 1960

NIT: 891.800.657-4

PERSONERIA JURIDICA No. 250 del 13 de ABRIL 1961



ANÁLISIS LEGAL Y URBANO AL PREDIO N° 070 – 198144 DE LA CIUDAD DE
TUNJA.



SOCIEDAD BOYACENSE DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS.

56 AÑOS
AÑO 2017

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Tunja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



TABLA DE CONTENIDO

| | |
|--|----|
| INTRODUCCION | 4 |
| 1. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA GENERAL URBANA EN COLOMBIA..... | 5 |
| 2. ANÁLISIS NORMATIVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL..... | 7 |
| 2.1 Artículo 4 decreto nacional 075 de 2013..... | 7 |
| 3. ANÁLISIS NORMATIVO TRATAMIENTO DE DESARROLLO..... | 7 |
| 3.1 PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art. 11.) | 7 |
| 3.2 DESARROLLO DE LA MALLA VIAL. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art. 12.)..... | 8 |
| 3.3 GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. Al predio 070 – 198144..... | 9 |
| 4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO – INTERPRETACIÓN DE NORMA..... | 9 |
| 5. ANÁLISIS FÍSICO DEL LOTE A CONSTRUIR..... | 11 |
| 5.1 ANÁLISIS PREDIAL. | 11 |
| 5.2 ANÁLISIS DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN..... | 14 |
| 5.3 ANÁLISIS DE USO DE SUELO..... | 14 |
| 5.3.1 USOS PERMITIDOS. AL PREDIO 070 – 198144 DE LA CIUDAD DE TUNJA..... | 14 |
| 5.4 EDIFICABILIDAD BASE. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 13.) Al predio 070 – 198144..... | 15 |
| 5.5 OCUPACIÓN APLICABLE AL PREDIO 070 - 198144..... | 16 |
| 5.6 ANÁLISIS DE PARAMENTOS..... | 16 |
| 6. TRATAMIENTO GENERAL DE DISEÑO, CRITERIOS FUNDAMENTALES..... | 17 |
| 6.1 TRATAMIENTO DE LAS SUPERFICIES DE TRÁFICO PEATONAL Y VEHICULAR | 17 |
| 6.2 VEGETACION Y PAISAJISMO | 17 |
| 7. LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS DE DISEÑO..... | 18 |
| 8. PROGRAMA DE NECESIDADES..... | 18 |
| 9. DESGLOSE DE ESPACIOS POR CADA PISO..... | 18 |

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Tunja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



SOCIEDAD BOYACENSE DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS

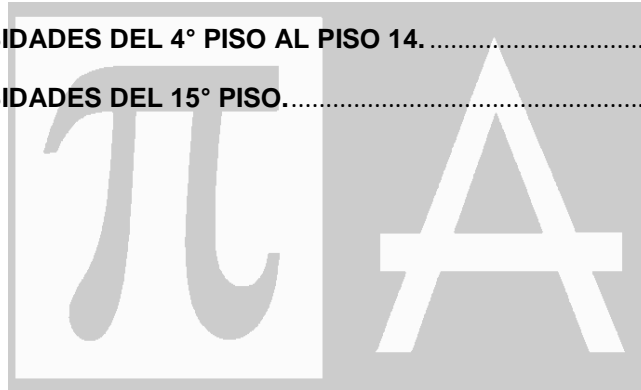
FUNDADA EN 1960

NIT: 891.800.657-4

PERSONERIA JURIDICA No. 250 del 13 de ABRIL 1961



| | |
|---|----|
| 9.1 NECESIDADES DEL 1º PISO..... | 18 |
| 9.2 NECESIDADES DEL 2º PISO..... | 19 |
| 9.3 NECESIDADES DEL 3º PISO..... | 19 |
| 9.4 NECESIDADES DEL 4º PISO AL PISO 14..... | 19 |
| 9.5 NECESIDADES DEL 15º PISO..... | 19 |



56 AÑOS

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Turja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



SOCIEDAD BOYACENSE DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS

FUNDADA EN 1960

NIT: 891.800.657-4

PERSONERIA JURIDICA No. 250 del 13 de ABRIL 1961



INTRODUCCION

La disponibilidad de los terrenos para la construcción de nueva vivienda en centros urbanos está en disminución, con escalas diferentes según el país y la región; por lo tanto, es válido y vigente pensar en soluciones que optimicen el uso de la tierra; en ese sentido es más óptimo pensar la vivienda multifamiliar que la vivienda unifamiliar, ya que la porción de terreno ocupada en un nivel, puede ser optimizada para varios niveles.

