



DECRETO No. 1000-21/ 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”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

En uso de sus atribuciones legales, y en especial las consagradas en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, en el Acuerdo 287 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 instauró: *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.”*

Que el art. 50 *Ibíd.*, consagró: *“Índices de edificabilidad. Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo”*

Que el Acuerdo 287 de 2015 “Por medio del cual se adopta el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio y se dictan otras disposiciones”, estableció la posibilidad que, a través de los instrumentos que desarrollan el Plan de Ordenamiento Territorial, se reglamenten los derechos de edificabilidad adicional, como un instrumento de gestión del suelo y contraprestación a cambio de la participación en las cargas generales por parte de los particulares; de esta manera en su artículo 243 señaló: *“Las políticas y estrategias establecidas en el componente general del presente Plan de Ordenamiento Territorial se desarrollarán a través de las siguientes acciones:*

“[...]Consolidar el área urbana del Municipio implementando mayor aprovechamiento del suelo, ajustando usos y permitiendo edificabilidad adicional en áreas específicas del Municipio, a través de la aplicación de instrumentos de gestión y la distribución equitativa de cargas y beneficios.”

Que igualmente el párrafo 1 del art. 293 del Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio dispuso: *“La Secretaría de Planeación Municipal en un término no mayor a seis (6) meses, reglamentará el Sistema de Participación en Cargas Generales mediante el cual se regule la participación de los propietarios públicos o privados de 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.*



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Que los arts. 88, 89 y 91 del Acuerdo 287 -Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio- designaron las vías arterias (V1, V2 y V3), secundarias (V4 y V5) y marginales (VM1), como carga general, las cuales se encuentran señaladas en el plano 13 denominado “Plan Vial” de la cartografía oficial.

Que el art. 96 del acuerdo 287 de 2015 Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio- estableció: “(...) **Áreas de Reserva para la Imposición de Futuras Afectaciones.** Las Áreas de Reserva (AR) son las áreas del Municipio que de conformidad con este Plan de Ordenamiento o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del Plan Vial del Municipio, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana, de parques de escala zonal y Urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública (...)”, se considera este un mecanismo para la adquisición de inmuebles y ejecución de obras públicas de conformidad con los lineamientos del POT.

Que el art. 214 del Acuerdo 287 de 2015-Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio-, identificó las áreas de reserva para espacio público (AREP), identificadas en el Plano No. 15 “Espacio Público y Equipamientos Urbanos” de la cartografía oficial.

Que en virtud de los principios de participación, transparencia y publicidad establecidos en el artículo 3º de la ley 1437 de 2.011 y en aplicación del principio de participación democrática establecido en el artículo 4º de la ley 388 de 1.997, se realizaron por parte de la Administración Municipal diferentes eventos de socialización de la presente reglamentación ante diversos actores, entre ellos:

- Organizaciones representativas del gremio de evaluadores, con el fin de establecer coeficientes y valores los cuales son tenidos en cuenta en la determinación de los porcentajes de las cargas y beneficios urbanísticos a considerar, con el fin de determinar el análisis económico del impacto de la presente normatividad los cuales son tenidos en cuenta en la determinación de los porcentajes de las cargas y beneficios urbanísticos a considerar.
- Consejo Territorial de Planeación como órgano representativo y consultor del ordenamiento territorial del municipio de Villavicencio, con el objeto de exponer y socializar el presente instrumento de gestión.
- Las Curadurías Urbanas, para que evaluaran el procedimiento a surtir en el momento de hacer efectivos los derechos de edificabilidad adicional.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Que en los procesos donde actué el Estado debe existir el Principio de Proporcionalidad, el cual comprende tres conceptos parciales: la evaluación de su idoneidad para obtener el fin (constitucionalmente legítimo de acuerdo con el principio de razón suficiente); necesidad, en el sentido de que no existan medios alternativos igualmente adecuados o idóneos para la obtención del fin, pero menos restrictivos de los principios afectados; y proporcionalidad en sentido estricto, esto es, que la efectividad del fin que se persigue se alcance en una medida mayor a la afectación de los principios que sufren restricción, y particularmente, del principio de igualdad.

Que la Corte Constitucional en Sentencia C-934/13 ha señalado:

La legitimidad de las normas procesales está dada en la medida de su proporcionalidad y razonabilidad 'pues sólo la coherencia y equilibrio del engranaje procesal permite la efectiva aplicación del concepto de justicia y, por contera, hace posible el amparo de los intereses en conflicto'. Así las cosas, la violación del debido proceso ocurriría no sólo bajo el presupuesto de la omisión de la respectiva regla procesal o de la ineficacia de la misma para alcanzar el propósito para el cual fue diseñada, sino especialmente en el evento de que ésta aparezca excesiva y desproporcionada frente al resultado que se pretende obtener con su utilización.

Que conforme lo anterior, resulta viable generar la posibilidad de aplicar los derechos de edificabilidad en zonas equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en un predio o edificación en particular.

Que solo habrá lugar a la mencionada compensación cuando los derechos de edificabilidad de los predios o inmuebles ubicados en una zona, sean efectivamente limitados por la correcta aplicación de la normatividad del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

Que la Secretaría de Planeación Municipal, encargada de coordinar la elaboración, reglamentación, ejecución y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial en el Municipio, así como de interpretar las normas urbanísticas, según lo dispuesto en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, considera necesario precisar el alcance del Decreto No. 1000-21/ 090 de 2017 y por lo tanto su derogatoria.

En mérito de lo expuesto el Alcalde, en ejercicio de sus competencias legales y reglamentarias,



DECRETO No. 1000-21/ 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”

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°. - **OBJETO.** El presente decreto tiene por objeto regular la participación de los particulares en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, mediante la entrega del suelo requerido para las cargas generales establecidas en el Acuerdo 287 de 2015, en los términos de la presente reglamentación, a cambio de derechos de edificabilidad adicional.

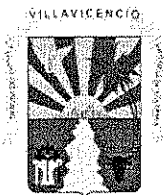
Artículo 2°. - **ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente instrumento de gestión será aplicable en los predios del suelo urbano, de expansión urbana, y de expansión urbana para desarrollo concertado, -según plano 10A del Plan de Ordenamiento territorial-, sobre los cuales, previa priorización del Comité de Gestión Urbana, se determine la realización total o parcial de un proyecto que sea considerado como carga general, según las definiciones de este decreto. El proyecto a realizar, deberá estar en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial y/o el Plan de Desarrollo Municipal respectivo.

Parágrafo primero: Los predios ubicados en el suelo de expansión urbana de desarrollo concertado, sólo podrán ser objeto de aplicación de la presente reglamentación, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el parágrafo 2 del artículo 77 del acuerdo 287 de 2015.

