

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)



ARTÍCULO 2.2.4.3.1.3. ÁMBITO DE ATENCIÓN TERRITORIAL DE LOS PIDU. Con el fin de garantizar una atención ágil y efectiva de las personas damnificadas o ubicadas en zonas de alto riesgo que deban ser reubicadas por el fenómeno de La Niña 2010-2011, los PIDU definirán los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientarán la urbanización del suelo necesario, para atender las necesidades de construcción de vivienda de las zonas que se identifiquen como objeto de su ámbito de atención territorial.

Para ello, una vez definido el ámbito de atención territorial del respectivo PIDU, se establecerán los porcentajes de suelo útil que se destinarán para atender las necesidades de vivienda identificadas en el mismo, para los hogares damnificados por la situación de desastre, incluidos en los sistemas de información que para el efecto determine el Gobierno Nacional y de los hogares ubicados en zonas de riesgo no mitigable que deban ser reubicados, según lo determine la oficina competente del respectivo municipio o distrito.

Con el fin de promover el uso racional del suelo, en armonía con las necesidades de empleo, cohesión social, seguridad y protección del medio ambiente, en cada PIDU se podrá destinar suelo para otros tipos de vivienda y para usos productivos que sean complementarios y compatibles con el uso residencial.

PARÁGRAFO 1o. El ámbito de atención territorial del PIDU hace referencia a la extensión espacial de las zonas afectadas por la situación de desastre y/o de las zonas de riesgo no mitigable, en donde se localicen viviendas que deban ser objeto de reubicación o reconstrucción, de conformidad con las necesidades de los hogares afectados.

No obstante, cualquier hogar afectado que se encuentre por fuera del ámbito de atención territorial del PIDU podrá ser objeto de los programas de vivienda para la atención de la emergencia que se adopten en el mismo, ya sea que se trate del mismo municipio o de otros municipios afectados.

PARÁGRAFO 2o. Cuando de conformidad con el artículo [19](#) de la Ley 136 de 1994 se decida trasladar una cabecera municipal por afectación del Fenómeno de La Niña 2010"2011, la destinación del suelo del nuevo centro urbano tendrá en cuenta los porcentajes de usos existentes en el asentamiento desalojado, según lo establecido en la aprobación de usos del suelo para la adopción del PIDU.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 3o; vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.1.4. CATEGORÍAS. Los PIDU serán adoptados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se diferenciarán, según tengan por objeto:

4. PIDU Categoría 1. Los PIDU Categoría 1 tienen por objeto la definición de los términos y las condiciones de gestión y ejecución de los contenidos, actuaciones o normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial vigente, sobre la base de un convenio suscrito entre el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el Alcalde del respectivo municipio o distrito. Con la adopción de estos PIDU, en ningún caso, podrán modificarse las disposiciones del respectivo plan de ordenamiento territorial.

5. PIDU Categoría 2. Los PIDU Categoría 2 tienen por objeto la definición, además de lo previsto en el numeral anterior, de las posibles modificaciones de las normas urbanísticas que regulan el uso y aprovechamiento del suelo del plan de ordenamiento territorial vigente, cuando ello resulte necesario para asegurar la viabilidad de la operación urbana que se adopta con el PIDU.

En estos casos, la adopción del PIDU implicará la ratificación previa del concejo municipal o distrital de la modificación de dichas normas, sobre la base del convenio suscrito entre el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el Alcalde del respectivo municipio o distrito.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 4; vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.1.5. FASES DE LOS PIDU. El procedimiento para el anuncio, la formulación, la concertación, la aprobación y la adopción de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano comprenden las siguientes fases:

1. Prefactibilidad.
2. Formulación.
3. Adopción.

PARÁGRAFO. Para efectos de la modificación del PIDU, ésta se deberá adelantar atendiendo el procedimiento establecido en la fase que corresponda a los asuntos objeto de la modificación. Cuando la propuesta implique la modificación de las normas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, se seguirá el trámite previsto para los PIDU categoría 2; de lo contrario, se tramitará conforme a las reglas contempladas para los PIDU categoría 1.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 5o; vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.1.6. TITULARES DE LA INICIATIVA. Además del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la iniciativa para presentar un PIDU podrá ser de las entidades territoriales o de particulares, directamente o mediante mecanismos de asociación público privado.

