

RESOLUCION No. (10.10-

) DE 2015

"POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011"

EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, los decretos municipales No. 774 de 2008 y No. 11171 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 114, define los macroproyectos urbanos como *"el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes: 1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado. 2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta. 3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta Ley crea o modifica con dicho propósito."*

Que de acuerdo con la Ley 388 de 1997, el Municipio de Ibagué expidió el Acuerdo 116 del 27 de diciembre de 2000, *"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*.

Que el artículo 151 del mencionado Acuerdo, haciendo referencia a los *"Principios para la asignación de usos del suelo"*, en el numeral 6 establece como principio *"La descentralización espacial de las actividades jerarquizando subcentros"*.

Que el artículo 152 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, al referirse a los *"Objetivos de la asignación de usos del suelo"*, en el numeral 4 establece *"Consolidar y desarrollar los subcentros buscando la máxima eficiencia para mejorar la calidad de vida y los niveles de productividad de los habitantes"*.

Que el artículo 247 del Acuerdo 116 de 2000, identificó los subcentros urbanos, los cuales tienen como fin consolidar el modelo de ocupación territorial acorde con las determinantes de sostenibilidad ambiental, competitividad y equilibrio; dentro de los cuales se encuentra la *"Centralidad Urbano Regional Calle 60"*, que se constituye en una pieza fundamental de la propuesta urbana o imagen objetivo planteada en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 274 del Acuerdo 116 de 2000, adoptó los macroproyectos urbanos de la Ley 388 de 1997, en virtud de lo cual se adoptó el Macroproyecto Zona T ubicado dentro de la Centralidad Urbano Regional Calle 60, mediante el **Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011**

RESOLUCION No. (10.10-

) DE 2015

"POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011"

"Por medio del cual se adopta el Macroproyecto Urbano denominado ZONA T en el Subcentro de la Calle 60 en Ibagué y se dictan otras disposiciones".

Que de conformidad con el artículo 2, numeral 7, del Decreto Nacional No. 4065 de 2008, el tratamiento urbanístico de desarrollo se define como *"las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana."*

Que el parágrafo 2 del artículo 3° ibídem señaló que *"En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley."*

Que el área del Macroproyecto Zona T, surtió previamente en debida forma el proceso de urbanización, de acuerdo con las exigencias urbanísticas previstas en el Acuerdo Municipal No. 116 del 2000 y en el Acuerdo Municipal No. 009 de 2002, a través del cumplimiento de las obligaciones aprobadas en las licencias urbanísticas contenidas en la Resolución de Urbanismo No. 387 del 11 de noviembre de 2004, modificada por la Resolución No. 106 del 20 de abril de 2005 y por la Resolución No. 73001-1-05-0226 del 23 de agosto de 2005, expedidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Ibagué, y posterior protocolización mediante la Escritura Pública No. 2233 del 23 de septiembre de 2005, de la Notaría 2 de Ibagué, consolidando el derecho urbanístico conforme a dichas normas,.

Que de conformidad con los artículos 8 y 11 del Decreto 11171 de 2011, el área delimitada en el Macroproyecto Zona T, se encuentra ubicada en un sector consolidado del Municipio, contando con vías que hacen parte de la malla vial arterial y local del municipio, así como con redes matrices de servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado suficientes para soportar la demanda actual y proyectada de la zona.

Que en tal sentido, el área de delimitación del Macroproyecto Zona T, se encuentra en **tratamiento de consolidación**, al haber surtido debidamente el proceso de urbanización conforme con lo dispuesto en el Acuerdo 116 de 2000 y el Acuerdo 009 de 2002, encontrándose excluida del tratamiento de desarrollo conforme con el parágrafo 2° del artículo 3° del Decreto 4065 de 2008.

Que el artículo 21 del mencionado Decreto, identificó como instrumentos de gestión para la aplicación de las disposiciones del Macroproyecto, las operaciones urbanas, encaminadas a *"garantizar la asunción de cargas voluntarias, el uso racional del suelo y el cumplimiento de las normas urbanísticas mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios (...)"*

Que en consecuencia, el artículo 22 ibídem definió las Operaciones Urbanas como *"un instrumento de gestión y planificación que corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles y que debe ser urbanizada o construida en el suelo urbano para coayudar a la imagen objetivo del territorio. Entendida como una unidad de gestión del planeamiento, el objeto*



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

es promover el uso racional del suelo garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitando la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de vías y servicios y de los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios. Podrá ser iniciativa pública o privada.”

Que según lo dispuso el parágrafo del artículo 22 del Decreto 1 1171 de 2011, “Las operaciones urbanas señaladas en el artículo 343 del Acuerdo 116 de 2000 son indicativas, por lo tanto, dentro del marco del Macroproyecto Zona T se podrán plantear operaciones urbanas, siempre y cuando se cumpla con los requisitos para su solicitud.”

Que en el artículo 23 y siguientes del aludido Decreto 1 1171 de 2011, se reglamentó el procedimiento de adopción de las operaciones urbanas y se establecieron los requisitos necesarios para su aprobación.

Que de acuerdo con el parágrafo del artículo 24 y el artículo 25 del citado Decreto 1 1171, el procedimiento de aprobación de las operaciones urbanas, se adelantará ante la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, la cual aprobará la Operación Urbana mediante Resolución motivada, previo visto bueno del anteproyecto y el programa de ejecución.

Que posteriormente fue expedido el Decreto 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, “Por el cual se adoptó la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué”, en cuyo parágrafo 3º de su artículo 475 se señaló lo siguiente: “Entiéndase incorporados los actos administrativos que adoptan el Macroproyecto Zona T, (...) antes de la entrada en vigencia del presente decreto, los cuales se entenderán incorporados al presente plan de ordenamiento territorial, continuando vigentes y haciendo parte integrante del mismo.”

Que en consecuencia el Decreto de revisión y ajuste del POT de Ibagué reconoció el Macroproyecto Zona T, adoptado mediante el Decreto 1-1171 del 28 de diciembre de 2011, el cual cuenta el desarrollo del área de delimitación que comprende.

