

ARTÍCULO 2.2.6.6.5.7. RÉGIMEN DE INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES E IMPEDIMENTOS. En ejercicio de sus funciones, a los curadores urbanos se les aplicará, en lo pertinente, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos previsto para los particulares que desempeñan funciones públicas en la ley.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 106)

SECCIÓN 6.

PRESTACIÓN DEL SERVICIO.



ARTÍCULO 2.2.6.6.6.1. REPARTO DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA O DE ACTOS DE RECONOCIMIENTO DE PROYECTOS DE LAS ENTIDADES ESTATALES Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL INDIVIDUAL. Las solicitudes de licencias o de actos de reconocimiento que presenten las entidades estatales o los particulares para proyectos de vivienda de interés social individual, deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio o distrito, en estricto orden de radicación de la solicitud ante el curador urbano responsable del reparto en los términos previstos en este artículo.

La entidad interesada o el particular solamente presentarán el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia diligenciado ante el curador urbano encargado del reparto, quien de manera inmediata hará el mismo, indicando el curador urbano ante quien debe radicar la solicitud. Al curador al que se asigne el proyecto le corresponde revisar que el mismo cumpla con las condiciones de legal y debida forma previstas en este decreto.

El curador urbano responsable del reparto llevará dos consecutivos uno para el reparto de las solicitudes que presenten las entidades estatales y otro para el reparto de los proyectos de vivienda de interés social individual. En cada uno se consignará el número del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la fecha y hora de recibo de la solicitud y la designación del curador urbano en razón al orden numérico que los identifica. Si por cualquier causa se desiste del proyecto, la nueva o nuevas solicitudes sobre el mismo predio no requerirán reparto y se tramitarán ante el mismo curador. Las prórrogas, modificaciones y revalidaciones de licencias correspondientes a esta clase de proyectos se tramitarán ante el Curador Urbano que expidió la licencia o quien haya sido designado provisional o definitivamente mediante acto administrativo.

En todo caso, el pago del cargo fijo "CF" de que trata el presente decreto deberá cancelarse ante el curador urbano que adelante el trámite.

PARÁGRAFO 1o. Corresponderá a los curadores urbanos del municipio o distrito ejercer la función de reparto comenzando con el curador primero de cada municipio o distrito. Esta función se ejercerá por períodos anuales de enero a diciembre. Culminado el primer año se seguirá en orden consecutivo atendiendo a la numeración de los curadores urbanos.

A partir del 3 de mayo de 2010, el curador urbano que actualmente está ejerciendo la función de reparto en cada municipio o distrito continuará con la misma hasta el 31 de diciembre de 2010, fecha a partir de la cual se aplicará el sistema de rotación de que trata este parágrafo.

La falta de reparto o la inobservancia de las reglas que lo rigen harán incurrir al curador urbano responsable del mismo o al funcionario público de la entidad solicitante de la licencia responsable del proyecto en causal de mala conducta, de conformidad con las disposiciones del

Código Único Disciplinario.

PARÁGRAFO 2o. Las solicitudes de reconocimiento de cada una de las viviendas que hagan parte de los proyectos de mejoramiento de que trata el presente decreto, o que hagan parte de proyectos que sean objeto del subsidio de mejoramiento otorgado por los municipios y distritos, podrán ser radicadas de manera colectiva por parte del oferente, sin sujeción a las normas que regulan el reparto de que trata el presente artículo ante cualquier curador urbano.

En todo caso, el acto de reconocimiento se otorgará para cada una de las viviendas que hacen parte del proyecto en los términos de este decreto y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 107)



ARTÍCULO 2.2.6.6.6.2. DESPACHO AL PÚBLICO DEL CURADOR URBANO. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo [9o](#) de la Ley 962 de 2005, los curadores urbanos tendrán las horas de despacho público que sean necesarias para un buen servicio, sin que su jornada pueda ser inferior a ocho (8) horas diarias en jornada laboral diurna.

Salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, las diferentes dependencias del despacho del curador funcionarán conservando una unidad locativa única y no podrán establecer sedes alternas o puntos descentralizados de la curaduría.