Este pensamiento impone el reto al ingeniero y arquitecto de buscar un diseño innovador, que permita en un lote pequeño diseñar y construir un edificio de varios pisos, basándose en la normatividad vigente del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y de construcción. También cabe anotar que para tener un buen resultado final, y para que la construcción del edificio sea factible, se debe tener en cuenta la rentabilidad del diseño ya que esto generará utilidades en la construcción, el gerenciamiento y las ventas.

La propuesta del ejercicio de evaluación legal y jurídica es el resultado de una posibilidad de construcción de vivienda, que consiste en construir un edificio de varias unidades de vivienda, con unas características determinadas y en un lote específico. La cantidad de apartamentos por cada piso depende del área del lote y el número de pisos a construir, como se verá más adelante.

Este tipo de proyectos se caracterizan por requerir altas inversiones en cortos periodos de tiempo, específicamente durante las etapas de adquisición del lote y de la construcción, por lo cual, para tomar la decisión de realizar la inversión, es necesario que se elabore previamente un estudio LEGAL riguroso con el fin de determinar la conveniencia de ejecutar la obra en el lote seleccionado.

56 AÑOS

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Turja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



ANÁLISIS LEGAL Y URBANO AL PREDIO N° 070 – 198144 DE LA CIUDAD DE TUNJA.

1. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA GENERAL URBANA EN COLOMBIA.

Para poder comprender el contexto general de la normativa nacional frente a los procesos de gestión urbana en la ciudad de Tunja, se hace necesario establecer algunos criterios fundamentales, los cuales se analizarán de acuerdo a la siguiente normativa:

- Ley 338 de 1997, Artículo 5º.- Concepto. El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998.
- Ley 338 de 1997 Artículo 13º.- Componente urbano del plan de ordenamiento. El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:
 1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.
 2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
 3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente Ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Tunja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



- Artículo 15º.- Normas urbanísticas. Modificado por el art. 1, Ley 902 de 2004, Reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala. En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

1. Normas urbanísticas estructurales: Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

2. Normas urbanísticas generales: Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial.

- Ley 1458 de 2011. Artículo 2º. Concepto y finalidad del ordenamiento territorial. El ordenamiento territorial es un instrumento de planificación y de gestión de las entidades territoriales y un proceso de construcción colectiva de país, que se da de manera progresiva, gradual y flexible, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr una adecuada organización Política administrativa del Estado en el territorio. para facilitar el desarrollo institucional. el fortalecimiento de la identidad cultural y el desarrollo territorial, entendido este como desarrollo económicamente competitivo. socialmente justo, ambientalmente y fiscalmente sostenible, regionalmente armónico, culturalmente pertinente, atendiendo a la diversidad cultural y físico-geográfica de Colombia.

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Turja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



2. ANÁLISIS NORMATIVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

2.1 Artículo 4 decreto nacional 075 de 2013.

Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando

3. ANÁLISIS NORMATIVO TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

3.1 PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art. 11.)

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las Siguintes áreas:

a. Como afectaciones el suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales que se den en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los demás instrumentos que lo desarrollen.

b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local, que deberán ser diseñadas y construidas con base en las normas técnicas establecidas por el Manual de Diseño de Vías, expedido por la Secretaria de Infraestructura y las demás que determine el Municipio.

c. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial, se entenderán con un área adicional a la sección mínima establecida en el artículo 55 del Decreto Municipal N°241 del 2014 y a lo establecido en los perles viales del Plan de Movilidad. El ancho mínimo de la franja de control ambiental es de 2.5 metros, las cuales no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan y constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita.



d. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cuales deberán ser construidas con base en las normas técnicas establecidas por las empresas o entidades competentes y entregadas al municipio.

e. Las franjas de retiro de las vías nacionales de que trata el artículo la Ley 1228 de 2008 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

f. Hasta un 7% de los sistemas viales regionales y arteriales propuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del decreto municipal N°. 241 de 2014.