Artículo 3°. - **DEFINICIONES.** Para todos los efectos del presente Decreto se adoptan las siguientes definiciones:

1. Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios: Principio del ordenamiento territorial, que enmarca todas las actuaciones sobre el territorio municipal, en virtud del cual, se busca garantizar el reparto equilibrado de las cargas y los beneficios del ordenamiento urbano entre sus afectados mediante la asignación de edificabilidad y obligaciones urbanísticas emanadas de la entrega de beneficios.

2. Cargas generales De conformidad con el artículo 293 del acuerdo 287 de 2015, y para efectos de este Decreto se deben entender como cargas generales aquellas que reservan el suelo para la provisión de los sistemas estructurantes del territorio y cuyos costos de suelo deben ser asumidos por el Municipio, el Departamento o la Nación de manera racional, equilibrada, programada y sistemática. Las cargas generales en el Municipio son las siguientes:



DECRETO No. 1000-21/ 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”

- El suelo correspondiente a los corredores viales arteriales, secundarios, marginales VM1 y las vías del orden nacional que atraviesen el suelo urbano y de expansión urbana
- El suelo de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
- El suelo de los parques de escala comunal, municipal o regional, definidos en las Áreas Reservadas para la provisión de Espacio Público AREP.

3. Área de Reserva para Espacio Público: Áreas localizadas estratégicamente que el Municipio debe incorporar al inventario de espacio público efectivo, contribuyen a eliminar la desigualdad económica, social y de calidad de vida de los habitantes y se consideran cargas generales por su cobertura, contexto y escala Regional, Municipal y Comunal, las cuales están previamente definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

4. Equipamientos Públicos: Conjunto de espacios, libres o edificados de propiedad pública, destinados a la prestación efectiva de los servicios básicos, de soporte de la ciudad, y de movilidad, por medio del acondicionamiento, adecuación y/o construcción de la infraestructura e instalaciones necesarias para la satisfacción de necesidades de los habitantes y cuya función es la de facilitar el desarrollo armónico de la colectividad.

5. Producto Inmobiliario: Es la construcción destinada a un uso específico.

6. Derechos de Edificabilidad Adicional Activados: Son aquellos que se encuentran vigentes para ser incorporados en una Licencia de Urbanización y/o hacerlos efectivos en una o más Licencias de Construcción.

7. Derechos de Edificabilidad Adicional Desactivados: Son aquellos que ya se han incorporado en una Licencia de Construcción, y/o en la licencia de urbanización, indistintamente si ésta se ha ejecutado o no.

8. Aplicación de los Derechos de Edificabilidad Adicional: En aplicación del reparto de cargas y beneficios, se permite utilizar y/o aplicar el potencial de construcción adicional en áreas generadoras y/o áreas receptoras señaladas en el POT, conforme las disposiciones contenidas en el presente Decreto.

9. Zonas Generadoras de Derechos de Edificabilidad Adicional: Son aquellas zonas que, declaradas previamente por motivos de interés del municipio, por ser objeto de un proyecto de carga general, pueden ser generadoras de derechos de edificabilidad adicional para ser aplicadas y/o utilizadas en el mismo predio y/o en las zonas receptoras, conforme las disposiciones contenidas en el presente Decreto.



DECRETO No. 1000-21/ 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"

10. Zonas Receptoras de Derechos de Edificabilidad Adicional: Son aquellas zonas que por su potencial de desarrollo y condiciones de infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento y espacio público, pueden ser receptoras de los derechos de edificabilidad adicional generados por la participación en cargas generales, conforme lo establece el artículo 310 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 4°. - PORCENTAJE DEL BENEFICIO POR LA ACCION DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD DEL SUELO. Para todos los efectos del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios se entenderá que el porcentaje del beneficio se determinara en la siguiente tabla:

Tabla No. 1

PRODUCTO INMOBILIARIO	Porcentaje del beneficio por la acción de la aplicabilidad de los Derechos de Edificabilidad.
Residencial	
Estrato 1	400%
Estrato 2	375%
Estrato 3	350%
Estrato 4	325%
Estrato 5	300%
Estrato 6	275%
Otros Usos	
Comercial	325%
Industrial	300%
Institucional o dotacional	300%

TITULO II

ELEMENTOS QUE COMPONEN EL SISTEMA DE CARGAS GENERALES

Artículo 5°. -SISTEMA ESTRUCTURANTE DE CORREDORESE INTERSECCIONES VIALES Hace parte de este sistema y en consecuencia susceptible de intercambio por derechos de edificabilidad adicional, la infraestructura del componente vial y que se categoriza en:



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Subcomponente de corredores viales:

Las vías nacionales en los tramos establecidos en el artículo 87 del acuerdo 287 de 2015.

- Vías arteriales principales (V1, V2 y V3) según lo establecido en el artículo 88 del acuerdo 287 de 2015
- Vías secundarias (V4 y V5) según lo establecido en el artículo 89 del acuerdo 287 de 2015.
- Vías Marginales 1 (VM1) según lo establecido en el artículo 91 del acuerdo 287 de 2015.

Subcomponente de intersecciones viales:

Las intersecciones viales susceptibles de intercambio de derechos de edificabilidad adicional son las enunciadas y priorizadas en el artículo 101 parágrafo 1 del acuerdo 287 de 2015.

Parágrafo 1. Las vías e intersecciones viales mencionadas en el presente artículo se encuentran señaladas en el Plano No. 13 “Plan Vial” del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2: En aplicación del parágrafo del artículo 96 del acuerdo 287 de 2015, corresponde a la Secretaría de Infraestructura Municipal definir con detalle los trazados de los corredores viales y el tipo de infraestructura a desarrollar en las intersecciones viales, las áreas de reserva vial, precisarlas cartográficamente para incorporar al Plan de ordenamiento territorial, y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

Parágrafo 3: Podrán ser objeto de otorgamiento de derechos de edificabilidad adicional los predios necesarios para el desarrollo de la infraestructura vial que se requieran para la continuidad o conexión de proyectos de cargas generales, conforme lo dispuesto al parágrafo del artículo 96 del Acuerdo 287 del 2015, previa aprobación del comité de gestión.

Artículo 6º. - SISTEMA ESTRUCTURANTE DE REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Conformado por las obras de infraestructura de redes matrices que mejoren la cobertura y calidad de la prestación del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado.

Parágrafo: El trazado y las condiciones técnicas para la construcción de las redes matrices de acueducto y alcantarillado, deben ser definidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio.

Artículo 7º.-SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO. Integrado por las áreas de reserva para la provisión de espacio público (AREP). Para todos los efectos las AREP serán las establecidas en el artículo 214 y la tabla 13 del acuerdo 287 de 2015.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Parágrafo 1: La administración y cuidado de las áreas para el Sistema Estructurante de Espacio Público, corresponderá a la Secretaría de Control Físico o la entidad que haga sus veces.

