



DECRETO No. 1000-2019-138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 353 de 2000, modificado mediante Acuerdo 021 de 2002, y Acuerdo 134 de 2011, y

CONSIDERANDO

1. DE LOS PRECEPTOS NORMATIVOS

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como "*...los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley...*". (Negrilla fuera de texto)

Que el Decreto-Ley 019 de 2012 y el Decreto compilatorio 1077 de 2015, constituyen el marco normativo nacional por medio de los cuales se establecen las disposiciones que reglamentan de manera general la formulación y adopción de los planes parciales.

Que de acuerdo con los planos N°12 y N°13 del Acuerdo 021 de 2002, el predio objeto del plan parcial LA ESMERALDA II, se localiza en el Área Morfológica Homogénea 21, perteneciente a la pieza urbana ANTONIO VILLAVICENCIO, cuya definición, componentes, objetivos y operaciones urbanas se indican en los artículos 313, 314, 315 y 316 del Decreto 353 del 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio, por lo tanto, debe cumplir con los objetivos allí establecidos:

"ARTÍCULO 315. Pieza Urbana Antonio Villavicencio - Objetivos.

Son objetivos de la Pieza Urbana Antonio Villavicencio:

- 1. Promover la dotación de los servicios administrativos, sociales y comerciales para un sector de la ciudad a través de la construcción de un nodo de servicios de escala urbana y zonal.*
- 2. Consolidar un área de actividad especializada en la cadena agroindustrial bovina, con actividades comerciales complementarias."*

Que de acuerdo con el plano N°14 del Acuerdo 021 de 2002, el tratamiento urbanístico asignado al Área Morfológica donde se encuentra localizado es el de Actualización y/o Consolidación, no obstante, por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado, localizado en suelo de expansión urbana, el tratamiento correspondiente es el de Desarrollo.



DECRETO No. 1000-21 **138** - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado **"ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"**

Que el artículo 170 del Decreto 353 de 2000 -Plan de Ordenamiento Territorial- establece las directrices para la formulación de planes parciales de obligatorio cumplimiento.

Que la inclusión del suelo de expansión urbana al perímetro urbano está condicionado a la formulación de planes parciales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 del Decreto 353 de 2000, modificado por el artículo 11 del Acuerdo 021 de 2002, y su desarrollo está condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas de conformidad con el artículo 32 de la Ley 388 de 1997. Que los predios relacionados en la tabla 1 del presente acto administrativo conforman el área de planificación del plan parcial **"LA ESMERALDA II ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"** y se encuentra ubicado en suelo de expansión urbana, por lo cual como se estableció anteriormente su desarrollo se encuentra condicionado a la adopción de un plan parcial.

2. DE LA SOLICITUD Y RADICACIÓN

Que mediante Radicado No. 06545 con fecha 25 de febrero de 2015, el señor **HENRY JULIÁN GUERRA MORALES** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.318.416 de Bogotá, en condición de Representante Legal de la **SOCIEDAD OKABANGO SAS** con NIT 900.523.045-0 y apoderado especial de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocero del FIDECOMISO LA ESMERALDA y de la sociedad **CONSTRUCORP CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS**, propietaria del predio identificado con cédula catastral 00-17-0051-0002-000, presentó ante la Secretaría de Planeación Municipal la solicitud de determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"**, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-1910-2015 con fecha 28 de julio de 2015, esta Secretaría se pronunció frente a la solicitud de determinantes, manifestando que el área presentada no cumplía con la unidad de actuación urbanística mínima para la formulación de un proyecto de plan parcial y por consiguiente debían incorporar el predio colindante al polígono de planificación del proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"**.

Que mediante Radicado No. 24739 con fecha 28 de septiembre de 2015, el señor Henry Julián Guerra Morales justifica las razones por las cuales no puede unirse con más predios colindantes al predio objeto del proyecto, anexando documentación del predio vecino para su respectivo estudio.

3. DE LAS FACTIBILIDADES Y CONCEPTOS PARA REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

Que mediante Oficio GD.PE.20144000169941 con fecha 23 de mayo de 2014, la Empresa Electrificadora del Meta S.A E.S.P informó la disponibilidad del servicio y la existencia de redes de energía eléctrica de media tensión en la zona donde se realizará la formulación del proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"**.

Que mediante Certificado de Factibilidad de Servicio Público de Gas Domiciliario No. 07 del 3 julio de 2014, la empresa de servicios públicos LLANOGAS S.A. E.S.P. entregó factibilidad de servicio de gas natural domiciliario para el predio donde se realizará la formulación del proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"** conceptuando que el proyecto tiene factibilidad técnica. *JK*



DECRETO No. 1000-21  1 3 8 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

Que mediante Certificado de Disponibilidad de Servicio Público de Aseo No. 12 del 11 de julio de 2014 la empresa BIOAGRICOLA DEL LLANO S.A.-E.S.P. emitió factibilidad para la prestación del servicio de barrido, limpieza, recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

Que mediante Oficio No. 20141500042381 con fecha 12 de noviembre de 2014, la EAAV se pronuncia respecto a la factibilidad para los servicios públicos de acueducto, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para los predios donde se realizará la formulación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", así:

- Servicio de Acueducto: No hay Factibilidad del servicio, teniendo en cuenta que a pesar que la EAAV E.S.P cuenta con red de 10" que va por la Carrera 18 Este y abastece actualmente de agua potable al sector de Covisán, Delirio y Girasoles, esta línea está limitada para la prestación del servicio por presentar presiones bajas y altas demandas de caudal, por este motivo la prestación del servicio en esta zona queda supeditada a los proyectos de expansión, refuerzo, sectorización de redes y la fuente alterna, productos de un Modelo ajustado a las condiciones reales medidas en campo de estado y condiciones de servicio.
- Servicio de Alcantarillado Sanitario: El proyecto de plan parcial cuenta con Factibilidad del servicio de alcantarillado. La empresa de acueducto y alcantarillado de Villavicencio, en la actualidad cuenta con proyecto de la continuación del interceptor Maizaro Izquierdo, el cual fue diseñado teniendo en cuenta una densidad poblacional máxima permitida por planeación municipal, El promotor tendrá la responsabilidad de proyectar las redes principales del proyecto, presentarlas a la EAAV para su revisión y aprobación, las cuales deben ser construidas previo el trámite de disponibilidad, estas solo se podrán empalmar a los colectores y/o interceptores de la empresa con previa autorización y coordinación con la EAAV.
- Servicio De Alcantarillado Pluvial: No hay Factibilidad del servicio. La EAAV no cuenta con redes en el sector ni proyectos de extensión y ampliación. Sin embargo, se hace necesario que el urbanizador y/o constructor diseñe dentro del proceso de plan parcial, las obras que se requieran para evacuar las aguas lluvias provenientes del plan parcial considerando las áreas externas aportantes y, adelante los permisos ambientales ante la corporación si así los requiere el proyecto."

Mediante oficio 20161500025221 del 7 de Julio de 2016, la EAAV se pronuncia nuevamente sobre la factibilidad del servicio de alcantarillado sanitario señalando:

"En atención al oficio con radicado No. 2016-144-002739-2, donde se solicita la modificación de la factibilidad técnica para el plan parcial en referencia, con dirección entre la carrera 16 Este y la Carrera 16 Este y entre la calle 44 y el barrio Girasoles, identificado con cédula catastral 00-17-0051-0002-000 y matrícula inmobiliaria No. 230-138447, con un área de 5 hectáreas más 5812.821 metros cuadrados (55.812,821) con un número proyectado aproximado de 1000 usuarios.

Servicio de Alcantarillado. El plan parcial la esmeralda cuenta con factibilidad del servicio de alcantarillado sanitario con el colector Maizaro Izquierdo, sin embargo debido a la solicitud



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

presentada por el urbanizador, se evaluó la modificación de la factibilidad sobre la caja M44 del colector vencedores, para lo cual la empresa realizó la evaluación del comportamiento hidráulico del colector aguas debajo de la caja M44, con los caudales de las zonas urbanizadas actualmente, y mediante una calibración en campo durante época de lluvias, se verifica que actualmente el colector presenta un flujo al 39% de su capacidad total en los tramos comprendidos entre la caja M44, M45 y M56, al agregar los caudales del plan parcial la esmeralda 2 y las etapas restantes del proyecto Okavango, la tubería se comportaría con un 45.3% de su capacidad, sin embargo al realizar una tercera simulación con el área aferente al colector vencedores restante por urbanizar se evidencia que el caudal proyectado supera en un 27% la capacidad del colector sanitario, de acuerdo a lo anterior se deberá repartir las áreas aferentes actuales del colector vencedores, teniendo en cuenta una cobertura adicional de un colector en etapa de diseño denominado Colector Guatiquía margen derecha, el cual se localiza en un tramo paralelo al colector vencedores y su área de aferencia se traslapa en una zona al área de aferencia del colector vencedores. Por consiguiente se autoriza la modificación de la factibilidad del servicio de alcantarillado sanitario, para una conexión a la caja M44 del colector vencedores. "

Mediante oficio 20171200005251 del 02 de Octubre de 2017, la EAAV se pronuncia nuevamente sobre la factibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado sanitario.

Que el promotor del plan parcial allega el oficio 20131500061701 del 05 de noviembre de 2013, suscrito por el Gerente de la EAAV y la Subgerente Técnica, donde se determina con respecto a los diseños Hidrosanitarios presentados a consideración de la EAAV para el proyecto de la Avenida Colombia, que cruza por el eje del plan Parcial La Esmeralda II, y para la cuyos proyectos se tuvo en cuenta las demandas de disponibilidad de servicio de los predios colindantes a dicha vía, con el objeto que una vez construida no fuera necesario ejecutar nuevas obras de conexión por los servicios públicos que obligaran a romper la obra recién ejecutada, lo siguiente:

"Revisados los planos y memorias de diseño, el comité de Disponibilidad Inmediata de los Servicios, convocado por la Subgerencia técnica considera que:

- *Servicio de Acueducto: Se APRUEBA la Disponibilidad Inmediata del Servicio de Acueducto, teniendo en cuenta que los diseños cumplen con los parámetros exigidos por la empresa.*

Con base en la revisión realizada por la división de Apoyo técnico de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio- EAAV determinó APROBAR la Disponibilidad Inmediata del Servicio de Acueducto.

- *Servicio de Alcantarillado Sanitario: Se APRUEBA la Disponibilidad Inmediata del Servicio de Alcantarillado Sanitario, teniendo en cuenta que los diseños cumplen con los parámetros exigidos por la empresa.*

Con base en la revisión realizada por la división de Apoyo técnico de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio – EAAV determinó APROBAR la Disponibilidad Inmediata del Servicio de Alcantarillado Sanitario."



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

Que la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial la Macarena "CORMACARENA" mediante oficio del 4 de septiembre de 2015, señala:

"En atención a su solicitud nos permitimos informarle que el desarrollo urbanístico La Ceiba ubicado en el inmueble denominado La Esmeralda, cuenta con el permiso de prospección y exploración de aguas subterráneas mediante la construcción de un pozo profundo ubicado en las coordenadas planas N: 950.561 E 1.054.497, concedido en el acto administrativo No. PS-GJ.1.2.6.015.1251 del 22 de julio de 2015"

4. DE LAS DETERMINANTES Y PRONUNCIAMIENTOS TÉCNICOS

Que la Secretaría de Planeación mediante la Resolución No.185 con fecha 30 de diciembre de 2014 modificó la Resolución No 063 del 20 de junio de 2013 que determinó y delimitó un área de reserva para futura afectación vial para el desarrollo de la AVENIDA COLOMBIA y se determina la aplicación e instrumentos de actuación urbanística, estableciendo el trazado de vía que afecta el predio objeto del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

Que mediante Oficio No.1352-17.12-1395-2015, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio viabilizó la participación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. dentro del Sistema de Reparto Equitativo de cargas y Beneficios Urbanísticos, mediante la modalidad de entrega de suelo a través del concepto determinando un área de 8.370,27 m2.

Que la Secretaría de Control Físico del Municipio de Villavicencio, suscribió acta de recibo material de áreas de intercambio por derechos de edificabilidad adicional número COD 1402-17.12-1140-15 del 23 de julio de 2015, de un área de 8.948,48 m2 correspondientes al área de la afectación de la Avenida Colombia en el predio objeto del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

Que mediante Escritura Pública No. 3112 del 3 de julio de 2015 de la Notaría 3ª del Circulo de Villavicencio, se realizó la cesión de un área de terreno de 8.948,38 m2 correspondientes a la Avenida Colombia, inscrita al folio 230-194652, quedando como resultado dos remanentes denominados Remanente Uno con un área de 23.727,57 m2 con folio 230-194653 y Remanente Dos con un área de 23.004,05 m2 con folio 230-194654.

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-2954-2015 con 7 fecha diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal presentó a la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial La Macarena – CORMACARENA la solicitud de determinantes ambientales para la formulación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-2955-2015 con 7 fecha diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal presentó a la Secretaría de Movilidad la solicitud de determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-2956-2015 con 7 fecha diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal presentó a la Electrificadora del Meta la solicitud de determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" *dk*



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado **"ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"**

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-2957-2015 con 7 fecha diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal presentó a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio EAAV la solicitud de determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"**.

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-2958-2015 con fecha 7 diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal presentó a la Empresa Bioagrícola del Llano la solicitud de determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"**.

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-2959-2015 con fecha 7 diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal presentó a Llano Gas S.A la solicitud de determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"**.

Que mediante Oficio No. 1703-28.05/001507 con fecha 9 de diciembre de 2015, la Secretaría de Movilidad informa que *"revisado el estudio de movilidad presentado para el proyecto del plan parcial **"LA ESMERALDA II"** en la ciudad de Villavicencio, y la movilidad en el área adyacente en la situación con proyecto, se concluye que se garantiza técnicamente el tránsito esperado, la movilidad y la seguridad vial de los usuarios de las vías que ingresarán al predio"*, emitiendo concepto técnico de viabilidad para la operación del proyecto.

Que mediante Radicado No. 3027 con fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Movilidad allegó a esta Secretaría el Concepto Técnico de Viabilidad No. 1702-28.05/01507 del 9 de diciembre de 2015 relativo al plan parcial **"ESMERALDA II"**.

