

SUB-SUBSECCIÓN 2.

FORMULACIÓN Y CONCERTACIÓN.

NUMERAL 1.

EVALUACIÓN TÉCNICA, FINANCIERA Y JURÍDICA.

ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.1.1. FORMULACIÓN DEL MACROPROYECTO. Una vez el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expida el acto administrativo de anuncio, se iniciará la fase de formulación de la propuesta de Macroproyecto con la elaboración del Documento Técnico de Soporte - DTS a que hace referencia el artículo siguiente, con el fin de someterlo al correspondiente análisis de viabilidad técnica, ambiental, financiera y jurídica.

Los interesados en adelantar el respectivo Macroproyecto deben presentar dentro de los ocho (8) meses siguientes a la publicación del acto administrativo de anuncio, la formulación de la propuesta de Macroproyecto con el Documento Técnico de Soporte. La presentación de esta iniciativa ante el Ministerio no genera ningún tipo de obligación para su adopción.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 14)



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.1.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - DTS PARA LA FORMULACIÓN DEL MACROPROYECTO. Con la solicitud de inicio de la fase de formulación de la propuesta de Macroproyecto, el interesado deberá anexar un Documento Técnico de Soporte de formulación en medio físico y magnético, que incluya la siguiente información:

1. Información general del MISN.

1.1 Nombre, categoría y titular de la iniciativa.

1.2 Objetivo y justificación de la intervención propuesta.

1.3 Análisis que justifique el cumplimiento de los requisitos y las condiciones para el desarrollo del MISN según lo establecido en los artículos [2.2.4.2.2.2.1](#) y [2.2.4.2.2.2.2](#) de esta sección.

2. Análisis del municipio y del impacto metropolitano o regional.

Análisis general del municipio que incluya: i) la dinámica poblacional, ii) el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en el municipio y en la cabecera municipal; iii) las características agrológicas del área cuando se encuentre en suelo rural, iv) los indicadores de espacio público efectivo y equipamientos colectivos municipales, y v) análisis de mercado del suelo y de vivienda que permita establecer la imposibilidad de destinar otros suelos para estos usos.

Cuando el MISN sea de impacto metropolitano o regional o atienda población de otros municipios, esta descripción deberá incluir la información de los numerales (i) y (ii) para todos los municipios en los que se genera dicho impacto.

3. Localización definitiva del área de planificación del MISN.

3.1 La localización del área de planificación del MISN en el municipio, señalando la clasificación del suelo, los sistemas generales de movilidad, espacio público y equipamientos

colectivos y las características de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en la que se determine cómo se conecta con el casco urbano o el área urbana consolidada.

3.2 La identificación del área de planificación donde se desarrollará el MISN que incluya i) la composición predial con base en la información catastral disponible con la identificación del inmueble o de los inmuebles que conforman el área de planificación definitiva señalando el propietario, el área de cada uno de ellos, el número de matrícula inmobiliaria y/o cédula catastral del predio; ii) el área total del área de planificación del MISN y el alindamiento de dicha área, con los mojones y cuadro de coordenadas de mojones, y iii) la identificación de los predios vecinos.

La delimitación definitiva del área de planificación en la cual se desarrollarán las actuaciones urbanísticas previstas en las normas que adopte el Macroproyecto.

Si el área de planificación presentada en la formulación es menor al área de planificación del anuncio, en el DTS de formulación se deberá justificar técnicamente el motivo de dicho cambio.

Cuando el área de planificación resultante del proceso de formulación sea superior al área de planificación preliminar se deberá justificar técnica, jurídica y financieramente el motivo de dicha modificación y una vez determinada la viabilidad de toda el área de planificación, se expedirá el acto administrativo de anuncio, sobre el área adicional.

3.3 Topográfico que contenga la precisión de la delimitación del área de planificación, la altimetría y planimetría del terreno, los elementos naturales tales como la red hídrica y la cobertura vegetal; así como las obras civiles que se encuentren ubicadas en el área MISN, las curvas de nivel, el área del MISN. Lo anterior deberá identificarse y delimitarse mediante mojones y coordenadas, con el sistema de unidades según lo establecido por el IGAC.

Cuando el MISN se localice en suelo rural, se debe determinar si se encuentra ubicado en suelo de clasificación agrológica IGAC 1, II o III, en cuyo caso el promotor deberá presentar un estudio en el que se analice y justifique la imposibilidad de destinar para el desarrollo urbano suelos de diferente calidad y condición.

4. Estudio Ambiental de formulación

El estudio ambiental contendrá, como mínimo: i) la delimitación y descripción de las características ambientales del área específica del proyecto, que comprenda: determinantes ambientales; la identificación y delimitación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o afectación con la ejecución del macroproyecto; hidrología e hidráulica; ii) identificación y evaluación de los impactos ambientales del proyecto y las correspondientes medidas de manejo.

Se deberán presentar las medidas de manejo de los impactos ambientales, que contenga las medidas de prevención, mitigación, corrección y compensación de los impactos ambientales identificados y dimensionados y la definición del manejo de vertimientos, emisiones y residuos. Estas medidas de manejo deberán incluir, de manera preliminar, la estructura organizacional y los recursos para su ejecución, durante la construcción y operación del proyecto.

