

DECRETO N° 1000-21/ 3 0 0 - DD

Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana.
"EL FLORESTAL 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

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 los Decretos Nacionales 019 de 2012 y 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, los predios objeto del plan parcial FLORESTAL, 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.

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

Que los predios relacionados en la siguiente tabla conforman el Área de Planificación del Plan Parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".





PREDIO	GEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARI A	ESCRITURA	PROPIETARIO	AREA (M2)
Predio 1 (Remanente 1)	00-17-0172-0001-000 EN MAYOR EXTENSIÓN	230-196753	Escritura N°6644 del 28/10/2015, Notaria Segunda de Villavicencio	MC CONSTRUCCIONES LTDA	26.423,460
Predio 2 (Remanente 2)		230-196754		NIT 830013874-8, TRAING TRABAJOS DE INGENIERIA S.A.S. NIT 8300013874-8	224.117,230
Predio 3 (Área de afectación vial)		230-196752		MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	25.244,519

Dichos predios hacían parte del predio en mayor extensión señalado a continuación y del cual se segregaron para generar la cesión de suelo para la construcción de la Avenida Colombia, conformándose además del predio objeto de la cesión al municipio, dos predios remanentes.

Predio de mayor extensión (Área objeto de Planificación)	00-17-0172-0001-000	230-489	Escritura N°2068 del 17 de mayo de 2011, Notaria Tercera de Villavicencio	MC CONSTRUCCIONES LTDA NIT 830013874-8, TRAING TRABAJOS DE INGENIERIA S.A.S. NIT 8300013874-8	275.785,21
---	---------------------	---------	---	---	------------

1. DE LA SOLICITUD Y RADICACIÓN

Que mediante oficio radicado No. 5538 de fecha 28 de Septiembre de 2010, el Sr. MARCO ANTONIO PARRA GUTIÉRREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 17'312.248 de Villavicencio, actuando como apoderado de los señores JOSÉ MAXOLÁN CASALLAS SAENZ con cédula de ciudadanía No. 4'499.933 de Pereira y LUIS HEBER ESPAÑA PEÑA con cédula de ciudadanía No. 3'559.721 de Rionegro (Antioquia), propietarios del predio identificado con cédula catastral 00-17-0172-0001-000 y matrícula inmobiliaria No. 230-489, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la solicitud de determinantes para la formulación del Plan Parcial denominado "EL FLORESTAL", conforme a la artículo 2 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

Que mediante escritura pública No. 2068 del 17 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio, los señores JOSÉ MAXOLAN CASALLAS SAENZ Y LUIS HEBER ESPAÑA PEÑA, transfirieron a título de venta a las sociedades M.C. CONSTRUCCIONES LTDA – NIT. 822.003.865-1, y TRAING – TRABAJOS DE INGENIERÍA LTDA – NIT. 830.013.874-8, la titularidad del predio sobre el cual se desarrolla el plan parcial.

2. DE LAS FACTIBILIDADES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

- Que mediante oficio N° 4-0503, de fecha 28 de enero de 2011, 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 "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" conceptuando que podrá atender la solicitud de viabilidad del servicio para este plan parcial .
- Que mediante oficio N° GD-PE-2010400023551 radicado en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con N° 6350 del 12 de noviembre de 2010, la ELECTRIFICADORA DEL META S.A. E.S.P entregó respuesta para la factibilidad de servicio de energía al Plan Parcial denominado "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", manifestando la existencia de energía eléctrica de Media y Baja tensión y la disponibilidad de servicio en la zona donde se desarrolla el plan parcial.



- Que la empresa BIOAGRICOLA DEL LLANO S.A.-E.S.P. mediante oficio BIO 3-00026114 de 02 de diciembre del 2011, informa que es posible otorgar la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos del proyecto "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".
- 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 "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", mediante oficio STE-0822 del 21 de junio de 2012, así:
 - SERVICIO DE ACUEDUCTO "Hay factibilidad del servicio, teniendo en cuenta lo manifestado en el oficio de solicitud, donde se comunica a la EAAV, que mediante el contrato de obra N°183 de 2010 cuyo objeto es "Estudios y Diseños para la construcción de las vías del camino ganadero y la intersección del barrio Delirio con la vía Catama, construcción de las vías Catama maracos y Nueva Colombia en el Municipio de Villavicencio Departamento del Meta", se adelantó la instalación e tubería PVC de 10" cerrando circuito sobre la tubería principal que baja sobre la vía Catama, las cuales deberán ser recibidas mediante acta por la interventoría designada y liquidado el contrato por el IDM, para el inicio de trámite de entrega a la EAAV para la operación y mantenimiento, La disponibilidad del servicio para este sector está restringida a obras de refuerzo y sectorización"
 - SERVICIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO "Hay Factibilidad del servicio teniendo en cuenta que bajo el contrato de obra N°546 de 2010 cuyo objeto es Construcción colector sanitario Vencedores, Nueva Colombia I, Nueva Colombia II y Canaan en el Municipio de Villavicencio, el cual se encuentra en ejecución por parte de EDESA S.A E.S.P., y que tienen como área aportante el sector donde se proyecta el plan parcial en mención, pero que para su operación y mantenimiento, se requiere el acta de recibo final de obra por parte del interventor, y liquidación por parte de EDESA S.A.E.S.P., para que se inicie el trámite de entrega de redes a la EAAV. La disponibilidad del servicio está restringida a la descarga del sistema al río Ocoa."
 - SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. "No hay Factibilidad del servicio. La EAAV no cuenta con redes en el sector ni proyectos de extensión y ampliación".

3. DE LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

Que mediante oficio PE.GPO.1.3.10.192 radicado en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con N° 6298 del 10 de noviembre de 2010, 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 para el Plan Parcial denominado "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".

Que mediante **RESOLUCIÓN No 051 del 16 de mayo de 2011** el Departamento Administrativo de Planeación Municipal adoptó las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", notificada al señor **MARCO ANTONIO PARRA GUTIÉRREZ** identificado con cedula de ciudadanía N° 17.312.248 de Villavicencio (Meta), quien actúa en calidad de apoderado, mediante Acta de Notificación Personal con fecha 17 de mayo de 2011.

Que el apoderado del plan parcial, mediante radicado No. 00825 del 11 de julio de 2011 ante la Corporación, CORMACARENA, solicitó una visita técnica para evaluar y valorar los cuerpos de agua hídricos identificados en el plano topográfico anexo la solicitud de Determinantes Ambientales expedidas por la Corporación, y en respuesta a dicho radicado CORMACARENA se pronunció determinando que son canales artificiales de tipo superficial, que no cuentan con ronda hídrica y no hacen parte del sistema hídrico del municipio, así como tampoco presentan dinámica hídrica ni ecológica establecida y por ello **NO SE CONSIDERARON MAS DETERMINANTES AMBIENTALES.**

4. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

Que de acuerdo con el plano N° 7 del Decreto 353 de 2000, modificado por el acuerdo 021 de 2002, con base en el cual se expidieron las Determinantes Ambientales mediante oficio PE.GPO.1.3.10.099, el polígono de planificación del plan parcial "**EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21**" se encuentra en área susceptible a riesgo por Inundación.

Que de conformidad con el plano 1.1-Amenazas por Fenómenos Naturales: Inundación, del Acuerdo 134 de 2011, el cual deroga tácitamente el plano número 7 del Decreto 353, el polígono de planificación del Plan Parcial se encuentra localizado en "*Área Susceptible de Inundación*" sin embargo en dicho plano no se califica si dicha amenaza es baja o media.

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...*".

5. DE LA FORMULACIÓN Y REVISIÓN

Que mediante radicado N° 4828 del 05 de octubre de 2011 el señor **MARCO ANTONIO PARRA GUTIÉRREZ** actuando como apoderado de los propietarios de los predios que hacen parte del Plan Parcial, radicó el Documentó Técnico de Soporte del plan parcial "**EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21**", mediante el cual se actualiza el certificado de tradición y libertad, la escritura pública No 2068, que establece la propiedad del predio objeto del Plan Parcial a los señores M.C. CONSTRUCCIONES LTDA y TRAINING TRABAJOS DE INGENIERÍA LTDA.

