

RESOLUCION No.

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DA POR TERMINANDO EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CONCERTACIÓN DEL PLAN PARCIAL PALMAR DE ORO Y SE ORDENA SU ARCHIVO”

EL DIRECTOR GENERAL DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE SUCRE CARSUCRE, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la ley 99 de 1993 y,

CONSIDERANDO

Que mediante los oficios de radicados internos N°2802 de 26 de abril de 2024 y 3053 de 7 de mayo de 2024, los representantes legales de URBIS CIVITAS S.A.S., solicitaron ante esta Autoridad Ambiental la expedición de las determinantes ambientales para el proyecto Plan Parcial “PALMAR DE ORO”.

Que mediante oficio N°02736 de 14 de mayo de 2024, esta Autoridad Ambiental dio respuesta indicando que de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud debía tramitarse a través de la Secretaría de planeación municipal.

Que mediante oficio de radicado interno N°9222 de 16 de diciembre 2024 la Secretaria de Planeación Municipal de Sincelejo presentó solicitud formal de Determinantes Ambientales aplicables al proyecto Plan Parcial “PALMAR DE ORO”.

Que mediante oficio N°02492 de 12 de mayo de 2025, esta Autoridad Ambiental comunicó a la Secretaria de Planeación Municipal de Sincelejo la programación de una visita para la expedición de las determinantes ambientales que deben tenerse en cuenta en la formulación del plan parcial Palmar de Oro, la cual se fijó para el día 20 de mayo de 2025.

Que fue rendido el informe de visita técnica N°0083 por parte de la Subdirección de Gestión Ambiental.

Que mediante oficio N°04035 de 21 de julio de 2025, esta Autoridad Ambiental comunica a la Secretaria de Planeación Municipal de Sincelejo las determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial Palmar de Oro, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 y la visita realizada por parte del equipo técnico de CARSUCRE. Dicho oficio fue recibido por la alcaldía de Sincelejo el día 24 de julio de 2025.

Que mediante oficio de radicado interno N°0201 de 14 de enero de 2026 la Alcaldía de Sincelejo a través de la Secretaria de Planeación Municipal, manifiesta hacer entrega de la documentación para concertación ambiental del Plan Parcial Palmar de Oro.

Que mediante oficio N°00313 de 3 de febrero de 2026, CARSUCRE, informa a la Secretaria de Planeación Municipal sobre la ausencia de documentos que son fundamentales para el estudio y revisión del documento técnico, por lo cual le requiere para que en el termino de un mes, aporte la información faltante y le envíe lista de chequeo.

Nº - 0370

08 MAY 2026

RESOLUCION No.

()
“POR MEDIO DE LA CUAL SE DA POR TERMINANDO EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CONCERTACIÓN DEL PLAN PARCIAL PALMAR DE ORO Y SE ORDENA SU ARCHIVO”

Que mediante oficio de radicado interno N°1730 de 11 de marzo de 2026 el Director del POT de la Alcaldía de Sincelejo, da respuesta al requerimiento manifiesta hacer entrega de la información faltante para la concertación ambiental del Plan Parcial Palmar de Oro.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Que la **Ley 99 de 1993** en su artículo 31 establece las funciones de las Corporaciones Autónomas Regionales, entre las cuales se encuentran:

(...)

2. *Ejercer la función de máxima autoridad ambiental en el área de su jurisdicción, de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazadas por el Ministerio del Medio Ambiente;*

4. *Coordinar el proceso de preparación de los planes, programas y proyectos de desarrollo medioambiental que deban formular los diferentes organismos y entidades integrantes del Sistema Nacional Ambiental (SINA) en el área de su jurisdicción y en especial, asesorar a los Departamentos, Distritos y Municipios de su comprensión territorial en la definición de los planes de desarrollo ambiental y en sus programas y proyectos en materia de protección del medio ambiente y los recursos naturales renovables, de manera que se asegure la armonía y coherencia de las políticas y acciones adoptadas por las distintas entidades territoriales;*

5. *Participar con los demás organismos y entes competentes en el ámbito de su jurisdicción, en los procesos de planificación y ordenamiento territorial a fin de que el factor ambiental sea tenido en cuenta en las decisiones que se adopten;*

(...)"

Que la **Ley 388 de 1997**, establece lo siguiente respecto de los Planes Parciales:

“ARTÍCULO 19.- Planes parciales. 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. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

(...)

ARTÍCULO 30.- Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de

300

RESOLUCION No.

Nº-0370

08 MAY 2026

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DA POR TERMINANDO EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CONCERTACIÓN DEL PLAN PARCIAL PALMAR DE ORO Y SE ORDENA SU ARCHIVO”

suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 31.- Suelo urbano. *Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.*

ARTÍCULO 32.- Suelo de expansión urbana. *Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.*

ARTÍCULO 33.- Suelo rural. *Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.*

(...)"

Que el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", establece lo siguiente en su artículo 2.2.4.1.1 y siguientes:

“ARTÍCULO 2.2.4.1.1. *Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo reglamentan, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen complementen.*

RESOLUCION No.

