

206 - 2017
DECRETO N° 1000-21/

Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana, denominado
"LAS DELICIAS 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 el presente acto administrativo está motivado por una solicitud de modificación del Plan Parcial "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS" adoptado mediante Decreto No. 262 de 2012. La misma fue presentada de manera voluntaria por los interesados, para acogerse a la normativa vigente aplicable (Acuerdo 287 de 2015).

Que la solicitud 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 262 de 2012.

Que dado lo anterior, hace parte integral del presente acto administrativo, el ACTA DE CONCERTACIÓN PLAN PARCIAL suscrita el día 10 de enero de 2012 por la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial La Macarena CORMACARENA para el plan parcial de desarrollo "LAS DELICIAS 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 "LAS DELICIAS 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 262 de 2012 errores de transcripción en algunas de las áreas del cuadro general de áreas.

Como consecuencia de lo anterior, se procedió a hacer los respectivos estudios en justificación a los cambios de las áreas con base en el Levantamiento Topográfico y 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 acto administrativo).

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 "**LAS DELICIAS 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 "LAS DELICIAS 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 | 00-17-0094-0001-000 | 230-20642 | 66.666,00 |
| 2 | 00-17-0368-0001-000 | 230-52412 | 22.711,55 |
| 3 | 00-17-0268-0001-000 | 230-74210 | 10.114,68 |
| 4 | 00-17-0176-0001-000 | 230-53043 | 42.990,00 |

2. DE LA FORMULACIÓN Y REVISIÓN

Que el día diecisiete (17) de noviembre de 2016 mediante Radicado No. 45238, el señor RAFAEL DE JESÚS ROA ROA identificado con cédula de ciudadanía No. 6.743.218 propietario de los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 230-20642, 230-52412 y 230-74210 y el señor OSCAR ARCILA OSSES identificado con cédula de ciudadanía No. 5.590.417 apoderado en nombre y representación de la señora ROSITA MERY WOHLMUTH MENA propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-53043 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Meta, correspondientes al Plan Parcial de Desarrollo "LAS DELICIAS", presentaron solicitud de modificación del mencionado Plan Parcial, principalmente sobre los siguientes aspectos:

- a. "Aspectos urbanísticos: Planteamiento Urbano, Usos, Ajustes a la Planimetría."
- b. "Aspectos asociados a la gestión: Ajustes de la vigencia del plan parcial "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS" 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 cinco (05) de diciembre de 2016 mediante oficio No. 1352-43.30-0094-2016, 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 "LAS DELICIAS 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. 1352-17.12-0100-2016, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio envió a la sociedad INVERSIONES ESCALA S.A propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-153303, notificación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Desarrollo "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS".

Que el día veinte (20) de diciembre de 2016 mediante oficio No. 1352-17.12-0101-2016, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio envió a la sociedad PERILLA DURÁN CIA SCS propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-48524, notificación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Desarrollo "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS".

Que el día veinte (20) de diciembre de 2016 mediante oficio No. 1352-17.12-0102-2016, 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 "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS".

Que el día veinte (20) de diciembre de 2016 mediante oficio No. 1352-17.12-0103-2016, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio envió a la señora MAGDA EUGENIA CASTRO RAMÍREZ propietaria del predio identificado con cédula catastral No. 00-17-0095-0006-000, notificación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Desarrollo "LAS DELICIAS 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 febrero de 2017 mediante Radicado No. 07545, los promotores de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Desarrollo "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS" presentaron ante la Secretaría de Planeación la corrección frente a las observaciones referenciadas en oficio No. 1352-43.30-0094-2016.

