Alcaldía de
IBAGUÉ

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE IBAGUÉ

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en particular las que le confiere el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política, el numeral 1° del artículo 33 de la Ley 152 de 1994, el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 476 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 de la Constitución Política señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que los artículos 82 y 334 ídem expresan respectivamente, por una parte, que las entidades públicas regularán la utilización del suelo en defensa del interés común y, por otra, que la dirección general de la economía está a cargo del Estado pudiendo intervenir, por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el artículo 311 ibídem asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *"(...) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*".

Que el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia de 1991, señala que es función del Alcalde: *"3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; (...)".*

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 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 modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, 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 que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto.(...)".*

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 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 Ley 388 de 1997.

Que el parágrafo 4 del artículo 27 ejusdem, contempla que *"El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará 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 artículo 38 ibídem, establece que *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".*

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", compila las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de planes parciales.

Que, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 reza: *"**Artículo 2.2.4.1.3.1 Expedición del decreto de adopción del plan parcial.** Una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto*

o la concertación ambiental, cuando sea el caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del presente decreto, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto."

Que, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 ibidem, replica los términos del parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, respecto del procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales y establece que *"El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario".*

Que 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 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 Departamento del Tolima"*, establece entre otras, los requisitos y directrices para el trámite, revisión, aprobación y adopción 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 1000-0224 del 17 de abril de 2018, se adoptó el Plan Parcial de expansión urbana denominado "Santa Cruz 1" ubicado en el sector del parque deportivo en el suelo de expansión de la ciudad de Ibagué.

Que, con relación a las cesiones urbanísticas, el Decreto Ibidem en el artículo 35 estableció lo siguiente:

"(...)

Áreas de Cesión		*LOTE 1-A*		*LOTE 1-B*		*Plan Parcial*
	Ciudad	*4%*	*4.119,80*	*4%*	*11.558,48*	*15.678,28*

Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes		*ZV-1*	*2.777,13*	*ZV-3*	*562,13*	
		ZV-2	*1.342,67*	*ZV-7*	*3.760,41*	
				ZV-8	*1.645,52*	
				ZV-9	*5.590,42*	
	Local	*8%*	*8.230,18*	*8%*	*23.171,60*	*31.401,78*
		ZV-1	*8.230,18*	*ZV-4*	*3.215,53*	
				ZV-5	*1.107,28*	
				ZV-6	*11.015,91*	
				ZV-7	*7.832,88*	
	Sub Total	*12%*	*12.349,98*	*12%*	*34.730,08*	*47.080,06*
Cesión para Equipamientos	***Ciudad***	***4%***	***4.000,11***	***4%***	***11.578,17***	***15.578,28***
		EQ-1	***4.000,11***	***EQ-2***	***6.416,19***	
				EQ-3	***5.161,98***	
	Local	***2%***	***2.000,00***	***2%***	***5.792,48***	***7.792,48***
		EQ-1	***2.000,00***	***EQ-3***	***5.792,48***	
	Sub Total	***6%***	***6.000,11***	***6%***	***17.370,65***	***23.370,76***
Total Áreas de Cesión		*18%*	*18.350,09*	*18%*	*52.100,73*	*70.450,82*

(...)" (Negrilla fuera de texto)

Que de conformidad con el artículo 12 del Plan Parcial Santa Cruz 1, contenido en el citado Decreto, se estableció respecto a la Vía Calle 103 VE-2, lo siguiente:

"(...)

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

VÍA Calle 103 VE-2: *Consta de una sección de 60 mts en un primer tramo (VE-2A) y se bifurca (en un tramo de 30 mts – VE-2B) para así albergar entre el separador un área útil. Este segundo tramo también incluye una porción del territorio adyacente del mismo propietario, parte del plan parcial Santa Cruz 2, lo cual se concertó previamente a la proyección del plan para lograr este remate.*

Por tratarse de una vía definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan Parcial se establece como una afectación vial, con área de 35,262.20 m2, y sus perfiles se definen a continuación:

VE-2 A CALLE 103								
4.00	2.50	9.50	10.00	8.00	10.00	9.50	2.50	4.00
antejardín	anden	zona verde	calzada	separador	calzada	zona verde	anden	antejardín

VE-2 B CALLE 103										
4.00	2.50	9.50	10.00	4.00	Variable	4.00	10.00	9.50	2.50	4.00
antejardín	anden	zona verde	calzada	Anden	Área Útil	Anden	calzada	zona verde	anden	antejardín

(…)"

Que mediante el Decreto Municipal 1000-0834 del 21 de septiembre 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 con relación a las cesiones urbanísticas, el Decreto Ibidem en el artículo 35 estableció lo siguiente:

"

Áreas de Cesión	Cobertura	Polígono	%	Área	Unidad
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	Ciudad		4,10%	56.437,50	m2
		ZV-1	15.005,88		m2
		ZV-2	14.406,59		m2
		ZV-3	19.023,10		m2
		ZV-4	8.001,93		m2
	Local		8,11%	111.626,07	m2
		ZV-4	2.075,68		m2

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

		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*	*m2*
Cesión para Equipamientos	***Ciudad***		***4,08%***	***56.154,56***	***m2***
		EQ-1	***45.000,17***		***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***	***m2***
Total, Áreas de Cesión			*18,34%*	*252.292,40*	*m2*

(...)"