()
"POR MEDIO DE LA CUAL SE DA POR TERMINANDO EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CONCERTACIÓN DEL PLAN PARCIAL PALMAR DE ORO Y SE ORDENA SU ARCHIVO"

PARÁGRAFO. Los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 2.2.4.1.1.3 Determinantes para la formulación. Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea.

Dicha solicitud de concepto de determinantes para la formulación del plan parcial deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así cómo la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.
5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos domiciliarios y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

ARTÍCULO 2.2.4.1.1.6 Determinantes ambientales para la formulación del plan parcial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, La autoridad de planeación municipal o distrital deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuáles se adelantará la concertación ambiental:

1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deben ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.

RESOLUCION No.

()
"POR MEDIO DE LA CUAL SE DA POR TERMINANDO EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CONCERTACIÓN DEL PLAN PARCIAL PALMAR DE ORO Y SE ORDENA SU ARCHIVO"

2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.

3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.

4. La factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos. (Numeral modificado por Decreto 1478 de 2013, artículo 2).

PARÁGRAFO. El interesado podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial en relación con las determinantes ambientales de que trata este artículo."

Que la Corporación Autónoma Regional de Sucre – CARSUCRE expidió la Resolución N°0223 de 3 de marzo de 2021 "Por medio de la cual se reestructura el grupo de trabajo para la revisión de los planes de ordenamiento territorial e instrumentos de gestión del suelo en asuntos netamente ambientales y se abroga la Resolución N°0747 de 13 de septiembre de 2016".

Así mismo, se expidió la Resolución N°1674 del 12 de diciembre de 2022 "Por medio de la cual se reglamenta el procedimiento interno para la transferencia de información, asistencia técnica, evaluación, concertación y seguimiento de los planes de ordenamiento territorial, planes parciales y unidades de planificación rural - UPR, que requieran ser concertados por los Municipios en la jurisdicción de CARSUCRE."

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que, en el presente caso resulta procedente dar por terminado el trámite para la concertación del Plan Parcial "Palmar de Oro", presentado por la Secretaria de Planeación Municipal de Sincelejo, inicialmente radicado bajo el N°9222 de 16 de diciembre 2024, toda vez que la documentación requerida mediante oficio N°00313 de 3 de febrero de 2026, no fue aportada en su totalidad por el Municipio de Sincelejo, de acuerdo a la verificación realizada por la Subdirección de Planeación de CARSUCRE al radicado interno N°1730 de 11 de marzo de 2026.

Por otra parte, realizada la verificación técnica de la localización del polígono del Plan de Parcial "Palmar de Oro", se evidencia que el área propuesta no articula las determinantes ambientales establecidas en el oficio N°04035 de 21 de julio de 2025, emitido por CARSUCRE, ya que el polígono de intervención se traslapa sobre tres clases de suelo diferentes (urbano, de expansión y rural), según los planos que hacen parte de la concertación para modificación y ajuste del POT, adoptados mediante el Acuerdo 147 de 2015, lo cual contraviene lo dispuesto en el artículo 30 de la ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, generando una inviabilidad técnica y jurídica.



300

RESOLUCION No. **NO-0370**

08 MAY 2026

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DA POR TERMINANDO EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE CONCERTACIÓN DEL PLAN PARCIAL PALMAR DE ORO Y SE ORDENA SU ARCHIVO”

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: DAR POR TERMINADO el trámite para la concertación del Plan Parcial “Palmar de Oro”, presentado por la Secretaria de Planeación Municipal de Sincelejo, inicialmente radicado bajo el N°9222 de 16 de diciembre 2024, por las razones expuestas en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: ARCHIVAR el proceso de concertación del Plan Parcial “Palmar de Oro”, presentado por la Secretaria de Planeación Municipal de Sincelejo, por las razones expuestas en la presente resolución.

PARÁGRAFO: En aras de realizar la devolución de la documentación entregada, esta quedará en custodia de la Subdirección de Planeación de esta Corporación y la misma se encuentra a disposición del Municipio de Sincelejo para que la retire en cualquier momento.

ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR personalmente, el contenido del presente acto administrativo conforme a lo estipulado en los Art. 67 y 68 de la ley 1437 de 2011, Art. 8 Ley 2213 de 2022 al Municipio de Sincelejo, en la calle 28 N°25 A – 246 Sede Principal, Sincelejo - Sucre y a los correos electrónicos: planeacion@sincelejo.gov.co y ordenamientoterritorial@sincelejo.gov.co.

ARTICULO CUARTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, de conformidad al artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 Nuevo Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO QUINTO: Publíquese la presente resolución en la página web de la Corporación.

ARTICULO SEXTO: Una vez ejecutoriada la presente resolución, envíese toda la documentación a la Subdirección de Planeación de CARSUCRE.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JULIO ALVAREZ MONTH
Director General
CARSUCRE

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Mariana Támara Galván	Asesora Jurídica	
Revisó	Laura Benavides González	Secretaria General	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del remitente.			