En todo caso, el área de planificación del respectivo PIDU deberá adelantarse en un solo

municipio o distrito.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 6; vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)

SECCIÓN 2.

PREFACTIBILIDAD.



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.1. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA ADELANTAR LA PREFACTIBILIDAD DE LOS PIDU. Para efectos de que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial pueda estudiar la prefactibilidad del proyecto de PIDU, el interesado deberá radicar ante el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial un documento técnico de soporte de prefactibilidad, en medio magnético y físico, que incluya al menos la siguiente información:

1. La localización, descripción y caracterización del área propuesta de planificación donde se desarrollará el PIDU que incluya: (i) las características ambientales, sociales, culturales, urbanísticas del área y las agrológicas cuando se encuentre en suelo rural; (ii) las características topográficas del terreno; (iii) la composición predial con base en la información catastral disponible y (iv) la clasificación del suelo.
2. Certificados de tradición y libertad de los predios que se encuentran en el área de planificación del PIDU, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
3. Información catastral disponible de los predios que se encuentran en el área de planificación del respectivo PIDU.
4. Plano georreferenciado de diagnóstico a escala 1:2000 o 1:5000 del área del PIDU, donde se aprecie la información de que trata el numeral 1 de este artículo y además el polígono amojonado que lo conforma, cuadro de coordenadas de mojones, la relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios.
5. Descripción del impacto territorial de la operación urbana, que deberá incluir, por lo menos: (i) el potencial de unidades habitacionales para atender las necesidades de vivienda del ámbito de atención territorial del PIDU, de conformidad con lo previsto en el artículo [2.2.4.3.1.3](#) del presente decreto; (ii) la infraestructura de servicios públicos domiciliarios para garantizar la viabilidad; (iii) los sistemas de movilidad; (iv) los sistemas de espacio público y equipamientos colectivos, y (v) el manejo de las áreas de conservación y protección ambiental y de mitigación de riesgos cuando a ello haya lugar.

PARÁGRAFO. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial mediante resolución podrá desarrollar los requisitos señalados en el presente artículo y señalar documentos complementarios para adelantar el estudio de prefactibilidad técnica de los PIDU.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 7, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.2. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS PIDU DE INICIATIVA DE ENTIDADES TERRITORIALES Y PARTICULARES.

Las entidades territoriales y los particulares interesados en adelantar un PIDU deberán incorporar en el documento técnico de soporte de prefactibilidad de que trata el artículo anterior, lo siguiente:

1. Documento de identidad cuando se trate de personas naturales o certificado(s) de existencia y representación legal cuya fecha de expedición no sea mayor a un (1) mes, cuando se trate de personas jurídicas.
2. Documento que contenga el acuerdo asociativo de las partes en el evento que en la iniciativa concurren entidades territoriales y/o particulares así como la forma de participación de cada uno de los integrantes en las diferentes fases del PIDU.

Cuando la iniciativa del proyecto PIDU provenga de particulares, también se deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial poder debidamente otorgado por el(los) propietario(s) de los bienes inmuebles, cuando el PIDU haya sido sugerido por personas diferentes a los propietarios de los inmuebles ubicados en el área de planificación.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial estudiará la documentación presentada para efectos de analizar la prefactibilidad de los PIDU, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de su radicación.

Cuando el Ministerio determine que el proyecto PIDU cuenta con la prefactibilidad, expedirá el acto administrativo a que hace referencia el artículo [2.2.4.3.3.1](#) del presente decreto.

PARÁGRAFO. Cuando la iniciativa del PIDU provenga de una entidad territorial o de particulares, los costos para elaborar el documento técnico de soporte de prefactibilidad serán asumidos por cuenta exclusiva de quienes presenten el respectivo PIDU. En ningún evento el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial asumirá los costos ni responderá por los gastos en que deba incurrir o haya incurrido quien presente la iniciativa de un PIDU.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 8o vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)

SECCIÓN 3.

ANUNCIO.



ARTÍCULO 2.2.4.3.3.1. ANUNCIO DE LOS PIDU. El estudio de prefactibilidad del PIDU por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial culminará con su anuncio mediante resolución expedida por el Ministerio.

