

DECRETO N° 1000-21/ 205 DE 2017.

Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado  
"CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS"

### 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 Acuerdo 287 de 2015, 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...".

Que los Decretos Nacionales 019 de 2012 y 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 según lo dispone el Artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007 "*Las modificaciones de un plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción.*"

Que el párrafo del Artículo 49 de la Ley 1537 de 2012 determina que "*No hacen parte de los asuntos exclusivamente ambientales las normas urbanísticas, arquitectónicas o estructurales, ni los demás asuntos técnicos o jurídicos no ambientales. Durante la etapa de concertación de la que trata el presente artículo, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, no podrán desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración.*"

Que el párrafo 4 del Artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, compilado a su vez en el párrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establecido que "*El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.*" (Subrayado y Negrilla fuera de texto)

Que el artículo 254 del Acuerdo 287 de 2015 dicta que "*El ajuste o modificación (es) de los planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste o modificación necesario para el desarrollo del respectivo plan (...)*" y adicionalmente el párrafo 1 del mismo artículo determina que "*En caso que las modificaciones de los planes parciales, alteren condiciones ambientales aprobadas por la Autoridad Ambiental, previamente deberán contar con el concepto de la Corporación para dar trámite a la solicitud y surtir las etapas previstas en las normas establecidas.*" (Subrayado y Negrilla fuera de texto)

Que la solicitud de modificación del Plan Parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS", tuvo por fundamento lo dispuesto en el artículo 180 del Decreto 019 de 2012, "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública", el cual modificó el artículo 127 de la Ley 388 de 1997 en el sentido de incorporar el procedimiento de aprobación y modificación de los Planes Parciales.

Que así mismo, tuvo sustento en las disposiciones de procedimiento sobre planes parciales contenidas en el Decreto Nacional No.1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", especialmente en lo previsto en su Título 4 "Instrumentos de Planeación y Gestión del Desarrollo Territorial", Capítulo 1 "Planes Parciales" en su artículo 2.2.4.1.1.1. y siguientes.

Que la solicitud de modificación fue puesta a consideración de la Secretaría de Planeación, la cual procedió con la revisión de la misma de acuerdo con parágrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1, del Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y el Artículo 254° del acuerdo 287 de 2015.

Que una vez revisada la propuesta presentada se evidencia que no se modifica ningún elemento ambiental contenido en el Decreto 124 de 2009.

Que dado lo anterior, hace parte integral del presente Decreto, el ACTA DE CONCERTACIÓN PLAN PARCIAL No. 04/2009 suscrita el día 25 de marzo de 2009 por la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial La Macarena CORMACARENA para el plan parcial de desarrollo "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS".

Que una vez revisada la documentación presentada dentro de la solicitud de modificación del Plan Parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS", fue necesario cotejar con la información que reposa en el expediente de adopción del mismo, encontrando en el Decreto No 124 de 2009 errores de transcripción en las matriculas inmobiliarias de uno de los predios que hacen parte del plan parcial, así como inconsistencias en las áreas del levantamiento topográfico y las áreas para el suelo de protección del caño La Cuerera y el Humedal Kirpas – Pinilla – La Cuerera, que no corresponden a la realidad.

Como consecuencia de lo anterior, se procedió a hacer los respectivos estudios en justificación a los cambios en la nueva matrícula inmobiliaria y a las nuevas áreas para los elementos naturales de protección que hacen parte del Cuadro General de Áreas del plan parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS". Las acciones a seguir corresponden en su orden a:

- I. La incorporación de un nuevo Certificado de Libertad y Tradición para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 230-73706 que hace parte del plan parcial. El Decreto de adopción del plan parcial hace referencia a la matrícula inmobiliaria No. 230-52414 la cual es del predio de mayor extensión, de la que se desprende la matrícula inmobiliaria No. 230-73706 que corresponde al predio que hace parte del plan parcial.
- II. La incorporación de un nuevo Levantamiento Topográfico, en el que la identificación del suelo de protección del humedal esta soportado por las coordenadas de delimitación para el sistema del Humedal Kirpas – Pinilla – La Cuerera del Acuerdo de declaratorio No. 016 del 16 de noviembre de 2010 de Cormacarena (el cual hace parte integral del presente Decreto).

Que de acuerdo con el plano No 10a. *Plano de Clasificación del Suelo Urbano* del Acuerdo 287 de 2015, los predios de planificación del plan parcial "**CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS**" se encuentran en Suelo de Expansión.

Que de acuerdo con el plano No 12. *Plano de Tratamientos Urbanísticos* del Acuerdo 287 de 2015, el tratamiento urbanístico asignado es el de Desarrollo.

Que el artículo 254 del Acuerdo 287 de 2015 establece las directrices para la Modificación o Ajuste de Planes Parciales.



Que los predios relacionados en la siguiente tabla conforman el Área de Planificación del Plan Parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS" y se encuentra ubicado en suelo de expansión urbana, por lo cual su desarrollo se encuentra condicionado a la adopción de un plan parcial.

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INM.	ÁREA (m2)
1	00-17-0171-0002-000	230-91422	98.108,00
2	01-07-0267-0003-000	230-73706	32.589,22

## 2. DE LA FORMULACIÓN Y REVISIÓN

Que el día veinticinco (25) de noviembre de 2016 mediante Radicado No. 46880, el señor RAFAEL DE JESÚS ROA ROA identificado con cédula de ciudadanía No. 6.743.218 propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-73706 y el señor JESÚS ANTONIO FORERO ZAMBRANO identificado con cédula de ciudadanía No. 17.309.126 representante legal de CENTRAL MAYORISTA DE LOS LLANOS - CEMALL propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-91422 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Villavicencio, Meta, correspondientes al Plan Parcial de Desarrollo "CEMALL", presentaron solicitud de modificación del mencionado Plan Parcial, principalmente sobre los siguientes aspectos:

- "Aspectos urbanísticos: Planteamiento Urbano, Usos, Ajustes a la Planimetría."
- "Aspectos asociados a la gestión: Ajustes de la vigencia del plan parcial "CEMALL" adoptado mediante el Decreto 124 de 2009 y en la definición del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios para ser puesto en concordancia con el POT Acuerdo N° 287 de 2015 vigente en la actualidad."

Que el día siete (07) de febrero de 2017 mediante oficio No. 1352-43.30-0094-2017, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio emitió las observaciones correspondientes a la solicitud indicando la documentación faltante y las correcciones que debían hacerse al Documento Técnico de Soporte de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Desarrollo "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS".

Que durante la etapa de revisión de la modificación del plan parcial, se surtió la fase de información pública, convocando a los vecinos para que expresaran sus recomendaciones y observaciones frente a la solicitud, de acuerdo con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015.

Que el día veinte (20) de diciembre de 2016 mediante oficio No. 1352-17.12-0104-2016, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio envió al señor JAIRO GERMÁN ALFEREZ RIVEROS, notificación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Desarrollo "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS".

Que el día veinte (20) de diciembre de 2016 mediante oficio No. 1352-17.12-0105-2016, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio envió a la sociedad INVERSIONES RAM propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-130092, notificación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Desarrollo "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS".

Que el día veinte (20) de diciembre de 2016 mediante oficio No. 1352-17.12-0106-2016, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio envió al señor GUILLERMO PERILLA propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-48524, notificación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Desarrollo "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS".

Que a la fecha cuatro meses después, no se han recibido observaciones u objeciones por parte de los vecinos colindantes ni de terceros interesados que impidan la expedición del presente acto administrativo.



Que el día diez (10) de marzo de 2017 mediante Radicado No. 12486, los promotores de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Desarrollo "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3" presentaron ante la Secretaría de Planeación la corrección frente a las observaciones referenciadas en oficio No. 1352-43.30-0094-2017.

Que una vez revisada la documentación allegada se evidenció que se dio cumplimiento a cada uno de los aspectos observados.