Que mediante Radicado No. 44053 con fecha 22 de diciembre de 2015, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio EAAV, dio respuesta a la solicitud de determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"**.

Que mediante Radicado No 05858 con fecha 24 de febrero de 2016, la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial la Macarena CORMACARENA emitió el oficio PM.GPO.1.3.15.1851 haciendo referencia a las determinantes ambientales, indicando los aspectos con base en los cuales se adelantará la concertación del proyecto para el proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"**.

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-09 con fecha 30 de agosto de 2016, la Secretaría de Planeación envía a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio -EAAV- la revisión y aprobación de estudios y diseños de acueducto y alcantarillado del plan parcial **"LA ESMERALDA II"** de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015.

Que mediante Oficio del 28 de septiembre del 2016, este despacho solicita la revisión No. 2 de diseños de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial del proyecto de plan parcial denominado **"LA ESMERALDA II"**.

Que mediante Radicado No. 3102 con fecha 02 de octubre del 2017, la EAAV-ESP emite factibilidad de prestación de servicio de acueducto y alcantarillado al plan parcial **"LA ESMERALDA II"** *JA*



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

Que mediante Radicado No. 49771 con fecha 25 de septiembre del 2017, el arquitecto **HENRY JULIAN GUERRA MORALES** hace entrega de la factibilidad de prestación de servicios de acueducto y alcantarillado del plan parcial "LA ESMERALDA II" otorgada al proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

Que mediante oficio de salida No. 1352-43.30/118 del 04 diciembre de 2017 se solicitó a la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo la Macarena "CORMACARENA" aclaración de las determinantes ambientales expedidas mediante oficio No. PM.GPO 1.3.15.1851 del 21 de diciembre de 2015.

5. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

Que conforme a lo señalado en el oficio PM-GPO-1.3.15.1851 de CORMACARENA, "el predio se encuentra con influencia de una zona de condición de Amenaza por inundación en concordancia con el Plano 3 A: Zonificación Por Amenazas Naturales, Inundación, Suelo Urbano, con un área aproximada de 0.88 Ha en grado de Amenaza Alta, y un área aproximado de 4.74 Ha en grado de Amenaza Baja, tal como puede apreciarse en la imagen 7 (...)"

Que el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, indica que "*cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia*".

6. DE LA FORMULACIÓN Y RADICACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL "LA ESMERALDA II".

Que mediante Radicado No. 44447 con fecha 29 de diciembre de 2015, el señor **MARCO ANTONIO PARRA GUTIERREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 17.312.348 de Villavicencio, quien actúa como apoderado especial para la presentación y trámites correspondientes a la concertación y aprobación del plan parcial por el señor **HENRY JULIÁN GUERRA MORALES**, presenta la formulación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" en el predio identificado de la siguiente manera:

NOMBRE PREDIO	MAT. INMOB.	CÉDULA CATASTRAL	TITULARES	ÁREA M2
AVENIDA COLOMBIA	230-194652	50001-00-17-0051-0002-000	MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO-NIT. 892.099.324-3	8,370.27
LOTE PARTE LA CEIBA REMANENTE 1	230-194653		ALIANZA FIDUCIARIA S.A. 860.531.315-3 VOCERA DE FIDEICOMISO LA	23,727.57



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

LOTE PARTE LA CEIBA REMANENTE 2	230-194654	ESMERALDA 830.053.812-2	23,582.16
------------------------------------	------------	-------------------------	-----------

Que mediante Resolución 1350-56.09-002 del 27 de enero de 2016 notificada el día 1 de febrero de 2016 se suspendieron términos para expedir el Concepto Favorable o Desfavorable de Viabilidad hasta que se pronuncien las empresas de Servicios Públicos, la Secretaría de Movilidad y la Autoridad Ambiental CORMACARENA.

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-1050-2016 con fecha 28 de abril de 2016, la Secretaría de Planeación Municipal emite observaciones al Documento Técnico de Soporte de proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

Que mediante Radicado No. 21599 con fecha 23 de junio de 2016, el señor **HENRY JULIÁN GUERRA MORALES** solicitó prorroga por un periodo igual al concedido inicialmente, para dar cumplimiento a las observaciones hechas al proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-1790-2016 con fecha 7 de julio de 2016, la Secretaría de Planeación Municipal concedió un plazo adicional de treinta (30) días, para que el promotor del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" haga entrega de la respuesta a las observaciones hechas mediante oficio No. 1352-43.30-1050-2016 del 28 de abril de 2016.

Que mediante Radicado No. 26137 con fecha 26 de julio de 2016, el promotor del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", dio respuesta a las observaciones realizadas por esta Secretaría al Documento Técnico de Soporte.

Que mediante Resolución No. 1350-56.09-115 del 09 de septiembre de 2016, la Secretaría de Planeación Municipal decidió sobre la viabilidad del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" emitiendo *CONCEPTO DESFAVORABLE* a la formulación del plan parcial, notificando al señor **MARCO ANTONIO PARRA GUTIERREZ** en calidad del apoderado del plan parcial.

Que mediante Radicado No. 29111 con fecha 12 de junio de 2017, el señor **HENRY JULIÁN GUERRA MORALES** manifestó a la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 775 de 2016 citó al señor **MARCO ANTONIO PARRA GUTIERREZ** para que se notificara de la Resolución No. 1350-56.09-115-2016, quien era una persona que no contaba con la facultada para recibir dicha notificación, dado que en el expediente del proceso de formulación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" solo se reconoce al arquitecto **HENRY JULIÁN GUERRA MORALES** como persona autorizada, y como consecuencia nunca fue notificado conforme con los lineamientos legales.

Que como consecuencia de lo anterior, se procedió a la revisión del expediente observando que efectivamente hubo un error al citar a notificación de la Resolución 1350-56.09-115 de 2016 al señor **MARCO ANTONIO PARRA GUTIERREZ** siendo este apoderado por el señor **HENRY JULIÁN**



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

GUERRA MORALES para la presentación y trámites correspondientes a la concertación y aprobación del proyecto de plan parcial denominado "**LA ESMERALDA II**" y no para notificarse en nombre suyo en actos administrativos relacionados con el proyecto.

Así las cosas, como la Resolución 1350-56.09-115 de 2016 solo reconoce al señor **HENRY JULIÁN GUERRA MORALES** como persona autorizada, se debe surtir la debida notificación a éste, en aras de asegurar el debido proceso y la publicidad de dicho acto administrativo.

Que mediante Resolución No. 1350-56.09-130 del 20 de octubre de 2017 notificada el 29 de noviembre de 2017 se declara nulidad de la Resolución 1350-56.09-115 de 2016, razón por la cual se procede continuar con la viabilidad del proyecto de plan parcial denominado "**LA ESMERALDA II**".

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-118 con fecha 04 de diciembre de 2017, esta Secretaría solicitó a CORMACARENA aclaración de las Determinantes Ambientales emitidas mediante oficio PM.GPO.1.3.15.1851, en razón a que las mismas no se encuentran completas y su determinación es necesaria para completar la etapa de viabilidad del proyecto de plan parcial denominado "**LA ESMERALDA II**".

Que mediante Resolución No. 1350-56.09-161 del 5 de diciembre de 2017 notificada el 13 de diciembre de 2017, la Secretaría de Planeación Municipal suspende los términos para dar viabilidad al proyecto de plan parcial denominado "**LA ESMERALDA II**".

Que mediante Radicado No. 04306 con fecha 29 de enero de 2018, el señor **HENRY JULIÁN GUERRA MORALES** solicitó que sean reanudados los términos para dar continuidad al proceso de formulación del proyecto de plan parcial denominado "**LA ESMERALDA II**" justificado que el numeral 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015 establece que "*el objeto de la concertación ambiental se genera entre otros motivos por la delimitación de los suelos de protección y la colindancia con áreas de amenaza y riesgos*".

Que mediante Resolución No. 1350-56.09-020 del 21 del 31 de enero de 2018, la Secretaría de Planeación Municipal procedió a reanudar los términos para emitir concepto de viabilidad para el proyecto de plan parcial denominado "**LA ESMERALDA II**".

Que mediante Resolución No. 1350-56.09-027 del 21 de febrero de 2018, la Secretaría de Planeación Municipal emitió *CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD* para el proyecto de plan parcial denominado "**LA ESMERALDA II**", en razón a que el proyecto presentado en la fase de formulación del plan parcial fue revisado y responde a los lineamientos urbanísticos señalados en las determinantes del plan parcial, las recomendaciones emitidas por las entidades competentes y cumple con la normativa urbanística en desarrollo del artículo 2.2.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

7. NOTIFICACIÓN DE VECINOS

Que mediante aviso publicado en el diario *La Republica* del 19 de mayo de 2016, se informó a vecinos y terceros que el señor **HENRY JULIAN GUERRA MORALES**, actuando como apoderado del patrimonio autónomo fideicomiso **LA ESMERALDA**, radicó ante la oficina de DIRECCION



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

ORDENAMIENTO TERRITORIAL el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

8. DE LA CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL

Que mediante Oficio No. 1352-43.30-037-2018 recibido con radicado No. 004326 del 27 de febrero de 2018, la Secretaría de Planeación Municipal radicó ante CORMACARENA los documentos correspondientes a la formulación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", en concordancia con los numerales 1, 2 y 5 del artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.

Que una vez efectuada la revisión correspondiente de la documentación presentada, el día 05 de junio de 2018 tiene lugar audiencia de concertación en las oficinas de CORMACARENA, a la cual asiste el Secretario de Planeación Municipal de Villavicencio acreditando la correspondiente delegación del Alcalde de Villavicencio para suscribir el acta de concertación ambiental.

En consecuencia, es procedente adoptar el proyecto del plan parcial "LAS ESMERALDA II- ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".

Por lo anteriormente expuesto, el Alcalde del Municipio de Villavicencio,

DECRETA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN. Adóptese el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", y por tanto las disposiciones aquí establecidas, que son de carácter obligatorio para el desarrollo del área objeto de planificación, razón por la cual no podrá adelantarse en dicha área ninguna actuación urbanística que contrarié y/o modifique las disposiciones del presente plan.

ARTÍCULO 2.- LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN. El proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", está delimitado de conformidad con el plano de levantamiento topográfico PP-EII-D-01 (1 de 10) que hace parte integral del presente acto administrativo, y su delimitación corresponde a los siguientes linderos:

NORTE: Barrio LOS GIRASOLES y Lote B Vereda Caños Negros.
ORIENTE: Carrera 18 Este
SUR: Barrio El Delirio Covisan
OCCIDENTE: Avenida Colombia, Etapa 4 y 5 parque habitacional La Esmeralda

El área objeto de planificación del plan parcial se delimita en la siguiente cartera de coordenadas:



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

TABLA 1.- DELIMITACIÓN GEO-REFERENCIADA DEL ÁREA DEL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL LA ESMERALDA II								
COORDENADAS			COLINDANCIA					
MOJÓN	ESTE	NORTE	CARDINAL	DE	A	DIST.	LONG.	COLINDANTE
17	1,054,575.261	950,605.063	NORTE	17	16	26.03	161.27	ASENTAMIENTO URBANO LOS GIRASOLES
16	1,054,601.124	950,602.085		16	M1	39.96		
M1	1,054,640.416	950,594.813		M1	M2	70.05		
M2	1,054,699.693	950,557.480		M2	208	25.22		
208	1,054,723.956	950,550.588		208	M3	42.78		
M3	1,054,765.111	950,538.897	ORIENTE	M3	M4	26.62	100.42	LOTE B VEREDA CAÑOS NEGROS-SUCESIÓN GABRIEL ENRIQUE GONZÁLEZ CANDÍA/OMAR VEGA (POSEEDOR)
M4	1,054,791.331	950,534.297		M4	M5	31.01		
M5	1,054,822.319	950,533.069		M5	M6	27.60		
M6	1,054,817.929	950,505.821		M6	M42	137.58		
M42	1,054,786.453	950,371.888		M42	M8	46.12		
M8	1,054,775.902	950,326.996	SUR	M8	M9	16.84	249.51	BARRIO EL DELIRO COVISAN
M9	1,054,759.392	950,330.330		M9	M10	26.54		
M10	1,054,732.849	950,330.026		M10	M11	27.58		
M11	1,054,708.531	950,343.037		M11	M12	20.49		
M12	1,054,688.634	950,347.938		M12	M13	4.76		
M13	1,054,684.269	950,346.027		M13	M14	12.96		
M14	1,054,676.704	950,335.505		M14	M15	25.15		
M15	1,054,660.480	950,316.293		M15	M16	9.87		
M16	1,054,652.147	950,310.996		M16	M17	13.06		
M17	1,054,643.576	950,301.147		M17	M18	14.04		
M18	1,054,632.740	950,292.227		M18	M19	68.65		
M19	1,054,569.274	950,266.060	M19	26	9.57			
26	1,054,559.804	950,264.707	OCCIDENTE	26	25	13.56	178.62	ETAPA 5 PARQUE HABITACIONAL LA ESMERALDA
25	1,054,563.088	950,277.836		25	R8	18.30		
R8	1,054,565.901	950,295.917		R8	V15	146.76		
V15	1,054,588.493	950,440.929		V15	V14	30.05	30.05	AVENIDA COLOMBIA
V14	1,054,593.098	950,470.625		V14	23	23.24	172.39	ETAPA 4 PARQUE HABITACIONAL LA ESMERALDA
23	1,054,596.696	950,493.616		23	22	33.28		
22	1,054,601.849	950,526.494		22	21	4.59		
21	1,054,599.906	950,530.674	21	20	30.04			
20	1,054,574.251	950,546.309	20	19	31.90			
19	1,054,547.799	950,564.130	19	18	28.81			
18	1,054,562.958	950,588.632	18	17	20.53			
17	1,054,575.261	950,605.063						
ÁREA DEL PLAN PARCIAL								55,680.00



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

ARTÍCULO 3.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS QUE HACEN PARTE DE LA DELIMITACIÓN.

