



DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

"Por medio del cual se reglamentan las opciones de compensación para el pago de las obligaciones urbanísticas en el municipio de Caldas Antioquia"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CALDAS:

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, conferidas por el artículo 313 de la constitución política de Colombia, artículo 134 de la ley 136 de 1994, ley 1551 de 2012, ley 388 de 1997, y en especial el Acuerdo 014 de 2010, y el Acuerdo del Concejo Municipal 010 de 2024.

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, en su capítulo V dispuso que: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones".
2. Que las Obligaciones Urbanísticas están direccionadas desde normas nacionales, Ley 9 de 1989 en su artículo 7º, ley 388 de 1997 en su artículo 2º, artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010 con sus modificaciones y el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
3. Que el artículo 182 del Decreto 019 de 2012, que "La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios."
4. Que el Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, establece que la licencia urbanística "Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. (...)"

5. Que el Artículo 257 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas - Acuerdo 014 de 2010-, define las Obligaciones Urbanísticas como "las inversiones y suelos comprometidos en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural.

Igualmente se considerarán cargas urbanísticas los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto material como social; por ejemplo, en el caso de la formulación de planes parciales; y el retorno de parte de las plusvalías generadas por la acción urbanística del municipio. Las cargas al igual que los aprovechamientos varían por tratamiento urbanístico y por zona de uso.

Las cargas se materializan en cesiones públicas que se pagan en metros cuadrados de suelo y/o construidos para la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, y los equipamientos públicos; o su equivalente en dinero que debe ir a un fondo especial que deberá conformar el Municipio posterior a la adopción del presente Acuerdo con el propósito de desarrollar proyectos de naturaleza pública como los enunciados anteriormente".

6. Que actualmente no existe regulación normativa al interior del municipio para establecer la forma de compensación de las obligaciones urbanísticas, las cuales se liquidan en metros cuadrados de suelo conforme al acuerdo 014 de 2010, por lo que el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 010 de 2024 concede facultades pro tempore por el término de dos meses a la alcaldía municipal para expedir mediante decreto la reglamentación respectiva.

7. Que, en mérito de lo expuesto, en uso de sus facultades pro tempore el alcalde del municipio de caldas,



DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

DECRETA

ARTÍCULO 1. Reglamentar las opciones de compensación para el pago de las obligaciones urbanísticas en el municipio de Caldas Antioquia.

ARTÍCULO 2. Definiciones:

Obligaciones urbanísticas: Las obligaciones urbanísticas son una contraprestación derivada de los derechos de edificabilidad y desarrollo, que debe entregar el particular al municipio, de acuerdo con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT, las cuales se encuentran determinadas en metros cuadrados en la respectiva licencia urbanística o acto de reconocimiento que otorga la secretaría de planeación. Se entenderá por obligaciones urbanísticas de igual forma la expresión áreas de cesión gratuita o áreas de cesión obligatorias.

Sujeto Activo - Acreedor: para efectos del cobro y pago de las obligaciones urbanísticas constituye sujeto activo o acreedor el Municipio de Caldas, Antioquia.

Sujeto Pasivo - Deudor: para efectos del cobro y pago de las obligaciones urbanísticas constituye Sujeto Pasivo o deudor el titular de la licencia urbanística, o propietario del predio quienes solidariamente responderán por las obligaciones.

Hecho Generador: Es la expedición de la correspondiente licencia urbanística de construcción, parcelación o urbanización, o el acto de reconocimiento, donde se incluye la liquidación de la obligación urbanística.

ARTÍCULO 3. Destinación de las Obligaciones Urbanísticas.

El pago de las Obligaciones Urbanísticas, se destinará a la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, conservación de los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, y los equipamientos públicos conforme lo establece el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas.

ARTÍCULO 4. Opciones de pago o compensación de las Obligaciones Urbanísticas.

Las siguientes serán las opciones de pago o compensación de las obligaciones urbanísticas en el municipio de Caldas.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

1. Cesión en suelo dentro del mismo proyecto como forma de pago de la obligación urbanística:

El titular de la licencia urbanística podrá ceder en suelo del mismo proyecto el área calculada de las obligaciones urbanísticas, una vez sea aprobada en la licencia el área propuesta en la solicitud, esta cesión se deberá realizar mediante escritura pública debidamente constituida y registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos, debiendo realizarse de igual forma por parte de la secretaría de planeación y a solicitud del interesado, la respectiva inspección técnica en campo, para verificar el cumplimiento de todas las condiciones planteadas en la licencia para área de cesión así como evaluar la sanidad jurídica del bien objeto de cesión. El área cedida tendrá destinación exclusiva para la construcción de espacio público en cualquiera de sus modalidades y/o de equipamiento colectivo o de servicios públicos. Para el efecto se deberá dar cumplimiento a los criterios de áreas de cesión obligatoria establecidas en el decreto 1077 de 2015.

Para efectos de la obligación de espacio público y la generada por usos distintos a la vivienda, el titular de la licencia o propietario del predio, será responsable de generar la dotación de las áreas para espacio público, con el mobiliario, accesibilidad e iluminación, para su disfrute efectivo, de igual forma Para efectos de la obligación de construcción de equipamientos, el titular de la licencia o propietario del predio deberá ceder el área de terreno para la construcción del equipamiento, así como desarrollar el mismo. lo anterior deberá ser propuesto en la solicitud de licencia urbanística, y aprobado por la secretaría de planeación indicando de manera clara, las especificaciones técnicas y diseños de la dotación del espacio público y de la construcción del equipamiento comunal.