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

1. La delimitación del área de planificación preliminar mediante cartera de coordenadas.
2. La orden de solicitar la práctica de avalúos de referencia para determinar el precio del suelo antes del anuncio del proyecto, en caso de que no se hubiesen realizado a la fecha.
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.

4. Harán parte de la resolución los siguientes documentos:

4.1 Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad que dé cuenta de lo previsto en los artículos [2.2.4.3.2.1](#) y [2.2.4.3.2.2](#) del presente decreto.

4.2 Plano que delimita mediante coordenadas geográficas el área preliminar en la cual se formulará el PIDU, con el señalamiento y localización de los suelos de protección en los términos del artículo [35](#) de la Ley 388 de 1997, la identificación y delimitación de las áreas de conservación y protección ambiental, las zonas de riesgos.

4.3 Plano con la relación e identificación de los predios y sus propietarios.

PARÁGRAFO 1o. Contra el acto administrativo mediante el cual se anuncia el PIDU, no procede recurso alguno.

PARÁGRAFO 2o. El anuncio de que trata este artículo no generará obligación de formular o adoptar el PIDU ni obligará al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a presentar oferta de compra sobre los bienes objeto del mismo.

PARÁGRAFO 3o. Los efectos del anuncio cesarán cuando el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial archive la solicitud de PIDU mediante acto administrativo por cualquiera de las causales previstas en este decreto.

PARÁGRAFO 4o. Para efectos del anuncio se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo 1o del artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 9, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)

Notas del Editor

- En criterio del editor para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto 2729 de 2012, 'por el cual se reglamenta el párrafo 1o del artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social', publicado en el Diario Oficial No. 48.657 de 28 de diciembre de 2012, según el cual:

(Por favor remitirse a la norma original para comprobar la vigencia del texto que se transcribe a continuación:)

'ARTÍCULO 3o. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO. El acto administrativo del anuncio del proyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.
2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.
3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que

obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

PARÁGRAFO 1o. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral 2 del presente artículo, no podrán tener un tiempo de expedición superior a un (1) año de anterioridad a la fecha de expedición del correspondiente acto administrativo de anuncio del proyecto.

PARÁGRAFO 2o. El acto administrativo del anuncio del proyecto no requerirá ser inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

PARÁGRAFO 3o. Por tratarse el acto administrativo del anuncio del proyecto de un acto de carácter general, no procederán recursos contra el mismo, de conformidad con lo previsto por el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO 4o. El acto administrativo de anuncio de los Macroproyectos de Interés Social Nacional de que trata la Ley 1469 de 2011 se regirá por lo dispuesto en el Decreto número 1310 de 2012 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.'



ARTÍCULO 2.2.4.3.3.2. REQUISITOS PARA PRACTICAR LOS AVALÚOS. Los avalúos de referencia tienen por objeto determinar el precio del suelo antes del respectivo anuncio y deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes del anuncio y en ningún caso incorporarán las expectativas que pueda generar el PIDU.

PARÁGRAFO. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 10 vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)

Notas del Editor

- En criterio del editor para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 4 del Decreto 2729 de 2012, 'por el cual se reglamenta el párrafo 1o del artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social', publicado en el Diario Oficial No. 48.657 de 28 de diciembre de 2012, según el cual:

(Por favor remitirse a la norma original para comprobar la vigencia del texto que se transcribe a continuación:)

'ARTÍCULO 4o. AVALÚOS DE REFERENCIA. Para los efectos del presente decreto se entiende por avalúo de referencia aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.

Con el fin de determinar el valor comercial del suelo antes del anuncio del proyecto, el cual servirá de base para identificar los incrementos en el valor del suelo generado por el respectivo anuncio, las entidades públicas competentes solicitarán la elaboración de avalúos de referencia por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas de acuerdo con lo establecido en el Decreto número 1420 de 1998 y la Resolución número IGAC 620 de 2008, o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

La entidad o persona encargada de elaborar los avalúos de referencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo [27](#) del Decreto número 2150 de 1995 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, establecerá el precio por metro cuadrado del suelo, para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, que resulten del estudio de valores de la zona donde se adelantará el programa, proyecto u obra, con arreglo a las condiciones físicas, jurídicas, económicas, de mercado inmobiliario y en especial con la normativa vigente al momento del anuncio del proyecto.

