



# TARIFAS

## CURADURÍA URBANA 2 PIEDECUESTA / 2024

Acorde con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015, 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.

Las solicitudes de licencias presentadas ante los Curadores generan un cargo fijo, que debe ser cancelado al momento de la radicación de la solicitud, y un cargo variable, que se genera con la viabilidad del proyecto y que debe ser cancelado para la expedición de la correspondiente licencia.

Los cargos fijos y variables tienen unos factores distintos para cada municipio o distrito, igualmente su liquidación depende del uso, el área del proyecto, el estrato.

Las licencias de subdivisión, la prórroga y revalidación de la licencia, como las otras actuaciones también generan el pago de un cargo único. (Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.8.1, modificado por el artículo 21 Decreto Nacional 1203 de 2017, artículo 2.2.6.6.8.3 y artículo 2.2.6.6.8.4).

### 1 Valor Unidad de Valor Tributario (UVT) año 2024

Durante 2024 la Unidad de Valor Tributario (UVT) se fijó en **\$47.065 pesos**, según lo estableció la DIAN a través de la Resolución 000187 del 28 de noviembre de 2023.

### 2 Fórmula Expensas

(Decreto 1077 de 2015 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, modificados por el Decreto 1890 de 2021 y artículo 2.2.6.6.8.4)

A partir de diciembre del 2021 se generan dos modificaciones en la fórmula de cobro de las expensas:

La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo fijo (Cf) será igual a 10,01 Unidad de Valor Tributario -UVT.

La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo variable (Cv) será igual a 20,02 Unidad de Valor Tributario -UVT.

Con lo anterior tenemos que los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = (Cf \times i \times m) + (Cv \times i \times j \times m)$$

Donde:

E: Expresa el valor total de la expensa

Cf: Cargo fijo (10.01\* UVT)

Cv: Cargo variable (20.02 + UVT)

i: Factor de uso, estrato, clase de suelo

m: Categoría municipal combina tamaño de mercado y categorización presupuestal



j: Factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud

La ecuación, se encuentra dividida en (2) dos partes: La izquierda, con los factores que sirven para calcular los costos fijos que genera la solicitud de una licencia urbanística y, la derecha de signo suma, donde se encuentran los factores para el cálculo de los costos variables que se pueden originar por el trámite hasta su culminación

### 2.1 Cargo fijo (Cf):

Compensa los gastos en los que incurre el curador por la prestación del servicio y se causan con la sola solicitud al momento de la radicación del proyecto o estudio. Es decir, si el solicitante retira la solicitud, el cargo se causa y debe ser pagado por el solicitante.

$$Cf = 10.01 * UVT$$

El pago del cargo fijo se causa al momento de radicar el proyecto ante la Curaduría Urbana y no se prevé la devolución del mismo en tanto el curador y su equipo realizaron las actuaciones. correspondientes para la recepción, estudio y/o pronunciamiento.

### 2.2 Cargo variable (Cv):

Los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable "Cv" se destinarán a los gastos que demanda la prestación del servicio, y remuneración del curador, situación que deberá evidenciarse en la contabilidad.

$$Cv = 20.02 * UVT$$

Para cualquier proyecto de licenciamiento el usuario deberá contar con el acta de viabilidad de su solicitud comunicada por el Curador Urbano quien además adjuntará la preliquidación correspondiente al cargo variable para lo que el usuario contará con 30 días hábiles para emitir los pagos de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias.

### 2.3 Factor (i) Artículo 2.2.6.6.8.3 Decreto 1077 de 2015

Para definirlo se estiman dos tablas categorizadas, por estrato de vivienda y por categoría de usos:

El factor (i) por estrato de vivienda:

La estratificación socioeconómica es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales, para conocer a cuál de los seis estratos pertenece una vivienda, lo primero con lo que debe contar es la dirección del predio que se quiere consultar, con esta información las Secretarías de Planeación generan un reporte de estratificación; también se puede consultar el estrato mediante el número de Matrícula Inmobiliaria, Cédula Catastral, Código de Lote o CHIP de la vivienda o predio.

Al realizar la radicación de la solicitud, se debe diligenciar el Formulario Único Nacional en donde se especifica el tipo de vivienda (VIP, VIS, NO VIS) y el estrato socioeconómico vigente al momento de la solicitud, el cual debe ser el asignado en el recibo del impuesto predial, el boletín de nomenclatura o el documento idóneo de cada municipio.

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:



$$J = \frac{3.8}{0.12 + \left(\frac{800}{q}\right)}$$

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

4.3 j de construcción para proyectos superiores a 11.000 m<sup>2</sup>:

$$J = \frac{4}{0.025 + \left(\frac{2000}{q}\right)}$$

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

**Parágrafo 1.** 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 2.** 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.