Parágrafo 2: Para el caso de predios que tengan la naturaleza de AREP y se encuentren en suelo de protección ambiental, no les serán aplicables las disposiciones aquí contenidas

Artículo 8°.- ÁREAS A INCORPORAR PARA LA PROVISIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. Las áreas a incorporar para la provisión del espacio público serán las establecidas en el acuerdo 287 de 2015, o las que se defina el comité de gestión urbana para mejorar la calidad de vida como elemento articulador para posibilitar, facilitar y dinamizar ciertos sectores de la ciudad.

Artículo 9°.- PARTICIPACIONEN CARGAS GENERALES Y ADQUISICIÓN DE OBLIGACIONES, EN SUELO CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: De acuerdo con el artículo 257 del Acuerdo 287 de 2015, los promotores de planes parciales en zonas con tratamiento de desarrollo, podrán participar en las cargas generales de las zonas a las cuales se les haya asignado el tratamiento de mejoramiento integral que se localicen dentro de su área de influencia, en contraprestación podrán ser titulares de los beneficios de edificabilidad adicional establecidos en el presente decreto.

Parágrafo 1. La definición de las obligaciones o cargas asumidas por el promotor del plan parcial a cambio de edificabilidad adicional, se precisarán en el decreto de adopción del respectivo plan parcial, así como el tiempo, modo de ejecución y la edificabilidad adicional obtenida por esta participación.

Parágrafo 2. Los promotores de planes parciales en trámite a la fecha de expedición del presente decreto, podrán participar en el sistema de cargas generales en asentamientos con tratamiento de mejoramiento integral, para lo cual, informarán a la Secretaría de Planeación Municipal su iniciativa, y ésta deberá ser trasladada al Comité de Gestión Urbana para su priorización o no, y surtir el procedimiento señalado en los artículos 19, 20 y 21 del presente Decreto, según corresponda.

TITULO III

MODALIDAD DE ENTREGA DE SUELO



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Artículo 10°. - PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES MEDIANTE LA ENTREGA DE SUELO. Los propietarios de los predios sobre los cuales la Administración municipal haya definido previamente la ejecución o ampliación de algún proyecto, que corresponda a los sistemas mencionados en el título II del presente decreto, podrán participar en las cargas generales mediante la entrega de suelo, para lo cual deberán transferir al Municipio la titularidad del derecho de propiedad del área requerida, y en contraprestación se les otorgará un beneficio representado en derechos de edificabilidad adicional, de conformidad con el procedimiento aquí señalado.

Artículo 11°. – FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD POR LA TRANSFERENCIA DE SUELO. Los derechos de edificabilidad adicional que se otorgaran como contraprestación a la participación en cargas generales mediante la entrega de suelo, se determinarán con la aplicación de la siguiente ecuación:

$$\text{Ecuación: } \text{DEA} = A * \%$$

Donde:

DEA = Derechos de Edificabilidad Adicional.

A = Área total objeto del intercambio por los derechos de edificabilidad adicional.

% = Porcentaje de beneficio que representa los m² adicionales después del índice básico establecido en el POT.

TITULO IV

DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL COMO CONTRAPRESTACIÓN POR PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS GENERALES.

Artículo 12°. DERECHO DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL (DEA). Es el beneficio otorgado por el Municipio al propietario de un predio y/o constructor, para que aumente la edificabilidad básica definida en el Plan de Ordenamiento Territorial, en contraprestación a su participación en cargas generales. En todo caso, para efectos de la aplicación de la fórmula matemática se entenderá que un metro cuadrado de construcción adicional autorizado corresponde a un derecho de edificabilidad adicional entregado.

Artículo 13°. - OTORGAMIENTO Y TITULARIDAD DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Los derechos de edificabilidad adicional serán otorgados como contraprestación a la participación en las cargas generales, a la persona natural o jurídica que transfiera al Municipio la titularidad del derecho de propiedad de un área de las cargas generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen.



DECRETO No. 1000-21/ 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"

Artículo 14°. - APLICABILIDAD DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL.

Los derechos de edificabilidad adicional otorgados por la participación en las cargas generales de los sistemas establecidos en el título II del presente Decreto y que sean partícipes por entrega de suelo, podrán:

1. Incorporarse y hacerse efectivos en el área del predio que no se requiera para la ampliación de los sistemas que conforman las cargas generales, la cual se denominará para todos los efectos del presente Decreto como área remanente.

2. Incorporarlos y hacerlos efectivos total o parcialmente en las zonas receptoras establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio, siempre y cuando se cumpla con alguna de las siguientes circunstancias:

- i) Se trate de entrega de suelo por cargas generales y los derechos de edificabilidad adicional no puedan hacerse efectivos total o parcialmente en el predio generador de los derechos.
- ii) Se tengan excedentes de DEA, después de la correcta aplicación de la norma urbanística del tratamiento, en el predio generador, en su límite máximo.
- iii) El área remanente no permita la ejecución total o parcial de los derechos de edificabilidad adicional.
- iv) La aplicación de la edificabilidad adicional otorgada se supere la capacidad máxima de prestación del servicio de acueducto y/o alcantarillado, lo cual debe estar debidamente certificado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio - EAAV.

Parágrafo 1. Para la aplicación de cualquiera de los eventos contenidos en el numeral segundo del presente artículo, el titular del derecho de dominio del predio ubicado en la zona receptora deberá ser el mismo del predio generador de los derechos de edificabilidad adicional y únicamente podrán ser utilizados por él.

Parágrafo 2. Una vez verificada la aplicación de cualquiera de los eventos contenidos en el numeral segundo del presente artículo, la acción de hacerlos efectivos total o parcialmente en las zonas receptoras podrá hacerse por una sola vez.

Parágrafo 3. Una vez aplicados los derechos de edificabilidad otorgados en el predio generador, el porcentaje que llegare a sobrar se deberá utilizar y/o aplicar en función de la tabla número 1 del presente decreto.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Artículo 15°.- ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD. De conformidad con el artículo 310 del P.O.T., Las zonas receptoras de derechos de edificabilidad son:

1. Las áreas que en el P.O.T. se les haya asignado los tratamientos de desarrollo, consolidación modalidad altura, renovación urbana.

Para el tratamiento de renovación urbana se deberá tener previa aprobación del plan parcial correspondiente para la incorporación de los derechos de edificabilidad adicional.

2. La porción del terreno aprovechable de los predios destinados a provisión de espacio público, y sobre los cuales el propietario se acoja a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 214 del acuerdo 287 de 2015.