El precio de adquisición será igual al valor del avalúo comercial, de conformidad con lo previsto por el artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, los avalúos de referencia no sustituyen la obligación de elaborar los avalúos comerciales para definir el precio de adquisición de los inmuebles.'

SECCIÓN 4.

FORMULACIÓN.

SUBSECCIÓN 1.

ASPECTOS GENERALES DE LA FORMULACIÓN DEL PIDU.



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.1.1. FORMULACIÓN DE LOS PIDU. Una vez el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial hubiere expedido el acto administrativo de que trata el artículo [2.2.4.3.3.1](#) del presente decreto, se iniciará la fase de formulación el proyecto de PIDU con la elaboración del documento técnico de soporte (DTS) a que hace referencia el artículo [2.2.4.3.4.1.2](#) con el fin de someterlo al correspondiente análisis de viabilidad.

Cuando la iniciativa del PIDU provenga de una entidad territorial o un particular, los interesados deberán presentar dentro de los seis (6) meses siguientes a la publicación del acto administrativo mediante el cual se anuncia el respectivo PIDU, prorrogables a solicitud de parte, hasta por dos

(2) meses, la formulación del proyecto de PIDU con el documento técnico de soporte. La presentación de esta iniciativa ante el Ministerio no genera ningún tipo de obligación para su adopción.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 11, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.1.2. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE (DTS) PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PIDU. Con la solicitud de formulación del proyecto de PIDU, el interesado deberá anexar un documento técnico de soporte que incluya:

1. Objeto, descripción y localización del PIDU.
2. Delimitación del área de planificación del PIDU mediante coordenadas geográficas donde se desarrollarán las actuaciones urbanísticas e identificación de los predios integrantes de dicha área, incluyendo el propietario y número de matrícula inmobiliaria y/o cédula catastral del predio. En ningún caso la delimitación definitiva del área de planificación donde se desarrollarán las actuaciones urbanísticas previstas en las normas que adopte el PIDU, podrá superar el área de planificación delimitada en el anuncio.
3. La propuesta del potencial de unidades habitacionales para atender las necesidades de vivienda del ámbito de atención territorial del PIDU, de conformidad con lo previsto en el artículo [2.2.4.3.1.3](#) del presente decreto.
4. Formulación general de la estructura urbana, incluyendo la estructura ecológica principal, el sistema de movilidad y transporte, el sistema general de servicios públicos y los sistemas de espacio público y equipamientos.
5. Proyecto de normas urbanísticas necesarias para el desarrollo de los usos contemplados en cada una de las unidades de ejecución o gestión, así como las condiciones de edificabilidad y de localización de los usos previstos en el PIDU.
6. Estructuración financiera del PIDU que incluya al menos el presupuesto general, las fuentes de financiación y el cronograma de actividades.
7. 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.
8. Soporte de las áreas fuera del PIDU que se requieran para ejecutar las obras exteriores de conexión del PIDU con las redes principales de infraestructura vial y de servicios públicos.

Anexo al documento técnico de soporte de formulación, se deberán entregar los siguientes estudios técnicos y planos:

1. Estudio ambiental que contenga al menos: (i) un diagnóstico ambiental que incluya la identificación y delimitación de la estructura ecológica principal y las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente, (ii) los inmuebles o áreas de patrimonio cultural, (iii) la evaluación de aspectos ambientales (identificación y cuantificación de los recursos naturales renovables requeridos para el proyecto y la identificación, evaluación y priorización de impactos ambientales positivos y negativos), (iv) la sustracción de áreas de

reserva forestal cuando a ello hubiere lugar, (v) la identificación y zonificación de amenazas y riesgos así como las acciones para su mitigación, y (vi) las medidas de mitigación, compensación y/o eliminación de los impactos ambientales identificados.

2. Estudio de títulos de los predios que hacen parte del área de delimitación propuesta.

3. Estudios técnicos de soporte necesarios para justificar las propuestas que se incorporen en el PIDU, tales como: (i) hidrológico e hidráulico; (ii) arqueológico; (iii) estudio de geología y suelo; (iv) capacidad vial; (v) topografía; y, (vi) componente social.

4. Plano urbanístico general y plano urbanístico de detalle para el desarrollo del uso residencial para VIS y/o VIP contemplado en el PIDU, entendido como la propuesta de implantación urbanística de las áreas residenciales con tipología para vivienda de interés social y/o de interés prioritaria contemplados en el PIDU.