Que el día primero (01) de junio de 2017, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio expidió la Resolución No. 1350-56.09/057 del 01 de Junio de 2017 Por la cual se deroga la Resolución No. 011 del 23 de diciembre de 2008 que expide Concepto Favorable de Viabilidad del Plan Parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS"

En consecuencia, es procedente la adopción de la modificación del Plan Parcial "**CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3**" partiendo de una propuesta de modificación del planteamiento urbanístico.

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

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º. – ADOPCIÓN**

Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo "**CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS**", y por tanto las disposiciones aquí establecidas 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 2º. – DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN**

El proyecto de Plan Parcial denominado "**CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS**", está delimitado de conformidad con el Plano de Levantamiento Topográfico que hace parte integral del presente acto administrativo, y se circunscribe en los siguientes límites:

**Por el Norte:** Calle 1 – Anillo Vial  
**Por el Sur:** Franja de protección del humedal Kirpas – Pinilla – La Cuerera  
**Por el Oriente:** Inversiones RAM  
**Por el Occidente:** Central de Abastos de Villavicencio.

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

CUADRO DE MOJONES DEL LINDERO		
MOJÓN	COORDENADAS	
	Y	X
1	947,951.71	1,051,965.29
2	947,791.26	1,052,093.97
3	947,656.34	1,052,202.18
4	947,638.07	1,052,189.24
5	947,610.77	1,052,169.91
6	947,612.03	1,052,168.64

7	947,588.69	1,052,145.30
8	947,557.78	1,052,123.00
9	947,545.20	1,052,125.15
10	947,529.41	1,052,137.16
11	947,522.65	1,052,143.29
12	947,496.62	1,052,134.75
13	947,493.26	1,052,130.48
14	947,486.84	1,052,090.36
15	947,476.46	1,052,060.28
16	947,459.96	1,052,020.53
17	947,452.33	1,051,993.79
18	947,443.37	1,051,974.80
19	947,462.89	1,051,955.31
20	947,569.26	1,051,862.72
21	947,635.88	1,051,806.52
22	947,648.54	1,051,791.89
23	947,709.49	1,051,737.86
24	947,732.06	1,051,717.69
25	947,776.08	1,051,765.36
26	947,803.41	1,051,796.02
27	947,851.24	1,051,851.70
28	947,863.93	1,051,866.47
29	947,871.80	1,051,879.62
30	947,895.43	1,051,903.26
1	947,951.72	1,051,965.29
<b>ÁREA</b>		<b>130,697.60 m<sup>2</sup></b>

**Parágrafo 1:** El área objeto de planificación del presente Plan Parcial es de **130.697,60 m<sup>2</sup>** (13 Has + 697,60 m<sup>2</sup>), delimitada según plano de Levantamiento Topográfico que hace parte integral del presente acto administrativo.

**Parágrafo 2:** En caso que las longitudes de los linderos señalados en las escrituras públicas de los predios que constituyen el área objeto de planificación no coincidan con el plano de levantamiento topográfico, el titular del presente acto administrativo deberá realizar los ajustes correspondientes en la escritura pública y el Certificado de Tradición y Libertad, previo a la expedición de la licencia urbanística de urbanización.

### Artículo 3°. – INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO OBJETO DE PLANIFICACIÓN

El ámbito de aplicación se define entonces, como el fragmento de suelo de expansión urbana que será incorporado al suelo urbano del Municipio de Villavicencio, que corresponde al 75% de la totalidad de la superficie de la unidad predial referenciada en el catastro del Municipio de Villavicencio con el código catastral 01-07-0267-0003-000; y cuyo derecho de propiedad está registrado en la matrícula inmobiliaria 230-91422 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio; a nombre de la persona jurídica CENTRAL DE MAYORISTAS DE LOS LLANOS S.A.; y de la superficie de la unidad predial que se diferencia en el catastro del Municipio de Villavicencio con el código catastral 00-17-0171-0002-000, correspondiente al 25% y cuyo derecho de propiedad está registrado en la matrícula inmobiliaria 230-73706 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, a nombre de RAFAEL DE JESÚS ROA ROA. Lo anterior de sustenta en la siguiente tabla:

Tabla 1. – IDENTIFICACIÓN DE MANZANAS CATASTRALES

Predio	Cédula catastral	Matrícula inm.	Propietario	Área (m <sup>2</sup> )
1	01-07-0267-0003-000	230-91422	CEMALL	98.023,20
2	00-17-0171-0002-000	230-73706	RAFEL DE JESUS ROA	32.589,23

**Artículo 4°.** – DOCUMENTOS DE FORMULACIÓN

Hacen parte integral de la formulación del proyecto modificación del plan parcial de desarrollo “CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS”, los siguientes documentos:

Tabla 2. – DOCUMENTOS Y SOPORTES

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE	N° PAGS.
Documento Técnico de Soporte – Propuesta de modificación	109
Propuesta de Decreto de Adopción	13
PLANOS DE DIAGNÓSTICO	N° PAGS.
Levantamiento Topográfico	1 de 1
PLANOS NORMATIVOS	N° PAGS.
Plano General de la Propuesta Urbana	1 de 9
Red Vial y Perfiles Viales	2 de 9
Espacio Público y localización de Equipamientos	3 de 9
Redes de Servicios Públicos	4 de 9
Usos y aprovechamientos	5 de 9
Asignación de Cargas Urbanísticas	6 de 9
Unidades de Gestión Urbanística	7 de 9
Etapas de Desarrollo	8 de 9
Zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas para efectos de plusvalía	9 de 9
ANEXOS	N° PAGS.
Resolución No. 1352-56.09/057 del 01 de Junio de 2017 Por la cual se deroga la Resolución No. 011 del 23 de diciembre de 2008 que expide Concepto Favorable de Viabilidad del Plan Parcial “CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS”	11
Acta de Concertación ambiental Plan Parcial No. 04/2009 del 25 de marzo de 2009	3
Resolución 0268 del 29 de mayo de 1998 “Por medio de la cual se autoriza ejecutar obras de estabilización y control sobre el área de protección del caño La Cuerera”	3
Acuerdo 016 del 16 de noviembre de 2010 de Cormacarena	45
Certificado de Libertad y Tradición 230-91422	3
Certificado de Libertad y Tradición 230-73706	3
Escritura Pública No. 8294 del 28 de Nov. de 1996	7
Escritura Pública No. 5899 del 10 de Nov. de 2006	5

**Parágrafo:** Hacen parte del presente Decreto los planos y el Documento Técnico de Modificación del plan Parcial debidamente firmados y sellados por la Secretaría de Planeación Municipal.

**Artículo 5°.** – PRINCIPIOS GENERALES

Son principios generales determinantes para la formulación del proyecto del Plan Parcial “CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS” los siguientes:

1. Función social y ecológica de la propiedad
2. Prevalencia del interés general sobre el particular
3. Distribución Equitativa de cargas y beneficios
4. Inclusión social
5. Sostenibilidad ambiental.

**Artículo 6°.** – DEFINICIONES

Para todos los efectos de la presente resolución 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. **Edificabilidad básica:** 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 el área neta urbanizable.
5. **Edificabilidad adicional:** Es la superficie máxima construible por encima de la edificabilidad básica, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
6. **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.
7. **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.
8. **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.
9. **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.
10. **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.
11. **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.
12. **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.

