



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

"Por medio del cual se reglamentan las formas de pago y compensación de las obligaciones urbanísticas en el Municipio de Caldas Antioquia"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CALDAS ANTIOQUIA:

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 Municipal Número 002 de 2025 del Honorable Concejo de Caldas Antioquia, y

CONSIDERANDO:

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"*.

Que, las Obligaciones Urbanísticas están direccionadas desde normas nacionales por la Ley 9a de 1989 en su artículo 7°, ley 388 de 1997 en su artículo 2°, artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010 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.

Que, el artículo 182 del Decreto 019 de 2012, expresa 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."*

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 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*



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. (...)”

Que, el artículo 2.2.6.1.4.5 del decreto 1077 de 2015 establece: *“Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas provisiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.”*

Que, el Artículo 225 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas - Acuerdo 002 de 2025, establece en su párrafo único que: *“...cuando el pago de las obligaciones urbanísticas no sea propuesto o aprobado, mediante áreas de cesión al interior del proyecto, se deberán compensar dichas obligaciones mediante su pago en dinero, convenios de concurrencias o entrega de otro lote por fuera del área del proyecto, conforme a reglamentación que se expida al respecto.”*

Que, el artículo 386 del del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas - Acuerdo 002 de 2025, establece:

“La administración municipal posterior a la entrada en vigencia del presente acuerdo, conforme al numeral 6 del artículo 91 de la Ley 136 de 1994 “Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”, reglamentará el presente acuerdo.

Parágrafo 1. El alcalde municipal en un término de 6 meses procederá con la reglamentación específica del siguiente tema:

- a. Pago y compensación de las obligaciones urbanísticas en espacio público, equipamiento, vías y parqueaderos. Una vez reglamentado este, deberá ser socializado al Concejo Municipal en sesiones ordinarias.*

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 Municipal 002 de 2025



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

Que, en mérito de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. OBJETO: Reglamentar la forma de pago y compensación de las obligaciones urbanísticas en el municipio de Caldas Antioquia, conforme lo dispuesto el Acuerdo Municipal número 002 de 2025 *"Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas - Antioquia"*.

ARTÍCULO 2. DEFINICIONES:

- 1. Obligaciones Urbanísticas:** Son la 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 buscan impactar los componentes de espacio público, movilidad y equipamientos colectivos, y 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.
- 2. Sujeto Activo - Acreedor:** para efectos del cobro y pago de las obligaciones urbanísticas tendrá la calidad de sujeto activo o acreedor el Municipio de Caldas, Antioquia.
- 3. Sujeto Pasivo - Deudor:** para efectos del cobro y pago de las obligaciones urbanísticas tendrá la calidad de Sujeto Pasivo o deudor el titular de la licencia urbanística o acto de reconocimiento, o propietario del predio, quienes solidariamente responderán por las obligaciones.
- 4. Hecho Generador:** Es el otorgamiento de la licencia urbanística de construcción, parcelación o urbanización, o el acto de reconocimiento, donde se incluye la liquidación de la obligación urbanística. Se entenderá otorgada la licencia urbanística para los efectos de este Decreto, una vez sea notificada la viabilidad técnica y jurídica dentro del trámite de licenciamiento.

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



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

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. El municipio adoptará las siguientes opciones de pago o compensación de las obligaciones urbanísticas:

4.1. 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 de vías, espacio público y equipamientos, 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, la respectiva inspección técnica en campo, para verificar el cumplimiento de todas las condiciones planteadas en la licencia, con respecto al 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, vías públicas 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, así como lo determinado en el PBOT Acuerdo municipal número 002 de 2025.

Para efectos de la obligación de espacio público, 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, necesario 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 implantación del equipamiento, así como desarrollar el mismo; en igual sentido para el pago de la obligación urbanística en Vías, el titular de la licencia o propietario del predio, deberá ejecutar todas las obras correspondientes a la vía obligada o propuesta, incluyendo todos los componentes de la sección vial, establecidos desde el PBOT.