Que mediante los oficios N° D.T.D.U. 2020. OF. 1844, 1845, 1846, 1847, del 10 de octubre de 2011 se envió la comunicación a los propietarios de los predios colindantes, sobre la radicación del Plan Parcial de Desarrollo "**EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21**", para que conocieran la propuesta del Plan Parcial y expresaran sus recomendaciones y observaciones, si las tuvieran.

Que mediante publicación en prensa de fecha 31 de octubre de 2011 la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Municipal informo a los vecinos, propietarios determinados y posibles propietarios indeterminados de los predios vecinos al plan parcial de desarrollo **EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21**, para que conocieran la propuesta del Plan Parcial y expresaran sus recomendaciones y observaciones, si las tuvieran.

Que mediante oficio 2020.OF.1996, el DAPM solicito a la EAAV ESP la revisión del sistema de Acueducto y Alcantarillado del plan parcial y según oficio STE-0688 Radicado No 2011000002865-1 del 7 de diciembre de 2011, con radicado interno del DAPM No 5797, la EAAV ESP, certifica que las conexiones de Acueducto y Alcantarillado se encuentran en los puntos acordes a los conceptos de prefactibilidad emitidos por la EAAV-ESP, mediante certificado de prefactibilidad GER-004-11 del 4 de enero de 2011 para el proyecto de Plan Parcial "**EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21**".

Que mediante Resolución N° 107 del 16 de diciembre de 2011 "Por la cual se le otorga viabilidad al Plan Parcial de Desarrollo "**EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21**", el departamento Administrativo de Planeación Municipal hoy Secretaria de Planeación Municipal emitió el concepto favorable de viabilidad al plan parcial, el cual se remitió a la entidad ambiental Cormacarena mediante oficio N°2020.OF.2108 del 20 de diciembre de 2011, con radicado de Cormacarena No. 16189 del 21 de Diciembre de 2011, con el fin de adelantar la concertación de los temas ambientales.

Que de conformidad con la Resolución N° 50-01-001-0713-2012 del 11 de mayo de 2012, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ordena el cambio de área del predio de mayor extensión objeto del plan parcial identificado con cedula catastral N°00-17-0172-0001-000, el cual queda con un área de 27.5785 m².

Que el promotor del Plan Parcial, allega el concepto emitido mediante oficio STE-0822, por la EAAV el 21 de junio de 2012, firmado por el gerente de dicha empresa, donde se establece la FACTIBILIDAD de servicios públicos, por lo cual se acoge como parte de la documentación oficial del Plan Parcial.

Que la Secretaria 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 dentro del proceso de concertación ambiental y en virtud de la consulta realizada por el Grupo Odinsa a Cormacarena, frente al trazado de la vía que conduce de la avenida Catama hasta puente Amarillo, esta entidad se pronunció mediante oficio PM.GPO.1.3.14.047, mediante el cual determinó que con respecto a la alternativa que plantea el trazado de la vía por el límite de la faja de protección del Humedal Coroncoro, se considera posible ya que generaría un impacto bajo, dado que se encuentra por fuera de los límites del área de protección y conservación; este trazado genera una afectación para la Vía Nacional sobre el predio objeto del plan parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".

Que Cormacarena, en consecuencia de lo enunciado en el párrafo anterior, se pronunció mediante escrito N°PM.GPO.1.3.15.611 del 03 de julio radicado ante este Despacho con N°201524140 del 06 de julio de 2015, en el cual informa que los asuntos ambientales incorporados en el proyecto presentado a la Corporación, para la vía nacional, cumplen con la totalidad de determinaciones expresadas en términos de ley y, por tanto, son objeto de concertación ambiental, por lo cual indican a su vez que la administración Municipal deberá garantizar la incorporación de los posibles cambios en materia urbanística que surtan como consecuencia de la inclusión en la vía mencionada en el párrafo anterior.

Que la Agencia Nacional de Infraestructura y la Sociedad Concesión Vial de los Llanos S.A.S., quienes suscribieron el Contrato de Concesión N°004 de 2015, en cuyo alcance se encuentra la construcción de la infraestructura vial desde la intersección de la vía Catama con el Anillo vial hasta Puente Amarillo entre otros, mediante oficio radicado con N°201530193 del 24 de agosto de 2015, allegaron el trazado de la vía en mención entre otras, con el fin de tenerla en cuenta dentro del trámite del plan parcial y demás tramites que se lleven a cabo ante este Despacho.

Que mediante Acta de Reunión N°050 del 26 de Septiembre de 2015, realizada entre los propietarios y/o representantes legales del predio objeto de planificación del plan parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" y la Secretaria de Planeación, se estableció de común acuerdo entre las partes, destinar dentro del área de planificación del plan parcial tres globos de terreno que corresponden a un área de 18.605,25 m², requerida para cumplir con la obligación de cesiones del asentamiento Portales del Llano.

Que la Secretaria de Planeación mediante oficio N°1352-12.02-2130-2015 en virtud de la Resolución No. 185 del 30/12/2014 emitió concepto de demarcación vial, con base en el cual en aplicación del Decreto N°101 de 2014 expidió el CONCEPTO DE VIABILIDAD DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL (DEA) N°1352-17.12-2166 del 28 de agosto de 2015, para la vía denominada AVENIDA COLOMBIA.

Que en virtud de lo enunciado en el párrafo anterior, los señores Ivan Alberto Pérez y Edgar Eduardo Santa Cruz actuando como representantes legales de las empresas propietarias del predio de mayor extensión identificado cedula catastral N°00-17-0172-0001-000 y matricula inmobiliaria N°230-489, mediante Escritura Publica N°6644 del 28 de octubre de 2015, segregaron el área de reserva vial correspondiente a 25.244,519 m² para la construcción de la AVENIDA COLOMBIA, quedando como remanentes dos globos de terreno que para efecto de la escritura se denominan, Área Remanente 1 con un área de 26.423,460 m² y Área Remanente 2 con un área de 224.117,230 m².

Que los predios relacionados en la siguiente tabla, los cuales se segregan del predio de mayor extensión identificado con cedula catastral N°00-17-0172-0001-000 y matricula inmobiliaria N°230-489, conforman el Área de Planificación del Plan Parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", y se encuentran ubicados en suelo de expansión urbana, por lo cual su desarrollo se encuentra condicionado a la adopción del plan parcial.



PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA	PROPIETARIO	AREA (M2)
Predio 1 (Remanente 1)	00-17-0172-0001-000 PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN	230-196753	Escritura N°6644 del 28/10/2015, Notaria Segunda de Villavicencio	MC CONSTRUCCIONES LTDA	26.423,460
Predio 2 (Remanente 2)		230-196754		NIT 830013874-8, TRAIING TRABAJOS DE INGENIERIA S.A.S.	224.117,230
Predio 3 (Área de afectación vial)		230-196752		NIT 8300013874-8	25.244,519
ÁREA TOTAL DEL PLAN PARCIAL EL FLORESTAL					275.785,21

Que mediante reunión realizada entre la Secretaria de Planeación y el promotor del plan parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" el 30 de octubre de 2015, según consta en el acta N°057, se establecieron los ajustes requeridos al planteamiento urbanístico del plan parcial motivados por las afectaciones de la AVENIDA COLOMBIA, la Carretera Nacional que conduce de la avenida Catama hasta puente Amarillo y por el suelo requerido para la complementación del espacio público del asentamiento PORTALES DEL LLANO, con el fin de continuar con el proceso de concertación ante la autoridad ambiental Cormacarena.

Que mediante radicado N°201543883 del 18 de diciembre de 2015, el promotor del plan parcial, allegoel Documentó de Formulación consolidado del plan parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", con los planos de diagnóstico y formulación, y los documentos anexos, conforme al proceso de concertación surtido con la Secretaria de Planeación Municipal mediante Acta N°057 del 30 de octubre de 2015.

Que el proyecto urbanístico presentado en la fase de formulación del plan parcial "Parcial "EL FLORESTAL 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 mediante Resolución N° 1350-56.09/ 167 del 28 de diciembre de 2015, la Secretaria de Planeación Municipal "modifica la Resolución No. 107 del 16 de Diciembre de 2011 " Por la cual se le otorga viabilidad al Plan Parcial de Desarrollo "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21 ", incorporando los ajustes objeto de la concertación surtida según acta 057 del 30 de octubre de 2015 y ordena el envío de la documentación pertinente para adelantar la correspondiente culminación del proceso de concertación ambiental con LA CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL ÁREA DE MANEJO ESPECIAL LA MACARENA "CORMACARENA.

