



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT.800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
**( 16 ABR. 2021 )**

*"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo "Santa Cruz 2", localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*

**EL ALCALDE MUNICIPAL DE IBAGUÉ,**

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en particular las que le confiere el artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 33 de la Ley 152 de 1994; el Artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 y especialmente a lo contemplado en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014,

**CONSIDERANDO**

Que la Constitución Política de Colombia de 1991, define al Alcalde como principal jefe de la administración local y representante legal del Municipio, a quien corresponde ejercer la potestad reglamentaria, impartir las órdenes, adoptar las medidas y ejercer los controles necesarios para garantizar que los bienes y los servicios a cargo del Municipio guarden sujeción a los principios que enmarcan la función administrativa; así como ser el máximo orientador de la Planeación de la entidad territorial.

Que según lo establecido en el artículo 58 ibídem, "(...) *la propiedad es una función social que implica obligaciones, a la cual le es inherente una función ecológica*".

Que el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, determina los principios en los que debe fundamentarse el ordenamiento en el territorio nacional, en los siguientes términos: "1. *La función social y ecológica de la propiedad. 2. La prevalencia del interés general sobre el particular. 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*"

Que el artículo 3 ibídem establece que "*El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.*"

Que el artículo 8 ibídem, dispone que "*La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo*".

Que el artículo 19 de la precitada Ley, define *los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de*



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
**( 16 ABR. 2021 )**

*"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo "Santa Cruz 2", localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*

*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, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.*

Que por su parte el artículo 476 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 *"Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*, define el Plan Parcial como *"un instrumento especial de planeamiento que se adopta mediante decreto del Alcalde Municipal y cuyo objeto es el de establecer las normas urbanísticas complementarias o específicas y las de gestión para la respectiva operación o actuación urbanística, de manera integral, respecto de todas las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana, de todas las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, y de aquellas destinadas a la ejecución de proyectos urbanos integrales, macroproyectos y otras operaciones urbanas especiales localizadas en suelo urbano para las cuales se exija este tipo de instrumento en este Plan de Ordenamiento"*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, compiló la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, adopción y ajuste de un plan parcial.

Que el parágrafo 4 del artículo 29 de la ley 2079 de 2021, modifica el artículo 27 de la ley 388 de 1997, establece que *"el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuara teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.*

Que el Capítulo IV del Decreto Municipal No. 1000-0543 de 2015 *"Por el cual se reglamentan los instrumentos de Planeación y Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué"*, establece entre otras, los requisitos y directrices para la formulación de los planes parciales y determina que todas las normas de orden nacional que establezcan las determinantes y lineamientos para el desarrollo de los planes parciales deberán ser acogidas en toda su extensión.

Que mediante el Decreto Municipal 1000-0834 del 21 de 2018, se adoptó el Plan Parcial denominado "Santa Cruz 2" ubicado en el sector del parque deportivo en el suelo de expansión de la ciudad de Ibagué.

Que mediante Decreto Municipal 1000-1086 de 2018, se corrigen errores formales en el decreto 1000-0834 de 2018, por medio del cual se adopta el plan parcial de expansión urbana "Santa Cruz 2".



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
( 16 ABR. 2021 )

*“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo “Santa Cruz 2”, localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”*

Que mediante Resolución 0077 del 17 de mayo de 2019, la Secretaría de Planeación Municipal estableció el efecto plusvalía correspondiente al Plan Parcial “Santa Cruz 2” y determinó el monto de su participación de acuerdo a lo contenido en el Acuerdo Municipal 002 de 2014 y en el Decreto Municipal 1000-0696 de 2014.

Que mediante Resolución 0170 del 30 de agosto de 2019, la Secretaría de Planeación Municipal revocó la Resolución 0077 del 17 de mayo de 2019 que estableció el efecto plusvalía correspondiente al Plan Parcial “Santa Cruz 2”.

Que el abogado Juan Manuel González Garavito en su condición de apoderado de los promotores, a través del oficio con radicado 2019-74399 aduce que por motivos relacionados con los aprovechamientos resultantes del Plan Parcial propuestos de forma ajena a los potenciales del mercado y al futuro desarrollo al interior del área de delimitación, se genera la necesidad de ajustar el plan parcial “Santa Cruz 2”, respecto a los usos permitidos.

