



## Superintendencia de Notariado y Registro



### INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA

IA-2025-000003-9

**DS-100**

**Bogotá, D.C., 8 de septiembre de 2025**

**PARA:** CURADORES URBANOS DEL PAÍS

**DE:** ROOSVELT RODRIGUEZ RENGIFO  
Superintendente de Notariado y Registro

**Asunto:** REGISTRO CONTABLE Y FACTURACIÓN DE LAS EXPENSAS  
PERCIBIDAS POR LOS CURADORES URBANOS

Respetados Curadores, reciban un cordial saludo,

En cumplimiento de las facultades legales, especialmente de las conferidas en la Ley 1796 de 2016, que atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones de inspección, vigilancia y control de la función pública que ejercen los curadores urbanos, informamos que, en el marco de las visitas (generales o especial) adelantadas en las vigencias 2024 y 2025, se han identificado hallazgos reiterativos en el registro contable y el proceso de facturación de los curadores urbanos. Por ello, en ejercicio de la facultad de vigilancia preventiva, se realizarán precisiones dirigidas a mejorar el conocimiento y la comprensión de las disposiciones normativas, reglamentarias y regulatorias sobre la materia.

Asimismo, se impartirán instrucciones con el fin de fortalecer el cumplimiento de dichas normativas.

#### **1. Registro Único Tributario – RUT**

Es el mecanismo único de identificación, ubicación y clasificación de personas y entidades que, por su calidad de contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y no contribuyentes declarantes de ingresos y patrimonio, responsables del régimen común y los pertenecientes al simplificado, agentes retenedores, usuarios aduaneros u otros sujetos obligados, deban inscribirse ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).



## Superintendencia de Notariado y Registro

Respecto a la inscripción en el RUT, los curadores urbanos deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- La inscripción en el RUT deberá cumplirse en forma previa al inicio de la actividad económica ante las oficinas competentes, en los términos establecidos en el artículo 12 de la Ley 2155 de 2021, por lo tanto, el curador urbano deberá inscribirse ante la autoridad tributaria si al momento de la posesión no cuenta con este registro.
- La actividad económica del curador urbano se encuentra clasificada bajo el código **CIU 6910 - Actividades jurídicas**; por lo tanto, esta será la actividad económica con la cual deberá inscribirse en el RUT o, en caso de ya estar inscrito bajo otra actividad, realizar la actualización correspondiente.
- En la sección “Responsabilidades, Calidades y Atributos” del RUT, deberán registrarse las responsabilidades tributarias inherentes al ejercicio de la función. Entre estas se destacan los siguientes códigos: 48 - Impuesto sobre las Ventas (IVA), 52 - Facturador Electrónico y 42 - Obligado a llevar contabilidad.

### 2. Contabilidad del Curador Urbano

El curador urbano es un particular que ejerce una función pública, consistente en estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas, así como de realizar otras actuaciones dentro de su competencia. Conforme con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.8.1 del Decreto 1077 de 2015, está **obligado a llevar contabilidad**, en los siguientes términos:

**“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” (Mayúscula y subrayado fuera de texto)*

En ese contexto, es importante destacar que, al estar el curador urbano obligado a llevar contabilidad, no solo cumple con una obligación legal, sino que también adquiere una serie de responsabilidades en el ámbito contable y tributario. Esto implica la adecuada gestión y registro de los ingresos, gastos y demás operaciones económicas relacionadas con su función.



## Superintendencia de Notariado y Registro

### 2.1. Estructura técnica de la contabilidad

La estructura técnica requerida para la contabilización de las expensas percibidas por los curadores urbanos debe permitir la adecuada identificación de los hechos económicos relacionados con la relación ingreso-gasto conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.1 del Decreto 1077 de 2015. En este entendido, resulta pertinente traer a colación el Concepto No. 0479 del 28 de noviembre de 2022, emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, bajo el tema Curadores Urbanos, en el cual se señala lo siguiente:

*“Ahora bien, en relación con la pregunta es importante aclarar que siendo la contabilidad una sola, como se expuso por este organismo en el concepto 2022-0432: “una cosa son los libros de contabilidad donde se condensan las operaciones económicas realizadas mediante los registros, y otra la estructura técnica para el manejo de los mismos mediante las cuentas, subcuentas y auxiliares, que pueden y para el caso de su consulta, deben manejarse mediante centros de costos, que permitan diferenciar claramente en la empresa respectiva el movimiento que corresponde a cada uno de los desarrollos del objeto social permitido, lo cual facilita, como está establecido en la norma, el control, información y consolidación de los valores y resultados operacionales (...).” Subrayado fuera del texto*

De acuerdo con lo anterior, la contabilidad del curador urbano deberá manejarse mediante centros de costos, que permitan **identificar de manera detallada el movimiento de gastos que corresponde a cada uno de los cargos cobrados**, de tal manera que se pueda verificar que los ingresos por cargo fijo se hayan destinado a cubrir los gastos que demanda la prestación del servicio y determinar el porcentaje de ingresos del cargo variable y cargo único, se destinaron para cubrir los gastos que demanda la prestación del servicio y la remuneración del curador.

De lo anterior se desprende que, la remuneración del curador urbano se debe registrar como una erogación asociada al cargo variable, cuyo registro debe estar plenamente identificado en la contabilidad y los respectivos estados financieros; por tanto, **es necesario separar contablemente los recursos y gastos personales del curador**, puesto que se podría inferir que las expensas son destinadas a gastos distintos a los que le corresponden a título de remuneración, como lo expresa el Parágrafo 3° del artículo 2.2.6.6.8.1 del Decreto 1077 de 2015:

*“**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.” (subrayado fuera de texto)*

### 2.2. Gastos asociados a la prestación del servicio



## Superintendencia de Notariado y Registro

El Consejo de Estado definió las expensas que reciben los curadores urbanos como fondos de naturaleza pública, en tanto surgen de la soberanía impositiva del Estado, aunque no se incorporen al Presupuesto General de la Nación. Estas expensas provienen del ejercicio de funciones públicas y buscan recuperar los gastos operativos y de funcionamiento derivados del licenciamiento urbanístico, por tanto, corresponden materialmente al concepto de tasas.

A su vez, la Sala realizó un análisis de los ingresos que perciben los curadores urbanos con ocasión de la actividad administrativa que despliegan, siendo necesario traer a colación algunos conceptos que explican la finalidad de dichas expensas:

- Del desglose de los conceptos del cargo fijo y variable, contemplados en reglamentaciones anteriores, se estableció que la tarifa por concepto de expensas cobrada al usuario debe contemplar: *i) los costos de personal que incluye salarios, honorarios, prestaciones sociales; ii) los costos de operación que incluye arrendamientos, servicios, suministros y otros. iii) los costos financieros que incluye créditos y amortizaciones (se debe determinar la cuota mensual por este concepto); y iv) la remuneración que le corresponde al curador urbano.*
- El curador urbano deberá aplicar los recursos recaudados a cubrir los costos fijos y variables que se generan en el trámite de las licencias, y a realizar las inversiones necesarias que garanticen la eficiencia y la calidad del servicio.
- El curador con los recursos que percibe de la función pública encomendada tiene, entre otras obligaciones, las relativas al personal que contrate y el dotar a la curaduría de sistemas para el manejo oportuno de la información con las demás autoridades urbanísticas.

Bajo estos preceptos, se concluye que los ingresos percibidos por los curadores urbanos en razón al ejercicio de la función pública son de naturaleza pública. No constituyen ingresos derivados de una actividad generadora de renta que incremente el patrimonio del particular, sino que corresponden a tasas cobradas a los usuarios como mecanismo de recuperación de los costos asociados a los servicios prestados, en cumplimiento de los fines del Estado.