5. Los planos requeridos para la presentación del PIDU.

PARÁGRAFO. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial mediante resolución desarrollará los requisitos técnicos, financieros y jurídicos establecidos en el presente artículo y podrá señalar requisitos complementarios para la elaboración de los estudios de que trata este artículo.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 12, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.1.3. ANÁLISIS DE VIABILIDAD TÉCNICA, FINANCIERA Y JURÍDICA DEL PROYECTO DE PIDU. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la entidad que este designe para el efecto, procederá a efectuar la evaluación técnica, financiera y jurídica del proyecto de PIDU.

Una vez radicado el proyecto de PIDU así como su Documento Técnico de Soporte, previa verificación del cumplimiento de todos los requisitos contenidos en los artículos [2.2.4.3.4.1.1](#) y [2.2.4.3.4.1.2](#) del presente decreto, éste se someterá al análisis de viabilidad ambiental, urbanística, jurídica y financiera para lo cual el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial contará con un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados a partir de su presentación en legal y debida forma.

PARÁGRAFO. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá señalar mediante resolución los criterios para efectuar el estudio de viabilidad técnica, financiera y jurídica, de la formulación del proyecto de PIDU.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 13, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU).

SUBSECCIÓN 2.

PROCESO DE CONCERTACIÓN CON EL MUNICIPIO O DISTRITO.



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.2.1. CONCERTACIÓN CON EL MUNICIPIO O DISTRITO. Una vez el proyecto de PIDU cuente con viabilidad técnica, financiera y jurídica y el documento técnico de soporte incluya las observaciones efectuadas, si a ello hubiere lugar, el Ministerio de

Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial iniciará el proceso de concertación con el alcalde municipal o distrital.

Para la concertación del proyecto se dispondrá de un término de quince (15) días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud ante el respectivo alcalde, prorrogables hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles cuando la fase de concertación no haya concluido en el término inicial. El resultado de la concertación constará en acto administrativo expedido por el alcalde municipal o distrital.

En caso de que no se llegare a ningún acuerdo, después de transcurridos los plazos establecidos en el presente artículo, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá someter nuevamente y por una sola vez el proyecto de PIDU 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 cinco (5) 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.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 14, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.2.2. CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL Y EL ALCALDE DEL MUNICIPIO O DISTRITO. En caso de concertación entre el alcalde y el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, esta fase culminará con la suscripción de un convenio que contendrá al menos los siguientes aspectos:

1. Objeto y plazo.
2. Condiciones de cooperación y compromisos entre el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el alcalde del municipio o distrito.
3. Compromisos por parte del alcalde para agilizar el trámite de aprobación de los PIDU ante las distintas instancias.
4. Modificaciones técnicas acordadas entre las partes al proyecto de PIDU, de acuerdo con las observaciones presentadas por el municipio o distrito.
5. Compromiso que asumirá cada una de las partes para la ejecución del PIDU.

PARÁGRAFO. Para los PIDU Categoría 1, una vez suscrito el respectivo Convenio entre el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el alcalde del municipio o distrito, se adelantará el trámite de adopción, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo [2.2.4.3.4.4.1](#) del presente decreto.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 15, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.2.3. PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA. La participación democrática en los PIDU que las personas interesadas en la respectiva operación urbana integral puedan presentar observaciones y recomendaciones al proyecto de PIDU.

Para los PIDU 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.

Para los PIDU Categoría 2, el proyecto de PIDU estará disponible durante todo el trámite de formulación en las instalaciones de la alcaldía del respectivo municipio o distrito. Una vez suscrito el Convenio entre el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el alcalde del municipio o distrito, el Alcalde convocará, dentro de los dos (2) días siguientes a la suscripción del convenio, a una audiencia pública con el objeto de que los interesados presenten y expongan sus observaciones y recomendaciones.

La respuesta a las recomendaciones y observaciones presentadas por los interesados se resolverá concertadamente entre el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el alcalde del municipio previa la adopción del respectivo proyecto.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 16, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)

SUBSECCIÓN 3.

TRÁMITES ADICIONALES PARA LOS PIDU CATEGORÍA 2.