Que mediante oficio 1352 - 43.30- 3210 -2015 del 28 de diciembre de 2015, la Secretaria de Planeación Municipal radicó el proyecto de plan parcial " EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" junto con los documentos determinados en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, ante CORMACARENA, según radicado número 000046 del 04 de Enero de 2016, en cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.3. del Decreto 1077 de 2015.

Que mediante oficio P.M. GPO.1.3.4.16.289 del 16 de febrero de 2016, CORMACARENA, se permite citar a concertar al Municipio de Villavicencio el día 29 de febrero de 2016, sobre los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto de plan parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21".



Que mediante acta de fecha 29 de febrero de 2016, suscrita por la Ing. **BELTSY GIOVANNA BARRERAMURILLO**, Directora General de Cormacarena, el Alcalde del Municipio de Villavicencio **WILMAR ORLANDO BARBOSA ROZO** y el Ingeniero **MANUEL EDUARDO HERRERA PABÓN**, Secretario de Planeación Municipal, concertaron los aspectos relacionados con el componente ambiental del Plan Parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

En consecuencia, es procedente adoptar la propuesta de proyecto del plan parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21"

En mérito de lo expuesto el Alcalde de Villavicencio

DECRETA:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- ADOPCIÓN

Adóptese el Plan Parcial "EL FLORESTAL 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.

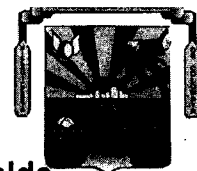
Artículo 2.- LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN.

El Plan Parcial denominado "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", está delimitado de conformidad con el Plano de Levantamiento Topográfico (1 de 11) de la siguiente manera:

TABLA 1.-

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	
Por el Norte	Del mojón 1186 al mojón 1693 en línea quebrada en longitud aproximada de 938,62 ml, colinda con el predio identificado con cedula catastral N°00-13-0829-0001-000, con Nueva Colombia 1 y Nueva Colombia
Por el Occidente:	Del mojón 1693 al mojón 77 en línea quebrada en longitud aproximada de 399,42 ml, colinda con el predio identificado con cedula catastral N°00-17-0048-0001-000 con Portales del Llano y el asentamiento Uniportales.
Sur:	Del mojón 77 al mojón 1625 en línea quebrada en longitud aproximada de 653,62 ml, colinda con el predio identificado con cedula catastral N°00-17-0174-0012-000
Por el Oriente:	Del mojón 1625 al mojón 1186 en línea quebrada en longitud aproximada de 436,12 ml, colinda con el predio identificado con cedula catastral N°00-13-0541-0001-000
Constituyendo un Área de: 275.785,21m²	





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

TABLA 2.-

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ESCRITURA	PROPIETARIO	AREA (M2)
Predio 1 (Remanente 1)	00-17-0172-0001-000 PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN,	230-196753	Escritura N°6644 del 28/10/2015, Notaria Segunda de Villavicencio	MC CONSTRUCCIONES LTDA - NIT 830013874-8,	26.423,460
Predio 2 (Remanente 2)		230-196754		TRAIING TRABAJOS DE INGENIERIA S.A.S. NIT 8300013874-8	224.117,230
Predio 3 (Área de afectación vial-AVENIDA COLOMBIA)		230-196752		MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	25.244,519

Artículo 4.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN PARCIAL.

Hacen parte integral del plan parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", adoptado mediante el presente decreto, los siguientes documentos:

TABLA 3.-

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE	N° FOLIOS
Documento técnico de soporte – diagnóstico y propuesta urbana	50
Documento técnico de soporte - formulación	20
Componente Ambiental	47
PLANOS DE DIAGNÓSTICO	
PP-FL-D-01 Levantamiento Topográfico (1 de 10)	1
PP-FL-D-02 Sistemas Generales o Estructurantes (2 de 10)	1
PLANOS NORMATIVOS	
PP-FL-N-01 Propuesta Urbana (3 de 10)	1
PP-FL-N-02 Red Vial y Perfiles (4 de 10)	1
PP-FL-N-03 Espacio Público y Equipamientos (5 de 10)	1
PP-FL-N-05 Usos y Aprovechamientos (6 de 10)	1
PP-FL-N-06 Cargas Urbanísticas (7 de 10)	1



PP-FL-N-07 Unidades de Gestión (8 de 10)	1
PP-FL-N-08 Etapas de Desarrollo (9 de 10)	1
PP-FL-N-09 Subzonas Beneficiarias de Plusvalía (10 de 10)	1
DISEÑO DEL SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	1 DE 1
PLANTA DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE AGUAS LLUVIAS	1 DE 2
PERFILES Y DETALLES CONSTRUCTIVOS DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE AGUAS LLUVIAS	2 DE 2
PLANTA DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE AGUAS NEGRAS	1 DE 2
PERFILES Y DETALLES CONSTRUCTIVOS DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE AGUAS NEGRAS	2 DE 2
ANEXOS	
Oficio PM.GPO.1.3.11.982 del 17 de agosto de 2011 mediante el cual Cormacarena informa que no considera determinantes ambientales los canales artificiales del predio y determina viable el entubado previo al trámite de los respectivos estudios.	1
Carteras de campo del Levantamiento Topográfico	19
Memorias de cálculo de los proyectos hidrosanitarios del plan parcial el Florestal	22
Manual de Accesibilidad al medio físico y al Transporte	42
Informe Urbanístico y Paisajístico	12
Estudio de Transito	36
Memorias y Recomendaciones del Colector Vencedores	41
Memorias de la Red de Acueducto	23
Memorias Alcantarillado Pluvial	32
Memorias de la red Eléctrica e iluminación de la vía Catama Colombia	22
Informe Estudio de Suelos del plan parcial El Florestal	112
Informe Final Estudio de suelos	9
Concepto de Viabilidad de Derechos de Edificabilidad Adicional (DEA) 1352-17.12-2166-2015	2
Resolución N°051 de 2011, por la cual se expidieron Determinantes	4
Rresolución 107 de 2011, por la cual el Departamento Administrativo de Planeación da viabilidad al Plan Parcial	3
Certificados Tradición y Libertad predios Vecinos	5
Factibilidad E.A.A.V. Oficio STE-0822 del 21 de junio de 2012	1
Factibilidad LLANOGAS Oficio 4-0503 del 28 de enero de 2011	1





Factibilidad BIOAGRICOLA Oficio Bio 3-000261114	1
Factibilidad EMSA Oficio GD-PE-2014000232551	1
Escritura Publica N° 2068 del 17 de mayo de 2011	6
Carta Catastral	1
Resolución de Actualización de Área N°50-001-0713-2012 del 11 de mayo de 2012	2
Escritura Publica N°6644 del 28 de octubre de 2015	10
Certificado de Libertad y Tradición 230-196752- Área de afectación vial predio el Florestal	1
Certificado de Libertad y Tradición 230-196753- Área remanente 1	2
Certificado de Libertad y Tradición 230-196754- Área remanente 2	2
Certificados de Existencia y Representación Legal M.C. Construcciones Ltda	8
Certificado de Existencia y Representación Legal Traing- Trabajos de Ingeniería Ltda.	3
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
Escrito radicado con N°201530193 del 24 de agosto de 2015, por la Agencia Nacional de Infraestructura y la Sociedad Concesión Vial de los Llanos S.A.S.	2
Acta de Reunión N°050 del 26 de Septiembre de 2015	
Acta de Reunión N°057 del 30 de Octubre de 2015	4

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 para la formulación del proyecto del Plan Parcial "EL FLORESTAL 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.