Que de conformidad con el artículo 12 del Decreto Municipal 1000-0834 de 2018 del Plan Parcial Santa Cruz 2, se estableció respecto a la Vía Calle 103 VE-2B, lo siguiente:

> *"(…)* ***Vía Calle 103 VE-2B:*** *Correspondiente a una porción de la vía que consta de una sección de 30 mts, producto de la bifurcación de una vía proveniente del Plan Parcial Santa Cruz 1 (VE-2A) que se adentra al área de planificación del Plan Parcial Santa Cruz 2 (VE-2B) para así albergar entre el separador un área útil, y que se extiende nuevamente en área del plan parcial Santa Cruz 1.*
>
> *Por tratarse de una vía definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan Parcial se establece como una afectación vial, con área de 15.589,85 M2.*

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

VE-2 A CALLE 103								
antejardín	*anden*	*zona verde*	*calzada*	*Separador*	*calzada*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*8.00*	*10.00*	*9.50*	*2.50*	*4.00*

VE-2 B CALLE 103										
antejardín	*anden*	*zona verde*	*Calzada*	*Anden*	*Área Útil*	*Anden*	*calzada*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*4.00*	*Variable*	*4.00*	*10.00*	*9.50*	*2.50*	*4.00*

(...)"

Que conforme a ello, dentro de los componentes del perfil vial de la calle 103 contenido en el citado artículo 12, no se observa la inclusión de la ciclo ruta.

Que la planimetría que hace parte integral del decreto en mención, específicamente en el *"Plano 4B Plano de la Red Vial y Perfiles Viales"*, contempla como componente del perfil vial la ciclo ruta al interior de la denominada *"área útil"* con un ancho *"variable"*.

Que mediante Decreto Municipal 1000-1086 del 20 de diciembre de 2018, la Alcaldía de Ibagué corrigió errores formales en los Decretos Municipales 1000-0224 del 17 de abril de 2018 y 1000-0834 del 21 de septiembre de 2018, por medio de los cuales se adoptaron los Planes Parciales de expansión urbana "Santa Cruz 1" y "Santa Cruz 2", respectivamente.

Que dentro de la parte considerativa del Decreto Municipal 1000-1086 del 20 de diciembre de 2018 se estableció que *"en los mencionados Decretos se incurrió en un error de digitación meramente formal, por cuanto al determinar las zonas de cesión con destino a equipamientos se invirtió el porcentaje de las cesiones ciudad y local que conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial corresponden a dos por ciento (2%) y cuatro por ciento (4%) del área neta urbanizable, respectivamente."*

Que los artículos 1 y 2 del Decreto mencionado corrigieron los errores formales en los planes parciales "Santa Cruz 1" y "Santa Cruz 2", así:

> "***ARTÍCULO 1°.- CORRECCION DE ERRORES FORMALES***. *Para todos los efectos dentro del texto del Plan Parcial Santa Cruz 1 y su cartografía anexa, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 224 de 2018, cuando se haga relación a las cesiones destinadas a Equipamiento Local se entenderá que se hace referencia al Equipamiento Ciudad y, a su vez, cuando se haga relación a las cesiones destinadas a Equipamiento Ciudad se entenderá que se hace referencia al Equipamiento Local.*
>
> ***ARTÍCULO 2°.- CORRECCIÓN DE ERRORES FORMALES***. *Para todos los efectos dentro del texto del Plan Parcial Santa Cruz 2 y su cartografía anexa, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 834 de 2018, cuando se haga relación a las cesiones destinadas a Equipamiento Local se entenderá que se hace referencia al Equipamiento Ciudad y, a su vez, cuando se haga relación a las*

cesiones destinadas a Equipamiento Ciudad se entenderá que se hace referencia al Equipamiento Local."

Que en virtud de lo anterior y toda vez que los Decretos Municipales 1000-0224 del 17 de abril de 2018 y 1000-0834 del 21 de septiembre de 2018, por medio de los cuales se adoptaron los Planes Parciales de expansión urbana "Santa Cruz 1" y "Santa Cruz 2", dan cumplimiento a los porcentajes y demás disposiciones en materia de cesiones de equipamientos ciudad y local del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el Decreto Municipal 1000-1086 del 20 de diciembre de 2018 resolvió en sus artículos 1º y 2º que *"(...) cuando se haga relación a las cesiones destinadas a equipamiento local se entenderá que se hace referencia al equipamiento ciudad y, a su vez, cuando se haga relación a las cesiones destinadas a equipamiento ciudad se entenderá que se hace referencia al equipamiento local."*

Que posteriormente a través del artículo 2 del Decreto Municipal 1000-0155 del 16 de abril de 2021, se modificó el artículo 35 del Decreto Municipal 1000-0834 del 21 de septiembre de 2018, en cuanto al cuadro general de áreas del proyecto, así:

*"**ARTÍCULO 2°: 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 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*	*Unidad*
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*
Afectaciones			*Área*	*Unidad*
Suelo No Objeto de Reparto	*Cuerpos de Agua (Lámina de*	*Río Opia*	*3.210,40*	*m2*

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371

(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

	Agua + Mancha de inundación)	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
Afectaciones			Área	Unidad
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
	Sub Total		74.417,20	m2
Área Neta		90,77%	1.375.832,54	m2

Áreas de Cesión	Cobertura	Polígono	%	Área	Unidad
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	Ciudad		4,10%	56.437,50	m2
		ZV-1	15.005,88		m2
		ZV-2	14.406,59		m2
		ZV-3	19.023,10		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*	*m2*
Cesión para Equipamientos	***Ciudad***		***4,08%***	***56.154,56***	***m2***
		EQ-1	***45.000,17***		***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***	***m2***
Total, Áreas de Cesión			***18,34%***	***252.292,40***	***m2***
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*		*m2*
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*

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

	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	m2
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
	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 especializadas 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."