**Artículo 7°. – CUADRO DE ÁREAS**

El área objeto de planificación se distribuye de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 3. – CUADRO GENERAL DE ÁREAS

CUADRO GENERAL		% DEL AREA BRUTA	REPARTO (m2)	
ÍTEM	ÁREA (m2)		75% CEMALL	25% ROA
ÁREA BRUTA SEGÚN ESCRITURA	130.697,22	100%	98.108,00	32.589,22
ÁREA BRUTA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOP.	130.697,60		98.023,20	32.674,40
<b>AFECTACIONES</b>	<b>37.634,75</b>	28,80%	28.226,06	9.408,69
<b>Suelo de Protección</b>	<b>21.998,31</b>	16,83%	16.498,73	5.499,58

Cauce y ronda Caño la Cuerera	15.018,42	11,49%	11.263,82	3.754,61
Humedal Kirpas–Pinilla-La Cuerera	903,68	0,69%	677,76	225,92
Ronda del Humedal	6.076,21	4,65%	4.557,16	1.519,05
<b>Reservas Viales (carga general)</b>	<b>15.636,44</b>	<b>11,96%</b>	<b>11.727,33</b>	<b>3.909,11</b>
V-97	8.716,54	6,67%	6.537,41	2.179,14
V-25	6.919,90	5,29%	5.189,93	1.729,98
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>93.062,85</b>	<b>71,20%</b>	<b>69.797,14</b>	<b>23.265,71</b>
<b>CARGAS LOCALES DE ESTA MODIFICACIÓN*</b>	<b>41.782,11</b>	<b>31,97%</b>	<b>31.336,58</b>	<b>10.445,53</b>
Espacio público efectivo 20% de ANU (suelo y construcción)	<b>18.612,57</b>	14,24%	13.959,43	4.653,14
Equipamiento comunal 7,5% de ANU (suelo)	<b>6.979,71</b>	5,34%	5.234,79	1.744,93
Equipamiento comunitario 1% de ANU (suelo y construcción)	<b>930,63</b>	0,71%	697,97	232,66
Vía Secundaria Local, Perfil VL-2 (suelo y construcción)	<b>5.831,55</b>	4,46%	4.373,66	1.457,89
Vía Secundaria Local, Perfil V-70 (suelo y construcción)	<b>9.427,65</b>	25,05%	7.070,74	2.356,91
<b>SUB TOTAL ÁREA ÚTIL*</b>	<b>51.280,74</b>	<b>39,24%</b>	<b>38.460,55</b>	<b>12.820,18</b>

**Parágrafo 1.** De los valores señalados en el cuadro anterior falta descontar las áreas correspondientes a las CARGAS LOCALES relativas a malla vial local y/o vías terciarias al interior de las manzanas, que se definirán en la siguiente actuación urbanística (licencia de urbanización).

**Parágrafo 2:** Para todos los efectos del plan parcial el área bruta es la fijada por el levantamiento topográfico (**130.697,60 m<sup>2</sup>**).

#### **Artículo 8º. – SUELO DE PROTECCIÓN**

Dentro del área objeto del proyecto de Plan Parcial "**CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁRAE MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS**", se localiza 21.998.31 m<sup>2</sup> de suelo de protección ambiental por constituir zonas de ronda y cauce del Caño La Cuerera y Ronda y Suelo de Protección del Humedal Kirpas – Pinilla – La Cuerera, que se relacionan en la siguiente tabla:

**Tabla 4. – ÁREAS DE PROTECCIÓN POR RONDA Y CAUCE**

Nº	SUELO	ÁREA	% SOBRE EL ÁREA BRUTA
1	RONDA Y CAUCE DEL CAÑO LA CUERERA	15.018,42	11,49%
2	SUELO DE PROTECCIÓN HUMEDAL KIRPAS PINILLA LA CUERERA*	903,68	0,69%
3	RONDA DEL HUMEDAL*	6.076,21	4,65%
	<b>TOTAL</b>	<b>21.998,31</b>	<b>16.83%</b>

**Parágrafo 1.** El área de Suelo de Protección y Ronda del Humedal, se estimó conforme a la delimitación establecida en el Acuerdo 016 del 16 de noviembre de 2010.

**Parágrafo 2.** El urbanizador y/o titular del dominio del área de delimitación del plan parcial, deberá adelantar las respectivas obras de mitigación y/o prevención de posibles inundaciones de acuerdo con el "Estudio de Hidrología, Catastro de Vertimientos, Caracterización de la Microcuenca del Caño "La Cuerera" existente en el predio y elaborado para la presente modificación.

## **CAPÍTULO II**

### **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

#### **Artículo 9º. – RESPONSABILIDAD EN LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

1. La dotación urbana del ámbito de aplicación del Plan Parcial "**CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS**", con elementos

ambientales urbanos pertenecientes a la infraestructura primaria de los sistemas para la gestión ambiental urbana de los servicios públicos, en cuanto tenga que ver con el costo de los estudios de pre inversión y de los gastos de inversión necesarios para ejecutar las obras correspondientes, será responsabilidad de las empresas de servicios públicos correspondientes pero su financiación, elaboración y/o ejecución podrá ser objeto de concertación entre los agentes de desarrollo urbano vinculados al presente proceso de ordenamiento parcial del territorio de la jurisdicción del Municipio de Villavicencio.

2. La dotación urbana del ámbito de aplicación del Plan Parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS", con elementos ambientales urbanos que puedan ser catalogados entre la infraestructura secundaria de los sistemas para la gestión ambiental urbana de los servicios públicos, en cuanto tenga que ver con el costo de los estudios de pre inversión y de los gastos de inversión necesarios para ejecutar las obras correspondientes, será responsabilidad de la Central Mayorista de los Llanos S.A, CEMALL S.A, persona jurídica quien actuará urbanísticamente en el ámbito de aplicación, con la calidad de agente de desarrollo de naturaleza privada.
3. La dotación urbana del ámbito de aplicación del Plan Parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS", con elementos ambientales urbanos que puedan ser catalogados entre la infraestructura terciaria de los sistemas para la gestión ambiental urbana de los servicios públicos, en cuanto tenga que ver con el costo de los estudios de pre inversión y de los gastos de inversión necesarios para ejecutar las obras correspondientes, será responsabilidad de las personas naturales o jurídicas, que:
  - a. Accedan al derecho de propiedad que se ejercerá sobre los productos inmobiliarios de las nuevas áreas de planificación que se gestionen, para el ámbito de aplicación, con posterioridad a la adopción del Plan Parcial en mención; y
  - b. Actuasen urbanísticamente, en el ámbito de aplicación, con la calidad del actor de desarrollo.

#### **Artículo 10°. – CONDICIONES PARA EL MANEJO INTEGRAL DE VERTIMIENTOS LÍQUIDOS**

Para el manejo de vertimientos líquidos dentro de la zona se debe respetar lo conceptuado en la viabilidad otorgada por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio mediante radicado No. 3195 del 18 de julio de 2008 así:

1. En lo relacionado con proyectos de acueducto, la empresa en este momento está ejecutando un contrato que consiste en la instalación de una línea de conducción PVC de diámetro 10" paralela al anillo vial, lo cual nos permitirá suministrar agua potable a cualquier proyecto dentro de la zona de estudio.
2. En cuanto a las redes de alcantarillado sanitario les manifestamos que en la actualidad existen dentro de la zona los interceptores Cuerera y Buque izquierdo pertenecientes al Plan Maestro de Alcantarillado Sanitario, que se tiene previsto entre en funcionamiento a finales del presente año y dos colectores de diámetro 36", construidos por valorización municipal y entregados a la empresa, pero que desafortunadamente están desaguando directamente en el Caño Cuerera.
3. Se deberían realizar estudios para proyectar un colector dentro de la vía contemplada contigua al terminal de transportes, que recoja los vertimientos de los dos colectores mencionados anteriormente y que además sirva para conectar cualquier proyecto ubicado en el plan parcial.

### **CAPÍTULO III** **RED VIAL**

#### **Artículo 11°. – RED VIAL PRIMARIA**

El predio está afectado por la AVENIDA DEL ANILLO VIAL (Perfil V-97) y el corredor vial paralelo al Anillo Vial (Perfil V-25).

Las áreas para cada uno de los elementos aquí enunciados serán los siguientes:

Tabla 5. – ELEMENTOS DE LA RED VIAL PRIMARIA

N°	ELEMENTO	ÁREA	% SOBRE EL ÁREA BRUTA
1	V1 Anillo Vial	8.716,54 m <sup>2</sup>	6,67 %
2	V4 (Perfil V-25)	6.919,90 m <sup>2</sup>	5,29 %
	<b>TOTAL</b>	<b>15.790,95</b>	<b>11,96 %</b>

Los perfiles están determinados en el plano F-2 RED VIAL Y PERFILES VIALES 2 de 9, que hace parte del presente acto administrativo.