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 4.-

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA DEL PLAN PARCIAL	275,785.21
ÁREA PARA AFECTACIÓN AVENIDA COLOMBIA	25,244.52





ÁREA REMANENTE 1	26,423.46	
ÁREA REMANENTE 2	224,117.23	
AFECCIONES		58,627.87
PROTECCIÓN AMBIENTAL	2,637.45	
AFECCIONES VIALES	55,990.42	
AVENIDA COLOMBIA	25,244.52	
CARRETERA NACIONAL NORTE	2,749.16	
CARRETERA NACIONAL SUR	21,080.39	
VÍA V-25 TM OCCIDENTE	3,766.98	
VÍA V-25 TM ORIENTE	3,149.37	
AREA NETA URBANIZABLE		217,157.34

ESPACIO PÚBLICO		63,871.38
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO ZONAL	11,527.59	
GLOBO A-1	2,096.95	
GLOBO A-2	7,625.73	
GLOBO A-3	1,804.91	
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO LOCAL Y VECINAL	34,572.40	
GLOBO B-1	28,042.45	
GLOBO B-2	621.10	
GLOBO B-3	3,398.29	
GLOBO B-4	2,510.56	
CESIONES PARA VÍAS LOCALES	17,771.39	
VÍA LOCAL A- (V-15)	4,431.05	
VÍA LOCAL B (V-9)	440.33	
VIA LOCAL C (V-12)	151.86	
VÍA LOCAL D1 (V-15)	4,871.16	
VÍA LOCAL D2 (V-12)	520.58	
VÍA LOCAL E (V-12)	3,493.31	
VÍA LOCAL 1A (V-12)	1,829.47	
VÍA LOCAL 1B (V-12)	360.81	
VÍA LOCAL 2 (V-12)	1,672.82	
ÁREAS PRIVADAS		134,680.71
SL-1	5,207.48	
SL-2	849.43	
SL-3	40,286.87	
SL-4	6,144.82	
SL-5	81,957.59	
L-6	234.52	
ÁREAS RESERVADAS PARA ASENTAMIENTO		18,605.25
AS-1	13,739.45	
AS-2	4,517.80	
AS-3	348.00	

Artículo 8.- ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- ZONA BOScosa.

Dentro del desarrollo urbanístico del Plan Parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", se delimita una ZONA BOScosa, ubicada al extremo suroccidental del polígono de planificación del plan parcial y de la cual se describe su delimitación en la tabla siguiente. Dicha área debe ser conservada, protegida y

catalogada como suelo de protección, el cual no podrá ser objeto de ningún aprovechamiento ni de ningún desarrollo urbanístico.

TABLA 5.-

COORDENADAS DE DELIMITACIÓN ZONA BOSCOSA								
ID	X	Y	ID	X	Y	ID	X	Y
1	1,053,256.29	950,399.27	12	1,053,293.65	950,354.61	23	1,053,239.78	950,332.49
2	1,053,257.25	950,394.61	13	1,053,294.39	950,352.17	24	1,053,231.32	950,333.65
3	1,053,258.73	950,386.57	14	1,053,295.13	950,348.89	25	1,053,226.98	950,334.39
4	1,053,260.32	950,379.27	15	1,053,295.03	950,345.40	26	1,053,230.89	950,342.44
5	1,053,264.87	950,375.35	16	1,053,294.92	950,341.91	27	1,053,234.91	950,351.75
6	1,053,268.36	950,371.75	17	1,053,293.55	950,336.83	28	1,053,238.20	950,359.79
7	1,053,275.13	950,370.17	18	1,053,290.80	950,333.23	29	1,053,241.79	950,367.52
8	1,053,279.58	950,369.11	19	1,053,288.26	950,330.06	30	1,053,245.29	950,375.35
9	1,053,284.87	950,367.31	20	1,053,285.29	950,326.03	31	1,053,248.67	950,383.40
10	1,053,289.95	950,364.98	21	1,053,271.85	950,328.04	32	1,053,251.74	950,390.49
11	1,053,291.96	950,361.70	22	1,053,255.87	950,330.27	33	1,053,254.49	950,395.25

CAPITULO II SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 9.- RESPONSABILIDADES

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

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 10.- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.



Para la prestación efectiva del servicio de acueducto y alcantarillado sanitario se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio así:

- **SERVICIO DE ACUEDUCTO** "Hay factibilidad del servicio, teniendo en cuenta lo manifestado en el oficio de solicitud, donde se comunica a la EAAV, que mediante el contrato de obra N°183 de 2010 cuyo objeto es "Estudios y Diseños para la construcción de las vías del camino ganadero y la intersección del barrio Delirio con la vía Catama, construcción de las vías Catama maracos y Nueva Colombia en el Municipio de Villavicencio Departamento del Meta", se adelantó la instalación e tubería PVC de 10" cerrando circuito sobre la tubería principal que baja sobre la vía Catama, las cuales deberán ser recibidas mediante acta por la interventoría designada y liquidado el contrato por el IDM, para el inicio de trámite de entrega a la EAAV para la operación y mantenimiento, La disponibilidad del servicio para este sector está restringida a obras de refuerzo y sectorización".
- **SERVICIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO** "Hay Factibilidad del servicio teniendo en cuenta que bajo el contrato de obra N°546 de 2010 cuyo objeto es Construcción colector sanitario Vencedores, Nueva Colombia I, Nueva Colombia II y Canaan en el Municipio de Villavicencio, el cual se encuentra en ejecución por parte de EDESA S.A E.S.P., y que tienen como área aportante el sector donde se proyecta el plan parcial en mención, pero que para su operación y mantenimiento, se requiere el acta de recibo final de obra por parte del interventor, y liquidación por parte de EDESA S.A.E.S.P., para que se inicie el trámite de entrega de redes a la EAAV. La disponibilidad del servicio está restringida a la descarga del sistema al río Ocoa."
- **SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL.** "No hay Factibilidad del servicio. La EAAV no cuenta con redes en el sector ni proyectos de extensión y ampliación".

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 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 2.2.6.1.2.1.8. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el literal c. numeral 1 del artículo 6 del decreto 2218 del 2015.

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

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

Parágrafo 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 11.-ENERGÍA ELÉCTRICA.

Para la prestación efectiva del servicio de energía eléctrica, red primaria, secundaria y domiciliaria se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado por la Electrificadora del Meta (EMSA) S.A.-E.S.P mediante el oficio GD-PE-2010400023551 de noviembre 12 de 2010, 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 12.-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 oficio N° 4-0503, de fecha 28 de enero de 2011.

Artículo 13.-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 3-00026114 de 02 de diciembre del 2011.

CAPITULO III
RED VIAL

Artículo 14.-RED VIAL PRIMARIA.

Entra a formar parte de la red vial primaria urbana del Municipio de Villavicencio y por lo tanto se considera suelo destinado a la dotación de infraestructura de la Red vial Primaria del Municipio y en consecuencia hace parte de las cargas generales o estructurantes, la Infraestructura vial para la construcción de la AVENIDA COLOMBIA, la requerida para la Vía Nacional y sus intersecciones..

TABLA 6.-

RED VIAL Y PERFILES		
AFECTACIONES VIALES (CARGA GENERAL)		49.074,07
AVENIDA COLOMBIA	25,244.52	
CARRETERA NACIONAL NORTE	2,749.16	
CARRETERA NACIONAL SUR	21,080.39	

Parágrafo 1º. – DE LA AVENIDA COLOMBIA.

La Secretaria de Planeación mediante oficio N°1352-12.02-2130-2015 en virtud de la Resolución No. 185 del 30/12/2014 emitió concepto de demarcación vial, con base en el cual en aplicación del Decreto N°101 de 2014 expidió el CONCEPTO DE VIABILIDAD DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL (DEA) N°1352-17.12-2166 del 28 de agosto de 2015.

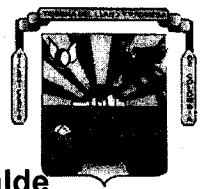
En virtud de lo enunciado en el párrafo anterior, los señores Iván Alberto Pérez y Edgar Eduardo Santa Cruz actuando como representantes legales de las empresas propietarias del predio de mayor extensión identificado cedula catastral N°00-17-0172-0001-000 y matrícula inmobiliaria N°230-489, mediante Escritura Publica N°6644 del 28 de octubre de 2015, segregaron el área de reserva vial correspondiente a 25.244,519 m², quedando como remanentes dos globos de terreno que para efecto de la escritura se denominan, Área Remanente 1 con un área de 26.423,460 m² y Área Remanente 2 con un área de 224.117,230 m².

