

CURADOR URBANO 1 DE YOPAL

MANUAL DE COBRO DE EXPENSAS

Cargos Fijos y Variables — Decreto 1890 de 2021

*Guía técnica para la liquidación, cobro y sustentación de expensas
ante los curadores urbanos de Colombia*

Marco normativo: Decreto 1077 de 2015 (Arts. 2.2.6.6.8.3 a 2.2.6.6.8.15),
modificado por el Decreto 1890 de 2021, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

1. Introducción y Marco Normativo

El presente manual tiene como objetivo explicar, de forma clara y visual, el procedimiento para la liquidación y el cobro de las expensas a cargo de los curadores urbanos en Colombia, de acuerdo con el Decreto 1890 de 2021, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Este decreto modificó parcialmente el Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio), en desarrollo del artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, que ordenó migrar el cálculo de todos los cobros, tasas y tarifas del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV) hacia la Unidad de Valor Tributario (UVT), fijada anualmente por la DIAN.

La UVT se actualiza cada año. Todo cálculo debe realizarse con el valor de la UVT vigente al momento de la liquidación, publicado por la DIAN mediante resolución.

2. ¿Qué son las Expensas del Curador Urbano?

Las expensas son los valores que los particulares deben pagar a los curadores urbanos como remuneración por el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y demás actuaciones a su cargo. Los curadores urbanos son particulares que ejercen una función pública, seleccionados por concurso de méritos, y su remuneración no proviene del presupuesto público sino directamente de quienes solicitan sus servicios.

El decreto distingue dos componentes principales dentro de la fórmula de liquidación:

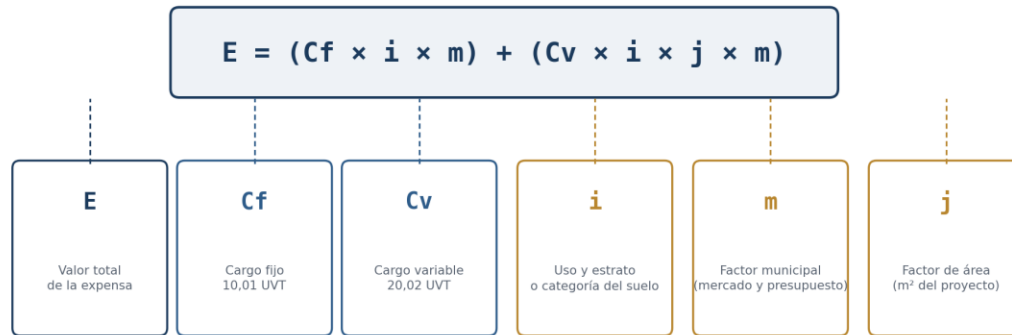
- Cargo Fijo (Cf): cubre la revisión formal de la solicitud y se paga al momento de la radicación.
- Cargo Variable (Cv): cubre el estudio de viabilidad técnica y jurídica del proyecto, y se liquida en función del área y el uso solicitados.

3. Fórmula General de Liquidación

El Artículo 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015 (modificado por el Art. 1 del Decreto 1890 de 2021) establece la ecuación única nacional para liquidar el valor total de la expensa (E):

Fórmula General de Liquidación de Expensas

Decreto 1077 de 2015 · Art. 2.2.6.6.8.3 (modificado por el Decreto 1890 de 2021)



UVT = Unidad de Valor Tributario, fijada anualmente por la DIAN.
Los curadores están obligados a exhibir estos valores en lugar visible (Parágrafo 2°).

Donde:

- E: valor total de la expensa a pagar.
- Cf: cargo fijo — tarifa única nacional de 10,01 UVT.
- Cv: cargo variable — tarifa única nacional de 20,02 UVT.
- i: factor de uso, estrato o categoría del suelo (vivienda, institucional, comercial, industrial).
- m: factor municipal, según el tamaño del mercado y la categoría presupuestal del municipio o distrito.
- j: factor de área, que regula la relación entre el valor de la expensa y los metros cuadrados (Q) solicitados.