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del decreto Ibidem no se contempló la modificación realizada en el Decreto 1000-1086 de 2018, incurriendo en el error de digitación meramente formal, invirtiendo el porcentaje de las cesiones de equipamiento ciudad correspondiente al dos por ciento (2%) y local al cuatro por ciento (4%) del área neta urbanizable, en virtud de lo contenido en el artículo 314 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 establece con relación a la corrección de errores formales en actos administrativos lo siguiente:

*"**Artículo 45. Corrección de errores formales.** En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."*

Que mediante el Decreto Municipal No. 1000-0147 del 7 de marzo de 2025 *"Por el cual se reglamentan las cesiones públicas obligatorias, el procedimiento de compensación y canje, y se dictan otras disposiciones"*, se estableció en el Capítulo 2 del Título 3 lo

correspondiente a la compensación y canje de cesiones públicas obligatorias en el suelo de expansión, señalando en el artículo 15 que: *"Únicamente se aceptará la compensación del 50% de las cesiones públicas obligatorias para equipamientos de escala ciudad en el suelo de expansión. (...)".*

Que el artículo 16 Ibidem, dispuso que *"la compensación que se realice en razón al cumplimiento de la obligación de cesiones públicas obligatorias de equipamiento no modifica el uso del suelo del área compensada, por lo tanto, es obligatoria la destinación de dicho suelo para la construcción de equipamientos de carácter privado".*

Que la señora Julia Aurora Ramírez Luna actuando en calidad de representante legal de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz SAS, identificada con NIT 900.180.976-9 y apoderada de la sociedad Proyectamos Y Edificamos S.A.S, identificada con NIT 800.053.720-4 mediante radicado PISAMI 2025-034234 del 29 de marzo del 2025, solicitó efectuar un ajuste al perfil vial de la Calle 103 (VE-2 A y B), adoptado en los Planes Parciales Santa Cruz 1 y 2, redistribuyendo los componentes del perfil vial reubicando la ciclo ruta en el costado oriental, a efectos de permitir la conectividad de dicho componente del perfil vial con los demás desarrollos del sector, así:

Plan Parcial Santa Cruz 1

VE-2 A CALLE 103										
antejardín	*anden*	*zona verde*	*calzada*	*Separador*	*calzada*	*zona verde*	*Ciclo Ruta*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*8.00*	*10.00*	*3.50*	*2.50*	*3.50*	*2.50*	*4.00*

VE-2 B CALLE 103												
antejardín	*anden*	*zona verde*	*Calzada*	*Anden*	*Área Útil*	*Anden*	*calzada*	*zona verde*	*Ciclo Ruta*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*4.00*	*Variable*	*4.00*	*10.00*	*3.50*	*2.50*	*3.50*	*2.50*	*4.00*

Plan Parcial Santa Cruz 2

VE-2 A CALLE 103										
antejardín	*anden*	*zona verde*	*calzada*	*Separador*	*calzada*	*zona verde*	*Ciclo Ruta*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*8.00*	*10.00*	*3.50*	*2.50*	*3.50*	*2.50*	*4.00*

VE-2 B CALLE 103												
antejardín	*anden*	*zona verde*	*Calzada*	*Anden*	*Área Útil*	*Anden*	*calzada*	*zona verde*	*Ciclo Ruta*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*4.00*	*Variable*	*4.00*	*10.00*	*3.50*	*2.50*	*3.50*	*2.50*	*4.00*

Adicionalmente, la señora Julia Aurora Ramírez Luna solicitó corregir el error formal exclusivamente sobre el Plan Parcial *"Santa Cruz 2"*, en lo que respecta al contenido del cuadro de áreas del Decreto 1000-0155 del 2021, el cual en su artículo 2 modificó el artículo 35 del Decreto municipal 1000-0834 del 2018 modificado por el Decreto 1000 - 1086 del 2018.

Que, de igual forma, como consecuencia a la corrección anteriormente expuesta, solicitó que se otorgue viabilidad para compensar las áreas correspondientes al cincuenta por ciento (50 %) de las cesiones públicas obligatorias para equipamientos de escala ciudad exigidas en el Plan Parcial "Santa Cruz 2", que corresponde a 14.037,14 m². En tal sentido, se precisa que el área total de cesiones para equipamiento de escala ciudad en el Plan Parcial "Santa Cruz 2" asciende a 28.074,27 m², discriminada en EQ-2 de 9.264,91 m², EQ-3 de 16.726,96 m² y EQ-4 2.082,40 m².

Que, por otra parte, para el Plan Parcial "Santa Cruz 1", solicitó la compensación del cincuenta por ciento (50 %) de las cesiones públicas obligatorias para equipamientos de escala ciudad, que corresponde a 3.896,24 m² conforme al cuadro de áreas adoptado mediante el Decreto 1000-0224 del 2018, modificado por el Decreto 1000-1086 de 2018, en el cual se dispone un área total de cesión para equipamiento de escala ciudad de 7.792,48 m², discriminada en EQ-1 de 2.000,00 m² y EQ-3 de 5.792,48 m².

