DECRETO 4260 DE 2007

(noviembre 2)

por el cual se reglamentan los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007.

Nota 1: Ver Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2: Ver Decreto 1490 de 2011, artículos 23 y 25.

Nota 3: Modificado por el Decreto 3671 de 2009.

Nota 4: Desarrollado por la Resolución 1543 de 2009.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere, el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007,

DECRETA:

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°. Macroproyectos de interés social nacional. Los Macroproyectos de Interés Social Nacional son el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional, en los que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala que contribuya al desarrollo territorial de determinados municipios, distritos, áreas metropolitanas o regiones del país.

Los Macroproyectos de que trata el presente decreto se refieren a la ejecución de

operaciones urbanísticas integrales de gestión y provisión de suelo para vivienda, con especial énfasis en vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

El macroproyecto deberá proveer suelo para desarrollar un número de viviendas de interés social que no podrá ser inferior al (1%) del número de hogares existentes en los municipios o distritos objeto del macroproyecto, de conformidad con las estadísticas del DANE.

Parágrafo 1°. Las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional conforman la acción urbanística de la Nación.

Parágrafo 2°. Siempre que en este decreto se mencionen los Macroproyectos, se entenderá que se hace referencia a los Macroproyectos de Interés Social Nacional de que trata el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007.

Nota 1, artículo 1º: Ver artículo 2.2.4.2.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 1º: Ver C-149 de 2010.

Artículo 2°. Objetivo. Los Macroproyectos deberán promover el diseño y ejecución de proyectos integrales que contemplen la habilitación de suelo para vivienda de interés social, la provisión de servicios públicos domiciliarios, redes viales de integración urbana, zonal y local, espacios públicos y equipamientos colectivos; desarrollando asentamientos urbanos con altos parámetros de calidad urbanística y ambiental.

Así mismo, los Macroproyectos deberán promover el ordenamiento territorial, la compactación urbana, la densificación, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo de las ciudades y su articulación con los sistemas de movilidad regional.

Nota 1, artículo 2º: Ver artículo 2.2.4.2.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único

Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 2º: Ver C-149 de 2010.

Artículo 3°. Determinantes. De conformidad con lo previsto en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, los Macroproyectos son determinantes que se constituyen en normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, y se entenderán incorporados en los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios y distritos, así como en las directrices de ordenamiento de las áreas metropolitanas.

En los procesos de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial los municipios y distritos deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en los respectivos Macroproyectos.

Nota 1, artículo 3º: Ver artículo 2.2.4.2.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 3º: Ver C-149 de 2010.

Artículo 4°. Etapas de los Macroproyectos. Las etapas de los Macroproyectos son:

1. Identificación y determinación.

2. Formulación.

3. Adopción.

4. Ejecución

Nota 1, artículo 4º: Ver artículo 2.2.4.2.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 4º: Ver C-149 de 2010.

CAPITULO II

Identificación y determinación de los Macroproyectos

Artículo 5°. Identificación y determinación de los Macroproyectos. Para identificar y determinar un macroproyecto, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

1. La dinámica poblacional.

2. El déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda de interés social.

3. El impacto territorial de la intervención.

Nota 1, artículo 5º: Ver artículo 2.2.4.2.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 5º: Ver C-149 de 2010.

Artículo 6°. Documento técnico de soporte. Con el fin de establecer si un Macroproyecto cumple con los criterios establecidos en el artículo anterior, se deberá elaborar un documento técnico de soporte que contenga los siguientes aspectos:

1. Objeto, descripción y localización del macroproyecto.

2. Análisis de la dinámica poblacional que describa el impacto del macroproyecto en el respectivo municipio, distrito, área metropolitana o región.

3. Análisis del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda de interés social del municipio, distrito, área metropolitana y en su caso del área de influencia de las ciudades con más de

500.000 habitantes, de acuerdo con Resolución 461 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, o la norma que la modifique, adicione o la sustituya.

4. Descripción del impacto territorial de la intervención, entendido como los aportes demostrables al mejoramiento cualitativo y cuantitativo del hábitat existente, la oferta de nuevos equipamientos colectivos y la ampliación o mejoramiento de los servicios públicos, espacio público e infraestructura vial y de transporte en municipios, distritos, áreas metropolitanas y regiones del país.

5. Prefactibilidad técnica y financiera del macroproyecto.

6. Las características ambientales, sociales, culturales y/o agrológicas de la zona en la cual se desarrollará el Macroproyecto, identificando las categorías de protección de que trata el artículo 4° del Decreto 3600 de 2007 y las demás categorías de protección al interior del perímetro urbano y de expansión urbana que se encuentren definidas en las normas urbanísticas estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Nota 1, artículo 6º: Ver artículo 2.2.4.2.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 6º: Ver C-149 de 2010.