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

Que el día Dos (02) de junio de 2017, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio expidió la Resolución No. 1350-56.09/058 del 02 de Junio de 2017 Por la cual se deroga la Resolución No. 079 del 05 de septiembre de 2011 que expide Concepto Favorable de Viabilidad del Plan Parcial "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS"

En consecuencia, es procedente la adopción de la modificación del Plan Parcial "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS" 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 "LAS DELICIAS 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 "LAS DELICIAS 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: | Predio Santa Isabel Cedula Catastral No. 00-17-0095-0005-000 y predio con Cedula Catastral No. 00-17-0107-0001-000 |
| Por el Occidente: | Predio Inversiones RAM, Cedula Catastral No. 00-17-0268-0002-000 |

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

| CUADRO DE MOJONES DEL LINDERO | | |
|-------------------------------|-------------|--------------|
| MOJÓN | COORDENADAS | |
| | NORTE | ESTE |
| 1 | 948,058.38 | 1,052,087.13 |
| 2 | 948,113.49 | 1,052,146.23 |
| 3 | 947,134.68 | 1,052,168.96 |
| 4 | 948,162.52 | 1,052,202.19 |
| 5 | 948,175.28 | 1,052,219.06 |
| 6 | 948,234.21 | 1,052,269.17 |
| 7 | 948,165.41 | 1,052,336.72 |
| 8 | 948,113.35 | 1,052,324.54 |

| | | |
|-------------|------------|---------------------------------|
| 9 | 948,101.08 | 1,052,309.30 |
| 10 | 948,091.30 | 1,052,308.78 |
| 11 | 948,076.37 | 1,052,327.00 |
| 12 | 948,068.86 | 1,052,340.86 |
| 13 | 948,062.22 | 1,052,358.29 |
| 14 | 948,059.73 | 1,052,362.89 |
| 15 | 948,057.44 | 1,052,382.96 |
| 16 | 948,052.69 | 1,052,403.59 |
| 17 | 948,044.63 | 1,052,420.46 |
| 18 | 948,040.90 | 1,052,428.57 |
| 19 | 948,035.41 | 1,052,448.02 |
| 20 | 948,039.55 | 1,052,465.62 |
| 21 | 948,045.69 | 1,052,497.09 |
| 22 | 948,050.02 | 1,052,524.41 |
| 23 | 948,048.35 | 1,052,522.75 |
| 24 | 948,055.64 | 1,052,567.86 |
| 25 | 948,070.29 | 1,052,570.23 |
| 26 | 948,079.61 | 1,052,709.25 |
| 27 | 947,902.92 | 1,052,742.23 |
| 28 | 947,844.18 | 1,052,615.57 |
| 29 | 947,841.97 | 1,052,436.81 |
| 30 | 947,833.21 | 1,052,434.45 |
| 31 | 947,814.04 | 1,052,427.05 |
| 32 | 947,801.84 | 1,052,416.52 |
| 33 | 947,799.70 | 1,052,413.20 |
| 34 | 947,785.11 | 1,052,347.09 |
| 35 | 947,791.09 | 1,052,345.25 |
| ÁREA | | 142.482,23 m² |

Parágrafo: El área objeto de planificación del presente Plan Parcial es de **142.482,23 m²** (14 Has + 2.482,23 m²), delimitada según plano de Levantamiento Topográfico que hace parte integral del presente acto administrativo.

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

Tabla 1. – IDENTIFICACIÓN DE MANZANAS CATASTRALES

| Predio | Cédula catastral | Matricula inm. | Propietario | Área (m ²) |
|--------|---------------------|----------------|---------------------------|------------------------|
| 1 | 00-17-0094-0001-000 | 230-20642 | RAFEL DE JESÚS ROA ROA | 66.666,00 |
| 2 | 00-17-0368-0001-000 | 230-52412 | RAFEL DE JESÚS ROA ROA | 22.711,55 |
| 3 | 00-17-0268-0001-000 | 230-74210 | RAFEL DE JESÚS ROA ROA | 10.114,68 |
| 4 | 00-17-0176-0001-000 | 230-53043 | ROSITA MARY WOHLMUTH MENA | 42.990,00 |