En consecuencia, a lo expuesto, se observa que la compensación del cincuenta por ciento (50 %) de las cesiones públicas obligatorias para equipamientos de escala ciudad solicitada por la señora Julia Aurora Ramírez Luna se ajusta a lo contenido en el artículo 15 del Decreto Municipal 1000-0147 de 2025.

Que con base en lo anterior, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible conforme con la normatividad vigente y por iniciativa de la señora JULIA AURORA RAMÍREZ LUNA surtió el siguiente procedimiento:

1. **Radicación de la formulación del ajuste del plan parcial**.

Que la señora JULIA AURORA RAMÍREZ LUNA allegó la solicitud de formulación del ajuste y modificación de los planes parciales de expansión urbana denominados "Santa Cruz 1" y "Santa Cruz 2" mediante radicado PISAMI 2025-034234 del 29 de marzo del 2025.

Que mediante oficio No. 1210-038875 del 12 de mayo de 2025, 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 inició la revisión de la formulación del ajuste a los planes parciales "Santa Cruz 1" y "Santa Cruz 2" objeto del presente acto administrativo.

2. **Citación a vecinos colindantes**

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."*

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

Con base en lo anterior, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible llevó a cabo la citación a los vecinos colindantes, mediante los siguientes oficios:

Plan Parcial Santa Cruz 1

Nombre	Oficio Citación	Fecha	Dir. Notificación	Calidad
Juan Carlos Cardona Parra	1210-39020	12/05/2025	Carrera 3 No. 7-16	Vecino Colindante
Michel Maquinay	1210-38992	12/05/2025	Carrera 7 No. 60-21 Edif. Distrito 60 Estudio 212	Vecino Colindante

Plan Parcial Santa Cruz 2

Nombre	Oficio Citación	Fecha	Dir. Notificación	Calidad
Hernando Arbeláez	1210-39030	12/05/2025	Calle 95 No. 13 A Sur – 64 Torre 2 Interior 1605 Edificio Ática	Vecino Colindante
Orlando Franco	1210-39005	12/05/2025	Cra 9 No. 57-15 Acqua Power Center of 1106	Vecino Colindante

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible solicitó a la oficina de Comunicaciones de la alcaldía de Ibagué, a través de memorando 1210-22034 del 12 de mayo de 2025 realizar la comunicación de actuación administrativa a terceros indeterminados desde el 13 de mayo de 2025 hasta el 20 de mayo de 2025.

Que el día 13 de mayo de 2025 se allegaron a la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible las notificaciones de recibo a las citaciones realizadas mediante los oficios No. 1210-39020 de 12/05/205 y 1210-39030 de 12/05/2025, así como la manifestación de "*no vive en la dirección la persona*" a la citación realizada con oficio No. 1210-38992 del 12/05/2025 y "*no conocen la persona en la oficina de la dirección*" a la citación realizada con oficio No. 1210-39005 del 12/05/2025.

3. Consulta de asuntos ambientales

Que según lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, así como lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, el ajuste de planes parciales se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

Que las modificaciones de los planes parciales "Santa Cruz 1" y "Santa Cruz 2" se refieren a errores formales identificados en los cuadros de áreas, la delimitación de las áreas de equipamientos destinadas a compensar y la modificación del perfil vial de la Calle 103; las cuales no están modificando el componente ambiental del Plan Parcial ni los asuntos

tratados en la concertación ambiental aprobada mediante las Resoluciones 3340 del 2 de octubre de 2017 y 0221 del 29 de enero de 2018 de la Corporación Autónoma Regional del Tolima. Adicionalmente, la viabilidad para la compensación de los equipamientos de escala ciudad, en el marco de los Planes Parciales "Santa Cruz 1" y "Santa Cruz 2", se otorga sin que ello implique modificación alguna en la destinación o uso de los mismos, de conformidad con el artículo 16 del Decreto 1000-0147 del 2025.

Que, conforme a lo expuesto, se concluye que no se presenta modificación alguna al componente ambiental, en la medida en que los ajustes realizados a los Planes Parciales "Santa Cruz 1" y "Santa Cruz 2" no implican intervención ni alteración de los asuntos exclusivamente ambientales que fueron objeto de concertación en su momento. En consecuencia, no se requiere surtir nuevamente la etapa de concertación ambiental dentro del presente trámite.

4. Resolución de viabilidad

Que la solicitud de ajuste y modificación requerida cumple con la normatividad Nacional y Municipal vigente para la fecha de aprobación de los planes parciales y a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en los Decretos Municipales 1000-0823 del 23 de diciembre del 2014 y 1000-0147 del 7 de marzo del 2025.