Artículo 16°. - INCORPORACIÓN DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL. El titular de los derechos de edificabilidad adicional deberá solicitar al Curador Urbano en el trámite del licenciamiento la incorporación de los metros cuadrados obtenidos, indicando su distribución en las áreas útiles (lotes o manzanas), en una o varias licencias urbanísticas, de conformidad con las reglas establecidas en el presente Decreto.

Artículo 17°. – CUANTIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS METROS CUADRADOS INCORPORADOS EN EL TRÁMITE DE LICENCIAMIENTO.

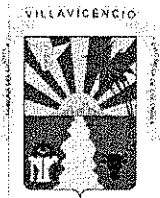
El Curador Urbano en el trámite de la respectiva Licencia urbanística deberá exigir a los titulares de los derechos de edificabilidad adicional la cuantificación e identificación de los metros cuadrados (M2) incorporados; a partir de la edificabilidad básica establecida en los artículos 305 y 306 del acuerdo 287 de 2015, o en el respectivo plan parcial si resulta aplicable.

Parágrafo. En todo caso el índice de construcción básico será acumulable con la edificabilidad adicional otorgada bajo el sistema establecido en el presente Decreto.

Artículo 18°. – PARTICIPACIÓN DE TITULARES Y/O PROMOTORES DE PLANES PARCIALES EN EL SISTEMA DE CARGAS GENERALES. El titular del correspondiente plan parcial adoptado o que se encuentren en trámite, que en cuya área de planificación se haya proyectado la ampliación de alguno de los sistemas de cargas generales, podrá participar en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, por la entrega de suelo.

TÍTULO V

PROCEDIMIENTO PARA LA PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS GENERALES



DECRETO No. 1000-21/ 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"

Artículo 19°. - PROCEDIMIENTO PARA LA PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS GENERALES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE CORREDORES E INTERSECCIONES VIALES. El procedimiento para la participación en las cargas generales del Sistema Estructurante de Corredores e Intersecciones Viales, será el siguiente:

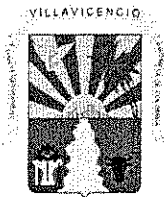
A. ETAPA INICIAL

1. El Comité de Gestión Urbana establecerá la priorización del Sistema Estructurante de Corredores e Intersecciones Viales a desarrollar, y solicitará a la Secretaría de Infraestructura el trazado correspondiente.
2. La Secretaría de Infraestructura Municipal, en ejercicio de la competencia atribuida por el parágrafo del artículo 96 del Acuerdo 287 de 2015, previa solicitud del Comité de Gestión Urbana, deberá definir con detalle los trazados viales y áreas de reserva vial, precisarlas cartográficamente para ser incorporadas al Plan Vial, y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno, en un término de diez (10) días hábiles.
3. Precisado el trazado vial, los documentos que soporten la definición de la localización y la priorización, se remitirán a la Secretaría de Planeación para que realice la publicación en la página web del municipio y se comunicará a los propietarios de los predios localizados en el trazado definido, para lo cual se cuenta con un término de cinco (5) días hábiles.
4. Publicada y/o informada la priorización de la vía, el propietario interesado en participar en las cargas generales, directamente o a través de apoderado, podrá radicar la carta de intención firmada ante la Secretaría de Planeación Municipal, indicando que desea participar.

B. ENTREGA DE SUELO

1. La solicitud deberá ir acompañada del certificado de tradición y libertad, paz y salvo de predial, paz y salvo de valorización municipal, paz y salvo de valorización departamental, con fecha no mayor a 30 días de expedición. Adicionalmente se deberán presentar la escritura pública, carta catastral, el levantamiento topográfico y la cartera de campo con los cálculos respectivos.
2. La Secretaría de Planeación Municipal realizará el estudio de títulos sobre el predio señalado por el solicitante y expedirá el certificado de demarcación vial o el documento que haga sus veces, delimitando el suelo objeto de intercambio mediante coordenadas.

En caso de no corroborarse la calidad de propietario del solicitante y/o que el área propuesta para el intercambio no haga parte de la vía priorizada, la Secretaría de Planeación Municipal comunicará este hecho al interesado, se negará la solicitud y se archivará el expediente.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

3. La Secretaría de Planeación Municipal dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la radicación, realizará el procedimiento de que trata el numeral anterior y emitirá el concepto de viabilidad de la participación, en el que se establecerá los derechos de edificabilidad adicional equivalentes al suelo objeto de intercambio.

El concepto debe ir acompañado del(os) plano(s) sellado(s) y aprobado(s) por la Secretaría de Planeación Municipal indicando claramente el área objeto de intercambio, se entregará al peticionario.

4. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de los documentos, el propietario interesado deberá presentar ante la Secretaría de Control Físico, el concepto de viabilidad, sus anexos y el proyecto de minuta de escritura pública, para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes se haga la verificación del área objeto, de lo cual se dejará constancia en acta.

5. Suscrita el acta de entrega correspondiente, el interesado deberá radicar el documento de viabilidad, con los anexos, proyecto de minuta y el acta, ante la Oficina Jurídica del Municipio o quien haga sus veces, para que realice el reparto notarial.

6. Asignada la Notaria, el interesado deberá informar a la Secretaría de Control Físico para la firma de la escritura pública que transfiere la propiedad del área del predio correspondiente al suelo objeto de intercambio, previamente delimitado, en un término de cinco (5) días hábiles.

7. El solicitante deberá inscribir ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura de transferencia suscrita por la Secretaría de Control Físico. Transcurrido el plazo de cuarenta (40) días hábiles contados a partir de la fecha de expedición del concepto de viabilidad, sin que el solicitante haya certificado ante la Secretaría de Planeación este radicado, deberá solicitar prórroga o se declarará desistido el procedimiento.

8. Registrada la transferencia del área a favor del Municipio, la Secretaría de Control Físico remitirá a la Secretaría de Planeación, copia de la escritura y el Certificado de Tradición y Libertad que acredite el acto.

9. La Secretaría de Planeación Municipal expedirá la Resolución en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, en la que se asignan los derechos de edificabilidad adicional, la cual se notificará de conformidad con los artículos 66y ss de la Ley 1437 de 2011.

Parágrafo 1. El suelo objeto de intercambio o a construir debidamente demarcado por la Secretaría de Planeación Municipal, deberá estar libre de embargos, pleitos judiciales, condiciones resolutorias, pignoraciones, anticresis, arrendamientos por escritura pública, hipotecas etc.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Parágrafo 2. La expedición del concepto de viabilidad no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.