PARÁGRAFO. Los alcaldes de los municipios y distritos cuya población en la cabecera urbana supere el millón de habitantes, podrán autorizar a cada curador urbano para que establezca un punto alternativo de servicio, con el fin de ampliar la cobertura del servicio y, en especial, apoyar la ejecución de las políticas habitacionales locales en materia de vivienda de interés social, mejoramiento integral de barrios y reconocimiento de edificaciones. En cualquier caso, los puntos alternos sólo tendrán por objeto facilitar a los ciudadanos la consulta ágil de información relacionada con los diferentes trámites ante los curadores urbanos y la radicación de las solicitudes de licencias.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 108)



ARTÍCULO 2.2.6.6.6.3. RECURSO HUMANO DEL CURADOR URBANO. Los curadores urbanos deberán contar con el grupo interdisciplinario especializado que apoyará su labor, como mínimo en materia jurídica, arquitectónica y de la ingeniería civil especializada en estructuras. Al menos uno de los miembros del grupo interdisciplinario deberá reunir las mismas calidades del curador para suplirlo en los casos de faltas temporales, en los términos de que trata la Sección [5](#) del presente Capítulo.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 109)



ARTÍCULO 2.2.6.6.6.4. CONEXIÓN ELECTRÓNICA CON LAS OFICINAS DE PLANEACIÓN. Los municipios y distritos, al momento de convocar el concurso de que trata la Sección [3](#) del presente Capítulo, establecerán las exigencias mínimas que deben cumplir los curadores urbanos durante su período individual en cuanto a tecnología de transmisión electrónica de datos y equipos de cómputo para garantizar la conexión electrónica con las oficinas de planeación municipales o distritales, o las que hagan sus veces, de manera que

puedan acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias. En todo caso, los municipios y distritos deberán garantizar la disponibilidad de medios tecnológicos o electrónicos para hacer efectiva dicha conexión.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 110)



ARTÍCULO 2.2.6.6.6.5. UTILIZACIÓN DE SISTEMAS ELECTRÓNICOS DE ARCHIVOS Y TRANSMISIÓN DE DATOS. De conformidad con lo previsto en el artículo 6o de la Ley 962 de 2005, los curadores urbanos deberán habilitar sistemas de transmisión electrónica de datos para que los usuarios envíen o reciban la información requerida en sus actuaciones frente a las materias objeto de la curaduría.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 111)



ARTÍCULO 2.2.6.6.6.6. ACTUACIÓN COORDINADA. Los curadores urbanos deberán actuar en completa coordinación entre ellos mismos y con las entidades que intervienen en el desarrollo municipal o distrital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente decreto y en la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los curadores urbanos que ejerzan su función en un determinado municipio o distrito unificarán criterios para la aplicación de la normatividad urbanística y homologarán los mecanismos y demás formularios y procedimientos que sean necesarios para asegurar el acceso al servicio, en las mismas condiciones en cada una de las curadurías del respectivo municipio o distrito.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente decreto, los curadores urbanos deberán verificar, en todos los casos, si los proyectos objeto de una solicitud de licencia han cursado trámite con anterioridad ante los demás curadores del municipio o distrito, con el fin de considerar tales antecedentes en la decisión que se pretenda adoptar.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 112)

SECCIÓN 7.

VIGILANCIA Y CONTROL.



ARTÍCULO 2.2.6.6.7.1. VIGILANCIA Y CONTROL. <Artículo modificado por el artículo 20 del Decreto 1203 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 20 del Decreto 1203 de 2017, 'por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto número [1077](#) de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.292 de 12 de julio de 2017.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.2.6.6.7.1. El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será el encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 113)



ARTÍCULO 2.2.6.6.7.2. RÉGIMEN DISCIPLINARIO DE LOS CURADORES URBANOS. A los curadores urbanos se les aplica en el ejercicio de sus funciones públicas y en lo pertinente, el régimen disciplinario de la Ley [734](#) de 2002 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 114)



ARTÍCULO 2.2.6.6.7.3. COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL CURADOR URBANO. Al Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio le corresponde coordinar y hacer seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuado funcionamiento al interior de las administraciones locales.