4. Cargo Fijo (Cf)

4.1 Definición y valor

El cargo fijo corresponde a la tarifa única nacional de 10,01 UVT y remunera la revisión formal de los documentos exigidos para radicar la solicitud de licencia. Se calcula como: $Cf \text{ total} = 10,01 \text{ UVT} \times i \times m$.

4.2 Momento y condiciones de pago

- Es requisito de radicación: sin el pago del Cf, la solicitud de licencia de urbanismo o construcción no puede radicarse (Art. 2.2.6.6.8.5).
- No es reembolsable: el valor pagado no se reintegra si la solicitud es negada o si el interesado desiste del trámite.
- En licencias simultáneas (p. ej. urbanización y construcción), el cargo fijo se aplica de manera individual por cada licencia (Art. 2.2.6.6.8.8).

5. Cargo Variable (Cv)

5.1 Definición y valor

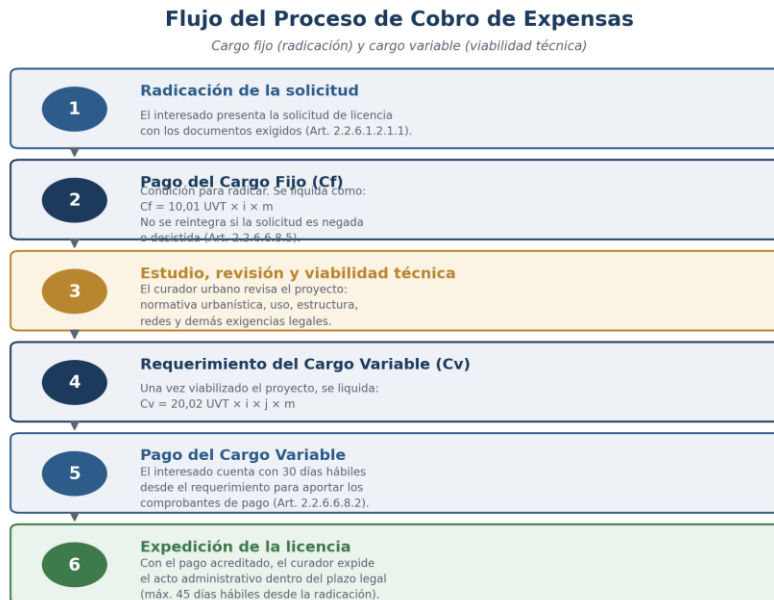
El cargo variable corresponde a la tarifa única nacional de 20,02 UVT y remunera el estudio de viabilidad técnica y jurídica del proyecto. Se calcula como: $Cv \text{ total} = 20,02 \text{ UVT} \times i \times j \times m$.

5.2 Momento y condiciones de pago

- Se liquida una vez el curador determina la viabilidad del proyecto y requiere al interesado los comprobantes de pago.
- El interesado cuenta con un plazo de 30 días hábiles, contados desde el requerimiento, para aportar los comprobantes de pago de impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones o participaciones y expensas (Art. 2.2.6.6.8.2).
- El curador debe expedir el acto administrativo que concede la licencia dentro de un plazo máximo de 45 días hábiles desde la radicación completa de la solicitud.

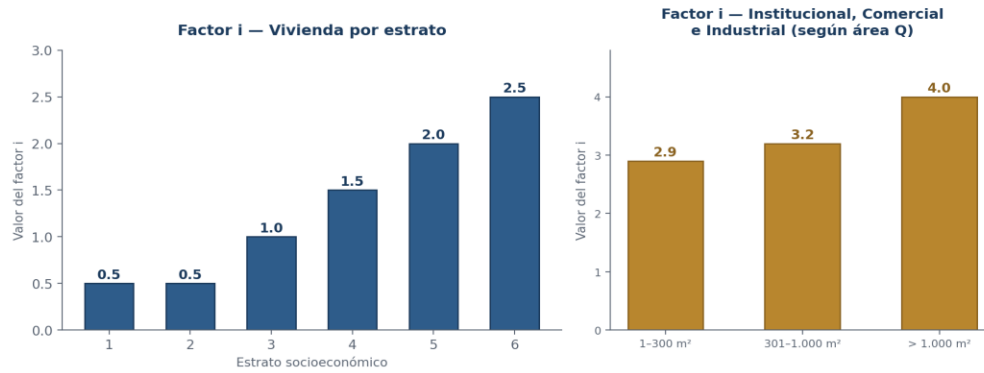
6. Flujo del Proceso de Cobro

El siguiente esquema resume la secuencia completa del proceso, desde la radicación hasta la expedición de la licencia:



7. Factor i — Uso, Estrato y Categoría del Suelo

El factor i diferencia la tarifa según el destino económico y el estrato socioeconómico del predio objeto de la licencia. A mayor estrato o mayor complejidad de uso, mayor es el factor aplicado.