PARÁGRAFO: En el proceso de urbanización se debe garantizar la conexión del proyecto a la malla vial Construida y a las redes de servicios públicos, según lo determine el Municipio y/o las empresas de Servicios respectivamente.

3.2 DESARROLLO DE LA MALLA VIAL. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art. 12.)

La malla vial correspondiente a este tratamiento se desarrollará bajo los siguientes lineamientos:

La Malla vial Arterial. Se desarrollará acorde con el Plan Vial y se ajustará a lo preceptuado por la legislación pertinente vigente.

La Malla Vial Local. Las áreas de cesión de malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico, se deberá construir y entregar gratuitamente al municipio dentro del proceso de urbanización.

En todo terreno en proceso de urbanización se debe diseñar y construir la Malla Intermedia, articulada al sistema vial principal o inter barrios que estructure el conjunto de vías locales de la urbanización con las siguientes características:

- a) Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano de los desarrollos aledaños.
- b) Permitir acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local, el cual podrá rematar en zonas de estacionamiento público, según especificaciones que determine la Secretaria de Infraestructura en el Manual de Diseño de Vías y la Secretaria de Tránsito Municipal.
- c) El sistema local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclo vías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

El sistema vial local deberá estar diseñado, con los criterios establecidos en el artículo 57 del Decreto municipal N°. 241 de 2014.



PARAGRAFO 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 73 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014, todo proceso de urbanización, por plan parcial o proyecto urbanístico, debe considerar los trazados geométricos y especificaciones elaborados por la Oficina Asesora de Planeación para tal , incorporando las redes de servicios públicos domiciliarios.

3.3 GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. Al predio 070 – 198144 CONSIDERACIONES (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 7.)

De conformidad con lo establecido en el Artículo 72 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, en los procesos de desarrollo por urbanización se establecen las siguientes cesiones obligatorias gratuitas para Zonas verdes y equipamientos comunales públicos, a cargo de los propietarios del suelo.

AREAS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES: El 17% del Área Neta Urbanizable (ANU) destinado para parques y zonas verdes, con excepción de los usos dotacionales que deberán ceder solo el 8%.

AREAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL: El 8% del área neta urbanizable restante del Área Neta Urbanizable, destinado a equipamiento comunal público; con excepción de los proyectos de los usos dotacionales que no tendrán la obligación de ceder áreas para equipamientos públicos.

Las áreas de cesión gratuitas con destino a Espacio Público (parques y zonas verdes) deberán ser dotadas con equipamiento para parques y mobiliario urbano de conformidad con la cartilla de espacio público que La Secretaría de Infraestructura expedirá para tal efecto. Lo anterior para ser escrituradas, registradas y entregadas al Municipio.

Para el cálculo de las cesiones obligatorias, se descontarán las zonas de control ambiental de los subsistemas viales, regionales y arteriales.

4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO – INTERPRETACIÓN DE NORMA.

Ley 388 de 1997. Artículo 73^o - Noción. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.



Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Ley 388 de 1997. Artículo 74º.- Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.**

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

El mismo efecto de plusvalía se desarrolla a profundidad en el DECRETO 1599 DE 1998 Artículo 2º.- Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- **La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.**
- Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas prevista en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se hayan utilizado para su financiación la contribución de valorización.

SIN EMBARGO SE HACE NECESARIO ACLARAR QUE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE TUNJA, NO HA ESTABLECIDO UN MECANISMO EFECTIVO PARA APLICAR ESTOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO EN LA CIUDAD DE TUNJA.