El área objeto de cesión gratuita obligatoria, aprobada en la licencia, no se entenderá recibida hasta tanto se produzca la respectiva acta de recibo a satisfacción por parte de la secretaría de planeación donde se verifiquen el cumplimiento de la totalidad de las condiciones técnicas establecidas en la licencia para la cesión, así como la sanidad jurídica.

Para el recibo de las áreas de cesión, el titular de la licencia o propietario del predio deberá, una vez terminadas las obras de espacio de obras públicas y equipamiento, y registrada la escritura pública de transferencia del derecho de dominio en favor del Municipio de Caldas, requerir visita de inspección técnica por parte de la Secretaría de Planeación.

Cumplido lo anterior, la Secretaría de Planeación requerirá concepto técnico favorable por parte de la Secretaría de Infraestructura, respecto a la ejecución de las obras de equipamiento y de espacio público conforme a lo planteado en la licencia urbanística.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

Deberá además solicitarse a la Secretaría de Servicios Administrativos en apoyo de la Secretaría General cuando sea requerido, concepto favorable de la sanidad jurídica del bien inmueble. Una vez obtenidos los conceptos favorables previamente indicados, se expedirá un acta única de recibo a satisfacción, mediante la cual se entenderá recibida y pagada la obligación urbanística. Si uno de los conceptos fuera desfavorable, se entenderá como no recibida ni pagada la obligación urbanística.

El término para realizar la cesión obligatoria gratuita, mediante escritura pública y acta de recibo a satisfacción, será igual al término de vigencia de la licencia urbanística, una vez vencido este término sin que se haya realizado el correspondiente trámite para la cesión, se procederá a realizar la liquidación de la obligación en dinero mediante acto administrativo que emite la secretaría de planeación, el cual prestará mérito ejecutivo, entendiéndose la forma de compensación de la obligación urbanística incumplida; no obstante el titular de la licencia o propietario del predio podrán en cualquier tiempo mientras no se haya iniciado el remate de bienes dentro del procedimiento de cobro coactivo, dar cumplimiento a lo establecido en la licencia urbanística frente a las áreas de cesión obligatoria, evento en el cual se extinguirá la acción de cobro por pago.

La secretaría de planeación atendiendo criterios de conveniencia y oportunidad, podrá aprobar en la licencia urbanística el recibo de predios que no contemplen planteamiento de espacio público o equipamientos, en tales eventos se deberá liquidar y compensar en dinero a la municipalidad, los conceptos de dotación de espacio público o construcción de equipamiento, dichos predios deberán cumplir con los criterios establecidos en el Decreto 1077 de 2015 para las áreas de cesión.

En los eventos en que sea aprobada la entrega de un lote, sin planteamiento de la dotación de espacio público o la construcción de equipamiento, el titular de la licencia o propietario del predio, contará con el término máximo de un año, contado a partir de la ejecutoria de la licencia urbanística, para la entrega efectiva del mismo al municipio.

Atendiendo lo estipulado en el Acuerdo 014 de 2010 en sus artículos 9, 147 y 258 y bajo criterios de conveniencia y oportunidad, la secretaría de planeación podrá, dentro del trámite de licenciamiento en suelo urbano y de expansión, aprobar y liquidar la obligación urbanística generada para espacio público en proyectos de vivienda como espacio público verde, en relación de 5 metros cuadrados por habitante por vivienda. Cuando sea propuesta y aprobada la obligación urbanística de espacio público como espacio público verde, no deberá compensarse la dotación de espacio público; las áreas de suelo recibidas para tal fin deberán presentar condiciones que permitan un disfrute efectivo de la comunidad como espacio público verde.

La competencia para expedir los actos administrativos tendientes a la aprobación y recibo



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

de las áreas de cesión obligatoria, recaerá de manera exclusiva en el secretario de planeación municipal, el cual deberá manifestar la determinación sobre la aprobación de las áreas de cesión, dentro del procedimiento de licenciamiento urbanístico.

Los bienes recibidos como pago de la obligación urbanística, serán ingresados al inventario de bienes del municipio por el avalúo catastral, asignado por la autoridad competente.

Parágrafo: Atendiendo lo dispuesto en Decreto 1077 de 2015, no se aceptará propuesta de cesión en suelo en predio objeto de licenciamiento, cuando el titular de esta sea poseedor del mismo o propietario en común y proindiviso, en este último caso podrá autorizarse de forma excepcional, siempre que la totalidad de los comuneros sean solicitantes de la licencia urbanística.

2. Compensación de la obligación urbanística mediante convenio de concurrencia: El convenio de concurrencia consiste en la realización o aporte en especie por parte del titular de la licencia o propietario del predio, en favor de la municipalidad, para la generación de los componentes de espacio público, equipamientos comunales, vías o infraestructuras de servicios públicos.

Para efectos de la generación del convenio de concurrencia, la secretaría de planeación procederá a liquidar en dinero, conforme al avalúo comercial, el número total de metros cuadrados de obligaciones urbanísticas establecidos en la licencia, una vez obtenido el valor total de la obligación urbanística en dinero, se procederá de la siguiente forma.

La secretaría de planeación en apoyo con la secretaría de infraestructura identificará los proyectos que podrán ser objeto de convenio de concurrencia, dichos proyectos deberán contar con un presupuesto oficial determinado mediante análisis del sector, estudio de mercado y análisis de precios unitarios o precios globales, incluyendo todos los rubros ordinarios que se utilicen en la estructuración de un estudio previo como el AIU, además deberán contar con el respectivo anexo técnico.