El plan parcial está compuesto por tres (3) predios que corresponden al área de delimitación del Plan Parcial La Esmeralda II, que representan la afectación de la Avenida Colombia y los dos predios remanentes producto de la subdivisión y cesión de la afectación vial, identificados de la siguiente manera:

TABLA 2.- DATOS DE LOS PREDIOS MATRICES

NOMBRE PREDIO	MAT. INMOB.	CÉDULA CATASTRAL	TITULARES	ÁREA
Avenida Colombia	230-194652	50001-00-17-0051-0002-000	MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO-NIT. 892.099.324-3	8,370.27
Lote parte La Ceiba remanente 1	230-194653		ALIANZA FIDUCIARIA S.A. 860.531.315-3	23,727.57
Lote parte La Ceiba remanente 2	230-194654		VOCERA DE FIDEICOMISO LA ESMERALDA 830.053.812-2	23,582.16

ARTÍCULO 4.- DOCUMENTOS DE FORMULACIÓN. Hacen parte integral del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", adoptado mediante el presente decreto, los documentos técnicos de soporte, los planos generales y de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos de expresión y apoyo.

Así mismo, forman parte integral los anexos, las certificaciones, actas y conceptos emitidos por las empresas de servicios públicos, la Corporación Ambiental, y la Secretaría de Planeación, los cuales se aprueban y adoptan, en conjunto con las disposiciones que conforman el presente Decreto.

TABLA 3.- DOCUMENTOS Y SOPORTES

1	DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE (DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA URBANA)	70 PGS
2	DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE (FORMULACIÓN)	59 PGS
3	COMPONENTE AMBIENTAL	33 PGS
4	CARTA CATASTRAL PREDIO MAYOR EXTENSIÓN (ORIGINAL)	1 PG
5	DISPONIBILIDAD BIOAGRÍCOLA. OF. BIO 3-0032735 CERTIFICACIÓN 012 DE 2014	2 PGS
6	CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE LLANOGAS 07 DE 2014	2 PGS
7	CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE REDES Y DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO EMSA GD-PE-2014000169941	1 PG
8	OFICIO EAAV APRUEBA DISEÑO HIDROSANITARIO SISTEMAS DE LA AVENIDA COLOMBIA	4 PGS
9	FACTIBILIDAD EAAV OFICIO 20141500042381	4 PGS
10	MODIFICACIÓN FACTIBILIDAD ALCANTARILLADO SANITARIO OFICIO 20161500025221	2 PGS
11	FACTIBILIDAD EAAV No. 2017200005251	5 PGS
12	OFICIO CORMACARENA PM-GA.3.15.5931 DONDE INFORMA QUE LA CEIBA QUE HACE PARTE DE LA ESMERALDA CUENTA CON PERMISO DE EXPLORACIÓN SEGÚN RESOLUCIÓN PS-GJ.1.2.6.015.1251 DE JULIO 22 DE	1 PG



DECRETO No. 1000-21 = 138 DE-2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

	2015	
13	RESOLUCIÓN PS-GJ.1.2.6.015.1251 DE JULIO 22 DE 2015	17 PGS
14	OFICIO DE SOLICITUD DE PRORROGA DEL PERMISO DE EXPLORACIÓN RADICADO No. 009013	1 PG
15	AUTO DE INICIO DE TRÁMITE DE SOLICITUD DE UNA SEGUNDA CONCESIÓN PARA EL SISTEMA DE ACUEDUCTO DEL PARQUE HABITACIONAL LA ESMERALDA AUTO PS-GJ-1.2.64.16.0719	4 PGS
16	COPIA DE PUBLICACIÓN EN DIARIO LA REPUBLICA DEL AUTO DE INICIO	1 PG.
17	RESOLUCIÓN PS-GJ.1.2.6.15.2261 PERMISO DE CONCESIÓN PARQUE HABITACIONAL LA ESMERALDA.	26 PGS
18	ESTUDIO GEOTÉCNICO PRELIMINAR	59 PGS
19	CARTERA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	34 PGS.
20	ESCRITURA PUBLICA 3279 DEL 17 DE JUNIO DEL 2005 NOT. 1ª V/CIO.	8 PAGES
21	ESCRITURA PUBLICA 3112 DEL 3 DE JULIO DE 2015 – CESIÓN AVENIDA COLOMBIA Y SUBDIVISIÓN PREDIOS REMANENTES.	74 PGS
22	CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DEL PREDIO 230-138447	2 PGS
23	CONCEPTO DE VIABILIDAD D.E.A. 1352-17.12-1395-2015	4 PGS
24	RESOLUCIÓN 1350-56.09/129 DE 2015	3 PAGES
25	CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DEL PREDIO ORIGINAL 230-138447	2 PAGES
26	CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DEL PREDIO CEDIDO PARA LA AVENIDA COLOMBIA 230-194652	2 PGS
27	CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DEL PREDIO REMANENTE 1 PARTE LA CEIBA 230-194653	2 PGS
28	CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DEL PREDIO REMANENTE 2 PARTE LA CEIBA 230-194654	2 PGS
29	COPIA DEL PODER OTORGADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LA ESMERALDA AL SEÑOR HENRY JULIAN GUERRA MORALES PARA EL PLAN PARCIAL LA ESMERALDA II	1 PG
30	CERTIFICADO DE CÁMARA DE COMERCIO DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	9 PGS
31	CERTIFICADO DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EXPEDIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	3 PGS
32	OFICIO 1703-28.05/001507 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2015 POR EL CUAL APRUEBA EL ESTUDIO DE MOVILIDAD	12 PG
33	COPIA DE LA PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN A VECINOS SURTIDA EN EL DIARIO LA REPUBLICA DEL 19 DE MAYO DE 2016	1 PG
34	ANÁLISIS DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD	316 PGS
PROYECTO HIDROSANITARIO		
1	OFICIO REMISORIO	1 PG
2	COPIA DE LA MATRÍCULA PROFESIONAL DE LA INGENIERA ROSA EUGENIA SUAREZ CASTILLO	1 PG
3	MEMORIA TÉCNICA PROYECTO	173 PGS



DECRETO No. 1000-21 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

TABLA 4.- PLANOS DEL PROYECTO

PLANOS DEL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO		
PP-EII-D-01	1 DE 10	PLANO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN CON EL ANEXO DE GEO-REFERENCIACIÓN DE MOJONES DE ACUERDO A LAS COORDENADAS PLANAS CON ORIGEN EN EL OBSERVATORIO ASTRONÓMICO DE BOGOTÁ
PP-EII-D-02	2 DE 10	PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES PROYECTADOS Y EXISTENTES
PP-EII-N-01	3 DE 10	PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA O PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO
PP-EII-N-02	4 DE 10	PLANO DE LA RED VIAL Y PERFILES VIALES
PP-EII-N-03	5 DE 10	PLANO DE ESPACIO PÚBLICO Y DE LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS
PP-EII-N-05	6 DE 10	PLANO DE USOS Y APROVECHAMIENTOS
PP-EII-N-06	7 DE 10	PLANO DE ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS.
PP-EII-N-07	8 DE 10	PLANO DE LA UNIDAD DE GESTIÓN.
PP-EII-N-08	9 DE 10	PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS
PP-EII-N-09	10 DE 10	PLANO DE DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS O SUBZONAS BENEFICIARIAS DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS QUE PERMITAN DETERMINAR EL EFECTO DE PLUSVALÍA
PLANOS HIDRÁULICOS		
1	1 DE 1	PLANO PROYECCIÓN DE ALCANTARILLADO SANITARIO
1	1 DE 1	PLANO PROYECCIÓN DE ALCANTARILLADO PLUVIAL
1	1 DE 1	PLANO PROYECCIÓN DE ACUEDUCTO
1	1 DE 1	PERFILES DE ALCANTARILLADO Y DETALLES
1	1 DE 4	DETALLES
1	2 DE 4	DETALLES
1	3 DE 4	PERFILES DE ALCANTARILLADO Y DETALLES
1	4 DE 4	PERFILES DE ALCANTARILLADO Y DETALLES
PLANOS ELÉCTRICOS		
1	E1 DE 1	PLANO DE REDES DE MEDIA TENSIÓN

Parágrafo: Hacen parte del presente decreto los planos y el documento técnico de formulación del plan parcial debidamente firmados y sellados por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 5.- PRINCIPIOS GENERALES. Son principios generales determinantes para el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" los siguientes:

1. Función social y ecológica de la propiedad
2. Prevalencia del interés general sobre el particular



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

3. Distribución equitativa de cargas y beneficios
4. Inclusión social
5. Sostenibilidad ambiental.

ARTÍCULO 6.- DEFINICIONES. Para todos los efectos del presente decreto aplíquense las siguientes definiciones generales:

1. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios sujetos a plan parcial.
2. **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
3. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
4. **Aprovechamiento urbanístico básico** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
5. **Aprovechamiento urbanístico básico mínimo.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en proporción a las cesiones mínimas otorgadas por el proyecto.
6. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
7. **Cesiones urbanísticas mínimas.** Son las porciones de suelo que deben ceder los titulares del presente plan parcial con destino a la conformación del espacio público, los equipamientos y las vías, producto del aprovechamiento básico mínimo.
8. **Cesiones urbanísticas diferidas.** Son aquellas cesiones que se localizaran en las respectivas actuaciones urbanísticas y que no se localizaran dentro del proyecto del plan parcial, las cesiones urbanísticas diferidas no podrán superar el 40% del total de las áreas de cesión tipo B mínimas.
9. **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
10. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.



DECRETO No. 1000-21 = 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

11. **Infraestructura o red vial principal.** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio a escala regional, metropolitana y/o urbana.
12. **Infraestructura o red vial secundaria.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la red vial principal y la red vial local.
13. **Infraestructura o red vial local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una.

CAPÍTULO II
CUADROS DE ÁREAS

ARTÍCULO 7.- CUADRO DE ÁREAS. El área objeto de planificación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", se distribuye de conformidad con la siguiente tabla:

TABLA 5.- CUADRO GENERAL DE ÁREAS

ÁREAS	m ²	m ²	m ²
ÁREA DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA			55,680.00
AFECTACIONES Y RESERVAS			17,417.61
AVENIDA COLOMBIA		8,370.27	
RONDA CAÑO SECO		9,047.34	
ÁREA NETA URBANIZABLE			38,262.39
CESIONES OBLIGATORIAS AL ESPACIO PÚBLICO			14,383.56
VÍAS LOCALES		3,556.59	
VÍA LOCAL 1	984.49		
VÍA LOCAL 2	2,428.84		
VÍA LOCAL 3 (AMPLIACIÓN CARRIL CRA 18 ESTE)	143.26		
CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS TIPO "A" Y TIPO "B"		10,033.82	
GLOBO A-1 (20% CESIONES A Y 40% DE CESIONES B)	5,669.22		
GLOBO A-2 (80% CESIONES A Y 20% CESIONES B)	4,364.60		
ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA ALTA		793.15	
GLOBO 1	717.15		
GLOBO 2	76.00		
ÁREA ÚTIL			23,878.83
SL-1		1,357.61	
SL-2		14,448.22	
SL-3		8,073.00	



DECRETO No. 1000-21 **138** DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

CESIÓN LOCAL TIPO B A CEDER EN LA ESMERALDA 1	274.35	
CESIONES VECINALES TIPO "B" PENDIENTES	5,153.70	

Parágrafo 1. Para todos los efectos del plan parcial el área bruta es la fijada por el levantamiento topográfico (55.680,00 m²).

Parágrafo 2. De los valores señalados en el cuadro anterior falta descontar las áreas correspondientes a las CARGAS LOCALES relativas a mala vial local y/o vías terciarias al interior de las manzanas, que se definirán en la siguiente actuación urbanística (Licencia de Urbanización).

Parágrafo 3. Las áreas aquí señaladas y los planos de formulación podrán ser objeto de ajuste en las respectivas licencias urbanísticas que se expida como consecuencia del desarrollo del PLAN PARCIAL ESMERALDA II con ocasión de ajustes topográficos o actualizaciones ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Parágrafo 4. No obstante previo a la expedición de la licencia urbanística se debe realizar aclaración de la Escritura No. 3112 de 2015 por medio de la cual se establece el sistema para el reparto equitativo de cargas y beneficios, lo anterior ya que se observa una diferencia en el área de la afectación vial lote la ceiba avenida Colombia V-30 y los remanentes.

CAPITULO III
SUELOS DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 8.- SUELO DE PROTECCIÓN. De acuerdo con las determinantes ambientales expedidas por CORMACARENA mediante oficio PM.GPO.1.3.15.1851 en el polígono de planificación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", se localizan los siguientes elementos naturales ambientales a proteger, los cuales hacen parte de la Estructura Ecológica principal del plan parcial y por tanto del Sistema General Ambiental:

1. Ronda hídrica Caño Seco: Existen 9.047,34 m² de protección ambiental por constituir zonas de ronda y cauce de Caño Seco, tal como se resumen en la tabla siguiente:

TABLA 6.- ÁREAS DE PROTECCIÓN POR RONDA Y CAUCE DE CAÑO SECO

CAÑO SECO CON SU RESPECTIVA FAJA DE PROTECCIÓN HÍDRICA			10	1054616	950322
ID	X	Y	11	1054616	950322
1	1054567	950305	12	1054616	950322
2	1054574	950298	13	1054617	950323
3	1054591	950306	14	1054619	950324
4	1054605	950314	15	1054631	950335
5	1054609	950316	16	1054632	950336
6	1054609	950316	17	1054636	950346
7	1054611	950318	18	1054643	950355
8	1054613	950319	19	1054648	950360
9	1054615	950321	20	1054656	950366
			21	1054666	950380
			22	1054682	950388



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

23	1054699	950386
24	1054718	950382
25	1054719	950381
26	1054733	950374
27	1054748	950372
28	1054759	950370
29	1054772	950371
30	1054786	950368
31	1054785	950367
32	1054785	950364
33	1054776	950327
34	1054759	950330
35	1054733	950330
36	1054709	950343
37	1054689	950348
38	1054684	950346
39	1054678	950338

40	1054677	950336
41	1054669	950326
42	1054660	950316
43	1054652	950311
44	1054644	950301
45	1054633	950292
46	1054600	950279
47	1054578	950270
48	1054569	950266
49	1054560	950265
50	1054561	950267
51	1054563	950276
52	1054566	950296
53	1054567	950300
54	1054567	950301
55	1054567	950303
56	1054567	950305

Parágrafo 1. La cartera de coordenadas de la tabla anterior corresponde a la información consignada en el Acta de Concertación Ambiental del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

Parágrafo 2. Las áreas anteriormente citadas, se localizan y se geo-referencian por sus mojones y coordenadas en los planos PP-EII-D-02- SISTEMAS ESTRUCTURANTES (2 DE 10), PP-EII-N-01 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO (3 DE 10), PP-EII-N-03- ESPACIO PÚBLICO (5 DE 10) Y PP-EII-N-06 – ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 9.- ÁREAS CON AMENAZA DE INUNDACIÓN. En el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", se presentan dos (2) zonas con amenaza de inundación alta, las cuales se relacionan en la siguiente tabla y se identifican en el plano 3 denominado Zonificación por Amenazas Naturales, Inundación Suelo Rural del Acuerdo 287 de 2015.