Artículo 4°. – DOCUMENTOS DE FORMULACIÓN

Hacen parte integral de la formulación del proyecto modificación del plan parcial de desarrollo “LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 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 | 95 |
| 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. 1350-56.09/058 del 02 de Junio de 2017 Por la cual se deroga la Resolución No. 079 del 05 de septiembre de 2008 que expide Concepto Favorable de Viabilidad del Plan Parcial “LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS” | 12 |
| Acta de Concertación ambiental Plan Parcial del 10 de enero de 2012 | |
| Certificado de Libertad y Tradición 230-20642 | |
| Certificado de Libertad y Tradición 230-52412 | |
| Certificado de Libertad y Tradición 230-74210 | |
| Certificado de Libertad y Tradición 230-53043 | |

Parágrafo: Hacen parte del presente acto administrativo 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 “LAS DELICIAS 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 tipo B mínimas.
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 | | |
|--|------------------|------------|
| ÍTEM | ÁREA (M2) | % DEL AREA |
| ÁREA BRUTA SEGÚN ESCRITURA | 142.481,36 | BRUTA |
| ÁREA BRUTA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOP. | 142.482,23 | 100,00% |
| AFECTACIONES | | |
| Suelo de Protección | 28.012,01 | 19,66% |
| Cauce Caño NN | 508,19 | 0,36% |
| Ronda Caño NN | 15.777,82 | 11,07% |
| Humedal Kirpas–Pinilla-La Cuerera | 910,26 | 0,64% |
| Ronda del Humedal | 10.815,74 | 7,59% |
| Reservas Viales (carga general) | 15.751,40 | 11,06% |
| V-97 | 7.276,28 | 5,11% |
| V-25 | 8.475,12 | 5,95% |
| ÁREA NETA URBANIZABLE | 98.717,95 | 69,28% |
| CARGAS LOCALES* | | |
| Espacio público efectivo 20% de ANU | 19.743,59 | 13,86% |

| | | |
|------------------------------------|------------------|---------------|
| Equipamiento comunal 7,5% de ANU | 7.403,85 | 5,20% |
| Equipamiento comunitario 1% de ANU | 987,18 | 0,69% |
| Vía Secundaria Local, Perfil V-4 | 7.633,09 | 5,36% |
| SUB TOTAL ÁREA ÚTIL* | 62.950,24 | 44,18% |

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

Parágrafo 2. 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 3: Para todos los efectos del plan parcial el área bruta es la fijada por el levantamiento topográfico (**142.482,23 m2**)

Artículo 8°. – **ELEMENTOS NATURALES A PROTEGER**

Dentro del área objeto del proyecto de Plan Parcial "**LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS**", se encuentran los siguientes elementos naturales a proteger:

- El humedal Kirpas – Pinilla – La Cuerera y su respectiva ronda de protección, conforme a lo estipulado y aprobado en el Plan de Manejo del humedal Kirpas – Pinilla – La Cuerera, mediante Acuerdo 009 de 2007 y Acuerdo 016 de 2010 expedidos por CORMACARENA.
- Un caño NN y su respectiva ronda de protección, así como sus especies vegetales, plantas, especies mayores y menores que conforman los bordes.
- Un caño NN y su respectiva ronda de protección, así como sus especies vegetales, plantas, especies mayores y menores que conforman los bordes.

Las áreas determinadas para cada uno de los elementos aquí relacionados son los siguientes:

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

| N° | SUELO | ÁREA | % SOBRE EL ÁREA BRUTA |
|----|--|------------------|-----------------------|
| 1 | CAÑO NN Y NN | 16.286,01 | 11.43% |
| | CAUCE | 508.19 | 0,36% |
| | RONDA 30 METROS | 15.777,82 | 11,07% |
| 2 | SUELO DE PROTECCIÓN HUMEDAL KIRPAS – PINILLA – LA CUERERA | 11.726,00 | 8.23% |
| | RONDA DE PROTECCIÓN | 10.815,74 | 7.59% |
| | SUELO EN HUMEDAL | 910.26 | 0.64% |
| | TOTAL | 21.998,31 | 16.83% |

Parágrafo 1. Las áreas delimitadas en el plano F-1 PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA 1 de 9, y relacionadas en el presente artículo se someterán a las siguientes medidas:

- Se considerarán suelo de protección sujeto a Plan de Manejo de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 79 del Acuerdo 287 de 2015.
- Sobre ellas no procederá ningún tipo de actuación urbanística.