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Tunja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



Artículo 58°. Se adiciona al Acuerdo Municipal 014 Del 2001 el siguiente artículo: TRASLADOS Y COMPENSACION DE AREAS DE CESION PARA PARQUES Y ZONAS VERDES: Las cesiones obligatorias destinadas a parques o zonas verdes podrán trasladarse a otros predios en zonas deficitarias de la ciudad o zonas de riesgo alto no mitigable para la construcción de parques de paisaje o compensarse en dinero en los siguientes casos y bajo las siguientes condiciones:

1. Cuando el área de cesión sea menor a 700M2 esta deberá ser trasladada o compensada en dinero con destino al fondo de compensación de espacio público.
2. Solo se podrán realizar los traslados o compensaciones en dinero con destino al fondo de espacio público en proyectos de vivienda, de máximo el 50% del total del área de cesión, siempre y cuando el área de cesión nunca sea inferior a 700M2 que es el área mínima QUE SE DEBE dejar EN EL proyecto.
3. Los proyectos de usos no residenciales podrán trasladar hasta el 100% de las cesión de espacio público, excepto en los usos dotacionales donde no se pueden trasladar.
4. En el caso de traslados el área que será producto del traslado no puede ser inferior a 700M2.
5. En el caso de usos dotacionales no se podrán realizar traslados de las áreas de cesión.
6. En el caso de traslados a zonas de amenaza alta cárcavas o rondas de ríos, estas deberán contar con acceso.

5. ANÁLISIS FISICO DEL LOTE A CONSTRUIR.

5.1 ANÁLISIS PREDIAL.

De acuerdo a la información suministrada se puede evidenciar que existen algunos procesos prediales que ha tenido el lote en su trayectoria histórica.

Para comenzar, se debe establecer que en la matricula N° 070-72169 de la ciudad de Tunja, se realizaron las siguientes operaciones:

- "Sandoval Sierra Guillermo y Sierra de Sandoval Emma, adquirieron en mayor extensión así: parte por compra a González Pe/ a Segundo José del Carmen, por escritura 1110 del 12-09-69 de la notaria 2. de Tunja registrada el 23-10-69 libro 1. partida 2594... hoy con matricula inmobiliaria 070-0034572... y parte por compra a González Pe/ A Segundo José del Carmen, por escritura 1354 del 25-10-63 de la notaria 2. de Tunja registrada el 06-11-63 libro 1. Partida 2984... hoy con matricula inmobiliaria 070-0034609".

| | |
|--|----------------|
| ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-10-1983 Radicación: 0 | |
| Doc: OFICIO 642 DEL 02-10-1983 JUZG.3.CIVIL CTO DE TUNJA | VALOR ACTO: \$ |
| ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA CIVIL | |
| PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) | |
| DE: MANCIPE ALEJANDRO | |
| A: SANDOVAL SIERRA GUILLERMO DE JESUS | sucesion |

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Tunja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



SOCIEDAD BOYACENSE DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS

FUNDADA EN 1960

NIT: 891.800.657-4

PERSONERIA JURIDICA No. 250 del 13 de ABRIL 1961



En la Anotación N°1 de certificado de tradición y libertad se observa que se hace un proceso de sucesión a nombre del señor Sandoval, donde queda la propiedad con limitación específica antes de quedar en firme.

| | |
|---|-----------------------|
| ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-11-1990 Radicación: 8924 | |
| Doc: SENTENCIA 0 DEL 19-07-1990 JUZG.1.C.CTO DE TUNJA | VALOR ACTO: \$130,800 |
| ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION | |
| PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) | |
| DE: SANDOVAL SIERRA GUILLERMO DE JESUS | |
| A: SANDOVAL SIERRA GLORIA ALICIA | X |

En la anotación N°2: en el Año 1990, 7 años después de la primera anotación y con motivo de una sentencia, se establece la propiedad en firme y directa a Gloria Alicia Sandoval, con derecho real de dominio, motivo de un juicio de sucesión establecido de manera directa por el juzgado 1 del circuito de Tunja.

Es de anotar que hasta aquí se tiene un predio de 23000 mts el cual aún no ha sido subdividido.