Con base en la información obtenida sobre recursos naturales renovables y descargas al medio ambiente, en esta fase se determinará la demanda de uso, aprovechamiento y/o afectación de los

recursos naturales renovables, con el señalamiento de los permisos ambientales que se requerirían para la ejecución del MISN.

5. Otras determinantes de suelos de protección

Identificar las principales determinantes para el desarrollo del área de planificación preliminar, que comprenda entre otras: i) las áreas de protección por el componente cultural y arqueológico tales como bienes declarados patrimonio cultural, histórico, artístico y arquitectónico o áreas declaradas de interés arqueológico; ii) áreas destinadas para infraestructura de vías, puertos y aeropuertos, líneas de gasoductos y oleoductos, infraestructura de comunicaciones y servicios públicos domiciliarios, y iii) las zonas de amenaza y riesgos.

La Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible correspondiente, se pronunciará en la etapa de formulación únicamente sobre el análisis de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundación, crecientes súbitas y deslizamientos de origen hidrometeorológico.

6. Infraestructura

6.1 Se debe entregar anteproyecto de los diseños de los sistemas de servicios públicos domiciliarios.

6.2 Se deben entregar los diseños, memorias y estudios que garanticen la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios al Macroproyecto.

6.3 Memoria Síntesis que contenga la aplicación del estudio de tráfico en el MISN.

7. Estructura urbanística del MISN.

7.1 Estructura urbana que incluya el planteamiento definitivo, señalando, entre otros, lo siguiente: i) zonificación ambiental que incluye la estructura ecológica; ii) Sistema de tráfico y movilidad, iii) Sistema general de servicios públicos domiciliarios, iv) Sistema de espacio público y equipamientos colectivos.

Justificación técnica de la necesidad de áreas fuera del Macroproyecto que se requieran para ejecutar obras de conexión del Macroproyecto con las redes matrices de servicios públicos domiciliarios y la red vial principal.

7.2 Proyecto de normas urbanísticas, que incluya: i) planteamiento urbanístico general, ii) áreas de actividad; iii) usos del suelo; iv) unidades de ejecución, v) tratamientos urbanísticos; vi) organización de las unidades prediales; vii) índices de edificabilidad, y (viii) normas volumétricas.

7.3 El planteamiento urbanístico general adicionalmente debe contener un cuadro de áreas que discrimine por lo menos área bruta, área neta urbanizable, área útil, área destinada a infraestructura y cesiones obligatorias de suelo; y la propuesta del potencial de viviendas VIS, VIP y no VIS que se busca generar, con su cuadro de áreas, especificando cómo se cumplirá con los requisitos señalados en los artículos [2.2.4.2.2.2.1](#) y [2.2.4.2.2.2.2](#) de esta sección.

En los MISN de categoría 2 las cesiones obligatorias de suelo destinadas a parques, zonas verdes y equipamientos colectivos, será el 25% del área neta urbanizable y deberá configurar un sistema integrado a la infraestructura general del área de planificación del MISN.

8. Estructuración financiera del MISN que incluya:

8.1 Presupuesto de factibilidad de urbanismo discriminando cargas generales y cargas locales. El presupuesto debe contener: (i) valor del suelo; (ii) costos directos con unidad, cantidad, valor global de mercado unitario (incluidos los costos de "Administración, Imprevistos y Utilidad" - AIU) y valor total; (iii) Costos Indirectos de Urbanismo: el cual debe cubrir: impuestos, derechos y servicios, honorarios diseños y gerencia, interventoría, construcción, gastos de administración, costos de ventas, costos financieros, entre otros; (iv) se debe anexar el soporte del cálculo de las cantidades, el avalúo objeto del anuncio, y si el esquema de gestión del MISN consiste en la venta de vivienda anexar presupuesto de factibilidad de construcción de viviendas incluyendo costos directos con AIU y costos indirectos de los inmuebles contemplados en el MISN.

8.2 Mecanismo(s) de reparto de cargas generales, cuando a ello haya lugar, de conformidad con la normatividad vigente.

8.3 Cronograma de actividades semestral que describa la ejecución de las obras de urbanismo propuestas además de la construcción de las viviendas y los otros usos.

8.4 Flujo de caja anual proyectado discriminando cada una de las fuentes de financiación. Se debe incluir las ventas discriminadas por usos.

8.5 Fuentes de financiación esperadas del MISN y la destinación que se dará a cada uno de los recursos.

9. Análisis de la propuesta de MISN y el contenido del plan de ordenamiento territorial vigente.

Análisis de la propuesta de MISN y el contenido del plan de ordenamiento territorial vigente, principalmente en relación con lo dispuesto en los componentes general y urbano y las normas urbanísticas.

