

DECRETO N° 1000-21/ 2 0 8 - DE

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

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

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

CONSIDERANDO

1. DE LOS PRECEPTOS NORMATIVOS

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1.997 define los planes parciales como "**...los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley...**". (Negrilla fuera de texto)

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

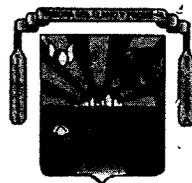
Que de acuerdo con los planos N°12 y N°13 del Acuerdo 021 de 2002, el predio objeto del plan parcial COBOS, se localiza en el Área Morfológica Homogénea 21, perteneciente a la pieza urbana ANTONIO VILLAVICENCIO, cuya definición, componentes, objetivos y operaciones urbanas se indican en los artículos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

"....ARTÍCULO 315"...Pieza Urbana Antonio Villavicencio - Objetivos.

Son objetivos de la Pieza Urbana Antonio Villavicencio:

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

Que de acuerdo con el plano N°14 del Acuerdo 021 de 2002, el tratamiento urbanístico asignado al Área Morfológica donde se encuentra localizado es el de Desarrollo.



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

Que el desarrollo del suelo de expansión urbana está condicionado a la formulación de planes parciales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 del Decreto 353 de 2000, modificado por el artículo 11 del Acuerdo 021 de 2002, y su desarrollo está condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas de conformidad con el Artículo 32 de la Ley 388 de 1997.

Que los predios relacionados en la siguiente tabla conforman el Área de Planificación del Plan "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" y se encuentran ubicados en suelo de expansión urbana, por lo cual su desarrollo se encuentra condicionado a la adopción de un plan parcial.

TABLA N° 1

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA	PROPIETARIO	ÁREA (M2)
LOTE (PARTE DE LA CRISTALINA)	00-17-0056-0004-000	230-29364	Escritura N°3179 del 14/8/2013, Notaría Tercera de Villavicencio Aclaración de linderos en escritura 2.371 del 1/07/2014 Notaría Tercera de Villavicencio	IVÁN ALBERTO PÉREZ GÓMEZ	18 Has.

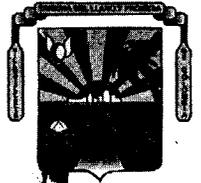
## 2. DE LA SOLICITUD Y RADICACIÓN

Que mediante oficio radicado No. 201400044402-1 de fecha 14 de Marzo de 2014, el Sr. MARCO ANTONIO PARRA GUTIÉRREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 17'312.248 de Villavicencio, actuando como apoderado del señor IVÁN ALBERTO PÉREZ GÓMEZ con cédula de ciudadanía No. 17'343.941 de Villavicencio, propietario del predio identificado con cédula catastral 50001-00-17-0056-0004-000 y matrícula inmobiliaria No. 230-72860, presentó ante la Secretaría de Planeación Municipal el Documento de Formulación del Plan Parcial Cobos, junto con los correspondientes anexos y documentos exigidos por el decreto 2181 de 2006, el Decreto 4300 de 2007 y el Decreto 1478 de 2013, con el objeto de surtir el correspondiente proceso de concertación y adopción.

Que mediante resolución No 0054 del 3 de junio de 2014, se suspendieron los términos para expedir el concepto sobre la viabilidad del proyecto de plan parcial, hasta tanto las empresas prestadoras de servicios públicos, la secretaría de movilidad y CORMACARENA, se pronuncie expresamente frente a lo presentado.

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

- Que mediante Certificado de Factibilidad del Servicio Público de Gas Domiciliario número 001 de 2014 de fecha Enero 7 de 2014, la empresa de servicios públicos LLANOGAS S.A. E.S.P. entregó respuesta para la factibilidad de servicio de gas natural domiciliario al Plan Parcial denominado "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" conceptuando que el proyecto tiene factibilidad técnica. .
- Que mediante oficio N° GD-PE-20144000007701 de fecha 10 de Enero de 2014, la ELECTRIFICADORA DEL META S.A. E.S.P, informó la disponibilidad del servicio y la existencia de redes de energía eléctrica de Media Tensión en la zona donde se desarrolla el plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".
- Que la empresa BIOAGRÍCOLA DEL LLANO S.A.-E.S.P. mediante oficio BIO 3-0031565 del 17 de enero de 2014, indica que existe disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de barrido, limpieza, recolección,



transporte y disposición final de los residuos sólidos del proyecto "PLAN PARCIAL COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" ubicado en el sector de la vía a Catama.

- Que la EAAV se pronuncia respecto a la factibilidad para los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial, para los predios objeto del plan parcial de desarrollo denominado "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", mediante oficio 20151500004011 del 10 de febrero de 2015, así:
- "SERVICIO DE ACUEDUCTO: El proyecto de plan parcial cuenta con Factibilidad del servicio de acueducto. La empresa de acueducto y alcantarillado de Villavicencio, en la actualidad cuenta con una red expresa de 10" que para por el costado derecho de la avenida a Catama (Sentido Villavicencio-Catama), de la que en la actualidad se abastece Girasoles, Vencedores, Salitre, Canaan (todos los barrios colindantes con la avenida Catama), y proyectado para abastecer por etapas el plan parcial la Esmeralda. Deben tener en cuenta que la red de acueducto de la empresa podrá abastecer una densidad máxima de 240 habitantes por hectárea, sin embargo el promotor podrá proyectar la construcción de fuentes alternas para el desarrollo del plan parcial.
- SERVICIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO : El proyecto de plan parcial cuenta con Factibilidad del servicio de alcantarillado. La empresa de acueducto y alcantarillado de Villavicencio, en la actualidad cuenta con el colector vencedores, sin embargo se encuentra en ejecución las obras de la continuación del interceptor Maizaro izquierdo, por parte de EDESA S.A. E.S.P., el cual fue diseñado por la empresa para una densidad máxima de 1000 habitantes por Hectárea, hasta tanto no se culminen las obras y se adelante el trámite de recibo final de las mismas para su operación y mantenimiento. El promotor tendrá la responsabilidad de proyectar las redes principales del proyecto, presentarlas a la EAAV para su revisión y aprobación, las cuales deben ser construidas previo el trámite de disponibilidad, estas solo se podrán empalmar a los colectores y/o interceptores de la empresa con previo visto bueno de la EAAV y una vez se encuentren construidas y recibidas a EDESA S.A. E.S.P.
- SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL : No hay Factibilidad del servicio. La EAAV no cuenta con redes en el sector ni proyectos de extensión y ampliación. Sin embargo, se hace necesario que el urbanizador y/o constructor diseñe dentro del proceso de plan parcial, las obras que se requieran para evacuar las aguas lluvias provenientes del plan parcial considerando las áreas externas aportantes y, adelante los permisos ambientales ante la corporación si así los requiere el proyecto."

Que mediante resolución PS-GJ.1.2.6.15-0404 de fecha 9 de marzo de 2015, LA CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL ÁREA DE MANEJO ESPECIAL LA MACARENA "CORMACARENA", otorgó permiso de prospección y exploración de aguas subterráneas, solicitado por el señor IVÁN ALBERTO PÉREZ GÓMEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 17'343.941 expedida en Villavicencio, a realizar en el inmueble con número de matrícula inmobiliaria 230-72860 y cédula catastral 50001-00-17-0056-0004-000 ubicado en la vereda Caños Negros en jurisdicción del Municipio de Villavicencio Departamento del Meta.



#### 4. DE LAS DETERMINANTES

Que mediante oficio PE.GPO.1.3.14.663 radicado en la Secretaría de Planeación Municipal con N° id control 18084 del 15 de septiembre de 2014, la CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL ÁREA DE MANEJO ESPECIAL LA MACARENA "CORMACARENA" se pronunció sobre las determinantes ambientales, indicando los aspectos con base en los cuales se adelantará la concertación del proyecto de Plan Parcial denominado "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".

Que mediante oficio 20141500021121 de fecha mayo 30 de 2014, con radicado R-00008-201400091 de fecha 3 de junio de 2014 la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio informa que el plan parcial se encuentra afectado por una vía V-25 por donde está diseñada y en construcción una red de acueducto, en cuenta a la red de alcantarillado sanitario, sobre esta proyección vial se encuentra construido el colector Vencedores y sobre las redes de alcantarillado pluvial, la EAAV no cuenta con redes en el sector ni con proyectos a corto ni a largo plazo.

Que mediante oficio GD-I-20144000136821 de fecha mayo 5 de 2014, con radicado de recibido 201400050500-1 de fecha 15 de mayo de 2014, la Electrificadora del Meta S.A. E.S.P. informa que sobre la "zona de terreno en el cual se proyecta desarrollar el Plan Parcial Cobos, no se encuentran ubicadas redes eléctricas que pudieran intervenir en el desarrollo del proyecto." Así mismo informan que aproximadamente a 1Km de longitud del proyecto se encuentran ubicadas las redes de media tensión de uso general de EMSA ESP, para la posible futura conexión del Plan Parcial."

Que mediante oficio 1703-17-0989 con radicado 1382 de fecha 6 de junio de 2014, la Secretaría de Movilidad informa que el artículo 101 de la ley 769 de 2002 establece la obligatoriedad de la presentación de los estudios de Tránsito para su respectiva aprobación por parte de los organismos de tránsito, esta medida se complementa con el Artículo 26 de la ley 1469 de 2010, donde se confirma la obligatoriedad de la presentación del estudio de Tránsito antes del inicio de las obras. En el oficio en mención señala los contenidos mínimos del estudio a efectuar.

#### 4.1 DE LAS ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

Que de acuerdo con el plano 1.1 del Acuerdo 134 de 2011 "Por medio del cual se modifica el plan de ordenamiento territorial de Villavicencio y se dictan otras disposiciones" y conforme a lo señalado en el oficio PM-GPO-1.3.14.663 de CORMACARENA, el polígono de planificación del Plan Parcial Cobos presenta en su parte inferior, áreas en amenaza alta de inundación; el área restante, se encuentra como área susceptible de inundación. Sin embargo dicho plano no clarifica si el área susceptible de inundación corresponde a un amenaza media o baja.

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

Que de conformidad con los estudios técnicos relativos a) Zonificación Integral por Amenazas Naturales para la Ciudad de Villavicencio – Meta, (Ingeominas, Bogotá, D.C, marzo de 2003). b) Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Guatiquía. Cormacarena, 2010. c) Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Guayuriba. Cormacarena, 2009, los cuales se tomaron como insumo para la formulación de la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante acuerdo 287 del 29 de Diciembre de 2015, y



2 0 8 - 0 5

## Despacho del Alcalde

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

en virtud de los cuales se generó el Documento Técnico de Soporte del COMPONENTE GESTIÓN DEL RIESGO y la cartografía denominada 03 A Plano de Zonificación por Amenazas Naturales, Inundación del Suelo Urbano, el polígono de planificación del plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" presenta unas franjas de amenaza alta de inundación paralelas a los cursos de los caños Seco y Caño Negro, las cuales corresponden a las ya identificadas y geo referenciadas por CORMACARENA en el oficio PM-GPO-1.3.14.663. el resto del área de planificación del plan parcial se encuentra dentro del área de amenaza baja por inundación.

Que en virtud de lo anterior, la viabilidad de desarrollo urbanístico de las áreas señaladas como amenaza alta por inundación, se encuentra condicionada a la elaboración y aprobación de los estudios detallados y diseños de las obras de mitigación, conforme se establece el Artículo 09 del presente Decreto.

### 5. DE LA FORMULACIÓN Y REVISIÓN

Que mediante la escritura 2371 de fecha 1 de julio de 2014, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio, se efectuó la actualización de linderos del predio sobre el cual se desarrolla el Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".

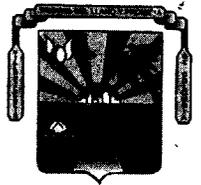
Que mediante oficio 1352-43.30-3007-2014 de fecha 6 de octubre de 2014, recibido en la oficina del Arquitecto Marco Antonio Parra Gutiérrez el 13 de Febrero de 2015, la secretaria de Planeación Municipal emitió oficio de observaciones, solicitando aclaraciones y correcciones a la documentación presentada.