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad a la formulación del ajuste de los planes parciales de desarrollo denominados 'Santa Cruz 1 y 2', mediante Resolución No. 00028 del 20 de mayo de 2025 *"Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación del ajuste y modificación de los planes parciales de desarrollo denominados "Santa Cruz 1" y "Santa Cruz 2", localizados en el suelo de expansión 'parque deportivo' del municipio de Ibagué".*

En mérito de lo expuesto, la alcaldesa Municipal de Ibagué en cumplimiento de sus funciones Constitucionales y legales,

DECRETA

ARTÍCULO 1. MODIFICAR el artículo 35 del Decreto Municipal 1000-224 del 17 de abril de 2018 *"Por medio del cual se adopta el plan parcial de expansión urbana "Santa Cruz 1", ubicado en el sector Parque Deportivo del municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones*", modificado por el Decreto 1000-1086 del 20 de diciembre de 2018, en lo relacionado con la determinación del área de equipamiento de escala ciudad sobre la cual se adelantará la compensación de que trata el artículo 15 del Decreto Municipal 1000-0147 del 7 de marzo de 2025. El cual quedará así:

> *"**ARTÍCULO 35. CUADRO GENERAL DE ÁREAS.** Adoptar el cuadro de áreas generales para el desarrollo del Plan Parcial Santa Cruz 1, contenido en el Plano*

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371

(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

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	%	Áreas		
Área de Planificación	100%	471.763,92		
Vía Aeropuerto		8.273,21		
		LOTE 1-A	LOTE 1-B	Plan Parcial
Área Bruta		100.000,00	363.490,71	463.490,71
Afectaciones Generales		LOTE 1-A	LOTE 1-B	Plan Parcial
Lámina de Agua + Mancha de Inundación	Rio Opia		3.489,78	
	Cauce Intermitente Santa Cruz		3.417,63	
	Canales de Riego Asocombeima		4.578,63	
Sub Total			11.486,04	11.486,04
Retiro de Protección y Aislamientos de Rondas Hídricas	Rio Opia		9494,84	
	Cauce Intermitente Santa Cruz		10511,73	
	Canales de Riego Asocombeima		7315,88	
Sub Total			27.322,45	27.322,45
Malla Vial Primaria	Vía Aeropuerto		540,41	
	Calle 103		35.508,94	
	Sub Total		36.049,35	36.049,35
Total Afectaciones Generales	16%		74.857,84	74.857,84
Área Neta	84%	100.000,00	288.632,87	388.632,87

Áreas de Cesión		LOTE 1-A		LOTE 1-B		Plan Parcial
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	Ciudad	4%	4.119,80	4%	11.558,48	15.678,28
		ZV-1	2.777,13	ZV-3	562,13	

		ZV-2	1.342,67	ZV-7	3.760,41	
				ZV-8	1.645,52	
				ZV-9	5.590,42	
	Local	8%	8.230,18	8%	23.171,60	31.401,78
		ZV-1	8.230,18	ZV-4	3.215,53	
				ZV-5	1.107,28	
				ZV-6	11.015,91	
				ZV-7	7.832,88	
	Sub Total	12%	12.349,98	12%	34.730,08	47.080,06
Cesión para Equipamientos	Local	4%	4.000,11	4%	11.578,17	15.578,28
		EQ-1	4.000,11	EQ-2	6.416,19	
				EQ-3	5.161,98	
	Ciudad	2%	2.000,00	2%	5.792,48	7.792,48
		EQ-1	2.000,00	EQ-3	1.896,24	
				EQ-3	3.896,24	A compensar
	Sub Total	6%	6.000,11	6%	17.370,65	23.370,76
Total Áreas de Cesión		18%	18.350,09	18%	52.100,73	70.450,82
Áreas para Vías locales		LOTE 1-A		LOTE 1-B		Plan Parcial
Malla Vial Secundaria	Vía Local VSC-1	6.827,58		12.954,27		
	Sub Total	6.827,58		12.954,27		19.781,85
Malla Vial Terciaria	Vía Sectorial VS-1	3.187,38		3.564,47		
	Vía Sectorial VS-2			5.646,54		
	Vía Sectorial VS-3			6.972,63		
	Sub Total	3.187,38		16.183,64		19.371,02
	Vía Local VL-1	3739,48				
	Vía Local VL-2	1959,98				
	Vía Local VL-3			3.528,65		

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

	Vía Local VL-4		4.773,79	
	Vía Local VL-5		5.703,51	
	Vía Local VL-6		3.505,72	
	Sub Total	5.699,46	17.511,67	23.211,13
Malla Vial Peatonal	Vía Peatonal VP-1	1.265,08		
	Vía Peatonal VP-2		940,23	
	Vía Peatonal VP-3		957,11	
	Sub Total	1.265,08	1.897,34	3.162,42
Total Vías	17%	16.979,50	48.546,92	65.526,42
	%	LOTE 1-A	LOTE 1-B	Plan Parcial
Área Útil	65%	64.670,41	187.985,22	252.655,63
	Lotes	LOTE 1-A	LOTE 1-B	Plan Parcial
Áreas Lotes Resultado	Lote 1	11.220,15		
	Lote 2	18.893,26		
	Lote 3	10.983,06		
	Lote 4	23.573,94		
	Lote 5		3.500,02	
	Lote 6		10.726,22	
	Lote 7		26.432,19	
	Lote 8		17.931,31	
	Lote 9		29.579,71	
	Lote 10		24.464,19	
	Lote 11		30.292,39	
	Lote 12		26.738,31	
	Lote 13		18.320,88	

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.*

DECRETO MUNICIPAL No.
(09 JUN 2025) 1000-0371

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

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.*

ARTÍCULO 2. MODIFICAR el artículo 35 del Decreto Municipal 1000-0834 del 21 de septiembre 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 dispo*siciones", modificado por el Decreto 1000-1086 del 20 de diciembre de 2018 y el Decreto 1000-0155 de 2021, en el entendido de corregir el error formal contenido en el cuadro de áreas relacionado con la identificación de las escalas de las cesiones para equipamientos de escala ciudad y local, y determinar el área de equipamiento de escala ciudad sobre la cual se adelantará la compensación de que la trata el artículo 15 del Decreto Municipal 1000-0147 del 7 de marzo de 2025. El cual quedará así:

