



**CARGAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

**Publio Antonio Pérez Peláez**

Trabajo de grado para optar al título de  
Especialista en Derecho Urbanístico

Asesor:

**Luisa Cecilia Flórez Ruiz**

Abogada U de A  
Especialista en Derecho Ambiental

Universidad de Antioquia  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.  
Especialización en Derecho Urbanístico

Medellín

2023

---

<b>Cita</b>	(Muñoz Zapata & Martínez Naranjo, 2022)
<b>Referencia</b>	Muñoz Zapata, L., & Martínez Naranjo, J. A. (2022). <i>Archivo fotográfico de la Universidad de Antioquia: valoración histórica de las fotografías, 1997 - 2003</i> []. Universidad de Antioquia, .

---

**Estilo APA 7 (2020)**



Especialización en Derecho Procesal, Cohorte XVI.



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

**Repositorio Institucional:** <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - [www.udea.edu.co](http://www.udea.edu.co)

**Rector:** John Jairo Arboleda Céspedes.

**Decana:** Ana Victoria Vásquez Cárdenas.

**Coordinadora de Posgrados:** Cristian Guardia López.

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

**RESUMEN:**

El presente artículo tiene como referencia y materia de estudio, los municipios de Medellín y caldas Antioquia. se pretende analizar y diferenciar las distintas modalidades de cobros relacionados con las cargas urbanísticas, las cuales, son liquidadas a los dueños o desarrolladores de proyectos inmobiliarios que deseen obtener la licencia de construcción por parte de las autoridades competentes Municipales o Distritales. Igualmente, se estudian las normas jurídicas que las regulan, algunas liquidaciones expedidas por municipios o distritos del Departamento de Antioquia de acuerdo a la licencia. Para esto, se examinan variables como: Autonomía de liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, problemáticas administrativas o de proyección y posibles vacíos jurídicos contenidos en la norma. Se concluye que, de acuerdo con la norma nacional vigente, las cargas urbanísticas son compensaciones que se deben aportar en su momento por personas naturales o desarrolladores de proyectos inmobiliarios (persona jurídica) por la valorización que adquiere el suelo autorizado para ser urbanizado. La norma expone: Que deben ser compensadas en diferentes formas de pago a las administraciones municipales o distritales.

Se evidencia una gran diferencia y autonomía en cada municipio o distrito para calcular, liquidar y cobrar las obligaciones urbanísticas, las cuales van dirigidas a los dueños o desarrolladores de proyectos inmobiliarios.

**PALABRAS CLAVES:** Cargas Urbanísticas, Diferencias municipales, Ejercicio de la autonomía, Equidad, Liquidación y cobro de obligaciones urbanísticas.

**SUMMARY:**

This article has as reference and subject of study, the municipalities of Medellín and Caldas Antioquia. The aim is to analyze and differentiate the different types of charges related to urban planning charges, which are settled to the owners or developers of real estate projects who wish to obtain the construction license from the competent Municipal or District authorities. Likewise, the legal norms that regulate them are studied, some settlements issued by municipalities or districts of the Department of Antioquia according to the license. For this, variables such as: Autonomy of settlement and collection of urban planning obligations, administrative or projection problems and possible legal gaps contained in the standard are examined. It is concluded that, in accordance with the current national standard, urban planning charges are compensations that must be provided at the time by natural persons or developers of real estate projects (legal entity) for the appreciation acquired by the land authorized to be urbanized. The standard states: That they must be compensated in different forms of payment to municipal or district administrations.

A great difference and autonomy is evident in each municipality or district to calculate, settle and collect urban planning obligations, which are directed to the owners or developers of real estate projects.

**KEYWORDS:** Urban Planning Charges, Municipal Differences, Exercise of Autonomy, Equity, Settlement and Collection of Urban Planning Obligations.