Cuando se propongan Macroproyectos categoría 2 se deberá incluir el alcance y la necesidad del ajuste propuesto, haciendo un análisis comparativo en el que se indiquen las disposiciones del POT aplicables al área en que se propone desarrollar el MISN, las disposiciones que contendría la propuesta del MISN y la identificación de los ajustes que se requerían al POT vigente y los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

10. Descripción de impacto del Macroproyecto.

Con el fin de determinar la viabilidad de la propuesta de Macroproyecto, deberá anexarse un documento que sintetice la información y estudios contenidos en la fase de formulación con la justificación de la intervención propuesta y el impacto ambiental, en el que se demuestre el impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial del respectivo municipio, región o área metropolitana, según sea del caso. De igual manera se deberán anexar los estudios adicionales que se requieran para justificar el impacto del Macroproyecto.

Se deberá incluir el Impacto de la operación del MISN sobre los hechos metropolitanos, cuando a ello hubiere lugar.

11. Documentos anexos

11.1 Certificados de tradición y libertad de los predios que se encuentran en el área de

planificación del MISN, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes.

11.2 Estudio de títulos actualizado de por lo menos diez (10) años.

11.3 Información catastral disponible de los predios que se encuentran en el área de planificación del respectivo MISN.

11.4 Certificado y plancha IGAC o la autoridad competente a escala 1:2.000 o 1:5.000, que contenga el inmueble o los inmuebles que conforman el área de planificación del MISN.

11.5 La orden de inscripción del acto administrativo de anuncio en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios incluidos en el área de planificación.

11.6 Poder o poderes de los propietarios de los inmuebles del área de planificación preliminar, inscritos en los folios de matrículas inmobiliarias, cuando existan novedades relacionadas con el predio, ocurridas después de que se otorgó el poder inicialmente y se trate de iniciativa privada.

11.7 Certificado de Existencia y Representación Legal cuya fecha de expedición no sea mayor a un (1) mes y/o acreditar con certificación de autoridad competente cuando la representación legal de quien tenga la iniciativa o quien sea propietario sean personas jurídicas. Copia del documento de identidad, cuando se trate de personas naturales.

12. Estudios Técnicos.

Anexo al DTS se presentarán los siguientes estudios técnicos que servirán de soporte para las decisiones del MISN: (i) Ambiental, (ii) hidrológico e hidráulico, (iii) geología y suelo, (iv) amenazas, vulnerabilidad y riesgos, (v) de tráfico y movilidad, (vi) paisajístico, (vii) topográfico, (viii) Arqueológico (ix) cultural y de territorios de grupos étnicos y (ix) de títulos.

PARÁGRAFO 1o. Durante la etapa de formulación, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio coordinará con otras entidades del Gobierno Nacional las inversiones sectoriales para la ejecución del Macroproyecto, cuando a ello haya lugar.

PARÁGRAFO 2o. De conformidad con el artículo [9](#) del Decreto 019 de 2012, para la fase de formulación los documentos que se hayan presentado en la fase de prefactibilidad y hayan perdido vigencia deberán ser presentados al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

PARÁGRAFO 3o. El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible establecerá los términos de referencia para la elaboración del estudio ambiental en la fase de formulación mediante acto administrativo.

PARÁGRAFO 4o. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante resolución podrá señalar los documentos que se requieren para efectos de la elaboración de los estudios y el cumplimiento de los requisitos señalados en el presente artículo para adelantar la evaluación técnica, financiera y jurídica de los Macroproyectos.

PARÁGRAFO 5o. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio enviará el documento técnico de soporte a la Corporación Autónoma Regional y de Desarrollo Sostenible correspondiente para la evaluación ambiental respectiva.

PARÁGRAFO 6o. Si la información y/o documentos no son suficientes para el pronunciamiento de la autoridad competente, esta podrá requerirla por una sola vez. Este requerimiento

interrumpirá los términos establecidos para que estas autoridades decidan.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 15)



ARTÍCULO 2.2.4.2.3.2.1.3. EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA MACROPROYECTO. Una vez radicado el proyecto de Macroproyecto, así como su Documento Técnico de Soporte por parte del interesado, previa verificación del cumplimiento de todos los requisitos contenidos en el artículo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la entidad que este designe para el efecto procederá a efectuar la evaluación técnica, financiera y jurídica del proyecto de Macroproyecto.

La evaluación ambiental corresponderá a la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible, para lo cual el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio remitirá los documentos correspondientes.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 16)

NUMERAL 2.

PROCESO DE CONCERTACIÓN ENTRE EL MUNICIPIO O DISTRITO Y EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO PARA LOS MACROPROYECTOS CATEGORÍA 1.



ARTÍCULO 2.2.4.2.3.2.2.1. CONCERTACIÓN CON EL MUNICIPIO O DISTRITO. Una vez la propuesta de Macroproyecto cuente con viabilidad técnica, ambiental, financiera y jurídica y el documento técnico de soporte incluya las observaciones efectuadas si a ello hubiere lugar, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio iniciará el proceso de concertación con el alcalde municipal o distrital.