En desarrollo de las funciones de coordinación y seguimiento, el Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio podrá recomendar a los alcaldes municipales o distritales la creación y designación de nuevas curadurías urbanas y deberá informar a los alcaldes y demás entidades competentes de control sobre la ocurrencia de hechos que ameriten investigaciones a los curadores por las presuntas faltas cometidas en el desempeño de sus funciones.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 115)

SECCIÓN 8.

EXPENSAS POR TRÁMITES ANTE LOS CURADORES URBANOS.



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.1. EXPENSAS POR LOS TRÁMITES ANTE LOS CURADORES URBANOS. <Artículo modificado por el artículo 21 del Decreto 1203 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> 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 1o. 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 2o. 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 3o. 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 Sismorresistente.

PARÁGRAFO 4o. En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 21 del Decreto 1203 de 2017, 'por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto número [1077](#) de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.292 de 12 de julio de 2017.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.2.6.6.8.1. 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 [2.6.6.8.15](#) de este decreto.

PARÁGRAFO 1o. 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 2o. 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 3o. 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.

PARÁGRAFO 4o. En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 116)



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.2. PAGO DE LOS IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. <Artículo modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

PARÁGRAFO 1o. Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia.

PARÁGRAFO 2o. Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los ~~++murnc1p1os <sic>~~ y distritos establecerán los procedimientos para que los curadores urbanos suministren a la autoridad municipal o distrital competente, la información necesaria para facilitar el control oportuno de la declaración, liquidación y pago de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de licencias urbanísticas, sin que lo anterior comporte la presentación de nuevos requisitos, trámites o documentos por parte de quienes soliciten la respectiva licencia.

PARÁGRAFO 3o. El pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia teniendo en cuenta lo siguiente:

1. En trámites de licencia urbanísticas, el pago del tributo solo es exigible cuando la respectiva licencia se expida aplicando las normas urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía. En consecuencia, cuando se trate de licencias de construcción en las modalidades de modificación, restauración, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento y demolición no es exigible el tributo, toda vez que se conserva el uso y edificabilidad del inmueble en las condiciones con que fue aprobado.
2. En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
3. En tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 3 del artículo [74](#) de la Ley 388 de 1997, la liquidación se debe efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal e inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 11 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', publicado en el Diario Oficial No. 49.700 de 18 de noviembre de 2015.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.2.6.6.8.2 El pago de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

PARÁGRAFO 1o. Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia.

PARÁGRAFO 2o. Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los municipios y distritos establecerán los procedimientos para que los curadores urbanos suministren a la autoridad municipal o distrital competente, la información necesaria para facilitar el control oportuno de la declaración, liquidación y pago de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de licencias urbanísticas, sin que lo anterior comporte la presentación de nuevos requisitos, trámites o documentos por parte de quienes soliciten la respectiva licencia.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 117)



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:

$$E=(Cf * i * m)+(Cv * i * j * m)$$

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 presupuestal 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:

$$J = \frac{3.8}{0.12 + (800/Q)}$$

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

4.3 j de construcción para proyectos superiores a 11.000 m²:

$$J = \frac{2.2}{0.018 + (800/Q)}$$

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

4.4 j de urbanismo y parcelación:

$$J = \frac{4}{0.025 + (2000/Q)}$$

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

PARÁGRAFO 1o. De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencia de vivienda de interés social.

Para todas las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social en el caso de proyectos

cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados en el presente decreto.

PARÁGRAFO 2o. Los curadores deberán tener en lugar visible a disposición de los interesados, sin que ello implique el pago de expensas o remuneraciones, el cargo fijo "Cf" y el cargo variable "Cv" y las expensas por otras actuaciones, así como la ecuación y las tablas de los factores i y j que se establecen en el presente decreto, para efectos de la liquidación de expensas.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Las solicitudes de licencias radicadas en legal y debida forma antes del 3 de mayo de 2010, se liquidarán con arreglo a las tarifas que se encontraren vigentes al momento de la solicitud.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 118)



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.4. ASIGNACIÓN DEL FACTOR MUNICIPAL. Adóptense los siguientes valores para el factor m en aquellos municipios y distritos donde actualmente la competencia para expedir licencias es de los curadores urbanos:

