

RESOLUCIÓN NÚMERO **0494** DE 31 JUL 2026

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, y se asigna el factor municipal para la liquidación de expensas"

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades legales, y en especial las conferidas en el Decreto Ley 3571 de 2011; y los artículos 2.2.6.6.2.1, 2.2.6.6.2.2 y 2.2.6.6.8.4 del Decreto 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone que la función administrativa se encuentra al servicio de los intereses generales y debe desarrollarse con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, principios que orientan las actuaciones de las autoridades administrativas en el ejercicio de las competencias asignadas por el ordenamiento jurídico y constituyen el marco constitucional para la adopción de decisiones relacionadas con la organización y prestación de los servicios a cargo del Estado.

Que el párrafo 2° del artículo 21 de la Ley 1796 de 2016 asignó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la competencia para determinar los municipios que, de acuerdo con su actividad edificadora, requieren implementar la figura del curador urbano. La misma disposición establece que, una vez expedido el correspondiente acto administrativo por parte del Ministerio, los alcaldes podrán determinar el número de curadores urbanos requeridos en su jurisdicción e iniciar el proceso de designación, garantizando en todo caso la existencia de por lo menos dos (2) curadores urbanos cuando se adopte dicha figura.

Que, en cumplimiento de la competencia atribuida por el párrafo 2° del artículo 21 de la Ley 1796 de 2016, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la Resolución 0095 de 2019, mediante la cual determinó la implementación de la figura del curador urbano en diecinueve (19) municipios del país que, de acuerdo con el análisis de su actividad edificadora, requerían contar con este mecanismo para la prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas. Dentro de los municipios incluidos en dicha resolución se encuentra el municipio de Candelaria – Valle del Cauca.

Que en virtud del artículo 2.2.6.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015, los municipios y distritos pueden definir el número de curadores urbanos que ejercerán funciones en su jurisdicción, previa obtención de concepto favorable por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Para la emisión de dicho concepto deben analizarse aspectos relacionados con la actividad edificadora del municipio, el volumen de solicitudes de licencias urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad económica de las curadurías urbanas, con el propósito de garantizar la adecuada prestación de esta función pública.

Que al tenor de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, los municipios o distritos que pretendan designar curadores urbanos por primera vez deben elaborar previamente un estudio técnico que sustente la necesidad del servicio y la capacidad de sostenibilidad económica de las curadurías urbanas. La misma disposición señala que dicho estudio debe realizarse con base en la metodología adoptada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y establece que la aprobación del estudio técnico y la asignación del factor municipal "m" para la liquidación de las expensas constituyen

Resolución No.

0494

del **31 JUL 2026**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, y se asigna el factor municipal para la liquidación de expensas"

requisitos indispensables para adelantar la convocatoria al correspondiente concurso de méritos para la designación de curadores urbanos.

Que el párrafo del artículo 2.2.6.6.8.4 del Decreto 1077 de 2015 atribuye al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la competencia para determinar mediante resolución el factor municipal "m" que debe aplicarse para la liquidación de las expensas urbanísticas en aquellos municipios que decidan implementar la figura del curador urbano por primera vez. Dicho factor constituye una de las variables empleadas para el cálculo de las expensas y debe establecerse con fundamento en las condiciones particulares de cada municipio y en la metodología definida por el Ministerio.

Que mediante la Resolución 0205 de 2013 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adoptó la metodología para definir la viabilidad de designar curadores urbanos y estableció las fórmulas, variables, parámetros y criterios técnicos que deben aplicarse para evaluar la necesidad del servicio, la actividad edificadora y la sostenibilidad financiera de las curadurías urbanas.

Que la metodología adoptada mediante la Resolución 0205 de 2013 se encuentra estructurada en dos módulos complementarios. El módulo A corresponde al instrumento mediante el cual los municipios y distritos recopilan y presentan la información relacionada con licenciamiento urbanístico, actividad edificadora, costos operativos, costos de inversión y demás variables requeridas para sustentar la implementación de curadurías urbanas. Por su parte, el módulo B contiene las fórmulas y procedimientos de cálculo que permiten al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio analizar la viabilidad de la propuesta presentada, proyectar ingresos y egresos, evaluar la sostenibilidad financiera de las curadurías urbanas y determinar el factor municipal "m" para la liquidación de las expensas.

Que el artículo 3º de la Resolución 0205 de 2013 establece que corresponde a los alcaldes municipales o distritales aportar el estudio técnico que sustente la necesidad del servicio y la capacidad de sostenibilidad económica de las curadurías urbanas en su respectiva jurisdicción, de conformidad con la metodología adoptada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, siendo responsabilidad de la entidad territorial suministrar la información necesaria para la evaluación técnica de la solicitud.

Que mediante el radicado 2025ER0156524 del 30 de octubre de 2025, la alcaldesa del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, Doctora Gessica Vallejo Valencia, radicó ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el estudio técnico para sustentar la designación de dos (2) curadores urbanos, con base en la metodología adoptada por dicha cartera.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio verificó la información consignada en el estudio técnico e identificó la necesidad de realizar ajustes en las pestañas I, V y VI del módulo A, lo cual fue informado a la alcaldesa del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, mediante oficio con número de radicado 2025EE0075095 del 18 de noviembre de 2025.

Que mediante radicado 2025ER0175729 del 12 de diciembre de 2025, el municipio de Candelaria – Valle del Cauca, solicitó prórroga del término inicialmente otorgado para atender los requerimientos formulados por este Ministerio mediante oficio con radicado 2025EE0075095 del 18 de noviembre de 2025, con el fin de consolidar, verificar y ajustar la información requerida en el estudio técnico presentado. En consecuencia, mediante comunicación con radicado 2025EE0083191 se concedió la prórroga solicitada hasta el 16 de enero de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

Resolución No.