TABLA 7.- Áreas con Amenaza Alta de inundación.

ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA ALTA		793.15 m ²
GLOBO 1	717.15	
GLOBO 2	76.00	

Dichos globos de terreno mantendrán su condición de suelo de protección no urbanizable, mientras se presentan los estudios técnicos de que trata el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 2218 de 2015 que señala:

"4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán *do*



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia."

De conformidad con el Acta de Concertación Ambiental del proyecto de plan parcial "LA ESMERALDA II", la cartera de coordenadas del suelo con AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN, corresponde a:

AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN		
ID	X	Y
1	1054789	950383
2	1054789	950381
3	1054786	950371
4	1054786	950370
5	1054776	950327
6	1054759	950330
7	1054733	950330
8	1054709	950343
9	1054689	950348
10	1054684	950346
11	1054678	950338
12	1054677	950336
13	1054699	950326
14	1054660	950316
15	1054652	950311
16	1054644	950301
17	1054633	950292
18	1054600	950279
19	1054578	950270
20	1054569	950266
21	1054560	950265
22	1054561	950267
23	1054563	950276
24	1054566	950296
25	1054566	950296
26	1054569	950296
27	1054574	950297
28	1054578	950297
29	1054581	950298
30	1054585	950298
31	1054585	950298
32	1054588	950300
33	1054588	950300
34	1054589	950301
35	1054594	950304

36	1054596	950306
37	1054603	950311
38	1054603	950311
39	1054603	950312
40	1054611	950318
41	1054613	950319
42	1054636	950339
43	1054641	950344
44	1054644	950346
45	1054645	950347
46	1054648	950349
47	1054653	950353
48	1054654	950354
49	1054656	950356
50	1054661	950359
51	1054662	950360
52	1054666	950363
53	1054670	950365
54	1054671	950366
55	1054671	950366
56	1054678	950370
57	1054679	950370
58	1054679	950370
59	1054687	950373
60	1054687	950374
61	1054689	950374
62	1054691	950375
63	1054691	950375
64	1054695	950376
65	1054705	950379
66	1054716	950381
67	1054727	950382
68	1054739	950384
69	1054751	950384
70	1054763	950384
71	1054776	950384
72	1054788	950383
73	1054789	950383



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

Parágrafo 1. En caso que los estudios determinen la viabilidad de la utilización de las áreas objeto de estudio para desarrollos urbanos, los predios habilitados tendrán el régimen de usos establecido para el Área de Actividad Residencial 3 – A.A.R.-3 y podrán englobarse a los predios colindantes, caso en el cual compartirán la edificabilidad básica y/o adicional asignada, lo cual se determinará en la licencia de urbanismo correspondiente, alternativamente podrán utilizarse para cumplir con las cesiones vecinales pendientes, lo cual se definirá en el proyecto urbanístico general que se someta a consideración de la Curaduría seleccionada para el trámite de licencia urbanística correspondiente.

Parágrafo 2. En caso de que no sean elaborados los estudios detallados de amenaza y riesgo, o que estos no arrojen la posibilidad de incorporar los predios a usos urbanos, el globo o los globos que tengan esta condición mantendrán su condición de suelo de protección no urbanizable.

CAPITULO IV
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 10.- SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. El sistema general de servicios públicos domiciliarios está compuesto por el conjunto de redes e infraestructuras necesarias para la adecuada prestación de servicios públicos en el área objeto de planificación del plan parcial. Este sistema se encuentra integrado por los siguientes servicios públicos:

- Acueducto y alcantarillado.
- Energía Eléctrica.
- Gas domiciliario.
- Aseo.

Parágrafo. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. El desarrollo urbanístico de las zonas deberá estar acorde a los resultados de los estudios técnicos y conforme a lo estipulado en las respectivas disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos. En todo caso deben cumplir con las normas RETIE, RETILAP y RAS; los diseños deberán ser sometidos a aprobación de las empresas de servicios públicos, una vez se obtengan las licencias de urbanización respectivas.

ARTÍCULO 11.- SISTEMA GENERAL DE ACUEDUCTO. Para la prestación efectiva del servicio de acueducto se deberá dar cumplimiento a lo conceptualizado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio, en el respectivo Certificado de Factibilidad y Disponibilidad del servicio, así:

"El proyecto de plan parcial cuenta con factibilidad del servicio de acueducto. El servicio será prestado a través de la red de distribución localizada en el separado de la Avenida Colombia en tubería PVC de 10", una vez se realice la construcción de la prolongación de la red de 10 pulgadas desde el cruce de la avenida Colombia con carrera 18 este, hasta la carrera 6 con calle 40 sector entrada barrio Vencedores, en una longitud aproximada de 2200 metros, la ejecución de esta obra se realizara por parte de los urbanizadores de los planes parciales a beneficiar, mediante la formalización de un acuerdo de entendimiento entre la EAAV E.S.P, y los urbanizadores, de igual manera



DECRETO No. 1000-21

138 - -

DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

para la prestación del servicio se requiere la culminación de la optimización de la planta de tratamiento de la Esmeralda, y la ejecución de la primera etapa del programa de sectorización establecido en el plan de reducción de pérdidas de la EAAV E.S.P, se estima la culminación de esta obra a finales del año 2019.

El promotor tendrá la responsabilidad de proyectar las redes primarias del proyecto presentarlas a la EAAV E.S.P para su revisión y aprobación, el plan parcial deberá desarrollarse por etapas definidas en un cronograma de desarrollo en el tiempo establecido para el proyecto, las cuales deben ser construidas previo el trámite de disponibilidad, estas solo se podrán empalmar a las redes existentes con previo visto bueno de la EAAV.

Se aclara que la densidad poblacional para el suministro de agua debe ser igual a la densidad poblacional establecida según la capacidad del interceptor de alcantarillado sanitario existente, el área evaluada para la densidad poblacional de diseño corresponde al área bruta.

El urbanizador y/o constructor debe evaluar el cumplimiento de la resolución 0549 de 2015 del ministerio de vivienda ciudad y territorio, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible, garantizando los porcentajes de ahorro de agua de acuerdo a la clasificación del clima del municipio de Villavicencio y el uso de las edificaciones proyectadas, previniendo la aplicabilidad de esta normatividad a partir de 22 de julio de 2017".

ARTÍCULO 12.- SISTEMA GENERAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO. Para la prestación efectiva del servicio de alcantarillado sanitario se deberá dar cumplimiento a lo conceptualizado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio, en el respectivo Certificado de Factibilidad y Disponibilidad del servicio, así:

El plan parcial la esmeralda cuenta con factibilidad del servicio de alcantarillado sanitario con el colector Maizaro Izquierdo, sin embargo debido a la solicitud presentada por el urbanizador, se evaluó la modificación de la factibilidad sobre la caja M44 del colector vencedores, para lo cual la empresa realizó la evaluación del comportamiento hidráulico del colector aguas debajo de la caja M44, con los caudales de las zonas urbanizadas actualmente, y mediante una calibración en campo durante época de lluvias, se verifica que actualmente el colector presenta un flujo al 39% de su capacidad total en los tramos comprendidos entre la caja M44, M45 y M56, al agregar los caudales del plan parcial la esmeralda 2 y las etapas restantes del proyecto Okavango, la tubería se comportaría con un 45.3% de su capacidad, sin embargo al realizar una tercera simulación con el área aferente al colector vencedores restante por urbanizar se evidencia que el caudal proyectado supera en un 27% la capacidad del colector sanitario, de acuerdo a lo anterior se deberá repartir las áreas aferentes actuales del colector vencedores, teniendo en cuenta una cobertura adicional de un colector en etapa de diseño denominado Colector Guatiquía margen derecha, el cual se localiza en un tramo paralelo al colector vencedores y su área de aferencia se traslapa en una zona al área de aferencia del colector vencedores. Por consiguiente se autoriza la modificación de la factibilidad del



DECRETO No. 1000-21 = 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

servicio de alcantarillado sanitario, para una conexión a la caja M44 del colector vencedor.

ARTÍCULO 13.- SISTEMA GENERAL DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. Para la prestación efectiva del servicio de alcantarillado pluvial se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio, en el respectivo Certificado de Factibilidad y Disponibilidad del servicio, así:

"No hay Factibilidad del servicio. La EAAV no cuenta con redes en el sector ni proyectos de extensión y ampliación. Sin embargo, se hace necesario que el urbanizador y/o constructor diseñe dentro del proceso de plan parcial, las obras que se requieran para evacuar las aguas lluvias provenientes del plan parcial considerando las áreas externas aportantes y, adelante los permisos ambientales ante la corporación si así los requiere el proyecto."

Parágrafo 1. La prestación del servicio de alcantarillado se registrará especialmente por el Decreto No. 302 del 2000 -modificado por el Decreto 299 de 2002 y compilado en el Decreto 1077 de 2015-, o la norma que lo sustituya, modifique o adicione, disposición por la cual el urbanizador está en la obligación de construir las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico de conformidad con lo indicado en su artículo 2.3.1.2.4.

Así mismo, al momento de inicio del trámite de solicitud de las respectivas licencias urbanísticas el promotor deberá contar con la disponibilidad inmediata del servicio de Alcantarillado Sanitario dentro del marco del plan de saneamiento y manejo de vertimientos para su urbanización en los términos establecidos en el Decreto 2218 de 2015, modificadorio del Decreto Único 1077 de 2015 (Sector Vivienda).

Parágrafo 2. La adopción del presente plan parcial, no autoriza a los propietarios de los predios para construir, ni conectarse a ninguna red de servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 3. Para el desarrollo o implementación del plan parcial, se deberá previamente tramitar ante CORMACARENA los permisos de ocupación de cauce y permisos menores si a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO 14.- SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Para la prestación efectiva del servicio de energía eléctrica, red primaria, secundaria y domiciliaria se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado por la Electrificadora del Meta (EMSA) S.A.-E.S.P mediante el oficio N° GD-PE-20144000169941 de fecha 23 de Mayo de 201, en el cual se certifica la existencia de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, y la disponibilidad del servicio en la zona donde se plantea ejecutar el proyecto.

Parágrafo 1. La totalidad de las redes eléctricas y de telecomunicaciones (Red Primaria, Secundaria y Domiciliaria) deberán construirse de manera subterranizada.

Parágrafo 2. El proyecto a desarrollarse en el área de planificación del plan parcial, deberá dar cumplimiento a las normas técnicas establecidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones (RETIE) *JH*



DECRETO No. 1000-21 - 138 - 2 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

ARTÍCULO 15.- SERVICIO DE GAS NATURAL. La prestación del servicio de gas domiciliario estará a cargo de la empresa LLANOGAS S.A. – E.S.P. en los términos expresados en el certificado de factibilidad del servicio público de gas domiciliario No. 07 de 2014 del 3 de julio de 2014.

ARTÍCULO 16.- SERVICIO DE RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS. La prestación del servicio de recolección, transporte y disposición de residuos sólidos estará a cargo de la empresa BIOAGRÍCOLA DEL LLANO S.A.-E.S.P. en los términos expresados en el oficio BIO 3-0032735 del 11 de julio de 2014, Bioagrícola del Llano, y el certificado de disponibilidad del servicio público de aseo No. 012 del 11 de julio de 2014.

ARTÍCULO 17.- RESPONSABILIDADES. Las redes de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura primaria serán responsabilidad de las empresas de servicios públicos correspondientes. No obstante, su diseño, financiación, elaboración y/o ejecución, incluyendo los estudios y permisos pertinentes, pueden ser objeto de concertación entre los titulares del plan parcial, los titulares de la licencia de urbanización vinculados al presente plan parcial y las empresas de servicios públicos correspondientes, con las respectivas contraprestaciones a que haya lugar, siendo posible su incorporación en el reparto de cargas y beneficios.

La red de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura secundaria será responsabilidad de los titulares del plan parcial y/o de la licencia de urbanización de forma solidaria en lo concerniente a su diseño, financiación, elaboración y/o ejecución incluyendo los estudios y permisos pertinentes.

Así mismo la red de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura domiciliaria será responsabilidad del titular de la licencia urbanística, en lo referente a su diseño, financiación, elaboración y ejecución, incluyendo los estudios y permisos pertinentes.

El titular del presente plan parcial o en su defecto el titular de la licencia urbanística de urbanización, deberá dar cumplimiento a las condiciones técnicas establecidas por las empresas de servicios públicos de conformidad con los certificados de factibilidad y disponibilidad inmediata de servicios expedidos por dichas empresas.

Parágrafo 1. El diseño de las redes y las obras correspondientes realizadas como consecuencia de las responsabilidades mencionadas en el presente artículo, deberán contar con los respectivos vistos buenos de las empresas de servicios públicos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.3.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

Parágrafo 2. Al momento del inicio de trámite de solicitud de las respectivas licencias de urbanización, el titular deberá contar con la disponibilidad inmediata de los servicios públicos, para su urbanización en los términos establecidos en el numeral 3 Artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo sustituya, modifique o adicione.