Municipio/Distrito	Valor del factor m
Armenia	0,641
Barrancabermeja	0,850
Barranquilla	0,855
Bello	0,765
Bogotá, D. C.	0,938
Bucaramanga	0,760
Buenaventura	0,638
Buga	0,574
Cali	0,938
Cartagena	0,900
Cartago	0,638
Cúcuta	0,900
Dosquebradas	0,720
Duitama	0,638
Envigado	0,760
Floridablanca	0,675
Ibagué	0,760
Itagüí	0,765
Manizales	0,810
Medellín	0,938
Montería	0,574
Neiva	0,608
Palmira	0,720
Pasto	0,608

Pereira	0,760
Popayán	0,608
Santa Marta	0,638
Sincelejo	0,638
Soacha	0,675
Sogamoso	0,574
Soledad	0,765
Tuluá	0,510
Tunja	0,540
Valledupar	0,608
Villavicencio	0,540

PARÁGRAFO. De conformidad con lo establecido en el presente decreto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará mediante resolución el factor municipal para la liquidación de las expensas de los municipios que decidan designar curadores urbanos por primera vez.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 119)



ARTÍCULO 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](#) presente decreto.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 120)



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.6. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanización y parcelación, el factor j de que trata el presente decreto, se aplicará sobre el área bruta del predio o predios objeto de la solicitud.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 121)



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.7. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. <Artículo modificado por el artículo 22 del Decreto 1203 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

El área intervenida debe coincidir con el cuadro de áreas de los planos del respectivo proyecto.

Adicionalmente, y en caso de solicitar el cerramiento junto con otra modalidad de licencia, a los metros cuadrados “Factor Q” de esta última se sumarán los metros lineales del mismo.

Cuando en una licencia se autorice la ejecución de obras para el desarrollo de varios usos, la liquidación del Cargo Fijo “CF” corresponderá al del uso predominante y la liquidación del Cargo Variable “CV” se hará de manera independiente con base en el área destinada a cada uso.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de adecuación y ella no incluya la autorización para la ejecución de obras, solamente deberá cancelarse el Cargo Fijo “CF” de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el presente decreto, el cual se liquidará al 50%.

PARÁGRAFO 1o. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7o de la Ley 675 de 2001, la liquidación de las expensas por la expedición de licencias para desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, corresponderán a la etapa para la cual se solicita la respectiva licencia.

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.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 22 del Decreto 1203 de 2017, 'por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto número [1077](#) de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.292 de 12 de julio de 2017.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.2.6.6.8.7. 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.

El área intervenida debe coincidir con el cuadro de áreas de los planos del respectivo proyecto.

Adicionalmente, y en caso de solicitar el cerramiento junto con otra modalidad de licencia, a los metros cuadrados 'Factor Q' de esta última se sumarán los metros lineales del mismo.

Cuando en una licencia se autorice la ejecución de obras para el desarrollo de varios usos, la liquidación del cargo fijo 'Cf' corresponderá al del uso predominante y la liquidación del cargo variable 'Cv' se hará de manera independiente con base en el área destinada a cada uso.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de adecuación y ella no incluya la autorización para la ejecución de obras, solamente deberá cancelarse el cargo fijo 'Cf' de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el presente decreto, el cual se liquidará al 50%.

Cuando se trate de proyectos distintos a la vivienda de interés social individual en los que el solicitante aporte la revisión de los diseños y estudios efectuada por profesionales particulares, al valor de la liquidación del cargo variable se le descontará un 30%, siempre y cuando la revisión cubra los diseños estructurales, el estudio geotécnico y el diseño de los elementos no estructurales. Este descuento solo se aplicará una vez la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo resistentes defina el alcance y procedimiento de que trata el presente decreto.

PARÁGRAFO 1o. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, la liquidación de las expensas por la expedición de licencias para desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, corresponderán a la etapa para la cual se solicita la respectiva licencia.