Que con base en lo anterior y de acuerdo a lo contenido en la normatividad vigente, por iniciativa del promotor del plan parcial Santa Cruz 2, en el Despacho de la Dirección de Ordenamiento Territorial se surtió el siguiente procedimiento:

1. Radicación de la formulación del ajuste del plan parcial

Que la señora JULIA AURORA RAMÍREZ LUNA, identificada con cédula de ciudadanía número 65.755.397 de Ibagué, representante legal de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ SAS, identificada con NIT 900.180.976-9, titular del derecho de dominio de los predios identificados con matrícula inmobiliaria 350-261841 y 350-211895, mediante radicados 1210-2020-023444, 1210-2020-34449, 1210-2020-042082, allega la formulación del ajuste al plan parcial de expansión urbana denominado “Santa Cruz 2”.

Que mediante oficio 1210-2020-032263 del 21 de agosto de 2020 la Secretaría de Planeación Municipal informó que, revisada la documentación radicada se da cumplimiento a los requisitos formales señalados en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en consecuencia se dio inicio a la revisión de la formulación del ajuste al plan parcial objeto del presente acto administrativo.

2. Revisión de la formulación del proyecto de plan parcial

Que a través del oficio con radicado N°1210-2020-40649 del 01 de octubre de 2020, la Secretaría de Planeación Municipal, con base a lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, determinó prorrogar por treinta (30) días más la revisión de del proyecto de modificación del plan parcial “Santa Cruz 2”.

Que revisado el proyecto de ajuste, a la luz de las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y demás normatividad vigente, de acuerdo a los aspectos sobre los cuales se solicitó de manera expresa la modificación, y con



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT.800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
**( 16 ABR. 2021 )**

*"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo "Santa Cruz 2", localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*

fundamento en las normas vigentes para su aprobación inicial, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, conforme al artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, expide el oficio N°1210-2020-049860 del 13 de noviembre de 2020, en el cual informa a los promotores las correcciones, actualizaciones, aclaraciones y observaciones pertinentes del proyecto necesarias para expedir el concepto de viabilidad.

**3. Respuesta acta de observaciones**

Que mediante documento con radicado N°2021-01288, los promotores radican la respuesta al acta de observaciones emitida por la Secretaría de Planeación Municipal. Allegando ante la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible un total de once (11) archivos como parte de la documentación suministrada que contiene las correcciones, actualizaciones o aclaraciones que fueron realizadas para el proyecto de plan parcial en mención.

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que *"Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones."*

Que el solicitante, asume en forma exclusiva la responsabilidad futura derivada de la omisión de vecinos colindantes que no haya identificado y a los cuales no se haya notificado, toda vez que en los documentos allegados manifiesta:

*"dentro de los vecinos colindantes del Plan Parcial se encuentra el mismo propietario que corresponde a la Sociedad inversiones Inmobiliarias Santa Cruz SAS.*

- *Por el Norte: Vía aeropuerto propiedad del Municipio de Ibagué.*
- *Por el Sur: Rio Opia, e Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz SAS. Carrera 5 # 41-20 Edificio F-25 Oficina 13-08 correo electrónico: juliaramirez81@hotmail.com.*
- *Por el Oriente: Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz SAS. Carrera 5 # 41-20 Edificio F-25 Oficina 13-08 correo electrónico: juliaramirez81@hotmail.com.*
- *Por el Occidente: Plan Parcial Santa Cruz 1. Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz SAS Carrera 5 # 41-20 Edificio F-25 Oficina 13-08 correo electrónico: juliaramirez81@hotmail.com."*

Que de acuerdo a esto no se requirió citar a la Sociedad inversiones Inmobiliarias Santa Cruz SAS, toda vez que por medio de su representante legal la señora Julia Aurora Ramírez Luna son los mismos solicitantes del ajuste en mención.

**4. Resolución de viabilidad**

Que las correcciones, actualizaciones o aclaraciones de los aspectos sobre los cuales se solicitó de manera expresa la modificación con base en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, atendiendo a los lineamientos urbanísticos de acuerdo a las



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT.800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
**( 16 ABR. 2021 )**

*"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo "Santa Cruz 2", localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*

recomendaciones emitidas por la Secretaría de Planeación Municipal, fueron realizadas con base en las normas establecidas en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014- POT y la demás normatividad vigente.

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad a la formulación del ajuste del plan parcial de desarrollo denominado 'Santa Cruz 2', mediante Resolución N°0002 del 13 de enero de 2021 *"Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación del ajuste del plan parcial de desarrollo denominado 'Santa Cruz 2', localizado en el suelo de expansión 'parque deportivo' del municipio de Ibagué"*.