Artículo 20º.- PROCEDIMIENTO PARA LA PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS GENERALES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. El procedimiento para la participación en las cargas generales del Sistema Estructurante de Redes Matrices de Servicios Públicos Domiciliarios, será el siguiente:

A. ETAPA INICIAL

1. El Comité de Gestión Urbana establecerá la priorización del Sistema Estructurante de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
2. El Comité de Gestión Urbana solicitará a la Empresa de Servicios Públicos de Villavicencio E.A.A.V. E.S.P. que defina el trazado y/o ubicación de la infraestructura de las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado priorizados, en un término de diez (10) días hábiles.
3. Precisado el trazado y/o ubicación de las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, los documentos que soporten la definición de la localización y la priorización, se remitirán a la Secretaría de Planeación para que realice la publicación en la página web del municipio y se comunicará a los propietarios de los predios localizados en el trazado definido, para lo cual se cuenta con un término de cinco (5) días hábiles.
4. Publicada y/o informada la priorización de la red matriz, el propietario interesado en participar en las cargas generales, directamente o a través de apoderado, podrá radicar la carta de intención firmada ante la Secretaría de Planeación Municipal, indicando su intención de participar.

B. ENTREGA DE SUELO

1. La solicitud deberá ir acompañada del certificado de tradición y libertad, paz y salvo de predial, paz y salvo de valorización municipal, paz y salvo de valorización departamental, con fecha no mayor a 30 días de expedición. Adicionalmente se deberán presentar la escritura pública, carta catastral, el levantamiento topográfico y la cartera de campo con los cálculos respectivos.
2. La Secretaría de Planeación Municipal realizará el estudio de títulos sobre el predio señalado por el solicitante y delimitará el suelo objeto de intercambio mediante coordenadas.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

En caso de no corroborarse la calidad de propietario del solicitante y/o que el área propuesta para el intercambio no haga parte de la vía priorizada, la Secretaría de Planeación Municipal comunicará este hecho al interesado, se negará la solicitud y se archivará el expediente.

3. La Secretaría de Planeación Municipal dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la radicación, realizará el procedimiento de que trata el numeral anterior y emitirá el concepto de viabilidad de la participación, en el que se establecerá los derechos de edificabilidad adicional equivalentes al suelo objeto de intercambio.

El concepto debe ir acompañado del(os) plano(s) sellado(s) y aprobado(s) por la Secretaría de Planeación Municipal indicando claramente el área objeto de intercambio, será entregado al peticionario.

4. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de los documentos, el propietario interesado deberá presentar ante la Secretaría de Control Físico, el concepto de viabilidad, sus anexos y el proyecto de minuta de escritura pública, para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes se haga la verificación del área objeto, de lo cual se dejará constancia en acta.

5. Suscrita el acta de entrega correspondiente, se deberá radicar el documento de viabilidad, con los anexos, proyecto de minuta y el acta, ante la Oficina Jurídica del Municipio o quien haga sus veces, para que realice el respectivo reparto notarial.

6. Asignada la Notaria, el interesado deberá informar a la Secretaría de Control Físico para la firma de la escritura pública que transfiere la propiedad del área del predio correspondiente al suelo objeto de intercambio, previamente delimitado, en un término de cinco (5) días hábiles.

7. El solicitante deberá inscribir ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura de transferencia suscrita por la Secretaria de Control Físico. Transcurrido el plazo de cuarenta (40) días hábiles contados a partir de la fecha de expedición del concepto de viabilidad, sin que el solicitante haya certificado ante la Secretaría de Planeación este radicado, deberá solicitar prórroga o se declarará desistido el procedimiento.

8. Registrada la transferencia del área a favor del Municipio, la Secretaría de Control Físico remitirá a la Secretaria de Planeación, copia de la escritura y el Certificado de Tradición y Libertad que acredite el acto.

9. La Secretaría de Planeación Municipal expedirá la Resolución en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, en la que se asignan los derechos de edificabilidad adicional, la cual se notificará de conformidad con el artículo 66 de la Ley 1437 de 2011.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Parágrafo 1. El suelo objeto de intercambio o en el cual se pretender construir debidamente demarcado por la Secretaría de Planeación Municipal, deberá estar libre de embargos, pleitos judiciales, condiciones resolutorias, pignoraciones, anticresis, arrendamientos por escritura pública, hipotecas etc.

Parágrafo 2. La expedición del concepto de viabilidad no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.

Artículo 21°.- PROCEDIMIENTO PARA LA PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO. Dado lo establecido en el parágrafo 2 del art 214 del acuerdo 287 de 2015, los titulares de predios considerados como AREP, podrán, solicitar al Comité de Gestión Urbana acogerse a las disposiciones aquí contenidas. Para ello, iniciaran con solicitud del propietario y/o interesado y el Comité de Gestión Urbana avalará o no esta solicitud.

Las Áreas a Incorporar para la Provisión de Espacio Público (AIEP) serán las señaladas y priorizadas por el Comité de Gestión Urbana.

A. ETAPA INICIAL

1. El Comité de Gestión Urbana establecerá la priorización del Sistema Estructurante del Espacio Público, a desarrollar.
2. El Comité de Gestión Urbana solicitará a la Secretaria de Infraestructura que defina la localización y/o ubicación de la infraestructura del Espacio Público, en un término de diez (10) días hábiles.
3. Precisada el Espacio Público, los documentos que soporten la definición de la localización y la priorización, se remitirán a la Secretaria de Planeación para que realice la publicación en la página web del municipio y se comunicará a los propietarios de los predios localizados en el trazado definido, para lo cual se cuenta con un término de cinco (5) días hábiles.
4. Publicada y/o informada la priorización del Espacio Público, el propietario interesado en participar en las cargas generales, directamente o a través de apoderado, podrá radicar la carta de intención firmada ante la Secretaría de Planeación Municipal, indicando su intención de participar.

B. ENTREGA DE SUELO

1. La solicitud deberá ir acompañada del certificado de tradición y libertad, paz y salvo de predial, paz y salvo de valorización municipal, paz y salvo de valorización departamental, con fecha no mayor a 30 días de expedición. Adicionalmente se deberán presentar la escritura



DECRETO No. 1000-21/ 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" pública, carta catastral, el levantamiento topográfico y la cartera de campo con los cálculos respectivos.

2. La Secretaría de Planeación Municipal realizará el estudio de títulos sobre el predio señalado por el solicitante y expedirá el certificado de demarcación vial o el documento que haga sus veces, delimitando el suelo objeto de intercambio mediante coordenadas.

En caso de no corroborarse la calidad de propietario del solicitante y/o que el área propuesta para el intercambio no haga parte de la vía priorizada, la Secretaria de Planeación Municipal comunicará este hecho al interesado, se negará la solicitud y se archivará el expediente.

3. La Secretaría de Planeación Municipal dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la radicación, realizará el procedimiento de que trata el numeral anterior y emitirá el concepto de viabilidad de la participación, en el que se establecerá los derechos de edificabilidad adicional equivalentes al suelo objeto de intercambio.