**Artículo 12°. – CONDICIONES PARA EL DISEÑO DE LA RED VIAL LOCAL Y DE LA RED VIAL INTERMEDIA ENTRE LA RED VIAL LOCAL Y LA RED VIAL PRINCIPAL**

El diseño de la red vial local, y de la red vial intermedia entre la red vial local y la red vial principal o primaria, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano.
- b) Permitir el acceso a zonas verdes y comunales.
- c) La red vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamientos.
- d) Las vías locales con perfil V-15 deberán garantizar la continuidad hasta encontrarse con una vía colectora o con otra vía local.
- e) Deberán localizarse de acuerdo con los desarrollos aledaños.
- f) 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.
- 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 .
- h) Los predios colindantes a la red vial primaria, no podrán tener accesos vehiculares sobre esta, deberán acceder a través de vial locales, las cuales se deberán proveer de conformidad con las especificaciones y perfiles adoptados por el POT, o a través de vías de servicio.
- i) 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, o la norma que la complemente o sustituya.

**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 2.2.6.1.2.1.12 del Decreto 1077 de 2015.

**Parágrafo 2:** 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 3:** 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 para que se adelante la supervisión y control correspondiente de las obras, atendiendo a la determinado en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015.

**Parágrafo 4:** La entrega de las obras se ejecutará atendiendo a 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 13° – IDENTIFICACIÓN DE LA RED VIAL LOCAL**

Hacen parte del sistema de red vial local los siguiente elementos:

1. Vía (V-70), Par vial paralelo al caño La Cuerera autorizado según Acto Administrativo de la junta de Planeación Municipal con Acta No. 03 de 1996.
2. Vía-I (V-4), Perpendicular al Anillo Vial y a la vía V-25, por el costado occidental del predio.

**Tabla 6. – ELEMENTOS DE LA RED VIAL LOCAL**

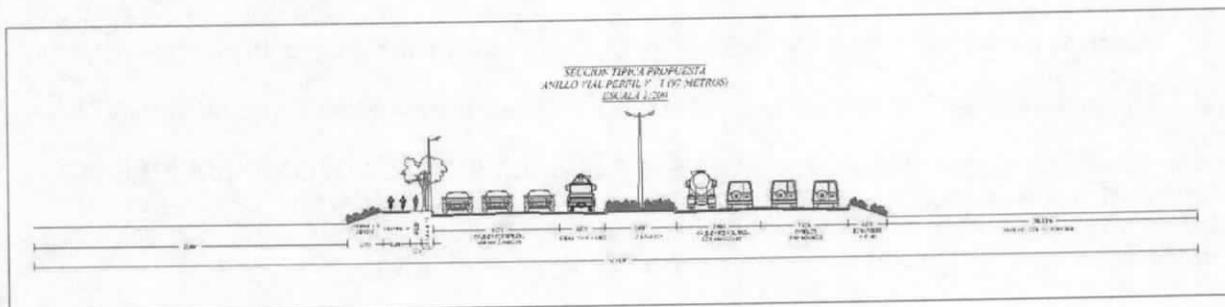
N°	ELEMENTO	ÁREA	% SOBRE EL ÁREA BRUTA
1	Vía I (VL 2)	5.831,55 m <sup>2</sup>	4,46 %
2	Perfil vial autorizado Caño La Cuerera (V-70)	9.427,65 m <sup>2</sup>	25,05%
	<b>TOTAL</b>	<b>15.259,2 m<sup>2</sup></b>	<b>29,51 %</b>

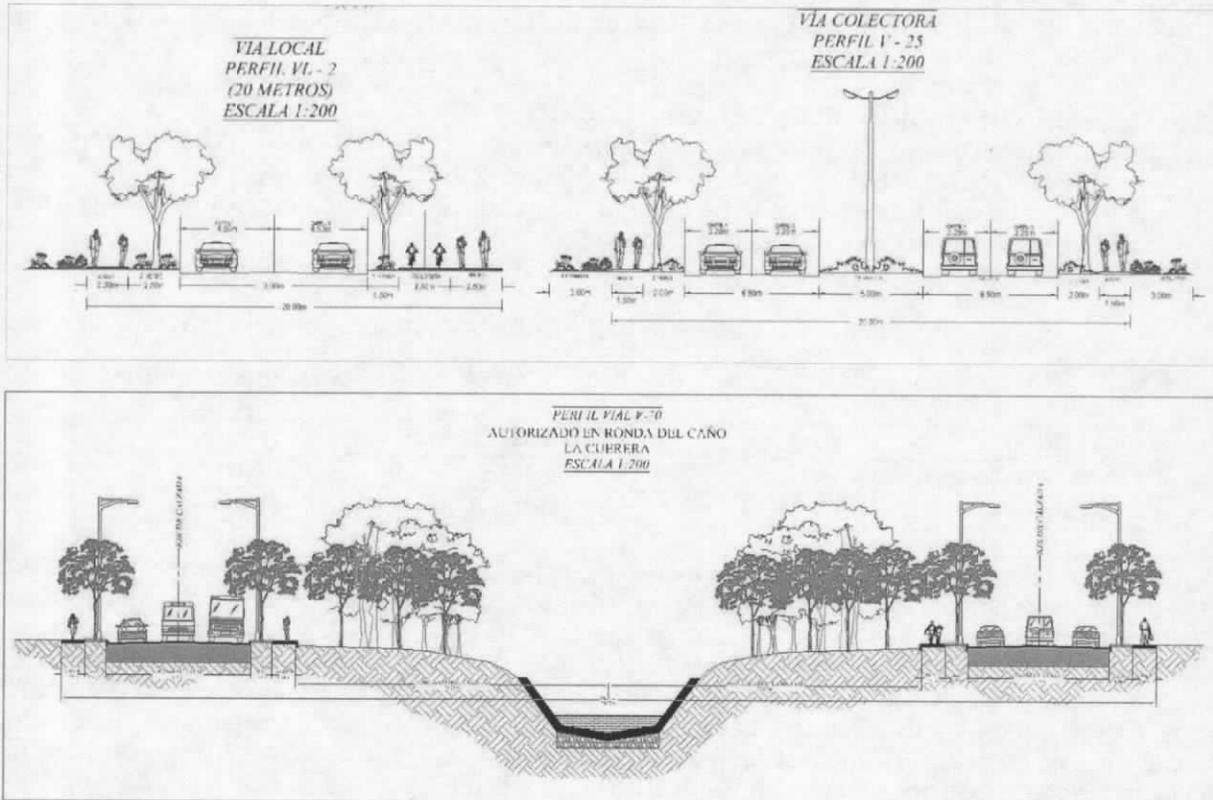
**Parágrafo 1.** En el caso específico del Caño La cuerera, el perfil adoptado según Acto Administrativo de la junta de Planeación Municipal con Acta No. 03 de 1996, donde se aprobó el perfil vial paralelo al canal La Cuerera, ratificado mediante Circular No. 007 de agosto 10 de 2006 expedida por la Dirección Técnica de Desarrollo Administrativo de Planeación Municipal, hoy Dirección de Ordenamiento Territorial, y concertada mediante Acta No. 04 del 25 de marzo de 2009 suscrita entre la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial La Macarena CORMACARENA y la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio, como consecuencia se debe construir la vía paralela al canal dejando el aislamiento que se puede ver en el plano F-2 RED VIAL Y PERFILES VIALES 2 de 9, y que tendrá el siguiente dimensionamiento: a partir del eje central de la canalización una zona verde de 20 metros, seguidos de 1,50 metros de andén y 1,50 metros de zona verde; la dimensión de la calzada es de 9,00 metros, seguidos a esta una zona verde de 1,50 metros y un andén de 1,50 metros, completando a partir del eje central 35 metros hasta el borde interno del andén.