Para la realización de los convenios de concurrencia se deberá priorizar los proyectos contenidos en banco de proyectos, programa de ejecución del PBOT Y plan de desarrollo.

Una vez identificados los proyectos que pueden ser objeto de convenio de concurrencia la secretaría de planeación o el particular podrán proponer la realización del convenio de concurrencia, la cual deberá ser aceptada de común acuerdo entre el particular y la administración.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

El valor del convenio de concurrencia, deberá ser igual al valor del presupuesto oficial de la obra a desarrollar o de algunas de las etapas o actividades de la misma, además el valor de las obligaciones urbanísticas liquidadas en dinero junto con sus intereses deberá ser igual o superior, al valor del presupuesto oficial determinado salvo que el particular se allane a aportar la diferencia a título de donación en especie.

Mediante convenio de concurrencia, no se podrán desarrollar estudios, diseños o interventoría, para las obras que pretenda desarrollar el municipio, salvo que estos hagan parte del presupuesto oficial de la obra y el convenio se realice por la totalidad de las obras a desarrollar.

El convenio de concurrencia deberá realizarse bajo la modalidad de llave en mano o precio global, es decir, el titular de la licencia o propietario del predio deberá entregar la totalidad de las obras o actividades de obra convenidas, en su totalidad y a entera satisfacción de la administración, conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el convenio, sin estimar condiciones intrínsecas o extrínsecas que impacten el valor de ejecución.

El convenio de concurrencia será objeto de las siguientes garantías, establecidas mediante (i) contratos de seguro, (ii) fiducia mercantil de garantía o (iii) garantías bancarias o cartas de crédito stand by, que deberán prestarse por el titular de la licencia o propietario del predio, como requisito previo para poder dar inicio a las obras.

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO	20% del valor de las obras a realizar	La duración del Contrato y seis 6 meses más.
ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA	20% del valor de las obras a realizar	Deberá tener una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de entrega y recibo de las obras fruto del contrato.
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	La duración del Contrato	(200 smmlv) y con un término igual a la duración del contrato
PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES	15% del valor de las obras a realizar	La duración del contrato y 3 años más.

Las garantías deberán presentarse en un término no mayor a cinco (5) días hábiles, posteriores a la firma del convenio de concurrencia.

Todo convenio de concurrencia suscrito por el municipio deberá contar con un supervisor asignado, que será el secretario de infraestructura. Los convenios de concurrencia que se encuentren por fuera del marco de la menor cuantía del municipio para contratación pública, deberán contar con interventoría, la cual deberá ser contratada conforme a las



DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

normas de la Ley 80 de 1993 y el manual de contratación municipal.

El saldo restante de aplicar al valor total de las obligaciones urbanísticas liquidadas en dinero junto con sus intereses, el valor del convenio de concurrencia, si lo hubiere, deberá ser pagado en dinero al municipio.

Las modificaciones a los convenios de concurrencia suscritos, deberán realizarse mediante otros, no obstante, dichas modificaciones no podrán superar en más de un 50% el valor del convenio suscrito inicialmente o el plazo de ejecución.

Para la generación de prórrogas al convenio de concurrencia deberá aportarse certificado por parte del supervisor del convenio, indicando que la obra tiene un avance de por lo menos el 50%.

Si se presentaran situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente motivados, las partes podrán suspender de común acuerdo la ejecución del convenio por un término razonable, período que no se computará dentro del plazo de ejecución del convenio.

El convenio de concurrencia podrá ser renovado por una única vez dentro de los treinta (30) días siguientes a la finalización del término inicial o sus prórrogas, siempre y cuando, se certifique por el supervisor del convenio un avance de obra de superior al cincuenta (50%), la renovación del convenio tendrá como finalidad la terminación de las obras inconclusas, y su plazo de ejecución no podrá ser superior al pactado en el convenio de concurrencia inicial. En todo caso la renovación del convenio de concurrencia sólo tendrá como efecto la ampliación del plazo, por lo que se entenderá renovado en las mismas condiciones del convenio inicialmente suscrito.

Una vez terminadas las obras estas deberán ser entregadas a la municipalidad mediante un acta de recibo a satisfacción la cual deberá ser suscrita por todas las partes y por el supervisor del convenio. Hasta tanto no sean entregadas las obras, no se tendrá por descontado ningún monto del total de la deuda generada por obligaciones urbanísticas en favor del municipio.

En caso de que el convenio de concurrencia se termine de manera anticipada por causas imputables al deudor o finalice por vencimiento del término incluyendo su posible renovación, sin haberse realizado la totalidad de las obras pactadas, no se tendrá por descontado ningún monto del valor de las obligaciones urbanísticas adeudadas y el deudor perderá el valor de los avances de obra, los cuales serán tenidos como indemnización de perjuicios o abonados al valor de la cláusula penal.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

En lo no regulado en este Decreto, se deberá aplicar como criterio de interpretación para la celebración de convenios de concurrencia, lo normado por la Ley 80 de 1993 y las demás normas que la complementen, adicionen o sustituyan.

La competencia para la celebración de convenios de concurrencia recaerá en el ordenador del gasto o su delegado para el efecto.

3. Compensación de la obligación urbanística mediante su pago en dinero.

El titular de la licencia urbanística, o propietario del predio podrá pagar en dinero la totalidad o parte de las obligaciones urbanísticas, para efectos de su liquidación en dinero se establecen las siguientes reglas:

Cuando el titular de la licencia urbanística no presente dentro de su solicitud de licencia, propuesta para áreas de cesión obligatoria dentro del mismo predio, o cuando el área propuesta al interior del predio o en predio diferente no sea de recibo por la Secretaría de Planeación, por no cumplir con los criterios técnicos necesarios, el solicitante de la licencia deberá aportar previo a la expedición de la licencia urbanística un avalúo comercial del inmueble objeto del trámite que siga las especificaciones planteadas en el presente Decreto.

