



RESOLUCIÓN No.

8601

(13 DIC 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

En ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015, los Decretos Municipales No. 1000-0823 de 2014, No. 1000-0543 de 2015, No. 1000-1210 de 2023 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 311 de la Constitución Política de 1991, establece que *“Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde 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 la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones”* tiene dentro de sus objetivos *“El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo (...)”*

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 determina 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 19 *Ibídem* define que *“Los planes parciales son 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 presente Ley”.*



RESOLUCIÓN No.

13 DIC 2024

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”* compiló, entre otras, las reglamentaciones efectuadas por el Gobierno Nacional relativas a los planes parciales, así como el procedimiento para la formulación, revisión y adopción.

Que el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015 *“Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana”*, en concordancia con el precepto normativo contenido en el artículo 296 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué establece que, *“En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial (...)”*.

Que el artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 *“Iniciativa de los planes parciales”* preceptúa que: *“Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial”*.

Que, así mismo, el artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015 *“Etapas para la formulación y adopciones de los planes parciales”* establece que: *“Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto en los artículos siguientes: 1. Etapa de formulación y revisión. 2. Etapa de concertación y consulta. 3. Etapa de adopción”*.

Que el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 *“Formulación y radicación del proyecto de plan parcial”* preceptúa que:

“ARTÍCULO 2.2.4.1.1.7 Formulación y radicación del proyecto de plan parcial. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el presente capítulo.

Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 del presente decreto, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en la sección 4 del presente capítulo.

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá cómo mínimo:

1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.



RESOLUCIÓN No. 8601
(13 DIC 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

1.2 Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

1.3 Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya cómo mínimo:

2.2 Planos del diagnóstico.

2.2.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.

2.2.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

2.3 Planos normativos de la formulación:

2.3.1 Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

2.3.2 Plano de la red vial y perfiles viales.

2.3.3 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

2.3.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos.

2.3.5 Plano de usos y aprovechamientos.

2.3.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.

2.3.7 Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.

2.3.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

2.3.9 Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.

5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

6. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

Que, el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 “Información pública, citación a propietarios y vecinos” 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



86011

RESOLUCIÓN No.

13 DIC 2024

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones. La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial”.

Que, el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015 “Revisión del proyecto de plan parcial”, señala que:

“ARTÍCULO 2.2.4.1.1.9 Revisión del proyecto de plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cuál contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el presente capítulo, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cuál dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual.

El acto administrativo mediante el cuál se expida el concepto favorable de viabilidad indicará que sobre los predios incluidos en el proyecto de plan parcial sobre el cuál se rinde el concepto no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, en cuyo caso deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

PARÁGRAFO 1. Durante la revisión de los proyectos de plan parcial en los que no se haya solicitado el concepto definición de determinantes para su formulación, la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces aprobará el proyecto de delimitación del plan parcial o lo ajustará con sujeción a los parámetros que se establecen en el presente capítulo.

9



8601

RESOLUCIÓN No.
(13 DIC 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

PARÁGRAFO 2. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO 3. En caso de rendirse concepto desfavorable procederán los recursos contra los actos administrativos de que trata el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

Que el artículo 476 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 “Por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones” define 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, macroyectos 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 artículo 4 del Decreto *Ibidem* “Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial”, establece que el plano “U1 Clasificación del Territorio” hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, plano donde se delimitan cada uno de los suelos de expansión del municipio de Ibagué en cuadro (4) polígonos, a saber, (i) El País, (ii) Picalaña, (iii) Parque Deportivo, y (iv) Aparco. Se destaca que, el presente proyecto de Plan Parcial, se ubica en el suelo de expansión urbana denominado “Aparco”.

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 otros aspectos, los requisitos y directrices para la formulación de los planes parciales, incluidos los que se desarrollan en el suelo de expansión urbana.

