



Bogotá, D.C.,

ASUNTO: 2021ER0153398. Implementación y control- Licencias urbanísticas- Competencia de municipios sin curador- Cobros asociados a la expedición de licencias urbanísticas- Prohibición para el cobro de expensas.

Cordial Saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, a través de la cual plantea una inquietud relacionada con la posibilidad que municipios sin la figura de curador urbano cobren expensas por dichos trámites administrativos, la cual se transcribe y responde en los siguientes términos:

“Comedidamente me permito solicitar se informe de conformidad con la norma constitucional y legal vigente para la época años 2015 y siguientes, si los municipios donde no existe la curaduría urbana pueden o están autorizados para el cobro de expensas por la expedición de licencias urbanísticas. Gracias”

El artículo 209 de la Constitución Política indica que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones. En concordancia con lo anterior, los artículos 123 y 210 de la Carta Política establecen que, en virtud de la descentralización, los particulares pueden cumplir funciones administrativas en las condiciones que señale la ley.

Con el fin de descongestionar las oficinas de Planeación, el Decreto ley 2150 de 1995 *“Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, incorporó en el ordenamiento jurídico la figura del curador urbano, un particular encargado de ejercer la función pública de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanísticas.

El cobro de las expensas urbanas por el licenciamiento urbanístico surge entonces a partir de la creación de dicha figura, con el único fin de que los curadores urbanos puedan recibir una remuneración por los servicios que prestan, en aquellos municipios que cuentan con dicha institución.

De acuerdo el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, las expensas constituyen un pago a favor de los curadores urbanos, con cargo a los particulares que realicen trámites ante los mismos, así:



“Artículo 101. Curadores Urbanos. Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción. (...).

El ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones:

3. El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarios para expedirlas (...) (Énfasis fuera de texto original)

En desarrollo de dicho mandato legal, el gobierno nacional ha expedido una serie de reglamentaciones, hoy compiladas en la Sección 8. “Expensas por trámites ante los curadores urbanos” del Capítulo 6 “Curadores Urbanos” del Título 6. “Implementación y Control del Desarrollo Territorial” del Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

En el marco del artículo 2.2.6.6.8.1. ibídem, se reglamentaron las expensas por los trámites ante los curadores urbanos, de la siguiente manera:

“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”.

En el mismo sentido se pronunció, años atrás la sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado mediante concepto 1758 del 26 de julio de 2006, que para el efecto concluyó:

(...) que el régimen de las expensas que reciben los curadores urbanos por concepto de los trámites que realizan los usuarios de las curadurías, busca recuperar los costos y gastos que se derivan de las actividades específicas de licenciamiento, funcionamiento y operación de las curadurías urbanas, para garantizar la prestación eficiente de la función pública, su sostenibilidad y el pago de la remuneración del curador “

De acuerdo con la norma y jurisprudencia analizada, se puede concluir que el pago de las expensas corresponde al reconocimiento por el ejercicio de la función pública encomendada al curador urbano, el cual debe ser realizado de conformidad con lo señalado en las normas citadas, sin haber lugar a cobros adicionales por parte del curador, so pena de la responsabilidad a que haya lugar por tal actuación.

Ahora bien, 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 para hacer cobros de expensas”*, pues tales autoridades carecen de habilitación legal para cobrar por un servicio que al encontrarse enmarcado dentro de las funciones públicas que ejercen, es de carácter gratuito.

De esta forma, si el municipio no cuenta con la figura de curador urbano, no le es dable aplicar la fórmula para el cobro de las expensas dispuesta en el artículo 2.2.6.6.8.3 del



Decreto 1077 de 2015, razón por la cual, las autoridades municipales y distritales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas no se encuentran facultados para liquidar y cobrar expensas por este concepto.

Finalmente es importante aclarar que lo anterior no obsta del cumplimiento de lo estipulado en el artículo 2.2.6.6.8.2. *Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias del Decreto 1077 de 2015, donde se establece que “El pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano”.*

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo 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,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: M.J. Henao
Revisó: L. Pardo / D. Villa

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