Artículo 7°. Macroproyectos sugeridos por entidades territoriales, áreas metropolitanas y/o por particulares. Las entidades territoriales, áreas metropolitanas y/o particulares podrán sugerir al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial que se identifiquen o determinen Macroproyectos. Dicha solicitud deberá acreditar los requisitos de que trata el artículo anterior y anexar los siguientes documentos:

1. Certificado(s) de existencia y representación legal cuya fecha de expedición no sea mayor

a un (1) mes, cuando se trate de personas jurídicas. Documento de identidad cuando se trate de personas naturales.

2. Numeral modificado por el Decreto 3671 de 2009, artículo 2º. Poder debidamente otorgado por los propietarios de los bienes inmuebles, cuando el Macroproyecto haya sido sugerido por particulares.

Texto inicial del numeral 2.: “Poder debidamente otorgado por los propietarios de los bienes inmuebles, cuando el Macroproyecto no se desarrolle directamente por ellos.”.

3. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre la plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 ó 1:5000, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial evaluará el documento presentado, para lo cual contará con un término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de su radicación, y comunicará la viabilidad de identificar y determinar el Macroproyecto sugerido, la cual no generará obligación de formular o adoptar dicho Macroproyecto.

Nota 1, artículo 7º: Ver artículo 2.2.4.2.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 7º: Ver C-149 de 2010.

Artículo 8°. Modificado por el Decreto 3671 de 2009, artículo 3º. Anuncio de los macroproyectos. La identificación y determinación del Macroproyecto culminará con su anuncio mediante resolución expedida por el Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo

Territorial, de conformidad con los términos y para los efectos del parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

El acto administrativo que constituye el anuncio del Macroproyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

1. El plano que delimita mediante coordenadas geográficas el área preliminar en la cual se formulará el Macroproyecto.

2. La orden de solicitar la práctica de avalúos de referencia para determinar el precio del suelo antes del anuncio del proyecto, programa u obra, cuando estos no hayan sido presentados con el documento técnico de soporte de que trata el artículo 6° del presente decreto.

Dichos avalúos deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes del anuncio y en ningún caso incorporarán las expectativas que pueda generar el Macroproyecto.

3. La orden de publicación del anuncio en el Diario Oficial, Gaceta o registro municipal o distrital, o en el medio oficial idóneo del respectivo municipio o distrito y en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito.

Parágrafo 1°. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto ley 2150 de 1995 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, descontará del valor comercial de los inmuebles individuales, que se requieran para el desarrollo del Macroproyecto, el monto correspondiente al mayor valor generado por el anuncio del mismo.

Parágrafo 2°. El anuncio de que trata este artículo no generará obligación de formular o

adoptar el respectivo Macroproyecto ni obligará a la Administración a presentar oferta de compra sobre los bienes objeto del mismo.

Nota, artículo 8º: Ver artículo 2.2.4.2.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Texto inicial del artículo 8º: “Anuncio de los Macroproyectos. La identificación y determinación del Macroproyecto culminará con su anuncio mediante resolución expedida por el Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, de conformidad con los términos y para los efectos del parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Harán parte del anuncio del macroproyecto los siguientes documentos:

1. El plano que delimita mediante coordenadas geográficas el área preliminar en la cual se formulará el Macroproyecto.

2. Los avalúos representativos por zonas geoeconómicas homogéneas existentes en el área en la cual se desarrollará y ejecutará el macroproyecto.

Dichos avalúos deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de su realización y en ningún caso incorporarán las expectativas que pueda generar el Macroproyecto.

Parágrafo 1°. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto ley 2150 de 1995 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, descontará del valor comercial de los inmuebles individuales, que se requieran para el desarrollo del macroproyecto, el monto correspondiente al mayor valor generado por el anuncio del mismo.

Parágrafo 2°. El anuncio de que trata este artículo no generará obligación de formular o adoptar el respectivo macroproyecto ni obligará a la Administración a presentar oferta de compra sobre los bienes objeto del mismo.”.

CAPITULO III

Formulación de los Macroproyectos

Artículo 9°. Formulación de los Macroproyectos. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial formulará los Macroproyectos teniendo en cuenta los siguientes contenidos:

1. Delimitación definitiva del área mediante coordenadas geográficas donde se desarrollarán las actuaciones urbanísticas previstas en las normas que adopte el macroproyecto.