El solicitante de la licencia urbanística deberá aportar durante el trámite de licenciamiento el avalúo comercial del predio, requisito sin el cual no podrá ser expedida la licencia urbanística.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

El espacio público, equipamiento o vías mediante las cuales se atenderán las obligaciones urbanísticas deberán ser propuestos en la solicitud de licencia urbanística, y aprobados por la Secretaría de Planeación indicando de manera clara, las especificaciones técnicas y diseños de la dotación del espacio público, la generación de las vías públicas y de la construcción del equipamiento comunal. Hasta tanto se adopte el manual de espacio público y equipamiento en el municipio, la Secretaría de Planeación podrá indicar, atendiendo criterios técnicos y normativos las características mínimas con las cuales deberá contar la dotación del espacio público, la construcción del equipamiento y la ejecución de las vías.

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; acta en la cual se verificará el cumplimiento de la totalidad de las condiciones técnicas establecidas en la licencia para la cesión, así como la sanidad jurídica del bien.

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 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. Para ello deberá requerir la inspección técnica y el acta de recibo a satisfacción de las áreas de cesión. Con la solicitud, el titular de la licencia o el propietario deberá aportar los siguientes requisitos: a) certificado de libertad y tradición del predio objeto de cesión, b) escritura pública de cesión gratuita en favor del municipio, c) Copia de la licencia urbanística d) copia simple del plano arquitectónico en el cual se aprobaron las áreas de cesión.

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.

La Secretaría de Planeación, deberá solicitar a la Secretaría de Servicios Administrativos, 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, hasta tanto sea subsanada la falencia.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

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 podrá 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.

En el evento de incumplimiento de cesión en suelo dentro del mismo proyecto como forma de pago de la obligación urbanística, se realizará mediante acto administrativo la liquidación de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, aplicando el incremento del (I.P.C) de manera anualizada sobre el avalúo comercial aportado al trámite de licenciamiento. El acto administrativo mediante el cual se declara el incumplimiento y se liquida la compensación en dinero de la obligación urbanística, será objeto de los recursos de reposición ante el despacho del Secretario de Planeación y en subsidio de apelación al despacho del Alcalde Municipal.

La Secretaría de Planeación atendiendo lo establecido en el Acuerdo municipal número 002 de 2025 y criterios de conveniencia y oportunidad, podrá aprobar en la licencia urbanística el recibo de predios que no contemplen planteamiento de espacio público o equipamiento para el pago de la obligación urbanística de espacio público; en tales eventos se deberá acoger a la tarifa de metros cuadrados por habitante establecida para espacio público verde o en su defecto se deberá liquidar y compensar en dinero a la municipalidad, los conceptos de dotación de espacio público o construcción del equipamiento. Dichos predios deberán cumplir con los criterios establecidos en el Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* y el Acuerdo municipal 002 de 2025 para las áreas de cesión, en especial para el pago de la obligación de equipamiento, los predios que se entreguen bajo esta modalidad, deberán estar dentro del área neta urbanizable.

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 tendrá un término máximo de un año, contado a partir de la ejecutoria de la licencia urbanística, para realizar la entrega efectiva del mismo al municipio.

Para la obligación urbanística en vías, la Secretaría de Planeación municipal podrá aprobar la entrega de fajas de terreno, sin la realización de los componentes de la sección



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

vial, únicamente en el evento que se trate de vías obligadas, que por imposibilidad técnica no se puedan realizar parcialmente. En estos eventos se deberán garantizar las obras e intervenciones necesarias para conservar su estabilidad, hasta tanto surta el proceso de conformación de la vía y la construcción de los componentes de la sección vial deberán compensarse en dinero. La imposibilidad técnica para la realización parcial de la vía deberá certificarse por la Secretaría de Planeación de manera motivada, en el acto administrativo que contenga la licencia urbanística, previo concepto de la Secretaría de Movilidad.

En el evento en que, para el cumplimiento de la obligación urbanística en vías, se pretenda proponer variaciones al alineamiento, trazado o diseño geométrico de la vía dentro de su inmueble, o la variación de la sección vial o alguno de sus componentes, deberá incluir dicha solicitud dentro del trámite de licenciamiento. En tal evento, la Secretaría de Planeación solicitará concepto previo a la Secretaría de Movilidad.