**SUMARIO:**

Introducción. **1. ASPECTOS GENERALES DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS.** 1.1. Análisis del marco legal que las regula. 1.2. Vacíos jurídicos contenidos en la norma. **2. REGLAS O PRINCIPIOS GENERALES MUNICIPALES Y/O DISTRITALES EN EL MANEJO DEL COBRO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** 2.1. Clases de cargas urbanísticas 2.2. Autonomía y variables administrativas sobre el cobro de cargas urbanísticas según el POT de cada municipio. 2.3. Obligación de pago por parte de los dueños o desarrolladores de proyectos inmobiliarios. 2.4. Equidad de las cargas urbanísticas de acuerdo al municipio o distrito. **3. LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN.** 3.1. Características de las licencias. 3.2. Liquidaciones municipales o distritales de cargas urbanísticas de acuerdo a la licencia. **CONCLUSIÓN - REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.**

**INTRODUCCIÓN:**

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 en su Artículo 15 Modificado por el Artículo 1 de la Ley 902 de 2004 y reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004. Las cargas urbanísticas son compensaciones que, en su momento, deben aportar las personas naturales o jurídicas (Ej: Constructoras) desarrolladores de proyectos inmobiliarios, por el aprovechamiento del suelo al momento de construir y urbanizar los distintos municipios o distritos.

En el caso del Valle de Aburrá, las cargas urbanísticas, según la norma vigente, se ajustan y se liquidan de acuerdo con las licencias de construcción otorgadas por autoridad

competente. Estas buscan regular las actuaciones urbanísticas de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios en lo relacionado con el uso, la ocupación, y el aprovechamiento del suelo. En todo caso, los municipios que componen las áreas urbanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por las juntas Metropolitanas, en los asuntos de su competencia. (Artículo 15 Normas urbanísticas Ley 388 de 1997).

En lo que corresponde al presente artículo, se realizará un análisis de las distintas modalidades de cobro, formas de liquidarlas, normas jurídicas regulatorias y los vacíos que se encuentren en ella. Para el presente caso, se realizará un comparativo entre los municipios de Medellín y Caldas en el departamento de Antioquia.

Igualmente, se tendrán en cuenta algunos factores importantes como el auge urbanístico de los Municipios de Medellín y Caldas, el incremento en la vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) factores comerciales y de esparcimiento público, situaciones que deberán tener en cuenta las autoridades que regulan el mercado de la construcción, garantizando así, el equilibrio de crecimiento desmedido de los territorios municipales.

Cada municipio es autónomo en el cobro y liquidación de las obligaciones de las cargas urbanísticas, porque se carece de una unificación de criterios a nivel municipal que resuelva la desigualdad en la liquidación y pagos. Por esto se deben conocer las normas que aplican a nivel Nacional y que se replican en el ámbito municipal.

## **1. ASPECTOS GENERALES DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS.**

Los procesos establecidos en los planes de ordenamiento territorial, constituyen mecanismos técnicos que determinan las bases primordiales para dirigir los territorios y determinar el crecimiento, la expansión, la construcción de vivienda familiar, comercial, de salud, educación, de servicios públicos, movilidad, equipamientos, usos de suelo, entre otras, garantizando para las comunidades bienestar social y económico.

De acuerdo con lo anterior, estos procesos de ordenamiento territorial no solo se ocupan de implementar el crecimiento físico de las ciudades, sino que ayudan, al crecimiento económico de las comunidades que viven en ellas. Complemento necesario entre lo físico y lo social y que es parte fundamental en los territorios.

Por esto, a los proyectos que se encuentren encaminados a fortalecer el crecimiento de las ciudades y que hagan parte de los Planes de Ordenamiento Territorial de cada municipio o distrito, la legislación actual colombiana, se exige a los dueños o desarrolladores de proyectos inmobiliarios que deseen obtener la licencia para urbanizar o edificar, unas cargas urbanísticas. Estas cargas, son una compensación que se pagan por el aprovechamiento del suelo que se autoriza urbanizar.

(Alcaldía de Medellín - Subsecretaria de control urbanístico) afirma que las obligaciones urbanísticas son:

Las obligaciones urbanísticas son la compensación que debe hacer el ciudadano a la ciudad derivada del aprovechamiento del suelo, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, las cuales están determinadas en metros

cuadrados en la respectiva licencia urbanística o acto de reconocimiento que otorga el Curador Urbano.