Mediante resolución No. 1350-56.09/179 de 30 de Diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal otorgó los derechos de edificabilidad correspondientes a la entrega de suelo para la AVENIDA COLOMBIA, la cual se incorporará en la licencias urbanísticas correspondientes, de acuerdo con los parámetros señalados en el presente instrumento.

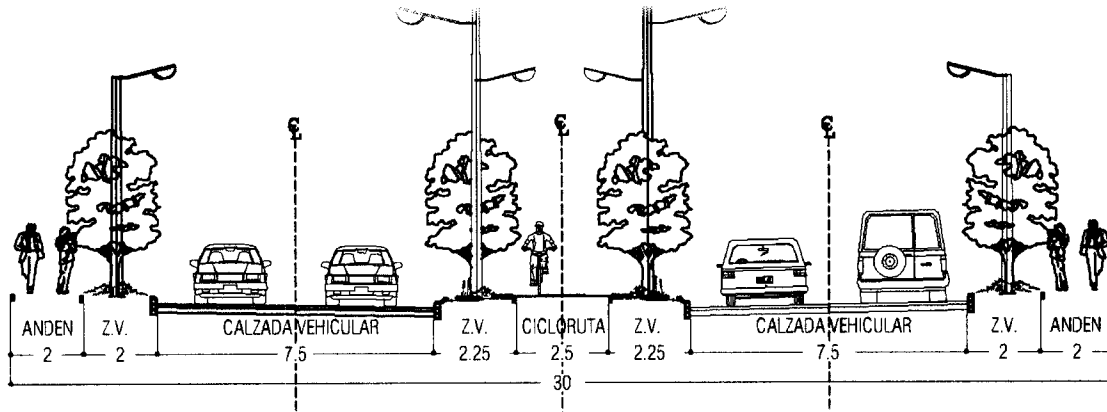
Parágrafo 2º. – La delimitación de las áreas que corresponden al sistema vial se encuentran consignadas en el plano PP-FL-N-02 Red Vial y Perfiles (plano 4 de 10).

Parágrafo 3º. Para el Perfil de la Vía Nacional se tendrá en cuenta que el diseño final de la vía se ajustará a las disposiciones pertinentes del Manual de Diseño Geométrico del INVIAS y será definido dentro del contrato de concesión 004 de 2015 que adelanta la Agencia Nacional de Infraestructura y la Sociedad Concesión Vial de Los Llanos S.A.S, sin que en ningún momento se puede variar el perfil establecido en el artículo 261 del Decreto 353 de 2.000, correspondiente a una V-97.





Parágrafo 4°. PERFIL DE LA VÍA V-30- AVENIDA COLOMBIA.



Artículo 15.-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.

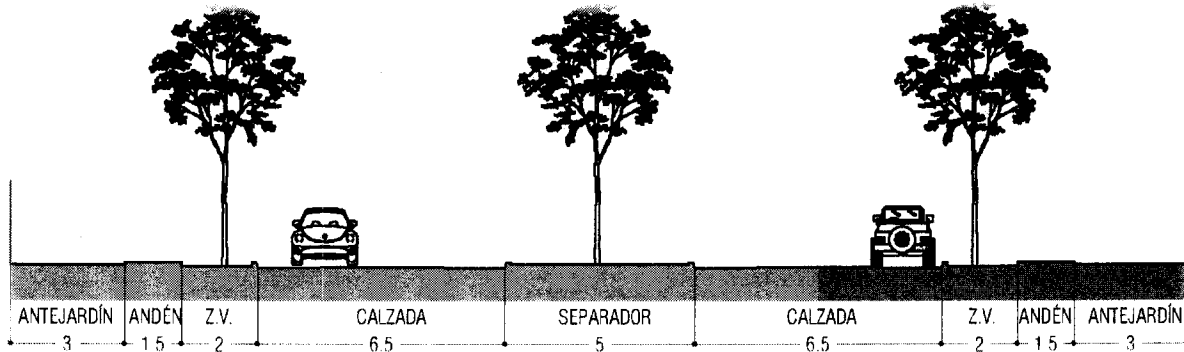
Artículo 16.-RED VIAL LOCAL O SECUNDARIA

La red vial local definida para el Plan Parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" comprende un conjunto de vías con perfil vial V-25, V-15 y V-12, y excepcionalmente una V-9 en la zona de integración con los asentamientos vecinos, las cuales se localizan, delimitan y georeferencian en el plano PP-FL-N-02 – RED VIAL Y PERFILES, plano (4 de 10) y se relacionan en la tabla siguiente:

TABLA 7.-

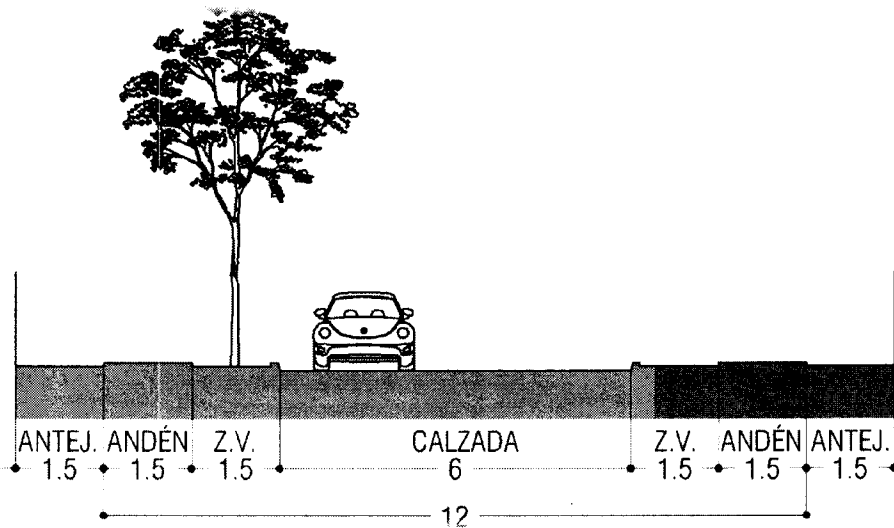
VÍAS LOCALES		24.687,74
VÍA V-25 TM OCCIDENTE	3,766.98	
VÍA V-25 TM ORIENTE	3,149.37	
VÍA LOCAL A- (V-15)	4,431.05	
VÍA LOCAL B (V-9)	440.33	
VÍA LOCAL C (V-12)	151.86	
VÍA LOCAL D1 (V-15)	4,871.16	
VÍA LOCAL D2 (V-12)	520.58	
VÍA LOCAL E (V-12)	3,493.31	
VÍA LOCAL 1A (V-12)	1,829.47	
VÍA LOCAL 1B(V-12)	360.81	
VÍA LOCAL 2 (V-12)	1,672.82	

Parágrafo 1º. PERFIL DE LA VÍA V-25.

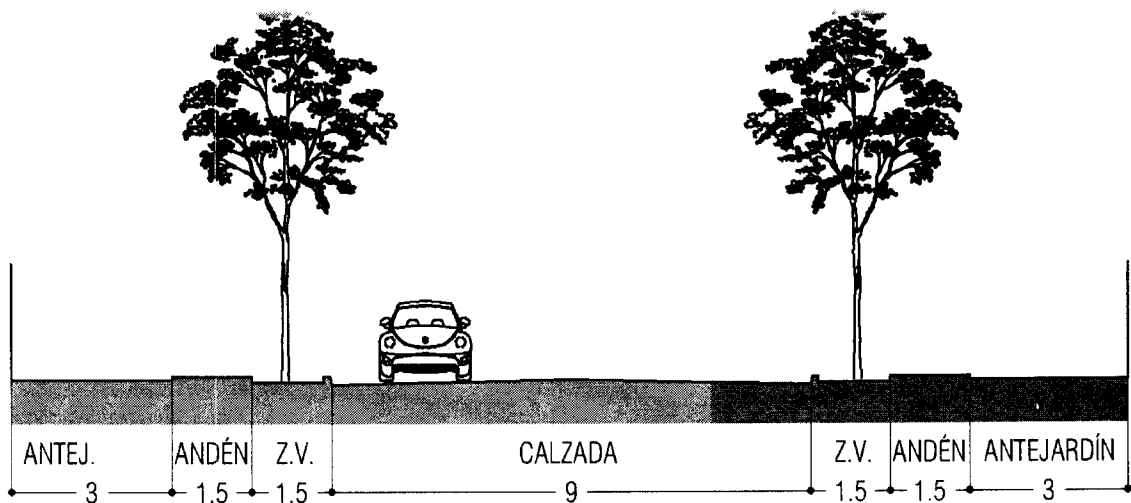


La carga local respecto de esta vía, se predica sobre el porcentaje del trazado propuesto que afecta el área objeto del presente plan parcial.