Con el propósito de delimitar y racionalizar los gastos asociados a los trámites de licenciamiento, se parte de la definición de *expensas necesarias* en el ámbito tributario, como base conceptual para formular las siguientes características que deberán observar los curadores urbanos en la elaboración del presupuesto de gastos necesarios para la prestación del servicio:

- Son gastos que se generan de manera forzosa en el trámite de licenciamiento, es decir, que sin estos no se puede estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, así como las otras actuaciones que son de competencia del curador.
- Son gastos indispensables, aunque no sean permanentes sino esporádicos, pero se consideran como “normalmente acostumbrados para el cumplimiento de la función”.
- Estas erogaciones deben ser proporcionales y razonables en atención a la naturaleza y complejidad del servicio prestado, y deben estar debidamente



## Superintendencia de Notariado y Registro

soportados y justificados permitiendo verificar su necesidad y conexión con el objeto del servicio.

Por tanto, no es procedente:

- La asignación de recursos provenientes de las expensas percibidas a gastos que no guarden relación con el ejercicio de la función pública delegada, así como a aquellos que sean suntuarios, innecesarios, superfluos o meramente útiles o convenientes, situación que resulta improcedente y contraria a la naturaleza de dichos recursos.
- Cobrar o trasladar al usuario gastos asociados a la prestación del servicio, en tanto ello implicaría un doble pago en su perjuicio, dado que este ya ha asumido el costo correspondiente mediante el pago del cargo respectivo.

Es preciso recalcar que, hasta tanto no se aprueben expensas para nuevas actuaciones, los curadores urbanos no podrán hacer cobros por conceptos diferentes a los establecidos en el Decreto 1077 de 2015.

### 2.3. Registro de libros contables

La contabilidad del curador urbano se constituye como un medio de prueba para efectos fiscales, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 774 del Estatuto Tributario, el cual dispone que:

***“Artículo 774. Requisitos para que la contabilidad constituya prueba. Tanto para los obligados legalmente a llevar libros de contabilidad, como para quienes no estando legalmente obligados lleven libros de contabilidad, éstos serán prueba suficiente, siempre que reúnan los siguientes requisitos:***

***1. Estar registrados en la Cámara de Comercio o en la Administración de Impuestos Nacionales, según el caso;***

***2. Estar respaldados por comprobantes internos y externos;***

***3. Reflejar completamente la situación de la entidad o persona natural;***

***4. No haber sido desvirtuados por medios probatorios directos o indirectos que no estén prohibidos por la ley;***

***5. No encontrarse en las circunstancias del artículo 74 del Código de Comercio.”***  
(Subrayado fuera de texto)

En tal sentido, es preciso aclarar que el curador urbano debe adelantar los trámites de registro de los libros contables, no en calidad de comerciante, sino como persona natural obligada a llevar contabilidad. El mérito probatorio de los libros de contabilidad radica en su capacidad para evidenciar la veracidad de los hechos económicos registrados; sin embargo, para que sean considerados una prueba válida, deben, entre otros requisitos, estar debidamente llevados y registrados ante la autoridad competente.



## Superintendencia de Notariado y Registro

Así las cosas, los curadores urbanos que no cuenten con este registro, deberán adelantar las gestiones pertinentes ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), para el registro de los libros contables (como mínimo deberán registrar Libro mayor o Libro mayor y balances y Libros Auxiliares, sin que esto implique que no puedan ser registrados los demás que consideren necesarios), de tal manera que les sirvan como medio de prueba para efectos fiscales.

### 2.4. Preparación y Presentación de Información Financiera bajo NIIF

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son un conjunto de estándares contables internacionales emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB). Estas normas constituyen un sistema único, homogéneo y de alta calidad, diseñado para garantizar que los informes contables, en especial los estados financieros, proporcionen información financiera comprensible, transparente, comparable, pertinente y confiable, útil para la toma de decisiones económicas. Las NIIF establecen los requisitos para el reconocimiento, la medición, la presentación y la revelación de información sobre las transacciones y hechos económicos que afectan a una entidad y que se reflejan en sus estados financieros.