El concepto debe ir acompañado del(os) plano(s) sellado(s) y aprobado(s) por la Secretaría de Planeación Municipal indicando claramente el área objeto de intercambio, será entregado al peticionario.

4. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recepción de los documentos, el propietario interesado deberá presentar ante la Secretaría de Control Físico, el concepto de viabilidad, sus anexos y el proyecto de minuta de escritura pública, para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes se haga la verificación del área objeto, de lo cual se dejará constancia en acta.

5. Suscrita el acta de entrega correspondiente, el interesado deberá radicar el documento de viabilidad, con los anexos, proyecto de minuta y el acta, ante la Oficina Jurídica del Municipio o quien haga sus veces, para que realice el reparto notarial.

6. Asignada la Notaria, el interesado deberá informar a la Secretaría de Control Físico para la firma de la escritura pública que transfiere la propiedad del área del predio correspondiente al suelo objeto de intercambio, previamente delimitado, en un término de cinco (5) días hábiles.

7. El solicitante deberá inscribir ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura de transferencia suscrita por la Secretaria de Control Físico. Transcurrido el plazo de cuarenta (40) días hábiles contados a partir de la fecha de expedición del concepto de viabilidad, sin que el solicitante haya certificado ante la Secretaría de Planeación este radicado, deberá solicitar prorroga o se declarará desistido el procedimiento.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

8. Registrada la transferencia del área a favor del Municipio, la Secretaría de Control Físico remitirá a la Secretaría de Planeación, copia de la escritura y el Certificado de Tradición y Libertad que acredite el acto.

9. La Secretaría de Planeación Municipal expedirá la Resolución en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, en la que se asignan los derechos de edificabilidad adicional, la cual se notificará de conformidad con el artículo 66 de la Ley 1437 de 2011.

Parágrafo 1. El suelo objeto de intercambio o a construir debidamente demarcado por la Secretaría de Planeación Municipal, deberá estar libre de embargos, pleitos judiciales, condiciones resolutorias, pignoraciones, anticresis, arrendamientos por escritura pública, hipotecas etc.

Parágrafo 2. La expedición del concepto de viabilidad no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.

Artículo 22°. - CONTENIDO DE LA ESCRITURA PUBLICA. La minuta de escritura pública que se adjunte al concepto de viabilidad de la participación deberá contener como mínimo las siguientes manifestaciones y anexos:

1. La manifestación inequívoca del propietario del predio de transferir al Municipio de Villavicencio el área de terreno propuesta, y la aceptación irrevocable de recibir como contraprestación derechos de edificabilidad adicional.

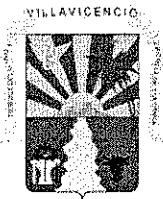
2. La expresión clara de participación de entrega de suelo para las cargas generales.

3. La expresión clara del número de metros cuadrados de edificabilidad adicional a que se hace beneficiario el titular de los derechos.

4. La manifestación clara de que los derechos de edificabilidad adicional concedidos se sujetarán a lo dispuesto en el presente Decreto o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

5. El Acta de recibo de las áreas propuestas, a satisfacción del Municipio de Villavicencio, suscrita por control físico.

6. Además de los requisitos legales deberá protocolizarse copia de los planos sellados y firmados por la Secretaría de Planeación indicando claramente el área objeto de intercambio, junto con el concepto de viabilidad, documentos enunciados en el literal B, numerales 1y 4 de los artículos 19, 20 y 21, según aplique.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

7. La obligación de la Secretaría de Planeación Municipal de que una vez registrada la escritura, expida la resolución que otorga los derechos de edificabilidad adicional.

TÍTULO VI

APLICACION DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS

Artículo 23°.- APLICACIÓN DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD EN ZONAS RECEPTORAS. Los derechos de edificabilidad otorgados por la participación en los sistemas de cargas generales establecidos en el presente decreto y sobre los cuales su titular decida hacer uso de la opción que trae el numeral dos del artículo 14 de este Decreto, podrán ser aplicados y/o utilizados en las zonas receptoras ya referenciadas en este instrumento.

Para esto, es necesario que se surta el procedimiento que se describe a continuación:

1. El titular del derecho de edificabilidad adicional, deberá presentar una solicitud a la Secretaría de Planeación Municipal, acompañada de copia de la resolución que otorgó el derecho, indicando la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional a aplicar, el predio generador de los derechos y el predio receptor, y si es del caso, la licencia de urbanización o de construcción donde se aplicaron parte de los metros cuadrados de edificabilidad concedidos.

En este procedimiento, la Secretaría de Planeación Municipal, únicamente verificará la cantidad disponible de los derechos de edificabilidad adicional, la titularidad de los mismos, y el carácter de zona receptora de los predios donde se pretenden aplicar.

2. Verificado lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal, autorizará la aplicación de los derechos de edificabilidad adicional a la zona receptora propuesta.

3. Una vez se pronuncie la Secretaría de Planeación a través de un concepto de viabilidad de aplicación de derechos de edificabilidad adicional, los mismos se podrán incorporar en el procedimiento de licenciamiento, según lo dispone el artículo 19, 20 y 21 del presente Decreto.

4. Serán la Curadurías Urbanas las encargadas de informar y enviar a la Secretaría de Control Físico una copia de las actuaciones realizadas en cumplimiento de este artículo, para que de esta manera éstos lleven su respectivo control y verificación de la aplicación de los derechos de edificabilidad adicional.



DECRETO No. 1000-21/ 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"

TÍTULO VII

SEGUIMIENTO Y CONTROL A LA APLICABILIDAD DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL

Artículo 24°. - **DESPACHOS MUNICIPALES COMPETENTES.** La Secretaría de Control Físico Municipal será la entidad encargada de llevar el registro y control actualizado de los derechos de edificabilidad adicional otorgados y el inventario de las áreas recibidas por la aplicación de la entrega de suelo para cargas generales, igualmente será la encargada de expedir las certificaciones de ejecución o no, que soliciten los particulares y/o entidades públicas previa verificación de la información.

Artículo 25°. - **INFORMACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL.** La información, registro y control de los derechos de edificabilidad adicional se llevará una en base de datos en medio físico y digital, en la que se deberá consignar mínimo la siguiente información:

1. Número y fecha de la Resolución que otorga el derecho
2. Nombre e identificación del titular de los derechos de edificabilidad
3. Metros cuadrados otorgados.
4. Metros cuadrados aplicados.
5. Metros cuadrados excedentes.
6. Identificación del predio generador y/o receptor de los derechos de edificabilidad adicional.

Parágrafo 1. Labase de datos y sus modificaciones, serán publicadas en la página web de la Alcaldía.