CAPITULO V
RED VIAL

ARTÍCULO 18.- RED VIAL PRIMARIA. Dentro del área del plan parcial se constituye la AVENIDA COLOMBIA que hace parte del Sistema Vial Primario del municipio conforme a lo dispuesto por la



DECRETO No. 1000-21 - 138 - 2 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

Resolución No. 063 del 20 de Junio de 2013 "Por medio de la cual se determina y delimita un área de reserva para futura afectación vial para el desarrollo de la AVENIDA COLOMBIA y se determina la aplicación de instrumentos de actuación urbanística", modificada por la Resolución 185 del 30 de diciembre de 2014 "Por medio de la cual se aclara y modifica la Resolución 063 de 20 de junio de 2014 que determinó y delimitó un área de reserva para futura afectación vial para el desarrollo de la AVENIDA COLOMBIA y se determina la aplicación de instrumentos de actuación urbanística" expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal.

Este elemento vial se delimita, localiza y georreferencia por sus mojones y coordenadas en el plano PP-EII-N-02 RED VIAL Y PERFILES (4 de 10) dentro del área de planificación del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II".

TABLA 8.- CARTERA DE COORDENADAS DE LA AVENIDA COLOMBIA

AVENIDA COLOMBIA								
COORDENADAS			COLINDANCIA					
MOJÓN	ESTE	NORTE	CARDINAL	DE	A	DIST.	LONG.	COLINDANTE
V14	1,054,593.098	950,470.625	NORTE	V14	M31	50.68	248.37	PREDIO REMANENTE LA CEIBA 1
M31	1,054,643.560	950,465.885		M31	M30	6.09		
M30	1,054,649.625	950,465.313		M30	M29	7.05		
M29	1,054,656.675	950,465.479		M29	M28	5.75		
M28	1,054,662.372	950,466.291		M28	M27	4.24		
M27	1,054,666.601	950,466.590		M27	M26	2.82		
M26	1,054,669.421	950,466.457		M26	M25	13.49		
M25	1,054,682.846	950,465.185		M25	M24	3.53		
M24	1,054,686.336	950,464.647		M24	M23	6.44		
M23	1,054,692.497	950,462.757		M23	M22	6.23		
M22	1,054,698.457	950,460.956		M22	M21	3.39		
M21	1,054,701.801	950,460.388		M21	M20	47.54		
M20	1,054,749.127	950,455.921		M20	210	19.81		
210	1,054,768.716	950,458.393		210	M6	71.30		
M6	1,054,817.929	950,505.821		ORIENTE	M6	M42		
M42	1,054,786.453	950,371.888	SUR	M42	M41	7.17	236.30	BARRIO COVISAN EL DELIRIO
M41	1,054,783.496	950,378.417		M41	A8	4.59		
A8	1,054,783.576	950,383.004		A8	M40A	59.77		
M40A	1,054,746.198	950,423.133		M40A	M40	16.68		
M40	1,054,729.589	950,424.700		M40	M39B	8.75		
M39B	1,054,720.897	950,424.135		M39B	M39A	11.94		
M39A	1,054,709.258	950,421.484		M39A	M39	15.99		
M39	1,054,698.901	950,430.504		M39	M38	6.69		
M38	1,054,692.215	950,430.305		M38	M37	5.76		
M37	1,054,686.514	950,429.493		M37	M36	7.05		

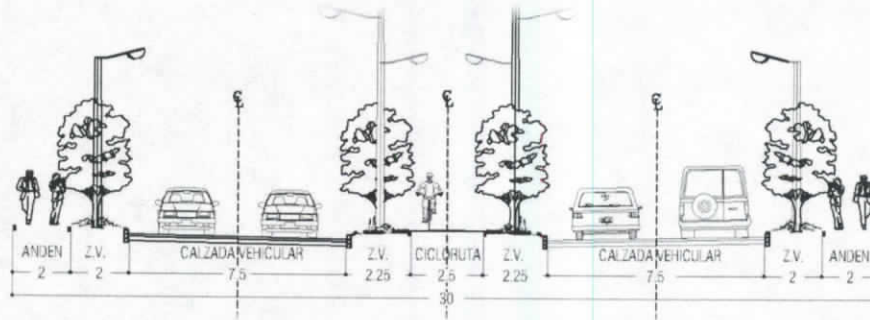


DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

M36	1,054,679.466	950,429.327		M36	M35	13.49			
M35	1,054,666.040	950,430.594		M35	M34	7.05			
M34	1,054,659.148	950,432.077		M34	M33	6.40			
M33	1,054,653.090	950,434.142		M33	M32	6.40			
M32	1,054,646.824	950,435.421		M32	301	13.34			
301	1,054,633.540	950,436.678		301	V15	45.25			
V15	1,054,588.493	950,440.929	OCCIDENTE	V15	V14	30.05	30.05	AVENIDA COLOMBIA	
V14	1,054,593.098	950,470.625							
ÁREA AVENIDA COLOMBIA								8,370.27	

Parágrafo. Perfil de la vía - tramo V-30.00 - Avenida Colombia.



ARTÍCULO 19.- CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA RED VIAL PRIMARIA. La construcción de la red vial primaria deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Los predios colindantes a la red vial primaria, no podrán tener accesos vehiculares sobre esta, deberán acceder a través de vial local, las cuales se deberán proveer de conformidad con las especificaciones y perfiles adoptados por el P.O.T, o a través de vías de servicio.
- Se deberá tener en cuenta el manual de señalización adoptado por el Ministerio de Transporte y las características técnicas de la demarcación y señalización de la infraestructura vial que sea adoptada por el Ministerio de Transporte en ejercicio de la competencia otorgada por la Ley 1383 de 2010.

Parágrafo 1. De conformidad con el artículo 101 Código Nacional de Tránsito Terrestre, los proyectos de edificación que causen modificaciones al sistema de tránsito o se constituyan en un polo importante generador de viajes tales como parques de diversiones, centros comerciales, estadios, centros culturales y otros, deberán tener la aprobación del organismo de tránsito correspondiente, de igual forma, para la construcción de edificaciones para usos de gran impacto se deberá dar cumplimiento al artículo 6° de la Resolución No. 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio o sustituya, modifique o adicione.

Parágrafo 2. Se deberá cumplir con lo establecido en el oficio No. 1703-28.05/001507 del 09 de diciembre de 2015 por medio del cual la Secretaría de Movilidad aprueba el Estudio de Movilidad. *HL*



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

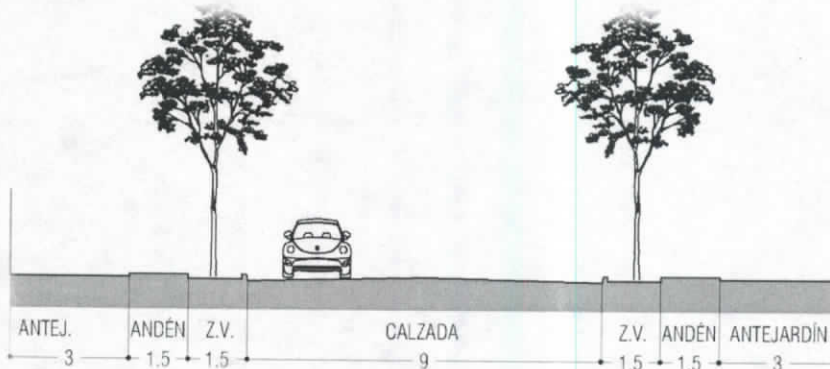
"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

ARTÍCULO 20.- RED VIAL LOCAL O SECUNDARIA. La red vial local definida para el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" comprende dos vías locales con perfil vial V-15 y la ampliación de la calzada vehicular de la carrera 18 Este, las cuales se localizan, delimitan y geo-referencian en el plano PP-EII-N-02 – RED VIAL Y PERFILES, plano (4 de 10) y se relacionan en la tabla siguiente:

TABLA 9.- RED VIAL LOCAL

VÍAS LOCALES		3,556.59
VÍA LOCAL 1	984.49	
VÍA LOCAL 2	2,428.84	
VÍA LOCAL 3 (AMPLIACIÓN CARRIL CRA 18 ESTE)	143.26	

Parágrafo 1º- El siguiente corresponde al perfil V-15



ARTÍCULO 21.- CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA RED VIAL LOCAL O SECUNDARIA. La red vial local o secundaria cumplirá de conformidad con lo establecido en el artículo 269 del Decreto 353 del 2000, que menciona lo siguiente:

- Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano.
- Permitir el acceso a zonas verdes y comunales.
- La red vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamientos.
- Las vías locales con perfil V-15 deberán garantizar la continuidad hasta encontrarse con una vía colectoras o con otra vía local.
- Deberán localizarse de acuerdo con los desarrollos aledaños.
- Los accesos vehiculares a los predios privados deben garantizar la continuidad del nivel del andén y serán tratados como zona dura de uso público. Los accesos deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las leyes 12 de 1987 y 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009 y reglamentada por el Decreto 1077 de 2015.



DECRETO No. 1000-21 - 138 - 2 DE 2019

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado “ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21”

- g) Para la construcción del sistema vial local establecido en el presente plan parcial, se deberá tener en cuenta el manual de señalización adoptado por el Ministerio de Transporte y las disposiciones pertinentes y especificaciones adoptadas por el Municipio de Villavicencio y/o la Secretaría de Infraestructura Municipal.

Parágrafo 1. No podrán plantearse accesos vehiculares a los predios privados desde áreas destinadas para parques. En caso de ser necesario para proveer el acceso vehicular a los predios resultantes de la licencia urbanística de urbanización, se deberá establecer una vía local adicional con las especificaciones y perfiles adoptados por el P.O.T.

Parágrafo 2. La construcción de las vías locales se ejecutará una vez se obtenga la correspondiente licencia de urbanismo y se de aviso a la Secretaría de Infraestructura Municipal, además previo a la ejecución de las obras deberá darse aviso por escrito a la Secretaría de Control Físico y a el inspector de policía o corregidor del sector para que se adelante la supervisión y control correspondiente de las obras, atendiendo a lo determinado en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015.

Parágrafo 3. La entrega de las obras se ejecutará atendiendo las disposiciones establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 22.- RED PEATONAL. Se encuentra conformada por los andenes de los perfiles de la malla vial local y las alamedas de circulación peatonal que se proponen en las franjas ambientales del área de planificación.

ARTÍCULO 23.- MOVILIDAD. Deberá darse cumplimiento a los compromisos relacionados en el Oficio No. 1703-28.05/001507 del 09 de diciembre de 2015, del Director de Planeación y Prospectiva de la Secretaría e Movilidad de Villavicencio, mediante el cual se emitió CONCEPTO TÉCNICO FAVORABLE sobre el Estudio de Movilidad de Alto Impacto – EMAI, para proyecto de plan parcial denominado “LA ESMERALDA II”.

CAPITULO VI
CESIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 24.- CLASIFICACIÓN. De conformidad con el artículo 96 del Decreto 353 de 2000 y el artículo 23 del Acuerdo 021 de 2002, las cesiones urbanísticas se clasifican así:

- Cesión para la complementación del equipamiento público colectivo zonal, que recibe el nombre de **Cesión tipo A**.
- Cesión para la conformación del equipamiento público colectivo local y vecinal; la cual recibe el nombre de **Cesión tipo B**.
- Cesión para la conformación de la red vial secundaria de uso público, y
- Cesión al Municipio para la construcción de la infraestructura secundaria de servicios públicos del mismo proyecto.

ARTÍCULO 25.- CUADRO DE CESIONES OBLIGATORIAS. De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial las cesiones urbanísticas en el municipio de Villavicencio son directamente



DECRETO No. 1000-21 - 138 - 21 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

proporcionales al aprovechamiento aprobado; en este sentido el aprovechamiento básico mínimo genera cesiones mínimas. De estas últimas se localizan en el plan parcial la totalidad de las cesiones tipo A y el 60% de la cesión tipo B, y parte del 40 % restantes de las cesiones tipo B para parque de escala vecinal corresponden a las cesiones diferidas, las cuales se deberán localizar en el trámite de la licencia de urbanización correspondiente, de conformidad con el siguiente gráfico:



ARTÍCULO 26.- CESIONES URBANÍSTICAS MÍNIMAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ZONALES, LOCALES Y VECINALES. Las cesiones urbanísticas mínimas tipo A y B, requeridas para el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" se señalan en la tabla siguiente:

TABLA 10.- CESIONES OBLIGATORIAS REQUERIDAS

CALCULO DE CESIONES OBLIGATORIAS PARA COMPLEMENTACIÓN DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO ZONAL, LOCAL Y VECINAL			
ÁREA NETA URBANIZABLE			38,262.39
ÍNDICE DE EDIF. BÁSICA MÍNIMA (TABLA 05 ART. 19 DEC 101/14)			1.01
EDIFICABILIDAD BÁSICA MÍNIMA PARA ACCEDER A D.E.A.			38,645.01
CESIONES TIPO "A"		0.0667	2,577.62
GLOBO PARA EDIFICACIONES DE EQUIPAMIENTO COLECT. ZONAL-	0.20	515.52	
GLOBO PARA PARQUES Y Z. VERDES ZONALES	0.80	2,062.10	
CESIONES TIPO "B"		0.3334	12,884.25
GLOBO PARA EDIFICACIONES DE EQUIPAMIENTO COLECT. LOCAL	0.20	2,576.85	
GLOBO PARA PARQUE DE ESCALA LOCAL	0.40	5,153.70	
CESIONES REPARTIDAS HASTA EN 10 GLOBOS PARA PARQUE VECINAL	0.40	5,153.70	
TOTAL DE LAS CESIONES			15,461.87

Las cesiones tipo A y tipo B, se proveen en dos globos denominados A-1 y A-2. En el globo A-1 se proveerá el 20% de las cesiones tipo A para edificaciones de equipamiento zonal y el 40% de las cesiones B para parque local, en el globo A-2 se proveerá el 20% de las cesiones B para edificaciones de equipamiento local y el 80% de las cesiones A para parque zonal, dicho globo se integrará con un globo adyacente, resultante de dar continuidad a la vía local 1, V-15 que viene del asentamiento los Girasoles. Queda pendiente de localizar las cesiones tipo B diferidas en un área de 5.173,50, lo cual se deberá hacer en las áreas útiles del plan parcial, o si se llega a un acuerdo con el municipio de



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

Villavicencio teniendo en cuenta las necesidades de espacio público, mediante la compensación en dinero o en otros terrenos. Las cesiones A-1 y A-2 se encuentran delimitadas por sus mojones, linderos y coordenadas en el Plano PP-EII-N-03 ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS (5 DE 10).