Los planes de ordenamiento territorial (POT) traen consigo, unos aspectos importantes y que tienen gran relevancia para las ciudades, municipio o distrito que los implementan. En este sentido, es necesario entender, que cada una de ellas, generan normas de acuerdo con sus distintos crecimientos.

### **1.1. Análisis del marco legal que las regula.**

El crecimiento urbano, según estudios realizados por expertos en el tema, se viene desarrollando y goza de gran atención en nuestro país, desde la segunda mitad del siglo XX. Se dice que este crecimiento, se presentó en el momento preciso en que se dio la apertura de un proceso continuo de crecimiento urbano inspirado por el desarrollo industrial y económico que se daba al comienzo de ese periodo.

Alfredo Restrepo Ruiz (2018) afirma que:

Paralelamente, los procesos políticos también tuvieron especial relevancia, pues en ese periodo se realizaron diversas transformaciones estatales, representadas en las sucesivas reformas a la Constitución Política de 1886, en la presencia institucional en los territorios aún despoblados, en la adopción de los procesos de modernización estatal, y en la inserción al sistema internacional desde la economía, la política, el derecho y la cultura.



A partir del año 1991 se decreta, sanciona y promulga la Constitución Política de Colombia, estableciendo así, fundamentos normativos que hacen relación al desarrollo y crecimiento territorial. Estos soportes constitucionales, formulan derechos y obligaciones para aquellos, que aportan por medio de sus proyectos inmobiliarios un crecimiento desmedido en los territorios municipales o distritales, tal y como lo relaciona el artículo 95 de nuestra carta magna:

La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. Son deberes de la persona y del ciudadano: 8. Proteger los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano, 9. Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad (Constitución Política, 1991 Art. 95).

Igualmente, en su artículo 58, plantea que:

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha

expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio. (Constitución, 1991. Art.58).

La Constitución Política de 1991, sirvió de antecedente para decretar la Ley 388 de 1997. Escrito normativo, que es la principal ley que Colombia tiene, para orientar los procesos establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

La Ley 388 de 1997 modifico la Ley 9° de 1989 y la Ley 3° de 1991 y se define como:

“El conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.”

Con la presente Ley, se orienta y direcciona el urbanismo de nuestro país desde un aspecto técnico-político-administrativo que se relaciona de manera directa con el Estado y la sociedad civil en los métodos de ordenamiento y planeación de los territorios dentro de una figura liberal y participativa ordenada.

La Ley 9° de 1989 es un antecedente normativo bastante importante, pues se direcciona principalmente en el tratamiento de los espacios públicos de los planes de desarrollo, de conformación, incorporación, regulación y conservación de los bienes inmuebles constituidos en los espacios públicos.

De otra parte, es importante resaltar que, aunque existen normas nacionales que rigen la materia, también existen las normas municipales o distritales, que para el caso del

presente artículo se traen como sustento jurídico de los municipios de Medellín y de Caldas Antioquia.

**ACUERDO N 48° DE 2014** del Consejo de Medellín, Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín (Conforme con las previsiones consagradas por la Ley 388 de 1.997, en especial en lo establecido en el Artículo 28 de la misma, y en armonía con los Decretos Nacionales 879 de 1998 y 4002 de 2.004) y el **ACUERDO No.014** del Consejo de Caldas Antioquia. Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste al plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Caldas (Adoptase la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 56 de diciembre 24 de 2000, y sus normas complementarias, conforme a lo establecido por la ley 388 de 1997 y en armonía con lo consagrado en los decretos 879 de 1998 y 4002 de 2004, y el Acuerdo 056 de 2000).