5. Concertación ambiental

Que el presente ajuste del plan parcial de desarrollo denominado 'Santa Cruz 2', no es objeto de concertación ambiental, ya que los aspectos sobre los cuales se solicitó de manera expresa su ajuste, no varían los aspectos ambientales contenidos en la Resolución 0221 del 29 de enero de 2018 por medio de la cual la Corporación Autónoma Regional del Tolima aprueba el acta de concertación del Plan Parcial en mención, previa expedición del Decreto Municipal 1000-0834 del 21 de septiembre de 2018; aspectos que fueron revisados de conformidad con el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

6. Participación en plusvalía

Según el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal N°002 de 2014 y el Decreto Municipal N°1000-0696 de 2014 y en concordancia con la Resolución 0170 del 17 de mayo de 2019, se realizará el estudio técnico para determinar hechos generadores de participación en plusvalía ya que la modificación del plan parcial de desarrollo "Santa Cruz 2" incide en las condiciones normativas de uso del suelo.

Que de conformidad con el párrafo 4 del artículo 29 de la ley 2079 de 2021, que modifica el artículo 27 de la ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el presente decreto se emite únicamente respecto de los aspectos sobre los cuales se solicitó de manera expresa su ajuste o modificación.

7. Actualización información predial

Que el predio denominado LOTE 1B –área remanente Santa Cruz 2– cuenta con una cabida de 1.359,67 m2 de acuerdo a lo contenido en la escritura pública No. 280 del 26 de febrero de 2020 suscrita en la Notaria Segunda de Ibagué, y forma parte de la configuración predial del Plan Parcial Santa Cruz 2, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0834 del 21 de septiembre de 2018, predio que se identifica en la actualidad con la matrícula inmobiliaria No.350-261841, la cual se desprende de la matrícula inmobiliaria 350-211716.

Que en virtud de lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal, en ejercicio de sus funciones y competencias, verificó el cumplimiento de las exigencias normativas



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
**( 16 ABR. 2021 )**

*“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo “Santa Cruz 2”, localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”*

establecidas en la ley 388 de 1997 el Decreto Nacional 1077 de 2015, y los Decretos Municipales 1000-0823 de 2014, 1000-0543 de 2015, 1000-0834 de 2018, Decreto 1000-1086 de 2018, ley 2019 de 2021 y demás normatividad vigente, por lo tanto, se procede a la adopción de la modificación del plan parcial de desarrollo “Santa Cruz 2”, localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo, en los términos establecidos en el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía que forman parte integral del presente acto administrativo. El presente decreto se expide únicamente con relación a los aspectos sobre los cuales se solicitó de manera expresa su ajuste o modificación.

En mérito de lo expuesto, el Alcalde Municipal de Ibagué en cumplimiento de sus funciones Constitucionales y legales,

**DECRETA**

**ARTÍCULO 1º: MODIFICAR** el artículo 2 del Decreto Municipal 1000-0834 de 2018 “Por medio del cual se adopta el plan parcial de expansión urbana “Santa Cruz 2”, ubicado en el sector Parque Deportivo del municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones”, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 2- CONFORMACIÓN PREDIAL.** El área total de planificación del Plan Parcial Santa Cruz 2, es de UN MILLÓN QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (1.584.609,45M2), es decir 158.4 Has con 609,45 m, ubicados en el sector “Parque Deportivo” del municipio de Ibagué.

Los predios que conforman el polígono del presente plan parcial y que se encuentran dentro de los límites del área de planificación listados en el documento técnico de soporte, son los siguientes:

Identificación	Matrícula Inmobiliaria	Área de Planificación (M2)	Propietario
Lote Santa Cruz	350-211895	1.514.421,48	Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S.
Vía Aeropuerto	350-219472	68.828,30	Municipio de Ibagué
Lote 1B - área remanente Santa Cruz 2	350-261841	1.359.67	Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S.
<b>Total Áreas</b>		<b>1.584.609,45</b>	

Los predios que conforman el polígono del presente Plan Parcial cuentan con las siguientes características:

2.1. Lote Santa Cruz: Su área total se ubica en suelo con categorías de expansión urbana y suelo rural. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015; se excluye del presente instrumento de gestión el área del predio ubicada en suelo rural, resultando en un área de planificación menor a la extensión total del Predio.

2.2. Vía Aeropuerto: Corresponde al área de terreno cedida en el año 2015 por parte de Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S. al Municipio de Ibagué, con destino a uso público para la vía de la carrera 12 sur que conduce al Aeropuerto. Este suelo no es objeto de reparto dentro del Plan Parcial y en la actualidad es propiedad del municipio.

