

Bogotá, D.C,

Señor
AVRAHAM M. ABRAMZON

Asunto: Radicado No. 2018ER0010325. Consulta sobre el pago de expensas y del impuesto de delineación en la modificación de licencias vigentes.

Respetado Señor Abramzon:

Se ha recibido el oficio del asunto, mediante el cual solicita a este Ministerio:

"1. Me expliquen, si el dinero pagado tanto por las expensas de curaduría como las del impuesto de delineación urbana de una licencia de construcción con USO de vivienda, se pierde en su totalidad o se puede descontar el valor pagado a las expensas de la nueva licencia modificada a USO OFICINAS, puesto que corresponden al mismo predio pero con alguna variación."

Al respecto se otorga respuesta a su consulta en los siguientes términos:

El artículo 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015, establece una fórmula para el cobro de las expensas por las licencias urbanísticas y sus modalidades, por parte de los curadores urbanos, en la que señala que el factor i corresponde al uso, el cual varía en su valoración en la fórmula, de acuerdo al estrato de la vivienda y a la categoría de los usos. Y de otro lado, el factor Q corresponde al número de metros cuadrados objeto de la solicitud. Al respecto el citado artículo señala:

"Artículo 2.2.6.6.8.3 Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias. Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = {}_1 C_f \times i \times m^i + {}^1 C_v \times i \times j \times m^j$$

Donde *E* expresa el valor total de la expensa; *Cf* corresponde al cargo fijo; *Cv* corresponde al cargo variable; ***i* expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo**, *m* expresa el factor de municipio en función del tamaño del mercado y la categorización presupuesta! de los municipios y distritos, y *j* es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

1. La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo fijo (*Cf*) será igual al cuarenta por ciento (40%) de un salario mínimo legal mensual vigente.
2. La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo variable (*Cv*) será igual al ochenta por ciento (80%) de un salario mínimo legal mensual vigente.
3. Factor *i* por estrato de vivienda y categoría de usos:

Vivienda

1	2	3	4	5	6
0.5	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5

Otros Usos

Q	Institucional	Comercio	Industrial
1 a 300	2.9	2.9	2.9
301 a 1000	3.2	3.2	3.2
Más de 1001	4	4	4

Donde Q expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

4. Factor *j* para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades:
 - 4.1 *j* de construcción para proyectos iguales o menores a 100 m²: *j* = 0,45
 - 4.2 *j* de construcción para proyectos superiores a 100 m² e inferiores a 11.000 m²: (...)"





En ese sentido, será el curador urbano al momento de la liquidación de las expensas el encargado de verificar la aplicación de la normatividad legal vigente para cada caso en particular, ya sea si se trata de una licencia vigente o de una nueva, no siendo este Ministerio el componente para pronunciarse sobre si se debe presentar o no un ajuste al valor cancelado en la licencia inicial.

En consecuencia, serán los curadores urbanos en el trámite de la solicitud de la licencia y las autoridades municipales o distritales encargadas de expedir el impuesto de delineación los encargados de determinar los valores a cancelar cuando se presentan este tipo de variaciones.

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 BELTRAN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: K. Jaimes 
Revisó: D. Cuadros 

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



Por su parte, el artículo 2.2.6.6.8.10 del Decreto 1077 de 2015, dispone la forma de liquidación de las expensas para las "modificaciones de licencias vigentes" así:

"Artículo 2.2.6.6.8.10. Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias vigentes. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias vigentes de urbanización, parcelación y construcción que no impliquen incremento del área aprobada, se aplicará el factor j de que trata el artículo 2.2.6.6.8.3 presente decreto sobre el treinta por ciento (30%) del área a intervenir del inmueble objeto de la solicitud".

De otro lado, el artículo 2.2.6.8.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 22 del Decreto 1203 de 2017, establece la forma de liquidación de las expensas para las licencias de construcción en la "modalidad de modificación", así:

"Artículo 2.2.6.6.8.7 Liquidación de las expensas para las licencias de construcción. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, el factor j) de que trata el presente decreto, se aplicará sobre el número de metros cuadrados "factor Q" del área cubierta a construir, ampliar o adecuar de cada unidad estructuralmente independiente, siempre y cuando estas unidades conformen edificaciones arquitectónicamente separadas. Se define como unidad estructuralmente independiente el conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, transmitiéndolas al suelo de fundación.
(...)

Parágrafo 2º. La liquidación de expensas por la expedición de licencias de construcción en las modalidades de restauración, reconstrucción, **modificación** y reforzamiento estructural corresponderán al treinta por ciento (30%) del área a intervenir del inmueble objeto de la solicitud".

De las normas anteriormente transcritas se observa, que al otorgársele valores diferentes a cada uno de los usos y al metraje de construcción de la edificación, cuando se presentan modificaciones en el "uso" y en el "área del predio" objeto de modificación, se presentan cambios en los valores a liquidar por concepto de expensas.