Parágrafo 2º- PERFIL V-15



Parágrafo 3º- PERFIL V-12



[Firma manuscrita]



Artículo 17.-CONDICIONES PARA EL DISEÑO 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.
- La red vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamientos.
- Las vías locales con perfil V-15 deberán garantizar la continuidad hasta encontrarse con una vía colectora o con otra vía local.
- Deberán localizarse de acuerdo con los desarrollos aledaños.
- Los accesos vehiculares a los predios privados deben garantizar la continuidad del nivel del andén y serán tratados como zona dura de uso público. Los accesos deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009 y reglamentada por el Decreto 1077 de 2015.
- Para la construcción del sistema vial local establecido en el presente Plan Parcial, se deberá tener en cuenta el manual de señalización adoptado por el Ministerio de Transporte y las disposiciones pertinentes y especificaciones adoptadas por el Municipio de Villavicencio y/o la Secretaría de Infraestructura municipal .

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

Parágrafo 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 IV CESIONES URBANÍSTICAS

Artículo 18.-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:

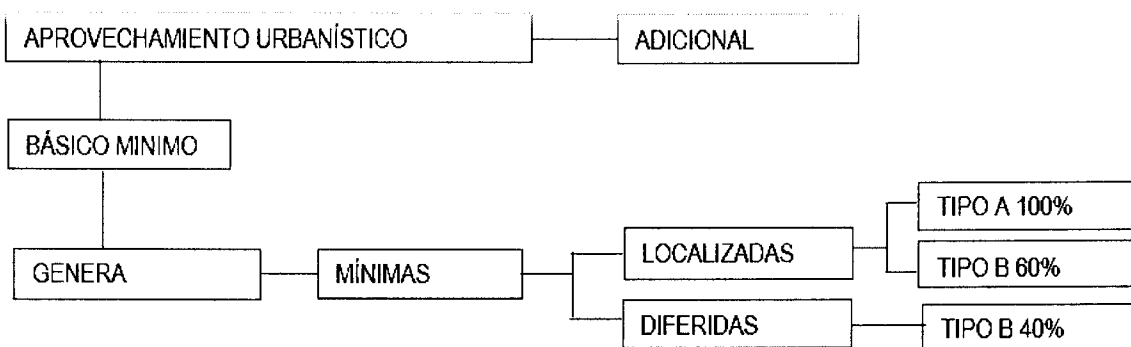
- a) Cesión para la complementación del equipamiento público colectivo zonal, que recibe el nombre de **Cesión tipo A.**
- b) Cesión para la conformación del equipamiento público colectivo local y vecinal; la cual recibe el nombre de **Cesión tipo B.**
- c) Cesión para la conformación de la red vial secundaria de uso público, y



d) Cesión al Municipio para la construcción de la infraestructura secundaria de Servicios Públicos del mismo proyecto.

Artículo 19.-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 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 20.-CESIONES URBANÍSTICAS MÍNIMAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ZONALES, LOCALES Y VECINALES.

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

TABLA 8.-

CESIONES OBLIGATORIAS		
EDIFICABILIDAD BÁSICA ADOPTADA PARA EL PLAN PARCIAL		172,827.41
CESIONES A	0.0667	11,527.59
GLOBO DEL 20% PARA EDIFICACIONES	2,305.52	
GLOBO DEL 80 % PARA PARQUE ZONAL	9,222.07	
CESIONES B	0.3334	57,620.66
GLOBO DEL 20% PARA EDIFICACIONES	11,524.13	
GLOBO DEL 40 % PARA PARQUE LOCAL	23,048.26	
GLOBOS 40 % PARA PARQUES VECINALES (CESIONES DIFERIDAS)	23,048.26	

Las cesiones obligatorias para parques y equipamientos en el Plan Parcial “EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21” se proveerán tal como se señala en la tabla siguiente:

TABLA 9.-

CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER ZONAL Y LOCAL	
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO ZONAL	11,527.59
GLOBO A-1	2,096.95
GLOBO A-2	7,625.73
GLOBO A-3	1,804.91
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO LOCAL Y VECINAL	34,572.40
GLOBO B-1	28,042.45





GLOBO B-2	621.10
GLOBO B-3	3,398.29
GLOBO B-4	2,510.56

Parágrafo 1º. El requerimiento general de cesiones urbanísticas mínimas tipo A y tipo B, excepto las cesiones diferidas de escala vecinal, se localizan en plan parcial de conformidad con lo indicado en el plano PP-FL-N-03 ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS – PLANO 5 de 10 que hace parte integral del presente acto administrativo.

Artículo 21.-CESIONES URBANÍSTICAS MÍNIMAS 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 se deben entregar al interior de los superlotes 3 y 5, de la siguiente manera:

TABLA N° 10.-

CESIONES VECINALES PENDIENTES		
NOMBRE	% DE ASIGNACIÓN DE CARGA DE CESIONES PENDIENTES	CESIONES PENDIENTES
SL-1	0%	
SL-2	0%	
SL-3	35%	8,066.89
SL-4	0%	
SL-5	65%	14,981.37
L-6	0%	
TOTALES	100%	23,048.26

Artículo 22.-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:

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

Parágrafo: Para la localización de las cesiones urbanísticas mínimas diferidas, no habrá lugar a la compensación en dinero o canje por otros inmuebles.

Artículo 23.-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 1º: 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 24.-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.

Artículo 25.-Generación de suelo para espacio público del asentamiento Portales del Llano.

En cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, y dentro del proceso de concertación del plan parcial tal como consta en el acta número 050 del 25 de septiembre de 2015, se acordó entre la Secretaría de Planeación Municipal y los promotores del Plan Parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" generar tres globos de terreno que suman 18.605,25 m² para ser destinados a provisión de espacio público y equipamientos colectivos del Barrio Portales del Llano para permitir culminar el proceso de legalización de dicho barrio.

De acuerdo con el acta señala en el inciso anterior, y basados en las disposiciones de los numerales 2 y 5 del artículo 84 de la ley 388 de 1997, se acordó que los predios serán transferidos al Municipio de Villavicencio como medio de pago total o parcial de la participación en plusvalía de acuerdo con los correspondientes avalúos que se harán practicar por expertos contratados para tal efecto.

Los globos que serán transferidos al Municipio de Villavicencio se encuentran debidamente identificados, delimitados y georeferenciados en el plano PP-FL-N-01 PROPUESTA URBANA (3 DE 10) y corresponden a lo señalado en la tabla siguiente:

TABLA N°11.-

GLOBOS PARA TRANSFERENCIA AL MUNICIPIO CON DESTINO A ESPACIO PUBLICO DEL BARRIO PORTALES DEL LLANO	
ÁREAS RESERVADAS PARA EL BARRIO PORTALES DEL LLANO	18,605.25
AS-1	13,739.45
AS-2	4,517.80
AS-3	348.00

CAPITULO V

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:

- a) Aprovechamiento Urbanístico BásicoMínimo
- b) Aprovechamiento Urbanístico Adicional.

Artículo 27.-APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BÁSICO MÍNIMO.

Entiéndase como aprovechamiento urbanístico básico mínimo la edificabilidad básica asignada para el plan parcial de, la cual consiste en: 172,827.41m², resultante de la evaluación efectuada dentro del proceso de concertación surtido entre la Secretaria de Planeación Municipal y los promotores del Plan Parcial, por medio de la cual se destina una porción de suelo del plan parcial para ser trasferida al Municipio de Villavicencio con el objeto de generar espacio público para el proceso de legalización y mejoramiento del asentamiento Portales del Llano de acuerdo a lo acordado en el acta 050 del 25 de septiembre de 2015.

