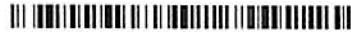


2016EE0030820



 MINVIVIENDA

Bogotá, D.C

Arquitecta

**MONICA VILLALOBOS LEAL**

Curadora Urbana No. 2 Santa Marta

[mwillalobos@curaduriaurbana2smta.com](mailto:mwillalobos@curaduriaurbana2smta.com)

[villaloboslealm@gmail.com](mailto:villaloboslealm@gmail.com)

Carrera 4 No. 18-02

Santa marta

**Asunto:** Radicados. 2016ER0021785; 2016ER0024083 y 2016IE0003908.  
Concepto otras actuaciones urbanísticas.

Respetada Señora Villalobos:

En atención al oficio del asunto, mediante el cual eleva consulta a este Ministerio, sobre otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias urbanísticas, de manera atenta se brinda respuesta a su solicitud, en los siguientes términos:

*"¿Puede la administración Distrital de Santa Marta directa o a través de sus secretaría de planeación, expedir conceptos de uso del suelo y de norma?"*

*¿Si la respuesta a la anterior pregunta es positiva, ¿Puede la Administración Distrital de Santa Marta o su secretaria de planeación, cobrar una tarifa para expedir los conceptos de uso de suelo y de norma?"*

*¿Si la respuesta a la anterior pregunta es positiva por favor sírvase indicar el fundamento normativo de la misma y si se requiere agotar un trámite especial, para que la Administración pueda expedir las solicitudes de Conceptos de uso de suelo y de norma urbanística a saber: Acuerdo Distrital, Decreto, etc. Igualmente, defina que alcance tributario tendría ese eventual cobro: impuesto, tasa o contribución?"*

*¿Puede la Administración Distrital de Santa Marta, concesionar, obviamente a un particular, lógicamente distinto de las Curadurías Urbanas, la facultad de expedir Concepto de uso de suelo y de norma urbanística, sin perjuicio de las competencias ya asignadas a las Curadurías Urbanas Para que dicho tercero expida, cobre y se lucre de dicha actividad, a pesar de las competencias ya asignadas por Ley a las Curadurías Urbanas?"*



Al respecto, el artículo 10º del Decreto 2218 de 2015, modificatorio del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015<sup>1</sup> definió a las "otras actuaciones" así: "Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia (...)" dentro de las cuales se encuentran: 1. el ajuste de cotas de áreas, 2. concepto de norma urbanística, 3. concepto de uso del suelo, 4. copia certificada de planos, 5. aprobación de los planos de propiedad horizontal, 6. autorización para el movimiento de tierras, 7. aprobación de piscinas y 8. Modificación de planos urbanísticos, 9. Bienes destinados a uso público o con vocación de uso público. 10. Certificado de Revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10.

En cuanto al concepto de norma urbanística, de uso del suelo, los numerales 2 y 3 del artículo 10 del Decreto 2218 de 2015, señaló:

2. **"Concepto de norma urbanística.** *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital **competente para expedir licencias** o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas". (énfasis fuera de texto)*
3. **"Concepto de uso del suelo.** *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital **competente para expedir licencias** o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas". (énfasis fuera de texto).*

En este entendido, cuando la norma se refiere a las actuaciones que puede adelantar el curador urbano o la autoridad municipal competente, debe entenderse que en aquellos municipios donde se opte por la figura del curador

<sup>1</sup> "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"



urbano, será éste quien ostente la competencia para adelantar el estudio, trámite y expedición de las licencias, así como de las otras actuaciones vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos que se puedan ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se incluyen los conceptos de norma, de uso del suelo. En caso contrario, cuando no exista curador urbano, esta función será ejercida por la autoridad municipal o distrital competente. Ello en consideración a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.3 Competencia el Decreto 1077 de 2015:

**"ARTICULO 2.2.6.1.1.3 Competencia.** *El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente".* (énfasis fuera de texto).

Ahora bien, en caso de que en un municipio no se cuente con la figura del curador urbano, resulta necesario resaltar que no se podrá cobrar por dicho trámite, toda vez que en relación con el régimen de las expensas el parágrafo 4º del artículo 2.2.6.6.8.1. "Expensas por los trámites ante los curadores urbanos" del Decreto 1077 de 2015, dispuso que "....en ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas" así:

**"ARTICULO 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. (...)*

**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*". (énfasis fuera de texto).

Lo anterior en consideración, a que por disposición expresa del Gobierno Nacional, las expensas por otras actuaciones, podrán cobrarse de manera exclusiva por parte de los curadores urbanos, siempre y cuando éstas se ejecuten de manera independiente a la expedición de la licencia. En efecto, el artículo 2.2.6.6.8.15 "Expensas por otras actuaciones", señala:

**"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:**

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." (Énfasis fuera de texto).

Ahora bien, para efectos de absolver su consulta sobre si puede la Administración Municipal o Distrital por intermedio de su secretaria de planeación, expedir conceptos de uso del suelo y cobrar una tarifa para expedir estos conceptos, resulta necesario precisar, que si bien los curadores urbanos están facultados para expedir los conceptos que se encuentren vinculados con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos que se puedan ejecutar en el desarrollo de la licencia urbanística o independientemente en razón de la solicitud de otras actuaciones, ello no obsta para que las oficinas de planeación municipal o distrital, puedan a su vez en el ejercicio de sus funciones expedir los conceptos de uso del suelo y de norma que les sean solicitados en virtud del derecho de petición que les asiste a los ciudadanos de acuerdo al artículo 23 de la Constitución Política y los artículos 13 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, sin que esto los faculte para hacer cobro alguno de expensas por este concepto, debido a la función pública que ejercen.

Finalmente respecto de la posibilidad de concesionar a un particular distinto de los curadores urbanos el ejercicio de esta función, debe indicarse que, ello no es viable, en la medida que dicha función es pública, y solo puede ser ejercida por el curador urbano donde exista, o por la administración municipal si no lo hubiere.

El presente concepto se emite en el marco de las competencias establecidas para este Ministerio en el Decreto Ley 3571 de 2011, por lo que emite el mismo de manera general, dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, aclarando que no comprende la solución directa del problema específico, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del C.P.A.C.A.

Cordialmente



**ALONSO CARDENAS SPITTIA**

Director de Espacio Urbano y Territorial



Elaboró: K. Jaimes / Revisó: C. Giner

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 3420

www.minvivienda.gov.co