Que, en el marco del trámite de formulación y revisión del proyecto de Plan Parcial de desarrollo denominado “Parque de los Ocobos” y de acuerdo con lo contenido en la normatividad vigente, se surtieron los siguientes procedimientos:

1. Radicación de la formulación del proyecto de Plan Parcial Parque de los Ocobos.

Que el señor NICOLAS LASERNA SERNA, identificado con C.C. 19.277.602, en calidad de representante legal de URBINCO S.A.S, identificada con NIT. 890705477-5, y SOCIEDAD AGROPECUARIA LASERNA S.A.S, identificada con NIT. 860031760-2, quienes para efectos de la presente se denominarán LOS PROMOTORES, presentaron mediante los Radicados Nros. 2023-100915 del 19 de diciembre de 2023 y 2023-102940 del 28 de



RESOLUCIÓN No. 8601
(13 DIC 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

diciembre de 2023, la formulación del Proyecto del Plan Parcial denominado “Parque de los Ocobos”, localizado en el suelo de expansión “Aparco”.

Que a través del Oficio 1210-000589 del 9 de enero de 2024, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal inició la revisión del proyecto de plan parcial “Parque de los Ocobos” de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015.

2. Información pública, citación a propietarios y vecinos.

Que una vez radicado el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo “Parque de los Ocobos”, y con el fin de cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 del 2015 “Información pública, citación a propietarios y vecinos”, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible convocó a los propietarios y/o vecinos colindantes. Lo anterior, con la finalidad de dar a conocer la formulación del proyecto, y conceder una instancia para realizar las observaciones y recomendaciones pertinentes.

Que se les informó a los propietarios y vecinos de los predios colindantes que, en caso de presentar alguna objeción, podrían realizarlo en el término dispuesto para tal fin, caso en el cual, se emitirá respuesta mediante el acto administrativo que decida sobre la viabilidad del proyecto de plan parcial. Para ello, se remitió una citación mediante los siguientes oficios:

Tipo	Número	Fecha	Destinatario
Oficio	1210-002203	20/01/2024	Conjunto residencial Golf Club.
Oficio	1210-002205	20/01/2024	Caja de Compensación - Comfenalco
Oficio	1210-002206	20/01/2024	Club Campestre de Ibagué

3. Revisión de la formulación del proyecto de Plan Parcial.

Que, en el marco de la etapa de revisión del Plan Parcial de Desarrollo “Parque de los Ocobos”, este Despacho solicitó pronunciamiento a las dependencias de la administración central y otras entidades con injerencia en el proyecto de plan parcial, mediante los siguientes oficios y memorandos:

Tipo	Número	Fecha	Entidad
Oficio	1210-002202	20/01/2024	Empresa Ibaguereña de acueducto y alcantarillado – IBAL SA ESP



RESOLUCIÓN No.

8601

(13 DIC 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

Oficio	1210-002200	20/01/2024	Gasol Colombia
Oficio	1210-002201	20/01/2024	Interaseo SA ESP
Oficio	1210-002208	20/01/2024	Celsia SA ESP
Memorando	1210-001787	20/01/2024	Secretaría de Infraestructura
Memorando	1210-001784	20/01/2024	Dirección de Planeación Multipropósito
Memorando	1210-001785	20/01/2024	Secretaría de Ambiente y Gestión del Riesgo
Memorando	1210-001789	20/01/2024	Secretaría de Hacienda
Memorando	1210-001791	20/01/2024	Secretaría de Movilidad

Que el día 29 de enero del 2024 la empresa de energía eléctrica Celsia Tolima, emitió respuesta al requerimiento al correo oficial de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible (pot@ibague.gov.co). Asimismo, la empresa Ibaguereña de acueducto y alcantarillado IBAL S.A E.S.P emitió pronunciamiento mediante oficio 200-0057 con radicado PISAMI 2024-008800 del 2 de febrero de 2024.

4.1. Consulta de los asuntos ambientales

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible solicitó el pronunciamiento de la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA frente a *las determinantes ambientales* para el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “Parque de los Ocobos”, las cuales fueron allegadas ante este Despacho mediante el radicado 2023-101279 del 20 de diciembre de 2023 con asunto “*Determinantes Ambientales para el Plan Parcial Parque De Los Ocobos- Suelo de Expansión del Municipio de Ibagué*”.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, en el marco del proceso iniciado mediante radicado 2023-100915 del 19 de diciembre de 2023 y 2023-102940 del 28 de diciembre de 2023, solicitó a la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA el pronunciamiento sobre los asuntos exclusivamente ambientales y la notificación de la nueva radicación del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo “Parque de los Ocobos”, a través del oficio:

Tipo	Número	Fecha	Entidad
Oficio	1210-002204	20/01/2024	Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA





RESOLUCIÓN No. 86011

(13 DIC 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

Que la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA el día 24 de enero 2024, emitió oficio donde ratifica la vigencia de las Determinantes Ambientales allegadas el 23 de diciembre de 2024 mediante oficio 2023-101279, a través del oficio:

Número	Fecha	Entidad
2024-005358	24/01/2024	Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA

4.2. Suspensión de términos en virtud de la incorporación de asuntos ambientales requeridos para la formulación del plan parcial

Que en razón al oficio 2024-005358 expedido por CORTOLIMA el día 24 de enero de 2024; el señor NICOLAS LASERNA SERNA el día 25 de enero de 2024 mediante correo electrónico allegado a la cuenta planeacion@ibague.gov.co a las 6:11 p.m, solicita suspensión de términos para realizar ajustes pertinentes al proyecto de Plan Parcial Parque de Los Ocobos, por cuanto la formulación radicada carece de los requerimientos incorporados en el oficio ibidem por la Corporación Autónoma.

Que el correo electrónico de la solicitud de suspensión realizada por el señor NICOLAS LASERNA SERNA, fue recibido en el correo institucional de la Secretaría de Planeación el día 25 de enero de 2024, sin embargo, hasta el día 29 de enero de 2024 le fue asignado número de radicado a través de la plataforma PISAMI bajo el consecutivo 2024-006862.

Que, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible consideró procedente la suspensión de términos solicitada por el señor NICOLAS LASERNA SERNA, en razón a la necesidad de integrar a la formulación del Proyecto de Plan Parcial Parque de los Ocobos las determinantes ambientales expedidas por la Corporación Autónoma Regional del Tolima, desde el día 26 de enero del 2024.

Que, en virtud de lo anterior, se expidió la resolución 1200-00145 del 30 de enero de 2024 “POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LA SUSPENSIÓN DE TÉRMINOS EN EL PROCESO DE REVISIÓN A LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA – APARCO”, a través de la cual se suspendieron los términos por un término de 30 días hábiles contados a partir del 26 de enero de 2024, prorrogables por 30 días hábiles más.

Que, el día 01 de marzo de 2024 el señor NICOLAS LASERNA SERNA, allegó al correo electrónico de la Secretaría de Planeación Municipal solicitud de prórroga de la suspensión de términos otorgada mediante Resolución 1200-00145 del 30 de enero de 2024, solicitud a la que le fue asignada el radicado PISAMI 2024-019368 del 04 de marzo del 2024.





RESOLUCIÓN No.  86011

(13 DIC 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

Que, el día 06 de marzo de 2024, la Secretaría de Planeación Municipal expidió la Resolución No. 1200-0352 *“POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LA PRORROGA A LA SUSPENSIÓN DE TÉRMINOS EN EL PROCESO DE REVISIÓN A LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA - APARCO”*, por el término de 30 días hábiles más.

5. Reanudación de términos y expedición de acta de observaciones del proyecto de plan parcial

Que, el día 26 de abril de 2024 el señor NICOLAS LASERNA SERNA presentó ante la Secretaría de Planeación oficio con radicado PISAMI 2024-036498, el cual contenía documentos técnicos ajustados del proyecto de plan parcial “Parque de los Ocobos” conforme a las determinantes ambientales expedidas por la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA. Procediendo con la etapa de revisión del proyecto de Plan Parcial conforme a lo estipulado en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible emitió mediante oficio 1210-31758 del 15 de mayo de 2024 *“Comunicación de Prórroga revisión del proyecto de plan parcial “Parque de los Ocobos”* en donde se informó a los promotores que conforme a lo permite el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se decidió prorrogar por término de treinta (30) días hábiles más la revisión del proyecto de Plan Parcial.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal, en concordancia con los preceptos normativos contenidos en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, procedió a emitir *“Acta de observaciones plan parcial “Parque de los Ocobos”*, mediante Oficio 1210-42463 del 18 de junio de 2024, al interior del cual se remitieron las observaciones técnicas expedidas por este Despacho, para que en el término legal de un (1) mes prorrogable por otro periodo igual, para que los promotores realizarán los ajustes, actualizaciones, correcciones, observaciones y/o aclaraciones de la información presentada para el trámite del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana “Parque de los Ocobos”.