> *"**ARTÍCULO 35. CUADRO GENERAL DE ÁREAS.** Adoptar el cuadro de áreas generales para el desarrollo del Plan Parcial Santa Cruz 2, contenido 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*	*Unidad*
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*
Afectaciones			*Área*	*Unidad*
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*

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

	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
Afectaciones			Área		Unidad
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
	Sub Total		74.417,20		m2
Área Neta		90,77%	1.375.832,54		m2
Áreas de Cesión	Cobertura	Polígono	%	Área	Unidad
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	Ciudad		4,10%	56.437,50	m2
		ZV-1	15.005,88		m2
		ZV-2	14.406,59		m2
		ZV-3	19.023,10		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

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

		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	m2
Cesión para Equipamientos	Local		4,08%	56.154,56	m2
		EQ-1	45.000,17		m2
		EQ-5	11.154,40		m2
	Ciudad		2,04%	28.074,27	m2
		EQ-2	9.264,91		m2
		EQ-3	2.689,82		m2
	A compensar	EQ-3	14.037,14		m2
		EQ-4	2.082,40		m2
	Sub Total		6,12%	84.228,83	m2
Total, Áreas de Cesión			18,34%	252.292,40	m2
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		m2
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

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(12)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

	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	m2
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
	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

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

	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 3. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Una vez surtido lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 1000-0147 del 2025, en las respectivas licencias urbanísticas deberá indicarse como "área compensada" aquellas áreas de cesiones públicas obligatorias de equipamiento de escala ciudad denominadas "a compensar", contenidas en los artículos 1 y 2 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1. En virtud de lo establecido en el artículo 1 y 2 del presente Decreto, entiéndase surtido el procedimiento de aval para la compensación de cesiones públicas obligatorias señalado en el artículo 31 del Decreto Municipal 1000-0147 del 2025.

PARÁGRAFO 2. Una vez ejecutoriada la licencia urbanística otorgada por el Curador Urbano, el titular de la misma deberá remitir copia del acto administrativo y planimetría a la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal, para que la misma la incluya dentro del expediente del plan parcial.

PARÁGRAFO 3. En caso de que no se haga efectiva la compensación prevista, deberá modificarse el presente decreto en los términos que correspondan.

ARTICULO 4. PERFIL VIAL CALLE 103 PLAN PARCIAL SANTA CRUZ 1. Modificar el artículo 12 del Decreto Municipal 1000-0224 del 17 de abril de 2018 "P*or medio del cual se adopta el plan parcial de expansión urbana "Santa Cruz 1", ubicado en el sector Parque Deportivo del municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones"*, respecto del perfil de la Vía Calle 103 VE-2, redistribuyendo sus componentes y reubicando la cicloruta en el costado oriental, así:

> *"**ARTICULO 12. MALLA VIAL PRIMARIA.** De conformidad con los artículos 46 y 128 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, corresponden a la red de vías de primer orden jerárquico en el sistema vial, las cuales funcionan como ejes estructurantes de la movilidad y el desarrollo urbano de acuerdo con su función principal, localización y longitud.*
>
> *La malla vial arterial primaria del Plan Parcial Santa Cruz 1, corresponde a la proyección vial general especificada en el Plano U5 del "Sistema Estructurante Vial" del Decreto 1000-0823 de 2014 y corresponde a las siguientes:*
>
> ***Vías Estructurantes (VE):** Vías de carácter regional y de ciudad, son la conexión directa con la ciudad. Hacen parte de esta especificación las siguientes vías:*

Vía	***Clasificación***	***Sección***
Vía VE-1 Vía Aeropuerto	*Malla Vial Arterial Primaria*	*80.00 mts*
Vía VE-2 Calle 103	*Malla Vial Arterial Primaria*	*60.00 mts*

> ***Vía Aeropuerto VE-1:** Por tratarse de una vía definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan Parcial se establece como una afectación vial. El área de esta vía es de **8.813,62 m2**, de los cuales **8.273,21 m2** han sido previamente transferidos al municipio y hacen parte del Área de Planificación del Plan Parcial y **540,41 m2** se incluyen como área de afectación del plan parcial con destino a esta vía.*

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

VE – 1 VÍA AEROPUERTO																
5.00	2.50	2.50	5.50	2.50	5.00	4.50	7.00	6.00	7.00	17.00	2.50	3.00	2.50	5.50	2.50	2.50	5.00
ANTEJARDIN	ANDEN	ZONA VERDE	VÍA PARALELA	ZONA VERDE	CICLOVIA	PROTECCIÓN AMBIENTAL	CALZADA	ZONA VERDE	CALZADA	CALZADA TRANSPORT E MASIVO	ZONA VERDE	RUTA DE EJERCICIO	ZONA VERDE	PARALELA	ZONA VERDE	ANDEN	ANTEJARDÍN

VÍA 103 VE-2: *Consta de una sección de 60 mts en un primer tramo (VE-2A) y se bifurca (en un tramo de 30 mts – VE-2B) para así albergar entre el separador un área útil. Este segundo tramo también incluye una porción adyacente del mismo propietario, parte del plan parcial Santa Cruz 2, lo cual se concertó previamente a la proyección del plan para lograr este remate.*