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.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 122)

☐ ARTÍCULO 2.2.6.6.8.8. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 123)

☐ ARTÍCULO 2.2.6.6.8.9. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS. Las expensas que se generen a favor del curador urbano corresponderán a la etapa para la cual se solicita la respectiva licencia.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 124)

☐ 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.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 125)

☐ ARTÍCULO 2.2.6.6.8.11. EXPENSAS POR LICENCIAS DE SUBDIVISIÓN. Las solicitudes de licencias de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y subdivisión urbana generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente al momento de la radicación.

Las expensas por la expedición de licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo, se liquidarán sobre el área útil urbanizable de la siguiente manera:

De 0 a 1.000 m ²	Dos (2) salarios mínimos legales diarios.
De 1.001 a 5.000 m ²	Medio (0.5) salario mínimo legal mensual.
De 5.001 a 10.000 m ²	Un (1) salario mínimo legal mensual.
De 10.001 a 20.000 m ²	Uno y medio (1.5) salarios mínimos legales mensuales.
Más de 20.000 m ²	Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 126)

☐ ARTÍCULO 2.2.6.6.8.12. EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en los estratos 1, 2 y 3, generarán en favor del curador una expensa única equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación por cada unidad de vivienda. En estos casos, las expensas se liquidarán al 50%, según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 127)



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.13. EXPENSAS POR PRÓRROGAS DE LICENCIAS Y REVALIDACIONES. Las expensas por prórroga de licencias y revalidaciones serán iguales a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Tratándose de solicitudes individuales de vivienda de interés social será igual a dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 128)



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.14. EXPENSAS POR RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES. Las expensas a favor de los curadores urbanos por la expedición del acto de reconocimiento se liquidarán con base en la tarifa vigente para la liquidación de las licencias de construcción.

Cuando en el mismo acto administrativo se haga el reconocimiento de la edificación y se expida licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades salvo las modalidades de ampliación y reconstrucción, solo habrá lugar a la liquidación de expensas por el reconocimiento de la construcción.

PARÁGRAFO 1o. Para liquidar estas expensas, se aplicará lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo [2.2.6.6.8.3](#) del presente decreto.

PARÁGRAFO 2o. Tratándose de solicitudes individuales de reconocimiento de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en estratos 1, 2 y 3, se aplicará lo dispuesto en el artículo [2.2.6.6.8.12](#) del presente decreto y esta expensa también cubrirá la autorización para la ejecución de obras en una o varias de las modalidades de la licencia de construcción que sobre el predio se contemplen en el mismo acto administrativo que declare el reconocimiento. En todo caso, la autorización de las obras de construcción sobre el predio en que se localiza el inmueble objeto del reconocimiento, se sujetará a las normas urbanísticas que las autoridades municipales y distritales adopten para el efecto.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 129)



ARTÍCULO 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:

1. El ajuste de cotas de áreas por proyecto:

Estratos 1 y 2	Cuatro (4) salarios mínimos legales diarios.
Estratos 3 y 4	Ocho (8) salarios mínimos legales diarios.
Estratos 5 y 6	Doce (12) salarios mínimos legales diarios.

2. La copia certificada de planos causará una expensa de un (1) salario mínimo diario legal vigente por cada plano.

3. La aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal (m2 construidos):

Hasta 250 m ²	Un cuarto (0,25) del salario mínimo legal mensual.
De 251 a 500 m ²	Medio (0,5) salario mínimo legal mensual.
De 501 a 1.000 m ²	Un (1) salario mínimo legal mensual.
De 1.001 a 5.000 m ²	Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.
De 5.001 a 10.000 m ²	Tres (3) salarios mínimos legales mensuales.
De 10.001 a 20.000 m ²	Cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.
Más de 20.000 m ²	Cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

4. La autorización para el movimiento de tierras y construcción de piscinas (3m de excavación):

Hasta 100 m ³	Dos (2) salarios mínimos legales diarios.
De 101 a 500 m ³	Cuatro (4) salarios mínimos legales diarios.
De 501 a 1.000 m ³	Un (1) salario mínimo legal mensual.
De 1.001 a 5.000 m ³	Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.
De 5.001 a 10.000 m ³	Tres (3) salarios mínimos legales mensuales.
De 10.001 a 20.000 m ³	Cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.
Más de 20.000 m ³	Cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

5. La aprobación del proyecto urbanístico general de que trata el artículo [2.2.6.1.2.4.2](#) del presente decreto, generará una expensa en favor del curador urbano equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de

área útil urbanizable, descontada el área correspondiente a la primera etapa de la ejecución de la obra, sin que en ningún caso supere el valor de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

6. La modificación de plano urbanístico causará una expensa de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

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.