Factor i — Uso, estrato y categoría del suelo (Decreto 1890 de 2021)

Para usos institucionales, comerciales e industriales, el factor i no depende del estrato sino del número de metros cuadrados (Q) objeto de la solicitud, agrupados en tres rangos: de 1 a 300 m² (i = 2,9), de 301 a 1.000 m² (i = 3,2) y más de 1.001 m² (i = 4,0).

8. Factor m — Factor Municipal

El factor m ajusta el valor de la expensa según el tamaño del mercado inmobiliario y la categorización presupuestal de cada municipio o distrito donde opera la curaduría urbana. Su finalidad es equilibrar el cobro entre ciudades con dinámicas de mercado muy distintas.

- El factor m es asignado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante resolución específica, con base en un estudio técnico presentado por las autoridades municipales o distritales.
- Cada curaduría urbana debe conocer y aplicar el valor de m correspondiente a su municipio o distrito, el cual puede variar entre curadurías de una misma ciudad si fueron designadas en momentos distintos.
- El valor vigente de m debe estar disponible en un lugar visible de la curaduría, junto con Cf, Cv y las tablas de los factores i y j (Parágrafo 2°, Art. 2.2.6.6.8.3).

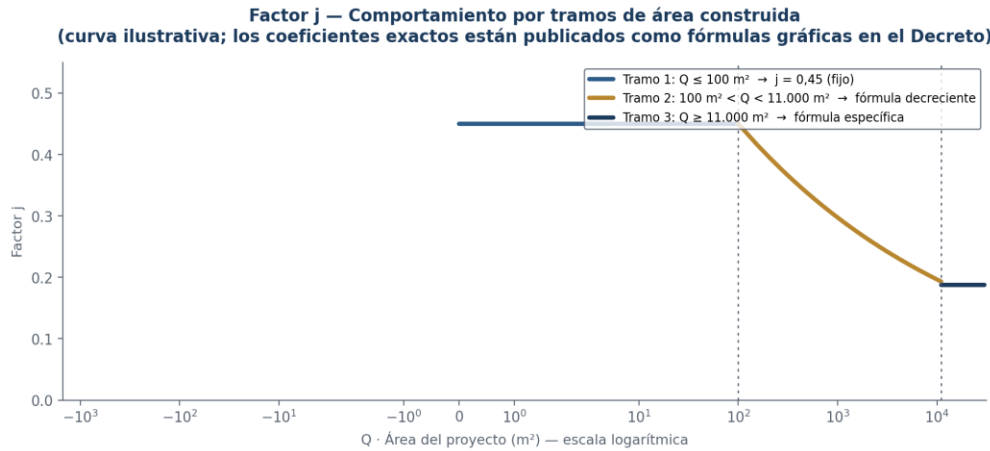
Recomendación operativa: mantener actualizado en el expediente y en la resolución interna de tarifas el valor exacto de m asignado a la curaduría, con la referencia de la resolución del Ministerio de Vivienda que lo estableció.

9. Factor j — Factor de Área

El factor j regula la proporcionalidad entre el valor del cargo variable y la cantidad de metros cuadrados (Q) del proyecto. El decreto define tres tramos de cálculo:

- Proyectos de construcción iguales o menores a 100 m²: j = 0,45 (valor fijo).
- Proyectos de construcción superiores a 100 m² e inferiores a 11.000 m²: j se calcula mediante una fórmula decreciente en función de Q, publicada como fórmula gráfica en el decreto.
- Proyectos de construcción superiores a 11.000 m²: aplica una fórmula específica, también publicada como fórmula gráfica.