La competencia para expedir los actos administrativos tendientes a la aprobación y recibo 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; sin embargo, deberá solicitar concepto previo al Comité De Gestión Territorial.

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.

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.

La Secretaría de Planeación podrá aceptar la cesión anticipada de las obligaciones urbanísticas conforme a lo reglado por el Decreto 1077 de 2015.

4.2. 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.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

Para efectos de la generación del convenio de concurrencia, la Secretaría de Planeación procederá a liquidar la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, en el mismo acto que otorga la respectiva licencia urbanística, agotando el siguiente procedimiento:

- 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, el cual deberá ser aceptado de común acuerdo entre el particular y la administración.
- 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 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.
- El convenio de concurrencia podrá celebrarse dentro del trámite de licenciamiento o con posterioridad al otorgamiento de la licencia, una vez liquidada la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas; así mismo podrá celebrarse, con posterioridad a la suscripción de acuerdos de pago de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, para estos eventos se tendrá en cuenta el valor del saldo restante del acuerdo de pago. En este evento, con la celebración del convenio de concurrencia se generará la suspensión del acuerdo de pago, durante el plazo de vigencia del convenio de concurrencia.

Parágrafo: Para el caso anterior, los acuerdos de pago podrán suspenderse única y exclusivamente previo análisis y autorización del Comité de Gestión Territorial, órgano que analizará la procedencia de la suspensión en cada caso en concreto.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

- 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 celebrarse 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 la 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	200 SMLMV	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 o su delegado. Los convenios de



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

conurrencia 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 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 los hubiere, deberá ser pagado en dinero al municipio.

Las modificaciones a los convenios de concurrencia suscritos, se deberán realizar mediante otrosí, 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 se deberá aportar 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



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

perjuicios o abonados al valor de la cláusula penal.

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.

Los particulares podrán asociarse mediante la generación de uniones temporales con el objeto de generar los convenios de concurrencia para compensación de sus obligaciones urbanísticas.

4.3. COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE 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:

El solicitante de la licencia urbanística deberá aportar previo a la expedición de la misma un avalúo comercial del inmueble objeto del trámite, que siga las especificaciones planteadas en el presente Decreto; dicha obligación deberá atenderse aun cuando el titular de la licencia urbanística presente dentro de su solicitud de licencia, propuesta para áreas de cesión obligatoria dentro del mismo predio objeto del trámite, o en predio diferente,

4.3.1. COMPENSACIÓN EN DINERO DE OBLIGACIONES DE ESPACIO PÚBLICO.

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

- a. 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 por concepto de lote.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

- b. 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.

4.3.2. COMPENSACIÓN 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 por concepto de lote.
- 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 (1) salario mínimo mensual legal vigente por cada metro cuadrado de obligación urbanística en equipamiento liquidado en la licencia urbanística.

4.3.3 PAGO EN DINERO DE OBLIGACIONES VIALES.

Para efecto del pago de las obligaciones urbanísticas en vías que, se liquiden en metros cuadrados provenientes de proyectos urbanísticos que no tengan vías obligadas o que no tengan la posibilidad de generar desarrollos viales de carácter público, o aquellos que, teniendo la carga de generar vías obligadas, no puedan desarrollarlas por imposibilidad técnica para realizarlas parcialmente, el titular de la licencia o propietario del predio deberá cancelar en dinero los siguientes rubros:

- a. El número total de metros cuadrados de obligación urbanística en vías 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 por concepto de lote. Este rubro no se aplicará en caso de vías obligadas que no puedan ser desarrolladas por imposibilidad técnica para realizarlas parcialmente, toda vez que en este evento se deberá entregar la faja de terreno respectiva



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

- b. Adicional a la compensación del área de terreno, el particular deberá compensar el valor de la construcción de los componentes de la sección vial, para el efecto se determina como valor de este rubro un (1) salario mínimo mensual legal vigente por cada metro cuadrado de obligación urbanística en vías liquidado en la licencia urbanística para los suelos urbanos por fuera del tratamiento de desarrollo y los suelos rurales, y uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, para los suelos en tratamiento de desarrollo en cualquier clasificación del suelo.