Artículo 28.-REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD BÁSICA

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

TABLA N° 12.-

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD E ÍNDICES - REPARTO EDIFICABILIDAD BASICA								
NOMBRE	ÁREA ANTES DE CESIONES PENDIENTES	% DE ASIGNACIÓN DE CESIONES PENDIENTES	CESIONES PENDIENTES	ÁREA PRIVADA DESPUÉS DE CESIONES PENDIENTES	% SOBRE ÁREA PRIVADA	EDIFICABILIDAD BÁSICA	I.O	I.C. BÁSICO SOBRE AREA PRIVADA
SL-1	5,207.48			5,207.48	4.66%	8,062.13	0.6	1.55
SL-2	849.43			849.43	0.76%	1,315.07	0.6	1.55
SL-3	40,286.87	35%	8,066.89	32,219.98	28.86%	49,882.41	0.6	1.55
SL-4	6,144.82			6,144.82	5.50%	9,513.30	0.6	1.55
SL-5	81,957.59	65%	14,981.37	66,976.22	60.00%	103,691.42	0.6	1.55
L-6	234.52			234.52	0.21%	363.08	0.8	1.55
TOTALE S	134,680.71	100%	23,048.26	111,632.45	100.00%	172,827.41		

Artículo 29.-APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL

El aprovechamiento urbanístico adicional corresponde a los Derechos de Edificabilidad Adicional (D.E.A.) que sean asignados mediante la aplicación del Decreto N°101 de 2014, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, por medio del cual en contraprestación por la participación de las cargas generales correspondientes a la entrega de suelo, los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad podrán obtener una mayor edificabilidad para los predios objeto de planificación.

Artículo 30.-ÍNDICES Y ALTURAS.

Los índices y las alturas determinadas para cada uno de los superlotes de conformidad con el aprovechamiento básico mínimo de 172.827,41 m²del presente plan parcial, se relacionan en la siguiente tabla:

TABLA N° 13.-

ÍNDICES PARA EDIFICABILIDAD BASICA Y ALTURAS				
NOMBRE	EDIFICABILIDAD BÁSICA	I.O	I.C. BÁSICO SOBRE AREA PRIVADA	N°. DE PISOS



SL-1	8,062.13	0.6	1.55	15
SL-2	1,315.07	0.6	1.55	15
SL-3	49,882.41	0.6	1.55	15
SL-4	9,513.30	0.6	1.55	15
SL-5	103,691.42	0.6	1.55	15
L-6	363.08	0.8	1.55	3
TOTALES	172,827.41			

Parágrafo 1º: La implementación de los aprovechamientos básicos mínimos y/o el aprovechamiento adicional, en ningún caso podrá sobrepasar las densidades máximas aprobadas por el Plan Ordenamiento Territorial 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 que se genere por la cesión del suelo para la construcción de las infraestructuras viales que corresponden a carga general, excepto en el caso que el promotor decida obtener una mayor edificabilidad con la participación en la construcción de las cargas generales, siempre y cuando su aplicación no exceda las densidades máximas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 31.- 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° 14.-

DENSIDAD EN VIV/Ha			
CALCULO DE NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS			
AREA NETA URBANIZABLE			217,157.34
DENSIDAD MÁXIMA POSIBLE (VIV./Ha)			260
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS			5,646.00
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR SUPERLOTE			
NOMBRE	AREA PRIVADA DESPUES DE CESIONES PENDIENTES	%	NO. VIVIENDAS POR SL.
SL-1	5,207.48	4.66%	263.00
SL-2	849.43	0.76%	43.00
SL-3	32,219.98	28.86%	1,630.00
SL-4	6,144.82	5.50%	311.00
SL-5	66,976.22	60.00%	3,395.00
L-6	234.52	0.21%	4.00
TOTAL	111,632.45	100%	5,646.00

CAPITULO VI

CARGAS URBANÍSTICAS

Artículo 32.- CARGAS GENERALES.

Son cargas generales para el presente plan parcial de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, las que se relacionan a continuación:



TABLA N° 15.-

CUADRO DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES	
ÁREA DEL PLAN PARCIAL	275,785.21
AFECTACIONES	51,711.52
PROTECCIÓN AMBIENTAL	2,637.45
AFECTACIONES VIALES (CARGA GENERAL)	49.074,07
AVENIDA COLOMBIA	25,244.52
CARRETERA NACIONAL NORTE	2,749.16
CARRETERA NACIONAL SUR	21,080.39
ÁREA NETA URBANIZABLE	224,073.69

Artículo 33.-CARGAS LOCALES.

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

- a) Sistema vial local: La carga corresponde a la cesión gratuita al espacio público del suelo y la construcción de Vías vehiculares con perfiles V-25, V-15 y V-12, establecidas en el artículo 16 del presente acto administrativo, localizadas en el plano PP-FL-N-02 RED VIAL Y PERFILES N°(4 de 10) que hace parte integral del presente acto administrativo. La carga sobre la vía con perfil V-25, recae sobre el porcentaje del trazado que afecta el área objeto del presente plan parcial.
- a) 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.
- b) 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.
- c) La obligatoriedad de construir la vivienda de interés social prioritario (VISP), se determina como una carga local de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, por lo cual los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los 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 34.-REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los súper lotes que lo conforman, aceptan participar en las cargas generales de que trata el artículo 32 del presente acto administrativo, en el cual como mínimo deben entregar el suelo correspondiente al Sistema de la Red Vial y/o de Transporte Público que hagan parte del área objeto de planificación, en las condiciones que reglamente la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

En virtud de lo anterior y en aplicación al Decreto 101 de 2014 los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los súper lotes, en contraprestación por la participación en las cargas generales, obtendrán un aprovechamiento urbanístico adicional, el cual será distribuido en cada uno de los superlotes, de conformidad con los porcentajes indicados en la tabla 15 del artículo 29 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 18 del artículo 32 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 Secretaria de Planeación Municipal y esta expida el acto administrativo que otorgue los derechos de edificabilidad de conformidad con lo establecido en el Decreto 101 de 2014.

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

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

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

CAPITULO VII

USOS DEL SUELO

Artículo 35.- ASIGNACIÓN DE USOS

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

TABLA N° 16.-

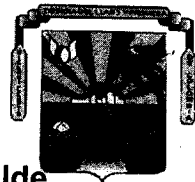
USOS	
NOMBRE	ÁREA DE ACTIVIDAD
SL-1	A.A.R.-3
SL-2	A.A.R.-3
SL-3	A.A.R.-3
SL-4	A.A.R.-3
SL-5	A.A.R.-3
L-6	A.A.R.-3

Artículo 36.- RÉGIMEN DE USOS.

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

TABLA N° 17.-

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 1º: Los usos que no aparezcan relacionados en la tabla del presente artículo se entenderán como prohibidos.

Artículo 37.-INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO- PLAN DE IMPLANTACIÓN.

De conformidad con el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá de la aplicación del plan de implantación de uso para los proyectos a localizarse dentro del área de planificación que cumpla con lo dispuesto en el artículo 38 del presente acto administrativo.

Artículo 38.-CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS

1. CONDICIONES DE ACCESO.

- a) Ningún uso podrá tener acceso vehicular directo desde la Avenida Colombia o la Carretera Nacional. En caso de ser necesario se deberán plantear vías locales adicionales o vías de servicio.
- b) Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 15 del presente acto administrativo, por lo tanto los proyectos que generen un uso de alto impacto, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Movilidad en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar estos impactos, conforme a lo señalado en el artículo 2.2.6.1.2.1.12 del decreto único reglamentario del sector vivienda 1077 de 2015. 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 VIII

TRATAMIENTO DE LOS COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 39.-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.

Artículo 40.-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° 18.-

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

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



- 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 41.-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 empujar 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.

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 42.-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 máquinas 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 43.-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 44.-CERRAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO.

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

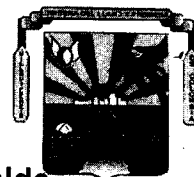
CAPITULO IX

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 45.-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 (VISP) de conformidad con lo previsto en el presente acto administrativo.

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

Artículo 46.-CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN.

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

Artículo 47.-INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.