Que el señor FEDERICO ARBELÁEZ SARMIENTO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.401.621 de Ibagué, actuando en nombre propio y en representación de los señores SANTIAGO ARBELÁEZ SARMIENTO, con cédula de ciudadanía No. 14.398.098, CATALINA ARBELÁEZ SARMIENTO con cédula de ciudadanía No. 28.548.930, LILIANA SARMIENTO GOMEZ con cédula de ciudadanía No. 38.231.241, y JORGE EDUARDO CORREA ROBLEDÓ con cédula de ciudadanía No. 10.235.981, y de las sociedades HITOS URBANOS S.A., identificada con Nit. No. 830.126.461-5 e INVERSIONES LAS ARKAS S.A.S., identificada con el Nit. No. 900.241.197-0, todos ellos propietarios del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, denominado Lote B, bajo el **Radicado No. 201565106 del 3 de agosto de 2015**, presentó ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, **Solicitud Operación Urbana – Macroproyecto Zona T adoptado mediante el Decreto 1 1171 de 2011.**”

Que en virtud de lo anterior, y con el ánimo de dar aplicación a las normas de edificabilidad aplicables como resultado de la asunción de cargas urbanísticas voluntarias, se allegó con la **Solicitud Operación Urbana – Macroproyecto Zona T adoptado mediante el Decreto 1 1171 de 2011**, la estructuración del proyecto a desarrollar en el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

Ibagué, denominado Lote B, y los estudios técnicos exigidos por el artículo 24 del Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011, en los siguientes términos:

	Documentos exigidos – artículo 24 Decreto 1 1171 de 2011	Documentos allegados con la Solicitud Operación Urbana – Macroproyecto Zona T adoptado mediante el Decreto 1 1171 de 2011
a.	Copia de los certificados de Tradición y Libertad del predio o los predios incluidos dentro de la propuesta de operación urbana.	Se allegó copia del certificado de libertad y tradición del predio con matrícula inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, mediante el cual se identifica el Lote B.
b.	Copia del documento de identidad del solicitante cuando sea persona natural o Certificado de Existencia y Representación Legal si es persona jurídica.	Se allegó copia de las cédulas de ciudadanía de: - Federico Arbeláez Sarmiento – C.C. 93.401.621 - Santiago Arbeláez Sarmiento - C.C. 14.398.098 - Catalina Arbeláez Sarmiento - C.C. 28.548.930 - Liliana Sarmiento Gomez – C.C. 38.231.241 - Jorge Eduardo Correa Robledo – C.C. 10.235.981 Se allegaron los siguientes certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio: - Hitos Urbanos S.A. - NIT. 830.126.461-5. - Inversiones Las Arkas S.A.S. – NIT. 900.241.197-0
c.	Poder debidamente otorgado si se actúa a través de apoderado.	Poderes debidamente otorgados por parte de los titulares del dominio.
d.	Anteproyecto de la operación urbana en el cual se indique el área de influencia, el objeto, el programa de ejecución (cronograma), si se trata de un proceso de participación comunitaria o integración inmobiliaria y la justificación de la factibilidad técnica, financiera y social de la propuesta.	Se allegó Documento Técnico Soporte - DTS del proyecto de Operación Urbana, en el cual se establece la siguiente información: - Área de influencia - Estudio de acueducto y alcantarillado - Estudio Eléctrico - Presupuesto - Anteproyecto - Cronograma - Factibilidad financiera, técnica y social - Avalúo - Reparto de Cargas y Beneficios y aplicación de la formula prevista en el



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

		Macroproyecto Zona T
h.	Avalúo de referencia con los usos y edificabilidades del anteproyecto propuesto.	Avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima – FEDELONJAS.
i.	Disponibilidades de las empresas prestadoras de servicios públicos.	Disponibilidades del servicio: - Energía: Certificación del 07 de noviembre de 2014, expedida por la Compañía Energética del Tolima S.A. E.S.P. – ENERTOLIMA, bajo el número 201400054825, en la cual consta el <i>Certificado de Factibilidad de Conexión</i> del proyecto. - Acueducto y Alcantarillado: Certificación de fecha 17 de diciembre de 2014, expedida por la empresa IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, bajo el número R.D.S.H. No. 031, por la cual se concede renovación de la disponibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial. Estudios técnicos: - “<i>Estudio de las redes hidrosanitarias</i>”, elaborado por el consultor CORPORACIÓN CREANDES, identificado con el Nit. 809.011.816-5, que consta de un Documento Técnico y tres (3) planos anexos. - “<i>Diagnóstico de las posibles conexiones eléctricas</i>”, elaborado por el consultor CORPORACIÓN CREANDES, identificado con el Nit. 809.011.816-5, que consta de un Documento Técnico y un (1) plano anexo.
		Adicionalmente, se allegaron los siguientes documentos: - Estudio de Tránsito elaborado por la firma Condeter Ltda. - Anteproyecto integrado por seis (6) planos - La información técnica se allega en medio magnético, en CD.

Que la Secretaria de Planeación del Municipio de Ibagué, procedió a revisar los documentos aportados para tal efecto, y mediante Memorando No. 1011-31252 del 25 de agosto de 2015, remitió el presupuesto del proyecto a desarrollar en el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, denominado Lote B, a la Secretaria de Infraestructura del municipio de Ibagué para su aprobación.



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

Que mediante Memorando No. 1011-1-32310 de fecha 1 septiembre de 2015, dando alcance al Oficio referido en el párrafo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal, remitió copia de los planos PL-03 y PL-05 a la Secretaría de Infraestructura, para una mejor ilustración y localización de las obras a ejecutar con ocasión del Bulevar.

Que mediante Memorando No. 041205 del 18 de noviembre de 2015, la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Ibagué aprobó el presupuesto del proyecto a desarrollar siendo responsable del mismo; en el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, denominado Lote B, para la ejecución de las obras de construcción del Bulevar de la Calle 64.

Que a través de escrito identificado con el Radicado No. 2015-101154 e fecha 03 de diciembre de 2015, el señor Federico Arbeláez, en representación de los titulares del derecho de dominio del predio denominado Lote B, dando alcance al Memorando 041205 aludido, solicitó *“a revisión de las cantidades de obra de los ítems relacionados con la excavación en material común a 2.00 metros, cargue y retiro de sobrantes hasta 16 kilómetros máquina y el cronograma en tiempo de las actividades,”* las cuales resultaban ser superiores a las aprobadas.

Que por medio de Memorando 1011-43722 de fecha 04 de diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal, remitió dicha solicitud a la Secretaría de infraestructura Municipal para someterla a su revisión.

Que la Secretaría de Infraestructura, en Memorando No. 044247 de fecha 09 de diciembre de 2015, concluyó la revisión nuevamente del presupuesto de obra, en cuanto a los ítems relacionados en el escrito con Radicado No. 2015-101154, encontrando que *“se evidenció que en el plano topográfico y las carteras existe un volumen adicional al contemplado inicialmente, así como también se modifica el plazo de ejecución de la obra, lo que genera un mayor valor del presupuesto”*.

Que mediante Oficio 1011-2015 62484 del 09 de octubre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal remitió el Acta No. 11 del 16 de septiembre de 2015, en la cual se realizaron observaciones al proyecto en el marco de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por la Ley 1755 de 2015.

Que en virtud de lo anterior, los propietarios del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, a través de apoderado, dieron respuesta a las observaciones emitidas por la Secretaría de Planeación, mediante escrito identificado con el Radicado No. 2015-98161 de fecha 2015-11-23 de 2015, quedando subsanadas las consideraciones efectuadas por la administración municipal.

Que a través de escrito identificado con el Radicado No. 2015-95532 de fecha 11 de noviembre de 2015, se solicitó la aprobación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, del mobiliario propuesto para el Bulevar de la Calle 64, con el cual se allegaron tres (3) planos y un manual descriptivo.

Que mediante Resolución No. 1010-0432 del 20 de Noviembre de 2015 se aprobó el mobiliario propuesto para el Bulevar peatonal de la Calle 64, de la Secretaría de Planeación Municipal.