4.3.4 PAGO EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN DE GENERACIÓN DE PARQUEADEROS.

Para efecto del pago de la obligación de generación de celdas de parqueadero en proyectos urbanísticos donde exista imposibilidad técnica para la generación de las mismas, previo concepto de la Secretaría de Planeación, el titular de la licencia o propietario del predio deberá cancelar el siguiente rubro:

- a. Uno punto cinco (1.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada celda de parqueo a compensar.

Disposiciones comunes.

Atendiendo la normatividad establecida en el Acuerdo 002 de 2025, en todo proyecto urbanístico donde no sea propuesto y aceptado el pago de las obligaciones urbanísticas, en el área objeto de licenciamiento, se deberá generar la liquidación de la compensación de las obligaciones urbanísticas en dinero.

La liquidación de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas, será comunicada al particular junto con la viabilidad para el licenciamiento y la liquidación del impuesto de delineación urbana. Una vez comunicado el valor de la liquidación de las obligaciones urbanísticas en dinero, el particular tendrá treinta (30) días hábiles para cancelar el valor total de las mismas o generar un acuerdo de pago, condición sin la cual no podrá expedirse la licencia urbanística atendiendo el numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3. del Decreto 1077 de 2015; durante este plazo se suspenderán los términos para el otorgamiento de la licencia urbanística establecidos en el Decreto 1077 de 2015.

En el evento en que el particular no cumpla con la obligación establecida en los plazos fijados se entenderá desistida tácitamente la solicitud de licencia y una vez desistida se extinguirá la obligación.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

No se permitirá la generación de acuerdos de pago, sin que se haga efectivo el pago de por lo menos el porcentaje del valor total de las obligaciones liquidadas en dinero que se indica a continuación, al momento de la suscripción del acuerdo:

- Proyectos que generen obligaciones urbanísticas en espacio público hasta por quinientos (500) metros cuadrados, deberán pagar mínimo el (30%) de la compensación de las obligaciones urbanísticas generadas
- Proyectos que generen obligaciones urbanísticas en espacio público desde el rango anterior hasta por dos mil (2.000) metros cuadrados, deberán pagar mínimo el (20%) de la compensación de las obligaciones urbanísticas generadas
- Proyectos que generen obligaciones urbanísticas en espacio público desde al rango anterior hasta por cinco mil (5.000) metros cuadrados, deberán pagar mínimo el 15% de la compensación de las obligaciones urbanísticas generadas.
- Los proyectos que generen obligaciones urbanísticas en espacio público por más de cinco mil (5.000) metros cuadrados, deberán pagar mínimo el (10%) de la compensación de las obligaciones urbanísticas generadas.

La liquidación, facturación, recaudo y generación de acuerdos de pago de la compensación en dinero de obligaciones urbanísticas estará a cargo de la Subsecretaría de Tesorería, adscrita a la Secretaría de Hacienda municipal, a través de los mecanismos existentes. El plazo de los acuerdos de pago podrá superar las vigencias fiscales y se establecerá conforme a las políticas que al respecto expida la Secretaría de Hacienda, sin embargo, no podrán superar los dieciocho (18) meses de plazo. Los acuerdos de pago sobre proyectos que generen obligaciones urbanísticas en espacio público hasta por dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán exceder los 18 meses de plazo para el pago total de la obligación.

Los acuerdos de pago que superen la vigencia fiscal deberán indexar su valor conforme al aumento del IPC para las siguientes vigencias fiscales.

Los rendimientos financieros y la destinación de los recursos provenientes de la liquidación de obligaciones urbanísticas se priorizarán para la ejecución de 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.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

La liquidación de la compensación de las obligaciones urbanísticas en dinero, así como los acuerdos de pago generados deberán estar contenidos en el acto administrativo que otorgue la licencia urbanística, por lo que contra la liquidación de la compensación en dinero de obligaciones urbanísticas proceden los recursos de reposición ante la Secretaría de Planeación y en subsidio de apelación ante el Despacho del Alcalde Municipal, los cuales deben ser interpuestos contra el acto administrativo que otorga la licencia urbanística.