**Parágrafo 2.** Las demás vías locales propuestas en la siguiente actuación urbanística al interior de las manzanas deberán estar regidas bajo los parámetros del Artículo 90. *Vías terciarias y locales (VL)* del Acuerdo 287 de 2015.

**Artículo 14° – PERFILES VIALES**

Los siguientes son los perfiles viales para cada uno de los elementos de la red vial del plan parcial de desarrollo "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS"





**CAPÍTULO IV**  
**CESIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 15°. – CLASIFICACIÓN**

De conformidad con el artículo 294° *Cargas Locales* del Acuerdo 287 de 2015, son cargas locales para el presente plan parcial las relacionadas a continuación:

- Cesión de suelo para espacio público efectivo y su correspondiente construcción y dotación.
- Cesión de suelo para equipamiento comunitario y su construcción, y cesión de suelo para equipamientos comunales.
- Cesión de suelo para vías terciarias o locales, marginales VM2 y su correspondiente construcción.
- Cesión de suelo para redes de servicios públicos domiciliarios y su correspondiente infraestructura al Municipio.
- Porcentaje de suelo de área útil y sus obras de urbanización para el desarrollo de VIS y VIP.

**Artículo 16°. – EXIGENCIA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y EQUIPAMIENTO**

De conformidad con el artículo 297 del Acuerdo 287 de 2015, el área exigida como cesión para espacio público efectivo y equipamiento colectivo para predios localizados en tratamiento de desarrollo, se determina según el siguiente porcentaje sobre Área Neta Urbanizable (ANU):

Tabla 7. – EXIGENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN

Espacio Público Efectivo	Equipamiento Colectivo	
	Equipamiento Comunal	Equipamiento Comunitario
20%	7,5%	1%

**Artículo 17°. – DISTRIBUCIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS**

Se incluye en la presente modificación los Espacios Públicos Efectivos y Equipamientos en concordancia con el Acuerdo 287 de 2015. Como se refleja en la siguiente tabla:

**Tabla 8. – CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO EFETIVO Y EQUIPAMIENTO**

Cesión para Espacio Público Efectivo y Equipamiento SEGÚN CARGAS Y BENEFICIOS ACUERDO 287 DE 2015		
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE, ANU</b>	<b>93,062,85</b>	<b>m2</b>
Espacio público efectivo.....20% de ANU	18.612,57	m2
Equipamiento comunal.....7,5% de ANU	6.979,71	m2
Equipamiento comunitario.....1% de ANU	930,63	m2

**Artículo 18°. – CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS CESIONES PÚBLICAS PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y EQUIPAMIENTOS**

Las cesiones obligatorias y gratuitas destinadas para espacio público efectivo y equipamientos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de localización y de morfología:

**1. Condiciones generales:**

- a. En ningún caso se permite la localización de las cesiones en zonas de alto riesgo no mitigable, en predios inundables o en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25 %.
- b. Las cesiones se deben articular con los elementos del Sistema de Soporte Ambiental y demás componentes del espacio público.
- c. Las cesiones se deben proyectar en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
- d. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

**2. Condiciones para las Cesiones Destinadas a Espacio Público Efectivo:**

- a. El 50% del total de la exigencia debe generarse en un solo globo, el área restante podrá fragmentarse en globos con área no inferior a mil doscientos (1.200) metros cuadrados, este último caso siempre y cuando el total de la exigencia sea superior a cuatro mil ochocientos (4.800) metros cuadrados de lo contrario deberá generarse en un solo globo.
- b. Se debe garantizar el acceso a los globos de cesión mínimo desde dos (2) vías públicas vehiculares.
- c. Si se pretende otorgar un globo de cesión para espacio público efectivo mediante la tipología de alameda, deberá garantizar un ancho mínimo de 15 metros y garantizar continuidad en un trayecto mínimo de 200 metros. En los casos en que la alameda colinde con área útil o equipamiento, las construcciones que allí se realicen deberá garantizar frente sobre la alameda.
- d. El lado mínimo de los parques, zonas verdes, áreas recreativas o culturales al aire libre no podrá ser inferior a 30 metros. La relación entre frente y fondo de las cesiones para espacio público efectivo será máximo de 1 a 4.

**3. Condiciones para las cesiones destinadas a equipamiento:**

- a. Se debe garantizar el acceso a los globos de cesión desde al menos una (1) vía pública vehicular.
- b. Las áreas destinadas a equipamiento comunal y comunitario deberán localizarse de tal manera que se articulen con las cesiones para espacio público efectivo.

**Artículo 19°. – CESIONES URBANÍSTICAS DIFERIDAS**

Se consideran cesiones urbanísticas diferidas aquellas que se localizarán en la respectiva licencia de urbanización y/o construcción las cuales NO están delimitadas y localizadas en el plano F-3 ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS 3 de 9, que hace parte integral del presente acto administrativo. Estas cesiones las entregarán al interior de cada una de las manzanas, las cuales se relacionan de la siguiente manera:

**Tabla 9. – CESIONES DIFERIDAS**

CESIONES DIFERIDAS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN				
TIPO DE CESION	TOTAL CESIÓN CALCULADA	SE DEFINEN EN ESTA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL	SE DIFIERE EN SMZ 1 MZ 1 UNIDAD DE GESTION	SE DIFIERE EN MANZANAS 2 Y 3

	AREA m2	AREA m2	URBANISTICA PREDIO CEMALL	UNIDAD DE GESTION URBANISTICA PREDIO ROA
			SE DEFINEN EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN AREA m2	SE DEFINEN EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN AREA m2
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	18.612,57	17.006,37	0	1.606,20
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	930,63	0	697,97	232,66
VIAS LOCALES TERCIARIAS	NO DEFINIDA	0	LICENCIA URBANISTICA	LICENCIA URBANISTICA
REDES SERVICIOS PÚBLICOS	NO DEFINIDA	0	LICENCIA URBANISTICA	LICENCIA URBANISTICA

**Parágrafo.** En la solicitud de la licencia de urbanización correspondiente se deberá entregar los diseños paisajísticos para las áreas cedidas por concepto de zonas verdes y el suelo para el equipamiento. Corresponde al urbanizador la obligación de entregar al Municipio, debidamente adecuadas y construidas las áreas de cesión de la(s) etapa(s), antes del traslado del primer usuario a las unidades habitacionales que la conforman.

**Artículo 20°.** – **CONDICIONES PARA LOCALIZACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS DIFERIDAS**

Para la localización de las cesiones urbanísticas 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 299 del Acuerdo 287 de 2015, junto con las siguientes disposiciones:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.

**CAPÍTULO V**  
**APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 21°.** – **EDIFICABILIDAD BÁSICA**

De conformidad con el artículo 305. Edificabilidad básica en tratamiento de desarrollo del Acuerdo 287 del 2015, la edificabilidad básica está determinada por la siguiente tabla:

**Tabla 10.** – **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PARA PLAN PARCIAL**

SUJETO A PLAN PARCIAL	<b>Vivienda</b>
	A.A.R 120 viv/has
	A.A.M 175 viv/has
	A.A.I 250 viv/has
	<b>Otros Usos</b>
	A.A.R I.C 1.00
	A.A.M I.C 1.20
A.A.I I.C 1.50	

**Parágrafo.** Para lograr la edificabilidad básica el plan parcial debe cumplir con la exigencia de cesión para espacio público efectivo y equipamiento colectivo.