3.1 Pago en dinero de obligaciones de espacio público

Para efecto del pago de las obligaciones urbanísticas de espacio público en dinero, el titular de la licencia o propietario del predio deberá cancelar los siguientes rubros:

- El número total de metros cuadrados de obligación urbanística en espacio público liquidado en la licencia urbanística, deberá ser multiplicado por el valor de metro cuadrado que refleje el avalúo del predio, lo cual arrojará el valor total que el titular de la licencia o propietario del predio deberá pagar al municipio para compensar su obligación urbanística de espacio público en dinero.
- Adicional a la compensación del área de terreno el particular deberá compensar el valor de la dotación básica del espacio público, para el efecto se determina como valor de este rubro el 5% del salario mínimo mensual legal vigente por cada metro cuadrado de obligación urbanística en espacio público liquidado en la licencia urbanística.



DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

3.2 Pago en dinero de obligaciones de equipamiento

Para efecto del pago de las obligaciones urbanísticas de equipamiento en dinero, el titular de la licencia o propietario del predio deberá cancelar los siguientes rubros:

- El número total de metros cuadrados de obligación urbanística en equipamiento liquidado en la licencia urbanística, deberá ser multiplicado por el valor de metro cuadrado que refleje el avalúo del predio, lo cual arrojará el valor total que el titular de la licencia o propietario del predio deberá pagar al municipio para compensar su obligación urbanística de equipamiento en dinero.
- Adicional a la compensación del área de terreno el particular deberá compensar el valor de la construcción del equipamiento, para el efecto se determina como valor de este rubro un salario mínimo mensual legal vigente por cada metro cuadrado de obligación urbanística en equipamiento liquidado en la licencia urbanística.

3.3 Pago en dinero de obligaciones por otros usos

Para efecto del pago de las obligaciones urbanísticas que se liquiden en metros cuadrados provenientes de proyectos urbanísticos que contemplan usos distintos a la vivienda, el titular de la licencia o propietario del predio deberá cancelar los siguientes rubros:

- El número total de metros cuadrados de obligación urbanística por usos diferentes a la vivienda liquidado en la licencia urbanística, deberá ser multiplicado por el valor de metro cuadrado que refleje el avalúo del predio, lo cual arrojará el valor total que el titular de la licencia o propietario del predio deberá pagar al municipio para compensar su obligación urbanística de usos distintos a la vivienda en dinero.
- Adicional a la compensación del área de terreno, el particular deberá compensar el valor de la dotación básica del espacio público, para el efecto se determina como valor de este rubro el cinco (5%) del salario mínimo mensual legal vigente por cada metro cuadrado de obligación urbanística en espacio público liquidado en la licencia urbanística.

La liquidación y facturación en dinero de la compensación de obligaciones urbanísticas estará a cargo de la Secretaría de Planeación municipal y su recaudo se realizará por la Secretaría de Hacienda, a través de los mecanismos de recaudo existentes, pudiendo otorgar sobre tales obligaciones facilidades de pago de conformidad con la reglamentación vigente.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

Los rendimientos financieros y la destinación de los recursos provenientes de la liquidación de obligaciones urbanísticas se encauzan y priorizan para los proyectos del programa de ejecución en espacio público, equipamientos, sistema vial y servicios públicos del PBOT vigente, para lo cual, será necesario realizar la apertura de una cuenta bancaria en la que se administrarán, exclusivamente, estos recursos. Contra la liquidación del pago compensatorio de obligaciones urbanísticas proceden los recursos de reposición y en subsidio de apelación.

La liquidación de la compensación de las obligaciones urbanísticas en dinero, podrá realizarse en el acto administrativo que otorgue la licencia urbanística o en acto administrativo posterior, configurando dicho acto el título de cobro, siendo exigible su recaudo por parte de la Secretaría de Hacienda, desde el día siguiente a su ejecutoria.

El valor de la liquidación de la compensación de obligaciones urbanísticas en dinero no generará intereses de mora durante el primer año de ejecución de la correspondiente licencia urbanística, una vez finalizado este término, el particular será deudor de los intereses de mora, sobre el total de lo adeudado a la tasa máxima legal de mora.

En los eventos en que el acto administrativo de liquidación de la compensación de las obligaciones urbanísticas en dinero se genere con posterioridad a los diez (10) primeros meses de vigencia de la licencia, se concederá únicamente el término de tres (3) meses posteriores a la ejecutoria del acto administrativo que genere la liquidación, plazo durante el cual no se causarán intereses de mora.

4. Compensación de las obligaciones urbanísticas mediante cesión de un lote de terreno por fuera del área de la licencia urbanística.

Consiste en la cesión gratuita en favor del municipio del derecho de dominio sobre un lote de terreno diferente al inmueble objeto de la licencia urbanística, como forma de compensar las obligaciones urbanísticas liquidadas en metros cuadrados en la licencia.

Para la compensación de las obligaciones urbanísticas en un lote de terreno por fuera del área objeto de la licencia urbanística, el titular de la licencia, o el propietario del predio objeto de la licencia, podrá presentar la solicitud a la Secretaría de Planeación indicando el predio candidato, dentro del trámite de licenciamiento urbanístico o con posterioridad al mismo sin exceder el término de vigencia de la licencia urbanística que genera la obligación, para tales efectos la solicitud deberá contener.