Únicamente se podrá generar liquidación de la compensación de las obligaciones urbanísticas en dinero mediante acto administrativo posterior a la licencia urbanística, para las licencias que fueron otorgadas o notificada su viabilidad con posterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 002 de 2025, y antes de la entrada en vigencia del presente Decreto; dichos actos administrativos admitirán recurso de reposición ante el Secretario de Planeación y en subsidio de apelación ante el Despacho del alcalde.

El incumplimiento de los acuerdos de pago generados, conlleva a la generación de intereses de mora sobre las sumas adeudadas a la tasa máxima legal.

4.4. COMPENSACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS MEDIANTE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO 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 de equipamientos y espacio público y vías 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, dentro del trámite de licenciamiento o con posterioridad al mismo, sin exceder el término de vigencia de la licencia urbanística, indicando el predio candidato, para pago de 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 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.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

- Topografía georreferenciada y registro fotográfico del predio
- Propuesta de dotación de espacio público o construcción de equipamiento o vía.
- 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 se deberá encontrar 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 se deberá encontrar en centros poblados, suelos suburbanos o de parcelación para vivienda campestre.
- Para la compensación de obligaciones urbanísticas de construcción de equipamiento, espacio público y vías, bajo esta modalidad, se deberá concertar con la Secretaría de Planeación el espacio público equipamiento o vías a generar, así como, el particular deberá tramitar la respectiva licencia urbanística como requisito para la construcción de los mencionados componentes.

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. Así mismo se deberá solicitar concepto sobre el predio para su recibo en pago de obligaciones urbanísticas por parte del Comité de Gestión Territorial cuando este se encuentre conformado.

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 urbanística o propietario del predio, deberá igualar el valor según avalúo catastral, de los metros cuadrados de terreno insolutos determinados como obligación urbanística en la



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

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, se deberá aumentar el número de metros cuadrados de suelo a entregar al municipio hasta igualar el valor según avalúo catastral del área de cesión obligatoria insoluta 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 insolutos liquidados en la licencia. Para efectos de esta disposición cuando el solicitante, tenga un acuerdo de pago vigente se convertirá el valor adeudado a metros cuadrados de suelo, conforme al valor establecido en el avalúo comercial que repose en el expediente de licenciamiento, aplicando las respectivas indexaciones a que hubiere lugar.

Las áreas que pretendan ser entregadas como forma de compensación de las obligaciones urbanísticas deberán seguir las mismas reglas establecidas para el pago de las obligaciones en el área objeto de licenciamiento, por lo que se deberán entregar las dotaciones de los espacios públicos, los equipamientos y las vías desarrollados

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 o vías a generar.

Con posterioridad del acto administrativo que apruebe el predio y su planteamiento de espacio público equipamiento o vías, el titular de la licencia o propietario del predio, deberá atender las condiciones técnicas aprobadas, efectuando el trámite de licenciamiento urbanístico, sobre el predio objeto de la compensación dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la comunicación del acto administrativo que apruebe el predio para la compensación de las obligaciones urbanísticas; de igual forma el particular deberá ejecutar las obras para su entrega al municipio, dentro del término máximo de dieciocho (18) meses. En caso de haber un acuerdo de pago vigente, este se dará por terminado, desde la expedición del acto administrativo que aprueba el predio para la compensación de las obligaciones urbanísticas y hasta el vencimiento del plazo para ejecutar las obras, siempre y cuando se cumpla la obligación de tramitar el licenciamiento urbanístico dentro del término establecido y dicha solicitud no sea desistida.

En esta modalidad de compensación conforme a las reglas expuestas, la Secretaría de Planeación atendiendo criterios de conveniencia y oportunidad, podrá aprobar 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



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

1077 de 2015 y el Acuerdo 002 de 2025 para las áreas de cesión y las demás condiciones establecidas para esta modalidad de 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 que se encuentre insoluto, incluyendo los intereses moratorios.