**Artículo 22°. – DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA**

**Tabla 11. – DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA**

EDIFICABILIDAD BÁSICA PARA PLANES PARCIALES ACUERDO 287 DE 2015  CALCULADO SOBRE ANU		TOTAL EDIFICABILIDAD BÁSICA  ANU 83.965,01 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD BÁSICA PARA MANZANAS RESULTANTES			
			REPARTO EQUITATIVO SEGÚN ÁREA DE MANZANAS			
			ÁREA TOTAL MANZANAS		53.820,79 m <sup>2</sup>	
			SUPERMZ 1 AAI 26.610,62 m <sup>2</sup> 49,44%	MANZANA 2 AAI 9.837,71 m <sup>2</sup> 18,28%	MANZANA 1 AAR 12.551,13 m <sup>2</sup> 23,32%	MANZANA 3 AAR 4.821,33 m <sup>2</sup> 8,96%
VIVIENDA	AAR 120 Viviendas/ha	293 Viv.	N/A	N/A	211 Viv.	81 Viv.
	AAM 175 Viviendas/ha	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	AAI 250 Viviendas/ha	213 Viv.	156 Viv.	58 Viv.	N/A	N/A
OTROS USOS	AAR I.C. 1.00	9.485,88 m <sup>2</sup>	N/A	N/A	6.853,29 m <sup>2</sup>	2.632,59 m <sup>2</sup>
	AAM I.C. 1.20	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	AAI I.C. 1.50	85.293,74 m <sup>2</sup>	62.272,25 m <sup>2</sup>	23.021,50 m <sup>2</sup>	N/A	N/A

VIVIENDA	HASTA 15%
	HASTA 90%
OTROS USOS	HASTA 100% (MINIMO 60%)
	HASTA 35%

**Parágrafo.** Para la determinación de la edificabilidad básica fueron tomados los valores máximos contenidos en las tablas 23 y 24 del Acuerdo 287 de 2015. En dicho sentido, para la siguiente actuación urbanística se deberán ajustar los valores por debajo de los máximos de modo que no superen el 100% de la intensidad permitida para cada área de actividad del Plan Parcial.

**Artículo 23°. EDIFICABILIDAD ADICIONAL**

Dentro de la Modificación del Plan Parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS", la Edificabilidad Adicional se encuentra determinada por:

1. La participación de los propietarios de los predios en el intercambio del suelo que se determine como carga urbanística general y/o la construcción de las mismas, a cambio de asignación de edificabilidad adicional, DEA. Para este caso en particular las áreas de carga general objeto de intercambio son:
  - a. **Reserva Vial Predio Roa.**  
Reserva Vial para el Trazado Vial V-1 (V-97)  
Reserva Vial para el Trazado de la Vía Colectora V-25
  - b. **Reserva Vial Predio CEMALL.**  
Reserva Vial para el Trazado Vial V-1 (V-97)  
Reserva Vial para el Trazado de la Vía Colectora V-25

Los parámetros de D.E.A. para las áreas de reserva vial del predio CEMALL, se definirán de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del Artículo 293° del Capítulo II Cargas y Beneficios del Acuerdo N° 287 del 2015.

Los parámetros mediante los que se rigen los D.E.A. para el predio Roa, con matrícula inmobiliaria N° 230 - 73706, son los contemplados en el Decreto 160 de 2017 "Por medio del cual se reglamenta la participación en el sistema para el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Urbanísticos en la modalidad de entrega de suelo en el Municipio de Villavicencio", al cual se acogió en su momento el propietario; según consta en Concepto de Viabilidad No 182 del 05 de Septiembre de 2016 modificado por el Concepto de Viabilidad No 050 del 19 de Enero de 2017 emitidos por la Secretaría de Planeación Municipal. En caso de desistir el proceso anterior el propietario podrá acogerse a lo establecido en el parágrafo 1 del Artículo 293° del Capítulo II Cargas y Beneficios del Acuerdo N° 287 del 2015.

2. Lo contemplado en el artículo 310 del Acuerdo 287 de 2015 del que se espera la reglamentación e implementación, por parte de la Alcaldía de Villavicencio.

## CAPÍTULO VI CARGAS URBANÍSTICAS

### Artículo 24°. – 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 F-9 ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS, 6 DE 9. En el plan parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS" se establece como carga general las estipuladas en el artículo 11° del presente acto administrativo.

### Artículo 25°. – CARGAS LOCALES

Son cargas locales para el presente plan parcial las relacionadas a continuación:

1. **Cesiones para espacio público efectivo y equipamiento colectivo:** La cesión de suelo, el diseño dotación y construcción de las áreas destinadas a espacio público efectivo, así como la cesión de suelo del área destinada a edificaciones de equipamiento comunal y comunitario conforme a los coeficientes establecidos en la tabla 33 del artículo 297° del Acuerdo 287 de 2015, calculados con base al área neta urbanizable.
2. **Sistema vial local:** La carga corresponde a la cesión gratuita al espacio público del suelo y la construcción de Vías vehiculares, establecidas en el artículo 13° del presente acto administrativo y localizadas en el plano F-2 RED VIAL Y PERFILES 2 de 9, que hace parte integral del presente acto administrativo.
3. **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.
4. **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 las manzanas deberán en el trámite de la licencia urbanística de urbanización respectiva, dar cumplimiento a lo establecido en el presente acto administrativo.

### Artículo 26°. – REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de las manzanas que lo conforman, aceptan participar en las cargas generales de que trata el artículo 24° 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, los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de las manzanas, en contraprestación por la participación en las cargas generales, podrán obtener una edificabilidad urbanística adicional, el cual será distribuido en cada uno de las manzanas, de conformidad con los porcentajes establecidos en el Decreto 160 de 2017.

**Parágrafo 1°:** Los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de las manzanas, podrán hacer uso de los derechos de edificabilidad adicional calculados y distribuirlos de conformidad con lo estipulado en el Decreto 160 de 2017.

**Parágrafo 2°:** El aprovechamiento urbanístico adicional se podrá implementar, una vez se ejecute la edificabilidad básica del cual se 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 en todos los actos jurídicos correspondientes.

**CAPÍTULO VII**  
**USOS DEL SUELO**

**Artículo 27°. – ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO**

De conformidad con el plano F-5 USOS Y APROVECHAMIENTOS 5 de 9, se determina la asignación de usos conforme a la siguiente tabla:

**Tabla 12. – ÁREAS DE ACTIVIDAD PLAN PARCIAL CEMALL**

MANZANAS	Área M2	% DEL TOTAL
SuperManzana 1 (AAI)	26.610,62	49,44%
Manzana 1 (AAR)	12.551,13	23,32%
Manzana 2 (AAI)	9.837,71	18,28%
Manzana 3 (AAR)	4.821,33	8,96%
<b>TOTAL</b>	<b>53.820,79</b>	<b>100,00%</b>

**Artículo 28°. – RÉGIMEN DE USOS**

El régimen de usos para el Área de Actividad Intensiva (A.A.I) Centralidad Lineal, corresponde al definido en la siguiente tabla:

**Tabla 13. – RÉGIMEN DE USOS A.A.I**

ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA – CENTRALIDAD LINEAL	
CATEGORIA	USO DEL SUELO
PRINCIPAL (PL)	Comercio grupo III y Equipamiento categoría 3
COMPLEMENTARIO (CR)	Comercio grupo II y Equipamiento categoría 2
COMPATIBLES (CB)	Vivienda, Comercio grupo I y Equipamiento Categoría 1
RESTRINGIDO (R)	Actividades Especiales
PROHIBIDOS (PH)	Industria tipo 1, 2 y 3

El régimen de usos para el Área de Actividad Residencial (A.A.R) Predominante, corresponde al definido en la siguiente tabla:

**Tabla 14. – RÉGIMEN DE USOS A.A.R**

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL – PREDOMINANTE	
CATEGORIA	USO DEL SUELO
PRINCIPAL (PL)	Vivienda
COMPLEMENTARIO (CR)	Comercio grupo I y Equipamiento categoría 1
PROHIBIDOS (PH)	Comercio grupo II, III, Actividades Especiales, Equipamientos categoría 2 y 3 e Industria tipo 1, 2 y 3

**Parágrafo:** Los usos que no aparezcan relacionados en las tablas del presente artículo se entenderán como prohibidos.

**CAPÍTULO VIII**  
**TRATAMIENTO DE LOS COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 29°. – 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 reglamentada por el Decreto 1077 de 2015, modificada por la Ley 1316 de 2009 y adicionada por la Ley 1287 de 2009, 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.