- Identificación del predio con número de matrícula inmobiliaria y código catastral
- Certificado de libertad y tradición del predio con no más de treinta (30) días de



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

expedición

- copia de la liquidación del impuesto predial
- identificación del titular del derecho real de dominio
- Manifestación de la intención de ceder la titularidad del dominio del predio, como forma de compensación de la obligación urbanística.
- Topografía georreferenciada y registro fotográfico del predio
- Propuesta de dotación de espacio público o construcción de equipamiento.
- Certificado de avalúo catastral del predio objeto de licencia suministrado por la autoridad catastral
- Certificado de avalúo catastral del predio propuesto para compensación suministrado por la autoridad catastral.

Para que un predio propuesto por el titular de la licencia o propietario del predio para compensación de obligaciones urbanísticas, sea aprobado, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Encontrarse saneado material y jurídicamente y pertenecer a la jurisdicción del municipio de Caldas.
- Encontrarse a paz y salvo por concepto de impuesto predial
- no encontrarse el predio en zonas de alto riesgo no mitigable
- Tener accesibilidad desde vía pública
- Ser compatible con el sistema de espacio público planteado por el PBOT
- Para la compensación de obligaciones generadas por desarrollos en suelo urbano y de expansión el predio deberá encontrarse en suelo urbano, en cualquier categoría de tratamiento, en suelo de expansión siempre y cuando tenga un plan parcial aprobado.
- Para la compensación de obligaciones generadas por desarrollos en suelo rural, bajo esta modalidad, el predio deberá encontrarse en centros poblados, suelos suburbanos o de parcelación para vivienda campestre.
- para la compensación de obligaciones urbanísticas de construcción de equipamiento colectivo bajo esta modalidad, deberá concertarse con la secretaría de planeación el equipamiento a generar, así como, el particular deberá tramitar la respectiva licencia de construcción como requisito para la construcción del equipamiento.

La Secretaría de Servicios Administrativos, deberá emitir concepto favorable de sanidad jurídica previa aprobación del predio para compensación de obligaciones urbanísticas, al igual que deberá conceptuar sobre el estado jurídico del inmueble para el momento de la elaboración del acta de recibo a satisfacción.

Para efectos de la compensación de la obligación urbanística mediante la transferencia de dominio de un lote de terreno por fuera del área de licenciamiento, el titular de la licencia



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

urbanística o propietario del predio, deberá igualar el valor según avalúo catastral, de los metros cuadrados de terreno determinados como obligación urbanística en la licencia, con respecto al predio propuesto; por tanto si el predio propuesto para la compensación tiene un menor valor catastral por metro cuadrado que el predio objeto de licencia, deberá aumentarse el número de metros cuadrados de suelo a entregar al municipio hasta igualar el valor según avalúo catastral del área de cesión obligatoria en el predio objeto de la licencia. En caso de que el predio propuesto para compensación tenga un avalúo catastral por metro cuadrado mayor al predio objeto de licencia, se deberá respetar el número mínimo de metros cuadrados de obligación urbanística liquidados en la licencia.

En esta modalidad de compensación la Secretaría de Planeación atendiendo criterios de conveniencia y oportunidad, podrá aprobar en la licencia urbanística o en acto posterior el recibo de predios a título de compensación que no contemplen planteamiento de espacio público o equipamientos, en tales eventos se deberá liquidar y compensar en dinero a la municipalidad los conceptos de dotación de espacio público o construcción de equipamiento. Dichos predios deberán cumplir con los criterios establecidos en el decreto 1077 de 2015 para las áreas de cesión y las demás condiciones establecidas para esta modalidad de compensación.

En el acto administrativo que apruebe el área de terreno propuesta para compensación de obligaciones urbanísticas, se deberán establecer las condiciones de dotación del espacio público, en accesibilidad, mobiliario e iluminación para su disfrute efectivo, así como establecer las condiciones técnicas del equipamiento a generar. Con posterioridad del acto administrativo que apruebe el predio y su planteamiento de espacio público o equipamiento, el titular de la licencia o propietario del predio, deberá atender las condiciones técnicas aprobadas, en trámite de licenciamiento urbanístico, sobre el predio objeto de la compensación.

Para efectos de tramitar la licencia de construcción para la ejecución del equipamiento o espacio público aprobado, el particular no será sujeto pasivo del impuesto de delineación urbana, obligaciones urbanísticas adicionales o cualquier otro concepto como impuestos, tasas o contribuciones, del orden municipal.

Cuando el titular de la licencia urbanística o propietario del predio, compense sus obligaciones urbanísticas de manera efectiva mediante esta opción, se extinguirá cualquier concepto liquidado en dinero, incluyendo los intereses moratorios.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

4.1 Compensación de las áreas de cesión obligatoria para espacio público en lote de terreno diferente al área objeto de licenciamiento.

El lote de terreno que busca compensar las áreas de cesión obligatoria para espacio público liquidadas con la licencia urbanística, no podrá tener menos de (500) metros cuadrados; en caso de que el lote objeto de compensación sea mayor al área objeto de obligación urbanística a compensar, podrá tramitarse la respectiva licencia de subdivisión o realizarse la respectiva donación del área remanente al municipio. En caso de que el área del lote de terreno objeto de compensación sea menor al área que debe ser compensada por obligaciones urbanísticas en espacio público, deberá compensarse los metros cuadrados de obligación restantes a través de cualquiera de los mecanismos planteados en este decreto.

Un mismo lote de terreno podrá compensar el pago de obligaciones de diferentes licencias o proyectos urbanísticos.