## **1.2. Vacíos jurídicos contenidos en la norma.**

La Ley 388 de 1997 es el precepto normativo que tiene nuestro país, para orientar los procesos establecidos en los planes de ordenamiento territorial. Dentro de ella define, las cargas urbanísticas y establece los cobros de las obligaciones urbanísticas. Pero es en este punto, donde se logra identificar un presunto vacío en el contenido de la norma, ya que, existe una diferencia entre lo normado a nivel general y lo normado de manera particular en cada municipio o distrito. Se evidencia en cada municipio un modelo distinto para calcular, liquidar y cobrar las obligaciones urbanísticas cargadas a particulares y/o personas jurídicas. Cada uno de ellos, es autónomo al ejecutar su cobro de acuerdo con las

dinámicas propias de cada entidad territorial. Por lo tanto se hace necesario que cada Plan de Ordenamiento Territorial o cada Plan Básico de Ordenamiento Territorial genere normas distintas de acuerdo con su realidad.

Así lo expresó en su momento y de acuerdo a la investigación adelantada por la profesional Constanza Catalina Hernández Herrera en su trabajo **“El contexto jurídico de las cargas urbanísticas y el principio de reparto equitativo”**:

Pese a existir varias lagunas o vacíos jurídicos, en el reparto equitativo confluyen conceptos o categorías jurídicas que si bien no se encuentran expresos en las normas –p.ej. teoría de la carga pública, negocio jurídico, equidad, principio de legalidad, etc.- se extraen como resultado de un ejercicio de autointegración del sistema que valía la pena realizar y sistematizar, en orden a conformar el contexto jurídico que pretendía estructurar.

Estudiar las normas, la jurisprudencia y la doctrina que se ha ocupado del reparto equitativo, comencé a entender que si bien este ámbito no ha sido objeto de abundante exploración jurídica, ello no significa que no exista un sustento lógico normativo que se deriva desde la Constitución Política y a partir del cual es posible decantar los parámetros jurídicos regulatorios que estaba buscando.

Así las cosas, este trabajo parte de reconocer la existencia de lagunas o vacíos jurídicos en la normativa sobre reparto equitativo, pero demuestra como su existencia no impide encontrar, a través de un análisis sistemático del ordenamiento, los

parámetros a que debe ceñirse tal reparto, lo que a su turno le otorga un contexto jurídico a la materia, suficiente para guiar la adopción de decisiones por parte de los diferentes operadores jurídicos.

## **2. REGLAS O PRINCIPIOS GENERALES MUNICIPALES Y/O DISTRITALES EN EL MANEJO DEL COBRO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.**

Es importante resaltar que, en el Municipio de Medellín y los Municipios aledaños, específicamente el Municipio de Caldas Antioquia, establecen un manejo distinto en lo referente del cobro de las obligaciones urbanísticas. Estos cobros o manejos están regulados por normativas locales específicas, que pueden variar de un Municipio a otro. Sin embargo, en términos generales, existen algunos principios y reglas que se aplican de manera constante en la gestión de estas obligaciones en cada territorio.

Podríamos nombrar algunos de las reglas o principios generales que suelen aplicarse en los Municipios de Medellín y Caldas Antioquia:

-Plan de Ordenamiento Territorial (POT): Las obligaciones urbanísticas se derivan del POT de cada Municipio en particular, éste, es el instrumento de planificación que establece las normas y regulaciones urbanísticas en cada Municipio. El cobro de estas obligaciones debe estar en línea con lo dispuesto en el POT.

-Notificación a los Obligados: Las autoridades locales, deben notificar a los propietarios beneficiarios de predios o desarrolladores de proyectos inmobiliarios sobre las

obligaciones urbanísticas que les corresponden. La notificación debe ser clara y formal, indicando los plazos y condiciones de pago.

-Plazos y Formas de Pago: Los plazos para el pago de las obligaciones urbanísticas pueden variar según el tipo de obligación. Pueden establecerse plazos únicos o fraccionados, dependiendo de la normativa local. Además, se suelen ofrecer diversas formas de pago, como efectivo, transferencia bancaria, o la compensación de obras.

-Mecanismos de Actualización: Los valores de las obligaciones urbanísticas pueden actualizarse periódicamente, generalmente de acuerdo con índices de inflación o de costo de construcción. Esto ayuda a mantener los valores actualizados en términos reales.