2.3. Lote área remanente Santa Cruz 2: Se incluye dentro del área de planificación, este lote corresponde al área de antejardín sobre la vía 103”

**ARTÍCULO 2º: MODIFICAR** el artículo 35 del Decreto Municipal 1000-0834 de 2018 “Por medio del cual se adopta el plan parcial de expansión urbana “Santa Cruz 2”, ubicado en

☎Carrera 2 Calle 17 CAM Galarza - Ibagué  
Teléfono 2611775 – 2611896 Fax 2611762 [planeacion@ibague.gov.co](mailto:planeacion@ibague.gov.co)  
Código Postal 730006



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. . 0 1 5 5**  
**( 1 6 ABR. 2021 )**

*“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo “Santa Cruz 2”, localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”*

*el sector Parque Deportivo del municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones”, el cual quedará así:*

**“ARTÍCULO 35. CUADRO GENERAL DE ÁREAS.** *Se adopta el siguiente cuadro de áreas generales para el desarrollo del presente Plan Parcial, de conformidad con lo dispuesto en el Plano No. 3 de 14 “Plano General de la Propuesta Urbana” y el Documento Técnico de Soporte, los cuales hacen parte integral de este Decreto.*

Cuadro de Áreas General		Porcentaje	Área	Unid ad
VE-1 Vía Aeropuerto			68.828,30	m2
Lote 1-B			1.359,67	m2
Área Bruta Hacienda Santa Cruz			1.514.421,48	m2
Área de planificación del plan parcial			1.584.609,45	m2
Suelo No Objeto de Reparto	Vía Aeropuerto		68.828,30	m2
Área Bruta Hacienda Santa Cruz		100%	1.515.781,15	m2
<b>Afectaciones</b>				<b>Unid ad</b>
Suelo No Objeto de Reparto	Cuerpos de Agua (Lámina de Agua + Mancha de inundación)	Río Opia	3.210,40	m2
		Cauce Intermitente Santa Cruz	2.652,56	m2
		Drenaje NN2	1.377,60	m2
	Sub Total		7.240,56	m2
	Retiro de protección y Aislamiento de Rondas Hídricas	Retiro de Protección Río Opia	22.121,56	m2
		Retiro de Protección Cauce Intermitente Santa Cruz	26.526,09	m2
		Retiro de Protección Drenaje NN2	9.643,20	m2
	Sub Total		58.290,85	m2
Suelo No Objeto de Reparto			65.531,41	m2
Suelo Objeto de Reparto			1.450.249,74	m2
<b>Afectaciones</b>				<b>Unid ad</b>
Carga General	Malla vial Primaria	VE-2 Calle 103	15.589,99	m2
		VE-3 Calle 117	29.720,02	m2
		VE-4 Calle 125	29.107,19	m2



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT.800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. 0 1 5 5**  
**( 1 6 ABR. 2021 )**

*"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo "Santa Cruz 2", localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*

	Sub Total		74.417,20	m2	
Área Neta		90,77%	1.375.832,54	m2	
Áreas de Cesión	Cobertura	Polígono	%	Área	Unid ad
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	Ciudad		4,10%	56.437,50	m2
		ZV-1	15.00 5,88		m2
		ZV-2	14.40 6,59		m2
		ZV-3	19.02 3,10		m2
		ZV-4	8.001,93		m2
	Local		8,11%	111.626,07	m2
		ZV-4	2.075,68		m2
		ZV-5	15.662,63		m2
		ZV-6	11.017,56		m2
		ZV-7	39.307,55		m2
		ZV-8	25.061,50		m2
		ZV-9	13.218,68		m2
		ZV-10	5.282,47		m2
		Sub Total		12,22 %	168.063,57
Cesión para Equipamientos	Ciudad		4,08%	56.154,56	m2
		EQ-1	45.00 0,17		m2
		EQ-5	11.154,40		m2
	Local		2,04%	28.074,27	m2
		EQ-2	9.264,91		m2
		EQ-3	16.726,96		m2
		EQ-4	2.082,40		m2
		Sub Total		6,12%	84.228,83
Total Áreas de Cesión			18,34 %	252.292,40	m2





**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
**( 16 ABR. 2021 )**

*"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo "Santa Cruz 2", localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*