ARTÍCULO 2.2.4.3.4.3.1. CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL. Para los PIDU Categoría 2, una vez suscrito el Convenio de que trata el presente artículo y surtida la etapa de participación democrática prevista en el artículo anterior, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, o el interesado en el PIDU, contará con diez (10) días hábiles para ajustar el Proyecto de PIDU y su correspondiente documento técnico de soporte, de conformidad con los acuerdos que resultaren del proceso de concertación con el alcalde del municipio o distrito. Una vez ajustado el proyecto, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial lo someterá al proceso de concertación con la autoridad ambiental correspondiente, cuando considere que sea necesario definir la delimitación y reglamentación de las áreas de reserva y protección ambiental y demás condiciones para la protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos.

Una vez el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial radique el proyecto de PIDU y su documento técnico de soporte ante la autoridad ambiental correspondiente, esta dispondrá de un término de ocho (8) días hábiles, prorrogables por cuatro (4) días hábiles, para adelantar la concertación ambiental.

Si la autoridad ambiental no se hubiere pronunciado definitivamente, mediante acto administrativo dentro de este término o si habiéndose pronunciado no se lograra la concertación, le corresponderá al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial definir dichos asuntos ambientales, para lo que dispondrá de un término improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del vencimiento del plazo anteriormente señalado.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 17, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)

ARTÍCULO 2.2.4.3.4.3.2. APROBACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO. Culminado el

proceso de concertación ambiental, cuando a ello hubiera lugar, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial radicará el proyecto de PIDU definitivo con el correspondiente documento técnico de soporte ante el alcalde del municipio o distrito.

El alcalde someterá a consideración del concejo municipal o distrital, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al recibo de los documentos de formulación consolidados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, un proyecto de acuerdo que contenga las modificaciones a las normas de uso y aprovechamiento del suelo del plan de ordenamiento territorial que se requieran para asegurar la viabilidad del respectivo PIDU.

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 veinte (20) 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.

PARÁGRAFO. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Legislativo 4821 de 2010, la formulación del PIDU podrá incluir suelos que según clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi pertenezcan a las clases I, II o III, con el fin de incorporarlos al desarrollo urbano, siempre que no sea posible destinar al efecto, suelos de diferente calidad o condición.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 18, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)

SUBSECCIÓN 4.

ADOPCIÓN.



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.4.1. ADOPCIÓN DEL PIDU. Cumplidos los trámites señalados en las fases precedentes, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial adoptará mediante resolución el respectivo PIDU, así:

1. Adopción para PIDU categoría 1. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del Convenio de que trata el artículo [2.2.4.3.4.2.2](#) del presente decreto, prorrogables hasta por un término adicional de diez días hábiles, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá adoptar mediante resolución el PIDU definitivo, a la cual se anexará el documento técnico soporte consolidado con las observaciones que hubiesen resultado pertinentes durante la fase de concertación con el municipio o distrito.

2. Adopción para PIDU categoría 2. Cumplidos los trámites señalados en los artículos [2.2.4.3.4.2.3](#) y [2.2.4.3.4.3.1](#) del presente decreto, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, previa verificación de la conveniencia de las eventuales modificaciones introducidas por el Concejo al proyecto de acuerdo sobre usos y aprovechamientos del suelo, podrá adoptar, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la aprobación de la modificación a las normas del plan de ordenamiento territorial, mediante resolución y con carácter definitivo, el PIDU con el documento técnico de soporte, consolidado con las

modificaciones que hubiesen resultado pertinentes durante la fase de aprobación ante el respectivo Concejo municipal o distrital.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 19, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.4.2. ACTO ADMINISTRATIVO MEDIANTE EL CUAL SE ADOPTA EL PIDU. La formulación del PIDU por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial culminará con su adopción mediante resolución expedida por el Ministerio. El acto administrativo que adopta el PIDU tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

1. Objetivos generales del PIDU.
2. La delimitación del área de planificación, con su localización, límites, coordenadas, mojones e identificación predial del área a adoptar.
3. Estructura urbana (sistema 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 PIDU 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:

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

Documento Técnico de Soporte de Formulación que dé cuenta de lo previsto en el artículo [2.2.4.3.4.1.2](#) del presente decreto.