Que la Secretaría de Planeación mediante la Resolución No. 185 del 30/12/2014 "Por medio de la cual se aclara y modifica la Resolución No 063 del 20/06/13 que determinó y delimitó un área de reserva para futura afectación vial para el desarrollo de la AVENIDA COLOMBIA y se determina la aplicación e instrumentos de actuación urbanística", estableció el trazado de la vía Colombia la cual afecta el predio objeto del plan parcial.

Que mediante oficio de fecha 10 de marzo de 2015, radicado en la Alcaldía de Villavicencio con el No. R-00013-201509676-AV, el Arquitecto Marco Antonio Parra Gutiérrez, presentó el Documento de Formulación del Plan Parcial y los correspondientes anexos, corregido, aclarado y adicionado conforme a las observaciones emitidas por la Secretaría de Planeación Municipal.

Que mediante oficio 20151500019941 de fecha 1 de junio de 2015, remitido por el apoderado del plan parcial a la Secretaría de Planeación con radicado R-0008-201529137-AV de fecha 14 de agosto de 2015, la Subgerente Técnica de la E.A.A.V. señala que: "En la revisión a los diseños presentados y teniendo en cuenta las directrices dadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio en la Factibilidad del proyecto según oficio de fecha 10 de febrero del año 2015 con número de radicado 2015-150-0004011 y atención y cumplimiento de las observaciones presentadas a los diseños según oficio de fecha 3 de marzo del año 2015 con número de radicado 2015-150-0007631, se aprueba los diseños de las redes externas de alcantarillado sanitario y alcantarillado lluvia y se da visto bueno a la alternativa propuesta para el sistema de acueducto."

Que mediante oficio 1703-18.051/001506 de fecha 9 de diciembre de 2015, allegado por el Apoderado del plan parcial a la Secretaría de Planeación mediante oficio con radicado 201543445-AV de fecha 15 de diciembre de 2015, la Secretaría de Movilidad "informa que revisado el estudio de movilidad presentado para el proyecto del PLAN PARCIAL COBOS en la ciudad de Villavicencio, y la movilidad en el área adyacente en la situación con proyecto, se concluye que se garantiza técnicamente el tránsito esperado, la movilidad y la seguridad vial de los usuarios de las vías que ingresarán al predio.



## Despacho del Alcalde

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

Con fundamento en lo anterior la Secretaría de Movilidad emitió CONCEPTO TÉCNICO DE VIABILIDAD para la operación del proyecto.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.4.1.1.8 del decreto 1077 de 2015, la información pública y citación a los propietarios y vecinos colindantes para que conozcan la propuesta del Plan Parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, se cumplió mediante las siguientes notificaciones y citaciones:

Los señores Iván Alberto Pérez Gómez y Edgar Eduardo Santacruz Morales en calidad de titulares del predio La Ceiba Lote "A", fueron citados mediante oficio 1352-43.30/0903-2016 enviado a la dirección CARRERA 22 # 5B-114 PARQUE COMERCIAL LA PRIMAVERA LOCAL 8 A conforme a la guía 210006288382 de Inter-Rapidísimo con fecha 26/04/16.

M.C. CONSTRUCCIONES LTDA en calidad de titular del predio MI RANCHITO, fue citado mediante oficio 1352-43.30/0902-2016 enviado a la dirección CARRERA 22 # 5B-114 PARQUE COMERCIAL LA PRIMAVERA LOCAL 8 A conforme a la guía 210006288381 de Inter-Rapidísimo con fecha 26/04/16.

INVERSIONES SAN CARLOS S.A., HG CONSTRUCCIONES S.A., SAMUEL RUEDA GÓMEZ en calidad de titulares del predio FINCA SAN LORENZO, fue citado mediante oficio 1352-43.30/0900-2016 enviado a la dirección local 401 Centro Comercial Cabecera 4ª Etapa, Bucaramanga, conforme a la guía 210006288380 de Inter-Rapidísimo con fecha 26/04/16.

JOSÉ GILBERTO HERNÁNDEZ CUERVO en calidad de titular del predio FINCA ALTAMIRA, fue citado mediante oficio 1352-43.30/0899-2016 enviado a la dirección FINCA ALTAMIRA VEREDA CAÑOS NEGROS, conforme a la guía 210006267710 de Inter-Rapidísimo con fecha 26/04/16.

M.C. CONSTRUCCIONES LTDA en calidad de titular del predio BOSQUE DE PALMAS, fue citado mediante oficio 1352-43.30/0898-2016 enviado a la dirección CARRERA 22 # 5B-114 PARQUE COMERCIAL LA PRIMAVERA LOCAL 8 A conforme a la guía 210006288378 de Inter-Rapidísimo con fecha 26/04/16.

Que el proyecto urbanístico presentado en la fase de formulación del plan parcial **"COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"**, fue revisado y responde a los lineamientos urbanísticos señalados en las determinantes del plan parcial, las recomendaciones emitidas por las entidades competentes y cumple con la normativa urbanística en desarrollo del artículo 2.2.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que la Secretaría de Planeación mediante la Resolución No. 1350-56.09/001-2017 del 10 de Enero de 2017 expidió concepto de Viabilidad del plan parcial **"COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"**, el cual fue notificado el mismo día al Arquitecto Marco Antonio Parra Gutiérrez quien actúa como apoderado.

Que mediante oficio de salida No. 1352-43.30/03-2017 de 10 de Enero de 2017 se remitió el plan parcial **"COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"** a la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial La Macarena **"CORMACARENA"** para su respectiva concertación.

Que la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial La Macarena **"CORMACARENA"** el día 28 de Marzo de 2017 emite Acta de Concertación Ambiental del proyecto de plan parcial **"COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"**

En consecuencia, es procedente adoptar el proyecto del plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

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

**DECRETA:**

**CAPITULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- ADOPCIÓN**

Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", 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 2.- LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN.**

El predio objeto de planificación del proyecto Plan Parcial denominado "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", está delimitado de conformidad con el Plano de levantamiento topográfico PP-CS-D-01 (1 de 17) que hace parte integral del presente acto administrativo, de la siguiente manera:

TABLA N° 2

DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"	
Por el Norte	Del mojón 98 al 1, en longitud de 257.82 ml, con el predio "La Ceiba Lote A", de propiedad de Iván Alberto Pérez Gómez y Edgar Augusto Santacruz Morales
Por el Oriente:	Del mojón 1 al 43 en longitud de 592.29 ml con la Finca Altamira de Propiedad de José Gilberto Hernández Cuervo, y del mojón 43 al 51, en longitud de 131.99 ml con la Finca San Lorenzo, de propiedad de Inversora San Carlos, HG Constructora y Samuel Rueda Gómez.
Por el Sur:	Del mojón 51 al 67 en longitud de 239.94 ml., con el Caño denominado Caño Negro o Caño Grande que lo separa del predio perteneciente al Plan Parcial Bosque de Palmas, de propiedad de M.C. Construcciones Ltda
Por el Occidente:	Del mojón 67 al mojón 82 en longitud de 414.47 ml con el predio denominado Mi Ranchito, de propiedad de M.C. Construcciones Ltda. Y del mojón 82 al mojón 98 en longitud de 291.79 ml con el predio "La Ceiba Lote A", de propiedad de Iván Alberto Pérez Gómez y Edgar Augusto Santacruz Morales y encierra.
Constituyendo un Área de: 18 Has	

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

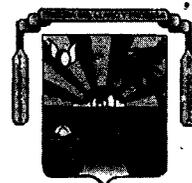
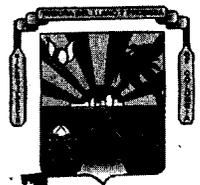


TABLA N° 3

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO				
MOJÓN	NORTE	DE	A	DISTANCIA
1	950.458,587	1	2	10,21
2	950.448,648	2	3	7,06
3	950.442,081	3	4	19,14
4	950.424,852	4	5	24,24
5	950.402,825	5	6	14,00
6	950.390,103	6	7	17,50
7	950.374,428	7	8	16,25
8	950.359,637	8	9	11,75
9	950.348,942	9	10	16,23
10	950.334,014	10	11	22,07
11	950.313,512	11	12	27,50
12	950.288,773	12	13	16,23
13	950.273,328	13	14	26,73
14	950.247,412	14	15	13,02
15	950.234,713	15	16	16,29
16	950.218,443	16	17	12,31
17	950.206,150	17	18	14,06
18	950.192,095	18	19	12,71
19	950.179,432	19	20	16,46
20	950.162,977	20	21	12,17
21	950.150,820	21	22	16,21
22	950.134,806	22	23	15,72
23	950.119,210	23	24	3,75
24	950.115,502	24	25	7,46
25	950.108,346	25	26	9,74
26	950.099,249	26	27	17,37
27	950.083,838	27	28	4,77
28	950.079,091	28	29	13,07
29	950.066,555	29	30	10,37
30	950.057,083	30	31	17,58
31	950.040,907	31	32	13,14
32	950.029,174	32	33	15,96
33	950.014,652	33	34	16,35
34	949.999,645	34	35	9,69
35	949.990,546	35	36	17,68
36	949.975,106	36	37	7,42
37	949.969,135	37	38	9,70
38	949.962,302	38	39	17,72
39	949.948,750	39	40	15,06
40	949.938,052	40	41	15,96
41	949.924,757	41	42	8,30
42	949.917,780	42	43	3,41

✓



2 0 8 - - 3

**Despacho del Alcalde**

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

43	949.918,159	43	44	18,80
44	949.903,303	44	45	7,80
45	949.896,122	45	46	5,36
46	949.891,380	46	47	30,48
47	949.864,940	47	48	27,83
48	949.840,829	48	49	10,95
49	949.831,256	49	50	11,95
50	949.820,003	50	51	18,81
51	949.802,384	51	52	10,25
52	949.800,203	52	53	19,75
53	949.798,711	53	54	11,69
54	949.802,005	54	55	23,74
55	949.813,515	55	56	12,43
56	949.823,739	56	57	12,76
57	949.834,430	57	58	11,74
58	949.844,225	58	59	16,43
59	949.859,563	59	60	6,04
60	949.865,460	60	61	6,07
61	949.867,044	61	62	13,89
62	949.866,773	62	63	8,43
63	949.863,921	63	64	21,55
64	949.856,203	64	65	19,44
65	949.849,203	65	66	23,19
66	949.844,478	66	67	22,54
67	949.856,583	67	68	193,62
68	950.050,188	68	69	22,85
69	950.073,030	69	70	18,87
70	950.089,882	70	71	17,53
71	950.107,268	71	72	14,99
72	950.119,935	72	73	25,86
73	950.128,347	73	74	22,55
74	950.141,748	74	75	17,17
75	950.150,149	75	76	19,00
76	950.156,810	76	77	16,18
77	950.159,901	77	78	28,09
78	950.171,868	78	79	4,71
79	950.175,822	79	80	4,60
80	950.180,407	80	81	1,60
81	950.181,251	81	82	6,85
82	950.180,947	82	83	2,43
83	950.183,206	83	84	4,55
84	950.187,061	84	85	2,62
85	950.189,154	85	86	6,11
86	950.195,192	86	87	33,42
87	950.228,268	87	88	28,95

6



88	950.257,155	88	89	18,23
89	950.275,361	89	90	25,07
90	950.300,241	90	91	8,33
91	950.308,342	91	92	13,09
92	950.321,182	92	93	26,33
93	950.347,324	93	94	9,34
94	950.356,638	94	95	31,02
95	950.387,552	95	96	23,07
96	950.410,526	96	97	39,81
97	950.449,684	97	98	19,41
98	950.465,091	98	99	29,13
99	950.467,303	99	100	15,88
100	950.466,346	100	101	19,48
101	950.467,882	101	102	13,66
102	950.469,646	102	102A	4,94
102A	950.470,574	102A	103	16,91
103	950.473,753	103	104	14,86
104	950.473,870	104	105	42,31
105	950.471,845	105	106	16,09
106	950.471,394	106	106A	10,23
106A	950.469,684	106A	107	13,02
107	950.467,506	107	107A	2,25
107A	950.466,794	107A	108	18,32
108	950.460,997	108	109	21,84
109	950.454,341	109	1	18,92
1	950.458,587			
<b>ÁREA</b>				<b>179.845,07</b>