-Sanciones por Incumplimiento: En caso de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas, las autoridades locales pueden aplicar sanciones, que pueden incluir multas, embargos, o la imposibilidad de obtener licencias o permisos futuros para el predio en cuestión.

-Compensación y Cesión de Derechos: En algunos casos, se permite la compensación o cesión de derechos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Esto puede facilitar la gestión de las obligaciones para los propietarios beneficiarios de predios o desarrolladores de proyectos inmobiliarios.

-Participación Ciudadana: Es importante que las autoridades locales promuevan la participación ciudadana en el proceso de determinación y recaudo de las obligaciones urbanísticas, especialmente en la revisión y actualización del POT.

-Transparencia y Rendición de Cuentas: Las entidades encargadas del cobro de las obligaciones urbanísticas deben actuar con transparencia y rendir cuentas a la comunidad sobre los recursos recaudados y su utilización.

Control y Fiscalización: Los entes de control locales pueden supervisar y fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y el manejo de los recursos recaudados.

Debemos tener en cuenta, que estas reglas y principios generales pueden variar entre Municipios y Distritos, por lo que es fundamental consultar la normativa local específica (Municipios de Medellín y Caldas Antioquia) sobre el cobro de las obligaciones urbanísticas.

## **2.1. Clases de cargas urbanísticas.**

En términos generales, las cargas urbanísticas que podrían ser aplicadas en cada municipio del área metropolitana, que para el caso en concreto, serían los municipios de Medellín y Caldas Antioquia, podrían ser los siguientes:

a. Cesiones de Suelo: Cesión de áreas para espacios públicos y Cesión de terrenos para la creación o ampliación de vías.

b. Aportes Económicos: Contribuciones para la financiación de infraestructuras locales.

c. Derechos de Edificación: Pagos adicionales por densidad o altura de construcción.

d. Estacionamientos y Movilidad: Requisitos de construcción de estacionamientos y Contribuciones para mejorar la movilidad y transporte público.

e. Vivienda de Interés Social: Cuotas para el desarrollo de viviendas de interés social.

f. Protección Ambiental: Requisitos para la preservación de áreas verdes o recursos naturales.

## **2.2. Autonomía y variables administrativas sobre el cobro de cargas urbanísticas según el POT de cada municipio.**

La autonomía municipal, se refiere a la capacidad de los municipios (Medellín y Caldas Antioquia) para tomar decisiones y establecer regulaciones en asuntos de interés local, como las cargas urbanísticas, dentro de los límites de la Constitución y las leyes nacionales. Cada municipio tiene la facultad de establecer su propio Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que es un instrumento de planificación urbana y territorial que define las políticas, normas y directrices para el desarrollo y el ordenamiento del territorio en ese municipio específico.

Las variables administrativas relacionadas con el cobro de cargas urbanísticas según el POT de cada municipio pueden variar significativamente de un municipio a otro debido a esta autonomía.

## **2.3. Obligación de pago por parte de los dueños o desarrolladores de proyectos inmobiliarios.**



La obligación de pago de las cargas urbanísticas, indistintamente de cada municipio de Medellín o Caldas Antioquia, recae en los propietarios beneficiarios de terrenos o inmuebles o los desarrolladores de proyectos inmobiliarios que se ven beneficiados por el desarrollo de obras de infraestructura o proyectos urbanos de pequeña o gran escala que aumentan el valor de sus propiedades. Estas cargas urbanísticas se imponen como una contribución para financiar el costo de estas mejoras y para equilibrar el impacto del desarrollo en la comunidad y la infraestructura local.

Una de las razones clave para imponer cargas urbanísticas obligatorias, es financiar la construcción y mantenimiento de infraestructura pública, como carreteras, puentes, redes de alcantarillado, sistemas de agua, y parques. Estos proyectos benefician a la comunidad en su conjunto al mejorar la calidad de vida y la accesibilidad a cada municipio. Sin cargas urbanísticas, la financiación de tales proyectos podría recaer en el presupuesto público en general o ser insostenible para el municipio.