Malla vial Terciaria		Porcentaje	Área	Unidad
Vías Sector	Vía Sectorial VS-1 Carrera 13 bis Sur		16.363,75	m2
	Vía Sectorial VS-2 Carrera 13 a sur		15.815,53	m2
	Vía Sectorial VS-3 Carrera 14 sur		17.411,92	m2
	Vía Sectorial VS-4 Calle 110		26.038,51	m2
	Vía Sectorial VS-5 Calle 122		17.498,81	m2
	Sub Total			93.128,51
Vías Locales	Vía Local VL-1 Carrera 13 sur		4.293,42	m2
	Vía Local VL-2 Carrera 12a sur		12.930,88	m2
	Vía Local VL-3 Carrera 13b sur		29.007,85	m2
	Vía Local VL-4 Calle 106		4.292,24	m2
	Vía Local VL-5 Calle 119		10.496,27	m2
	Vía Local VL-6 Calle 128		3.503,71	m2
	Vía Local VL-7 Calle 132		5.007,65	m2
	Vía Local VL-8 Calle 135		3.441,56	m2
	Vía Local VL-9 Calle 139		3.402,12	m2
	Vía Local VL-10 Calle 141		3.331,45	m2
	Vía Local VL-11 Carrera 12a sur		18.639,28	m2
	Sub Total			98.346,42
Total Vías Locales		12,63%	191.474,93	m2
Áreas Útiles		61,49%	932.065,20	m2
Áreas Lotes Resultado	Lotes		Área	Unidad
	Lote 1		23.065,20	m2
	Lote 2		38.975,54	m2
	Lote 3		43.144,22	m2
	Lote 4		46.190,83	m2
	Lote 5		3.419,32	m2
	Lote 6		28.949,52	m2
	Lote 7		26.780,30	m2
	Lote 8		29.158,43	m2
	Lote 9		30.500,10	m2
	Lote 10		39.808,00	m2
	Lote 11		40.602,95	m2



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT.800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
**( 16 ABR. 2021 )**

*“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo “Santa Cruz 2”, localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”*

Lote 12		43.670,66	m2
Lote 13		47.072,24	m2
Lote 14		37.994,04	m2
Lote 15		46.547,34	m2
Lote 16		40.204,88	m2
Lote 17		22.063,15	m2
Lote 18		37.343,24	m2
Lote 19A		16.444,02	m2
Lote 19B		17.890,67	m2
Lote 20		43.413,25	m2
Lote 21		39.311,29	m2
Lote 22		29.747,00	m2
Lote 23		30.386,52	m2
Lote 24		23.755,92	m2
Lote 25		24.532,75	m2
Lote 26		32.214,57	m2
Lote 27		48.879,26	m2
Sub Total	932.065,20	932.065,20	m2

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las áreas útiles se encuentran espacializadas en el plano No. 10/14 Usos y Aprovechamientos; las áreas de vías se encuentran en los planos No. 4A/14 y 4B/14 Plano de la Red Vial y Perfiles Viales; las áreas para cesiones obligatorias en los planos No. 5A/14 y 5B/14 Espacio Público y de la Localización de equipamientos; y las afectaciones se encuentran en el plano No. 2/14 Localización de los sistemas Generales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todo ajuste derivado de trazados definitivos, ajustes topográficos o actualizaciones de las dimensiones de los predios producto de imprecisiones cartográficas, u otros ajustes no contemplados en este parágrafo que impliquen variación de las áreas al interior del plan parcial, deberán ser aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal de conformidad con lo establecido en el Artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

La modificación de las áreas del proyecto que se derive del pago de la participación en plusvalía con área útil, en los términos del artículo 84 de la Ley 388 de 1997, no requerirá aprobación de la Oficina de Planeación, manteniendo las áreas y localización de las cesiones y espacio público determinados en el presente plan parcial.”

**ARTÍCULO 3º: MODIFICAR** el artículo 38 del Decreto Municipal 1000-0834 de 2018 “Por medio del cual se adopta el plan parcial de expansión urbana “Santa Cruz 2”, ubicado en el sector Parque Deportivo del municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones”, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 38 – USOS.** Se permitirán los siguientes usos generales, previstos en el Plano No. 10/14 “Plano de Usos y Aprovechamientos” del presente plan parcial:



**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
**( 16 ABR. 2021 )**

*“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo “Santa Cruz 2”, localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”*

	ÁREAS
<b>COMERCIO ESPECIAL</b>	Lote 1, Lote 2, lote 3 y Lote 17
<b>RESIDENCIAL SECUNDARIO</b>	Lote 4, Lote 5, Lote 6 , Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, Lote 14, Lote 15, Lote 16, Lote 18, Lote 19 A, Lote 19 B, Lote 20, Lote 21, Lote 22, Lote 23, Lote 24, Lote 25, Lote 26, Lote 27.
<b>INSTITUCIONAL</b>	Eq-1.