La anotación N° 4 hace la cancelación de la Anotación N°1, motivo de un proceso de cancelación de demanda, instaurada por el señor: SANDOVAL SIERRA GUILLERMO DE JESUS, donde luego de un proceso de sucesión dicha propiedad queda en un título dominio incompleto y en un proceso de sucesión a nombre del señor SANDOVAL SIERRA.

| | |
|---|----------------|
| ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-05-1995 Radicación: 5342 | |
| Doc: OFICIO 709 DEL 25-05-1995 JUZG.3.C.CTO DE TUNJA | VALOR ACTO: \$ |
| Se cancela anotación No: 1 | |
| ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA | |
| PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) | |
| DE: MANCIPE ALEJANDRO | |
| A: SANDOVAL SIERRA GUILLERMO DE JESUS | sucesion |

En la anotación N° 3 la Señora Gloria Alicia Sandoval, realiza una hipoteca a la CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO la cual es absorbida por el Banco Agrario y que es levantada por medio de la Anotación N°5 mediante el CERTIFICADO 479 DEL 29-09-2005 NOTARIA 3 DE TUNJA.

La anotación 6 evidencia el proceso de cesión establecido al Municipio de Tunja, como parte de un proyecto de Urbanización y loteo establecido por el propietario real de dominio: SANDOVAL DE CASTELLANOS GLORIA ALICIA,

La anotación N° 7 mediante el Doc: Escritura 597 Del 31-10-2007 Notaria Cuarta y con un valor acto: \$17.333.000 se hace la COMPRAVENTA PARCIAL 2 LOTES DE TERRENO a la Gobernación de Boyacá.

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Tunja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



SOCIEDAD BOYACENSE DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS

FUNDADA EN 1960

NIT: 891.800.657-4

PERSONERIA JURIDICA No. 250 del 13 de ABRIL 1961



Con Fecha 12-07-2012 y Radicación: 2012-070-6-9684, mediante escritura 1273 del 09-07-2012 de la Notaria Primera y con un VALOR ACTO de \$53,000,000 se realiza una COMPRAVENTA PARCIAL de 643,41 M2 nombre de SAENZ SIERRA ALEXANDER.

| | |
|---|-----------------|
| ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-12-2012 Radicación: 2012-070-6-18019 | |
| Doc: ESCRITURA 2382 DEL 26-11-2012 NOTARIA PRIMERA | VALOR ACTO: \$0 |
| ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE | |
| PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) | |
| A: SANDOVAL DE CASTELLANOS GLORIA ALICIA | CC# 23268825 X |
| ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-12-2012 Radicación: 2012-070-6-18020 | |
| Doc: ESCRITURA 2580 DEL 18-12-2012 NOTARIA PRIMERA | VALOR ACTO: \$0 |
| ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2382 DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 2012 EN EL SENTIDO QUE SE REALIZARON VENTAS PARCIALES. QUEDANDOLE UN AREA DE 23.818.96 M2. | |
| PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) | |
| DE: SANDOVAL DE CASTELLANOS GLORIA ALICIA | CC# 23268825 X |

Finalmente la anotación 9 y 10 plantea el proceso del cual se desprende la matrícula Inmobiliaria N° 070-198144 motivo de la licencia de subdivisión que se evidencia en el Licencia de Subdivisión N° C"LS0036-2012 de la curaduría urbana de Tunja, donde se dependieron los siguientes predios:

| | |
|--|--|
| ARQ. CARMENZA TOBOS PALENCIA CURADORA | Licencia de Subdivisión N° C2LS0036-2012 Resolución N° 0430 del 25 de Junio de 2012 |
| CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO: | |
| NÚMERO DE PREDIOS RESULTANTES: | Seis (6) conforme a planos de subdivisión aprobados |
| ÁREA LOTE A SUBDIVIDIR: | 23.818.96 M2 |
| ÁREA LOTE 1 | 2.805.66 M2 |
| ÁREA LOTE 2 | 643.41 M2 |
| ÁREA LOTE 3 | 5.898.05 M2 |
| ÁREA LOTE 4 | 3.094.41 M2 |
| ÁREA REMANENTE 1 | 1.334.02 M2 |
| ÁREA REMANENTE 2 | 10.043.41 M2 |

Ilustración 1: Tomado de la licencia de subdivisión

Siendo el lote N° 1 al que se le adjudica el número catastral: 070-198144 con un saneamiento total de la condición predial.