2. Numeral modificado por el Decreto 3671 de 2009, artículo 4º. Estudio ambiental que deberá contemplar la descripción, caracterización y análisis ambiental del área en la cual se pretende desarrollar el Macroproyecto, incluyendo la identificación y delimitación de las áreas que componen la estructura ecológica principal y aquellos otros elementos que por sus valores ambientales, naturales o paisajísticos deban ser conservados, así como la identificación y evaluación de los efectos ambientales indicando las medidas para su manejo, conservación y protección. Igualmente incluirá la identificación de los recursos naturales renovables que requieran ser aprovechados para la ejecución del Macroproyecto y la solicitud de sustracción de las áreas de reserva forestal de carácter nacional, cuando la adopción y ejecución del Macroproyecto presentado implique su intervención.

Texto inicial del numeral 2.: “Estudio ambiental que deberá contemplar la descripción, caracterización y análisis ambiental del área en la cual se pretende desarrollar el macroproyecto, incluyendo la identificación y delimitación de las áreas que componen la estructura ecológica principal y aquellos otros elementos que por sus valores ambientales,

naturales o paisajísticos deban ser conservados, así como la identificación y evaluación de los efectos ambientales indicando las estrategias para su manejo, conservación y protección.”.

3. Formulación general de la estructura urbana, la cual contemplará:

a) Localización y trazado del sistema de movilidad (malla arterial e intermedia, y sistemas de transporte urbano y regional);

b) Localización y trazado de la estructura de espacio público (parques, plazas, alamedas y otros espacios peatonales);

c) Localización y trazado de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios;

d) El dimensionamiento y las condiciones para la localización de equipamientos colectivos tales como educación, cultura, salud, bienestar social, culto, deporte; y equipamientos de servicios públicos tales como seguridad, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, mataderos, cementerios, administración pública, terminales de transporte y carga, y aeropuertos;

e) Las condiciones para la localización de los usos previstos en el macroproyecto, con especial énfasis en la localización de los terrenos para la vivienda de interés social y/o de interés prioritario.

4. El proyecto de normas urbanísticas necesarias para el desarrollo de los usos contemplados en cada una de las unidades de ejecución.

5. Numeral modificado por el Decreto 3671 de 2009, artículo 5º. Estructuración financiera del Macroproyecto, la cual deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Presupuesto general.

b) Fuentes de financiación.

c) Cronograma de actividades.

Texto inicial del numeral 5.: “Estructuración financiera del Macroproyecto, la cual deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Presupuesto general;

b) Cronograma de actividades;

c) Plan financiero del Macroproyecto por usos y fuentes;

d) Flujo de fondos donde se discriminen las inversiones que se realizarán en cada fase de las diferentes fuentes de financiación;

e) Fuentes de financiación;

f) Modelo de cierre financiero.”.

6. Estrategia de gestión y fases para su ejecución.

Salvo los componentes señalados en los numerales 4, 5 y 6 del presente artículo, los demás deberán quedar plasmados en cartografía en la escala que se determine en el acto administrativo de adopción del macroproyecto.

Parágrafo. La estructuración financiera de cada macroproyecto deberá contemplar los mecanismos que aseguren su ejecución.

Nota 1, artículo 9º: Ver artículo 2.2.4.2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 9º: Ver C-149 de 2010.

Nota 3, artículo 9º: Artículo desarrollado por la Resolución 1453 de 2009.

Artículo 10. Modificado por el Decreto 3671 de 2009, artículo 6º. Estudios para la formulación de macroproyectos de interés social nacional sugeridos por entidades territoriales, áreas metropolitanas o particulares. Las entidades territoriales, áreas metropolitanas o particulares podrán presentar los estudios ambientales, técnicos y financieros correspondientes y los demás requisitos y documentos con base en los cuales el Ministerio podrá adelantar la formulación del Macroproyecto de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

Estudio ambiental deberá contemplar la descripción, caracterización y análisis ambiental del área en la cual se pretende desarrollar el Macroproyecto, incluyendo la identificación y delimitación de las áreas que componen la estructura ecológica principal y aquellos otros elementos que por sus valores ambientales, naturales o paisajísticos deban ser conservados, así como la identificación y evaluación de los efectos ambientales indicando las medidas para su manejo, conservación y protección. Igualmente incluirá la identificación de los recursos naturales renovables que requieran ser aprovechados para la ejecución del Macroproyecto y la solicitud de sustracción de las áreas de reserva forestal de carácter nacional, cuando la adopción y ejecución del Macroproyecto presentado implique su intervención.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial realizará la evaluación técnica, financiera y ambiental de los estudios, para lo cual tendrá un término de ciento veinte (120) días hábiles, contados a partir de la radicación de los documentos de que trata este artículo.