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

Que a través de la Resolución No. 1010-444 de fecha 01 de diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal, modificó el párrafo del artículo primero de la Resolución 1010-432 antedicha, en relación con las especificaciones y dimensiones técnicas de la Caneca en acero inoxidable.

Que en el artículo 2º de la Ley 388 de 1997, se identificaron los principios que fundamentan el ordenamiento del territorio, entre los cuales se encuentra “3. *La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*”

Que el artículo 38 de la referida Ley 388 de 1997, definió el “Reparto equitativo de cargas y beneficios”, así: “*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 conforme con el inciso 2º del párrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997, las cargas urbanísticas generales deben ser recuperadas a través de beneficios urbanísticos dentro del respectivo sistema de reparto de cargas y beneficios, al señalar lo siguiente: “*Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.*”

Que en virtud de lo anterior, el Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011 definió el sistema de reparto de cargas y beneficios para el área de delimitación del Macroproyecto Zona T, a ser aplicado a través de las respectivas operaciones urbanas, determinando “*el régimen de derechos y obligaciones por asunción de cargas urbanísticas voluntarias de los propietarios del suelo incluidos en el ámbito del Macroproyecto Zona T*”, según se dispuso en el inciso 2 de su artículo 30.

Que al respecto, el artículo 27 del Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011 señaló que “*Las cargas urbanísticas voluntarias, corresponden a cargas generales o cualquier carga urbanística adicional a las obligatorias, que se encuentran a cargo del municipio, pero que podrán ser asumidas por los particulares a través de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios incluidos dentro de una operación urbana u otro instrumento de gestión.*”

Que según lo expuesto, las cargas urbanísticas generales pueden ser asumidas voluntariamente por el particular, y podrán ser recuperadas a partir de los beneficios urbanísticos previstos en el respectivo reparto de cargas y beneficios que se desarrolla en la operación urbana propuesta.

Que el Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011, identificó las cargas urbanísticas generales que atienden al Macroproyecto Zona t, y que pueden ser asumidas voluntariamente por el particular



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

4 8 6

) DE 2015

11 DIC 2015

"POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011"

dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios, entre las cuales se encuentra la construcción del Bulevar peatonal sobre la Calle 64.

Que así, en el artículo 28 ibídem se señaló en su inciso 2, que *"Las cargas urbanísticas voluntarias prioritarias del presente Macroproyecto en orden de ejecución serán las siguientes: 1. Construcción y dotación del bulvar peatonal sobre la Calle 64 entre la Avenida El Jordán hasta el Parque de los Guacharacos. (...)",* entre otras.

Que conforme con el artículo 15 del Decreto 1 1171 de 2011, *"El elemento fundamental del sistema de determinantes y manejo del espacio público del Macroproyecto Zona T es el bulvar peatonal sobre la Calle 64 desde la Avenida el Jordán hasta el Parque Los Guacharacos, que será el eje para la integración del sistema ambiental, la red vial y los elementos del espacio público. Para ello, en el Plano No. 10 denominado "Plano Cargas Generales Zona T Secciones Viales Detalles" que hace parte integrante de este decreto, se establecen perfiles y detalles, los cuales deberán ser tenidos en cuenta en los diseños y presupuestos definitivos del anteproyecto de las operaciones urbanas u otro instrumento de gestión."*

Que de acuerdo con el párrafo 1 del artículo 15 del Decreto 1 1171 de 2011, *"El sobre ancho al perfil de la vía adicional requerido para la construcción del bulvar peatonal, las obras, así como la recuperación y dotación de los elementos del sistema de determinantes de manejo del espacio público, podrán plantearse como cargas urbanísticas voluntarias dentro del marco de un sistema equitativo de cargas y beneficios."*

Que el artículo 16 ibídem, definió los perfiles del Bulevar propuestos, a ser desarrollados a través de la respectiva Operación Urbana.

Que de acuerdo con los artículos 19 y 20 del Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011, la asunción voluntaria de cargas generales otorga un derecho al particular que se traduce en la posibilidad de la aplicación de normas urbanísticas que permiten el incremento en la intensidad de usos o en el aumento de edificabilidad tales como altura, ocupación y metros cuadrados de edificabilidad.

Que para efectos de lo anterior, la carga general en el proyecto propuesto corresponde a la porción de suelo requerido para la construcción del Bulevar peatonal sobre la Calle 64, y la ejecución de las obras para su construcción, lo cual puede ser asumido voluntariamente por el propietario del predio, a cambio de los beneficios urbanísticos previstos en el Macroproyecto Zona T, como son el aumento de edificabilidad y la intensidad en usos.

Que como quiera que se cumplieron todos los procedimientos exigidos para efectos de aprobar la operación urbana, el Secretario de Planeación del Municipio de Ibagué, aprueba mediante el presente acto administrativo **"La Operación Urbana "Lote B" Del Macroproyecto Zona T, adoptado Mediante El Decreto 1 1171 De 2011"**, en los términos que se describen a continuación.

Que en virtud de lo anterior,

RESUELVE



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

17.1 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO. Aprobar la Operación Urbana “Lote B”, sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350 - 177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, ubicado dentro de la delimitación del Macroproyecto Zona T, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1 - 1171 de 2011.

ARTÍCULO 2. ÁREA Y DELIMITACIÓN: El área objeto de delimitación de la presente Operación Urbana Lote B, está compuesta por una cabida superficial de 17.610,29 m², y se encuentra localizado conforme al Plano PL-01 “*Localización del Lote*”, que hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN URBANA. Hacen parte integral de la presente Resolución, el Documento Técnico de Soporte - DTS, los planos generales y de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos anexos, que hacen parte de la Operación Urbana “Lote B”, y en conjunto con las disposiciones que conforman la presente Resolución:

Documento Técnico de Soporte:

- Antecedentes
- Políticas Urbanas en el POT y su ajuste.
- Operación Urbana
- Anteproyecto Propuesto
- Propuesta de Reparto.
- Diseño Bulevar y Presupuesto.
- Avalúos de Referencia.
- Aplicación de la Formula

Estudios Técnicos Que Sustentan La Operación Urbana:

- Estudio de Tránsito elaborado por la firma Condeter Ltda.
- Avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima – Fedelonjas.
- Estudio de redes hidrosanitarias elaborado por el consultor Corporación Creandes.
- Diagnóstico de las posibles conexiones eléctricas, elaborado por el consultor Corporación Creandes.