#### 2.4 Factor municipal (m):

Corresponde a la categorización de clasificación del municipio, esta categorización obedece a cuatro criterios:

- número de habitantes,
- ingresos corrientes de libre destinación,
- importancia económica y
- situación geográfica.

Este factor lo determina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de acto administrativo, en el cual se aprueba el estudio técnico presentado por las autoridades municipales y distritales, viabilizando la designación de curadores y determinado el factor municipal para la liquidación de expensas.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de la Resolución No. 205 de 2013, adoptó la metodología para definir la viabilidad de designar curadores urbanos por primera vez o adicionar el número de los ya existentes y determinar desde luego el factor municipal a partir del análisis del mercado municipal, el promedio anual de metros licenciados y número de licencias, proyección de costos de operación y la categoría fiscal del municipio.

El porcentaje fijado por concepto de factor municipal para Piedecuesta se encuentra especificado en el siguiente cuadro:

Municipio/Distrito	Valor del factor m
Piedecuesta	0,713

#### 2.5 Factor (j):

Es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud, en donde expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud, y se determina aplicando las siguientes ecuaciones:

##### 2.5.1 Licencias Urbanísticas

Tipo de Licencia	Área (m <sup>2</sup> ) proyecto	
Construcción	Menor o igual a 100 m <sup>2</sup>	0,45
Construcción	Superior a 100 m <sup>2</sup> y menor a 11.000 m <sup>2</sup>	j=3.8/(0.12+(800/Q))
Construcción	Mayor a 11.000 m <sup>2</sup>	j=2.2/(0.018+(800/Q))



Urbanismo y Parcelación	$j=4/(0.025+(2000/Q))$
-------------------------	------------------------

### 2.5.2 Licencias de subdivisión y reloteo

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 25,02 Unidad de Valor Tributario - UVT 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 <sup>2</sup>	1,67 UVT
De 1.001 a 5.000 m <sup>2</sup>	12,51 UVT
De 5.001 a 10.000 m <sup>2</sup>	25,02 UVT
De 10.001 a 20.000 m <sup>2</sup>	37,53 UVT
Más de 20.000 m <sup>2</sup>	50,05 UVT

### 2.5.3 Licencia de construcción individual de vivienda de interés social unifamiliar bifamiliar

Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social unifamiliar bifamiliar en los estratos 1, 2 y 3, generarán en favor del curador una expensa única equivalente a 8,34 Unidad de Valor Tributario – UVT 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.

### 2.5.4 Expensas por Prórroga de licencias y Revalidaciones

Las expensas por prórroga de licencias y revalidaciones serán iguales a 25.02 Unidad de Valor Tributario – UVT. Tratándose de solicitudes individuales de vivienda de interés social será igual a 1,67 Unidad de Valor Tributario – UVT.

## 3 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 decreto 1077 de 2015:

### 3.1 Ajuste de cotas de áreas por proyecto:

Estratos 1 y 2	3,34 UVT
Estratos 3 y 4	6,67 UVT
Estratos 5 y 6	10,01 UVT

### 3.2 Copia certificada de planos

Causará una expensa de 0,834 UVT vigente por cada plano.

### 3.3 Aprobación de los planos de Propiedad Horizontal (m<sup>2</sup> construidos):

Hasta 250 m <sup>2</sup>	6,26 UVT
De 251 a 500 m <sup>2</sup>	12,51 UVT
De 501 a 1.000 m <sup>2</sup>	25,02 UVT
De 1.001 a 5.000 m <sup>2</sup>	50,05 UVT
De 5.001 a 10.000 m <sup>2</sup>	75,07 UVT
De 10.001 a 20.000 m <sup>2</sup>	100,09 UVT
Más de 20.000 m <sup>2</sup>	125,11 UVT

### 3.4 La autorización para el movimiento de tierras y construcción de piscinas (3m de excavación)

Hasta 100 m <sup>3</sup>	1,67 UVT
De 101 a 500 m <sup>3</sup>	3,34 UVT
De 501 a 1.000 m <sup>3</sup>	25,02 UVT
De 1.001 a 5.000 m <sup>3</sup>	50,05 UVT
De 5.001 a 10.000 m <sup>3</sup>	75,07 UVT
De 10.001 a 20.000 m <sup>3</sup>	100,09 UVT
Más de 20.000 m <sup>3</sup>	125,11 UVT



### 3.5 Aprobación del Proyecto Urbanístico General

La aprobación del proyecto urbanístico general generará una expensa en favor del curador urbano equivalente a 8,34 UVT por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) 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 125,11 UVT.

### 3.6 Modificación de Plano Urbanístico

La modificación de plano urbanístico causará una expensa de 25,02.

### 3.7 Conceptos de Norma Urbanística

Los conceptos de norma urbanística generarán una expensa única equivalente a 8,34 UVT al momento de la solicitud.

### 3.8 Conceptos de Uso del Suelo

Los conceptos de uso del suelo generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a 1,67 UVT al momento de la solicitud.

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