Parágrafo 2. La Secretaría de Planeación Municipal a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial será la encargada de mantener actualizada la información contenida en el presente artículo.

Artículo 26°. - **INFORMACIÓN DEL CURADOR URBANO PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO.** El Curador Urbano deberá informar a la Secretaria de Control Físico y a la Secretaría de Planeación Municipal en un término no mayor a tres (3) días hábiles sobre la aprobación de la Licencia de Urbanización y/o Construcción en la que se incorporen y/o se hagan efectivos los derechos de edificabilidad adicional, allegando copia del acto administrativo respectivo.

Parágrafo. El Curador Urbano deberá señalar en el cuadro de áreas de la Licencia de Urbanización y/o de Construcción, los derechos de edificabilidad adicional que se hagan efectivos, indicando si su uso fue el máximo o no.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Artículo 27°. - ACTIVACIÓN Y DESACTIVACIÓN DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Los derechos de edificabilidad adicional quedarán activados automáticamente una vez sea expedida la Resolución correspondiente por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, y se desactivarán al momento de expedirse la respectiva Licencia de Urbanización y/o de Construcción, condiciones que se registrarán en la base de datos.

Parágrafo. En caso de que los derechos de edificabilidad adicional que se hagan efectivos a través de la Licencia de Construcción no se ejecuten, podrán ser reactivados previa certificación de la Secretaría de Control Físico y de la Curaduría Urbana en la que conste expresamente este hecho, tal reactivación se hará mediante resolución motivada por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

TÍTULO VIII

COMITÉ PARA LA GESTION URBANA

Artículo 28°. - DEL COMITÉ PARA LA GESTION URBANA. Crease el Comité de Gestión Urbana del Municipio de Villavicencio, como la instancia superior de coordinación, asesoría, planeación y seguimiento del desarrollo territorial del Municipio de Villavicencio.

Artículo 29°. - INTEGRANTES. El Comité de Gestión Urbana estará integrado por:

1. El Alcalde (sa) Municipal, quien lo presidirá o su delegado.
2. Secretario(a) de Planeación.
3. Secretario(a) de Infraestructura.
4. Secretario(a) de Control Físico.
5. Secretario(a) de Movilidad.
6. Jefe de la Oficina Jurídica.
7. Gerente de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio.

Parágrafo 1°. El Comité de Gestión Urbana podrá invitar a sus sesiones a técnicos, expertos, profesionales, representantes de gremios o universidades o personas que considere pertinente, con el objeto de tratar temas relevantes a la planeación y seguimiento del desarrollo territorial del Municipio, para lograr una mayor integración y respaldo comunitario en el conocimiento y las decisiones de los asuntos de su competencia.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Parágrafo 2º. El Comité de Gestión Urbana podrá crear comisiones técnicas asesoras permanentes o transitorias para el desarrollo, estudio, investigación, asesoría, seguimiento y evaluación de temas específicos de sus funciones.

Artículo 30º.- FUNCIONES. El Comité de Gestión Urbana, tendrá las siguientes funciones:

1. Evaluar el desarrollo y ordenamiento territorial del municipio.
2. Priorizar los proyectos y obras que hacen parte del Sistema de Cargas Generales, conforme a las necesidades, las condiciones técnicas, disponibilidad de recursos y las que se requieran de acuerdo a las necesidades del municipio enmarcadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o Plan de Desarrollo Municipal.
3. Expedir su propio reglamento.

Artículo 31º.- FUNCIONAMIENTO. El Comité de Gestión Urbana funcionará así:

1. Se reunirá por convocatoria del Alcalde municipal de Villavicencio.
2. Deberá consignarse en acta el desarrollo de cada reunión realizada la cual deberá ser firmada por la secretaría técnica y sus participantes.
3. Podrá sesionar con la asistencia de la mayoría de sus integrantes

Artículo 32º. - SECRETARÍA TÉCNICA. La Secretaria Técnica del Comité para la Gestión Urbana será ejercida por la Secretaría de Planeación y sus funciones son:

1. Elaborar las Actas del Comité.
2. Hacer la convocatoria a los integrantes del comité, previa solicitud del Alcalde (sa) Municipal.
3. Ejercer la custodia del archivo de las actas y demás documentos generados por Comité para la Gestión Urbana y ponerlos a disposición de sus miembros y de quien en ejercicio del derecho de petición las requiera, de acuerdo con lo prescrito en la Constitución Política y la Ley 1437 de 2011 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

4. Comunicar por escrito a sus integrantes y comunidad de las decisiones adoptadas por el Comité, que permitan garantizar su efectividad y posterior control.

TÍTULO IX

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 33°.- ALTURA MÁXIMA EN LA APLICACIÓN DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD. En ningún caso las licencias urbanística de construcción que hagan efectivos derechos de edificabilidad adicional, podrán autorizar alturas superiores a las establecidas en el artículo 327 del Acuerdo 287 de 2015. En caso de que esto llegara a ocurrir, el titular de los derechos de edificabilidad adicional tendrá derecho a aplicarlos y/o utilizarlos en las zonas receptoras mencionadas en el presente decreto.

Artículo 34°.- USOS DE SUELO. Los derechos de edificabilidad adicional otorgados, deberán utilizarse de conformidad con el régimen de usos del Plan de Ordenamiento Territorial y la reglamentación vigente al momento de tramitar las licencias urbanísticas de urbanización, y/o construcción.

Artículo 35°.- DENSIDAD PARA LA APLICACION DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Los derechos de edificabilidad adicional otorgados, podrán aplicarse en el predio generador o en los predios de las áreas receptoras conforme las reglas establecidas en el presente decreto. Una vez aplicada la densidad básica establecida, se podrá superar y aplicar la edificabilidad adicional de conformidad con la reglamentación vigente al momento de tramitar las licencias urbanísticas de urbanización, y/o construcción, de conformidad con los lineamientos del POT.

Artículo 36°.- DERECHOS DE EDIFICABILIDAD OTORGADOS EN VIGENCIA DEL DECRETO 101 DE 2014. Los titulares de derechos de edificabilidad adicional por participación en el Sistema Vial y de Transporte Urbano otorgados en vigencia del Decreto 101 de 2014, que después de haber sido aplicados en la licencia urbanística respectiva, tuvieran un excedente de derechos de edificabilidad adicional, podrán aplicarlos y/o utilizarlos para ser incorporados a predios edificados localizados en zonas con tratamiento de renovación urbana señaladas en el plano 12 “Tratamientos urbanísticos” del Acuerdo 287 de 2015, los cuales se incorporaran al aprovechamiento urbanístico máximo en el momento de pronunciarse la Secretaría de Planeación sobre la viabilidad del respectivo plan parcial.