PARÁGRAFO. Una vez publicado en el Diario Oficial el acto administrativo por el cual se adopte un PIDU se enviará copia del mismo a los municipios, distritos y autoridades ambientales con jurisdicción en su área de ejecución así como a Fonvivienda.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 20, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.4.3. EFECTOS DE LA ADOPCIÓN. De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 4821 de 2010, la adopción de los PIDU producirá los siguientes efectos:

1. La prevalencia de sus normas que constituirán determinantes de ordenamiento y serán, por tanto, de obligada observancia por parte de los municipios, distritos y autoridades ambientales en las posteriores revisiones y modificaciones de los 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 de urbanización y construcción y la ejecución de las actuaciones previstas en el PIDU, se otorgarán con sujeción a las normas adoptadas en los mismos.

3. 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 PIDU.

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

PARÁGRAFO 2o. Las áreas incluidas en un PIDU 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 PIDU; 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.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 21, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)



ARTÍCULO 2.2.4.3.4.4. LICENCIAS URBANÍSTICAS PARA LA EJECUCIÓN DE PIDU. 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 los PIDU.

(Decreto 1490 de 2011, artículo 22, vigencia condicionada por Sentencia C-299 de 2011 para PIDU)

TÍTULO 5.

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN Y MECANISMOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL.

CAPÍTULO 1.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.



ARTÍCULO 2.2.5.1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en el presente capítulo reglamentan la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

(Decreto 4065 de 2008, artículo 1o) 4rc



ARTÍCULO 2.2.5.1.2. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el presente decreto, para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o

construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo [74](#) de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística.

(Decreto 4065 de 2008, artículo 9o)



ARTÍCULO 2.2.5.1.3. VALORES COMERCIALES. Los valores comerciales antes de la acción urbanística a que hacen referencia los artículos [74](#), [75](#), [76](#) y [77](#) de la Ley 388 de 1997, serán ajustados a valor presente, aplicando el Índice de Precios al Consumidor, IPC, a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión o de la adopción de los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

(Decreto 1788 de 2004, artículo 2o)



ARTÍCULO 2.2.5.1.4. CÁLCULO PLUSVALÍA POR MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO DE EDIFICACIÓN. Para calcular el efecto de plusvalía previsto en el artículo [77](#) de la Ley 388 de 1997, en el caso de la autorización específica de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, se tendrá en cuenta la incidencia de la edificabilidad adicional autorizada sobre el valor del suelo.

(Decreto 1788 de 2004, artículo 3o)



ARTÍCULO 2.2.5.1.5. ENTIDAD O PERSONA ENCARGADA DE ESTIMAR EL EFECTO DE PLUSVALÍA. La estimación del efecto de plusvalía por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores será realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, los catastros descentralizados, o los peritos privados inscritos en Lonjas de Propiedad Raíz o instituciones análogas.

La entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía establecerá un solo precio por metro cuadrado de los terrenos o de los inmuebles, según sea el caso, aplicable a toda la zona o subzona geoeconómica homogénea.

PARÁGRAFO 1o. Para la estimación del efecto de plusvalía, el Alcalde deberá anexar a la solicitud de que trata el artículo [80](#) de la Ley 388 de 1997 la siguiente documentación:

1. Copia de la reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen.
2. Copia de las normas urbanísticas vigentes de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía con la cartografía correspondiente donde se delimiten las zonas o subzonas beneficiarias.

PARÁGRAFO 2o. Para la determinación de las zonas geoeconómicas homogéneas de que trata el artículo el decreto único del sector del DANE relacionado con zonas o subzonas geoeconómicas homogénea, se podrá aplicar lo que para efecto establezca el IGAC mediante resolución.

PARÁGRAFO 3o. En los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial no se hubiere reglamentado el uso del suelo, el cálculo del efecto de plusvalía por cambio de uso o mayor aprovechamiento se estimará con base en el uso o aprovechamiento predominante antes de la expedición del Plan de Ordenamiento o del instrumento que lo desarrolle para cada zona o subzona geoeconómica homogénea determinada. Para el efecto, las Oficinas de Planeación o la dependencia que haga sus veces, certificarán los usos o aprovechamientos predominantes con base en la información catastral disponible, siempre y cuando esta última se encuentre actualizada en los términos del parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 223 de 1995 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

(Decreto 1788 de 2004, artículo 4)



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de julio de 2019