Parágrafo 2. Como medida para evitar alteración y destrucción de los elementos naturales protegidos, la reforestación de las zonas de protección deberá hacerse con las especies recomendadas por la corporación ambiental "CORMACARENA".

Artículo 9°. – **ELEMENTOS NATURALES A CONSERVAR**

Dentro del ámbito de aplicación, Plan Parcial "**LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS**", se encuentran los siguientes elementos naturales a conservar:

- Relictos Boscosos determinados por la corporación ambiental "CORMACARENA" mediante oficio PMGPO.1.3.12.821, los cuales se encuentran delimitados por las siguientes coordenadas:

Tabla 5. – PLÍGONO DE PROTECCIÓN 1

| PLÍGONO DE PROTECCIÓN 1 | | | |
|-------------------------|-----------------------|----|-----------------------|
| 1 | 1052451.60, 948036.08 | 14 | 1052397.02, 948041.10 |
| 2 | 1052450.25, 948019.58 | 15 | 1052394.77, 948044.58 |
| 3 | 1052447.43, 948019.11 | 16 | 1052391.59, 948047.47 |
| 4 | 1052443.32, 948020.56 | 17 | 1052835.80, 948048.05 |
| 5 | 1052440.71, 948023.16 | 18 | 1052378.51, 948048.34 |
| 6 | 1052437.53, 948026.93 | 19 | 1052371.56, 948051.52 |
| 7 | 1052432.90, 948028.95 | 20 | 1052364.62, 948055.28 |
| 8 | 1052428.33, 948029.82 | 21 | 1052352.18, 948055.28 |
| 9 | 1052423.42, 948029.82 | 22 | 1052346.97, 948055.86 |
| 10 | 1052418.50, 948031.27 | 23 | 1052340.95, 948058.18 |
| 11 | 1052414.71, 948032.42 | 24 | 1052334.59, 948060.20 |
| 12 | 1052410.33, 948033.87 | 25 | 1052325.33, 948071.77 |
| 13 | 1052404.90, 948035.03 | 26 | 1052325.86, 948077.25 |

Tabla 6. – PLÍGONO DE PROTECCIÓN 2

| PLÍGONO DE PROTECCIÓN 2 | | | |
|-------------------------|-----------------------|---|-----------------------|
| 1 | 1052570.14, 948070.47 | 5 | 1052576.11, 948056.43 |
| 2 | 1052575.42, 948070.64 | 6 | 1052572.61, 948051.37 |
| 3 | 1052576.69, 948065.98 | 7 | 1052566.15, 948054.63 |
| 4 | 1052576.11, 948061.35 | | |

CAPÍTULO II SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 10°. – RESPONSABILIDADES

Las redes de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura primaria será responsabilidad de las empresas de servicios públicos correspondientes. No obstante su diseño, elaboración y/o ejecución incluyendo los estudios y permisos pertinentes, pueden ser objeto de concertación entre los agentes de desarrollo urbano vinculados al presente Plan Parcial.

De igual forma la red de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura secundaria será responsabilidad de los titulares del Plan Parcial y/o urbanizador 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 de construcción, en lo referente a su diseño, financiación, elaboración y/o ejecución incluyendo los estudios y permisos pertinentes.

Artículo 11°. – ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Para la prestación efectiva del servicio de Acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado en la factibilidad otorgada por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio mediante oficio de fecha 24 de mayo de 2012, así:

- a. **Servicio de Acueducto:** Hay factibilidad de servicio, EAAV cuenta con una red de 10" que va al costado sur del anillo.
- b. **Servicio de Alcantarillado Sanitario:** Hay factibilidad de servicio, la Empresa cuenta con una red de 24" en concreto que pertenece al colector La Graciélita.