ARTÍCULO 27.- CESIONES OBLIGATORIAS TIPO "B" VECINALES DIFERIDAS. Son aquellas que se localizarán en la respectiva licencia de urbanística de urbanización, y que para efectos de este plan corresponden al 40% de las cesiones tipo B o sea 5.153,70 m², destinadas a parques de escala vecinal, y su distribución se efectuará en el proyecto urbanístico general teniendo en cuenta que máximo se podrán repartir hasta en 10 globos .

TABLA 11.- CESIONES PROVISTAS Y PENDIENTES

CESIONES TIPO "A" Y TIPO "B"		
CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS TIPO "A" Y TIPO "B"		10,033.82
GLOBO A-1 (20% CESIONES A Y 40% CESIONES B)	5,669.22	
GLOBO A-2 (80% CESIONES A Y 20% DE CESIONES B)	4,364.60	
CESIONES VECINALES TIPO "B" DIFERIDAS		5,153.70
CESIONES A COMPENSAR EN GLOBO ADYACENTE DE ESMERALDA 1		8.35

ARTÍCULO 28.- CONDICIONES PARA LOCALIZACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS DIFERIDAS. Para la localización de las cesiones urbanísticas mínimas diferidas se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 102 del Decreto 353 de 2000 modificado por el artículo 25 del Acuerdo 021 del 2002, así:

- a) Las áreas de cesión para equipamientos comunitarios se deben localizar equidistantes de las unidades habitacionales y en proporción a las densidades propuestas.
- b) Las áreas de cesión no pueden localizarse en áreas consideradas no parcelables, no urbanizables o no edificables.
- c) Las áreas de rondas de caños, ríos y humedales, así como las áreas de captación de aguas, en el caso de las urbanizaciones que tengan acueducto propio, no pueden contabilizarse como áreas de cesión.
- d) Las áreas de cesión no podrán ubicarse en:
 - i. Áreas expuestas a riesgo por fenómenos naturales, de acuerdo al Estudio de Amenazas y Riesgos.
 - ii. Áreas con proyección de vías del Plan Vial Arterial;
 - iii. Áreas con proyección de líneas de alta tensión;
 - iv. Áreas con proyección de redes matrices de acueducto, alcantarillado, gas natural, y demás redes subterráneas de fluidos; y
 - v. Áreas tales como: Áreas de ronda de protección de cuerpos de agua, áreas con pendiente superior al veinticinco por ciento (25%), áreas anegables o cenagosas, o áreas inundables.
- e) Las cesiones se entregarán en el número de globos y en las proporciones establecidas en el nOrTe, según la escala de contexto.
- f) La proporción entre el eje menor y el eje mayor de los globos de terreno destinados como cesión debe ser igual o mayor que uno a tres (1:3).
- g) De preferencia integradas con áreas de cesión de zonas verdes de otros desarrollos.



DECRETO No. 1000-21

- 1 3 8 - -

DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

- h) En áreas urbanizables en las que se encuentre áreas de bosque natural o artificial.
- a) Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
- b) Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.

ARTÍCULO 29.- DOTACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS. Para la entrega de cesiones urbanísticas se deberá estricto cumplimiento al artículo 102 del Decreto 353 del 2000 modificado por el artículo 25 del Acuerdo 021 de 2002.

Parágrafo. La entrega material de áreas de cesión se deberá realizar de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 30.- NORMAS GENERALES PARA LAS CESIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTO De conformidad con los objetivos de la pieza urbana Antonio Villavicencio, podrán construirse edificaciones prestadoras de servicios dotacionales de escala urbana y/o regional; las cuales tendrán los siguientes índices sobre el área útil:

- Índice de construcción: 3.00
- Índice de ocupación: 0.60

Parágrafo. En todos los casos, mínimo el 40% del área no ocupada en primer piso será destinada a plazoletas o elementos que permitan el encuentro ciudadano y que a su vez cumplan con la función de mitigar el impacto de accesibilidad a dichas edificaciones. De igual manera mínimo el 70% de las plazoletas o elemento respectivo.

CAPITULO VII APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 31.- APROVECHAMIENTOS. En contraprestación a la participación en las cargas urbanísticas locales y generales, los propietarios, promotores y en general los titulares de derechos derivados de este plan parcial, se hacen beneficiarios de aprovechamientos urbanísticos, entendidos como el número de metros cuadrados de edificación autorizados para un predio. Los aprovechamientos para los predios objeto del presente plan parcial se estructurarán de la siguiente manera:

- a) Aprovechamiento Urbanístico Básico Mínimo
- b) Aprovechamiento Urbanístico Adicional.

ARTÍCULO 32.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BÁSICO MÍNIMO. Entiéndase como aprovechamiento urbanístico básico mínimo la edificabilidad básica asignada para el plan parcial, el cual es de **38.645,01 m²**, área resultante de la aplicación del Decreto 101 de 2015, debido a que se ha concertado en la participación en las cargas generales desarrolladas por la AVENIDA COLOMBIA, componente del sistema vial primario de municipio. *dk*



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado “**ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21**”

TABLA 12.- CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA

CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA, TABLA 05, ART. 19 DECRETO 101/2014	
ÁREA NETA URBANIZABLE	38,262.39
ÍNDICE DE EDIF. BÁSICA MÍNIMA (TABLA 05 ART. 19 DEC 101/14)	1.01
EDIFICABILIDAD BÁSICA MÍNIMA PARA ACCEDER A D.E.A.	38,645.01

ARTÍCULO 33.- REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA En el proyecto de plan parcial denominado “**LA ESMERALDA II**” la edificabilidad básica asignada a cada uno de los súper-lotes es la siguiente:

TABLA 13.- REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA

CUADRO DE ÍNDICES, APROVECHAMIENTOS Y ALTURAS						
NOMBRE SÚPER LOTE	ÁREA	CESIONES PENDIENTES	ÁREA DESPUÉS DE CESIONES	ÍNDICES BÁSICOS		
				EDIFICABILIDAD	I.O.	I.C.
SL-1	1,357.61	5,153.70	18,725.13	2,197.13	0.65	2.06
SL-2	14,448.22			23,382.71	0.65	2.06
SL-3	8,073.00			13,065.18	0.65	2.06
TOTALES	23,878.83	5,153.70	18,725.13	38,645.01		

ARTÍCULO 34.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL. El aprovechamiento urbanístico adicional corresponde a los Derechos de Edificabilidad Adicional (D.E.A.) que se asignaron mediante la aplicación del Decreto N°101 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en virtud del cual los titulares del plan parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad podrán obtener una mayor edificabilidad para los predios objeto de planificación como contraprestación a la participación de las cargas generales correspondientes a la entrega de suelo.

ARTÍCULO 35.- DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL POR PARTICIPACIÓN EN LA CESIÓN DE SUELO PARA LA AVENIDA COLOMBIA. Debido a que la Avenida Colombia es un componente del sistema vial primario del municipio, conforme a lo definido en la Resolución 063 del 2013, modificada por la Resolución 185 de 2014, expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal, la participación en las cargas generales por la cesión de suelo y/o la participación mediante la construcción de la vía genera Derechos de Edificabilidad Adicional. Y dado que se surtió el proceso previsto en el decreto citado para la participación en las cargas generales, lo cual concluyó con la Resolución 1350-56.09/129 del 13 de octubre de 2015, notificada el día 26 de noviembre de 2015 en la cual asignaron los Derechos de Edificabilidad Adicional –DEA- indicados en la tabla siguiente:



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

TABLA 14.- D.E.A. ASIGNADOS.

ÁREA OBJETO DE INTERCAMBIO			8,370.27
PRODUCTO INMOBILIARIO	DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL	INCENTIVO	DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL TOTAL OTORGADOS
ESTRATO 1	41,851	8,370	50,222
ESTRATO 2	39,858	7,573	47,432
ESTRATO 3	36,392	6,187	42,579
ESTRATO 4	36,392	6,187	42,579
ESTRATO 5	33,481	5,357	38,838
ESTRATO 6	32,193	5,151	37,344
-			
COMERCIAL	28,863	3,464	32,327
INDUSTRIAL	31,001	4,340	35,341
INSTITUCIONAL O DOTACIONAL	32,193	4,829	37,022
Cada Derecho de Edificabilidad Adicional 1 DEA corresponde a 1 m2 de construcción adicional			

ARTÍCULO 36.- DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL. El aprovechamiento urbanístico adicional para el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", será distribuido entre las áreas de los superlotes de acuerdo a lo que se defina en el proyecto urbanístico general, atendiendo los diferentes productos inmobiliarios posibles.

Parágrafo. Los derechos de edificabilidad adicional se incorporarán en la licencia de urbanización, a petición del titular de los derechos, quien(es) determinarán el correspondiente reparto según los productos inmobiliarios a desarrollar.

ARTÍCULO 37.- ÍNDICES Y ALTURAS. Los índices y las alturas determinadas para cada uno de los superlotes de conformidad con el aprovechamiento básico mínimo de **38.645,01 m2** del presente plan parcial, se relacionan en la siguiente tabla: *da*



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

TABLA 15.- ÍNDICES PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA Y ALTURAS

CUADRO DE ÍNDICES, APROVECHAMIENTOS Y ALTURAS												
NOMBRE SUPERLOTE	ÁREA	CESIONES PENDIENTES	ÁREA DESPUÉS DE CESIONES	ÍNDICES BÁSICOS			ÍNDICES DEFINITIVOS			ALTURA EN PISOS	RÉGIMEN DE USO	NO. DE VIVIENDAS
				EDIFICABILIDAD	I.O.	I.C.	IO-	I.C.	EDIFICABILIDAD POSIBLE			
SL-1	1,357.61	5,153.70	18,725.13	2,197.13	0.65	2.06	0.65	SERA EL RESULTADO DE APLICAR LOS D.E.A. SEGÚN LO DETERMINE EL TITULAR DE LOS DERECHOS	15	A.A.R.-3	57.00	
SL-2	14,448.22			23,382.71	0.65	2.06	0.65		15	A.A.R.-3	603.00	
SL-3	8,073.00			13,065.18	0.65	2.06	0.65		15	A.A.R.-3	336.00	
TOTALES	23,878.83	5,153.70	18,725.13	38,645.01							996.00	

Parágrafo 1. La implementación de los aprovechamientos básicos mínimos y/o el aprovechamiento adicional, en ningún caso podrá sobrepasar las densidades máximas aprobadas por el Plan Ordenamiento Territorial -Decreto 353 de 2000-, modificado por el Acuerdo 021 de 2002; y las alturas indicadas en la tabla anterior, para las cual se deberá tramitar el concepto de alturas a la Aeronáutica Civil previo a realizar el trámite de licencia urbanística de construcción.

Parágrafo 2. Los índices señalados en la tabla relacionada en el presente artículo pueden variar dentro del trámite de licencia de urbanización respectiva, sin embargo su aplicación, no podrá generar un aprovechamiento inferior al aprovechamiento básico mínimo, ni podrán generar un aprovechamiento superior al aprovechamiento adicional que se genere por la cesión del suelo para la construcción de las infraestructuras viales que corresponden a carga general, excepto en el caso que el promotor decida obtener una mayor edificabilidad con la participación en la construcción de las cargas generales, siempre y cuando su aplicación no exceda las densidades máximas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 3. Con la incorporación de los Derechos de Edificabilidad Adicional -DEA-, se establecerán los índices de construcción definitivos que regularán la edificabilidad máxima en cada lote o superlote.

ARTÍCULO 38.- DENSIDADES HABITACIONALES. Las densidades habitacionales para vivienda, establecidas para el área objeto de planificación en cumplimiento de las densidades estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, para cada uno de los superlotes son las siguientes:

TABLA 16.- DENSIDAD EN VIV/Ha.

CÁLCULO DEL NUMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA POSIBLES EN EL PLAN PARCIAL	
DENSIDAD PROPUESTA (VIV. POR Ha. NETA URBANIZABLE)	200.00



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

AREA NETA URBANIZABLE EN Has.		3.83
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMA POSIBLES		996.00
REPARTO DE VIVIENDAS EN LOS SUPERLOTES		
SL-1	5.69%	57.00
SL-2	60.51%	603.00
SL-3	33.80%	336.00
TOTALES	100.00%	996.00

Parágrafo: Debido a que el proyecto ha participado en las cargas generales de la Avenida Colombia y que tiene asignados Derechos de Edificabilidad Adicional -DEA- de conformidad a la Resolución 1350-56.09/129 de 2015 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, el titular puede modificar el reparto de viviendas posibles en los superlotes en el proyecto urbanístico general, con el objeto de permitir la implementación de los D.E.A. de acuerdo con los diferentes productos inmobiliarios posibles y el cumplimiento de la carga de V.I.P.

CAPITULO VIII
CARGAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 39.- CARGAS GENERALES. Son cargas generales de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, las estipuladas en el plano PP-EII-N-06 ASIGNACIÓN DE CARGAS, 7 DE 10. En el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" se establece como carga general la Avenida Colombia. La carga general correspondiente a la construcción del colector Vencedores, ha sido asumida por la Gobernación del Departamento a través de EDESA.