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 quinientos (500) metros cuadrados; en caso de que el lote objeto de compensación sea mayor al área objeto de obligación urbanística a compensar, se podrá tramitar la respectiva licencia de subdivisión o realizar 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, se deberá compensar los metros cuadrados de obligación restantes a través de cualquiera de los mecanismos planteados en este Decreto.

El lote de terreno que busca compensar las áreas de cesión obligatoria para equipamiento, deberá además de cumplir los criterios expresados para esta modalidad de compensación, tener una edificabilidad en primera planta y área neta urbanizable, igual o superior en metros cuadrados a lo que busca ser compensado conforme a lo liquidado en la licencia como obligación urbanística en equipamiento. 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, se podrá tramitar 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, podrá aprobarse la compensación siempre y cuando se respete el área mínima del lote de cien (100) metros cuadrados y el saldo restante se compensará en dinero conforme a las reglas planteadas en el presente Decreto.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

Un mismo lote de terreno podrá compensar el pago de obligaciones de diferentes licencias o proyectos urbanísticos, para tales efectos los particulares podrán asociarse para presentar dichas propuestas a la administración.

El área objeto de cesión gratuita obligatoria, aprobada, no se entenderá recibida hasta tanto se produzca la respectiva acta de recibo a satisfacción por parte de la Secretaría de Planeación; acta en la cual se verificará el cumplimiento de la totalidad de las condiciones técnicas establecidas para la cesión, así como la sanidad jurídica del bien.

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 público, equipamiento o vías 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. Para ello deberá requerir la inspección técnica y el acta de recibo a satisfacción de las áreas de cesión. Con la solicitud, el titular de la licencia o el propietario deberá aportar los siguientes requisitos: a) certificado de libertad y tradición del predio objeto de cesión, b) escritura pública de cesión gratuita en favor del municipio, c) Copia de la licencia urbanística d) copia simple del plano arquitectónico en el cual se aprobaron las áreas de cesión.

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.

La Secretaría de Planeación, deberá solicitar a la Secretaría de Servicios Administrativos, 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.

ARTÍCULO 5. DISPOSICIONES COMUNES: En los eventos de pago de las obligaciones urbanística 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.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

En los eventos de pago de las obligaciones urbanística 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 se deberá entregar 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 se deberán canjear 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 Unidad Agrícola Familiar – 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.

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, entendiéndose 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 evaluador responsable deberá encontrarse inscrito en el registro abierto de evaluadores 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.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

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.

Los avalúos presentados a la Secretaría de Planeación para los efectos de este Decreto, deberán ser expedidos por el evaluador, 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.

Se solicitará a los titulares de licencias urbanísticas de construcción, urbanización y parcelación o actos de reconocimiento que hayan sido expedidas a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo 002 de 2025 y 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



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

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.

ARTICULO 7. EVENTO DE INEJECUCIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA: En el evento en que las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia de parcelación, urbanización o construcción, sean 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 tramite una nueva licencia urbanística sobre el predio objeto de licenciamiento o cualquier otro predio al interior del municipio, siempre y cuando se encuentre dentro de la misma clasificación de suelo, 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 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.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 176 DE 2025

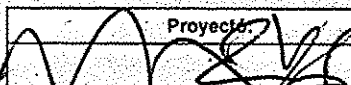
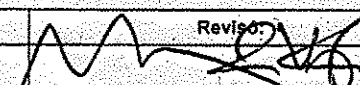
ARTÍCULO 8. RETROACTIVIDAD: El presente Decreto será aplicable para la liquidación en dinero, pago, compensación y cobro de las obligaciones urbanísticas liquidadas en metros cuadrados, mediante licencias urbanísticas que se hayan otorgado, estén en trámite o se expidan con posterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 002 de 2025.

ARTÍCULO 9. VIGENCIA: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Caldas (Antioquia), a los diez (10) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025)


JORGE MARIO RENDÓN VÉLEZ
Alcalde

 Proyectó: Mauricio Soto Ocampo Secretario de Despacho Secretaría de Planeación	 Revisó: Mauricio Soto Ocampo Secretario de Despacho Secretaría de Planeación	 Aprobó: Marina Hincapié Avila Secretaria Despacho Secretaría General
--	--	--