Parágrafo 1: El procedimiento para la aplicación y/o utilización se sujetará a lo dispuesto en el artículo 24 del presente decreto.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

Parágrafo 2: Los titulares de conceptos favorables de viabilidad técnica, sobre la solicitud de derechos de edificabilidad adicional, en vigencia del Decreto 101 de 2014, se continuarán realizando con base en esa normatividad, no obstante, transcurridos tres (3) meses de la entrada en vigencia del presente decreto, sin que se haya culminado el procedimiento por circunstancias imputables al interesado, se declarará desistida la solicitud y se deberá iniciar conforme al régimen aquí establecido.

La Secretaría de Planeación Municipal a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, será la encargada de comunicar a los titulares del concepto de viabilidad técnica, el contenido del presente artículo.

Parágrafo 3: Los conceptos de viabilidad y los derechos de edificabilidad otorgados en vigencia del decreto 101 de 2014, se aplicaran de conformidad con la afectación registrada en la oficina de registro e instrumentos públicos al momento de su enajenación, y harán uso de esta afectación. Así mismo, se aplicaran una vez se establezca la densidad básica del P.O.T. y podrán superar la densidad establecida, siempre y cuando se apliquen en el mismo predio.

Artículo 37° DERECHOS DE EDIFICABILIDAD EN ACTUACIONES URBANISTICAS CONSOLIDADAS. Las actuaciones urbanísticas de urbanización correspondientes al sistema de cargas generales del sistema estructurante vial, ejecutadas a la fecha de expedición del presente acto administrativo cuyo suelo no hayan sido transferidos y/o entregados al municipio por el particular, urbanizador o constructor podrán ser objeto del beneficio de derechos de edificabilidad, en los términos del presente decreto siempre y cuando pertenezca a las cargas generales establecidas en el acuerdo 287 de 2015, y que cumplan con las normas urbanísticas.

Para el otorgamiento de los derechos de edificabilidad adicional en actuaciones urbanísticas consolidadas, según sea el caso, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente decreto, el interesado deberá presentar ante la Secretaria de Planeación, la solicitud de otorgamiento de derechos de edificabilidad adicional, la cual deberá contener:

- a. Certificado de tradición y libertad, paz y salvo de predial, paz y salvo de valorización municipal, paz y salvo de valorización departamental, con fecha no mayor a 30 días de expedición. Adicionalmente se deberán presentar la escritura pública, carta catastral, el levantamiento topográfico y la cartera de campo con los cálculos respectivos.
- b. Licencia de urbanización ejecutoriada, donde se indique la carga general presentada.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

2. La Secretaría de Planeación Municipal realizará el estudio de títulos sobre el predio señalado por el solicitante y expedirá el certificado de demarcación vial o el documento que haga sus veces, delimitando el suelo objeto de intercambio mediante coordenadas.

En caso de no corroborarse la calidad de propietario del solicitante y/o que el área propuesta para el intercambio no haga parte de la vía priorizada, la Secretaria de Planeación Municipal comunicará este hecho al interesado, se negará la solicitud y se archivará el expediente.

3. Recibido el concepto favorable por parte la Secretaria de Infraestructura, la Secretaría de Planeación Municipal dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, emitirá el concepto de viabilidad de la participación, en el que se establecerá los derechos de edificabilidad adicional equivalentes al suelo objeto de intercambio.

El concepto debe ir acompañado del(os) plano(s) sellado(s) y aprobado(s) por la Secretaría de Planeación Municipal indicando claramente el área objeto de intercambio, será entregado al peticionario.

4. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recepción de los documentos, el propietario interesado deberá presentar ante la Secretaría de Control Físico, el concepto de viabilidad con sus anexos y el proyecto de minuta de la escritura pública, para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes se haga la verificación del área objeto, de lo cual se dejará constancia en acta.

5. Suscrita el acta de entrega correspondiente, el interesado deberá radicar el documento de viabilidad, con los anexos, proyecto de minuta y el acta, ante la Oficina Jurídica del Municipio, para que realice el reparto notarial.

6. Asignada la Notaria, el interesado deberá informar a la Secretaría de Control Físico para la firma de la escritura pública que transfiere la propiedad del área del predio correspondiente al suelo objeto de intercambio, previamente delimitados, en un término de cinco (5) días hábiles.

7. El solicitante deberá inscribir ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura de transferencia suscrita por la Secretaria de Control Físico. Transcurrido el plazo de cuarenta (40) días hábiles después de expedido el concepto de viabilidad, sin que el solicitante haya certificado ante la Secretaría de Planeación este radicado, se declarará desistido del procedimiento.

8. Registrada la transferencia del área a favor del Municipio, la Secretaría de Control Físico remitirá a la Secretaria de Planeación, copia de la escritura y el Certificado de Tradición y Libertad que acredite el acto.



DECRETO No. 1000-21/ 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”

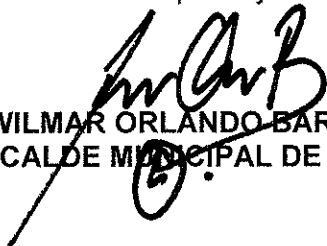
9. La Secretaría de Planeación Municipal expedirá la Resolución en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, en la que se asignan los derechos de edificabilidad adicional, la cual se notificará de conformidad con el artículo 66 de la Ley 1437 de 2011.

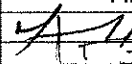
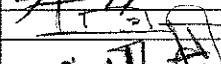


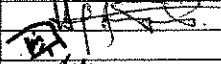
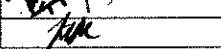

Parágrafo: La edificabilidad adicional otorgada de acuerdo con este artículo, podrá aplicarse y/o utilizarse a las zonas receptoras establecidas en el artículo 15, realizando el procedimiento consagrado en el artículo 23 del presente Decreto.

Artículo 38°. -VIGENCIA. El presente Decreto entra a regir desde el momento de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el decreto nro. 1000-21/090 de 2017.

Dado en Villavicencio el 18 MAY 2017

Publíquese y Cúmplase;


WILMAR ORLANDO BARBOSA ROZO
ALCALDE MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B. Manuel Eduardo Herrera Pabón	Secretario de Planeación	
V.B. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora Ordenamiento Territorial	
V.B. German Andrés Pineda Baquero	Jefe Oficina Asesora Jurídica	
V.B. Jhon Jairo Pérez Murcia	Director de Valorización	
V.B. Giovanna Isabel Agudelo Córdoba	Asesora Despacho	
V. B. Andrés Felipe Pérez Rey	Contratista D.O.T.	
V.B. Jaime Orlando Tejeiro Duque	Asesor Externo	
V.B. Jaime Bazurto Rodríguez	Asesor Externo	