Por tratarse de una vía definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan Parcial se establece como una afectación vial, con área de ***35,262.20 m2****, y sus perfiles se definen a continuación:*

VE-2 A CALLE 103										
antejardín	*anden*	*zona verde*	*calzada*	*Separador*	*calzada*	*zona verde*	*Ciclo Ruta*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*8.00*	*10.00*	*3.50*	*2.50*	*3.50*	*2.50*	*4.00*

VE-2 B CALLE 103												
antejardín	*anden*	*zona verde*	*Calzada*	*Anden*	*Área Útil*	*Anden*	*calzada*	*zona verde*	*Ciclo Ruta*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*4.00*	*Variable*	*4.00*	*10.00*	*3.50*	*2.50*	*3.50*	*2.50*	*4.00*

"

ARTÍCULO 5. PERFIL VIAL CALLE 103 PLAN PARCIAL SANTA CRUZ 2. Modificar el artículo 12 del Decreto Municipal 1000-0834 de 2018 "P*or 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"*, respecto del perfil de la Vía Calle 103 VE-2B, redistribuyendo sus componentes y reubicando la cicloruta en el costado oriental, cual quedará así:

*"**ARTICULO 12. MALLA VIAL PRIMARIA.** De conformidad con los artículos 46 y 128 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, corresponden a la red de vías de primer orden jerárquico en el sistema vial, las cuales funcionan como ejes estructurantes de la movilidad y el desarrollo urbano de acuerdo a su función principal, localización y longitud.*

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

La malla vial arterial primaria del Plan Parcial Santa Cruz 2, corresponde a la proyección vial general especificada en el Plano U5 del "Sistema Estructurante Vial" del Decreto 1000-0823 de 2014 y corresponde a las siguientes:
ViaVE-1:12.1 Vías Estructurantes (VE): *Vías de carácter regional y de ciudad, son la conexión directa con la ciudad. Hacen parte de esta especificación las siguientes vías:*

Vía	***Clasificación***	***Sección***
Vía VE-1 Vía Aeropuerto	*Malla Vial Arterial Primaria*	*80.00 mts*
Vía VE-2 Calle 103	*Malla Vial Arterial Primaria*	*60.00 mts*
Vía VE-3 Calle 117	*Malla Vial Arterial Primaria*	*40.00 mts*
Vía VE-4 Calle 125	*Malla Vial Arterial Primaria*	*40.00 mts*

Vía Aeropuerto VE-1: *Por tratarse de una vía definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan Parcial se establece como una afectación vial. El área de esta vía es de 68.828,04 m2. los cuales ya han sido previamente transferidos al municipio y hacen parte del Área de Planificación del Plan Parcial, su sección vial es de 80 metros, excluyendo las áreas de antejardín.*
El perfil se define a continuación:

VE-1 VÍA AEROPUERTO																	
Antejardín	*Andén*	*Zona verde*	*Vía paralela*	*Zona verde*	*Ciclo vía*	*Protección ambiental*	*Calzada*	*Zona verde*	*Calzada*	*Calzada transporte*	*Zona verde*	*Ruta de ejercicio*	*Zona verde*	*paralela*	*Zona verde*	*Andén*	*Antejardín*
5.00	*2.50*	*2.50*	*6.50*	*2.50*	*5.00*	*4.50*	*7.00*	*6.00*	*7.00*	*17.00*	*2.50*	*3.00*	*2.50*	*6.50*	*2.50*	*2.50*	*5.00*

Vía Calle 103 VE-2B: *Correspondiente a una porción de la vía que consta de una sección de 30 mts, producto de la bifurcación de una vía proveniente del Plan Parcial Santa Cruz 1 (VE-2A) que se adentra al área de planificación del Plan Parcial Santa Cruz 2 (VE-2B) para así albergar entre el separador un área útil, y que se extiende nuevamente en área del plan parcial santa cruz 1.*

Por tratarse de una vía definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan Parcial se establece como una afectación vial, con área de ***15.589,85 M2.***

VE-2 A CALLE 103										
antejardín	*anden*	*zona verde*	*calzada*	*Separador*	*calzada*	*zona verde*	*Ciclo Ruta*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*8.00*	*10.00*	*3.50*	*2.50*	*3.50*	*2.50*	*4.00*

VE-2 B CALLE 103												
antejardín	*anden*	*zona verde*	*Calzada*	*Anden*	*Área Útil*	*Anden*	*calzada*	*zona verde*	*Ciclo Ruta*	*zona verde*	*anden*	*antejardín*
4.00	*2.50*	*9.50*	*10.00*	*4.00*	*Variable*	*4.00*	*10.00*	*3.50*	*2.50*	*3.50*	*2.50*	*4.00*

Vía Calle 117 VE-3: *Posee un perfil de 40 metros, distribuidos de la siguiente manera:*

VE-3 CALLE 117										
Antejardín	*Andén*	*ZPA*	*Calzada*	*Separador*	*Ciclo-Ruta*	*Separador*	*Calzada*	*ZPA*	*Andén*	*Antejardín*
4.00	*2.50*	*2.50*	*7.00*	*2.75*	*2.50*	*2.75*	*7.00*	*2.50*	*2.50*	*4.00*