El área de terreno a ceder para la compensación de las obligaciones urbanísticas planteadas deberá entregarse dotada, bajo las condiciones técnicas que sean planteadas en el acto administrativo donde se apruebe la compensación y la licencia urbanística.

Para la aprobación de la compensación de obligaciones urbanísticas de construcción de espacio público, el solicitante deberá concertar con la Secretaría de Planeación el tipo de equipamiento a desarrollar, debiendo solicitar el respectivo trámite de la licencia urbanística sobre el predio en el cual se ejecutará la compensación, una vez sea aprobado.

Para el recibo de las áreas de cesión a compensar, el titular de la licencia o propietario del predio deberá, una vez terminadas las obras de espacio público y equipamiento, y registrada la escritura pública de transferencia del derecho de dominio en favor del Municipio de Caldas, requerir visita de inspección técnica por parte de la Secretaría de Planeación.

Cumplido lo anterior, la Secretaría de Planeación requerirá concepto técnico favorable por parte de la Secretaría de Infraestructura, respecto a la ejecución de las obras de equipamiento y de espacio público conforme a lo planteado en la licencia urbanística. Deberá además solicitarse a la Secretaría de Servicios Administrativos en apoyo de la Secretaría General cuando sea requerido, concepto favorable de la sanidad jurídica del bien inmueble. Una vez obtenidos los conceptos favorables previamente indicados, se expedirá un acta única de recibo a satisfacción, mediante la cual se entenderá recibida y pagada la obligación urbanística. Si uno de los conceptos fuera desfavorable, se entenderá como no recibida ni pagada la obligación urbanística.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

4.2 Compensación de las áreas de cesión obligatoria para equipamiento en lote de terreno diferente al área objeto de licenciamiento.

El lote de terreno que busca compensar las áreas de cesión obligatoria para equipamiento liquidadas con la licencia urbanística, deberá además de cumplir los criterios expresados para esta modalidad de compensación, tener una edificabilidad en primera planta, igual o superior a lo liquidado en la licencia para la obligación de construcción de equipamiento, en caso de que el lote objeto de compensación sea mayor al área objeto de obligación urbanística a compensar, podrá tramitarse la respectiva licencia de subdivisión o realizarse la respectiva donación del área remanente al municipio. En caso de que el área del lote de terreno objeto de compensación sea menor al área que debe ser compensada por obligaciones urbanísticas en construcción de equipamiento, no podrá aprobarse la compensación por parte de la secretaría de planeación. En estos eventos el área mínima del lote debe ser de 100 metros cuadrados.

Para la aprobación de la compensación de obligaciones urbanísticas de construcción de equipamiento, el solicitante deberá concertar con la secretaría de planeación el tipo de equipamiento, a desarrollar, debiendo solicitar el respectivo trámite de la licencia urbanística sobre el predio en el cual se ejecutará la compensación, una vez sea aprobado.

Un mismo lote de terreno y planteamiento de equipamiento, podrá compensar el pago de obligaciones de diferentes licencias o proyectos urbanísticos.

El área de terreno a ceder para la compensación de las obligaciones urbanísticas de construcción de equipamiento, deberá entregarse con el equipamiento planteado en condiciones básicas de uso y habitabilidad, bajo las condiciones técnicas que sean planteadas en el acto administrativo donde se apruebe la compensación y la licencia urbanística.

Para el recibo de las áreas de cesión a compensar, el titular de la licencia o propietario del predio deberá, una vez terminadas las obras de equipamiento, y registrada la escritura pública de transferencia del derecho de dominio en favor del Municipio de Caldas, requerir visita de inspección técnica por parte de la Secretaría de Planeación.

Cumplido lo anterior, la Secretaría de Planeación requerirá concepto técnico favorable por parte de la Secretaría de Infraestructura, respecto a la ejecución de las obras de equipamiento y de espacio público conforme a lo planteado en la licencia urbanística. Deberá además solicitarse a la Secretaría de Servicios Administrativos en apoyo de la Secretaría General cuando sea requerido, concepto favorable de la sanidad jurídica del bien inmueble. Una vez obtenidos los conceptos favorables previamente indicados, se



DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

expedirá un acta única de recibo a satisfacción, mediante la cual se entenderá recibida y pagada la obligación urbanística. Si uno de los conceptos fuera desfavorable, se entenderá como no recibida ni pagada la obligación urbanística.

4.3 Compensación de las áreas de cesión obligatoria por usos diferentes a la vivienda en lote de terreno diferente al área objeto de licenciamiento.

El lote de terreno que busca compensar las áreas de cesión obligatoria por desarrollo de usos distintos a la vivienda, liquidadas con la licencia urbanística, no podrá tener menos de 500 metros cuadrados cuando dichas obligaciones sean las únicas a compensar; en caso de que el lote objeto de compensación sea mayor al área objeto de obligación urbanística a compensar, podrá tramitarse la respectiva licencia de subdivisión o realizarse la respectiva donación del área remanente al municipio. En caso de que el área del lote de terreno objeto de compensación sea menor al área que debe ser compensada por obligaciones urbanísticas, deberá compensarse los metros cuadrados de obligación restantes a través de cualquiera de los mecanismos planteados en este decreto.

Cuando el titular de la licencia de construcción, sea deudor de obligaciones urbanísticas por usos distintos a la vivienda y obligación de espacio público por vivienda, en el marco de proyectos mixtos, el área mínima de lote podrá contemplar la compensación de estos dos diferentes tipos de obligación.

Un mismo lote de terreno podrá compensar el pago de obligaciones de diferentes licencias o proyectos urbanísticos.