Igualmente, se busca asegurar que aquellos que obtienen ganancias significativas de las mejoras en su propiedad compartan parte de los costos asociados con estas mejoras. De esta manera, se evita que los beneficios de la inversión en infraestructura se concentren solo en unos pocos propietarios mientras que otros no contribuyen al costo. La carga se distribuye de manera más equitativa y sirve como un incentivo para el desarrollo urbano responsable.

Los (POT) al vincular las cargas urbanísticas al crecimiento y la mejora de la infraestructura, ayuda a que las autoridades municipales puedan ejercer un mayor control

sobre cómo y dónde se desarrolla una proyecto. Esto ayuda a prevenir el desarrollo desorganizado y asegura que el crecimiento municipal esté alineado con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y las necesidades de la comunidad.

#### **2.4. Equidad de las cargas urbanísticas de acuerdo al municipio o distrito.**

Mediante una comparación entre los dos (POT) de los municipios de Medellín y Caldas Antioquia, se logra evidenciar que, son muy similares las posiciones respecto al cobro equitativo de las cargas urbanísticas.

Se podría llegar a pensar que, la equidad en la imposición y recaudación de cargas urbanísticas de cada municipio lo establecen como un principio fundamental en la planificación y desarrollo urbano. Buscan, que los costos asociados al desarrollo de la infraestructura pública se distribuyan de manera justa entre aquellos que se benefician de estas mejoras.

De esta manera lo establece el **Acuerdo N°014 del 22 de diciembre de 2010**

#### **Artículo 238 Página 174 y 175 (POT) del Municipio de Caldas Antioquia:**

**Distribución equitativa de cargas y beneficios a escala urbana:** Este es el tercer principio de la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial. El ordenamiento es un instrumento para el desarrollo territorial sostenible, los tratamientos urbanísticos hacen parte del ordenamiento y la asignación de estos tiene una alta incidencia en el desarrollo del patrimonio inmueble colectivo y público. Por lo tanto, las decisiones correspondientes a la definición de los tratamientos urbanísticos bajo los cuales se

desarrollarán los diferentes polígonos del suelo urbano y de expansión urbana traen consigo obligaciones urbanísticas propias tanto para la naturaleza de cada tratamiento como a las características físico-espaciales y socio-económicas de cada uno.

**El Acuerdo N°48 del 17 de diciembre de 2014 Artículo 304 Numeral 1 Página 427 (POT) del Municipio de Medellín:**

La asignación de obligaciones urbanísticas atenderá los principios fundamentales del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1.997: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios, así como el fin de la función pública del urbanismo.

**3. LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN.**

Las licencias urbanísticas se encuentran reguladas en el Decreto Ley 2150 de diciembre 05 del año 1995 **“Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”**

Reglamentado por el Decreto Nacional 992 de 1996 Ver el art. 99, Ley 388 de 1997, Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998.

**ARTÍCULO 49.-** Licencias de urbanismo y de construcción. Los municipios y distritos estarán obligados a expedir el plan de ordenamiento físico para el adecuado uso del suelo dentro de su jurisdicción, el cual incluirá los aspectos previstos en el artículo 34 del Decreto Nacional 1333 de 1986.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles y de terrenos en las áreas urbanas y rurales, se deberá obtener licencia de urbanismo o de construcción las cuales se expedirán con sujeción al plan de ordenamiento físico que para el adecuado uso del suelo y del espacio público, adopten los concejos distritales o municipales.

A partir de los seis meses siguientes a la vigencia de este Decreto, los municipios y distritos con población superior a 100.000 habitantes deberán encargar la expedición de las licencias de urbanización y construcción a curadores urbanos, quienes estarán obligados a dar fe acerca del cumplimiento de las normas vigentes aplicables en cada caso particular y concreto.

En los municipios con población inferior a 100.000 habitantes, los alcaldes o secretarios de planeación serán los encargados de tramitar y expedir las licencias de urbanismo y construcción.

### **3.1. Características de las licencias.**

1. Es una medida de intervención administrativa en la actividad de edificación y uso del suelo, que excluye el libre ejercicio.