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Tunja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



5.2 ANÁLISIS DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art. 11.)

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

a. Como afectaciones el suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales que se den en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los demás instrumentos que lo desarrollen.

b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local, que deberán ser diseñadas y construidas con base en las normas técnicas establecidas por el Manual de Diseño de Vías, expedido por la Secretaria de Infraestructura y las demás que determine el Municipio.

c. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial, se entenderán con un área adicional a la sección mínima establecida en el artículo 55 del Decreto Municipal N°241 del 2014 y a lo establecido en los perles viales del Plan de Movilidad. El ancho mínimo de la franja de control ambiental es de 2.5 metros, las cuales no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan y constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita.

d. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cuales deberán ser construidas con base en las normas técnicas establecidas por las empresas o entidades competentes y entregadas al municipio.

e. Las franjas de retiro de las vías nacionales de que trata el artículo la Ley 1228 de 2008 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

f. Hasta un 7% de los sistemas viales regionales y arteriales propuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del decreto municipal N°. 241 de 2014.

5.3 ANÁLISIS DE USO DE SUELO.

5.3.1 USOS PERMITIDOS. AL PREDIO 070 – 198144 DE LA CIUDAD DE TUNJA

Principal (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 28.)

"CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO"

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Tunja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



Residencial: Para viviendas VIS y VIP deberá cumplir con las condiciones de áreas mínimas de lote establecidas en el cuadro de tipologías edificatoria de la vivienda del artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.

Comercio Y Servicios: Se puede implantar esta tipología edificatoria en el tratamiento de desarrollo siempre y cuando cumpla con las condiciones de localización establecida para los diferentes usos comerciales y de servicios establecidos en el cuadro de tipologías edificatoria de los usos comerciales y de servicios artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014

Industrial: Se pueden localizar en el tratamiento de desarrollo solo como local industrial anexo y cumplimiento las condiciones normativas establecidas en el cuadro de tipologías arquitectónicas de los usos industriales del artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.

Complementario (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 28.)

Dotacional: Se permite siempre y cuando se cumplan las condiciones normativas establecidas en el artículo 60 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.

5.4 EDIFICABILIDAD BASE. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 13.) Al predio 070 – 198144.

El índice de construcción en el tratamiento de desarrollo 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 descontando las afectaciones; es decir de su área neta urbanizable.

El índice de construcción asignado para este tratamiento es de (1.0) como básico y hasta (2.5) como máximo cumpliendo con los porcentajes en áreas de cesión establecidos en el Artículo 77 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.

PARAGRAFO. Para calcular el índice de construcción no se contabilizarán las áreas señaladas en el parágrafo 4 del artículo 77 del POT. Los usos de servicios se asimilan a usos comerciales para el cálculo del índice de construcción.

EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Al predio 070 - 198144
(Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 13.)



| El índice máximo de construcción será de dos, cinco (2,5) y a a él se podrá acceder mediante una mayor cesión de espacio público y bajo las condiciones que se establecen en la siguiente tabla: | | | |
|--|---|---|---|
| IC | Cesiones obligatorias sobre área neta urbanizable ANU | Cesiones de espacio público en el mismo proyecto (predio) | Cesiones de espacio público a trasladar |
| 1,00 | Total de cesiones : 25% | 17% | Ver artículo 58 de Acuerdo 0016 de 2014 |
| 1,50 | Total de cesiones : 31% conformado por espacio público 23% y equipamientos 8%. | 17% | 6% |
| 2,00 | Total de cesiones : 40% conformado por espacio público 32% y equipamientos 8%. | 18% | 14% |
| 2,50 | Total de cesiones : 50% conformado por espacio público 42 % y equipamientos 8%. | 22% | 20% |

5.5 OCUPACIÓN APLICABLE AL PREDIO 070 - 198144

ÁREA MÍNIMA DEL PREDIO: El índice de ocupación predial –IOP–, es la fracción ocupada por toda la construcción, incluyendo zonas cubiertas, voladizos y aleros, del total del predio urbanizado. Se establece como índices máximos de ocupación de conformidad con el área de los predios los siguientes:

ÍNDICE MÁX. DE OCUPACIÓN URBANA DE LOS PREDIOS. (Sobre el área útil o privada de los predios)

| | |
|----------------------------------|-----|
| PREDIOS MENORES A 300 M2: | 0.8 |
| PREDIOS ENTRE 300 M2 Y 1.000 M2: | 0.7 |
| PREDIOS MAYORES A 1.000 M2 | 0.6 |

PARÁGRAFO 1. Este índice se calcula sobre el área neta urbanizable descontando las áreas de cesión para parques públicos, equipamientos y vías locales.