Para la concertación del proyecto se dispondrá de un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud ante el respectivo alcalde. Como resultado de la concertación, el alcalde municipal o distrital y el Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio suscribirán un Convenio en el cual dejarán consagrados los acuerdos sobre todos los aspectos contenidos en la formulación del Macroproyecto, así como los compromisos que asumirá cada una de las entidades en desarrollo de los principios de concurrencia, subsidiariedad y complementariedad.

En caso de que no se llegare a ningún acuerdo, después de transcurridos los plazos establecidos en el presente artículo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, podrá someter nuevamente, y por una sola vez, el proyecto de Macroproyecto a concertación con el respectivo alcalde municipal o distrital, después de incluir los ajustes que considere pertinentes. Si en esta segunda oportunidad, no hubiere concertación dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, se entenderá negada y, por consiguiente, el Ministerio procederá a su archivo y los documentos serán devueltos al interesado.

No obstante lo anterior, en cualquier tiempo se podrá formular otra propuesta de Macroproyecto sobre la misma área.

Una vez suscrito el respectivo Convenio entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el

alcalde del municipio o distrito, se adelantará el trámite de adopción, de acuerdo con lo dispuesto en lo dispuesto en la el artículo [2.2.4.2.2.3.4.1](#) del presente decreto.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 17)



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.2.2. CONCERTACIÓN AMBIENTAL. Tratándose de MISN Categoría 1, solamente procederá la concertación ambiental que se adelante en el marco de la adopción del respectivo instrumento que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con lo establecido en el mismo plan y en las normas vigentes.

En todo caso, las normas ambientales son de orden público y en consecuencia no opera el silencio administrativo positivo.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 18)



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.2.3. PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA. La participación democrática en los Macroproyectos busca que las personas interesadas en la respectiva operación urbana integral, puedan presentar observaciones y recomendaciones al proyecto de Macroproyectos.

En los Macroproyectos Categoría 1, la participación democrática se garantizará de acuerdo con los mecanismos previstos por la Ley [388](#) de 1997 y demás normatividad vigente sobre la materia para el instrumento con el que se deba adoptar la respectiva operación urbana según el plan de ordenamiento territorial.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 19)

NUMERAL 3.

PROCESO DE CONCERTACIÓN ENTRE EL MUNICIPIO O DISTRITO Y EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO PARA LOS MACROPROYECTOS CATEGORÍA 2.



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.3.1. INSTANCIAS DE CONCERTACIÓN Y CONSULTA ANTE EL ALCALDE DEL MUNICIPIO O DISTRITO. Para los Macroproyectos Categoría 2 el alcalde del municipio o distrito en caso de tener interés en el documento presentado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, iniciará de forma simultánea dentro de los diez (10) días siguiente a la radicación de la información, los procedimientos de concertación y consulta ante las siguientes instancias:

1. Concertación con la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible. El resultado de la concertación ambiental quedará consagrado en acta suscrita por el alcalde del municipio y distrito y el Director de la Corporación Autónoma Regional, copia de la cual será remitida por el alcalde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

2. Solicitud de concepto a la Junta Metropolitana para los municipios que hagan parte de las áreas metropolitanas, sobre la armonía de la propuesta de Macroproyecto con el plan integral de desarrollo metropolitano, exclusivamente en los asuntos de su competencia y, siempre y cuando en el respectivo Macroproyecto se involucren materias referidas a los hechos metropolitanos, de

acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994.

3. Solicitud de concepto al Consejo Territorial de Planeación y demás instancias de participación ciudadana previstas en el numeral 4 del artículo [24](#) de la Ley 388 de 1997 en relación con los ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial que proponga el respectivo Macroproyecto.

Las actuaciones de que tratan los literales anteriores se adelantarán de manera simultánea en un término máximo e improrrogable de treinta (30) días contados a partir del recibo de la propuesta en cada una de ellas o de la convocatoria pública para la participación ciudadana, sin que se permita, la suspensión de los términos previstos en este numeral para el pronunciamiento correspondiente.

Si la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible, no se hubiere pronunciado definitivamente dentro de este término o si habiéndose pronunciado no se lograra la concertación, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales, para lo que dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

Cuando el alcalde solicite los conceptos o pronunciamientos a que hace referencia los numerales 2 y 3 del presente artículo y el artículo sobre participación ciudadana y los mismos no se expidan dentro de los plazos señalados, se continuará con el trámite establecido en los siguientes artículos de esta sección.

PARÁGRAFO. Si la información y/o documentos no son suficientes para el pronunciamiento de la autoridad competente, esta podrá requerirla por una sola vez. Este requerimiento interrumpirá los términos establecidos para que las autoridades decidan.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 20).



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.3.2. ASUNTOS QUE SE DEBEN SOMETER A CONCERTACIÓN CON LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL. De conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1469 de 2011 la propuesta de ajuste especial del plan de ordenamiento territorial se presentará para concertación con la Corporación Autónoma Regional correspondiente cuando se requieran hacer modificaciones relacionadas con, entre otros, los siguientes asuntos:

1. Delimitación y reglamentación de los suelos y áreas de protección y conservación de recursos naturales.
2. Delimitación y reglamentación de las áreas de amenazas y riesgos.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 21).