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

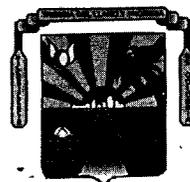
**Artículo 3.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS QUE HACEN PARTE DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.**

**a. Áreas Generales**

TABLA N° 4

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA	PROPIETARIO	ÁREA (M2)
LOTE (PARTE DE LA CRISTALINA)	00-17-0056-0004-000	230-72860	Escritura N°3179 del 14/8/2013, Notaría Tercera de Villavicencio Aclaración de linderos en escritura 2.371 del 1/07/2014 Notaría Tercera de Villavicencio	IVÁN ALBERTO PÉREZ GÓMEZ	18 Has.
<b>ÁREA TOTAL</b>					<b>18 Has.</b>

U



**Artículo 4.- DOCUMENTOS DE FORMULACIÓN.**

Hacen parte integral de este Decreto, los siguientes documentos del proyecto plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21":

1. Planos de Diagnóstico:

TABLA N° 5

PLANOS DE DIAGNOSTICO		
N° PLANO	CONTIENE	ESCALA
1 de 10	Plano de Levantamiento Topográfico (PP-CS-D-01)	1: 1.250
2 de 10	Plano de los Sistemas Generales o Estructurantes (PP-CS-D-02)	1: 5.000

2. Planos de Normativos de Formulación:

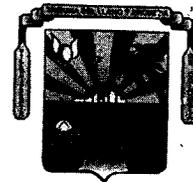
TABLA N° 6

PLANOS NORMATIVOS DE FORMULACIÓN		
N° PLANO	CONTIENE	ESCALA
3 de 10	Planteamiento Urbanístico General (PP-CN-N-01)	1: 1.250
4 de 10	Plano de Red Vial y Perfiles Viales (PP-CS-N-02)	1: 1.250
5 de 10	Plano de Espacio Público y Localización de Equipamientos (PP-CS-N-03)	1: 1.250
6 de 10	Plano de Usos y Aprovechamientos (PP-CS-N-05)	1: 1.250
7 de 10	Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas (PP-CS-N-06)	1: 1.250
8 de 10	Plano de Delimitación de Unidades de Gestión (PP-CS-N-01)	1: 1.250
9 de 10	Plano de Desarrollo de Etapas (PP-CS-N-08)	1: 1.250
10 de 10	Plano de Zonas beneficiarias de Plusvalía (PP-CS-N-09)	1: 1.250
1 de 3	Plano Esquema General del Proyecto de Cobertura – Acueducto-	
2 de 3	Plano Planta General Red de Acueducto	
3 de 3	Plano Detalles Red de Acueducto	
1 de 3	Plano Esquema General de Proyecto de Cobertura – Alcantarillado Sanitario-	
2 de 3	Plano Planta de Diseños de Redes de Alcantarillado Sanitario	
3 de 3	Plano Planta de Diseños de Redes de Alcantarillado Sanitario	
1 de 3	Plano Planta de Diseños de Redes de Alcantarillado Pluvial	
2 de 3	Plano Detalles de Diseños de Redes de Alcantarillado Pluvial	
3 de 3	Plano Detalles Descoles de Redes de Alcantarillado Pluvial	
e 1 de 2	Plano de Redes de Media Tensión (PP-CS-N-04 – MT 1 E 2)	
e 2 de 2	Plano de Redes de Media Tensión (PP-CS-N-04 – MT 2 E 2)	

3. Documentos Técnicos y Anexos:

TABLA N° 7

CONTENIDO	FOLIOS
Documento Técnico de Soporte, Diagnostico y Propuesta Urbana	95
Documento Técnico de Soporte, Formulación.	44
Componente Ambiental	66



**Despacho del Alcalde**

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

Informe de Campo del Levantamiento Topográfico	33
Memorias de Cálculo de los Proyectos Hidrosanitarios	41
Memorias de los Diseños de la Red de Media Tensión	18
Informe Final Estudio de Suelos	22
Sondeos Estudio de Suelos	76
Poder	1
Fotocopia Cedula de Ciudadanía Propietaria	1
CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD 01/14 EXPEDIDO POR LLANOGAS S.A.-E.S.P.	2
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO PÚBLICO DE ASEO 0031565 DE 2014	1
OFICIO DE FACTIBILIDAD 2015-150-0004011 EXPEDIDO POR LA E.A.A.V.	2
OFICIO DE DISPONIBILIDAD GD-PE 20144000007701 EXPEDIDO POR LA EMSA	1
OFICIO PM.GPO.1.3.14.663- DETERMINANTES AMBIENTALES - CORMACARENA	13
RESOLUCIÓN PS-GJ.1.2.6.15.0404 – PERMISO DE PROSPECCIÓN Y EXPLORACIÓN	17
OFICIO 2015-150-0019491 POR EL CUAL SE APRUEBA EL PROYECTO HIDROSANITARIO	2
OFICIO 1703-18.051/001506 POR EL CUAL LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD APRUEBA EL ESTUDIO DE MOVILIDAD	11
Pública No. 5.746 del 21 DE DICIEMBRE DE 2011- NOT. 3ª. – COMPRA 50%	8
Escritura Pública N° 3179 DEL 14 DE AGOSTO DE 2013- NOT. 3ª. COMPRA DEL 50%	9
Carta Catastral	1
Escritura Pública No. 2371 del 1 de Julio de 2014, Notaría 3ª V/cio- Actualización de linderos	6
Certificado de Libertad y Tradición 230-72860	4
Resolución No. 185 del 30/12/2014 "Por medio de la cual se aclara y modifica la Resolución No 063 del 20/06/13 que determino y delimito un área de reserva para futura afectación vial para el desarrollo de la AVENIDA COLOMBIA y se determina la aplicación e instrumentos de actuación urbanística"	4
Oficio de observaciones N°1352-43.30-3007-2014 del 06/10/2014 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal	10
Resolución de Viabilidad N°1350-56.09/001 de 10/01/2017	41
Acta de Concertación Ambiental, del 28/03/2017	9

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

**Artículo 5.- PRINCIPIOS GENERALES**

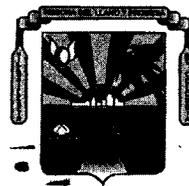
Son principios generales determinantes para la formulación del proyecto del Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21 " los siguientes:

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:

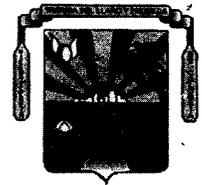
1. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios sujetos a plan parcial.



**Despacho del Alcalde**

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

2. **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
3. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
4. **Aprovechamiento urbanístico básico** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
5. **Aprovechamiento urbanístico básico mínimo.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en proporción a las cesiones mínimas otorgadas por el proyecto.
6. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
7. **Cesiones urbanísticas mínimas.** Son las porciones de suelo que deben ceder los titulares del presente plan parcial con destino a la conformación del espacio público, los equipamientos y las vías, producto del aprovechamiento básico mínimo.
8. **Cesiones urbanísticas diferidas.** Son aquellas cesiones que se localizaran en las respectivas actuaciones urbanísticas y que no se localizaran dentro del proyecto del plan parcial, las cesiones urbanísticas diferidas no podrán superar el 40% del total de las áreas de cesión tipo B mínimas.
9. **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
10. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.
11. **Infraestructura o red vial principal.** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio a escala regional, metropolitana y/o urbana.
12. **Infraestructura o red vial secundaria.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la red vial principal y la red vial local.
13. **Infraestructura o red vial local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una.

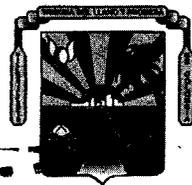


Artículo 7.- CUADRO DE ÁREAS

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

TABLA N° 8 ÁREAS GENERALES

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA ESCRITURA		180,000.00
ÁREA TOPOGRÁFICA		179,845.07
DIFERENCIA		154.93
ÁREA AFECTACIONES		46,347.29
AVENIDA COLOMBIA		13,877.90
TRAMO NORTE DE CAÑO SECO	10,675.96	
TRAMO ENTRE CAÑO SECO Y CAÑO NEGRO	3,201.94	
RONDAS DE CAÑOS		30,451.22
RONDA NORTE CAÑO SECO.		13,363.42
RONDA	12,125.11	
ÁREA DE RONDA NORTE. CÑ. S. OCUPADA POR AV. COLOMBIA	1,238.31	
RONDA SUR CAÑO SECO		9,457.60
RONDA	8133.69	
ÁREA DE RONDA SUR. CÑ. S. OCUPADA POR AV. COLOMBIA	1323.91	
RONDA NORTE CAÑO NEGRO		7,630.20
RONDA	6707.12	
ÁREA RONDA OCUPADA POR AV. COLOMBIA		27.88
ÁREA RONDA OCUPADA POR AV. COLOMBIA		895.2
ÁREA CAUCE		2,018.17
CAUCE NORTE	1,413.50	
CAUCE SUR	604.67	
ÁREA NETA URBANIZABLE		133,497.78
DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA NETA URBANIZABLE		
ÁREA CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO		44,028.50
CESIONES TIPO A Y B		35,965.29
ÁREA VÍAS		8,063.21
V-15 (1)	4474.74	
V-15 (2)	1218.02	
V-15 (3)	2370.45	
ÁREAS PRIVADAS		89,469.28
ÁREA PROTECCIÓN POR AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN		6,950.30
GLOBO 1	853.41	
GLOBO 2	5,531.25	
GLOBO 3	541.17	
GLOBO 4	24.47	
ÁREA SUPERLOTES		82,518.98
SL-1	39,231.43	
SL-2	14,800.02	
SL-3	2,982.20	
SL-4	7,693.68	
SL-5	6,491.56	



SL-6	11,320.09	
<b>CESIONES TIPO "B" VECINALES PENDIENTES DE CEDER</b>		<b>17,981.30</b>

**CAPITULO II**  
**ELEMENTOS NATURALES, AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS A CONSERVAR**

**Artículo 8.- ELEMENTOS NATURALES A PROTEGER**

Dentro del ámbito del Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", con base en los aspectos ambientales concertados según Acta de fecha 28 de marzo de 2017 y según el planteamiento urbanístico, los elementos naturales a proteger, son los siguientes:

a) Áreas de protección por ronda y cauce:

TABLA N°9

SUELO DE PROTECCIÓN		
<b>SUELO DE PROTECCIÓN POR RONDAS Y CAUCES DE CAÑOS</b>		<b>32,469.39</b>
<b>RONDA NORTE CAÑO SECO.</b>		
RONDA	12,125.11	13,363.42
ÁREA DE RONDA N. CÑ. S. OCUPADA POR AV. COLOMBIA	1,238.31	
<b>RONDA SUR CAÑO SECO</b>		<b>9,457.60</b>
RONDA	8,133.69	9,457.60
ÁREA DE RONDA S. CÑ. S. OCUPADA POR AV. COLOMBIA	1,323.91	
<b>RONDA NORTE CAÑO NEGRO</b>		<b>7,630.20</b>
RONDA	6,707.12	7,630.20
ÁREA RONDA OCUPADA POR AV. COLOMBIA	27.88	
ÁREA RONDA OCUPADA POR AV. COLOMBIA	895.20	
<b>ÁREA CAUCE</b>		<b>2,018.17</b>
CAUCE NORTE	1,413.50	2,018.17
CAUCE SUR	604.67	

Las áreas anteriormente citadas, se localizan y se georeferencian por sus mojones y coordenadas en los planos PP-CS-D-01- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (1 DE 10) Y PP-CS-N-01 PLANTEAMIENTO URBANO (3 DE 10). Que hace parte integral del presente Decreto y se someterán a las siguientes medidas:

- Se considerarán de dominio estatal de conformidad con el literal d del numeral 2 del Artículo 15 del Acuerdo 021 de 2002, que modificó el artículo 33 del Decreto 353 de 2000.
- Sobre ellas no procederá ningún tipo de actuación urbanística.
- Para el desarrollo y construcción del plan parcial y las obras de urbanismo autorizadas por las correspondientes licencias, los titulares de estas deberán tramitar previamente a la iniciación de las obras, los permisos menores ante la autoridad ambiental, si a ello hubiere lugar.