2. No incide en el contenido del derecho a la edificación o uso del suelo, que es propio del POT de cada municipio o distrito, sino del ejercicio de dicho derecho.
3. Lo que está sujeto a licencia es el acto de edificación o uso del suelo.
4. Implica un ejercicio de control previo a la intervención del suelo, que busca su coherencia con el PLAN.
5. Es una autorización provisional sujeta a un régimen de vigencias.
6. El derecho adquirido surge cuando se ejercen las prerrogativas de la licencia, no con la licencia en sí.
7. La expedición de la licencia es un acto reglado, no discrecional, pues la actividad de la administración está predeterminada por normas nacionales y locales.

### **3.2. Liquidaciones municipales o distritales de cargas urbanísticas de acuerdo a la licencia.**

La liquidación de las cargas urbanísticas, se refiere al cálculo y pago de las obligaciones económicas asociadas a la realización de determinadas actuaciones urbanísticas por parte de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios en la construcción o modificaciones de edificaciones, Estos procesos, como sea mencionado anteriormente, varían según las regulaciones locales de cada municipio o distrito y puede involucrar tasas, impuestos o contribuciones específicas para cada caso.

## CONCLUSIÓN

Las cargas urbanísticas están reguladas por las normas y leyes decretadas a nivel Nacional, local o de cada jurisdicción. Son de estricto cumplimiento para personas naturales o desarrolladores de proyectos urbanísticos que deseen obtener la licencia de construcción por parte de las autoridades competentes Municipales o Distritales. Estas normativas varían considerablemente de un lugar a otro y están diseñadas para gestionar el desarrollo urbano de manera planificada y sostenible. Para el caso especial del Valle de Aburra, principalmente los municipios de Caldas y Medellín Antioquia es necesario obtener la información precisa sobre las cargas urbanísticas de cada municipalidad o distrito, es necesario revisar las normas locales como los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y regulaciones urbanísticas de cada uno de ellos. Las cargas Urbanísticas representan una pieza clave en el rompecabezas del desarrollo urbano al ser un instrumento financiero o de cesión que busca equilibrar el crecimiento de las ciudades, municipios o distritos. Estas cargas son fundamentales para la planificación efectiva, garantizando infraestructuras adecuadas y servicios esenciales. Su comprensión y gestión eficaz son esenciales para promover un desarrollo urbano sostenible, beneficiando tanto a los desarrolladores de proyectos inmobiliarios como a la comunidad en su conjunto. La colaboración entre autoridades municipales o distritales, desarrolladores de proyectos inmobiliarios y residentes, es crucial para forjar ciudades que prosperen de manera equitativa y armoniosa.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía de Medellín (diciembre 17 de 2014) Acuerdo N 48° DE 2014 Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín (Conforme con las previsiones consagradas por la Ley 388 de 1.997, en especial en lo establecido en el Artículo 28 de la misma, y en armonía con los Decretos Nacionales 879 de 1998 y 4002 de 2.004) Recuperado de: <https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2022/10/POT-Medellin.pdf>

Alcaldía de Medellín (julio 2 de 2015) Decreto número 1152 “Por medio del cual se reglamenta el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero” Gaceta Oficial N°4307. Recuperado de [https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportaldelCiudadano\\_2/PlandeDesarrollo\\_0\\_15/Publicaciones/Shared%20Content/GACETA%20OFICIAL/2015/Gaceta%204307/DECRETO%201152%20DE%202015.pdf](https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportaldelCiudadano_2/PlandeDesarrollo_0_15/Publicaciones/Shared%20Content/GACETA%20OFICIAL/2015/Gaceta%204307/DECRETO%201152%20DE%202015.pdf)

Alcaldía de Medellín (27 de diciembre de 2019) Decreto 2502 Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín, se derogan los Decretos Municipales 566 de 2011 y 1152 de 2015 y se dictan otras disposiciones - Gaceta Oficial. N. 4658. Año XXV. 31, Diciembre, 2019. PÁG. 18. Recuperado de [https://www.medellin.gov.co/d\\_alcamed\\_2502\\_2019](https://www.medellin.gov.co/d_alcamed_2502_2019).