Los estudios que presenten las entidades territoriales, áreas metropolitanas o particulares no generarán la obligación de formular o adoptar el respectivo Macroproyecto.

Parágrafo. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante resolución, podrá establecer requisitos técnicos, financieros y legales complementarios para la elaboración de los estudios de que trata este artículo.

Nota 1, artículo 10: Ver artículo 2.2.4.2.1.3.2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 10: Ver C-149 de 2010.

Nota 3, artículo 10: Artículo desarrollado por la Resolución 1453 de 2009.

Texto inicial del artículo 10.: "Estudios para la formulación de Macroproyectos de Interés Social Nacional sugeridos por entidades territoriales, áreas metropolitanas o particulares. Las entidades territoriales, áreas metropolitanas o particulares podrán presentar los estudios ambientales, técnicos y financieros correspondientes y los demás requisitos y documentos con base en los cuales el Ministerio podrá adelantar la formulación del macroproyecto de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

En el estudio ambiental se deberá contemplar la descripción, caracterización y análisis ambiental del área en la cual se pretende desarrollar el macroproyecto, así como la identificación y evaluación de los efectos ambientales indicando las estrategias para su manejo.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial realizará la evaluación técnica, financiera y ambiental de los estudios y demás documentos presentados, para lo cual tendrá un término de ciento veinte (120) días hábiles, contados a partir de la radicación de los documentos de que trata este artículo.

Lo anterior, sin perjuicio que el macroproyecto o sus obras o actividades obtengan la respectiva licencia ambiental, permisos y demás autorizaciones de acuerdo con la

normatividad ambiental vigente.

Los estudios que presenten las entidades territoriales, áreas metropolitanas o particulares no generarán la obligación de formular o adoptar el respectivo macroproyecto.

Parágrafo. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante resolución, podrá establecer requisitos técnicos, financieros y legales adicionales para la elaboración de los estudios de que trata este artículo.”.

Artículo 11. Aviso a los municipios y distritos. Formulado el Macroproyecto, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial dará aviso mediante comunicación escrita a los representantes legales de los municipios y/o distritos en cuya jurisdicción se ejecutará el Macroproyecto, con el propósito de que las acciones urbanísticas que pretendan desarrollar estas entidades territoriales en las áreas que hagan parte del Macroproyecto sean concertadas con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Los alcaldes de los municipios o distritos en los cuales se vayan a ejecutar los Macroproyectos contarán con un término máximo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de recibo del aviso para que presenten propuestas u observaciones.

Si dentro del plazo establecido, el Ministerio no hubiere recibido propuestas u observaciones, podrá adoptar el Macroproyecto. Las observaciones que presenten los municipios y distritos deberán resolverse en el acto administrativo de adopción.

Nota 1, artículo 11: Ver artículo 2.2.4.2.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 11: Ver C-149 de 2010.

CAPITULO IV

Adopción de Macroproyectos

Artículo 12. Modificado por el Decreto 3671 de 2009, artículo 7º. Adopción de los macroproyectos. Una vez surtidas las etapas anteriores, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá adoptar el Macroproyecto el cual incluirá las licencias, permisos autorizaciones y concesiones de carácter ambiental que se requieran así como la sustracción de las áreas de reserva forestal nacional cuando la adopción y ejecución del Macroproyecto implique su intervención.

Una vez entre en vigencia 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".

Los municipios y distritos en los cuales se ejecuten los macroproyectos serán los beneficiarios de la plusvalía que se genere por la adopción de los mismos, y podrán destinar dichos recursos para el desarrollo del macroproyecto en los términos del artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1°. 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, entendiendo por estas últimas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas del respectivo macroproyecto, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 51 y siguientes del Decreto 564 de 2006, la reglamentación aplicable a los servicios públicos domiciliarios y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2°. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4° del artículo 83 de la Ley

388 de 1997, los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

Parágrafo 3°. Los macroproyectos reglamentados en el presente decreto únicamente requerirán la adopción de planes parciales para su ejecución cuando así lo determine el acto administrativo que lo adopte y la entidad ejecutora tendrá la iniciativa para su formulación.

Nota, artículo 12: Ver artículo 2.2.4.2.1.4.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Texto inicial del artículo 12.: “Adopción de los Macroproyectos. Una vez surtidas las etapas anteriores, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá adoptar el Macroproyecto y enviará copia del acto administrativo que lo adopte a los municipios, distritos y autoridades ambientales con jurisdicción en el área en la cual se ejecutará el Macroproyecto.