Parágrafo 1: Lo conceptuado en el presente artículo, no autoriza a los propietarios de los predios para construir y conectarse a ninguna red de servicios públicos domiciliarios. De igual forma el diámetro de las respectivas tuberías deberá ser aprobado por la empresa incluyendo el de alcantarillado pluvial.

Parágrafo 2: Al momento del inicio del trámite de solicitud de las respectivas licencias de urbanización, el promotor deberá contar con la disponibilidad inmediata de los servicios de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Pluvias de acuerdo a las etapas de desarrollo del plan parcial, dentro del marco del Plan de

Saneamiento y Manejo de vertimientos para su urbanización en los términos establecidos en el artículo 22 numera 3 del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo sustituye, modifique o adicione.

Artículo 12°. – ENERGÍA ELÉCTRICA

Para la prestación efectiva del servicio de Energía Eléctrica se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado en la factibilidad otorgada por la empresa Electrificadora del Meta S.A ESP, mediante oficio GD-P-201141000500861 de 17 de marzo de 2011, el cual certifica la existencia de redes de media tensión en la zona del Plan Parcial, y que eventualmente funcionaría de punto de conexión al sistema eléctrico de EMSA:

Parágrafo: En caso de requerirse la conexión de cargas menores a 400 KVA el nivel de tensión a emplear es de 13.2 KV, para cargas mayores a 400KVA el nivel de tensión requerido será de 34.5 KV.

CAPÍTULO III **RED VIAL**

Artículo 13°. – 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 7. – ELEMENTOS DE LA RED VIAL PRIMARIA

| N° | ELEMENTO | ÁREA | % SOBRE EL ÁREA BRUTA |
|----|------------------|------------------|-----------------------|
| 1 | V1 Anillo Vial | 7.276,28 | 5,11% |
| 2 | V4 (Perfil V-25) | 8.475,12 | 5,95% |
| | TOTAL | 15.751,40 | 11,06% |

El Plan Parcial tendrá acceso por el Corredor vial V4 determinada como carga general dentro del Documento Técnico de Soporte y trazado en el plano N° 13 del Acuerdo 287 de 2015 denominado Plan Vial.

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

Artículo 14°. – 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:

- 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 colectora 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.
- 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 15°. – IDENTIFICACIÓN DE LA RED VIAL LOCAL

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

1. Vía-I (V-4), Perpendicular al Anillo Vial y a la vía V-25.

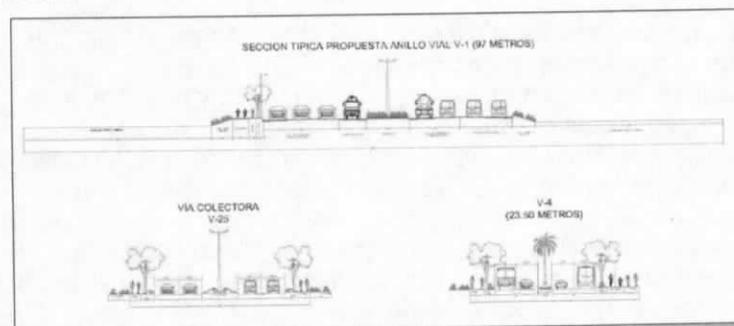
Tabla 8. – ELEMENTOS DE LA RED VIAL LOCAL

| Nº | ELEMENTO | ÁREA | % SOBRE EL ÁREA BRUTA |
|----|--------------|----------|-----------------------|
| 1 | Vía I (V-4) | 7.633,09 | 5,36% |
| | TOTAL | 7.633,09 | 5,36% |

Parágrafo. 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 16°. – PERFILES VIALES

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



CAPÍTULO IV
CESIONES URBANÍSTICAS

Artículo 17°. – 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:

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

Artículo 18°. – 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 9. – EXIGENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN

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

Artículo 19°. – 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 10. – CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO EFETIVO Y EQUIPAMIENTO

| Cesión para Espacio Público Efectivo y Equipamiento SEGÚN CARGAS Y BENEFICIOS ACUERDO 287 DE 2015 | |
|--|------------------|
| m ² | |
| ÁREA NETA URBANIZABLE, ANU | 98.717,95 |
| Espacio público efectivo.....20% de ANU | 19.743,59 |
| Equipamiento comunal.....7,5% de ANU | 7.403,85 |
| Equipamiento comunitario.....1% de ANU | 987,18 |

Artículo 20°. – 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 21°. – 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 11. – CESIONES DIFERIDAS

| CESIONES DIFERIDAS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN | | | | | | |
|--|----------------------|--|--|--|--|--|
| TIPO DE CESION | TOTAL CESIÓN EXIGIDA | SE DEFINEN EN ESTA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL | SE DIFIERE EN MANZANAS 1 y 2 A.A.I. | SE DIFIERE EN MANZANAS 3 A.A.R. | SE DIFIERE EN SMZ 1 A.A.R | SE DIFIERE EN MANZANA 4 A.A.R |
| | | | SE DEFINEN EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN AREA m2 | SE DEFINEN EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN AREA m2 | SE DEFINEN EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN AREA m2 | SE DEFINEN EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN AREA m2 |
| ESPACIO PUBLICO EFECTIVO | 19.745,91 | 11.990,30 | 0 | 2.137,29 | 3.347,97 | 2.270,35 |
| EQUIPAMIENTO COMUNAL | 7.404,72 | 5.227,71 | 0 | 0 | 2.177,01 | 0 |
| VIAS LOCALES TERCIARIAS | NO DEFINIDA | 0 | LIC. URBANIZACIÓN | LIC. URBANIZACIÓN | LIC. URBANIZACIÓN | LIC. URBANIZACIÓN |
| REDES SERVICIOS PÚBLICOS | NO DEFINIDA | 0 | LIC. URBANIZACIÓN | LIC. URBANIZACIÓN | LIC. URBANIZACIÓN | LIC. URBANIZACIÓN |

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 22°. – 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 23°. – 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 12. – ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PARA PLAN PARCIAL

| | |
|-----------------------|-------------------|
| SUJETO A PLAN PARCIAL | Vivienda |
| | A.A.R 120 viv/has |
| | A.A.M 175 viv/has |
| | A.A.I 250 viv/has |
| | Otros Usos |
| | 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 24°. – DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA

Tabla 13. – DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA

| EDIFICABILIDAD BÁSICA PARA PLANES PARCIALES ACUERDO 287 DE 2015 CALCULADO SOBRE ANU | TOTAL EDIFICABILIDAD BÁSICA | EDIFICABILIDAD BÁSICA PARA MANZANAS RESULTANTES | | | | |
|---|-----------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | REPARTO EQUITATIVO SEGÚN ÁREA DE MANZANAS | | | | |
| | | ÁREA TOTAL MANZANAS 72.421,35 m ² 100% | | | | |
| ANU | 98.750,92 m ² | MANZANA 1 AAI | MANZANA 2 AAI | MANZANA 3 AAR | SUPERMZ 1 AAR | MANZANA 4 AAR |
| | | 13.459,00 m ² | 14.572,59 m ² | 12.232,91 m ² | 19.162,36 m ² | 12.994,49 m ² |
| | | 18,58% | 20,12% | 16,89% | 26,46% | 17,94% |
| VIVIENDA | | | | | | |
| AAR 120 Viviendas/ha | 654 Viv. | N/A | N/A | 180 Viv. | 282 Viv. | 191 Viv. |
| AAM 175 Viviendas/ha | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| AAI 250 Viviendas/ha | 143 Viv. | 69 Viv. | 75 Viv. | N/A | N/A | N/A |
| OTROS USOS | | | | | | |
| AAR I.C. 1.00 | 21.184,85 m ² | N/A | N/A | 5.858,11 m ² | 9.145,17 m ² | 6.201,57 m ² |
| AAM I.C. 1.20 | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| AAI I.C. 1.50 | 57.334,17 m ² | 27.528,25 m ² | 29.805,92 m ² | N/A | 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 25°. EDIFICABILIDAD ADICIONAL

Dentro de la Modificación del Plan Parcial "LAS DELICIAS 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 para el Trazado Vial V-1 (V-97): con área 7.632,33 m²
 - b. Reserva Vial para el Trazado de la Vía Colectora V-25: con área 8.475,12 m².

