



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2021ER0051588. Implementación y Control. Curadores Urbanos. Expensas

Cordial Saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual realiza la siguiente consulta:

“¿Si de acuerdo al Decreto 1077 de 2015 – Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio“ Las Administraciones Municipales a través de sus Secretarías de Planeación, Desarrollo Sostenible y/o equivalentes están autorizadas para realizar cobro de tarifas por la expedición de conceptos de uso de suelo y conceptos de norma urbanística?”

En relación con los conceptos de norma urbanística y de uso del suelo, es preciso mencionar la definición de estas actuaciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, así:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones. *Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:*
(...)

2. Concepto de norma urbanística. *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.*

3. Concepto de Uso del Suelo: *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. (...). (Énfasis fuera del texto)*



En cuanto al cobro por la prestación de servicios referidos al ordenamiento territorial, en el marco normativo nacional aplicable se encuentra lo relacionado con las expensas que perciben los curadores urbanos por el ejercicio de su actividad, lo cual incluye el pago de su grupo interdisciplinario y la remuneración directa del curador, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.8.1 Expensas por los trámites ante los curadores urbanos. Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.

En todo caso, a partir del 3 de mayo de 2010, el curador urbano deberá reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable “Cv” de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, corresponde a:

1. Los gastos que demanda la prestación del servicio, y
2. La remuneración del curador.

De igual manera se procederá tratándose de la liquidación de expensas por la expedición de licencias de subdivisión, licencias de construcción individual de vivienda de interés social, el reconocimiento de edificaciones, prórroga y la autorización de las actuaciones de que tratan los artículos 2.2.6.6.8.11 a 2.2.6.6.8.15 de este decreto.

Parágrafo 1°. El pago al curador urbano del cargo fijo “Cf” establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, siempre se destinará a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio.

Parágrafo 2°. Las expensas reguladas en el presente decreto son únicas y serán liquidadas por el curador urbano y pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia, de conformidad con los términos que se establecen en los artículos siguientes.

Parágrafo 3°. En ningún caso los curadores urbanos podrán incluir dentro de los gastos para la prestación del servicio, el pago de honorarios a su favor distintos de lo que les corresponde a título de remuneración según lo señalado en el presente artículo; salvo cuando el curador urbano actué como revisor independiente de diseños estructurales, caso en el cual pactará con el solicitante la remuneración correspondiente a dicha labor de acuerdo con lo reglamentado por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente.

Parágrafo 4. En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas.” (Énfasis fuera del texto).

Frente a las expensas por otras actuaciones, el artículo 2.2.6.6.8.15 del Decreto 1077 de 2015 señala lo siguiente:

“ARTICULO 2.2.6.6.8.15 Expensas por otras actuaciones. Los curadores urbanos podrán cobrar las siguientes expensas por las otras actuaciones de que trata el artículo 2.2.6.1.3.1 del presente decreto, siempre y cuando estas se ejecuten de manera independiente a la expedición de la licencia:

(...)

7. Los conceptos de norma urbanística generarán una expensa única equivalente a diez (10) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud.



8. Los conceptos de uso del suelo generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud. (...)

Según la normativa presentada se infiere lo siguiente:

1. El concepto de uso del suelo es un dictamen escrito expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces.
2. El cobro de las expensas urbanas, surge a partir de la creación de la figura del curador urbano en el ordenamiento jurídico, para que los curadores puedan recibir una remuneración por los servicios que prestan, teniendo en cuenta que son particulares en el ejercicio de una función pública.
3. La norma nacional autoriza al curador urbano a cobrar por la prestación del servicio, por el estudio y trámite de licencias urbanísticas y otras actuaciones asociadas a la expedición de las licencias dentro de las cuales se encuentran los conceptos de norma urbanística y de uso del suelo, los cuales se establecen en los numerales 7 y 8 del artículo 2.2.6.6.8.15 del Decreto 1077 de 2015.
4. Según lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.6.8.1 del Decreto 1077 de 2015, en ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas y facultadas para liquidar y hacer cobro de expensas, lo cual a juicio de este Ministerio, naturalmente incluye las otras actuaciones asociadas a la expedición de las licencias por cuanto se trata de la prestación de un servicio público relacionado.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011- y en el marco de las competencias establecidas para la Dirección de Espacio Urbano y Territorial por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

CAMILO ANDRES QUIRÓZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: E. Monroy
Revisó: L. Pardo / D. Cuadros / D. Villa

¹ Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.