ARTÍCULO 40.- CARGAS LOCALES. Son cargas locales para el presente plan parcial las relacionadas a continuación:

- a) Sistema vial local: La carga corresponde a la cesión gratuita al espacio público del suelo y la construcción de vías vehiculares con perfiles V-15, establecidas en el artículo 16 del presente acto administrativo, localizadas en el plano PP-EII-N-02 RED VIAL Y PERFILES N°(4 de 10) que hace parte integral del presente acto administrativo.
- b) Redes locales de servicios públicos: La construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios, así como las infraestructuras requeridas, se realizarán para cada unidad de actuación y/o gestión, de acuerdo a las exigencias y condiciones técnicas señaladas en el presente acto administrativo, y las establecidas por las diferentes empresas prestadoras de servicios públicos.
- c) Cesiones para equipamiento colectivo zonal, local y vecinal: La cesión de suelo, el diseño dotación y construcción de las áreas destinadas a parques, así como la cesión de suelo del área destinada a edificaciones de equipamiento comunal zonal, local y vecinal conforme a los coeficientes establecidos en los artículos 97 y 98 del decreto 353 de 2000 (P.O.T.) calculados con base al aprovechamiento urbanístico básico mínimo autorizado.
- d) La obligatoriedad de construir la vivienda de interés social prioritario (VISP), se determina como una carga local de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, por lo cual los titulares del plan parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

súper lotes deberán en el trámite de la licencia urbanística de urbanización respectiva, dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 52 del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 41.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Los titulares del plan parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los súper lotes que lo conforman, aceptan participar en las cargas generales de que trata el artículo 34 del presente acto administrativo, en el cual como mínimo deben entregar el suelo correspondiente al sistema de la red vial y/o de transporte público que hagan parte del área objeto de planificación, en las condiciones que reglamente la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

En virtud de lo anterior, y en aplicación al Decreto 101 de 2014 los titulares del plan parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los súper lotes, en contraprestación por la participación en las cargas generales obtendrán un aprovechamiento urbanístico adicional, el cual será distribuido en cada uno de los súper lotes, de conformidad con los porcentajes indicados en la tabla 14 del artículo 30 del presente acto administrativo.

En el evento en que la Secretaría de Planeación Municipal reserve a través de la resolución correspondiente un área mayor a las señaladas en la tabla 14 del artículo 30 del presente acto administrativo, las áreas útiles deberán ser reajustadas en el trámite de la primera licencia de urbanización y aprobación del plan urbanístico general sin perjuicio de las áreas de protección y las áreas de cesión generadas por el plan parcial.

Parágrafo 1. Los titulares del plan parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los súper lotes, podrán implementar los derechos de edificabilidad adicional calculados y distribuidos mediante el presente acto administrativo, una vez realicen el trámite correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal y esta expida el acto administrativo que otorgue los derechos de edificabilidad de conformidad con lo establecido en el Decreto 101 de 2014.

Parágrafo 2. El aprovechamiento urbanístico adicional se podrá implementar, una vez se ejecute el aprovechamiento urbanístico básico mínimo del cual deberá entregar las cesiones correspondientes.

Parágrafo 3. Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios serán asumidas por el (los) titular(es) del derecho de dominio del(los) inmueble(s) al momento de solicitar la(s) licencia(s) de urbanización o antes, sin consideración a los posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles, que se presenten a partir de la adopción del Plan Parcial y la solicitud de la(s) licencia(s) correspondiente(s).

En consecuencia, en caso de enajenación a cualquier título, bien sea oneroso o gratuito, el enajenante deberá dejar consignado de manera expresa las obligaciones generadas por el presente plan parcial en todos los actos jurídicos correspondientes.

CAPITULO IX
USOS DEL SUELO Y VOLUMETRÍA

ARTÍCULO 42.- ASIGNACIÓN DE USOS. De conformidad con el plano PP-EII-N-05 USOS Y APROVECHAMIENTOS N° (6 de 10), se determina la asignación de usos conforme a la siguiente tabla:



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

TABLA 17.- USOS

NOMBRE	USO
SL-1	A.A.R.-3
SL-2	A.A.R.-3
SL-3	A.A.R.-3

ARTÍCULO 43.- RÉGIMEN DE USOS. El régimen de usos para el área de actividad residencial (A.A.R.3) se determina en la siguiente tabla:

TABLA 18.- ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (A.A.R.3)

CATEGORÍA	USO DEL SUELO
PRINCIPAL	Residencial.
COMPLEMENTARIO	Dotacional de servicios sociales de cobertura local
	Comercial de cobertura local donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes y servicios.
COMPATIBLE	Dotacional de servicios sociales de cobertura zonal
	Dotacional de servicios administrativos de cobertura local y zonal
	Comercial de cobertura zonal donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes y servicios
	Pequeña Industrial y Mediana de bajo impacto ambiental
RESTRINGIDO	Dotacional de servicios sociales de cobertura urbana
	Dotacional y Comercial de localizaciones especiales G4
PROHIBIDO	Dotacional de servicios administrativos del orden municipal, departamental, regional y nacional.
	Comercial de cobertura urbano-regional donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes mayoristas
	Comercial de cobertura urbana donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes minorista.
	Comercial de cobertura urbana donde se aglutinan las actividades para la venta de servicios
	Pequeña industria con mediano y alto impacto ambiental; mediana industria con mediano y alto impacto ambiental y la gran industria con mediano y alto impacto ambiental.

Parágrafo. Los usos que no aparezcan relacionados en la tabla del presente artículo se entenderán como prohibidos.

ARTÍCULO 44.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO - PLAN DE IMPLANTACIÓN. De conformidad con el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá del desarrollo de plan de implantación de uso para



DECRETO No. 1000-21 **138** DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

los proyectos a localizarse dentro del área de planificación siempre y cuando cumplan con lo establecido en los artículos 42 y 43 del presente Decreto.

ARTÍCULO 45.- CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS

CONDICIONES DE ACCESO

- a) Ningún uso podrá tener acceso vehicular directo desde la Avenida Colombia. En caso de ser necesario se deberán plantear vías locales adicionales o vías de servicio.
- b) Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 16 del presente acto administrativo, por lo tanto, los proyectos que generen un uso de alto impacto, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Movilidad en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar estos impactos, conforme a lo señalado en el artículo 6 de la Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

No obstante, si una vez en operación, los usos generan impacto negativo en la movilidad, la autoridad de tránsito y la Secretaría de Planeación Municipal exigirán las medidas correspondientes para su adecuación y correcta implantación urbana.

CONDICIONES FÍSICAS DE LAS EDIFICACIONES

Todas las edificaciones deberán integrar sus volúmenes con la naturaleza y el espacio público del entorno, por lo tanto, se prohíbe generar culatas sobre las áreas de cesión por lo tanto la propuesta urbanística debe integrar el paisaje urbano y el natural, conservando sus características ambientales y evitando su deterioro o destrucción.

ARTÍCULO 46.- NORMAS SOBRE VOLADIZOS. Según el Acuerdo 021 de 2002 en su artículo 28 se establece que los antejardines se podrán cubrir parcialmente con aleros y/o voladizos de las edificaciones siempre y cuando su dimensión no sobrepase el 40% del retiro.

ARTÍCULO 47.- ESTACIONAMIENTOS. De acuerdo con el artículo 65 del Acuerdo 021 de 2002, que modificó el artículo 291 del decreto 353 de 2000, la cuota de estacionamientos por uso es la siguiente:

TABLA 19.- ESTACIONAMIENTOS

USO	PRIVADO	VISITANTE	PÚBLICO
	Uno por cada.	Uno por cada.	Uno por cada.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
Estrato 1	5		5
Estrato 2	4		6
Estrato 3	3		8
Estrato 4	2		11
Estrato 5	1		15
Estrato 6	0.5		20
RESIDENCIAL EN CONDOMINIO			
Estrato 1	5	20	25
Estrato 2	4	15	30
Estrato 3	3	11	35



DECRETO No. 1000-21 ¹³⁸ - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

USO	PRIVADO	VISITANTE	PÚBLICO
Estrato 4	2	8	40
Estrato 5	1	6	45
Estrato 6	0.5	5	50
DOTACIONAL GRUPO 1	250m ² ANU	-0-	200 M2 ANU
DOTACIONAL GRUPO 2	90 M2 ANU	-0-	200 M2 ANU
DOTACIONAL GRUPO 3	60 M2 ANU	-0-	80 M2 ANU
DOTACIONAL GRUPO 4	60 M2 ANU	80 M2 ANU	80 M2 ANU
COMERCIAL GRUPO 1 TIPO 1	100 m ² ANU	-0-	30 M2 ANU
COMERCIAL GRUPO 1 TIPO 2	150 m ² ANU	-0-	200 M2 ANU
COMERCIAL GRUPO 2 TIPO 1	50 M2 ANU	-0-	200 M2 ANU
COMERCIAL GRUPO 2 TIPO 2	50 M2 ANU	90 M2 ANU	270 M2 ANU
COMERCIAL GRUPO 3 TIPO 1	50 M2 ANU	90 M2 ANU	150 M2 ANU
COMERCIAL GRUPO 3 TIPO 2	50 M2 ANU	90 M2 ANU	150 M2 ANU
COMERCIAL GRUPO 4	50 M2 ANU	90 M2 ANU	20 M2 ANU
USO INDUSTRIAL CLASE 1	50 M2 ANU	-0-	30% DEP
USO INDUSTRIAL CLASE 2, así:			
- GRUPO 1	200 M2 AE	-0-	300 AE
- GRUPO 2	150 M2 AE	-0-	300 AE
- GRUPO 3	100 M2 AE	-0-	300 AE

Las rampas de acceso a estacionamientos deberán tener una inclinación máxima del 20%, en ningún caso podrán atravesar el andén, zonas de protección ambiental, zonas verdes y públicas y antejardines.

El área ocupada en sótano o semisótano no podrá exceder el área útil de los predios ni ocupar retiros, zonas de protección ambiental, antejardines ni rondas hídricas.

Parágrafo 1. Si en un desarrollo urbanístico, los estacionamientos se construyen concentrados, deberán plantear un sistema interno de circulación vehicular, peatonal y arborización.

Parágrafo 2. Los estacionamientos deberán cumplir con las normas estipuladas en la Ley 361 de 1997 por lo cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas con limitación y las contempladas por el ministerio de salud.

ARTÍCULO 48.- BAHÍAS DE ESTACIONAMIENTOS. De conformidad con el artículo 289 del Decreto 353 de 2000, se permitirá la construcción de bahías de estacionamiento en los ejes viales que forman parte del plan parcial, siempre que se respeten las zonas de protección ambiental establecidas para la vía y no se interrumpa la libre circulación vehicular ni peatonal.

Cuando los estacionamientos se planteen en bahías adyacentes a las vías locales, en ángulos de 45°, 60° y 90°, la bahía deberá presentar un ancho de seis punto cincuenta (6.50) metros lineales, con el fin de facilitar la maniobrabilidad, cuando los estacionamientos se diseñan por el sistema de cordón en bahías adyacentes a vías locales, la bahía deberá tener como mínimo dos punto cincuenta (2.50) metros de ancho y seis (6.00) metros de largo para cada espacio de estacionamiento.



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

CAPITULO X
TRATAMIENTO DE LOS COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 49.- ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO. Propendiendo por una correcta aplicación de las normas y practicas adecuadas para mejorar la accesibilidad a las personas en condición de discapacidad, definidas en Ley 12 de 1987 y la Ley 361 de 1997 modificada por la Ley 1316 de 2009, adicionada por la Ley 1287 de 2009 y reglamentada por el Decreto 1077 de 2015, en el diseño y construcción de los componentes del espacio público se deberá atender a las directrices establecidas en el Manual de Accesibilidad al Medio Físico y al Transporte, en lo pertinente.

ARTÍCULO 50.- TRATAMIENTO DE ANDENES. De conformidad con la Ley 361 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, y el artículo 303 del Decreto 353 de 2000 (P.O.T.) se deberá intervenir el espacio público de forma tal, que las personas con movilidad reducida se puedan desplazar libremente sin ningún tipo de obstáculo. En todo caso el principio rector para tal intervención será la eliminación de barreras arquitectónicas, razón por la cual para la construcción de andenes se debe dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- a) En los andenes no debe haber elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano, que debe ser instalados de acuerdo a disposiciones de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.
- b) Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén. Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no sobrepase una longitud horizontal de 0,80 metros.
- c) Debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal a lo largo de todo el frente de la cuadra.
- d) Deberá ser tratado con materiales duros antideslizantes.
- e) Su sección transversal tendrá una pendiente máxima del 2% y una mínima de 1%.
- f) Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones vigentes respecto de la continuidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.
- g) Se deberán desarrollar vados o rampas en las esquinas de las manzanas que conecten directamente con las cebras o en los puntos que se requieran para el cruce peatonal.
- h) Las rampas que se pretendan realizar en espacio público por concepto de cambios de nivel deberán cumplir con la pendiente establecida en función del tramo de conformidad con la siguiente tabla:

TABLA 20.- PENDIENTE DE RAMPAS

TRAMO	PENDIENTE
De 0 a 3mts	10 %
De 3 mts a 10 mts	8 %
De 10 mts a 15 mts	6 %

Adicional a lo anterior, se deberán localizar descansos con longitudes mínimas de (1.50 m) por cada 15 metros de tramo lineal.

- a) Los empates con los andenes de los predios colindantes deberán quedar completamente a nivel.
- b) No se contemplará en ningún caso estacionamiento de vehículos en el andén *da*



DECRETO No. 1000-21 - 138 -DE-2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

- c) El andén tendrá una diferencia de nivel máximo de 0.20 metros con respecto al nivel de la calzada.
- d) Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
- e) Sobre la superficie correspondiente al andén se debe diseñar y construir una guía de diferente textura al material de la superficie de la vía de circulación peatonal que oriente el desplazamiento de las personas invidentes o de visión reducida.

Parágrafo. Por ningún motivo, las áreas libres blandas (zonas verdes, separadores o antejardines) de las vías vehiculares podrán transformarse en áreas libres duras destinadas al estacionamiento de vehículos o a la realización de cualquier actividad diferente de las aquí previstas.

ARTÍCULO 51.- ZONAS VERDES De conformidad con el artículo 271 del Decreto 353 de 2000 se debe dar estricto cumplimiento a la naturaleza de los componentes del perfil vial, por lo cual se deberá emprarizar y arborizar las correspondientes zonas verdes de las vías por las cuales tiene frente el predio; para ello la Secretaría de Medio Ambiente determinó las especies vegetales autorizadas para su implantación mediante la Nota Técnica Forestal N° 01-112011 denominada "Especies vegetales autorizadas en Villavicencio", las cuales deberán implantarse de acuerdo a la clasificación establecida por esta disposición o las que haga sus veces.