**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 30°. – ZONAS VERDES**

De conformidad con el artículo 107° del Acuerdo 287 de 2015 se debe dar estricto cumplimiento a la naturaleza de los componentes del perfil vial, por lo cual se deberá empedrar 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 31°. – TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES**

De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y el artículo 330° del Acuerdo 287 de 2015, el tratamiento de los antejardines se regirá por las siguientes disposiciones:

1. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
2. Los antejardines no se podrán cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano.
3. En áreas de actividad residencial deberá ser empedrado y arborizado y solo se permitirá la huella de acceso peatonal y la vehicular a la edificación.
4. En áreas de actividad distinta a la residencial podrá utilizarse para el aprovechamiento comercial una vez sea reglamentado el procedimiento, las condiciones de uso y las restricciones por parte la Secretaría de Planeación Municipal. En todo caso se garantizará la nivelación con los andenes, con unificación de diseño, materiales y su posibilidad de contemplarse como sobre anchos de los mismos.
5. Los antejardines solo se podrán cubrir parcialmente con voladizos de en los términos que señala el capítulo de volumetría del presente plan.
6. No podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.
7. No se deberá ubicar maquinas o elementos complementarios o principales al funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el inmueble.
8. No se podrá construir ningún elemento de soporte estructural sometido a compresión (columna, pilares etc.)
9. En ningún caso el antejardín puede ser el patio de una vivienda.

**Artículo 32°. – DIMENSIONES DE LOS ANTEJARDINES**

De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y el artículo 331° del Acuerdo 287 de 2015, las dimensiones de los retrocesos sobre vías públicas para predios localizados en tratamiento de desarrollo se regirán por la siguiente tabla:

Tabla 15. – DIMENSIONES DE LOS ANTEJARDINES

USO	ALTURA (en pisos)	ANTEJARDIN (ml)
Vivienda VIS y VIP	Unifamiliar o Bifamiliar	No se exige
	Multifamiliar hasta de 5 pisos	1.50

	Multifamiliar de 6 pisos en adelante	3.50
Altura de la vivienda no VIS/VIP, Comercio Grupo I y II, Equipamiento categoría 1 y 2 e Industria Tipo I	1 - 3	1.50
	4 - 5	3.50
	6 - 10	5.00
	11 - 20	7.00
	21 >	10.00
Comercio Grupo III y Equipamiento categoría 3	1 - 3	6.00
	4 >	8.00

**Artículo 33°. – 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 escombros).

**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.

**CAPÍTULO IX**  
**OTRAS DISPOSICIONES**

**Artículo 34°. – OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR**

Son obligaciones generales del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Diseñar, construir y dotar las cesiones urbanísticas para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente.
5. 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
6. 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.
7. 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.
8. Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.



9. 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.
10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
11. Cumplir con las obligaciones para Vivienda de Interés Social Prioritario (VISIP) 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 35°. – INCORPORACIÓN DEL ÁREA DEL PLAN PARCIAL AL PERÍMETRO URBANO**

El área de planificación del Plan Parcial se entenderá incorporada al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de área urbanizada, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las 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 que defina la ley.

**Artículo 36°. – 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 37°. – 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 Plan Parcial, en el cual se definan los sitios para acopio de materiales, 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 38°. – UNIDADES DE GESTIÓN Y ETAPAS DE DESARROLLO**

- a) **UNIDADES DE GESTIÓN.** Para el del Plan Parcial de Desarrollo “**CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁRAE MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS**”, se determina desarrollar los predios del área objeto de planificación a través de dos “Unidades de Gestión”, las cuales se señalan en el Plano de formulación F-7 UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA, No 7 de 9, para lo cual se deberá presentar a aprobación ante la curaduría de cada una de las Unidades de Gestión, tal como lo indica la siguiente tabla:

Tabla 16. – DATOS DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN PARA EL PLAN PARCIAL CEMALL

UNIDADES DE GESTION URBANISTICA PLAN PARCIAL CEMALL		
UNIDADES DE GESTION	DESCRIPCION	AREA m <sup>2</sup>
UNIDAD DE GESTION 1	PREDIO CEMALL	73.117,76
UNIDAD DE GESTION 2	PREDIO ROA	27.987,00

- b) **ETAPAS DE DESARROLLO.** El plan parcial de Desarrollo “**CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁRAE MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS**” se desarrollará en

6 etapas, las cuales se señalan en el Plano de formulación F-8 ETAPAS DE DESARROLLO, No 8 e 9 y cuyos cuadros se señalan a continuación:

Tabla 17. – DATOS DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO PARA EL PLAN PARCIAL CEMALL

ETAPAS DE DESARROLLO PLAN PARCIAL CEMALL		
ETAPAS	DESCRIPCION	AREA m <sup>2</sup>
ETAPA 1	VIA V-70 CAÑO LA CUERERA	24.446,07
ETAPA 2	SMZ 1 Y MZ 2	36.448,33
ETAPA 3	E.P.E, MZ 1 Y MZ 3	28.306,39
ETAPA 4	VIA VL-2	5.831,55
ETAPA 5	VIA COLECTORA V-25	6.919,91
ETAPA 6	E.P.E.	6.072,44

**Parágrafo:** Las unidades de gestión y las etapas de desarrollo correspondientes, indicadas en las tablas anteriores, están definidas y delimitadas en los planos F-7 UNIDADES DE GESTIÓN 7 de 9 y F-8 ETAPAS DE DESARROLLO 8 de 9, que hacen parte integral del presente acto administrativo.

#### Artículo 39°. ASIGNACIÓN DE LOS PREDIOS RESULTANTES Y OBLIGACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Con el fin de facilitar el desarrollo independiente de los predios resultantes de la presente modificación del plan parcial CEMALL, a saber predio Roa, al costado oriental del Caño La Cuerera y predio CEMALL, al sur del mismo, y utilizando como herramienta el reparto equitativo de cargas y beneficios en el que se establece una participación de 25% y 75% respectivamente en dicho reparto; se establece que a dichos predios resultantes se les asignará tenedor y propiedad de acuerdo a la mayor coincidencia con la estructura predial preexistente al plan parcial. Así los propietarios podrán pactar la asignación de las áreas de cargas urbanísticas a construir (vías, espacio público efectivo, equipamientos comunitarios y redes de servicios) priorizando para el criterio de dicha asignación y reparto la ubicación de las cargas en los respectivos predios.

#### Artículo 40°. – OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUIR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO

De acuerdo a las disposiciones del Acuerdo 287 de 2015 en su artículo 308° establece que *“todo proyecto de vivienda, comercial o con ambos usos, que se desarrolle en suelo urbano o de expansión urbana bajo el tratamiento de desarrollo en cualquiera de las áreas de actividad, deberá prever como carga urbanística local un 20% del área útil del predio para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario.”*

Adicionalmente, el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.5.1.1. *Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo*, mediante una tabla específica el área útil sobre la cual se contabiliza el porcentaje de dicha obligación urbanística corresponde al área total destinada para el desarrollo de uso residencial, de la siguiente manera:

Tabla 18. – PORCENTAJE DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

**Parágrafo 1.** Esta carga local se calculará exclusivamente sobre el área útil del plan parcial que será destinada al desarrollo del uso residencial en las manzanas con Área de Actividad Residencial y Área de Actividad Intensiva en sus respectivas intensidades de uso del suelo.

**Parágrafo 2.** En la siguiente actuación urbanística (Licencia de urbanización) se determinará con exactitud el equivalente de esta carga urbanística, una vez se calcule el área útil de uso residencial resultante de descontar el total de las cargas locales que dependerán del proyecto urbanístico y la correcta aplicación de las intensidades de usos, tal y como quedó estipulado en el parágrafo del artículo 22° del presente acto administrativo.