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.3.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA. Simultáneamente con los trámites de concertación y consulta a que hace referencia los artículos precedentes, la propuesta de Macroproyecto estará disponible durante todo el trámite de formulación en las instalaciones de la alcaldía del respectivo municipio o distrito para que cualquier interesado pueda consultar la información respectiva, para el efecto y en todo caso antes de presentar el proyecto de acuerdo al concejo municipal, el alcalde convocará una audiencia pública con el objeto de que los interesados presenten y expongan sus observaciones y recomendaciones.

Las recomendaciones y observaciones presentadas por los interesados serán resueltas por el alcalde del municipio, previa la adopción del respectivo proyecto, quien para el efecto podrá consultar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 22).



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.3.4. CONCERTACIÓN ENTRE EL MUNICIPIO O DISTRITO Y EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Cumplidos los trámites previstos en los artículos precedentes, y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la totalidad de los pronunciamientos respectivos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio junto con el respectivo municipio o distrito ajustarán y concertarán la formulación presentada, para lo cual dispondrán de un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles.

Como resultado de la concertación, el alcalde municipal o distrital y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio suscribirán un Convenio en el cual dejarán consagrados los acuerdos sobre todos los aspectos contenidos en el proyecto de Macroproyecto, así como los compromisos que asumirá cada una de las entidades en desarrollo de los principios de concurrencia, subsidiariedad y complementariedad.

En caso de que no se llegare a ningún acuerdo, una vez transcurrido el plazo establecido anteriormente, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá someter nuevamente, y por una sola vez, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, a concertación con el respectivo alcalde municipal o distrital, después de incluir los ajustes que considere pertinentes. Si en esta segunda oportunidad, no hubiere concertación dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, se entenderá negada y, por consiguiente, el Ministerio procederá a su archivo mediante acto administrativo motivado y los documentos serán devueltos al interesado.

No obstante lo anterior, en cualquier tiempo se podrá formular otra propuesta de Macroproyecto sobre la misma área.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 23).

NUMERAL 4.

CONVENIO URBANÍSTICO.



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.4.1. CONVENIO URBANÍSTICO REQUERIDO PARA DESARROLLAR MACROPROYECTOS. El convenio de que trata la Ley 1469 de 2011 es un acuerdo de voluntades que tiene por finalidad agilizar e impulsar el trámite de formulación, adopción y ejecución de los Macroproyectos. Su objeto versará sobre los mecanismos para asegurar que las operaciones urbanas y actuaciones urbanísticas eficaces y expeditas, de tal manera que permitan ejecutar de forma efectiva proyectos estratégicos de desarrollo urbano y territorial en beneficio del interés general.

El convenio urbanístico se suscribirá entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el municipio o distrito y los titulares de la iniciativa del Macroproyecto de acuerdo con lo previsto en el artículo [2.2.4.2.2.1.4](#) de esta sección.

Podrán suscribir el convenio todas las personas jurídicas o naturales que apoyen el desarrollo del

respectivo Macroproyecto en una o varias de sus fases, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

1. Aceptar todos los compromisos y condiciones acordados en el Convenio.
2. Señalar expresamente los compromisos que se asumen en desarrollo del mismo en las diferentes fases de ejecución del Macroproyecto.
3. Aceptar expresamente las consecuencias en caso de incumplimiento de los compromisos consagrados en el Convenio.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 24).



ARTÍCULO 2.2.4.2.3.2.4.2. CONTENIDO DEL CONVENIO. El Convenio contendrá como mínimo los siguientes elementos:

1. Identificación de las partes, anexando la documentación necesaria para demostrar la capacidad para suscribir este tipo de documento.
2. Justificación del carácter estratégico del Macroproyecto y su impacto en beneficio del interés general.
3. Objeto, alcance y plazo.
4. Condiciones de cooperación y compromisos entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el municipio o distrito en desarrollo de los principios de concurrencia, subsidiariedad y complementariedad.
5. El compromiso del municipio o distrito de adelantar el proceso de ajuste especial del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con la formulación del Macroproyecto concertada entre las partes, teniendo en cuenta los resultados del proceso de concertación y consulta.
6. El compromiso de los municipios, distritos o gobernadores para presentar a consideración de los respectivos concejos y asambleas las iniciativas que hagan posibles las exenciones tributarias de que trata el artículo 17 de la Ley 1469 de 2011 sobre incentivos fiscales para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
7. Los compromisos en cabeza de los titulares de la iniciativa del Macroproyecto y de los demás actores que se vinculen, en cada una de las fases del mismo.
8. Compromiso de modificar el documento técnico de soporte, de acuerdo con las observaciones presentadas por las partes.
9. Cronograma de cumplimiento de las obligaciones pactadas por las partes.
10. Mecanismos de evaluación y seguimiento de los compromisos que se asuman en el Convenio.
11. Consecuencias por incumplimiento de los compromisos adquiridos por las partes que suscriban el convenio, de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo ~~decreto~~.
12. Garantías que amparen el cumplimiento de los compromisos en cabeza de los titulares de la iniciativa del Macroproyecto y de los demás actores que se vinculen, cuando el Ministerio de

Vivienda, Ciudad y Territorio lo determine.