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

Artículo 48.-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 49.-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 50.-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 51.-UNIDADES DE GESTIÓN Y ETAPAS DE DESARROLLO.

Para el del Plan Parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21", se determina desarrollar los predios del área objeto de planificación a través de una única "Unidad de Gestión" de acuerdo a lo definido en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, la cual se señala en el plano PP-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, el cual será desarrollado por etapas, tal como lo indican las siguientes tablas:

TABLA N° 19.-

DATOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN				
ÁREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	NUMERO CATASTRAL	TITULARES	



ÁREA TOTAL PREDIO EL FLORESTAL	275,785.21	230-489 (CERRADO)	50001-00-17-0172-0001-000 EN MAYOR EXTENSIÓN	MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO M.C. CONSTRUCCIONES LTDA 80%- TRAIING TRABAJOS DE INGENIERIA LTDA 20% M.C. CONSTRUCCIONES LTDA 80%- TRAIING TRABAJOS DE INGENIERIA LTDA 20%
ÁREA AFECTACIÓN AVENIDA COLOMBIA	25,244.52	230-196752		
ÁREA REMANENTE 1	26,423.46	230-196753		
ÁREA REMANENTE 2	224,117.23	230-196754		

El plan parcial "EL FLORESTAL ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 21" se desarrollará en 3 etapas cuyos cuadros de áreas se señalan a continuación:

TABLA N° 20.-

ETAPA 1	
AREA DE LA ETAPA	25,244.52
AFECTACIONES O RESERVAS PARA FUTURA AFECTACION	25,244.52
AFECTACIONES VIALES	25,244.52
AVENIDA COLOMBIA	25,244.52

TABLA N° 21.-

ETAPA 2	
AREA DE LA ETAPA	184,706.05
AFECTACIONES O RESERVAS PARA FUTURA AFECTACION	26,978.92
AFECTACIONES VIALES	26,978.92
CARRETERA NACIONAL NORTE	2,749.16
CARRETERA NACIONAL SUR	21,080.39
VÍA V-25 TM ORIENTE	3,149.37
ESPACIO PÚBLICO	56,929.77
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO ZONAL	11,527.59
GLOBO A-1	2,096.95
GLOBO A-2	7,625.73
GLOBO A-3	1,804.91
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO LOCAL Y VECINAL	32,061.84
GLOBO B-1	28,042.45
GLOBO B-2	621.10
GLOBO B-3	3,398.29
CESIONES PARA VÍAS LOCALES	13,340.34
VÍA LOCAL B (V-9)	440.33
VIA LOCAL C (V-12)	151.86
VÍA LOCAL D1 (V-15)	4,871.16
VÍA LOCAL D2 (V-12)	520.58
VÍA LOCAL E (V-12)	3,493.31



VÍA LOCAL 1A (V-12)	1,829.47	
VÍA LOCAL 1B (V-12)	360.81	
VÍA LOCAL 2 (V-12)	1,672.82	
ÁREAS PRIVADAS		82,192.11
SL-5	81,957.59	
L-6	234.52	
ÁREAS RESERVADAS PARA ASENTAMIENTO		18,605.25
AS-1	13,739.45	
AS-2	4,517.80	
AS-3	348.00	

TABLA N° 22.-

ETAPA 3		
ÁREA DE LA ETAPA		65,834.64
AFECCIONES		6,404.43
PROTECCIÓN AMBIENTAL	2,637.45	
AFECCIONES VIALES	3,766.98	
VÍA V-25 TM OCCIDENTE	3,766.98	
ESPACIO PÚBLICO		6,941.61
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO LOCAL Y VECINAL	2,510.56	
GLOBO B-4	2,510.56	
CESIONES PARA VÍAS LOCALES	4,431.05	
VÍA LOCAL A- (V-15)	4,431.05	
ÁREAS PRIVADAS		52,488.60
SL-1	5,207.48	
SL-2	849.43	
SL-3	40,286.87	
SL-4	6,144.82	

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

Artículo 52.- OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUIR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO.

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

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

TABLA N° 23.-

PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO	
EDIFICABILIDAD BÁSICA EN EL PLAN PARCIAL	172,827.41
PORCENTAJE PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO	20.00%
EDIFICABILIDAD MINIMA OBLIGATORIA DE V.I.P.	34,565.48

Parágrafo 1: La obligación establecida en el presente artículo será exigible salvo que de conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 se trate de suelos que se destinen a usos industriales, dotacionales o institucionales, según el régimen de usos que se concrete en la respectiva licencia de urbanización y/o construcción.

Artículo 53.-HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA.

Con la adopción del plan parcial "EL FLORESTAL 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 y la Ley 388 de 1997.

Artículo 54.-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-FL-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 55.-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 de Urbanística verificar el pago de la participación en plusvalía, requisito sin el cual no se puede proferir la respectiva licencia.

Artículo 56.-REMISIÓN A OTRA NORMAS.

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

Artículo 57.-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 "EL FLORESTAL 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 58.- IMPRECISIONES CARTOGRÁFICAS.

De presentarse inconsistencias o discrepancias entre lo aquí dispuesto y los planos que hacen parte del mismo, prevalecerá lo establecido en el texto del presente Decreto.

Artículo 59.-RECURSOS

Contra el presente Decreto procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, conforme a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (C.P.A.C.A).

Artículo 60.-VIGENCIA

1. El presente Decreto rige a partir del momento de su notificación y publicación.
2. La vigencia del Plan Parcial será de dos (2) años para la obtención de la primera licencia de urbanización. Si cumplido este término no se ha obtenido la primera licencia de urbanización se entenderá por vencido lo adoptado en el presente decreto.
3. Una vez expedida la primera licencia de urbanización (incluida la aprobación del proyecto urbanístico general) se deberá tener en cuenta la aplicabilidad de los artículos 2.2.6.1.2.4.2. Vigencia de las Licencias de Urbanizaciones por etapas y Proyecto Urbanístico General y 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de Normas Urbanísticas y Revalidaciones de Licencias del Decreto 1077 de 2015.

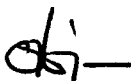
Dado en Villavicencio a los,

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


WILMAR ORLANDO BARBOSA ROZO
Alcalde de Villavicencio

28 JUL 2016


ING. MANUEL EDUARDO HERRERA PABÓN
Secretario de Planeación Municipal

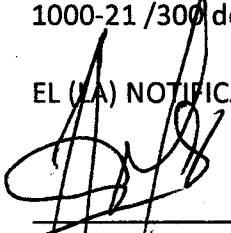

Revisó: **ARQ. JAVIER ALEJANDRO RUIZ ACOSTA**
Director de Ordenamiento Territorial
Revisó: **ABG. LUIS ENRIQUE CORTÉS FANDIÑO**
Abogado Asesor Externo
Proyectó: **ARQ. LILIANA PINZOS MONTENEGRO**
Profesional Universitario

ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Hoy, 11 de Agosto de 2016, siendo las 10 a.m., se presenta ante este Despacho el Señor **MARCO ANTONIO PARRA GUTIERREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.312.248 de Bogotá (Cundinamarca), actuando en calidad de apoderado del plan parcial EL FLORESTAL AREA MORFOLOGICA HOMOGENEA 21", con el fin de notificarse personalmente del contenido del Decreto No. 1000-21 /300 del 28 de Julio de 2016 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPASION URBANA " EL FORESTAL AREA MORFOLOGICA HOMOGENEA 21"

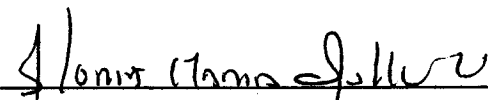
Para constancia se firma en Villavicencio - Meta a los once (11) días del mes de Agosto de 2016 y se entrega al notificado de un ejemplar en forma gratuita de la DECRETO No. 1000-21 /300 del 28 de Julio de 2016

EL (LA) NOTIFICADO(A)



MARCO ANTONIO PARRA GUTIERREZ
C.C No. 17.312.248 DE BOGOTA (Cundinamarca)
Quien notifica

QUIEN NOTIFICA:



GLORIA MARINA GALLO MONCADA
C.C. 40.368.317 de Villavicencio
Auxiliar Administrativo grado 07