Que el señor NICOLAS LASERNA SERNA mediante Radicado 2024-061394 del 17 de julio de 2024, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así como en artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, solicitó prorrogar por el término de un (1) mes adicional del término inicial para dar contestación de fondo a las observaciones emitidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial mediante Oficio 1210-42463 del 18 de junio de 2024.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible mediante el Oficio 1210-57972 del 31 de julio de 2024, concedió la prórroga solicitada por los Promotores, por el término máximo de un (1) mes adicional para efectos de que se allegara la contestación de la mencionada Acta de Observaciones.



RESOLUCIÓN No.

8601

(13 DIC 2024)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO "PARQUE DE LOS OCOBOS" LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN "APARCO" DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ".

Que, a través del Radicado 2024-072500 del 16 de agosto de 2024, el señor NICOLAS LASERNA SERNA radicó la "Respuesta observaciones Plan Parcial Parque de los Ocobos", dando contestación al Acta de Observaciones emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal mediante Oficio 1210-42463 del 18 de junio de 2024.

6. Suspensión de términos en virtud a la falta de contestación por parte de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P.

Que mediante el oficio número 200-0057 con radicado PISAMI 2024-008800 del 2 de febrero de 2024, la empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A E.S.P no brinda respuesta de fondo a lo solicitado, siendo indispensable que la entidad encargada de la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, informe si sobre el área de planificación del Plan Parcial "Parque de los Ocobos" existe algún proyecto relacionado con redes matrices o primarias de acueducto o alcantarillado. Así mismo, que se efectúe revisión y evaluación frente a las redes locales del proyecto que propone construir el desarrollador para proporcionar el servicio de acueducto y alcantarillado a la totalidad de lotes del plan parcial.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible remitió mediante radicado 1210-64558 del 20 de agosto de 2024, remitió "Reiteración de solicitud de pronunciamiento respecto a cargas generales del Plan Parcial "Parque de los Ocobos" con el fin que se conteste de fondo las peticiones correspondientes.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible emitió la Resolución nro. 1200-1153 del 20 de agosto de 2024, "Por medio de la cual se suspenden los términos para pronunciarse sobre la viabilidad de la formulación del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado "Parque de los Ocobos" localizado en suelo de expansión urbana- Aparco", en la cual, se ordenó la suspensión de términos para la expedición del acto administrativo por medio del cual la Secretaría de Planeación Municipal se pronuncia sobre la viabilidad de la formulación del Proyecto de Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión denominado "Parque de los Ocobos" por un término inicial de treinta (30) días hábiles prorrogables por el mismo tiempo, para efectos de obtener pronunciamiento de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P., teniendo en cuenta que los asuntos consultados inciden directamente en el cumplimiento de las normas urbanísticas que debe revisar y aprobar la Secretaría de Planeación Municipal.

Que el día 14 de noviembre de 2024, la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado – IBAL S.A E.S.P, no allegó respuesta ante la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible por lo que se expide la resolución 1200-8581 "POR MEDIO DE LA CUAL SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS PARA PRONUNCIARSE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO "PARQUE DE LOS OCOBOS" LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA - APARCO" por un término de treinta (30) días hábiles con el fin de obtener respuesta de



RESOLUCIÓN No. 8601

(13 DIC 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

fondo, clara, oportuna y congruente por parte la entidad prestadora de servicios públicos IBAL SA ESP.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible remitió mediante radicado 1210-101035 del 4 de diciembre de 2024, oficio con el asunto “Reiteración de solicitud de pronunciamiento respecto a cargas generales del plan parcial ocobos.” mediante el cual se solicita por tercera vez a la entidad prestadora de servicios públicos pronunciamiento sobre las cargas generales, de acueducto y alcantarillado al que se ubican al interior del Proyecto de Plan Parcial “Parque de los Ocobos”

Que, el día 11 de diciembre de 2024, la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P allegó al correo electrónico oficial de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible pot@ibague.gov.co la respuesta a los radicados PISAMI 2024-064558 del 20 de agosto de 2024 y 2024-101035. Respuesta a la cual se le otorgo el día 12 de diciembre de 2024 el radicado PISAMI 110888.