- Para licencias de urbanismo y parcelación existe una fórmula independiente (numeral 4.4 del Art. 1°), aplicada sobre el área bruta del predio.



Las expresiones matemáticas exactas de los tramos 2, 3 y de urbanismo/parcelación están publicadas por el Ministerio como fórmulas gráficas dentro del texto oficial del Decreto 1890 de 2021 (Art. 1, numerales 4.2, 4.3 y 4.4). Se recomienda tenerlas impresas o disponibles digitalmente en el software de liquidación de la curaduría, junto con la fuente oficial.

10. Ejemplo Práctico de Liquidación

A continuación se presenta un ejemplo ilustrativo del procedimiento de cálculo para una vivienda de estrato 3:

Ejemplo Práctico de Liquidación

Vivienda estrato 3 · Proyecto de 250 m² · UVT 2026 (valor de referencia \$49.799)

Datos del proyecto

- Estrato 3 $\rightarrow i = 1,0$
- Área $Q = 250 \text{ m}^2 \rightarrow j = 0,45$ ($\leq 100 \text{ m}^2$... si $Q > 100$, j de tramo 2)
- Factor municipal $m =$ valor asignado al municipio

1. Cargo Fijo (al radicar)

$Cf = 10,01 \text{ UVT} \times i \times m$
 $Cf = 10,01 \times 1,0 \times m \rightarrow$ se paga de inmediato, no se reintegra si la solicitud se niega o desiste

2. Cargo Variable (tras viabilidad)

$Cv = 20,02 \text{ UVT} \times i \times j \times m$
 Se paga dentro de los 30 días hábiles siguientes al requerimiento

3. Total de la expensa

$E = Cf + Cv$
 $E = (10,01 \times i \times m) + (20,02 \times i \times j \times m)$

Consideraciones importantes

- Si el proyecto es de Vivienda de Interés Social (VIS), la expensa total se liquida al 50% (Art. 11, Ley 810 de 2003).
- Igual beneficio del 50% aplica a licencias y reconocimientos de dotacionales públicos de salud, educación y bienestar social de entidades estatales.
- Vivienda VIS unifamiliar/bifamiliar en estratos 1, 2 y 3: expensa única de 8,34 UVT por unidad, liquidada al 50%.
- El factor m (municipal) es fijado por el Ministerio de Vivienda mediante resolución específica para cada municipio o distrito con curador urbano designado — debe consultarse el valor vigente para cada curaduría.

11. Casos Especiales y Beneficios Tarifarios

11.1 Vivienda de Interés Social (VIS)

Conforme al artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas se liquidan al cincuenta por ciento (50%) cuando se trata de solicitudes de licencia de vivienda de interés social.

Para vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en estratos 1, 2 y 3, la expensa es única, equivalente a 8,34 UVT por cada unidad de vivienda, y se liquida igualmente al 50% (Art. 2.2.6.6.8.12).

11.2 Proyectos dotacionales públicos

Para todas las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social, cuya titularidad corresponda a entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva (nacional, departamental, municipal o distrital), las expensas se liquidan al 50% de los valores establecidos en el decreto.

11.3 Licencias de subdivisión

Las licencias de subdivisión rural o urbana generan una expensa única de 25,02 UVT al momento de la radicación. Para la modalidad de reloteo, la expensa se liquida sobre el área útil urbanizable, según la siguiente tabla:

Área objeto de reloteo	Expensa (UVT)
De 0 a 1.000 m ²	1,67 UVT
De 1.001 a 5.000 m ²	12,51 UVT
De 5.001 a 10.000 m ²	25,02 UVT
De 10.001 a 20.000 m ²	37,53 UVT
Más de 20.000 m ²	50,05 UVT

11.4 Prórrogas y revalidaciones

Las expensas por prórroga de licencias y revalidaciones son de 25,02 UVT. Para solicitudes individuales de vivienda de interés social, el valor se reduce a 1,67 UVT. Las segundas prórrogas y segundas revalidaciones (régimen transitorio) equivalen a 50,05 UVT.