Actualmente existen variables favorables para el proyecto de desarrollo de la Sociedad Boyacense de Ingenieros y Arquitectos, como son la estabilidad en las bajas tasas de interés de los últimos años, impulsado principalmente por los subsidios en la tasa que otorga el gobierno para la compra de vivienda nueva de estrato 1 al 4, el cual está enmarcado dentro de las políticas nacionales que buscan convertir al sector de la construcción en impulsor de la economía.

5.6 ANÁLISIS DE PARAMENTOS.

De acuerdo al certificado de paramentos expedido por la Administración municipal donde consta entre otros lo siguientes paramentos, podemos analizar que:



| Vía | Clasificación Vial | PERFIL VIAL |
|-----------------------|--|---|
| | | Calzada y Andén |
| AVENIDA UNIVERSITARIA | V1- CORREDOR COMPLEMENTARIO 2 | Vía con derecho o franja vial de 28,50 metros (Dos calzadas de 7,5 metros, dos zonas verdes y/o ciclovía de 2 metros, cuatro sardineles de 0,25 metros y dos andenes de 3,00 metros), se debe medir del eje del separador 14,25 metros a cada costado, para establecer la línea de demarcación. |
| Calle 26 | V-4 MALLA VIAL LOCAL | Calzada de 6,00 metros, andén de 1,5 metros |
| Observaciones: | Sobre la Avenida Universitaria, únicamente se puede generar acceso peatonal, hasta que la Gobernación de Boyaca realice la entrega material de las obras de urbanismo. | |

6. TRATAMIENTO GENERAL DE DISEÑO, CRITERIOS FUNDAMENTALES.

6.1 TRATAMIENTO DE LAS SUPERFICIES DE TRÁFICO PEATONAL Y VEHICULAR

Los concursantes propondrán el tipo de superficie siguiendo las indicaciones y de acuerdo a las siguientes determinantes:

1. Dependiendo del tipo de circulación y rodamiento que este programado para cada eje vial y /o circuito peatonal.
2. La selección de materiales deberá justificarse mediante la presentación de la ficha técnica que señale la masa térmica del mismo y su grado de refracción del calor. En procura de un confort climático en el espacio público deberán – en ese orden de ideas- privilegiarse aquellos materiales (prefabricados o naturales) frescos, que traspiren, de colores claros que contrarresten la producción de calor.
3. En la estructura de los pisos deberán considerarse, espacio y/o soluciones subterráneas para el manejo de cableados eléctricos, telefónicos o de transmisión de voz y datos.
4. De acuerdo a la topografía, niveles, altura de andenes y de calle deberán proveerse soluciones para la canalización de las aguas lluvias.
5. En el manejo de texturas, formas, colores y propiedades de los materiales utilizados para las superficies se aplicarán criterios de diseños que permitan diferenciar y caracterizar los distintos espacios públicos y circulaciones.

6.2 VEGETACION Y PAISAJISMO

Los concursantes configuraran sus propuestas de vegetación y paisajismo de acuerdo a los siguientes parámetros:

1. Ajustándose a las indicaciones que al respecto señala el POT de Tunja y el Decreto actual que lo adopta.
2. Realizando la escena urbana existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia y el valor histórico de la trama existente.

“CONOCIMIENTO, EXPERIENCIA Y LIDERAZGO”

Calle 21 No. 10-32 Piso - 02 Telefax: 098-7423399, Cel: 310777760 Tunja-Boyacá-Colombia.

e-mail: sbiatunja@gmail.com



3. Privilegiando las especies vegetales que contribuyan a mejorar el confort climático en el espacio público.

6.3 SEÑALIZACIÓN

Los concursantes tendrán en cuenta el diseño de la señalización como parte de la imagen urbana que desean proyectar en la intervención, siguiendo las disposiciones que se tienen en el normativa nacional, así como la señalización vial debe responder a los lineamientos dispuestos en la Resolución N° 8364 del Ministerio de Obras Publicas y la Ley 62 de 1982.