Teniendo en cuenta los aspectos concertado en el Acta de Concertación Ambiental establece:

- " Los documentos aprobados serán firmados y sellados por la Corporación y la Administración Municipal, validándose dicha información como el soporte técnico bajo el cual se expide la presente acta de concertación ambiental.



**Despacho del Alcalde**

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

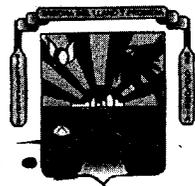
- La concertación ambiental, se adelanta bajo el marco normativo ambiental vigente teniendo en cuenta entre otros los preceptos del ahora Decreto Único 1077 de 2015 (Sector Vivienda) en lo relacionado a planes parciales, modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015 – 1547 de 2015 - 1197 de 2016 en lo relacionado con licencias urbanísticas, el Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio vigente a la fecha del respectivo trámite, Decreto 353 de 2000, modificado mediante Acuerdo 021 de 2002 y Acuerdo 134 de 2011 norma bajo la cual se acoge el proyecto de plan parcial según la Resolución No. 1350-56.09/001 del 10 de enero de 2017 "Por medio la cual se expide concepto favorable de viabilidad del Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"
- Dentro del desarrollo urbanístico del proyecto, los CAÑOS SECO Y NEGRO, tendrán definida una faja de protección hídrica de 30 metros lineales medidos a partir de la cota máxima de inundación, tal como se evidencia en los planos de formulación del Plan Parcial; dando así cumplimiento a la normativa ambiental vigente y cuyas coordenadas se muestran a continuación.

TABLA N°10 CARTERA DE COORDENADAS CAÑO SECO Y SU FAJA DE PROTECCIÓN HÍDRICA

CARTERA DE COORDENADAS CAÑO SECO Y SU FAJA DE PROTECCIÓN HÍDRICA POLÍGONO DE PLANIFICACIÓN PROYECTO DE PLAN PARCIAL "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"											
ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE
1	1055639	950215	20	1055906	950043	39	1056007	949891	58	1055768	950107
2	1055645	950217	21	1055920	950033	40	1056001	949882	59	1055760	950120
3	1055672	950199	22	1055923	950032	41	1055996	949888	60	1055735	950128
4	1055672	950194	23	1055942	950020	42	1055990	949898	61	1055717	950142
5	1055678	950191	24	1055971	950013	43	1055989	949900	62	1055702	950150
6	1055693	950188	25	1055994	949997	44	1055971	949925	63	1055685	950157
7	1055716	950180	26	1055991	949991	45	1055965	949932	64	1055669	950160
8	1055735	950169	27	1055983	949975	46	1055962	949933	65	1055643	950172
9	1055746	950161	28	1055980	949971	47	1055942	949942	66	1055641	950176
10	1055750	950158	29	1055978	949969	48	1055911	949959	67	1055640	950180
11	1055770	950151	30	1055985	949962	49	1055873	949980	68	1055639	950181
12	1055778	950148	31	1055997	949949	50	1055861	949986	69	1055632	950181
13	1055798	950118	32	1056007	949938	51	1055839	949993	70	1055633	950183
14	1055801	950099	33	1056016	949925	52	1055822	949993	71	1055636	950187
15	1055810	950081	34	1056021	949918	53	1055779	950015	72	1055637	950189
16	1055811	950069	35	1056024	949918	54	1055779	950048	73	1055636	950195
17	1055838	950055	36	1056021	949915	55	1055779	950050	74	1055639	950215
18	1055867	950056	37	1056012	949903	56	1055779	950073			
19	1055884	950051	38	1056009	949896	57	1055770	950090			

TABLA N°11 CARTERA DE COORDENADAS FAJA DE PROTECCIÓN HÍDRICA CAÑO NEGRO

CARTERA DE COORDENADAS FAJA DE PROTECCIÓN HÍDRICA CAÑO NEGRO POLÍGONO DE PLANIFICACIÓN PROYECTO DE PLAN PARCIAL "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"											
ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE
1	1055777	949900	12	1055922	949860	23	1055964	949808	34	1055878	949867
2	1055790	949888	13	1055918	949852	24	1055962	949802	35	1055865	949867
3	1055792	949886	14	1055916	949847	25	1055952	949800	36	1055857	949864
4	1055803	949879	15	1055918	949844	26	1055932	949799	37	1055837	949856
5	1055810	949881	16	1055922	949838	27	1055921	949802	38	1055818	949849
6	1055825	949887	17	1055936	949831	28	1055900	949814	39	1055796	949844



**Despacho del Alcalde**

www.villavicencio.gov.co

7	1055858	949899	18	1055946	949832	29	1055893	949824	40	1055777	949857
8	1055882	949899	19	1055982	949849	30	1055886	949834	41	1055777	949861
9	1055898	949896	20	1055978	949841	31	1055880	949844	42	1055777	949900
10	1055913	949882	21	1055973	949831	32	1055886	949860			
11	1055919	949868	22	1055969	949820	33	1055884	949865			

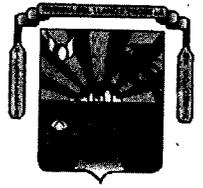
- Dentro de las medidas de mejoramiento propuestas en el Plan Parcial para las fajas de protección hídrica; se deberá reforestar dicha área con individuos de flora nativa. La propuesta urbanística debe integrar el paisaje urbano conservando sus características ambientales y evitando su deterioro o destrucción.
- El Municipio de Villavicencio deberá acoger previo al proceso de licenciamiento urbanístico para el proyecto de plan parcial, la condición expresa en las factibilidades de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial expedidas por Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio mediante oficio 20151500004011 y consignadas en la Resolución No. 1350-56.09/001 del 10 de enero de 2017 "Por medio la cual se expide concepto favorable de viabilidad del Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", así:

**Servicio de Acueducto:** El proyecto de plan parcial cuenta con factibilidad del servicio de acueducto. La empresa de acueducto y alcantarillado de Villavicencio, en la actualidad cuenta con una red expresa de 10" que para por el costado derecho de la avenida catama (Sentido Villavicencio – Catama), de la que en la actualidad se abastece Girasoles, Vencedores, Salitre Cannan (todos barrios colindantes con la avenida Catama), y proyectado para abastecer por etapas el plan parcial la Esmeralda. Deben tener en cuenta que la red de acueducto de la empresa podrá abastecer una densidad máxima de 240 habitantes, sin embargo el promotor podrá proyectar la construcción de fuentes alteñas para el desarrollo del plan parcial.

**Servicio de Alcantarillado Sanitario:** El proyecto de plan parcial cuenta con Factibilidad del servicio de alcantarillado. La empresa de acueducto y alcantarillado de Villavicencio, en la actualidad cuenta con el colector vencedores, sin embargo se encuentra en ejecución las obras de la continuación del interceptor Maizaro Izquierdo, por parte de EDESA S.A E.S.P., el cual fue diseñado por la empresa para una densidad máxima de 1000 habitantes por hectáreas, hasta tanto no se culminen las obras y se adelante el trámite de recibo final de las mismas para su operación y mantenimiento. El promotor tendrá la responsabilidad de proyectar las redes principales del proyecto, presentarlas a la EAAV para su revisión y aprobación, las cuales deben ser construidas previo el trámite de disponibilidad, estas solo se podrán empalmar a los colectores y/o interceptores de la empresa con previo visto bueno de la EAAV y una vez se encuentren construidas y recibidas a EDESA S.A E.S.P.

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

- Al momento del inicio del trámite de solicitud de las respectivas licencias Urbanísticas, el promotor deberá contar con la disponibilidad inmediata del servicio de acueducto, cantidad y calidad del recurso hídrico para su urbanización en los términos establecidos en el numeral 3 Artículo 2.2.6.1.2.1.8 Documentos adicionales para la licencia de urbanización Decreto Único 1077 de 2015 (Sector Vivienda).
- Así mismo, al momento del inicio de trámite de solicitud de las respectivas licencias Urbanísticas el promotor deberá contar con la disponibilidad inmediata del servicio de Alcantarillado Sanitario



**Despacho del Alcalde**

www.villavicencio.gov.co

y Pluvial, dentro del marco del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos para su urbanización en los términos establecidos en el numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.2.1.8 Documentos adicionales para la licencia de urbanización. del Decreto Único 1077 de 2015 (Sector Vivienda).

- La Empresa prestadora del servicio de recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos del Municipio de Villavicencio, garantizará a los promotores del Plan Parcial, la prestación efectiva del servicio de recolección de residuos sólidos, que genere la población residente en el área del Plan Parcial.
- Será responsabilidad de la Administración Municipal, la aprobación de índices de edificabilidad y densidades que sobre el polígono de planificación apliquen.
- Para el desarrollo o implementación del Plan Parcial, se deberá previamente tramitar ante CORMACARENA los permisos menores si a ello hubiere lugar.
- Hacen parte integral del Proyecto Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" concertado, los planos que se relacionan a continuación, y que tienen validez por contar con el sello "Concertado" de la Oficina Asesora de Planeación de la Corporación."

TABLA N°12 RELACIÓN DE PLANOS NORMATIVOS DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL  
RELACION DE PLANOS NORMATIVOS DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL  
" COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"  
MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

PLANO	CONTENIDO
<b>PLANOS DE DIAGNOSTICO</b>	
1 de 10	Plano Topográfico (PP-CS-D-01)
2 de 10	Sistemas Generales o Estructurantes (PP-CS-D-02)
<b>PLANOS DE FORMULACION</b>	
3 de 10	Planteamiento Urbanístico General (PP-CS-N-01)
4 de 10	Plano Red Vial y perfiles (PP-CS-N-02)
5 de 10	Espacio público y localización de Equipamientos (PP-CS-N-03)
6 de 10	Plano de Usos y Aprovechamientos (PP-CS-N-05)
7 de 10	Asignación de Cargas Urbanísticas (PP-CS-N-06)
8 de 10	Delimitación Unidades de Gestión (PP-CS-N-07)
9 de 10	Desarrollo por Etapas (PP-CS-N-08)
10 de 10	Zona Beneficiarias de Plusvalía (PP-CS-N-09)
<b>PLANOS DE SERVICIOS PUBLICOS</b>	
e1 de 2	Plano de Redes de Media Tensión (PP-CS-N-04 – MT 1 de 2)
e2 de 2	Plano de Redes de Media Tensión (PP-CS-N-04 – MT 2 de 2)
1 de 3	Esquema General del Proyecto Cobertura
2 de 3	Planta General Red de Acueducto
3 de 3	Detalles Red de Acueducto
1 de 3	Esquema General del Proyecto Cobertura
2 de 3	Planta de Diseño de Redes de Alcantarillado Sanitario
3 de 3	Planta de Diseño de Redes de Alcantarillado Sanitario
1 de 3	Planta de Diseño de Redes de Alcantarillado Pluvial
2 de 3	Detalles de Diseño Redes de Alcantarillado Pluvial
3 de 3	Detalles Descoles Redes de Alcantarillado Pluvial

**Artículo 9.- ÁREAS CON AMENAZA DE INUNDACIÓN**

En el área del proyecto de plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", se presentan cuatro zonas con amenaza de inundación alta, las cuales se relacionan en la tabla siguiente:

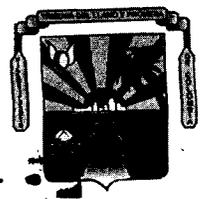


TABLA N° 13 ÁREAS CON AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN.