Se adopta la siguiente Matriz de Usos del Suelo para el Plan Parcial Santa Cruz 2:

AREAS	VIVIENDA	SERVICIOS Y COMERCIO																INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL							
		EMPR. E INDUST.				PERSONALES				MANTENIMIENTO				C. ESPECIAL				C. PESADO											
		BASICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL
RESIDENCIAL SECUNDARIA	P	C	O	X	X	C	O	X	X	C	X	X	X	C	X	X	X	O	X	X	X	C	X	X	X	O	X	X	X
COMERCIO ESPECIAL	P	C	C	C	X	P	P	C	C	C	O	X	X	P	P	P	P	C	C	O	X	C	C	O	X	C	X	X	X
INSTITUCIONAL	C	C	C	C	O	C	C	O	X	C	O	X	X	C	C	O	X	O	X	X	X	P	P	P	P	O	X	X	X

Convenciones:  P Principa |  C Compatible  X Prohibido  O Condicionad o

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los lotes con frente sobre las vías Calle 103 y Vía Aeropuerto, en caso de ser subdivididos, la porción que no quede con frente sobre la vía su uso será el establecido en la clasificación de usos general y no el del corredor vial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Conforme con el artículo 248 del Decreto 1000-0823 de 2014, el Índice de saturación máximo permitido para las actividades compatibles con los usos principales, hasta el límite de su capacidad, no debe superar el 40% de los M2 construidos por predio.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En el presente Plan Parcial se acogen las definiciones y coberturas establecidas en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

**ARTÍCULO 4°. ACTUALIZAR** los documentos que se modifican del Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, que forman parte integral del presente decreto y por consiguiente hacen parte del plan parcial “Santa Cruz 2”, los cuales se individualizan de la siguiente forma:

- Documento Técnico de Soporte.
- Plano N°1. Plano topográfico del área de planificación.
- Plano N°2. Plano General de la Propuesta Urbana.
- Plano N°10. Plano de Usos y Aprovechamientos.

**Parágrafo Primero.** Se incorpora al Plan Parcial el Estudio de Isócronas allegado por el promotor como sustento para tramitar la revisión y aprobación de la modificación al Decreto Municipal 1000-0834 de 2018 “Por medio del cual se adopta el plan parcial de



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7



**DECRETO MUNICIPAL No. 0155**  
**( 16 ABR. 2021 )**

*“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de desarrollo “Santa Cruz 2”, localizado en el suelo de expansión Parque Deportivo del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”*

*expansión urbana “Santa Cruz 2”, ubicado en el sector Parque Deportivo del municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones”.*

**Parágrafo Segundo.** El presente decreto se emite únicamente respecto de los aspectos sobre los cuales se solicitó de manera expresa su ajuste o modificación. Las demás disposiciones relacionadas con el Plan Parcial Santa Cruz 2, se regirán de acuerdo con lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018.

**ARTÍCULO 5°. ORDENAR** a la Secretaría de Planeación Municipal, adelantar el procedimiento administrativo dispuesto para calcular la participación en plusvalía del Plan Parcial “Santa Cruz 2”, toda vez que la presente modificación incide en las condiciones normativas de uso del suelo de acuerdo al artículo 74 de la Ley 388 de 1997, al Acuerdo Municipal N°002 de 2014 y al Decreto Municipal N°1000-0696 de 2014.

**ARTÍCULO 6°. VIGENCIA Y DEROGATORIA.** El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Municipal de Ibagué, modifica los artículos 2, 35 y 38 del Decreto Municipal 1000-0834 de 2018 y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Ibagué, a los,

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CESAR AUGUSTO GUTIERREZ BARRETO**  
Alcalde Municipal (E)

**DORA PATRICIA MONTAÑA PUERTA**  
Secretaria de Planeación Municipal

Revisó: Andrea Mayoral Ortiz / Jefe Oficina Jurídica  
Revisó: Yury Cervera Ortiz / Directora OTS  
Abg. Luis Osman / ~~Contralor OTS~~  
Redactó: Arq. ~~Gerardo Reyes~~ / Profesional Universitario DOTS