Planos

- PL-01 *Localización Lote Macroproyecto Zona T*
- PL-02 *Bulevar Calle 64 Anden POT*
- PL-03 *Planta Bulevar*
- PL-04 *Detalle Esquinas, Corte A-A, Detalle Sardinell*
- PL-05 *Corte B-B/C-C, Det. Cont. Raices, Det. Bancas*



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

- PL-06 *Detalle Mobiliario*
- PL-07 *Planta Ocupación Corte Esquemático Cuadro de Áreas*
- Plano de Subdivisión

Documentos del Proyecto

- Certificación del 07 de noviembre de 2014, expedida por la Compañía Energética del Tolima S.A. E.S.P. – ENERTOLIMA, bajo el número 201400054825, en la cual consta el *Certificado de Factibilidad de Conexión* del proyecto.
- Certificación de fecha 17 de diciembre de 2014, expedida por la empresa IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, bajo el número R.D.S.H. No. 031, por la cual se concede renovación de la disponibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.
- Certificado de libertad y tradición matrícula inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, del predio denominado Lote B, en el cual figuran como propietarios los señores FEDERICO ARBELÁEZ SARMIENTO, SANTIAGO ARBELÁEZ SARMIENTO, CATALINA ARBELÁEZ SARMIENTO, LILIANA SARMIENTO GOMEZ, JORGE EDUARDO CORREA ROBLEDO, y de las sociedades HITOS URBANOS S.A., e INVERSIONES LAS ARKAS S.A.S.
- Certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de las sociedades Hitos Urbanos S.A. - NIT. 830.126.461-5 e Inversiones Las Arkas S.A.S. – NIT. 900.241.197-0.
- Poderes otorgados por los señores SANTIAGO ARBELÁEZ SARMIENTO, CATALINA ARBELÁEZ SARMIENTO, LILIANA SARMIENTO GOMEZ, JORGE EDUARDO CORREA ROBLEDO, Y DE LAS SOCIEDADES HITOS URBANOS S.A., E INVERSIONES LAS ARKAS S.A.S. A JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, ANGELA MARÍA CAICEDO ROZO Y SUSANA MOWERMAN OCAMPO Y FEDERICO ARBELÁEZ SARMIENTO.

DOCUMENTOS DEL TRÁMITE.

- Memorando No. 1011- 31262 del 25 de Agosto de 2015 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal con destino a la Secretaría de Infraestructura Municipal, donde se remiten el presupuesto aportado por el promotor de la operación urbana, para su análisis y aprobación de los valores presentados.
- Memorando No. 1011-1-32310 del 01 de septiembre de 2015, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal con destino a la Secretaría de Infraestructura Municipal, donde se remitió copia de los planos PL-03 y PL-05 para una mejor ilustración y localización de las obras a ejecutar con ocasión del Bulevar.
- Oficio 1011-2015- 62484 del 09 de octubre de 2015, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal con destino al promotor de la operación urbana, donde se remitió el Acta No. 11 del 16 de septiembre de 2015 mediante la cual se realizaron observaciones al proyecto de operación urbana presentado.

CAM

RESOLUCION No. (10.10-

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

- Memorando No. 1082-041205 del 18 de noviembre de 2015, expedido por la Secretaría de Infraestructura Municipal con destino a la Secretaría de Planeación Municipal Grupo del POT, donde de acuerdo al presupuesto y planos enviados, se establecen los valores de obra del Bulevar Calle 64 entre carrera 8 y Av. Guabinal, de acuerdo a los precios vigentes de Infraestructura, IBAL e Infibague y del mercado en los ítem que no estaban incluidos en el listado.
- Oficio con radicado 2015-95532 de fecha 11 de noviembre de 2015, donde el promotor de la operación urbana solicita aprobación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, del mobiliario propuesto para el Bulevar de la Calle 64.
- Oficio con radicado 2015-98161 de fecha 23 de noviembre de 2015, donde el promotor de la operación urbana, da respuesta a las observaciones emitidas por la Secretaría de Planeación Municipal.
- Resolución No. 1010-0432 del 20 de Noviembre de 2015, por medio de la cual se adopta mobiliario urbano para el bulevar de la calle 64 (macroproyecto de la zona t) en el municipio de Ibagué.
- Resolución No. 1010-444 de fecha 01 de diciembre de 2015, de la Secretaría de Planeación Municipal, mediante la cual se modificó el parágrafo del artículo primero de la Resolución 1010-432 antedicha, en relación con las especificaciones y dimensiones técnicas de la Caneca en acero inoxidable.
- Escrito identificado con el Radicado No. 2015-101154 de fecha 03 de diciembre de 2015, por el cual el promotor de la operación urbana solicitó la revisión de las cantidades de obra aprobadas en el presupuesto mediante el Memorando 041205.
- Memorando 1011-43722 de fecha 04 de diciembre de 2015, por el cual la Secretaría de Planeación Municipal, remitió la solicitud de revisión del presupuesto a la Secretaría de Infraestructura Municipal.
- Memorando No. 044247 de fecha 09 de diciembre de 2015, de la Secretaria de Infraestructura Municipal por el cual se aprobó la modificación del presupuesto de obra, teniendo en cuenta la revisión efectuada frente a los ítems relacionados en el escrito con Radicado No. 2015-101154.

VPM

**TÍTULO II.
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

CAPÍTULO I CARGA URBANÍSTICA GENERAL

ARTÍCULO 4. DETERMINACIÓN DEL REPARTO DE CARGA URBANÍSTICA VOLUNTARIA.

El reparto equitativo del costo de las cargas urbanísticas voluntarias en el ámbito de aplicación del Macroproyecto Zona T, a cambio de beneficios en el aprovechamiento del suelo, ya sea por aumento en la intensidad de los usos permitidos o complementarios y/o por mayor edificabilidad, estará sujeta a la siguiente fórmula contenida en el artículo 32 del Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011:

“Para poder determinar la proporción entre el metro cuadrado de carga voluntaria a asumir y el beneficio en metros cuadrados, ya sea por mayor intensidad del uso y/o por aumento de edificabilidad, la metodología para la determinación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en el Macroproyecto Zona T, es la siguiente:

Paso 1.

Determinación del Valor Mínimo en pesos de la Carga Urbanística Voluntaria (VRMC) a asumir en la operación urbana u otro instrumento de gestión:

$$VRMC = (VRAR - VRAI) * 0.3$$

VRMC = Valor mínimo en pesos carga urbanística voluntaria a asumir.

VRAR = Valor en pesos avalúo de referencia.

VRAI = Valor en pesos avalúo inicial.

El valor mínimo en pesos de la carga urbanística a asumir, garantiza que la inversión será como mínimo equivalente a la eventual plusvalía que se hubiere generado por el cambio en la intensidad del uso y/o aumento de edificabilidad, es decir el 30% del beneficio de conformidad con el Acuerdo Municipal No. 034 de 2009.

La administración municipal no le podrá exigir a los promotores de las operaciones urbanas u otro instrumento de gestión, la asunción de cargas urbanísticas voluntarias por un valor superior al 50% del beneficio obtenido por el cambio de norma, salvo que los particulares voluntariamente así lo manifiesten.

Paso 2.

Determinación del Porcentaje del Uso (PU) correspondiente al aprovechamiento por la utilización de una mayor intensidad en el uso dentro del anteproyecto inmobiliario propuesto en la operación urbana u otro instrumento de gestión.

*PU = VRARPU * 100 / VRAR*

RESOLUCION No. (10.10-

) DE 2015

486
11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

PU = Porcentaje del uso.

VRARPU = Valor en pesos avalúo de referencia por uso.

VRAR = Valor en pesos avalúo de referencia. 13

Este ejercicio se deberá realizar con cada uno de los usos que se planteen en el anteproyecto de la operación urbana u otro instrumento de gestión.

Paso 3.