ÁREA DE PROTECCIÓN POR AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN		TOTAL ÁREA
GLOBO 1	853.41 M2	6,950.30 M2
GLOBO 2	5,531.25 M2	
GLOBO 3	541.17 M2	
GLOBO 4	24.47 M2	

Dichos globos de terreno mantendrán su condición de suelo de protección no urbanizable, mientras se presentan los estudios técnicos de que trata el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del decreto 2218 de 2015 que señala: *"d. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.*

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

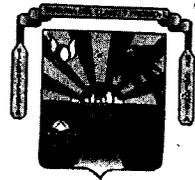
**Parágrafo 1° :** En caso que los estudios determinen la viabilidad de la utilización de las áreas objeto de estudio para desarrollos urbanos y una vez desarrolladas las obras de mitigación, los predios habilitados tendrán el régimen de usos establecido para el Área de Actividad Residencial 3 – A.A.R.-3 y podrán englobarse a los predios colindantes, caso en el cual compartirán la edificabilidad básica y/o adicional asignada, lo cual se determinará en la licencia de urbanismo correspondiente. En consecuencia, el globo 2 con amenaza alta de inundación podrá englobarse al superlote 4, el globo 1 podrá englobarse al superlote 3, el globo 3 podrá englobarse al superlote 1 y el globo 4 se podrá destinar a equipamiento para servicios públicos.

**Parágrafo 2°:** En caso de que el suelo que se encuentra en amenaza se incorpore al correspondiente superlote, la edificabilidad seguirá siendo la misma asignada al superlote al cual se englobara aunque se aumente el área.

**Parágrafo 3°:** En caso de que no sean elaborados los estudios detallados de amenaza y riesgo, o que estos no arrojen la posibilidad de incorporar los predios a usos urbanos y/o que no se desarrollen las obras de mitigación, el globo o los globos que tengan esta condición mantendrán su condición de suelo de protección no urbanizable.

**Parágrafo 4°:** Según el Acuerdo 287 de 2015 Artículo 56 Parágrafo 1 *"La Oficina de Gestión del Riesgo complementará y/o precisará las condiciones técnicas para la realización de estudios de detalle para la determinación de la Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo por Inundación en las zonas identificadas como áreas con condición de amenaza y con condición riesgo señaladas en el presente artículo."*

**CAPITULO III**  
**SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**



**Artículo 10.- RESPONSABILIDADES**

La construcción de las redes de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura primaria será responsabilidad de las empresas de servicios públicos correspondientes. No obstante, su diseño, financiación, elaboración y/o ejecución, incluyendo los estudios y permisos pertinentes, pueden ser objeto de concertación entre los titulares del Plan Parcial, los titulares de la licencia de urbanización vinculados al presente Plan Parcial y las empresas de servicios públicos correspondientes.

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

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

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

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

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

**Artículo 11.- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.**

Para la prestación efectiva del servicio de acueducto y alcantarillado sanitario se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio, mediante oficio No. 20151500004011 del 10 de Febrero de 2015, así:

"SERVICIO DE ACUEDUCTO: El proyecto de plan parcial cuenta con Factibilidad del servicio de acueducto. La empresa de acueducto y alcantarillado de Villavicencio, en la actualidad cuenta con una red expresa de 10" que para por el costado derecho de la avenida a Catama (Sentido Villavicencio-Catama), de la que en la actualidad se abastece Girasoles, Vencedores, Salitre, Canaan (todos los barrios colindantes con la avenida Catama), y proyectado para abastecer por etapas el plan parcial la Esmeralda. Deben tener en cuenta que la red de acueducto de la empresa podrá abastecer una densidad máxima de 240 habitantes por hectárea, sin embargo el promotor podrá proyectar la construcción de fuentes alternas para el desarrollo del plan parcial.

SERVICIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO : El proyecto de plan parcial cuenta con Factibilidad del servicio de alcantarillado. La empresa de acueducto y alcantarillado de Villavicencio, en la actualidad cuenta con el colector vencedores, sin embargo se encuentra en ejecución las obras de la continuación del interceptor Maizaro izquierdo, por parte de EDESA S.A. E.S.P., el cual fue diseñado por la empresa para una densidad máxima de 1000 habitantes por Hectárea, hasta tanto no se culminen las obras y se adelante el trámite de recibo final de las mismas para su operación y mantenimiento. El promotor tendrá



la responsabilidad de proyectar las redes principales del proyecto, presentarlas a la EAAV para su revisión y aprobación, las cuales deben ser construidas previo el trámite de disponibilidad, estas solo se podrán empalmar a los colectores y/o interceptores de la empresa con previo visto bueno de la EAAV y una vez se encuentren construidas y recibidas a EDESA S.A. E.S.P.

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

**Parágrafo 1º:** La prestación del servicio de acueducto y alcantarillado se regirá especialmente por el Decreto No. 302 del 25 de febrero de 2000 compilado en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo sustituya, modifique o adicione, en virtud de esta última el urbanizador está en la obligación de construir las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico de conformidad con lo indicado en su artículo 2.3.1.2.4. Al momento del inicio del trámite de solicitud de las respectivas licencias urbanísticas, el promotor deberá contar con la disponibilidad inmediata del servicio de acueducto, cantidad y calidad del recurso hídrico para su urbanización en los términos establecidos en el literal c. numeral 1 del artículo 6 del decreto 2218 del 2015, modificatorio en lo relacionado a licencias urbanísticas, del Decreto Único 1077 de 2015 (Sector Vivienda).

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

**Parágrafo 2º:** La adopción del Plan Parcial, no autoriza a los propietarios de los predios para construir, ni conectarse a ninguna red de servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo 3º.** Para el desarrollo o implementación del Plan Parcial, se deberá previamente tramitar ante Cormacarena los permisos de ocupación de cauce y permisos menores si a ello hubiere lugar.

#### **Artículo 12.- ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Para la prestación efectiva del servicio de energía eléctrica, red primaria, secundaria y domiciliaria se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado por la Electrificadora del Meta (EMSA) S.A.-E.S.P mediante el GD-PE-20144000007701 de fecha 10 de Enero de 2014, mediante el cual certifica la existencia de redes de energía eléctrica de media y baja tensión y la disponibilidad del servicio en la zona donde se plantea ejecutar el proyecto.

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

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

#### **Artículo 13.- GAS NATURAL.**

La prestación del servicio de gas domiciliario estará a cargo de la empresa LLANOGAS S.A. – E.S.P. en los términos expresados en el Certificado de Factibilidad del Servicio Público de Gas Domiciliario 001 de 2014



**Artículo 14.- RECOLECCIÓN TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

La prestación del servicio de recolección, transporte y disposición de residuos sólidos estará a cargo de la empresa BIOAGRÍCOLA DEL LLANO S.A.-E.S.P. en los términos expresados en el oficio Bio 3-0032865 de fecha 31 de julio de 2014, Bioagrícola del Llano, con radicado R-00008-201407411 de fecha 4 de Agosto de 2014, y el Certificado de Disponibilidad del Servicio Público de Aseo 016 de 2014..

**CAPITULO IV**  
**RED VIAL**

**Artículo 15.- RED VIAL PRIMARIA.**

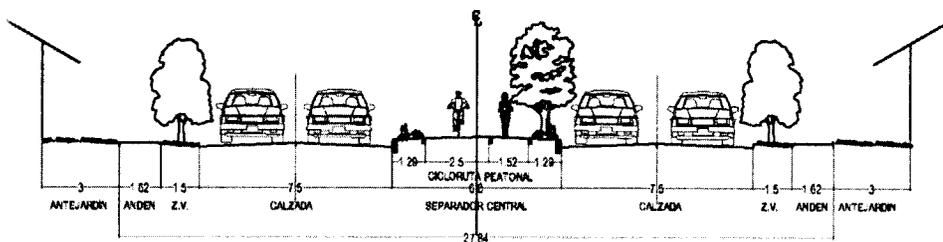
El predio está afectado por la AVENIDA COLOMBIA, la cual hace parte del sistema vial primario del municipio conforme a lo dispuesto por la Resolución 063 del 20 de Junio de 2013 "Por medio de la cual se determina y delimita un área de reserva para futura afectación vial para el desarrollo de la AVENIDA COLOMBIA y se determina la aplicación de instrumentos de actuación urbanística", modificada por la resolución 185 del 30 de diciembre de 2014 "Por medio de la cual se aclara y modifica la Resolución 063 de 20 de junio de 2014 que determinó y delimitó un área de reserva para futura afectación vial para el desarrollo de la AVENIDA COLOMBIA y se determina la aplicación de instrumentos de actuación urbanística" expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal.

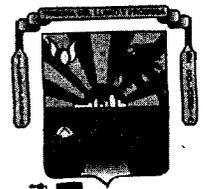
En consecuencia se delimitan, localizan y geo referencian por sus mojones y coordenadas en el plano PP-CS-N-02 RED VIAL Y PERFILES (4 de 10) las áreas ocupadas por la AVENIDA COLOMBIA dentro del área de planificación del plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".

TABLA N°14 AVENIDA COLOMBIA

RED VIAL		
ÁREA AFECTACIÓN TOTAL POR LA AVENIDA COLOMBIA		17,363.20
ÁREA AFECTACIÓN VIAL NETA GENERADORA DE D.E.A.		13,877.90
TRAMO NORTE DE CAÑO SECO	10,675.96	
TRAMO ENTRE CÑ SECO Y CÑ NEGRO	3,201.94	
ÁREAS DONDE SE SUPERPONE LA RONDA HÍDRICA Y LA AVENIDA COLOMBIA		3,485.30
RONDA NORTE CAÑO SECO	1,238.31	
RONDA SUR CAÑO SECO	1,323.91	
RONDA CAÑO NEGRO	27.88	
RONDA CAÑO NEGRO	895.20	

PERFIL DE LA VÍA -TRAMO V-27.84 - AVENIDA COLOMBIA





**Artículo 16.- CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA RED VIAL PRIMARIA.**

La construcción de la red vial primaria deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios colindantes a la red vial primaria, no podrán tener accesos vehiculares sobre esta, deberán acceder a través de vial locales, las cuales se deberán proveer de conformidad con las especificaciones y perfiles adoptados por el POT, o a través de vías de servicio.

Se deberá tener en cuenta el manual de señalización adoptado por el Ministerio de Transporte y las características técnicas de la demarcación y señalización de la infraestructura vial que sea adoptada por el Ministerio de Transporte en ejercicio de la competencia otorgada por la Ley 1383 de 2010.

**Parágrafo:** 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.

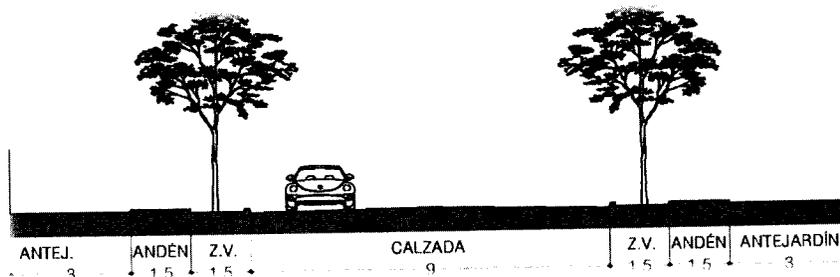
**Artículo 17.- RED VIAL LOCAL O SECUNDARIA**

La red vial local definida para el Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" comprende un conjunto de vías con perfil vial V-15 las cuales se localizan, delimitan y georeferencian en el plano PP-CS-N-02 – RED VIAL Y PERFILES, plano (4 de 10) y se relacionan en la tabla siguiente:

TABLA N° 15 RED VIAL LOCAL

VÍAS LOCALES ( CARGA LOCAL)		8,063.21 M2
V-15 (1)	4474.74 M2	
V-15 (2)	1218.02M2	
V-15 (3)	2370.45M2	

PERFIL V-15



**Artículo 18.- CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA RED VIAL LOCAL O SECUNDARIA.**

La Red Vial local o secundaria cumplirá de conformidad con lo establecido en el artículo 269 del Decreto 353 del 2000, con las siguientes características:

- Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano.
- Permitir el acceso a zonas verdes y comunales.