El área de terreno a ceder para la compensación de las obligaciones urbanísticas planteadas deberá entregarse dotada para su utilización como espacio público efectivo.

Para la aprobación de la compensación de obligaciones urbanísticas de construcción de espacio público, el solicitante deberá concertar con la Secretaría de Planeación el tipo de equipamiento a desarrollar, debiendo solicitar el respectivo trámite de la licencia urbanística sobre el predio en el cual se ejecutará la compensación, una vez sea aprobado.

Para el recibo de las áreas de cesión a compensar, el titular de la licencia o propietario del predio deberá, una vez terminadas las obras de espacio público, y registrada la escritura pública de transferencia del derecho de dominio en favor del Municipio de Caldas, requerir visita de inspección técnica por parte de la Secretaría de Planeación.

Cumplido lo anterior, la Secretaría de Planeación requerirá concepto técnico favorable por



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

parte de la Secretaría de Infraestructura, respecto a la ejecución de las obras de equipamiento y de espacio público conforme a lo planteado en la licencia urbanística. Deberá además solicitarse a la Secretaría de Servicios Administrativos en apoyo de la Secretaría General cuando sea requerido, concepto favorable de la sanidad jurídica del bien inmueble. Una vez obtenidos los conceptos favorables previamente indicados, se expedirá un acta única de recibo a satisfacción, mediante la cual se entenderá recibida y pagada la obligación urbanística. Si uno de los conceptos fuera desfavorable, se entenderá como no recibida ni pagada la obligación urbanística.

Artículo 5. Disposiciones comunes

En los eventos de pago de las obligaciones urbanísticas en el lote de terreno objeto de licenciamiento, o su compensación mediante un lote de terreno diferente, el titular de la licencia o propietario del predio, será el encargado de tramitar todos los respectivos permisos para desarrollo del espacio público y equipamiento, tales como aprovechamiento forestal o permisos de ocupación de cauces, igualmente será el responsable de cumplir todos los requisitos técnicos y trámites, necesarios para la dotación del espacio público y construcción del equipamiento en estado funcional así como, las respectivas certificaciones por parte de prestadores de servicios públicos y en general cualquier otro trámite que no sea del ámbito de las funciones de la secretaría de planeación.

En los eventos de pago de las obligaciones urbanísticas en el lote de terreno objeto de licenciamiento, o su compensación mediante un lote de terreno distinto no se computarán las áreas de predio que sean objeto de servidumbre, de cualquier naturaleza, riesgo no mitigable o cualquier otra afectación, gravamen o derecho real que impida el disfrute efectivo como espacio público; para efectos de este artículo no se entenderán como afectaciones que impiden el disfrute del predio para espacio público aquellas condiciones que provengan de asuntos ambientales que no estén relacionados con el riesgo de desastres. igualmente, el predio deberá entregarse saneado jurídica y materialmente y libre de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes

De conformidad con el artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público no deberán ser compensadas en dinero, ni deberán canjearse por otros inmuebles, por lo que solo admiten su pago en el mismo predio objeto de licenciamiento. No obstante, cuando, el área del predio objeto de licencia no permite descontar área para cesiones obligatorias sin detrimento del área mínima de predio de conformidad con la UAF establecida para el municipio o cuando, la liquidación de la obligación urbanística por espacio público sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados, el titular de la licencia o propietario del predio deberá compensar esta obligación al municipio en dinero.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

De las obligaciones urbanísticas adeudadas, serán solidariamente responsables el titular de la licencia y el propietario del predio; en los eventos en que se realice cambio de propietario, bajo cualquier título, el nuevo propietario entrará a ser solidario, de la obligación urbanística adeudada, entendiendo que dicha obligación se transfiere, al igual que los derechos de edificabilidad y desarrollo otorgados sobre el predio. Igual solidaridad se entiende en los eventos de transferencia de dominio de matrículas derivadas del predio objeto de licenciamiento (de mayor extensión) que no han pagado sus obligaciones urbanísticas o en el evento de propietarios en común y proindiviso.

Artículo 6. Condiciones de avalúos comerciales para la compensación de obligaciones urbanísticas.

Los avalúos comerciales que tengan como finalidad, liquidar la compensación de obligaciones urbanísticas deberán ser aprobados por la Secretaría de Planeación, en la licencia urbanística o mediante acto administrativo posterior y cumplir con los siguientes requisitos:

El avaluador responsable deberá encontrarse inscrito en el registro abierto de avaluadores RAA, así como encontrarse habilitado para la realización de avalúo de inmuebles urbanos, para el caso de los predios urbanos y de predios rurales para el avalúo de predios rurales.

Solo serán de recibo los avalúos que se realicen bajo las metodologías de comparación de mercado y método residual. Para efectos de la aprobación de los avalúos realizados por método de comparación de mercado sólo serán admisibles aquellos avalúos cuyas comparaciones de mercado se realicen sobre predios que se encuentren dentro del mismo polígono de tratamiento o de un polígono de tratamiento que tenga similar norma urbanística de aprovechamientos y obligaciones.

Igualmente, para efectos de la aprobación de los avalúos realizados por método de comparación de mercado, los predios objeto de comparación deberán tener condiciones semejantes al predio objeto de avalúo por lo que no podrán ser aprobados avalúos cuyas comparaciones de mercado se hagan sobre predios con condiciones especiales como afectaciones ambientales o de cualquier otra naturaleza que impidan su desarrollo y que puedan otorgarle un valor inferior de mercado al del predio objeto de avalúo.