Los parámetros mediante los que se rigen los porcentajes de DEA, 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 acogieron en su momento los propietarios de los predios objeto del presente Plan Parcial, según consta en Concepto de Viabilidad No 2445 del 04 de Septiembre de 2015 modificado por el Concepto de Viabilidad No 051 del 19 de Enero de 2017 emitidos por la Secretaría de Planeación Municipal. En caso de desistir el proceso anterior los propietarios podrán 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 26°. – 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 "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS" se establece como carga general las estipuladas en el artículo 13° del presente acto administrativo.

Artículo 27°. – 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 15° 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 28°. – 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 26° 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 1º: 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 adicionales calculados y distribuirlos de conformidad con lo estipulado en el Decreto 160 de 2017.

Parágrafo 2º: El aprovechamiento urbanístico adicional se podrá implementar, una vez se ejecute la edificabilidad básica del cual se deberá entregar las cesiones correspondientes.

Parágrafo 3º: 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 29º. – 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 14. – ÁREAS DE ACTIVIDAD PLAN PARCIAL LAS DELICIAS

| MANZANAS | ÁREA m ² | % DEL TOTAL |
|--------------|---------------------|-------------|
| MZ 1 AAI | 13.459,00 | 18.58 % |
| MZ 2 AAI | 14.572,59 | 20.12 % |
| MZ 3 AAR | 12.232,91 | 16.89 % |
| SMZ 1 AAR | 19.162,36 | 26.46 % |
| MZ 4 AAR | 12.994,49 | 17.94 % |
| TOTAL | 72.421,35 | 100% |

Artículo 30º. – 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 15. – 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 16. – 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 31°. – 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 32°. – 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 33°. – 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 34°. – 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 17. – 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 35°. – 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 36°. – 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 (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 37°. – 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 38°. – 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 39°. – 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 40°. – UNIDADES DE GESTIÓN Y ETAPAS DE DESARROLLO

- a) **UNIDADES DE GESTIÓN.** Para el del Plan Parcial de Desarrollo “**LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA 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 a presentar aprobación ante la curaduría de cada una de las Unidades de Gestión, tal como lo indica la siguiente tabla:

Tabla 18. – DATOS DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN PARA EL PLAN PARCIAL LAS DELICIAS

| UNIDADES DE GESTION URBANISTICA PLAN PARCIAL LAS DELICIAS | | |
|---|-------------|---------------------|
| UNIDADES DE GESTION | DESCRIPCION | AREA m ² |
| UNIDAD DE GESTION 1 | A.A.I. | 31.653,65 |
| UNIDAD DE GESTION 2 | A.A.R. | 61.836,72 |

- a) **ETAPAS DE DESARROLLO.** El plan parcial de Desarrollo "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA 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 de 9 y cuyos cuadros se señalan a continuación:

Tabla 19. – DATOS DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO PARA EL PLAN PARCIAL LAS DELICIAS

| ETAPAS DE DESARROLLO PLAN PARCIAL LAS DELICIAS | | |
|--|---|---------------------|
| ETAPAS | DESCRIPCION | AREA m ² |
| ETAPA 1 | VIA I V-4 | 7.633,09 |
| ETAPA 2 | MZ 1 Y MZ 2 | 28.031,59 |
| ETAPA 3 | E.P.E ALAMEDA Y PARQUE | 10.964,96 |
| ETAPA 4 | MZ 3 Y SMZ 1 | 31.395,27 |
| ETAPA 5 | VIA COLECTORA V-25 | 8.475,12 |
| ETAPA 6 | MZ 4, REMANENTE, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y E.P.E | 15.465,46 |

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 41°. – 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 20. – 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 24° del presente acto administrativo.