**Despacho del Alcalde**

*www.villavicencio.gov.co*

- La red vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamientos.
- Las vías locales con perfil V-15 deberán garantizar la continuidad hasta encontrarse con una vía colectoras o con otra vía local.
- Deberán localizarse de acuerdo con los desarrollos aledaños.
- Deberán cumplir con lo indicado en el parágrafo del artículo 16 del presente Acto Administrativo.

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, lo anterior en consecuencia de lo indicado al respecto para la red vial primaria, en el artículo 16 del presente Acto Administrativo.

**Parágrafo 1º:** 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 2º:** La construcción de las vías se ejecutará una vez se obtenga de la Secretaría de Infraestructura Municipal la viabilidad de los diseños presentados por el urbanizador, y 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 3º:** 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.

**CAPITULO V**  
**CESIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 19.- CLASIFICACIÓN.**

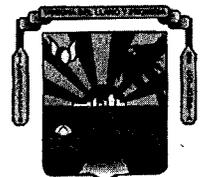
De conformidad con el artículo 96 del Decreto 353 de 2000 y el artículo 23 del Acuerdo 021 de 2002, las cesiones urbanísticas se clasifican así:

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

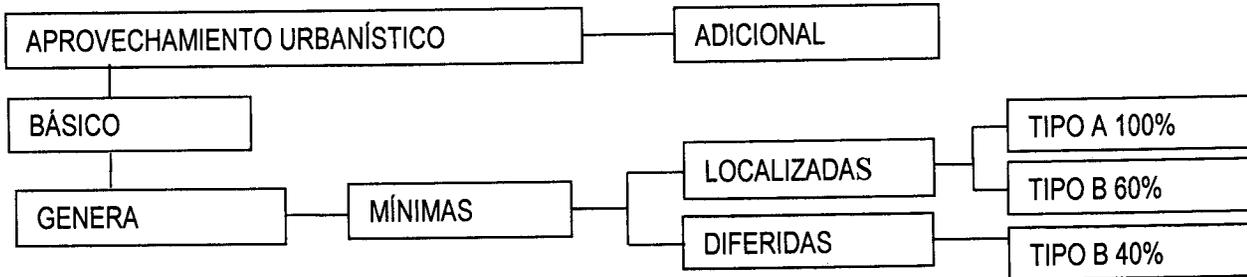
**Artículo 20.- CUADRO DE CESIONES.**

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial las cesiones Urbanísticas en el Municipio de Villavicencio son directamente proporcionales al aprovechamiento aprobado; en este sentido el aprovechamiento básico mínimo genera cesiones mínimas. De estas últimas se localizan en el plan parcial la totalidad de las cesiones tipo A y el 60% de la cesión tipo B, y parte del 40 % restantes de las cesiones tipo B para parque de escala vecinal

U



corresponden a las cesiones diferidas, las cuales se deberán localizar en el trámite de la licencia de urbanización correspondiente, de conformidad con el siguiente gráfico:



**Artículo 21.- CESIONES URBANÍSTICAS MÍNIMAS.**

Las cesiones urbanísticas mínimas tipo A y B, definidas para el Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" se señalan en la tabla siguiente:

TABLA N° 16 CESIONES OBLIGATORIAS REQUERIDAS

CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA, TABLA 05, ART. 19 DECRETO 101/2014			
ÁREA NETA URBANIZABLE			133,497.78
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD MÍNIMA (DECRETO 101/14)			1.01
EDIFICABILIDAD MÍNIMA DECRETO 101/14			134,832.76
CALCULO Y DISTRIBUCIÓN DE LAS GESIONES TIPO "A" Y TIPO "B"			
EDIFICABILIDAD PARA CÁLCULO DE CESIONES			134,832.76
CESIONES TIPO A		0.0667	8,993.34
GLOBO PARA EDIFICACIONES EQUIPAMIENTO ZONAL	0.2	1,798.67	
GLOBO PARA PARQUES ZONALES	0.8	7,194.68	
CESIONES TIPO B		0.3334	44,953.24
GLOBO PARA EDIFICACIONES EQUIPAMIENTO LOCAL	0.2	8,990.65	
GLOBO PARA PARQUES LOCALES	0.4	17,981.30	
CESIONES DIFERIDAS HASTA EN 10 GLOBOS	0.4	17,981.30	
100 % DE LAS CESIONES A + 60% DE LAS CESIONES B			35,965.29
CESIONES DIFERIDAS PENDIENTES DE LOCALIZAR			17,981.30

El 100% de las cesiones tipo "A" para parques y equipamientos de carácter zonal y el 60% de las cesiones tipo "B", para equipamiento de carácter local y parques de carácter local se proveerán en un solo globo denominado globo C-1 con un área de 35.965, 29 m2, el cual se encuentra delimitado por sus mojones, linderos y coordenadas en el Plano PP-CS-N-03 ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS (5 DE 10).

**Artículo 22.- CESIONES OBLIGATORIAS TIPO "B" VECINALES DIFERIDAS**

Son aquellas que se localizarán en la respectiva licencia de urbanística de urbanización, y que para efectos de este plan corresponden al 40% de las cesiones tipo B, destinadas a parques de escala vecinal, y su distribución se efectuará de acuerdo a lo señalado en la siguiente tabla:



TABLA N° 17 CESIONES VECINALES PENDIENTES

CESIONES VECINALES TIPO B PENDIENTES (M2)				
NOMBRE	ÁREA ANTES DE CESIONES PENDIENTES	% DE ASIGNACIÓN DE CARGA DE CESIONES PENDIENTES	CESIONES PENDIENTES	ÁREA PRIVADA DESPUÉS DE CESIONES PENDIENTES
SL-1	39,231.43	50%	8,990.65	30,240.78
SL-2	14,800.02	22%	3,955.89	10,844.13
SL-3	2,982.20	0%	-	2,982.20
SL-4	7,693.68	0%	-	7,693.68
SL-5	6,491.56	10%	1,798.13	4,693.43
SL-6	11,320.09	18%	3,236.63	8,083.46
TOTALES	82,518.98	100%	17,981.30	64,537.68

**Artículo 23.- CONDICIONES PARA LOCALIZACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS DIFERIDAS.**

Para la localización de las cesiones urbanísticas mínimas diferidas se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 102 del Decreto 353 de 2000 modificado por el artículo 25 del Acuerdo 021 del 2002, junto con las siguientes disposiciones:

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

**Artículo 24.- DOTACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS.**

Para la entrega de cesiones urbanísticas se deberá estricto cumplimiento al artículo 102 del Decreto 353 del 2000 modificado por el artículo 25 del Acuerdo 021 de 2002.

**Parágrafo 1°:** La entrega material de áreas de cesión se deberá realizar de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

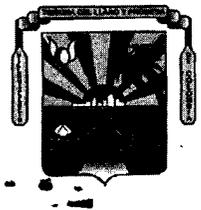
**Artículo 25.- NORMAS GENERALES PARA LAS CESIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTO.**

De conformidad con los objetivos de la pieza urbana Antonio Villavicencio, podrán construirse edificaciones prestadoras de servicios dotacionales de escala urbana y/o regional; las cuales tendrán los siguientes índices sobre el área útil:

Índice de construcción: 3.00

Índice de ocupación 0.60

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



**CAPITULO VI**  
**APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 26.- APROVECHAMIENTOS.**

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

- Aprovechamiento urbanístico básico
  - a. Mínimo
  - b. Máximo
- Aprovechamiento urbanístico adicional

**Artículo 27.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BÁSICO MÍNIMO.**

Entiéndase como aprovechamiento urbanístico básico la edificabilidad asignada para el plan parcial de 134.832,76 m<sup>2</sup> debido a que se ha concertado en la participación en las cargas generales desarrolladas por la AVENIDA COLOMBIA, componente del sistema vial primario de municipio.

Tabla 18 CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA

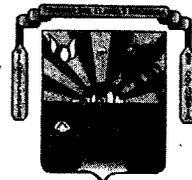
CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA	
ÁREA NETA URBANIZABLE	133,497.78
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1.01
EDIFICABILIDAD	134,832.76

**Artículo 28.- REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA**

En el plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" la edificabilidad básica asignada a cada uno de los superlotes es la siguiente:

TABLA N° 19 REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD BÁSICA						
NOMBRE	ÁREA ANTES DE CESIONES PENDIENTES	% DE ASIGNACIÓN DE CARGA DE CESIONES PENDIENTES	CESIONES PENDIENTES	ÁREA PRIVADA DESPUÉS DE CESIONES PENDIENTES	% SOBRE ÁREA PRIVADA	EDIFICABILIDAD BÁSICA
SL-1	39,231.43	50%	8,990.65	30,240.78	46.86%	63,179.34
SL-2	14,800.02	22%	3,955.89	10,844.13	16.80%	22,655.67
SL-3	2,982.20			2,982.20	4.62%	6,230.44



SL-4	7,693.68			7,693.68	11.92%	16,073.71
SL-5	6,491.56	10%	1,798.13	4,693.43	7.27%	9,805.56
SL-6	11,320.09	18%	3,236.63	8,083.46	12.53%	16,888.04
<b>TOTALES</b>	<b>82,518.98</b>	<b>100%</b>	<b>17,981.30</b>	<b>64,537.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>134,832.76</b>

**Artículo 29.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL**

El aprovechamiento urbanístico adicional corresponde a los Derechos de Edificabilidad Adicional (D.E.A.) que los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad podrán obtener para los predios objeto de planificación mediante la contraprestación por la participación en la ejecución de las cargas generales.

**Parágrafo:** Para poder hacer efectivos los derechos de edificabilidad adicional deberá acreditarse previo a la solicitud de licenciamiento la transferencia del dominio, así como la entrega material del área objeto a Derechos de Edificabilidad Adicional (D.E.A.) al municipio. En caso de no acreditarse en tales circunstancias no podrá darse aplicación a los Derechos de Edificabilidad Adicional.

**Artículo 30.- DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL POR PARTICIPACIÓN EN LA CESIÓN DE SUELO PARA LA AVENIDA COLOMBIA.**

Debido a que la Avenida Colombia, es un componente del sistema vial primario del municipio, conforme a lo definido en la Resolución 063 del 2013, modificada por la Resolución 185 de 2014, expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal, la participación en las cargas generales por la cesión de suelo y/o la participación mediante la construcción de la vía, genera Derechos de Edificabilidad Adicional.

En la asignación de los derechos de edificabilidad se excluyen las franjas de terreno correspondientes a suelos de protección del sistema hídrico, tales como rondas y cauces de caños, por lo tanto en la tabla siguiente se señalan las áreas netas generadoras de Derechos de Edificabilidad Adicional y se enuncian aquellas áreas que estando dentro de la franja de afectación de la Avenida Colombia no generan derechos de edificabilidad por superponerse con las áreas de protección de rondas de caños.

TABLA N° 20 ÁREA NETA GENERADORA DE D.E.A.