12. Expensas por Otras Actuaciones

El artículo 2.2.6.6.8.15 autoriza a los curadores urbanos a cobrar expensas por actuaciones adicionales, siempre que se ejecuten de manera independiente a la expedición de la licencia:

Actuación	Expensa
Ajuste de cotas de área — Estratos 1 y 2	3,34 UVT
Ajuste de cotas de área — Estratos 3 y 4	6,67 UVT

Actuación	Expensa
Ajuste de cotas de área — Estratos 5 y 6	10,01 UVT
Copia certificada de planos (por cada uno)	0,834 UVT
Aprobación PH — hasta 250 m ²	6,26 UVT
Aprobación PH — 251 a 500 m ²	12,51 UVT
Aprobación PH — 501 a 1.000 m ²	25,02 UVT
Aprobación PH — 1.001 a 5.000 m ²	50,05 UVT
Aprobación PH — 5.001 a 10.000 m ²	75,07 UVT
Aprobación PH — 10.001 a 20.000 m ²	100,09 UVT
Aprobación PH — más de 20.000 m ²	125,11 UVT
Movimiento de tierras / piscinas — hasta 100 m ³	1,67 UVT
Movimiento de tierras / piscinas — 101 a 500 m ³	3,34 UVT
Movimiento de tierras / piscinas — 501 a 1.000 m ³	25,02 UVT
Movimiento de tierras / piscinas — 1.001 a 5.000 m ³	50,05 UVT
Movimiento de tierras / piscinas — 5.001 a 10.000 m ³	75,07 UVT
Movimiento de tierras / piscinas — 10.001 a 20.000 m ³	100,09 UVT
Movimiento de tierras / piscinas — más de 20.000 m ³	125,11 UVT
Aprobación de proyecto urbanístico general	8,34 UVT / c/5.000 m ² (máx. 125,11 UVT)
Modificación de plano urbanístico	25,02 UVT
Concepto de norma urbanística	8,34 UVT
Concepto de uso del suelo	1,67 UVT

Las consultas verbales sobre información general de las normas urbanísticas vigentes en el municipio o distrito NO generan expensas a favor del curador urbano (Parágrafo 1°, Art. 2.2.6.6.8.15).

13. Tabla Resumen de Referencia Rápida

Concepto	Cargo Fijo (Cf)	Cargo Variable (Cv)	Momento de pago
Licencias de parcelación, urbanización y construcción	10,01 UVT	20,02 UVT	Cf al radicar / Cv al requerimiento

Concepto	Cargo Fijo (Cf)	Cargo Variable (Cv)	Momento de pago
Subdivisión (rural / urbana)	25,02 UVT (única)	—	Al radicar
VIS unifamiliar / bifamiliar (estr. 1-3)	8,34 UVT × 50%	—	Al radicar, por unidad
Prórrogas y revalidaciones	25,02 UVT	—	Al solicitar

14. Recomendaciones para la Curaduría

- Publicar en lugar visible el cargo fijo, el cargo variable, el factor municipal m y las tablas de los factores i y j , tal como lo exige el Parágrafo 2° del Art. 2.2.6.6.8.3.
- Actualizar anualmente el valor de la UVT en las herramientas de liquidación (hojas de cálculo, software o resoluciones internas).
- Verificar el factor m específico asignado a la curaduría mediante la resolución del Ministerio de Vivienda que lo estableció, dado que puede variar entre curadurías de un mismo municipio.
- Documentar cada liquidación con el detalle de los factores aplicados (i , m , j) para garantizar trazabilidad y transparencia frente a los solicitantes y entes de control.
- Verificar en cada solicitud si aplican los beneficios de VIS o de entidades públicas antes de liquidar el 100% de la tarifa.

Fuente normativa: Decreto 1890 de 2021 (Diario Oficial No. 51.903 del 30 de diciembre de 2021), Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que modifica los artículos 2.2.6.6.8.3, 2.2.6.6.8.11, 2.2.6.6.8.12, 2.2.6.6.8.13 y 2.2.6.6.8.15 del Decreto 1077 de 2015. Este manual tiene fines informativos y operativos internos; para la aplicación de casos particulares debe consultarse siempre el texto oficial vigente del decreto y sus actualizaciones.