13. Términos y condiciones bajo los cuales se deberá adelantar la liquidación del Convenio.

PARÁGRAFO 1o. Harán parte integral del convenio todas las autorizaciones de los órganos colegiados que se requieran así como los soportes presupuestales cuando se comprometan recursos para el desarrollo de actividades del convenio, el documento técnico de soporte del proyecto de Macroproyecto, y los demás documentos necesarios para respaldar el convenio.

PARÁGRAFO 2o. El convenio urbanístico quedará sujeto a condición resolutoria por la no adopción del Macroproyecto por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, así como por la no aprobación del ajuste especial del POT requerido para Macroproyectos Categoría 2. El acaecimiento de esta condición, en ningún caso, genera responsabilidad por parte de quienes suscriben el Convenio.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 25)



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.4.3. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTENIDAS EN LOS CONVENIOS. Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la ley, el incumplimiento de las obligaciones previstas en el convenio urbanístico a cargo de los particulares, entidades territoriales y demás actores que se vinculen al respectivo Macroproyecto de Interés Social Nacional, podrá dar lugar a la imposición de multas por parte del MVCT en la forma en que se disponga en el respectivo convenio. Adicionalmente, el incumplimiento definitivo de estas mismas obligaciones podrá servir de fundamento al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para abstenerse de apoyar nuevas iniciativas presentadas por la parte incumplida.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 26)



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.2.4.4. PUBLICIDAD. Los convenios urbanísticos deberán publicarse en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio así como del municipio o distrito correspondiente donde se ubica el área de planificación del Macroproyecto. El Convenio y sus anexos estarán disponibles para consulta en las instalaciones tanto del Ministerio como del alcalde del municipio o distrito.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 27)

SUB-SUBSECCIÓN 3.

AJUSTE ESPECIAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.3.1. APROBACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO. Culminados los trámites previstos en la Sub -Subsección anterior, el alcalde someterá a consideración del concejo municipal o distrital la propuesta de ajuste especial al plan de ordenamiento territorial, lo cual se hará dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción del convenio.

En el evento en que el concejo estuviere en receso el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación que pretenda introducir el Concejo al proyecto de Acuerdo deberá demostrar las ventajas de la misma sobre la solución de ordenamiento propuesta y contar con la aceptación previa y por escrito del alcalde.

Transcurridos treinta (30) días calendario desde la presentación de la propuesta de modificación a las normas del plan de ordenamiento sin que el Concejo Municipal o Distrital apruebe las modificaciones al mismo, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 28)



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.3.2. AJUSTE ESPECIAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. La aprobación de usos del suelo para la adopción de los Macroproyectos de interés social nacional categoría II, implicará adelantar el procedimiento especial de ajuste, a iniciativa del alcalde, de los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones o normas del plan de ordenamiento territorial, relacionadas con el área de planificación del MISN así como todas aquellas que sean necesarias para articular el respectivo MISN con los sistemas generales existentes o proyectados de acuerdo con el modelo de ocupación del municipio o distrito.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 29)



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.3.3. DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA EL AJUSTE ESPECIAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para adelantar la etapa de concertación, consulta y aprobación del proyecto de ajuste especial del Plan de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 8o de la Ley 1469 de 2001, dicho proyecto acuerdo deberá contener por lo menos los siguientes documentos y estudios técnicos, sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta sustentación del mismo a juicio de las distintas instancias y autoridades de concertación, consulta y aprobación:

1. Documento de evaluación y seguimiento del POT vigente en los temas relacionados con el desarrollo del Macroproyecto:

1.1 Análisis poblacional del municipio que permita determinar el comportamiento de la dinámica de crecimiento poblacional y los requerimientos de suelo y vivienda asociados a dicha dinámica.

1.2 Análisis de oferta y demanda de vivienda que se ha dado en el tiempo de implementación del respectivo POT, que sustente los requerimientos de vivienda en particular de VIS y VIP.

1.3 Análisis del POT vigente respecto a: (i) La disponibilidad de suelo para localización de programas de vivienda; (ii) Las políticas y normas urbanísticas para el desarrollo de programas de vivienda, en particular de VIS y VIP en el POT vigente.

1.4 Análisis de la cobertura y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.

1.5 Conclusiones del análisis efectuado en los numerales anteriores y que permitan justificar la necesidad de revisión del POT.

2. Documento Técnico de Soporte que incluya la información técnica que permita determinar el impacto del Macroproyecto sobre el territorio, incluido el ambiental, así como el desarrollo técnico de la propuesta de revisión o ajuste especial del POT que incluya lo siguiente:

2.1 La articulación del Macroproyecto con las respectivas políticas, objetivos y estrategias definidos en los componentes general y urbano del respectivo POT, o la propuesta para su complementación o modificación.

2.2 La propuesta de ajuste en la clasificación del suelo cuando se requiera, con la correspondiente delimitación del perímetro urbano propuesto.