ÁREA AFECTACIÓN TOTAL POR LA AVENIDA COLOMBIA	17,363.20
ÁREA AFECTACIÓN VIAL NETA GENERADORA DE D.E.A.	13,877.90
TRAMO NORTE DE CAÑO SECO	10,675.96
TRAMO ENTRE CAÑO SECO Y CAÑO NEGRO	3,201.94
ÁREAS DONDE SE SUPERPONE LA RONDA HÍDRICA Y LA AVENIDA COLOMBIA	3,485.30
RONDA NORTE CAÑO SECO	1,238.31
RONDA SUR CAÑO SECO	1,323.91
RONDA CAÑO NEGRO	27.88
RONDA CAÑO NEGRO	895.20

**Parágrafo 1°.** : Los Derechos de Edificabilidad Adicional por participación en la cesión de suelo para la Avenida Colombia, se estiman conforme a lo señalado en la tabla siguiente:

☺

TABLA N° 21 DERECHOS DE EDIFICABILIDAD AVENIDA COLOMBIA

DERECHOS DE EDIFICABILIDAD SEGÚN LOS DIFERENTES PRODUCTOS POR CESIÓN DE SUELO PARA LA AVENIDA COLOMBIA			
ÁREA OBJETO DE INTERCAMBIO			13,877.90
PRODUCTO INMOBILIARIO		DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL	DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL TOTAL OTORGADOS
ESTRATO 1	20%	69,390	69,390
ESTRATO 2	21%	66,085	66,085
ESTRATO 3	23%	60,339	60,339
ESTRATO 4	23%	60,339	60,339
ESTRATO 5	25%	55,512	55,512
ESTRATO 6	26%	53,377	53,377
OTROS USOS			
COMERCIAL	29%	47,855	47,855
INDUSTRIAL	27%	51,400	51,400
INSTITUCIONAL O DOTACIONAL	26%	53,377	53,377
Derecho de Edificabilidad Adicional 1 DEA corresponde a 1 m2 de construcción adicional			

**Artículo 31.- DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL.**

El aprovechamiento urbanístico adicional para el Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", será distribuido entre las áreas de los superlotes de la siguiente manera:

TABLA N°22 PORCENTAJES DE REPARTO DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL

NOMBRE	ÁREA ANTES DE CESIONES PENDIENTES	CESIONES PENDIENTES	ÁREA PRIVADA DESPUÉS DE CESIONES PENDIENTES	% DE REPARTO DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL
SL-1	39,231.43	8,990.65	30,240.78	46.858%
SL-2	14,800.02	3,955.89	10,844.13	16.803%
SL-3	2,982.20	-	2,982.20	4.621%
SL-4	7,693.68	-	7,693.68	11.921%
SL-5	6,491.56	1,798.13	4,693.43	7.272%
SL-6	11,320.09	3,236.63	8,083.46	12.525%
TOTALES	82,518.98	17,981.30	64,537.68	100.00%

**Parágrafo:** Los derechos de edificabilidad adicional se incorporarán en la licencia de urbanización, a petición del titular de los derechos, quien(es) determinarán el correspondiente reparto según los productos inmobiliarios a desarrollar y conforme a los porcentajes de distribución establecidos en la tabla anterior para cada uno de súper lotes.

**Artículo 32.- ÍNDICES Y ALTURAS.**

Los índices y las alturas de edificación permitidas en cada uno de los superlotes de conformidad con el aprovechamiento básico mínimo de **134.832,76 m2** del presente plan parcial, se relacionan en la siguiente tabla:

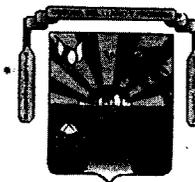


TABLA N° 23 ÍNDICES PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA Y ALTURAS

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD, ÍNDICES Y ALTURAS								
NOMBRE	ÁREA ANTES DE CESIONES PENDIENTES	CESIONES PENDIENTES	ÁREA PRIVADA DESPUÉS DE CESIONES PENDIENTES	% SOBRE ÁREA PRIVADA	EDIFICABILIDAD BÁSICA			NO. DE PISOS
					EDIFICABILIDAD BÁSICA	I.O.	I.C. BÁSICO SOBRE ÁREA PRIVADA	
SL-1	39,231.43	8,990.65	30,240.78	46.86%	63,179.34	0.6	2.09	15
SL-2	14,800.02	3,955.89	10,844.13	16.80%	22,655.67	0.6	2.09	15
SL-3	2,982.20	-	2,982.20	4.62%	6,230.44	0.6	2.09	15
SL-4	7,693.68	-	7,693.68	11.92%	16,073.71	0.6	2.09	15
SL-5	6,491.56	1,798.13	4,693.43	7.27%	9,805.56	0.6	2.09	15
SL-6	11,320.09	3,236.63	8,083.46	12.53%	16,888.04	0.6	2.09	15
TOTALES	82,518.98	17,981.30	64,537.68	100.00%	134,832.76			

**Parágrafo 1º:** La implementación de los aprovechamientos básicos mínimos, aprovechamientos básicos máximos y/o el aprovechamiento adicional, en ningún caso podrá sobrepasar las densidades máximas aprobadas por el Plan Ordenamiento Territorial y las alturas indicadas en la tabla anterior, para las cual se deberá tramitar el concepto de alturas a la Aeronáutica Civil previo a realizar el trámite de licencia urbanística de urbanización.

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

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

### Artículo 33.- DENSIDADES HABITACIONALES

Las densidades habitacionales para vivienda, establecidas para el área objeto de planificación en cumplimiento de las densidades estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, para cada uno de los súper lotes son las siguientes:

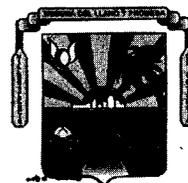


TABLA N° 24 DENSIDAD EN Viv./Ha.

NÚMERO MÁXIMO POSIBLE DE VIVIENDAS Y DISTRIBUCIÓN EN LOS SUPERLOTES			
ÁREA NETA URBANIZABLE en Has	13.35		
DENSIDAD PREVISTA (APTOS POR Ha. Neta Urbanizable)	200.00		
NÚMERO MÁXIMO DE APARTAMENTOS	2,670.00		
REPARTO DE LOS APARTAMENTOS EN LOS SUPERLOTES			
NOMBRE SUPERLOTE	ÁREA	%	NO. APTOS POR S.L.
SL-1	39,231.43	47.54%	1,269.00
SL-2	14,800.02	17.94%	479.00
SL-3	2,982.20	3.61%	96.00
SL-4	7,693.68	9.32%	249.00
SL-5	6,491.56	7.87%	210.00
SL-6	11,320.09	13.72%	367.00
TOTAL	82,518.98	100%	2,670.00

**CAPITULO VII**  
**CARGAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 34.- CARGAS GENERALES.**

Son cargas generales de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, las estipuladas en el plano PP-CS-N-06 ASIGNACIÓN DE CARGAS, 7 DE 10. En el plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" se establece como carga general la AVENIDA COLOMBIA. La carga general correspondiente a la construcción del colector Vencedores, ha sido asumida por la Gobernación del Departamento a través de EDESA.

**Artículo 35.- CARGAS LOCALES.**

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

- Sistema vial local: La carga corresponde a la cesión gratuita al espacio público del suelo y la construcción de Vías vehiculares con perfiles V-15, establecidas en el artículo 16 del presente acto administrativo, localizadas en el plano PP-CS-N-02 RED VIAL Y PERFILES N°(4 de 10) que hace parte integral del presente acto administrativo.
- 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.
- Cesiones para equipamiento colectivo zonal, local y vecinal: La cesión de suelo, el diseño dotación y construcción de las áreas destinadas a parques, así como la cesión de suelo del área destinada a edificaciones de equipamiento comunal zonal, local conforme a los coeficientes establecidos en los artículos 97 y 98 del decreto 353 de 2000 (P.O.T.) calculados con base al aprovechamiento urbanístico básico mínimo autorizado.



**Despacho del Alcalde**

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

- d) La obligatoriedad de construir la vivienda de interés social prioritario (VISIP), se determina como una carga local de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, por lo cual los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los súper lotes deberán en el trámite de la licencia urbanística de urbanización respectiva, dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 52 del presente acto administrativo.

**Artículo 36.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

Los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los súper lotes que lo conforman, podrán participar en las cargas generales de que trata el artículo 34 del presente acto administrativo, en el cual como mínimo deben entregar el suelo correspondiente al Sistema de la Red Vial y/o de Transporte Público que hagan parte del área objeto de planificación, en las condiciones que reglamente la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

En virtud de lo anterior y según lo establezca el sistema de participación en cargas generales y beneficios urbanísticos que expida el Municipio de Villavicencio, los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los súper lotes, en contraprestación por la participación en las cargas generales, obtendrán un aprovechamiento urbanístico adicional, el cual será distribuido en los superlotes de conformidad con lo indicado en la tabla 22 del artículo 31 del presente acto administrativo.

En el evento en que la Secretaría de Planeación Municipal reserve a través de la resolución correspondiente un área mayor a las señaladas en la tabla 20 del artículo 30 del presente acto administrativo, las áreas útiles deberán ser reajustadas en el trámite de la primera licencia de urbanización y aprobación del Plan Urbanístico General sin perjuicio de las áreas de protección y las áreas de cesión generadas por el Plan Parcial.

**Parágrafo 1º:** Los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los súper lotes, podrán implementar los derechos de edificabilidad adicional calculados y distribuidos mediante el presente acto administrativo, una vez realicen el trámite correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal y esta expida el acto administrativo que otorgue los derechos de edificabilidad de conformidad con lo establecido en el Reparto Equitativo de Cargas.

**Parágrafo 2º:** El aprovechamiento urbanístico adicional se podrá implementar según lo establezca el sistema de participación en cargas generales y beneficios urbanísticos que expida el Municipio de Villavicencio

**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 por el presente Plan Parcial en todos los actos jurídicos correspondientes.

**CAPITULO VIII**  
**USOS DEL SUELO**

**Artículo 37.- ASIGNACIÓN DE USOS**

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

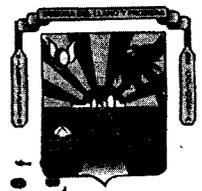


TABLA N° 25 USOS

NOMBRE	USO
SL-1	A.A.R.-3
SL-2	A.A.R.-3
SL-3	A.A.R.-3
SL-4	A.A.R.-3
SL-5	A.A.R.-3
SL-6	A.A.R.-3

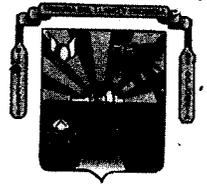
**Artículo 38.- RÉGIMEN DE USOS.**

El régimen de usos para el área de actividad residencial (A.A.R.3) corresponde al definido en la siguiente tabla:

TABLA N° 26

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (A.A.R.3)	
CATEGORIA	USO DEL SUELO
PRINCIPAL	Residencial.
COMPLEMENTARIO	Dotacional de servicios sociales de cobertura local
	Comercial de cobertura local donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes y servicios.
COMPATIBLE	Dotacional de servicios sociales de cobertura zonal
	Dotacional de servicios administrativos de cobertura local y zonal
	Comercial de cobertura zonal donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes y servicios
	Pequeña Industrial y Mediana de bajo impacto ambiental
RESTRINGIDO	Dotacional de servicios sociales de cobertura urbana
	Dotacional y Comercial de localizaciones especiales G4
PROHIBIDO	Dotacional de servicios administrativos del orden municipal, departamental, regional y nacional.
	Comercial de cobertura urbano-regional donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes mayoristas
	Comercial de cobertura urbana donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes minorista.
	Comercial de cobertura urbana donde se aglutinan las actividades para la venta de servicios
	Pequeña Industria con mediano y alto impacto ambiental; mediana Industria con mediano y alto impacto ambiental y la gran industria con mediano y alto impacto ambiental.

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



**Despacho del Alcalde**

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

**Artículo 39.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO PLAN DE IMPLANTACIÓN.**

De conformidad con el párrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá del desarrollo de plan de implantación de uso para los proyectos a localizarse dentro del área de planificación, siempre que cumpla con lo dispuesto en el artículo siguiente.

**Artículo 40.- CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS**

**1. CONDICIONES DE ACCESO.**

- a) Ningún uso podrá tener acceso vehicular directo desde las vía Charrascal con perfil V-36. En caso de ser necesario se deberán plantear vías locales adicionales o vías de servicio.
- b) Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 16 del presente acto administrativo, por lo tanto los proyectos que generen un uso de alto impacto, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Movilidad en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar estos impactos. No obstante, si una vez en operación, los usos generan impacto negativo en la movilidad, la autoridad de tránsito y la Secretaría de Planeación Municipal exigirán las medidas correspondientes para su adecuación y correcta implantación urbana.

**2. CONDICIONES FÍSICAS DE LAS EDIFICACIONES.**

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

**CAPITULO IX**

**TRATAMIENTO DE LOS COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 41.- 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.