El avalúo deberá realizarse sobre la totalidad del predio objeto de licencia urbanística, no se aprobará avalúo realizado sobre porciones o cuotas partes del predio, igualmente el avalúo deberá contemplar únicamente el terreno, por lo que no deberá contener avalúo sobre construcciones existentes.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

Los avalúos presentados a la secretaría de planeación para los efectos de este decreto, deberán ser expedidos por el avaluador, dentro de la misma anualidad en la que se haya presentado o se esté tramitando la solicitud de licencia urbanística, para considerarse vigente, no se admitirán avalúos generados en años anteriores al de la solicitud de licencia o su trámite.

En caso de que el avalúo presentado en el trámite de la licencia urbanística sea objetado, se expedirá el correspondiente acto administrativo motivado, exponiendo las razones de rechazo, en tal evento el particular interesado, deberá subsanar lo manifestado, en el término de subsanación de las observaciones a la licencia.

En los eventos en que se incumpla con el pago de las áreas de cesión obligatorias en el predio objeto de licencia urbanística o predio distinto, aprobado en la licencia, se procederá a solicitar al propietario del predio o titular de la licencia el aporte del avalúo comercial para la liquidación en dinero de las obligaciones adeudadas, en caso de que no sea atendida la solicitud en el término de treinta (30) días hábiles, la Secretaría de Planeación procederá a contratar la realización de avalúo comercial por profesional idóneo para efectos de la liquidación de la compensación en dinero; el valor de la realización del avalúo será trasladado al particular y se incluirá en la liquidación del monto de la compensación de la obligación urbanística en dinero.

De igual forma se solicitará a los titulares de licencias urbanísticas de construcción, urbanización y parcelación o actos de reconocimiento, que hayan sido expedidas a partir de 13 de julio de 2023 hasta la fecha de entrada en vigencia de este Decreto, incluyendo también aquellas que se encuentren en trámite, para que aporten en el término de treinta (30) días hábiles, los correspondientes avalúos comerciales que cumplan con las disposiciones aquí planteadas. En el evento que no sea atendida la solicitud en el plazo estipulado, la Secretaría de Planeación procederá a contratar la realización de avalúo comercial por profesional idóneo para efectos de la liquidación de la compensación en dinero; El valor del avalúo será trasladado al particular y se incluirá en la liquidación del monto de la compensación de la obligación urbanística en dinero.

Las licencias que se encuentren en trámite para la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, en el evento en que se solicite el respectivo avalúo comercial, se suspenderán por el término de treinta (30) días, los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia en el Decreto 1077 de 2015. Cuando el solicitante de la licencia no aporte el respectivo avalúo o no se acoja a alguna de las formas de pago o compensación establecidas, no se expedirá la licencia urbanística.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

Artículo 7. Evento de in ejecución de la licencia urbanística

En el evento en que las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia de parcelación, urbanización o construcción, serán pagadas o compensadas al municipio, sin que se llegue a ejecutar efectivamente la licencia durante su vigencia, prórroga o revalidaciones, el titular de la licencia o propietario del predio, no podrá reclamar la devolución de lo pagado o compensado al municipio, no obstante, podrá hacer valer lo pagado o compensado, en el evento de que trámite una nueva licencia urbanística sobre el predio; para el efecto se liquidará el total de las obligaciones urbanísticas para la fecha de solicitud de la nueva licencia y se imputará al cálculo, el total de lo pagado o compensado previamente al municipio; igual tratamiento se dará en los eventos de ejecución parcial de la licencia urbanística.

En el evento de que la obligación urbanística no haya sido cancelada y la licencia urbanística pierda su vigencia sin ejecución de la misma, se extinguirá la obligación urbanística o su liquidación en dinero, siendo responsabilidad del particular solicitar la extinción de la misma y finalización de los procedimientos de cobro.

En el evento de ejecuciones parciales, de la licencia de construcción que haya perdido su vigencia se liquidarán las obligaciones urbanísticas, generadas atendiendo a la parte efectivamente ejecutada de la licencia, lo cual deberá ser certificado por la secretaría de planeación en ejercicio de sus funciones de control urbano o en la autorización para la ocupación del inmueble o certificado técnico de ocupación. Para efectos de certificar la ejecución de la licencia la secretaría de planeación podrá requerir concepto de la secretaría de infraestructura.

Artículo 8. Retroactividad

El presente decreto será aplicable para la compensación, pago y cobro de las obligaciones urbanísticas liquidadas en metros cuadrados, mediante licencias urbanísticas que se hayan expedido o estén en trámite con posterioridad al 13 de julio de 2023.

Artículo 9. Vigencia

El presente decreto rige a partir de su fecha de expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.



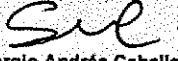
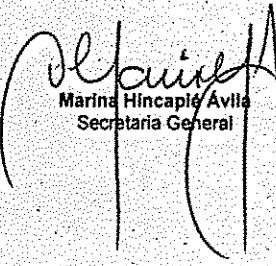
Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 203 DE 2024

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Caldas (Antioquia), a los veintitrés (23) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).


JORGE MARIO RENDÓN VÉLEZ
Alcalde

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
<p> Luis Felipe Herrera Correa Abogado contratista - Secretaría de Planeación</p> <p> Nancy Marín Toro Arquitecta Contratista - Secretaría de Planeación</p> <p> Sergio Andrés Caballero Moncada Abogado Contratista - Secretaría de Planeación</p>	<p> Mauricio Soto Ocampo Secretario de Planeación</p>	<p> Marina Hincapíe Ávila Secretaria General</p>