Artículo 42°. LOCALIZACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO

Queda estipulado que dicha carga se ubicará en la Supermanzana 1 de la propuesta urbanística de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo "LAS DELICIAS". 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 43°. – HECHO GENERADOR DE PLUSVALIA

Con la adopción del plan parcial "LAS DELICIAS 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 44°. – 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 45°. – 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 46°. – 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 47°. – 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 "LAS DELICIAS 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 48°. – NOTIFICACIÓN

Notifíquese de la presente al señor RAFAEL DE JESÚS ROA ROA identificado con cédula de ciudadanía No. 6.743.218 y al señor OSCAR ARCILA OSSES identificado con cédula de ciudadanía No. 5.590.417 apoderado en nombre y representación de la señora ROSITA MARY WOHLMUTH, propietarios de los predios objeto de planificación del plan parcial "LAS DELICIAS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 10.3 HOY ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 13 KIRPAS"

Artículo 49°. – 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.

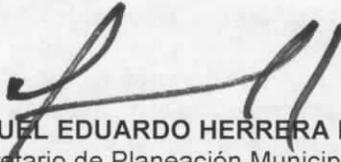
Artículo 50°. – VIGENCIA

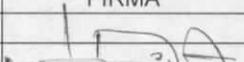
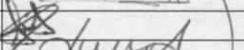
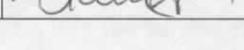
1. El presente Decreto rige a partir del momento de su notificación y publicación.
2. La vigencia del presente Plan Parcial es de cinco (5) años para la obtención de la primera licencia de urbanización. Si cumplido este término no se ha obtenido la primera licencia de urbanización se entenderá vencido 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. Sofia Navarro | Contratista D.O.T |  |
| Elaboró: Arq. Lizeth Alejandra Avila Avila | Contratista D.O.T |  |



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. 1000-21/206 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. LAS DELICIAS AREA MORFOLOGICA HOMOGENEA 10.3 HOY AREA MORFOLOGICA 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. 1000-21/206 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 / 4671-2017

Villavicencio, 22 de junio del 2017

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

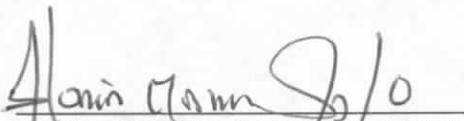
**Asunto. CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL
DECRETO N. 1000-21/206/2017 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017**

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, 23 Junio 2017, siendo las 2.00 p.m. se presenta ante este Despacho el señor, **OSCAR DE JESUS ARCILA OSSES** identificado con cédula de ciudadanía No.5590417 de Barrancabermeja, actuando como Apoderado Y **Representante de la señora ROSITA MARY WOLHMUTH Propietaria del predio** para notificarse, del contenido Decreto No. 1000-21/206 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. LAS DELICIAS AREA MORFOLOGICA HOMOGENEA 10.3 HOY AREA MORFOLOGICA 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 contenido Decreto No. 1000-21/206 del 20 de junio del 2017

EL (LA) NOTIFICADO(A)

OSCAR DE JESUS ARCILA OSSES
C.C. N.5590417 de Barrancabermeja,
Tel 3153773046

QUIEN NOTIFICA:

GLORIA MARINA GALLO MONCADA
C.C. 40.368.317 DE VILLAVICENCIO
Auxiliar Administrativo Despacho

1350-17.12 / 468/-2017

Villavicencio, 22 de junio del 2017

Señor
OSCAR ARCILA OSSES
Apoderado de la señora
ROSITA MARY WOHLMUTH
Barrió el centro-Hotel de Villavicencio
Villavicencio

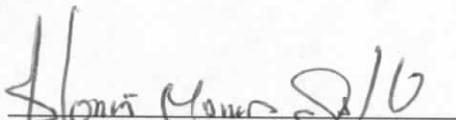
**Asunto. CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL
DECRETO N. 1000-21/206/2017 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017**

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