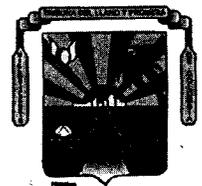
**Parágrafo:** Por ningún motivo, las áreas libres blandas (zonas verdes, separadores o antejardines) de las vías vehiculares podrán transformarse en áreas libres duras destinadas al estacionamiento de vehículos o a la realización de cualquier actividad diferente de las aquí previstas.

**Artículo 42.- TRATAMIENTO DE ANDENES.**

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

- a) En los andenes no debe haber elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano, que debe ser instalados de acuerdo a disposiciones de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

↳



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

TABLA N° 27

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

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

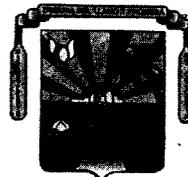
- i) Los empates con los andenes de los predios colindantes deberán quedar completamente a nivel.
- j) No se contemplará en ningún caso estacionamiento de vehículos en el andén.
- k) El andén tendrá una diferencia de nivel máximo de 0.20 metros con respecto al nivel de la calzada.
- l) Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
- m) Sobre la superficie correspondiente al andén se debe diseñar y construir una guía de diferente textura al material de la superficie de la vía de circulación peatonal que oriente el desplazamiento de las personas invidentes o de visión reducida.

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

#### Artículo 43.- ZONAS VERDES

De conformidad con el artículo 271 del Decreto 353 de 2000 se debe dar estricto cumplimiento a la naturaleza de los componentes del perfil vial, por lo cual se deberá emprar 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 1º:** 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.



**Despacho del Alcalde**

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

**Parágrafo 2º:** 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 44.- TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES**

De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y el artículo 135 del Decreto 353 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) en todo momento el tratamiento de los antejardines se regirá por las siguientes disposiciones:

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

**Artículo 45.- 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 1º:** Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

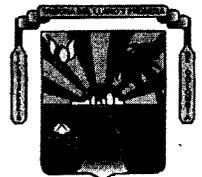
**Parágrafo 2º:** Será responsabilidad del titular del derecho de propiedad de los predios privados el mantenimiento de estas zonas debidamente podadas y libres de residuos (basura o escombros).

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

**Artículo 46.- CERRAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO.**

No se permiten cerramientos de ningún tipo en áreas de cesión pública ubicadas al interior del presente Plan Parcial.

**CAPITULO X**  
**OTRAS DISPOSICIONES**



**Artículo 47.- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR**

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

- a) Obtener las licencias urbanísticas correspondientes para la ejecución de las obras de urbanismo y construcción de las edificaciones que se desarrollen en el ámbito de aplicación delimitado para el Plan Parcial.
- b) Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, el presente acto administrativo y demás normas sobre la materia.
- c) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y lo indicado en el artículo 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 del 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- d) Diseñar, construir y dotar las cesiones urbanísticas para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente.
- e) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Villavicencio
- f) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- g) Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- h) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- i) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- j) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- k) Cumplir con las obligaciones para Vivienda de Interés Social Prioritario (VISIP) de conformidad con lo previsto en el presente acto administrativo.

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

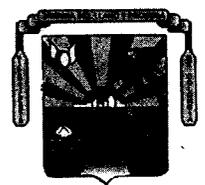
**Artículo 48.- CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN.**

Para la constitución de urbanización deberá cumplir con lo expresamente señalado con el artículo 143 del Acuerdo 021 de 2002.

**Artículo 49.- INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.**

El área de planificación del presente Plan Parcial se entenderá incorporada al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de área urbanizada, 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 del Plan de Ordenamiento Territorial.

↳



**Artículo 50.- 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 51.- MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PLANES DE CONTINGENCIA**

Los Curadores Urbanos solo podrán autorizar movimiento de tierras sobre el área objeto de planificación del Plan Parcial siempre y cuando su finalidad sea la preparación del terreno para ejecución de obras de urbanismo en función de los usos autorizados en el presente acto administrativo.

**Parágrafo:** El urbanizador deberá formular un plan de contingencia y acción para la ejecución de las obras previstas en el presente Plan Parcial, en el cual se defina los sitios para acopio de materiales, 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 52.- USOS PROVISIONALES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN**

Hasta que se obtengan las respectivas licencias urbanísticas para el cumplimiento de lo estipulado en el presente Plan Parcial, el área de planificación del mismo solo podrá destinarse a usos rurales.

**Artículo 53.- UNIDADES DE GESTIÓN Y ETAPAS DE DESARROLLO.**

- a) Para el del Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", se determina desarrollar los predios del área objeto de planificación a través de una única "Unidad de Gestión" de acuerdo con lo definido en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, la cual se señala en el plano PP-FL-N-07 UNIDADES DE GESTIÓN, No 8 de 10, para lo cual se deberá presentar a aprobación ante la curaduría un único proyecto urbanístico general, tal como lo indican las siguientes tablas:

TABLA N° 28 DATOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA	PROPIETARIO	AREA (M2)
LOTE (PARTE DE LA CRISTALINA)	00-17-0056-0004-000	230-72860	Escritura N°3179 del 14/8/2013, Notaría Tercera de Villavicencio Aclaración de linderos en escritura 2.371 del 1/07/2014 Notaría Tercera de Villavicencio	IVÁN ALBERTO PÉREZ GÓMEZ	18 Has.

- b) El plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" se desarrollará en 3 etapas cuyos cuadros de áreas se señalan a continuación:

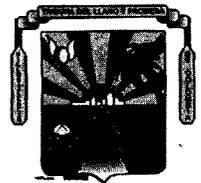


TABLA N° 29 PRIMER ETAPA

<b>ETAPA 1</b>		
<b>ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>		<b>32,469.39</b>
RONDA CAÑO		30,451.22
RONDA NORTE CAÑO SECO.	13,363.42	
RONDA	12,125.11	
ÁREA OCUPADA POR AV. COLOMBIA	1,238.31	
RONDA SUR CAÑO SECO		9,457.60
RONDA	8,133.69	
ÁREA OCUPADA POR AV. COLOMBIA	1,323.91	
RONDA NORTE CAÑO NEGRO		7,630.20
RONDA	6,707.12	
ÁREA OCUPADA POR AV. COLOMBIA	27.88	
ÁREA OCUPADA POR AV. COLOMBIA	895.20	
ÁREA CAUCE		2,018.17
CAUCE NORTE	1,413.50	
CAUCE SUR	604.67	
<b>AFECTACIONES VIALES</b>		<b>13,877.90</b>
AVENIDA COLOMBIA		13,877.90
TRAMO NORTE DE CAÑO SECO	10,675.96	
TRAMO ENTRE CÑ SECO Y CÑ NEGRO	3,201.94	
<b>CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO</b>		<b>40,440.03</b>
CESIONES TIPO A Y B		35,965.29
ÁREA VÍAS		4,474.74
V-15 (1)	4,358.41	
<b>ÁREA PROTECCIÓN POR AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN</b>		<b>565.64</b>
GLOBO 3		541.17
GLOBO 4		24.47
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>		<b>39,231.43</b>
SL-1		39,231.43
<b>TOTAL ETAPA 1</b>		<b>126,584.39</b>

TABLA N° 30 SEGUNDA ETAPA

<b>ETAPA 2</b>		
<b>CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO</b>		<b>2,370.45</b>
ÁREA VÍAS		2,370.45
V-15 (3)	2,370.45	
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>		<b>14,800.02</b>
SL-2		14,800.02
<b>TOTAL ETAPA 2</b>		<b>17,170.47</b>

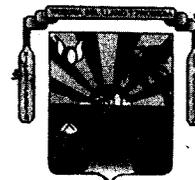


TABLA N° 31 TERCERA ETAPA

ETAPA 3		
<b>ÁREA PROTECCIÓN POR AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN</b>		<b>6,384.66</b>
GLOBO 1	853.41	
GLOBO 2	5,531.25	
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>		<b>10,675.88</b>
SL-3	2,982.20	
SL-4	7,693.68	
<b>TOTAL ETAPA 3</b>		<b>17,060.54</b>

TABLA N° 32 CUARTA ETAPA

ETAPA 4		
<b>ÁREA CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO</b>		<b>1,218.02</b>
<b>ÁREA VÍAS</b>		1,218.02
V-15 (2)	1,218.02	
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>		<b>17,811.65</b>
SL-5	6,491.56	
SL-6	11,320.09	
<b>TOTAL ETAPA 4</b>		<b>19,029.67</b>

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

**Artículo 54.- OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUIR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO.**

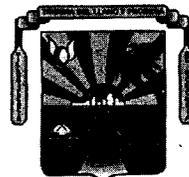
En cumplimiento del numeral 5 del artículo 32 del Acuerdo 021 de 2002, el titular del presente Plan Parcial debe destinar el 20% del aprovechamiento para el desarrollo de programas de Vivienda de interés social prioritario.

En virtud de lo anterior, el titular del presente Plan Parcial o en su defecto el titular de la licencia Urbanística de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, cumplirá con la obligación de la VISP, así:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

TABLA N° 33 PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO	
EDIFICABILIDAD BÁSICA EN EL PLAN PARCIAL	134,832.76
PORCENTAJE PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO SEGÚN P.O.T.	20.00%
EDIFICABILIDAD MÍNIMA OBLIGATORIA DE V.I.P	26,966.55



**Parágrafo 1:** La obligación establecida en el presente artículo, no será exigible salvo que de conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 se trate de suelos que se destinen a usos industriales, dotacionales o institucionales, según el régimen de usos que se concrete en la respectiva licencia de urbanización.

**Parágrafo 2:** Los súper lotes resultantes del planteamiento urbanístico se podrán destinar para el traslado de la obligación de VISP de otros proyectos del titular del presente Plan Parcial o en su defecto el titular de la licencia Urbanística de Urbanización.

**Artículo 55.- HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA.**

Con la adopción del plan parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" 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 56.- PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA.**

El número total de metros cuadrados que se considerará para efectos del cálculo de la participación en plusvalía, será para el caso de cada inmueble igual al área útil total del mismo; es decir descontando del área bruta, las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público así como las correspondientes a afectaciones y cesiones por vías pública, como se señala en el plano PP-CS-N-09 SUBZONAS BENEFICIARIAS DE PLUSVALÍA N° (10 de 10). Para el cálculo la participación en plusvalía se descontarán las áreas correspondientes a las cesiones obligatorias pendientes.

**Parágrafo 1º:** Una vez en firme el presente Decreto, los propietarios de los inmuebles que hacen parte del plan parcial adoptado, deberán iniciar el trámite establecido por el Acuerdo No 012 de 2002, para la liquidación de la participación en plusvalía.

**Parágrafo 2º:** Una vez liquidada la Participación en Plusvalía, la Secretaría de Hacienda Municipal deberá realizar las gestiones ante la Oficina de Instrumentos Públicos para la anotación del gravamen de plusvalía en los folios de matrícula de los predios objeto del área de planificación.

**Artículo 57.- PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

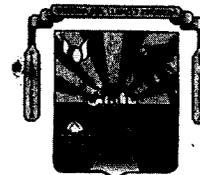
El pago de la participación en plusvalía se efectuará de conformidad con lo dispuesto la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 012 de 2002, o las normas que las modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 1º:** 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 2º:** Es deber de la Curaduría Urbana que expida la Licencia Urbanística verificar el pago de participación en plusvalía, requisito sin el cual no se puede proferir la respectiva licencia.

**Artículo 58.- REMISIÓN A OTRA NORMAS.**

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



**Despacho del Alcalde**

[www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)

**Artículo 59.- IMPOSIBILIDAD DE PRESENTAR OTRAS PROPUESTAS EN EL ÁREA DEL PROYECTO.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, sobre los predios incluidos en el proyecto de Plan Parcial "COBOS ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" 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 60.- 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 61.- 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 por se entenderá por 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.

Dada en Villavicencio a los **21 JUN 2017**

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE 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: Ing. Claudia M. López Rodríguez	Profesional Universitario	
Elaboró: Ing. Diana Paola Barrios Osorio	Profesional Universitario	
Elaboró: Arq. Gina Lorena Cruz Calderon	Contratista D.O.T	