Determinación del Valor de la Carga Urbanística Voluntaria a asumir por cada uso (VRU), de acuerdo con el anteproyecto inmobiliario presentado en la operación urbana u otro instrumento de gestión.

$$VRU = VRMC * PU$$

VRU = Valor en pesos carga urbanística voluntaria por uso.

VRMC = Valor mínimo en pesos carga urbanística voluntaria a asumir.

PU = Porcentaje del uso.

Paso 4.

Para determinar el Porcentaje por metros cuadrados de beneficio por uso (PM2BU), es necesario determinar los Metros Cuadrados Totales del Proyecto (M2TP) así:

$$M2TP = (M2U1 + M2U2) \text{ donde } M2U1 = M2TP - M2U2$$

M2TP = Metros cuadrados totales del proyecto.

M2U1 = Metros cuadrados uso 1.

M2U2 = Metros cuadrados uso 2.

A continuación se presenta la formula consolidada:

$$VRCM2U = [((VRAR - VRAI) * 0.3) * PU] / [M2U]$$

VRCM2U = Valor en pesos de carga por metro cuadrado por uso.

VRAR = Valor en pesos avalúo de referencia.

VRAI = Valor en pesos avalúo inicial.

PU = Porcentaje del uso.

M2TP = Metros cuadrados totales del proyecto.

M2U = Metros cuadrados uso propuesto.

PARÁGRAFO. *En el evento en el cual se plantee como beneficio el aumento de Edificabilidad en el uso residencial en cualquiera de sus coberturas, el valor de la carga urbanística voluntaria a asumir se calculará con base en la misma metodología que se utiliza para liquidar la*



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

participación en la plusvalía, pero se podrá canjear por cargas urbanísticas voluntarias siempre y cuando el valor de las mismas sea superior al 30% del beneficio.”

ARTÍCULO 4. AVALÚOS COMERCIALES. Se adopta para efectos de la aplicación de la fórmula del artículo anterior el avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima con NIT 800113519-8 de fecha Mayo de 2015, sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, mediante el cual se identifica el predio denominado Lote B, objeto de la presente Operación Urbana, y se adoptan los valores finales en el establecidos, conforme se discrimina a continuación:

VALOR M2 DE TERRENO (PRECIO INICIAL DE REFERENCIA) : \$ 1.046.580,00

VALOR M2 DE TERRENO(PRECIO FINAL DE REFERENCIA): \$ 1.355.769,00

VALOR DEL M2 PARA PAGO DE LA OPERACIÓN URBANA:

\$ 1.355.769,00
- \$ 1.046.580,00

\$ 309.189,00

TRESCIENTOS NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS

(\$ 309.189,00)

Aplicando valores por m2, al área total del predio, se encuentran los siguientes valores:

ITEM	AREA/M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Valor Terreno Precio inicial	17.610,29	\$ 1.046.580,00	\$ 18.430.577.308
Valor Terreno Precio final	17.610,29	\$ 1.355.769,00	23.875.485.263
DIFERENCIA ENTRE P1 Y P2			\$ 5.444.907.955,00

ARTÍCULO 5. APLICACIÓN METODOLOGÍA OPERACIÓN URBANA “LOTE B”: de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, se aprueba la aplicación de la metodología propuesta para el reparto de cargas y beneficios de la Operación Urbana “Lote B”, así:

Cam **Aplicación del paso 1 para la Operación Urbana “Lote B”.**

A

RESOLUCION No. (10.10-

) DE 2015

11 (DIC) 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

PASO 1

Determinación de la carga urbaística voluntaria
(VRMC=VRAR-VRAI)*0.3

avaluo final de la tierra por el total de m2 del terreno con los nuevos usos

- avaluo inicial de la tierra por el total de los m2 del terreno con la nueva norma = mayor valor de la tierra

este mayor valor de la tierra se multiplicara como mínimo por el 30% para encontrar el valor de la carga a asumir

eje.

avaluo final	avaluo inicial	mayor valor de la tierra
\$ 23,875,485,263	\$ 18,430,577,308	\$ 5,444,907,955

valor MINIMO de las cargas totales que asumira la operación urbana =

\$

5,444,907,955

por 0.3

\$ 1,633,472,387

VALOR ASUMIDO DE CARGA

\$ 1,636,696,630

Por tanto, el valor de cargas urbanísticas generales a asumir voluntariamente para recibir los beneficios en uso y/o edificabilidad previstos en la Presente Resolución, corresponde al valor de **\$1.633.472.387,00 como valor mínimo a asumir**, correspondiente al 30% del valor que se cancelaría por aplicación de la metodología para liquidar la participación en plusvalía, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo del artículo 32 del Decreto Municipal No. 1-1171 de 2011.

Aplicación del paso 2 y 3. para la Operación Urbana “Lote B”.

PASO 2 Y 3

Determinación del porcentaje de uso PU
PU=VARPU*100/VRAR

del avaluo final se saca la proporción que cada uso debe asumir en la carga así:

AVALUO FINAL

valor avaluo final para VIVIENDA	\$	13,899,253,455.16	0.582155801
valor avaluo final por para COMERCIO	\$	3,013,967,942.85	0.126236918
valor avaluo final por m2 para OTROS	\$	6,962,265,947.99	0.291607281
TOTAL DEL VALOR DE LA TIERRA SEGÚN PROYECTO	\$	23,875,487,346.00	1

de aquí se saca la proporción de cada uso sobre el valor de la tierra según proyecto

eje.

VIVIENDA	0.582155801
comercio	0.126236918
OTROS	0.291607281

en esta proporción se debe asumir el valor de las cargas totales que asumira la operación urbana por cada uso

eje.

	valor a asumir en cargas totales			valor de carga a asumir por cada uso		
VIVIENDA	\$	1,636,696,630	por	0.582155801	igual	\$ 952,812,437
comercio	\$	1,636,696,630	por	0.126236918	igual	\$ 206,611,539
OTROS	\$	1,636,696,630	por	0.291607281	igual	\$ 477,272,654
valor de las cargas totales que asumira la operación urbana =						\$ 1,636,696,630

Aplicación del paso 4. para la Operación Urbana “Lote B”.