Que, los ajustes, actualizaciones, correcciones, observaciones y/o aclaraciones presentadas por los Promotores del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “Parque de los Ocobos”, mediante los Radicados 2023-100915 del 19 de diciembre de 2023 y 2023-102940 del 28 de diciembre de 2023 y 2024-072500 del 16 de agosto de 2024; se enmarcan dentro de los lineamientos urbanísticos exigidos por la Secretaría de Planeación Municipal y cumplen con las normas urbanísticas establecidas en el 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”, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, las disposiciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y las demás normas urbanísticas vigentes que reglamentan la formulación de planes parciales en el suelo de expansión urbana del municipio de Ibagué.

Que, según el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “Parque de los Ocobos” es objeto de concertación con la autoridad ambiental, por tal razón, la Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con el artículo 2.2.4.1.2.2 *Ibidem*, lo someterá a consideración de CORTOLIMA a efectos de que conjuntamente con el Municipio adelanten la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales en los términos establecidos por el artículo 2.2.4.1.2.3 del Decreto en mención.

Que, en virtud de lo anterior, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal, en ejercicio de sus funciones y competencias, considera que la formulación del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “Parque de los Ocobos”, localizado en el suelo de expansión urbana “Aparco”, se encuentra acorde a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, el Decreto Municipal 1000-0543 de 2015 y demás normatividad urbanística vigente aplicable al trámite de formulación de planes parciales en el municipio de Ibagué y ha cumplido con la totalidad de requerimientos indispensables para considerar viable el presente proyecto de Plan Parcial.



RESOLUCIÓN No.

8601

13 DTC 2024

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

Que, en mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus funciones, la Secretaría de Planeación Municipal,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO - VIABILIDAD. Emitir **CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD** a la formulación ajustada del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “*Parque de los Ocobos*”, localizado en el suelo de expansión urbana “*Aparco*” del municipio de Ibagué, presentado por NICOLAS LASERNA SERNA, identificado con C.C. 19.277.602 de Bogotá, actuando en calidad de representante legal de URBINCO S.A.S, identificada con NIT 890705477-5, y SOCIEDAD AGROPECUARIO LASERNA S.A.S identificada con número de NIT 860031760-2, con base en el Documento Técnico de Soporte, la planimetría y anexos que acompañan el proyecto de Formulación.

ARTÍCULO SEGUNDO - DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial de desarrollo denominado “*Parque de los Ocobos*”, localizado en el suelo de expansión urbana “*Aparco*” del municipio de Ibagué, se encuentra constituido por los inmuebles con matrícula inmobiliaria 350-260856, 350-260854, 350-260855, 350-232247, 350-279545 y delimitado de la siguiente manera:

Límite	Estructura
Norte	Conjunto Residencial Golf Club y Caja de Compensación Comfenalco
Oriente	Lote 3 Uribinco y Lote 1 Cauchitos
Occidente	Club Campestre de Ibagué
Sur	Lote 1 Cauchitos y Lote 2 Arenal 2

Parágrafo: Los predios incluidos en el Plan Parcial denominado “*Parque de los Ocobos*”, no podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta del plan parcial, caso en el cual deberá cumplirse lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO - ETAPA CONCERTACIÓN Y ASUNTOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal someterá el proyecto viabilizado del Plan Parcial de desarrollo “*Parque de los Ocobos*”, ubicado en suelo de expansión urbana el “*Aparco*” a consideración de la Corporación Autónoma Regional del Tolima - CORTOLIMA, con el objeto de adelantar la etapa de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales.



RESOLUCIÓN No. 8601

13 DIC 2024

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

Parágrafo. - Si en la etapa de concertación y consulta de los asuntos ambientales, se identifica la necesidad de realizar ajustes o precisiones a la propuesta, los mismos podrán realizarse en la etapa de adopción del instrumento del Plan Parcial.