En Colombia, las normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información fueron aceptados mediante la Ley 1314 del 2009 y se encuentran reglamentadas en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus anexos técnicos. A su vez, las NIIF se aplican de manera diferencial a tres grupos de preparadores de estados financieros, así:

Grupo 1 NIIF PLENAS	Grupo 2 NIIF Para PYMES	Grupo 3 NIIF para Microempresas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto 2784 de 2012 modificado por el Decreto 3024 de 2013</li> <li>• Anexo técnico 1 del Decreto 2420 de 2015</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto 3022 de 2013</li> <li>• Anexo técnico 2 del Decreto 2420 de 2015</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto 2706 de 2012 modificado por el Decreto 3019 de 2013</li> <li>• Anexo técnico 3 del Decreto 2420 de 2015</li> </ul>

Conforme a lo establecido en la ley, estas normas aplican a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad. En este contexto, los curadores urbanos están obligados a preparar y presentar su información financiera conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Por lo tanto, deberán clasificarse en uno de los tres grupos establecidos por la normativa, según los requisitos definidos para cada uno, e implementar las NIIF de acuerdo con la reglamentación técnica aplicable.

En línea con lo anterior, las NIIF establecen los principios subyacentes a la información que debe presentarse en las notas a los estados financieros, indicando, entre otros aspectos, que estas deben resumir las políticas y prácticas contables adoptadas, los asuntos de importancia relativa y las bases utilizadas para la preparación de dichos estados, además de proporcionar información adicional que, aunque no esté contenida directamente en ellos, sea relevante para su adecuada comprensión. Las notas también incluyen descripciones narrativas o desagregaciones de partidas presentadas en los estados financieros, así como información sobre elementos que no cumplen las condiciones para ser reconocidos en ellos.



## Superintendencia de Notariado y Registro

A partir de lo expuesto, es imprescindible que los curadores urbanos incluyan en las notas a los estados financieros las disposiciones contables previstas en el artículo 2.2.6.6.8.1 del Decreto 1077 de 2015, revelando la relación ingreso-gasto de las expensas de la siguiente manera:

- I. Detalle del valor de los ingresos por las expensas percibidas en el ejercicio de la función pública, desagregados por cargos fijos, cargos variables y cargos únicos.
- II. Detalle de los gastos que demande la prestación del servicio, expresados en valor y porcentaje, así:
  - Total de gastos que demanda la prestación del servicio cubiertos con el cargo fijo y su relación porcentual.
  - Total de gastos que demanda la prestación del servicio cubiertos con el cargo variable y su relación porcentual.
  - Total de gastos que demanda la prestación del servicio cubiertos con el cargo único y su relación porcentual.
- III. Valor total de la remuneración percibida por el curador urbano por el ejercicio de la función pública y la relación porcentual de ésta respecto al cargo variable y al cargo único. Adicionalmente, se deberá informar el tratamiento contable de esta remuneración.

### 3. Facturación Electrónica.

Los curadores urbanos deben expedir facturas por concepto de pago de las expensas, en los términos que para el efecto determina el Estatuto Tributario y demás normas que lo reglamenten; en tal sentido, es preciso mencionar que la expedición de la factura de venta comprende su generación, transmisión, validación y entrega, ya sea física o electrónica al adquirente cuando corresponda, por todas y cada una de las operaciones de prestación de servicios al momento de efectuarse estas. La factura electrónica de venta se entenderá expedida, cuando sea validada y entregada al usuario cumpliendo con las condiciones, los términos y los mecanismos técnicos y tecnológicos establecidos por la DIAN.

Por tal razón, de acuerdo con los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 los cargos generados por expensas se deben facturar así:

- Al momento en que el usuario acredite el respectivo pago del cargo fijo como requisito para la radicación de la solicitud del trámite de licenciamiento.
- Al momento en que el usuario acredite el respectivo pago del cargo único como requisito para la radicación de la solicitud de licenciamiento o trámite de otras actuaciones.
- Al momento en que el usuario acredite el pago del cargo variable como requisito para la expedición de la licencia, dentro de los (30) días hábiles que establece la norma.



