



Bogotá, D.C.

Señor

JUAN DAVID CUARTAS FRANCO

Curador Urbano Primer de Medellín (P)

Calle 45 Nro. 53-50 Oficina 907

Centro Comercial Gran Plaza Medellín

Medellín - Antioquia

ASUNTO: Radicado 2018ER0003931 Cargo Fijo y Cargo variable.

Respetado señor Cuartas:

Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la siguiente solicitud de concepto:

"...Cuál es el alcance que se podría entender de la expresión "aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se puedan ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia" por lo anterior este despacho entiende que las OTRAS ACTUACIONES sujetas a desarrollo o ejecución de obras a la que se refiere la norma precitada, son la APROBACIÓN DE PISCINAS y la AUTORIZACION PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRAS, por tal motivo y cuando estas se soliciten de manera simultánea en una LICENCIA URBANISTICA en sus diferentes modalidades, no genera expensas adicionales.

Por lo expuesto, amablemente solicito se precise en el caso que radiquen una solicitud de RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION Y LA APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL de manera simultánea; ¿en qué momento se cobra el cargo fijo de la APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, al momento de radicar la solicitud o en la liquidación de las expensas por concepto de cargo variable? (Mayúsculas del texto original).

Sobre el particular, el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del Decreto 2218 de 2015, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en



trámites de licencias urbanísticas” define las “OTRAS ACTUACIONES” como las relacionadas con la expedición de las licencias, vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia y establece diez (10) actuaciones, entre ellas, las citadas en su escrito.

De la norma citada, se determina que las otras actuaciones son aquellas relacionadas con la expedición de licencias urbanísticas y con el desarrollo de proyectos urbanísticos y arquitectónicos, y en cuanto a las expensas el párrafo 1º señala:

“Parágrafo 1º. Cuando se desarrollen una o varias de las actividades señaladas en el presente artículo dentro del trámite de la licencia, se considerarán como parte de la misma y no darán lugar al cobro de expensas adicionales en favor del curador urbano distintas a las que se generan por el estudio, trámite y expedición de la respectiva licencia”. (subrayas fuera de texto).

De otra parte, el artículo 2.2.6.6.8.5 del Decreto 1077 de 2015, establece que el cargo fijo –Cf- será condición para la radicación de la licencia de urbanización o de construcción o de sus modalidades y no será objeto de reintegro en caso de que sea negada o desistida la licencia.

La norma citada dispone:

“ARTICULO 2.2.6.6.8.5 Radicación de las solicitudes de licencias. Además de los requisitos contemplados en la Subsección 1 de la Sección 2 del Capítulo 1 del presente Título, será condición para la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanización y construcción o sus modalidades, el pago al curador del cargo fijo “Cf” establecido en el presente decreto. Dicho cargo no se reintegrará al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante según lo previsto en el artículo del 2.2.6.1.2.3.4 del presente decreto.”

Así mismo, el artículo 2.2.6.6.8.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 21 del Decreto 1203 de 2017, en cuanto a las expensas por los trámites ante los curadores urbanos, establece:

“ARTÍCULO 21. Modifíquese el artículo 2.2.6.6.8.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

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 los 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.(...)"

Respecto a su consulta, debe indicarse que, en el caso de radicarse una solicitud de reconocimiento de una edificación y la aprobación de planos de propiedad horizontal conjuntamente, tal como lo señala la norma, dicha actuación (aprobación de Planos de Propiedad Horizontal) se considerará como parte de la misma y no dará lugar al cobro de expensas adicionales en favor


del curador urbano distinta a las que se generan por el estudio, trámite y expedición de dicho reconocimiento.

En el evento de que la solicitud de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal se radique de manera independiente o separadamente del reconocimiento o de una solicitud de licencia, el cargo fijo -Cf- se cobrará al momento de radicar la solicitud.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección 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.

Cordialmente,


RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial.

 Elaboró: C.Giner.

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