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

PASO 4					
Determinación del porcentaje por m2 de uso					
PM2BU					
este valor de carga a asumir por cada uso debe dividirse en el número de m2 a construirse por cada uso según proyecto					
eje.					
valor de carga a asumir por cada uso		m2 construidos		valor a aportar en carga por cada m2 construido	
VIVIENDA	\$ 952,812,437	dividido en	50,864	\$	18,733
comercio	\$ 206,611,539	dividido en	2,395	\$	86,259
OTROS	\$ 477,272,654	dividido en	14,870	\$	32,096
para hallar la relación de beneficio por cada m2 de asunción de carga se debe dividir el valor por m2 de presupuesto de cada carga					
en el valor a aportar en carga de cada m2 construido					
eje.					
	valor x m2 carga		VIVIENDA	relación de beneficio por cada m2 de asunción de carga	
tierra	\$ 1,355,769	dividido en	\$ 18,733	igual	72.37
bulevar	\$ 735,480	dividido en	\$ 18,733	igual	39.26
	valor x m2 carga		COMERCIO	relación de beneficio por cada m2 de asunción de carga	
tierra	\$ 1,355,769	dividido en	\$ 86,259	igual	15.72
bulevar	\$ 735,480	dividido en	\$ 86,259	igual	8.53
	valor x m2 carga		OTROS	relación de beneficio por cada m2 de asunción de carga	
tierra	\$ 1,355,769	dividido en	\$ 32,096	igual	42.24
bulevar	\$ 735,480	dividido en	\$ 32,096	igual	22.91
RELACION DEL BENEFICIO POR m2 DE CARGA VOLUNTARIA					
m2 construido	17,857.01	15,423.63	17,582.93	-	
m2 de carga	246.73	213.11			\$ 623,436,504
			447.84		\$ 329,375,933
					\$ 952,812,437
					VALOR PAGADO EN VIVIENDA
m2 construido	392.54	67.51	495.52	909.40	
m2 de carga	24.97	530.28	4.30		\$ 39,683,671
		62.19	58.12	106.66	\$ 166,927,868
					\$ 206,611,539
					VALOR PAGADO EN COMERCIO
m2 construido	-	-	-	14,870.16	
					\$ 477,272,654
m2 de carga			648.93		\$ 477,272,654
					\$ 1,636,696,630
					\$ 1,636,696,630
					VALOR PAGADO EN OTROS

ARTÍCULO 6. CARGA GENERAL. Para el desarrollo de la Operación Urbana "Lote B" se podrá asumir voluntariamente la carga general correspondiente al suelo y la ejecución de obras del Bulevar peatonal de la Calle 64, en el tramo correspondiente al Lote B, dentro del reparto de cargas y beneficios así:

- a. **Suelo:** El propietario asumirá voluntariamente la entrega del suelo localizado en el "Lote B" equivalente a **956,35 m2**, con destino a la construcción del Bulevar peatonal de la

RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

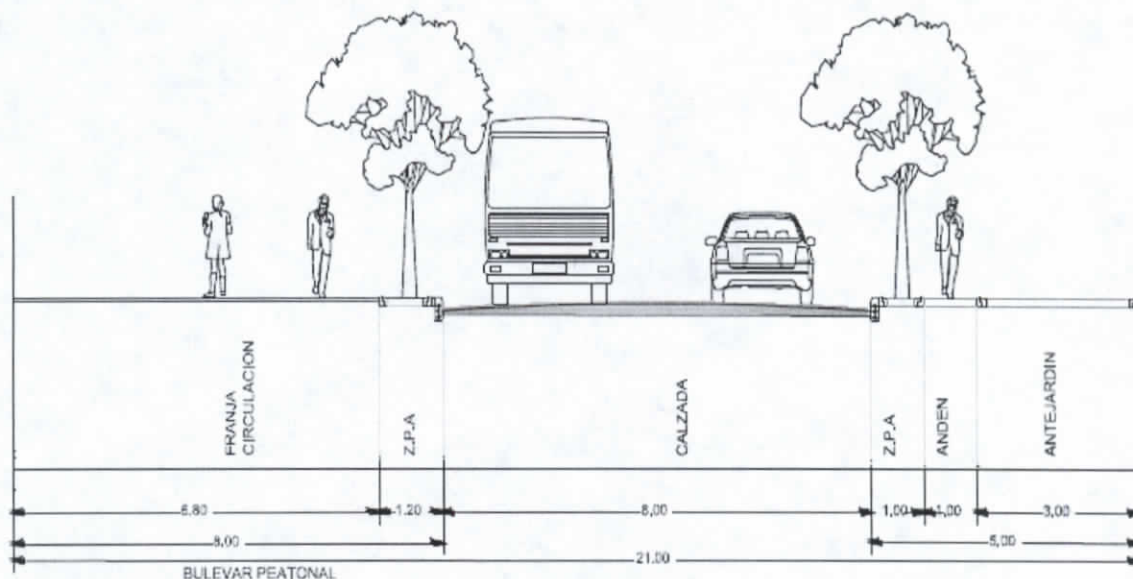
11 Dic 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

calle 64, identificado en el Plano de subdivisión Lote B que hace parte del presente acto administrativo.

- b. Ejecución De Obras:** El propietario asumirá voluntariamente la construcción del Bulevar peatonal de la calle 64, en el tramo del “Lote B”, según el diseño y presupuesto aprobados, contenidos en el Documento Técnico de Soporte, en los términos que se describen en el siguiente artículo.

PARÁGRAFO. Para efectos de la presente operación urbana “Lote B”, se adopta el perfil del Bulevar peatonal de la Calle 64, de Corte A-A’, de acuerdo con lo señalado en el artículo 17 del Decreto 1 1171 de 2011, el cual tiene un ancho de ocho (8) metros, conformado por la franja de circulación de 6,80 metros y la Z.P.A. de 1,20 metros, el cual se evidencia en la siguiente imagen:



Corte A-A'

ARTÍCULO 7. DESCRIPCIÓN DEL SUELO DE CARGA GENERAL VOLUNTARIA. Conforme con el Plano PL-02 “Bulevar Calle 64 Anden POT” que hace parte del presente acto administrativo, el suelo destinado al Bulevar peatonal de la Calle 64 localizado al interior del “Lote B”, se encuentra dividido en dos áreas denominadas “Antejardín” y “Área para Bulevar por reparto”, conforme con el siguiente perfil:



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



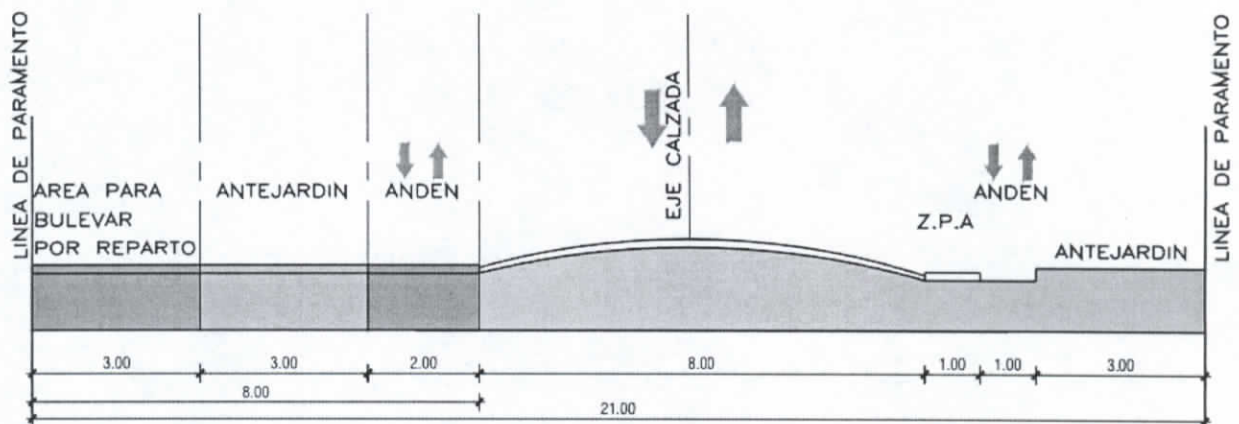
RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”



SECCION TRANSVERSAL VIAL CALLE 64. AREAS DE ANDEN, ANTEJARDIN Y CESION DE LOTE

El área que será transferida al Fideicomiso de que trata el artículo 11 de ésta Resolución, y posteriormente al Municipio de Ibagué, equivale a **956,35 m²** totales con destino a la localización del Bulevar peatonal de la Calle 64 conforme se señaló en el artículo 6° de la presente Resolución.