ARTÍCULO CUARTO - HECHOS GENERADORES DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

En concordancia con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el artículo 3 del Acuerdo Municipal 002 del 2014 y el Decreto Municipal 1000-0696 de 2014 y lo establecido en el Documento Técnico de Soporte en el Plan Parcial de Desarrollo “Parque de los Ocobos” se consolidan los tres hechos generadores de la participación en plusvalía, a saber, (i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, (ii) el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, y (iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

ARTÍCULO QUINTO - AJUSTES, PRECISIONES O ACLARACIONES. El Decreto de adopción del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana denominado “Parque de los Ocobos”, podrá realizar aclaraciones, precisiones o ajustes de las disposiciones que sean necesarias para su adecuada implementación, salvo aquellas que impliquen una modificación de los componentes ambientales sujetos a concertación con la autoridad ambiental departamental. También se podrá ajustar, precisar y/o complementar la información que se encuentra contenida en el Documento Técnico de Soporte que no dé lugar a cambios en el sentido material de la decisión adoptada en este acto administrativo.

ARTÍCULO SEXTO. DOCUMENTOS. Los documentos que harán parte integral del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo denominado “Parque de los Ocobos”, que sirvieron como base para la determinación de viabilidad, y que se ajustan a los lineamientos contenidos en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, son los siguientes:

- Documento Técnico de Soporte.
- Planimetría de diagnóstico y formulación.
- Documentos de factibilidades de servicios públicos.
- Determinantes ambientales emitidas por CORTOLIMA.
- Estudio ambiental del Plan Parcial Parque de los Ocobos
- Estudio preliminar geológico, geomorfológico y geotécnico
- Estudio hidrológico, hidráulico y de Análisis de amenaza y riesgo de inundación plan parcial y plano anexo.
- Inventario Forestal y acciones de manejo junto con plano de localización de especímenes arbóreos.
- Archivo Excel con información de edificabilidad y presupuesto.
- Avalúo comercial de inmueble rurales Predio Cauchitos 1 - Arenal 1 y 2 – Urbinco 3 y Andino – de la Hacienda Cauchitos.
- Plano anexo de alturas máximas permitidas en superficies limitadoras de obstáculos.



8601

RESOLUCIÓN No.
(13 DIC 2024.)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA VIABILIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO “PARQUE DE LOS OCOBOS” LOCALIZADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN “APARCO” DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”.

- Memoria diseños eléctricos.
- Memoria diseños hidrosanitarios.

ARTÍCULO SÉPTIMO. RECURSOS. Teniendo en cuenta que la presente Resolución constituye un concepto favorable de viabilidad, contra la misma no proceden los recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

ARTÍCULO OCTAVO. PUBLICACIÓN Y COMUNICACIÓN. La presente Resolución rige a partir del día siguiente de su fecha de expedición, será publicada en la página electrónica de la Gaceta Municipal de Ibagué, y debe ser comunicada a URBINCO S.A.S, identificada con NIT 890705477-5, y SOCIEDAD AGROPECUARIO LASERNA S.A.S identificada con número de NIT 860031760-2, por conducto de su representante legal NICOLAS LASERNA SERNA, identificado con C.C. 19.277.602 de Bogotá, en los términos de la Ley 1437 de 2011 al correo electrónico nlaserna01@gmail.com.

ARTÍCULO NOVENO. La presente Resolución resuelve de fondo lo peticionado en los radicados 2023-100915 del 19 de diciembre de 2023 y 2023-102940 del 28 de diciembre de 2023 y 2024-072500 del 16 de agosto de 2024.

Dado en Ibagué, Tolima el _____ del mes _____ de 2024

PUBLIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIELA CABRERA VELOSA
Secretaria de Planeación Municipal

LUIS FERNANDO OSMAN CABEZAS
Director de Ordenamiento Territorial Sostenible

- V.Bo: Ing. Juan Carlos Reyes P. – Profesional Universitario DOTS
 Ing. Víctor Andrés Rodríguez C. – Profesional Universitario DOTS.
 Abg. Cristian A. Duque C. – Contratista DOTS
 Ing. Hernán Martínez – Contratista DOTS
 Bio. Yeimi Johana Lastra C – Contratista DOTS
 Arq. Carlos Prada S. – Contratista DOTS
 Ing. Diana C. Gómez L. – Contratista DOTS