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación - Documento Técnico de Soporte POT [Acuerdo 46/2006] Recuperado de:

<https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2023/03/22.SistRepartoCargasyBeneficios.pdf>

Alcaldía de Medellín – Secretaria de Gestión y Control Municipal - Subsecretaria de

Control Urbanístico- recuperado de: <https://www.medellin.gov.co/es/secretaria-gestion-y-control-territorial/subsecretaria-de-control-urbanistico/#:~:text=Las%20obligaciones%20urban%C3%ADsticas%20son%20la,urban%C3%ADstica%20o%20acto%20de%20reconocimiento>

Alcaldía Municipal de Caldas (22 de diciembre de 2010) ACUERDO No.014 Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste al plan básico de ordenamiento territorial del municipio de caldas (Adoptase la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 56 de diciembre 24 de 2000, y sus normas complementarias, conforme a lo establecido por la ley 388 de 1997 y en armonía con lo consagrado en los decretos 879 de 1998 y 4002 de 2004, y el Acuerdo 056 de 2000) –Recuperado de: <https://caldasantioquia.gov.co/wp-content/uploads/2021/10/ACUERDO-014-DE-2010-PBOT.pdf>

Alcaldía Municipal de Caldas (02 de mayo de 2019) Decreto 0000063 Por medio del cual se reglamentan las opciones de pago de las obligaciones urbanísticas en el

Municipio de Caldas Antioquia. Recuperado de <https://caldasantioquia.gov.co/wp>



content/uploads/2022/01/Decreto 63 del 02 de mayo de 2019- OBLIGACIONES-URBANISTICAS.pdf

Asamblea Nacional Constituyente.1991 Constitución Política de Colombia. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4125>

Restrepo Ruiz Alfredo (20 de Julio de 2018) Aproximación a la planeación urbana en Colombia. Apuntes para su comprensión histórica –Recuperado de: [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0186-72102019000300665](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102019000300665)

Congreso de la República de Colombia (18 de julio de 1997), Ley 388 por la cual se modifica la Ley 9° de 1989 y la Ley 3° de 1991 y se dictan otras disposiciones Diario oficial N°43.091.Recuperado de <http://www.funsionpublica.gov.co>

Congreso de la república de Colombia.(13 de junio de 2003) Ley 810 de 2003. Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones. Recuperadode<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8610>

Consejo de Estado Cesiones Urbanísticas Obligatorias – Edificabilidad resultante del reparto equitativo de las cargas y beneficios Recuperado de: <https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/152/S1/25000-23-24-000-2007-00235-02.pdf>

El Colombiano (09 de enero de 2016) El trámite de cargas urbanísticas aleja a

constructores de Medellín. Reportaje. Recuperado de

<https://www.elcolombiano.com/negocios/vivienda-nueva-en-Medellín-problemas-en-tramites-de-constructores> XA3406981

Hernández Herrera C. C (2019) El Contexto Jurídico de las Cargas Urbanísticas y el

Principio de Reparto Equitativo. Trabajo de grado para optar al título de Magíster

en Derecho Administrativo. Facultad de Jurisprudencia Bogotá DC Universidad del

Rosario .Recuperado de [https://repository.urosario.edu.co/items/5e50414a-25f6-](https://repository.urosario.edu.co/items/5e50414a-25f6-47b3-8b5b-09cbf7074296)

[47b3-8b5b-09cbf7074296](https://repository.urosario.edu.co/items/5e50414a-25f6-47b3-8b5b-09cbf7074296)

Presidencia de la República de Colombia (05 de diciembre de 1995) Decreto Ley 2150 de

diciembre 05 del año 1995 “Por el cual se suprimen y reforman regulaciones,

procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”

Reglamentado por el Decreto Nacional 992 de 1996 Ver el art. 99, Ley 388 de 1997,

Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998. Artículo 49. Recuperado de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1208>