**Artículo 41°. LOCALIZACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO**

Queda estipulado que dicha carga se ubicará en las Manzanas 1 y 3 del planteamiento urbanístico en un porcentaje de 75% y 25% respectivamente. De cualquier manera el promotor y/o promotores del Plan Parcial en mención, para el cumplimiento de esta carga urbanística podrán optar; de acuerdo con el artículo 308° *Provisión de suelo para Vivienda de Interés Prioritario* del Acuerdo 287 de 2015, por:

1. Destinar el área requerida dentro del mismo predio.
2. Cumplir con la carga mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana con plan parcial aprobado en el Municipio.
3. Compensar en proyectos que administre y/o ejecute Villavivienda o quien haga sus veces, o las entidades públicas o de economía mixta que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen las mismas entidades

**Artículo 42°. – HECHO GENERADOR DE PLUSVALIA**

Con la adopción del plan parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS" 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 o acto administrativo que los modifique o sustituya, y la Ley 388 de 1997.

**Artículo 43°. – PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA**

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 a afectaciones y cesiones por vías pública, como se señala en el plano F-09 ZONAS O SUBZONAS BENEFICIARIAS DE PLUSVALÍA 9 de 9. Para el cálculo la participación en plusvalía se descontarán las áreas correspondientes a las cesiones obligatorias pendientes.

**Parágrafo:** Una vez liquidada la Participación en Plusvalía, la Secretaría de Planeación 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 44°. – PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA**

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 45°. – REMISIÓN A OTRAS NORMAS**

Los aspectos no regulados en el presente acto administrativo se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 287 del 29 de Diciembre de 2015 y las normas que lo complementen, modifiquen o adicione.

**Artículo 46°. – IMPOSIBILIDAD DE PRESENTAR OTRAS PROPUESTAS EN EL ÁREA DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL**

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 "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS" **NO** se podrá 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 47°. – NOTIFICACIÓN**

Notifíquese de la presente al señor RAFAEL DE JESÚS ROA ROA identificado con cédula de ciudadanía No. 6.743.218 y al señor JESÚS ANTONIO FORERO ZAMBRANO identificado con cédula de ciudadanía No. 17.309.126 representante legal de CENTRAL MAYORISTA DE LOS LLANOS – CEMALL, propietarios de los predios objeto de planificación del plan parcial "CEMALL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS"

**Artículo 48°. – 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 49°. – VIGENCIA**

1. El presente Decreto rige a partir del momento de su notificación y publicación.
2. 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 vencido este Decreto.
3. 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. Vigencia de las Licencias de Urbanizaciones por etapas y Proyecto Urbanístico General y 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de Normas Urbanísticas y Revalidaciones de Licencias del Decreto 1077 de 2015.

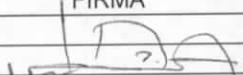
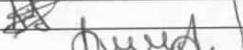
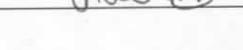
Dado en Villavicencio a los

20 JUN 2017

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**WILMAR ORLANDO BARBOSA ROZO**  
Alcalde de Villavicencio

  
**ING. MANUEL EDUARDO HERRERA PABÓN**  
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Giovanna Isabel Agudelo	Asesora del Despacho	
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora de Ordenamiento Territorial	
Elaboró: Abg. Sofía Navarro	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Lizeth Alejandra Avila Avila	Contratista D.O.T	

100

100

100

100



**ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

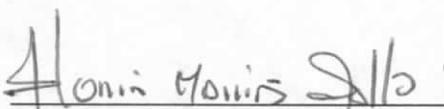
Hoy, de 23 de Junio 2017, siendo las 2:00 p.m., se presenta ante este Despacho el señor **RAFAEL DE JESUS ROA ROA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.743.218 de Tunja, con el fin de notificarse personalmente del contenido del Decreto No. 1000-21/205 del 20 de junio del 2017 **"Por medio de la cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo En Suelo de Expansión urbana, denominado." CEMALL AREA MORFOLOGICA HOMOGENEA 10.3 HOY AREA MORFOLOGIA HOMOGENEA 13 KIRPAS"**

Para constancia se firma en Villavicencio - Meta a Los Veintitrés (23) días del mes de Junio de 2017 y se entrega al notificado un ejemplar en forma gratuita del Decreto No. 1000-21/205 del 20 de junio del 2017.

EL (LA) NOTIFICADO(A)

  
\_\_\_\_\_  
**RAFAEL DE JESUS ROA ROA**  
C.C No.6.743.218 de Tunja,  
Propietario  
TEL. 3133779162

QUIEN NOTIFICA:

  
\_\_\_\_\_  
**GLORIA MARINA GALLO MONCADA**  
C.C. 40.368.317 DE Villavicencio  
Auxiliar Administrativo Despacho

1350-17.12 / 465/-2017

Villavicencio, 22 de junio del 2017

Señor  
**RAFAEL DE JESUS ROA ROA**  
Propietario  
Carrera 30 NO. 36-14 Barrio centro Edificio RCN  
Villavicencio

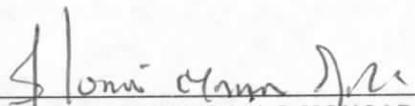
**Asunto. CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL**  
**DECRETO N. 1000-21/205/2017 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017**

Cordial Saludo:

Me permito solicitarle comparecer ante este Despacho, ubicado en la calle 40 No. 33-64 centro, sexto piso del edificio de la Alcaldía Municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de esta comunicación de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 11:30 y de 2:00 pm a 5.30 p.m., con el fin de ser NOTIFICADO personalmente del citado acto administrativo.

Me permito informarle que en caso de que no comparezca dentro del término mencionado, y no sea posible realizar la notificación de manera personal, esta se surtirá por AVISO, en los términos del art. 69 de la ley 1437 de 2011.

Cordialmente,

  
\_\_\_\_\_  
**GLORIA MARINA GALLO MONCADA**  
Auxiliar Administrativo





**ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

Hoy, de 23 de Junio 2017, siendo las 2:00 p.m., se presenta ante este Despacho el señor **JESUS ANTONIO FORERO ZAMBRANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.309.126 de Villavicencio, con el fin de notificarse personalmente del contenido del Decreto No. 1000-21/205 del 20 de junio del 2017 *"Por medio de la cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo En Suelo de Expansión urbana, denominado."* **CEMALL AREA MORFOLOGICA HOMOGENEA 10.3 HOY AREA MORFOLOGIA HOMOGENEA 13 KIRPAS"**

Para constancia se firma en Villavicencio - Meta a Los veintitrés (23) días del mes de Junio de 2017 y se entrega al notificado un ejemplar en forma gratuita del Decreto No. 1000-21/205 del 20 de junio del 2017

EL (LA) NOTIFICADO(A)

**JESUS ANTONIO FORERO ZAMBRANO**  
C.C. 17.309.126 DE VILLAVIENCIO  
TEL. 3102505105  
Propietario

QUIEN NOTIFICA:

**GLORIA MARINA GALLO MONCADA**  
C.C. 40.368.317 DE Villavicencio  
Auxiliar Administrativo Despacho

1350-17.12 / 466/-2017

Villavicencio, 22 De junio del 2017

Señor  
**JESUS ANTONIO FORERO ZAMBRANO**  
Gerente CENTRAL MAYORISTA DE LOS LLANOS CEMALL S,A.S  
Villavicencio

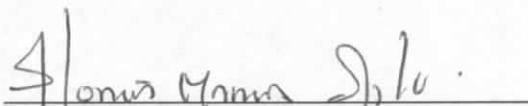
**Asunto. CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL**  
**DECRETO N. 1000-21/205/2017 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017**

Cordial Saludo:

Me permito solicitarle comparecer ante este Despacho, ubicado en la calle 40 No. 33-64 centro, sexto piso del edificio de la Alcaldía Municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de esta comunicación de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 11:30 y de 2:00 pm a 5.30 p.m., con el fin de ser NOTIFICADO personalmente del citado acto administrativo.

Me permito informarle que en caso de que no comparezca dentro del término mencionado, y no sea posible realizar la notificación de manera personal, esta se surtirá por AVISO, en los términos del art. 69 de la ley 1437 de 2011.

Cordialmente,

  
**GLORIA MARINA GALLO MONCADA**  
Auxiliar Administrativo