2.3 La definición del trazado de redes primarias y secundarias de servicios públicos domiciliarios para el área definida en el Macroproyecto y su articulación con los sistemas de servicios públicos domiciliarios previstos en el POT o la propuesta que permita la dotación de dichos servicios públicos para el área del Macroproyecto.

2.4 La propuesta y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial y de transporte que permita la adecuada intercomunicación entre el área definida para el Macroproyecto y su articulación con los respectivos sistemas de comunicación y de transporte urbano previstos en el POT.

2.5 El señalamiento y delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y ambientales.

2.6 La delimitación de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

2.7 La determinación y señalamiento de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad y las medidas y normas que permitan el manejo adecuado de estas zonas.

2.8 La determinación de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas en el área de planificación del MISN.

2.9 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar relaciones funcionales adecuadas entre el área del Macroproyecto y la estructura urbana propuesta en el POT.

2.10 La localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

2.11 La propuesta para el desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP).

2.12 El señalamiento de las áreas declaradas como de utilidad pública e interés social.

2.13 La estrategia de desarrollo del área definida como Macroproyecto, así como las respectivas unidades de gestión.

2.14 La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la ejecución del respectivo macroproyecto, así como los criterios generales para su conveniente aplicación, incluida la adopción de los instrumentos de financiación y la participación municipal o distrital en la plusvalía generada por el desarrollo del respectivo Macroproyecto.

2.15 Cartografía en la que se representen los ajustes realizados al POT de acuerdo a los numerales señalados anteriormente. La escala de representación cartográfica será como mínimo la empleada por el POT vigente o una de mayor detalle.

2.16 Los anexos, planos y demás documentación de carácter técnico requerida para la aprobación del ajuste especial.

3. Proyecto de Acuerdo, con los artículos que desarrollan las decisiones establecidas en el documento técnico de soporte y adoptan la cartografía correspondiente.

4. Memoria justificativa, que incluya los sustentos de las modificaciones propuestas, señalando la necesidad, el propósito y las ventajas de las modificaciones que se pretenden efectuar al POT para la incorporación del Macroproyecto, indicando los impactos del mismo en el POT, teniendo en cuenta al menos los siguientes aspectos: clasificación del suelo, componentes y determinantes ambientales, sistemas de servicios públicos, vivienda, usos del suelo, equipamientos, espacio público, instrumentos de gestión y financiación previstos y ajustes requeridos al programa de ejecución del POT en la respectiva vigencia.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 30)

SUB-SUBSECCIÓN 4.

ADOPCIÓN.



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.4.1. ADOPCIÓN DEL MACROPROYECTO. Cumplidos los trámites señalados en las fases precedentes, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adoptará mediante resolución el respectivo Macroproyecto, así:

1. Adopción para Macroproyectos Categoría 1. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adoptará mediante resolución el Macroproyecto definitivo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del Convenio Urbanístico.
2. Adopción para Macroproyectos Categoría 2. Cumplidos los trámites señalados en los artículos precedentes, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá adoptar mediante resolución, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la aprobación del ajuste especial del plan de ordenamiento territorial por parte del Concejo Municipal o Distrital.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 31)



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.4.2. ACTO ADMINISTRATIVO MEDIANTE EL CUAL SE ADOPTA EL MACROPROYECTO. La formulación del Macroproyecto por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio culminará con su adopción mediante resolución expedida por el Ministerio. El acto administrativo que adopta el Macroproyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

1. Objetivos generales del Macroproyecto.
2. La delimitación del área de planificación, con su localización, límites, coordenadas, mojones e identificación predial del área a adoptar.
3. Estructura urbana (componente ambiental, sistema de servicios públicos, sistema vial y de transporte, sistema de espacio público y equipamientos).
4. Mecanismos de mitigación de amenazas y riesgos en el Macroproyecto si a ello hubiere lugar.

5. Normas urbanísticas.

6. Los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto al programa de Financiamiento.

7. Mecanismos de seguimiento y control.

8. Harán parte integral de la resolución:

8.1 Plano que delimita mediante coordenadas geográficas el área de planificación del Macroproyecto y demás cartografía anexa al documento técnico de soporte.

8.2 Documento Técnico de Soporte de Formulación que dé cuenta de los requisitos previstos en el artículo [2.2.4.2.2.3.2.1.2](#) del presente decreto, consolidado con las observaciones que hubiesen resultado pertinentes durante las fases de cada uno de los Macroproyectos Categoría 1 y 2, respectivamente.

PARÁGRAFO. Una vez publicado en el Diario Oficial el acto administrativo por el cual se adopte un Macroproyecto se enviará copia del mismo a los municipios, distritos y autoridades ambientales con jurisdicción en su área de ejecución así como a Fonvivienda y al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. La resolución se notificará a quienes hubiesen suscrito el Convenio.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 32)



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.4.3. EFECTOS DE LA ADOPCIÓN. La adopción de los Macroproyectos producirá los siguientes efectos:

1. La prevalencia de sus normas que serán, por tanto, de obligada observancia por parte de los municipios y distritos en las posteriores revisiones y modificaciones de sus planes de ordenamiento territorial.