De dicha área, la zona identificada como “Área para Bulevar por reparto”, equivalente a **489,11 M²**, será transferida con destino al Bulevar dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios, a cambio del beneficio urbanístico de que trata el artículo 10 de la presente Resolución.

El área denominada “Antejardín”, equivalente a **467,24m²**, será transferida con destino al Bulevar, en los términos del artículo 20 del Decreto 1 1171 de 2011, según el cual “Para los predios con frente a la Calle 64 costado occidental, entre la Avenida El Jordán y el Parque de los Guacharacos, el antejardín establecido por el Acuerdo 009 de 2002, podrá integrarse al bulevar propuesto en el Macroproyecto y no se exigirá antejardín adicional.”

PARÁGRAFO. Se autoriza la subdivisión del suelo destinada al Bulevar, del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, denominado Lote B, de acuerdo con el Plano de Subdivisión que hace parte del presente acto administrativo. Para tal efecto, se procederá directamente con la protocolización del referido Plano de subdivisión mediante escritura pública para su posterior inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos y la asignación de matrículas inmobiliarias independientes.



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

ARTÍCULO 8. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE CARGA GENERAL VOLUNTARIA. Las obras para la construcción del Bulevar peatonal de la Calle 64, se adelantarán conforme con el diseño descrito en el Documento Técnico de Soporte – DTS, y el presupuesto aprobado por la Secretaría de Infraestructura.

PARÁGRAFO. Para efectos de la ejecución de las obras del Bulevar peatonal de la Calle 64, mediante el presente acto administrativo se autoriza directamente la intervención y ocupación del espacio público consistente en el andén existente de la calle 64 en el tramo del “Lote b”, sin que sea necesaria la solicitud de licencia urbanística adicional para tal efecto.

ARTÍCULO 9. PRESUPUESTO: Se adopta el presupuesto de obra para la ejecución del Bulevar peatonal de la Calle 64, revisado por la Secretaría de Infraestructura Municipal y presentado mediante los Memorandos Nos. 041205 del 18 de noviembre de 2015 y 044247 de fecha 09 de diciembre de 2015, los cuales hacen parte del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO. Los valores aprobados en el presupuesto se entienden como precios fijos, independientemente de las fluctuaciones del mercado que influyan en los mismos. Por tanto, las diferencias entre los valores de los ítems aprobados en el presupuesto anexo a la presente Resolución y su valor al momento de ejecución de las obras serán asumidas por el propietario.

CAPÍTULO II BENEFICIO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 10. BENEFICIO. Aprobar el beneficio propuesto en la Operación Urbana “Lote B”, sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, denominado Lote B, ubicado dentro de la delimitación del Macroproyecto Zona T, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011. Por la asunción voluntaria de la carga general correspondiente al suelo y ejecución de obras para la construcción del Bulevar, el propietario y/o constructor, recibirá en contraprestación como beneficio un incremento en la intensidad de los usos y/o un aumento en la edificabilidad, en los siguientes términos:

A. Usos: El propietario podrá intensificar el uso del suelo según lo establecido en el cuadro que se expone a continuación:

✓

Cuadro De Intensidad De Usos Del Suelo Zona T

RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

CUADRO INTESIDAD DE USOS DEL SUELO ZONA T																										
ZONAS	ÁREAS	VIVIENDA	SERVICIOS Y COMERCIO												INSTITUCIONAL									INDUSTRIAL		
			EMPR. E INDUST.			PERSONALES			MANTENIMIENTO			C. ESPECIAL			C. PESADO			ESENCIAL			RECREATIVO			COLECTIVO		
			BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL
RESIDENCIAL	PRIMARIA	P																								
	SECUNDARIA	P																								
	TERCIARIA	P																								
CONVENCIONES			P	Principal			Compatible			Prohibido																

B. Edificabilidad: El proyecto tendrá una altura de hasta doce (12) pisos, a partir de la aplicación de la siguiente formula:

Entrega de suelo para el Bulevar:

- Vivienda:** En proporción de setenta y dos metros cuadrados con treinta y siete centímetros cuadrados (72,37m2) de construcción de uso por un metro cuadrado (1m2) de suelo entregado.
- Comercio:** En proporción de quince metros cuadrados con setenta y dos centímetros cuadrados (15,72m2) de construcción de uso por un metro cuadrado (1m2) de suelo entregado.
- Otros:** En proporción de cuarenta y dos metros cuadrados con veinticuatro centímetros cuadrados (42,24m2) de construcción de uso por un metro cuadrado (1m2) de suelo entregado.

Lo anterior, se relaciona en la siguiente tabla:

ENTREGA DE SUELO PARA EL BULEVAR		
Uso	m2 de suelo del Bulevar	m2 de construcción
Vivienda	1m2	72,37m2
Comercio	1m2	15,72m2
Otros	1m2	42,24m2

Ejecución de Obras para la construcción del Bulevar:

- Vivienda:** En proporción de treinta y nueve metros cuadrados con veintiséis centímetros

RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

cuadrados (39,26m²) de construcción de uso por un metro cuadrado (1m²) de obra ejecutada.

b. Comercio: En proporción de ocho metros cuadrados con cincuenta y tres centímetros cuadrados (8,53m²) de construcción de uso por un metro cuadrado (1m²) de obra ejecutada.

c. Otros: En proporción de veintidós metros cuadrados con noventa y un centímetros cuadrados (22,91m²) de construcción de uso por un metro cuadrado (1m²) de obra ejecutada.

Lo anterior, se relaciona en la siguiente tabla:

EJECUCIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL BULEVAR		
Uso	m2 de obra ejecutada del Bulevar	m2 de construcción
Vivienda	1m ²	39,26m ²
Comercio	1m ²	8,53m ²
Otros	1m ²	22,91m ²

Parágrafo: El propietario podrá destinar los metros cuadrados provenientes de la carga urbanística general asumida voluntariamente para cualquier uso permitido, en todo caso sin exceder el total de metros cuadrados permitido y los topes máximos según uso establecidos en el artículo 20 del Decreto Municipal No. 1-1171 de 2011, a través de la licencia de construcción respectiva, sin necesidad de modificar la presente operación urbana.

CAPÍTULO III
MECANISMO DE ENTREGA DE LA CARGA URBANÍSTICA GENERAL Y
CERTIFICACIÓN DEL BENEFICIO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 11. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. El propietario del predio constituirá un fideicomiso, que como patrimonio autónomo, tendrá la finalidad de recibir el área de suelo destinado a la construcción del Bulevar peatonal de la Calle 64, y las obras ejecutadas de su construcción, el cual se desarrollará conforme con las normas legales vigentes aplicables y de acuerdo con lo establecido en el respectivo contrato de fiducia.