Los municipios y distritos en los cuales se ejecuten los Macroproyectos serán los beneficiarios de la plusvalía que se genere por la adopción de los mismos, y podrán destinar dichos recursos para el desarrollo del macroproyecto en los términos del artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Paragrafo 1°. 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, entendiendo por estas últimas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas del respectivo macroproyecto, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el

artículo 51 y siguientes del Decreto 564 de 2006, la reglamentación aplicable a los servicios públicos domiciliarios y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2°. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4° del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

Paragrafo 3°. Los Macroproyectos reglamentados en el presente decreto únicamente requerirán la adopción de planes parciales para su ejecución cuando así lo determine el acto administrativo que lo adopte y la entidad ejecutora tendrá la iniciativa para su formulación.”.

CAPITULO V

Ejecución de los Macroproyectos

Artículo 13. Licencias urbanísticas para la ejecución de Macroproyectos. Las licencias urbanísticas para el macroproyecto se otorgarán con sujeción a las normas urbanísticas adoptadas en este. Dichas normas serán de obligatorio cumplimiento por parte de quien tenga la competencia para expedir las licencias urbanísticas. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial por solicitud de la autoridad competente para expedir licencias urbanísticas, se pronunciará sobre las contradicciones y vacíos que se presenten en la interpretación de las normas contenidas en los decretos de adopción de los Macroproyectos.

Corresponderá a la autoridad municipal o distrital o a los curadores urbanos, según el caso, estudiar, tramitar y expedir la licencia urbanística en aplicación y cumplimiento de las normas adoptadas en los Macroproyectos.

Los Macroproyectos que involucren áreas de terreno de varios municipios o distritos,

únicamente se podrán ejecutar mediante la obtención de licencias urbanísticas por etapas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución.

Cada una de estas unidades deberá delimitarse dentro de un sólo municipio o distrito.

Parágrafo 1°. Se entiende por unidad de ejecución el área integrada por uno o más predios, específicamente determinada sobre la cual se adelantarán las actuaciones urbanísticas propias de la operación a gran escala objeto del Macroproyecto. Este último podrá conformarse por una o varias unidades de ejecución, para efectos de contemplar su desarrollo por fases.

Parágrafo 2°. Además de lo dispuesto en el Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, podrán ser titulares de licencias urbanísticas para el desarrollo de los predios incluidos en los Macroproyectos, las entidades públicas que hayan expedido el acto administrativo por medio del cual se disponga la adquisición de tales predios mediante enajenación voluntaria, con la respectiva oferta de compra, a partir de la fecha en que aquel acto se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria de cada inmueble. En todo caso, no se podrá ejecutar ninguna obra sobre el predio o predios objeto de adquisición hasta tanto se haga la entrega de los mismos.

Nota 1, artículo 13: Ver artículo 2.2.4.2.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 13: Ver C-149 de 2010.

Artículo 14. Ejecucion de los Macroproyectos. La ejecución de los Macroproyectos estará a cargo del Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, y/o de las entidades territoriales. Las áreas metropolitanas y/o los particulares podrán participar en la ejecución de los Macroproyectos, en los términos que se disponga en el acto administrativo que lo adopte.

De acuerdo con lo determinado en el artículo 12 del Decreto ley 555 de 2003, así como en los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007, el manejo de los recursos para la ejecución de los Macroproyectos a cargo de Fonvivienda podrá ser contratado total o parcialmente mediante contratos de fiducia mercantil, encargo fiduciario, fondos fiduciarios, de mandato, convenios de administración y demás negocios jurídicos que sean necesarios, así como gerencias de proyecto o patrimonios autónomos.

Parágrafo. Para garantizar la transparencia y eficiencia en la administración y ejecución de los recursos de Fonvivienda, estos serán manejados a través de cuentas separadas.

Nota 1, artículo 14: Ver artículo 2.2.4.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 14: Ver C-149 de 2010.

Artículo 15. Esquemas de participación. El Gobierno Nacional podrá financiar directamente o bajo esquemas de participación público-privada los Macroproyectos y contratar las actividades relacionadas con la gerencia, supervisión y seguimiento de cada uno de ellos.

Para la ejecución de Macroproyectos las autoridades nacionales y territoriales podrán celebrar contratos de fiducia mercantil, en calidad de fideicomitentes y/o beneficiarios en los que además podrán ser aportantes los particulares y percibir derechos de participación del fideicomiso.

Nota, artículo 15: Ver artículo 2.2.4.2.1.5.3 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2, artículo 15: Ver C-149 de 2010.

Artículo 16. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 2 de noviembre de 2007.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Juan Lozano Ramírez.