## Superintendencia de Notariado y Registro

Así las cosas, es importante señalar que se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos, de conformidad con la normatividad tributaria vigente y del Decreto 1077 de 2015:

- Identificar en la factura electrónica la cantidad, unidad de medida, descripción específica y códigos inequívocos que permitan la identificación de los servicios prestados, que, para el caso, corresponde al tipo de cargo cobrado (Fijo - CF, variable - CV, único - CU).
- Indicar la forma de pago, que siempre deberá ser al “contado”. En tal sentido, se aclara que no es procedente recibir pagos anticipados, otorgar créditos o realizar cobros parciales por concepto de los trámites a cargo del curador urbano, entendiéndose que estos no se encuentran regulados en la norma de expensas. Por tanto, cada trámite o actuación surtida que tenga asociado un cobro deberá contar con su respectivo soporte de pago y factura, en los términos respectivos.
- Es necesario indicar el medio de pago utilizado: efectivo, tarjeta crédito, tarjeta débito, transferencia electrónica u otro medio que aplique.
- Indicar las calidades tributarias del curador de conformidad con el artículo 617 del Estatuto Tributario, cuando corresponda.
- La nota crédito es el mecanismo de anulación de la factura electrónica de venta y esta debe ser generada y entregada al usuario para que se considere válida.

Se debe evitar la ocurrencia de hechos o conductas que impliquen la sanción de clausura o cierre del establecimiento donde se ejercen las funciones del curador o la imposición de sanciones pecuniarias. Entre otras, la administración tributaria establece los siguientes casos:

- Cuando no se expida factura o documento equivalente estando obligado a ello, o se expida sin los requisitos establecidos.
- Cuando se establezca que el contribuyente emplea sistemas electrónicos de los que se evidencie la supresión de ingresos, lleva doble contabilidad, doble facturación o que una factura o documento equivalente, expedido por el contribuyente, no se encuentra registrado en la contabilidad ni en las declaraciones tributarias.

Las facturas electrónicas expedidas sin el lleno de los requisitos o de manera extemporánea, incumplen con la normatividad vigente, por ello aquellas situaciones que se evidencien en el desarrollo de las visitas o que sean informadas por terceros, serán trasladadas a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para que se adelanten las acciones sancionatorias a que haya lugar.

Ahora bien, es preciso indicar que, la copia de **los documentos asociados al pago de las expensas deberá reposar en el respectivo expediente, para su debida conformación**, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.13 del Decreto 1077 de 2015, en tanto que, de la acreditación de estos pagos depende el inicio y agotamiento del trámite de licenciamiento.

En este orden, el expediente deberá contener los formatos de liquidación detallada (variables de ley) del cargo fijo, variable y único, copia de las facturas electrónicas



## Superintendencia de Notariado y Registro

expedidas, soporte que acredite el pago de las expensas, en el cual se identifique entre otros, el nombre de la entidad bancaria, número de transacción, fecha y valor del pago; en cuanto a los pagos realizados en efectivo se deberá generar el respectivo soporte de caja que contablemente acredite el ingreso del dinero.

#### 4. Cuenta bancaria para el recaudo de las expensas

La cuenta bancaria destinada para el recaudo de los recursos por concepto de expensas deberá encontrarse bajo la titularidad de quien funge como curador urbano, se aclara que no habrá lugar a pagos por este concepto a favor de terceros.

Los datos asociados a esta cuenta bancaria tales como Banco, número, tipo, y demás asociados deberán ser reportados a esta Superintendencia mediante la certificación expedida por la respectiva entidad bancaria, la cual deberá ser allegada en un plazo no superior a 2 meses contados a partir de la comunicación de la presente instrucción.

Las instrucciones impartidas deberán ser atendidas en procura de minimizar la posible ocurrencia de faltas disciplinarias y mejorar la efectividad de los procesos al interior de los despachos de cada curador urbano.

Atentamente,

#### **ROOSVELT RODRIGUEZ RENGIFO**

Superintendente de Notariado y Registro

Despacho del Superintendente de Notariado y Registro

#### **Documento Firmado Electrónicamente**

Copia DIANA TORRES

Elaboró: SARA JULIETH VELANDIA MENDOZA / SDC

Revisó: . MARIA JOSE MUÑOZ GUZMAN / SDC

Aprobó: . GISSELLE CAROLINA MARTINEZ FREITER / OAJ



# Superintendencia de Notariado y Registro