ARTÍCULO 12. FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO. Por virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil, se identificará como fideicomitente al propietario y/o promotor del proyecto, y como beneficiario al Municipio de Ibagué.

El propietario del predio y/o promotor del proyecto recibirá a cambio el número de metros cuadrados según las equivalencias establecidas en el artículo 10 de la presente Resolución, referente a la edificabilidad por uso, con ocasión de la transferencia de suelo y ejecución de obras para la construcción del Bulevar, entregado al fideicomiso.



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT 800113383 /

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

) DE 2015

()

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

ARTÍCULO 13. OBRAS PÚBLICAS. La construcción del Bulevar es una obra pública por lo cual se autoriza la segregación del área destinada al Bulevar peatonal de la Calle 64, respecto del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, denominado Lote B, directamente conforme con el Plano de Subdivisión que hace parte del presente acto administrativo.

El suelo transferido al fideicomiso constituido conforme con el artículo 11 de la presente Resolución, adquirirá la destinación específica de bien de uso público, con destino al Bulevar peatonal de la Calle 64.

ARTÍCULO 14. TRANSFERENCIA DE SUELO. El propietario del predio y/o promotor del proyecto, transferirá al fideicomiso de que trata el artículo 11 de la presente Resolución, el derecho de dominio sobre el suelo destinado a la ejecución del Bulevar peatonal de la Calle 64, por medio de Escritura Pública, la cual se inscribirá en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del predio segregado.

El folio de matrícula inmobiliaria que identifique el suelo para el Bulevar, en el cual conste la inscripción de la Escritura Pública de transferencia del derecho de dominio al fideicomiso aludido, hará las veces de certificación para acceder al beneficio urbanístico respectivo.

ARTÍCULO 15. EJECUCIÓN Y ENTREGA DE OBRAS. Mediante la presente Resolución se autoriza la ejecución de las obras del Bulevar para la Calle 64, las cuales deberán ser transferidas al fideicomiso constituido conforme con lo dispuesto en el artículo 11 de la presente Resolución.

Una vez transferidas las obras de construcción del Bulevar peatonal de la Calle 64, el fideicomiso constituido para el efecto, emitirá certificación a favor del propietario del área útil y/o del promotor del proyecto, para efectos de recibir en contraprestación el beneficio de acuerdo con las formulas previstas en el artículo 10 de la presente Resolución.

ARTÍCULO 16. INTERVENTORÍA. Para efectos de la ejecución de obras, se designará un interventor quien llevará a cabo la revisión de las obras aprobadas en el presente acto administrativo y emitirá las actas de recibo de obra a conformidad, cuyo valor será asumido por el particular y/o promotor de la operación urbana.

ARTÍCULO 17. CERTIFICACIÓN. La asunción voluntaria de la carga urbanística general, será certificada de la siguiente manera:

- a. En el caso de la transferencia del suelo, el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste su dominio en cabeza del fideicomiso hará las veces de certificación para la obtención del beneficio urbanístico.

VAM

h



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

- b. En el caso de entrega de obras ejecutadas para la construcción del Bulevar peatonal de la Calle 64, la sociedad fiduciaria con la cual se constituya el fideicomiso emitirá certificación en la que conste el recibo de las obras, de acuerdo con el acta final de recibo de obras emitida por la interventoría, la cual será suficiente para la obtención del beneficio urbanístico.

ARTÍCULO 18. OTORGAMIENTO DEL BENEFICIO. Mediante la Licencia Urbanística de Construcción que se adelante para la ejecución de la Operación Urbana aprobada, el curador urbano respectivo, otorgará el beneficio al que hace referencia el artículo 10 de la presente Resolución, una vez se acredite por parte del particular la transferencia del suelo y/o la entrega de las obras ejecutadas para la construcción del Bulevar al fideicomiso constituido para el efecto.

1. Por transferencia del suelo: El Folio de Matrícula Inmobiliaria que identifica el área del suelo destinada al Bulevar, en el cual conste su transferencia al fideicomiso constituido para el efecto, a través de la inscripción de la Escritura Pública respectiva, hará las veces de certificación del cumplimiento voluntario de la carga urbanística general correspondiente al suelo para el Bulevar. En consecuencia, con el arribo del mismo al trámite de licencia de construcción, el Curador Urbano otorgará el beneficio urbanístico al cual el particular es acreedor, de acuerdo con las equivalencias previstas en el artículo 10 de la presente Resolución.

2. Por ejecución de obras del Bulevar: La certificación emitida por el fideicomiso en la que conste el recibo de las obras ejecutadas para la construcción del Bulevar peatonal de la Calle 64, será allegada al trámite de Licencia Urbanística de Construcción, y hará las veces de certificación para efectos de recibir en contraprestación el beneficio urbanístico de acuerdo con las equivalencias previstas en el artículo 10 de la presente Resolución.

Parágrafo: En caso que el propietario del área útil y/o promotor del proyecto, no haga uso de la totalidad del beneficio urbanístico al cual adquiere derecho con ocasión asunción voluntaria de la carga urbanística general, es decir el suelo y/o obras del Bulevar, el beneficio urbanístico restante podrá ser aplicado en otra Operación Urbana dentro del Macroproyecto Zona T, previa reglamentación de la misma. Para tal efecto, se harán las equivalencias pasando el beneficio a salarios mínimos legales mensuales vigentes.

TÍTULO III. DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 19. MODIFICACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA. La Operación Urbana podrá ser objeto de modificación de conformidad con lo establecido en el Decreto Municipal No. 1-1171 de 2011, para lo cual deberá surtir el procedimiento que aprobó el presente trámite ante la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual intervendrán únicamente las autoridades según su competencia de acuerdo con los aspectos objeto de modificación.



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

“POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011”

ARTIUCLO 20. VIGENCIA DE LA OPERACIÓN URBANA. Las normas contenidas en el presente acto administrativo rigen a partir de la fecha de su publicación.

ARTIUCLO 21. SEDE ADMINISTRATIVA. Contra el presente acto administrativo proceden los recursos en sede administrativa de acuerdo con los términos de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE



CAMILO CLAVIJO GARCIA
Secretario de Planeación Municipal

V° B° Jurídico: Abg.  **ÁNGELA MARTINEZ MONCALEANO**

Reviso: Arq. Gloria C hoyos



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



RESOLUCION No. (10.10-

486

) DE 2015

11 DIC 2015

"POR LA CUAL SE APRUEBA LA OPERACIÓN URBANA LOTE B DEL MACROPROYECTO ZONA T, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO MUNICIPAL NO. 1 1171 DE 2011"

NOTIFICACION

En la fecha **14 DIC 2015** se notifica la personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, o su apoderado, para lo cual se hace entrega de copia gratuita, integra y autentica, con la indicación que contra la presente proceden los recursos de ley.

El Notificado

Leandro Ortiz
C.C. N° 93401621 de Ibagué.

Quien Notifica

C.C. No. *[Signature]* de
6757165 Ibagué