Parágrafo 1. Las especies arbustivas deberán implantarse a una distancia a eje de tallo de 5.00 metros, en los planos deberá quedar explícito su ubicación y contiguo el nombre de la misma. Las especies existentes deberán conservarse y en caso necesario de tala deberá solicitar el debido permiso ante la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 2. Las especies a plantar en el proyecto, al momento de su trasplante, deberán tener una altura mínima de 1.50 m. Igualmente en la localización de especies arbustivas se deberá tener en cuenta la diversificación de especies establecida en la nota técnica mencionada en el presente artículo.

ARTÍCULO 52.- TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y el artículo 135 del Decreto 353 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) en todo momento el tratamiento de los antejardines se registrará por las siguientes disposiciones:

- a) No se permitirá el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- b) Los antejardines no se podrán cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano.
- c) Los antejardines solo se podrán cubrir parcialmente con aleros y/o voladizos de las edificaciones siempre y cuando su dimensión no sobrepase el 40% del retiro.
- d) No podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.
- e) Las áreas de antejardín pueden encerrarse mediante la utilización de elementos que permitan por lo menos una transparencia visual del 90% sobre el zócalo, una altura máxima de uno punto ochenta (1.80) metros incluyendo un zócalo de hasta cero puntos cuarenta (0.40) metros.
- f) No se deberá ubicar maquinas o elementos complementarios o principales al funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el inmueble.
- g) No se podrá construir ningún elemento de soporte estructural sometido a compresión (columna, pilares etc.).



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

- h) No podrán ocuparse con escaleras o cualquier otro medio que sirva para acceder a otros pisos de la edificación.

ARTÍCULO 53.- CERRAMIENTOS TEMPORALES. Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no especificados, transparentes que permita la visibilidad en un noventa por ciento (90%) y tendrán una altura máxima de 2,50 metros. De igual forma se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.

Parágrafo 1. Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

Parágrafo 2. Será responsabilidad del titular del derecho de propiedad de los predios privados el mantenimiento de estas zonas debidamente podadas y libres de residuos (basura o escombro).

Parágrafo 3. La protección de las áreas destinadas a cargas locales y de aquellas áreas establecidas como cargas generales, estará a cargo del titular de derecho de dominio hasta tanto sean debidamente entregadas al Municipio.

ARTÍCULO 54.- CERRAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO. No se permiten cerramientos de ningún tipo en áreas de cesión pública ubicadas al interior del presente plan parcial.

**CAPITULO XI
OTRAS DISPOSICIONES**

ARTÍCULO 55.- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones generales del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

- a) Obtener las licencias urbanísticas correspondientes para la ejecución de las obras de urbanismo y construcción de las edificaciones que se desarrollen en el ámbito de aplicación delimitado para el plan parcial.
- b) Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, el presente acto administrativo y demás normas sobre la materia.
- c) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y lo indicado en el artículo 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 del 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- d) Diseñar, construir y dotar las cesiones urbanísticas para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente.
- e) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Villavicencio
- f) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes. *JA*



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

- g) Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- h) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- i) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- j) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- k) Cumplir con las obligaciones para Vivienda de Interés Social Prioritario (VISP) de conformidad con lo previsto en el presente acto administrativo.

Parágrafo: Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias urbanísticas de urbanización, aun cuando en ellas no queden estipuladas expresamente.

ARTÍCULO 56.- CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN. Para la constitución de urbanización deberá cumplir con lo expresamente señalado con el artículo 143 del Acuerdo 021 de 2002 o la norma que lo sustituya, modifique o adicione.

ARTÍCULO 57.- INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO. El área de planificación del presente plan parcial se entenderá incorporada al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de área urbanizada, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las cesiones urbanísticas obligatorias contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción al municipio, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 58.- LICENCIAS DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto 1077 de 2015, expedido el decreto que adopte el plan parcial por parte del alcalde municipal o distrital, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial.

Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del correspondiente municipio o distrito.

Dicha autorización no releva al urbanizador de la obligación de obtener la licencia de urbanismo correspondiente.

ARTÍCULO 59.- MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PLANES DE CONTINGENCIA. Los Curadores Urbanos solo podrán autorizar movimiento de tierras sobre el área objeto de planificación del plan parcial siempre y cuando su finalidad sea la preparación del terreno para ejecución de obras de urbanismo en función de los usos autorizados en el presente acto administrativo.

Parágrafo. El urbanizador deberá formular un plan de contingencia y acción para la ejecución de las obras previstas en el presente plan parcial, en el cual se defina los sitios para acopio de materiales.



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

los lugares de disposición de residuos o escombreras y los dispositivos de señalización y medidas de manejo de los equipos y personal de obra.

ARTÍCULO 60.- USOS PROVISIONALES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Hasta que se obtengan las respectivas licencias urbanísticas para el cumplimiento de lo estipulado en el presente plan parcial, el área de planificación del mismo solo podrá destinarse a usos rurales.

ARTÍCULO 61.- UNIDADES DE GESTIÓN Y ETAPAS DE DESARROLLO. Para el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II", se determina desarrollar los predios del área objeto de planificación a través de una única "Unidad de Gestión" de acuerdo a lo definido en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, la cual se señala en el plano PP-EII-N-07 UNIDADES DE GESTIÓN, No 8 de 10, para lo cual se deberá presentar a aprobación ante la curaduría un único proyecto urbanístico general, el cual será desarrollado por etapas, tal como lo indican las siguientes tablas:

TABLA 21.- DATOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN

PREDIO ORIGINAL				
NOMBRE PREDIO	MAT. INMOB.	CEDULA CATASTRAL	TITULARES	ÁREA
LA CEIBA	230-138447	50001-00-17-0051-0002-000	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. 860.531.315-3 VOCERA DE FIDEICOMISO LA ESMERALDA 830.053.812-2	55,680.00
PREDIO SUBDIVIDIDO POR CESIÓN PARA LA AVENIDA COLOMBIA				
NOMBRE PREDIO	MAT. INMOB.	CEDULA CATASTRAL	TITULARES	ÁREA
AVENIDA COLOMBIA	230-194652	50001-00-17-0051-0002-000	MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO-NIT. 892.099.324-3	8,370.27
LOTE PARTE LA CEIBA REMANENTE 1	230-194653		ALIANZA FIDUCIARIA S.A. 860.531.315-3 VOCERA DE FIDEICOMISO LA ESMERALDA 830.053.812-2	23,727.57
LOTE PARTE LA CEIBA REMANENTE 2	230-194654			23,582.16

El predio de la Avenida Colombia, a pesar de que ya se cedió al Municipio de Villavicencio, se incluye dentro de la unidad de gestión debido a que:

- 1.) Formaba parte del predio original
- 2.) La cesión fue efectuada a manera de participación en las cargas generales conforme a lo autorizado en el inciso segundo del artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto nacional 1077 de 2015.
- 3) La actuación urbana a desarrollar en la Avenida Colombia está plenamente definida y proyectada.

El proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" se desarrollará en 3 etapas cuyos cuadros de áreas se señalan a continuación: *M*



DECRETO No. 1000-21 - 138 -DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

TABLA 22.- PRIMERA ETAPA

ETAPA 1		
CESIONES OBLIGATORIAS AL ESPACIO PÚBLICO		5,669.22
CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS TIPO "A" Y TIPO "B"	5,669.22	
GLOBO A-1 (20% CESIONES A Y 40% DE CESIONES B	5,669.22	
ÁREAS PRIVADAS		14,448.22
SL-2	14,448.22	
TOTAL ÁREA ETAPA 1		20,117.44

TABLA 23.- SEGUNDA ETAPA

ETAPA 2		
AREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA ALTA		793.15
GLOBO 1	717.15	
GLOBO 2	76.00	
ÁREAS PRIVADAS		8,073.00
SL-3	8,073.00	
TOTAL ÁREA ETAPA 2		8,866.15

TABLA 24.- TERCERA ETAPA

ETAPA 3		
CESIONES OBLIGATORIAS AL ESPACIO PÚBLICO		7,921.19
VIAS LOCALES	3,556.59	
VÍA LOCAL 1	984.49	
VIA LOCAL 2	2,428.84	
VÍA LOCAL 3 (AMPLIACIÓN CARRIL CRA 18 ESTE)	143.26	
CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS TIPO "A" Y TIPO "B"	4,364.60	
GLOBO A-2 (80% CESIONES A Y 20% CESIONES B	4,364.60	
ÁREAS PRIVADAS		1,357.61
SL-1	1,357.61	
TOTAL ÁREA ETAPA 3		9,278.80

TABLA 25.- ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

OTRAS AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y AFECTACIONES		
AFECTACIONES Y RESERVAS		17,417.61
AVENIDA COLOMBIA	8,370.27	
RONDA CAÑO SECO	9,047.34	



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

1. La Avenida Colombia no constituye una etapa del desarrollo puesto que ya fue cedida al municipio y emitida la resolución de derechos de edificabilidad adicional -D.E.A.-
2. La ronda de Caño Seco y su cesión por medio de escritura al espacio público se podrá constituir en cualquiera de las etapas de desarrollo del P.U.G.

Parágrafo: La unidad de gestión y las etapas de desarrollo correspondientes, indicadas en las tablas anteriores, están definidas y delimitadas en los planos PP-EII-N-07 UNIDADES DE GESTIÓN No. (8 de 10) y PP-EII-N-09 – ETAPAS DE DESARROLLO, No. (9 de 10), que hacen parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 62.- OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUIR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO. En cumplimiento del numeral 5 del artículo 32 del Acuerdo 021 de 2002, el titular del presente plan parcial debe destinar el 20% del aprovechamiento básico para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario.

En virtud de lo anterior, el titular del presente plan parcial o en su defecto el titular de la licencia urbanística de urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, cumplirá con la obligación de la VISP de la siguiente manera: a) en el mismo proyecto, b) Mediante el traslado de la obligación a otros proyectos del titular, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio; o c) Mediante la compensación en proyectos que adelante las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que cree el municipio de Villavicencio para el efecto.

TABLA 26.- PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO	
EDIFICABILIDAD BÁSICA EN EL PLAN PARCIAL	38,645.01
% PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO SEGÚN P.O.T.	20.00%
EDIFICABILIDAD MÍNIMA OBLIGATORIA DE V.I.P.	7,729.00

Parágrafo: La obligación establecida en el presente artículo será exigible salvo que de conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 se trate de suelos que se destinen a usos industriales, dotacionales o institucionales, según el régimen de usos que se concrete en la respectiva licencia de urbanización y/o construcción.

ARTÍCULO 63.- HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA. Con la adopción del proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" se configura un hecho generador de plusvalía por establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos de suelo, de conformidad con el Acuerdo 012 de 2002 y la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 64.- PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará para efectos del cálculo de la participación en plusvalía, será para el caso de cada inmueble igual al área útil total del mismo; es decir descontando del área bruta, las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público así como las correspondientes afectaciones y cesiones



DECRETO No. 1000-21 - 138 - DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

por vías pública, como se señala en el plano PP-EII-N-09 SUBZONAS BENEFICIARIAS DE PLUSVALÍA N° (10 de 10). Para el cálculo la participación en plusvalía se descontará las áreas correspondientes a las cesiones obligatorias pendientes.

Parágrafo. Una vez liquidada la participación en plusvalía, la Secretaría de Hacienda Municipal deberá realizar las gestiones ante la Oficina de Instrumentos Públicos para la anotación del gravamen de plusvalía en los folios de matrícula de los predios objeto del área de planificación.

ARTÍCULO 65.- PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. El pago de la participación en plusvalía se efectuará de conformidad con lo dispuesto la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 012 de 2002, o las normas que las modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 1. En el evento en que sea autorizado por el municipio el pago de la plusvalía bajo la modalidad de ejecución de obra pública, la supervisión respecto al monto invertido, la cantidad y la calidad de la obra, estará a cargo de la Secretaría de Infraestructura Municipal.

Parágrafo 2. Una vez expedido el presente acto administrativo, el municipio procederá a ordenar los avalúos correspondientes para la liquidación de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 66. REMISIÓN A OTRA NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente acto administrativo se regirán por las normas contenidas en el Decreto 353 de 2000, el Acuerdo 021 de 2002, Acuerdo 134 de 2011 y las demás normas que lo complementen, modifiquen o adicione.

ARTÍCULO 67.- IMPOSIBILIDAD DE PRESENTAR OTRAS PROPUESTAS EN EL ÁREA DEL PROYECTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, sobre los predios incluidos en el proyecto de plan parcial denominado "LA ESMERALDA II" no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, caso en el cual deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

ARTÍCULO 68.- NOTIFICACIÓN. Notifíquese personalmente al señor HENRY JULIÁN GUERRA MORALES, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.318.416 de Bogotá, en condición de apoderado del patrimonio autónomo fideicomiso LA ESMERALDA, o a quien haga sus veces frente al trámite de formulación del proyecto del plan parcial "LA ESMERALDA II", al teléfono celular 3186265960.

ARTÍCULO 69.- RECURSOS. Contra el presente Decreto procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, conforme a lo establecido en la Ley 1437 de 2011 -Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 70.- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

1. La vigencia del presente plan parcial es de cinco (5) años para la obtención de la primera licencia de urbanización. Si cumplido este término no se ha obtenido la primera licencia de urbanización se entenderá por vencido el plazo y sin vigencia el plan parcial.



DECRETO No. 1000-21 - 138 DE 2019

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado "ESMERALDA II - ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

- Una vez expedida la primera licencia de urbanización (incluida la aprobación del proyecto urbanístico general) se deberá tener en cuenta la aplicabilidad de los artículos 2.2.6.1.2.4.2. respecto a la vigencia de las licencias de urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general y 2.2.6.1.2.4.3. frente al tránsito de normas urbanísticas y revalidaciones de licencias del Decreto 1077 de 2015.


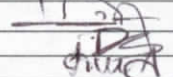
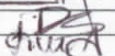
ARTÍCULO 71.- El presente Decreto rige a partir de la fecha de su notificación.

Dada en Villavicencio a los **18 MAR 2019**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


WILMAR ORLANDO BARBOSA ROZO
Alcalde de Villavicencio


NELSON RODRÍGUEZ ORTIZ
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.bo: Abg. Francisco Jacobo Matus Díaz	Secretario Privado	
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora de Ordenamiento Territorial	
Revisó: Abg. Daniela Bermúdez	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Lizeth Alejandra Avila Avila	Contratista D.O.T	