Vía Calle 125 VE-4: *Posee un perfil de 40 metros, distribuidos de la siguiente manera:*

VE-3 CALLE 125										
Antejardín	Andén	ZPA	Calzada	Separador	Ciclo-Ruta	Separador	Calzada	ZPA	Andén	Antejardín
5.00	2.50	2.00	6.50	2.75	2.50	2.75	6.50	2.00	2.50	5.00

"

ARTÍCULO 6. DOCUMENTOS. Adoptar los documentos que hacen parte integral del presente decreto, los cuales modifican lo contenido en los Decretos Municipales 1000-0224 del 17 de abril de 2018, 1000-0834 de 2018 y 0155 de 2021, tal y como se indican a continuación:

Plan Parcial Santa Cruz 1 - Decreto Municipal 1000 – 0224 del 2018

- Plano N°3/14. Plano general de la propuesta urbana del Plan Parcial Santa Cruz 1.
- Plano N°4B/14. Plano de la red vial y perfiles viales del Plan Parcial Santa Cruz 1.
- Plano N°5A/14 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos Plan Parcial Santa Cruz 1.

- Plano N°5B/14 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos Plan Parcial Santa Cruz 1.
- Anexo 1. Modificación cuadro de áreas, perfiles viales y compensación de equipamientos en el Plan Parcial Santa Cruz 1.

Plan Parcial Santa Cruz 2 - Decreto Municipal 1000 – 0834 del 2018 modificado por el Decreto Municipal 1000-0155 del 2018

- Plano N°3/14. Plano general de la propuesta urbana del Plan Parcial Santa Cruz 2.
- Plano N°4B/14. Plano red vial y perfiles viales del Plan Parcial Santa Cruz 2.
- Plano N°5A/14 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos Plan Parcial Santa Cruz 2.
- Plano N°5B/14 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos Plan Parcial Santa Cruz 2.
- Anexo 1. Modificación cuadro de áreas, perfiles viales y compensación de equipamientos en el Plan Parcial Santa Cruz 2.

PARÁGRAFO 1. Para todos los efectos jurídicos y técnicos del Plan Parcial Santa Cruz 1, lo contenido en el *"Anexo 1. Modificación cuadro de áreas, perfiles viales y compensación de equipamientos en el Plan Parcial Santa Cruz 1."* se entenderá aplicable exclusivamente en lo relativo a la corrección del cuadro de áreas, la delimitación del área de equipamiento objeto de compensación y la modificación del perfil vial de la Calle 103 VE-2A y VE-2B. En consecuencia, las demás disposiciones del Decreto Municipal 1000-0224 de 2018 permanecen vigentes, salvo en lo expresamente modificado por el citado anexo.

PARAGRAFO 2. Para todos los efectos jurídicos y técnicos del Plan Parcial Santa Cruz 1, en relación con lo contenido en el *"Anexo 1. Modificación cuadro de áreas, perfiles viales y compensación de equipamientos en el Plan Parcial Santa Cruz 2."*, se entenderá aplicable exclusivamente en lo relativo a la corrección del cuadro de áreas, la precisión del área de equipamiento objeto de compensación y la modificación del perfil vial de la Calle 103 VE-2A y VE-2B. En consecuencia, los demás contenidos del Decreto 1000-0834 de 2018 permanecen vigentes, salvo en lo modificado por dicho anexo.

ARTÍCULO 7. Ordenar a la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal, para que en cumplimiento del manual de funciones adoptado mediante el Decreto Municipal 1210 del 19 de diciembre de 2023 adelante el

DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0371
(09 JUN 2025)

"Por medio del cual se adopta la modificación y ajuste del Plan Parcial "Santa Cruz 1" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-224 de 2018 y el Plan Parcial "Santa Cruz 2" adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0834 de 2018, y se dictan otras disposiciones"

estudio y promoción de la aplicación del instrumento de financiación establecido en el plan de ordenamiento territorial denominado plusvalía.

ARTÍCULO 8. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Municipal de Ibagué, modifica los artículos expresamente indicados y deroga las disposiciones que le sean contrarias. En consecuencia, las demás disposiciones relacionadas con los Planes Parciales Santa Cruz 1 y Santa Cruz 2 continuarán rigiéndose por lo establecido en los Decretos Municipales 1000-0224 del 17 de abril de 2018, 1000-0834 de 2018, 1000-1086 del 20 de diciembre de 2018 y 0155 del 16 de abril de 2021, según corresponda.

Dado en Ibagué, a los, 09 JUN 2025

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHANA XIMENA ARANDA RIVERA
Alcaldesa Municipal

DANIELA CABRERA VELOSA
Secretaria de Planeación Municipal

Revisó: Miguel Ángel Aguiar - Jefe Oficina Jurídica

Aprobó: Luis Fernando Osman C. Director de Ordenamiento Territorial Sostenible

Proyectó: Ing. Juan Carlos Reyes P. – Profesional Universitario DOTS.
Ing. Víctor Andrés Rodríguez C. – Profesional Especializado.
Abg. Cristian A. Duque C. – Contratista DOTS.
Abg. Daniel Montealegre – Contratista DOTS.
Ing. Hernán Martínez – Contratista DOTS.
Arq. Carlos Prada S. – Contratista DOTS.
Ing. Diana C. Gómez L. – Contratista DOTS.
Arq. Santiago Muñoz R. – Contratista DOTS.
Arq. Diana Santos R – Contratista DOTS.