PARÁGRAFO 1o. Las consultas verbales sobre información general de las normas urbanísticas vigentes en el municipio o distrito no generarán expensas a favor del curador urbano.

PARÁGRAFO 2o. Tratándose de predios destinados a vivienda de interés social, la liquidación de expensas se hará teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo [2.2.6.6.8.12](#) del presente decreto.

PARÁGRAFO 3o. Los municipios y distritos podrán plantear al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la definición de otras actuaciones adicionales a las contempladas en el artículo [2.2.6.1.3.1](#) del presente decreto con su propuesta de expensas, las cuales deberán ser aprobadas mediante resolución del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Hasta tanto no se aprueben expensas para nuevas actuaciones, los curadores urbanos no podrán hacer cobros por conceptos diferentes a los establecidos en el presente decreto, so pena de la responsabilidad a que haya lugar por tal actuación.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 130)



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.16. PAGO DE EXPENSAS EN CASO DE FALTAS ABSOLUTAS DEL CURADOR URBANO. El pago de las expensas correspondientes a los expedientes en trámite de que trata el artículo [2.2.6.6.5.5](#) del presente decreto, en caso de falta absoluta del curador urbano, se realizará de la siguiente manera:

1. Los cargos fijos que se generen por la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción o sus modalidades, corresponderán al curador urbano ante el cual se radicó el proyecto.

2. Los cargos variables de las expensas que se causen por la expedición de licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción y sus modalidades, deberán ser canceladas por el solicitante al curador urbano que expida la licencia.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 131)



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.17. FACTURAS POR PAGO DE EXPENSAS. Los curadores urbanos deben expedir facturas por concepto de pago de las expensas, en los términos que para el efecto determine el Estatuto Tributario y demás normas que lo reglamenten.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 132)

SECCIÓN 9.

COMISIONES DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS.



ARTÍCULO 2.2.6.6.9.1. COMISIONES DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS. En desarrollo de lo dispuesto por el numeral 5 del artículo [101](#) de la Ley 388 de 1997, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ejercerá la función de coordinación y seguimiento de los curadores urbanos en cada municipio o distrito a través de las comisiones de veeduría, las cuales serán convocadas ordinariamente por el alcalde municipal o distrital como mínimo trimestralmente, o cuando por lo menos tres de sus miembros lo consideren necesario.

Las comisiones de veeduría estarán integradas así:

1. El alcalde municipal o distrital o su delegado quien la presidirá.
2. Un (1) representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano.
3. El personero municipal o distrital o su delegado.
4. Un (1) representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.
5. Un (1) representante de la Sociedad Colombiana de Ingenieros.

PARÁGRAFO 1o. Los representantes de que tratan los numerales 2, 4 y 5 del presente artículo, deberán tener conocimiento y experiencia mínima de un año en materia de desarrollo urbanístico.

PARÁGRAFO 2o. El presidente a solicitud de los miembros de la comisión de veeduría de las curadurías urbanas podrá invitar a las sesiones de la Comisión a las personas naturales o jurídicas que estime conveniente, cuando la naturaleza del tema a tratar requiera la participación de ellas.

PARÁGRAFO 3o. Para la designación del representante de que trata el numeral 2 del presente artículo, los alcaldes municipales convocarán públicamente a sus representantes legales para que efectúen la correspondiente elección.

El representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano, será elegido para un periodo de dos años, el cual se empezará a contar a partir del 1o de enero de 2011. En consecuencia, la elección de dicho representante se realizará en el año inmediatamente anterior a la fecha señalada.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 133)



ARTÍCULO 2.2.6.6.9.2. FUNCIONES DE LAS COMISIONES DE VEEDURÍA. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.

3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 134).

CAPÍTULO 7.

PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA.

SECCIÓN 1.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.
Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones
ISSN 2256-1633
Última actualización: 5 de julio de 2020