7.0 LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS DE DISEÑO.

| | |
|--|---------|
| ÁREA NETA URBANIZABLE: | 1402 M2 |
| AREA DE TOTAL DE CESION: | 1402 M2 |
| AREA DE CESION EN EQUIPAMIENTO: | 224 M2. |
| AREA DE CESION DE TERRENO EN EL PREDIO ORIGINADOR: | 616 M2. |
| AREA DE CESION A TRASLADAR A OTRO PREDIO: | 560 M2. |
| EL ACCESO DEBE PLANTEARSE SOBRE LA CALLE 26. | |

8.0 PROGRAMA DE NECESIDADES.

| | |
|--|-----------|
| PARQUEADEROS RESIDENCIALES: | 65 UNID. |
| PARQUEADEROS DE VISITANTES: | 12 UNID. |
| PARQUEADEROS DE DISCAPACITADOS: | 3 UNID. |
| PARQUEADEROS DE COMERCIO: | 2 UNID. |
| UNIDADES DE VIVIENDA POR PISO: | 5 UNID. |
| AREA DE CONSTRUCCION COMERCIAL (1 PLANTA): | 800 M2 |
| AREA DE CONST.POR PISO DE VIVIENDA (4 - 15 PLANTA): | 400 M2. |
| AREA DE CONST. PISO DE SERV. AUXILIARES. (3 PLANTA): | 400 M2 |
| AREA DE CONST. PISO PARQUEADEROS. (2 PLANTA): | 800 M2 |
| ALTURA ESTIMADA: | 15 PISOS. |

9. DESGLOSE DE ESPACIOS POR CADA PISO.

9.1 NECESIDADES DEL 1º PISO.

| | |
|-----------------------------------|--------|
| RECEPCION: | 40 M2 |
| RAMPA VEHICULAR. | 50 M2 |
| ÁREA COMERCIAL: | 680 M2 |
| PARQUEADEROS PUBLICOS Y COMERCIO. | 500 M2 |
| PUNTO FIJO | 40 M2 |



9.2 NECESIDADES DEL 2º PISO.

| | |
|------------------------|---------|
| PARQUEADEROS PRIVADOS. | 840 M2. |
| PUNTO FIJO | 40 M2 |

9.3 NECESIDADES DEL 3º PISO.

| | |
|-----------------------------------|---------|
| SALÓN SOCIAL, (ÁREA DE CESIÓN 8%) | 224 M2. |
| GIMNASIO. | 150 M2 |
| SALÓN DE REUNIONES. | 200 M2 |
| AREAS DE RECREACION Y DEPORTE. | 50 M2 |
| AREA DE TERRAZAS | 400 M2 |
| PUNTO FIJO | 40 M2 |

9.4 NECESIDADES DEL 4º PISO AL PISO 14.

| | |
|-----------------------------------|--------|
| PUNTO FIJO | 40 M2 |
| 5 unidades habitacionales (72 m2) | 360 M2 |

9.5 NECESIDADES DEL 15º PISO.

| | |
|------------------------------------|--------|
| PUNTO FIJO | 40 M2 |
| 2 unidades habitacionales (180 m2) | 360 M2 |

10. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES.

Se recomienda que se solicite por parte del propietario el respectivo concepto de norma que expide la Curaduría Urbana, teniendo en cuenta que dicho concepto ayudara a aclarar los temas correspondientes para el trámite de licencia.

Se recomienda al concursante del proceso de diseño, que se realice una investigación específica de las condiciones normativas de la ciudad, teniendo en cuenta que lo consignado en el presente documento, puede tener diversos aspectos de interpretación de la cual se busca no haya variaciones inconvenientes.

Se aclara que en base a distintos procesos de cambio normativo que se dan en la ciudad de Tunja, los presentes análisis se establecen de acuerdo a un análisis preliminar, lo cual en el proceso de legalización tendrán un nivel de detalle más avanzado.