2. La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas de derecho público y privado. Para el efecto, las licencias urbanísticas para el desarrollo de los Macroproyectos de Interés Social Nacional se otorgarán con sujeción a las normas adoptadas en los mismos. Los Macroproyectos no requerirán de planes parciales, ni ningún otro instrumento de planeamiento urbano para su desarrollo.

La destinación de los predios e inmuebles incluidos en su ámbito de planificación y/o gestión a los usos urbanos y aprovechamientos que resulten aplicables en virtud de las disposiciones del Macroproyecto.

PARÁGRAFO 1o. Los municipios y distritos en los cuales se ejecuten los Macroproyectos serán los beneficiarios de la plusvalía que se pueda generar por la adopción de los mismos, la cual deberá destinarse al desarrollo del Macroproyecto para los fines descritos en el artículo [85](#) de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 2o. Las áreas incluidas en un Macroproyecto que no se encuentren en suelo urbano se considerarán incorporadas a esta clase de suelo cuando se acredite la calidad de áreas urbanizadas. Se entenderá que se encuentran urbanizadas las áreas cuyos predios cuenten con (i)

la culminación de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia, de conformidad con las normas urbanísticas del respectivo Macroproyecto; y, (ii) la entrega a satisfacción a los municipios y distritos y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, de dichas obras y dotaciones, de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia.

PARÁGRAFO 3o. La modificación de los instrumentos de planificación que complementen y desarrollen el plan de ordenamiento territorial tales como planes parciales y demás que se hayan expedido con anterioridad a la adopción del Macroproyecto, se ajustará a las previsiones contenidas en este último y no requerirá de agotar ninguna de las instancias y procedimientos previstos en la ley.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 33).

SUB-SUBSECCIÓN 5.

EJECUCIÓN.



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.5.1. EJECUCIÓN. Las entidades de orden nacional, departamental, municipal y distrital, y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de los Macroproyectos, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia mercantil con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo [32](#) de la Ley 80 de 1993 o en las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Corresponderá al Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, ejecutar los recursos y desarrollar las actividades necesarias para ejecutar y/o financiar los Macroproyectos en los que se inviertan recursos por parte del Gobierno Nacional. Para ello, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cada vigencia fiscal, programará los recursos del subsidio familiar de vivienda que se dirigirán a los MISN adoptados.

Fonvivienda podrá girar anticipadamente a los patrimonios autónomos las sumas de dinero que correspondan a los subsidios familiares de vivienda que se asignarán por dicho Fondo a hogares beneficiarios en el respectivo Macroproyecto.

(Decreto 1310 de 2012, Artículo 34).



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.5.2. LICENCIAS URBANÍSTICAS PARA LA EJECUCIÓN DE MACROPROYECTO. La expedición de todas las licencias urbanísticas en sus distintas modalidades y la ejecución de las actuaciones previstas en el Macroproyecto se sujetarán a todo lo previsto en la resolución de adopción. Corresponderá a la autoridad municipal o distrital o a los curadores urbanos, según el caso, estudiar, tramitar y expedir la licencia de urbanización en aplicación y cumplimiento de las normas adoptadas en el respectivo Macroproyecto.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 35).



ARTÍCULO 2.2.4.2.2.3.5.3. DECISIÓN SOBRE LOS ASUNTOS AMBIENTALES. De conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo [27](#) de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo [180](#) del Decreto-ley 019 de 2012, cuando se trate de planes parciales que

desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

(Decreto 1310 de 2012, artículo 36)

CAPÍTULO 3.

PROYECTOS INTEGRALES DE DESARROLLO URBANO.

SECCIÓN 1.

DISPOSICIONES GENERALES.



ARTÍCULO 2.2.4.3.1.1. PROYECTOS INTEGRALES DE DESARROLLO URBANO.

Constituyen el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas, definidas de común acuerdo con las autoridades de planeación de los municipios y distritos, necesarias para la ejecución de operaciones urbanas integrales que garanticen la habilitación de suelo urbanizable para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la emergencia económica, social y ecológica nacional.

En los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano se definirán las condiciones para la construcción y reubicación de viviendas, especialmente viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP), el desarrollo de otros usos, la extensión o ampliación de la infraestructura para el sistema vial, y de servicios públicos domiciliarios, y la ejecución de espacios públicos y equipamientos colectivos, ya sea que se trate de predios urbanos, rurales o de expansión urbana.

PARÁGRAFO. Cuando los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano se localicen en suelos rurales deberán apoyar el desarrollo compacto de la ciudad.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 1o; vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.1.2. OBJETIVO. El principal objetivo de los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano es garantizar la habilitación de suelo urbanizable para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la emergencia económica, social y ecológica nacional.

Los PIDU desarrollarán asentamientos urbanos con altos parámetros de calidad urbanística y ambiental y promover el ordenamiento territorial, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo de las ciudades y su articulación con los sistemas estructurantes de infraestructura de movilidad y de servicios públicos.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 2; vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.
Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones
ISSN 2256-1633
Última actualización: 5 de julio de 2020