0494

del **31 JUL 2026**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, y se asigna el factor municipal para la liquidación de expensas"

Que mediante radicado No. 2026ER0013179 de 12 de febrero de 2026, el municipio de Candelaria – Valle de Cauca, remitió el estudio técnico ajustado, en atención a la solicitud efectuada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que una vez revisada la información y los ajustes remitidos por el municipio mediante radicado No. 2026ER0013179 del 12 de febrero de 2026, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio evidenció la necesidad de realizar precisiones y ajustes adicionales relacionados con la consistencia de la información de licenciamiento, así como con la proporcionalidad y razonabilidad de los costos operativos y de inversión proyectados para la implementación de la curaduría urbana, con el fin de garantizar la sostenibilidad financiera y la adecuada aplicación de la metodología adoptada para la evaluación del estudio técnico. En consecuencia, mediante oficio con radicado 2026EE0010845 del 4 de marzo de 2026, se formularon observaciones complementarias al estudio técnico presentado.

Que mediante radicado No. 2026ER0043925 de 04 de mayo de 2026, el municipio de Candelaria – Valle de Cauca, remitió el estudio técnico ajustado, en atención a la solicitud efectuada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que una vez revisada toda la información remitida por el municipio de Candelaria – Valle del Cauca, se identificó lo siguiente:

- Las cifras reportadas en el estudio técnico respecto de las licencias de construcción corresponden a la información ajustada con base en la certificación expedida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE para el período 2015 – 2025, mientras que la información relacionada con las licencias de urbanización y parcelación proviene del archivo digital que reposa en el Departamento Administrativo de Planeación e Informática del municipio de Candelaria – Valle del Cauca.
- En el estudio técnico se reporta que, durante el período comprendido entre los años 2016 y 2025, se expidieron anualmente en promedio sesenta y un (61) licencias de construcción, con un promedio anual de ochenta mil trescientos veintinueve metros cuadrados. (80.321 m²) licenciados.
- Durante el mismo período (2016 - 2025), se expidieron anualmente en promedio cuatro (4) licencias de urbanización y parcelación, con un promedio anual de setecientos treinta y cinco mil cuatrocientos treinta y seis metros cuadrados (735.436 m²) licenciados.
- La actividad edificadora del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, se encuentra distribuida en un 67 % para uso residencial y un 33 % para usos comercial, industrial e institucional.
- El promedio anual de metros cuadrados licenciados, el número de licencias para el periodo de análisis y la categoría del municipio, permiten efectuar el cálculo del factor municipal "m" para el cobro de las expensas urbanas.

Que para realizar el análisis sobre la viabilidad de implementar las curadurías urbanas en el municipio de Candelaria – Valle del Cauca, y para la asignación del factor municipal "m", el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio aplicó las fórmulas de cálculo del módulo B de la metodología dispuesta en la Resolución 0205 de 2013.

Resolución No.

0494

del **31 JUL 2026**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, y se asigna el factor municipal para la liquidación de expensas"

Que el Ministerio calculó el factor municipal "m" de conformidad con las variables y coeficientes establecidos en el módulo B de la metodología dispuesta en la Resolución 0205 de 2013, estimando un resultado para el municipio de Candelaria – Valle del Cauca de 0,638.

Que el Ministerio realizó la proyección de los ingresos que posiblemente recaudarían las curadurías urbanas, lo cual se contrastó con los costos que podría conllevar su funcionamiento. Lo anterior con el propósito de establecer un balance de los posibles ingresos y egresos, así como la sostenibilidad financiera de implementar la figura del curador urbano.

Que el cálculo de los posibles ingresos que podrían percibir las curadurías urbanas lo efectúa el Ministerio con base en la fórmula para el cálculo de las expensas establecida en el artículo 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015. Los costos corresponden a los aportados en el estudio técnico por el municipio de Candelaria – Valle del Cauca.

Que la diferencia entre ingresos y egresos estimada, expresada en porcentaje, equivale a un -7,20% del total de los ingresos calculados.

Que dado que el porcentaje estimado entre ingresos y gastos se encuentra por encima del valor mínimo de desbalance definido por la metodología en el módulo B (-10%), se concluye que bajo la estructura de costos propuesta y la tendencia del mercado que se analizó, se estima factible implementar un número de dos (2) curadurías urbanas en el municipio de Candelaria – Valle del Cauca.

Que mediante memorando 2026IE0009099 de 21 de julio de 2026, la Dirección de Espacio Urbano y Territorial comunicó a la señora Ministra, sobre el presente acto administrativo, y el sustento técnico y jurídico para la expedición de este.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Aprobar el estudio técnico remitido por el municipio de Candelaria – Valle del Cauca, otorgándole viabilidad para designar a dos (2) curadores urbanos en el municipio, siendo éste un requisito previo indispensable para adelantar la convocatoria al respectivo concurso de méritos para la designación de los curadores urbanos.

Parágrafo: Hacen parte integral del presente acto administrativo el estudio técnico presentado por el municipio de Candelaria – Valle del Cauca (módulo A de la metodología adoptada por la Resolución 0205 de 2013), las estimaciones realizadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el módulo B de la mencionada metodología y el informe técnico complementario.

Artículo 2. Asignar como factor municipal "m" para el cobro de expensas urbanas en el municipio de Candelaria – Valle del Cauca, el valor de 0,638, con fundamento en la información suministrada por el municipio y la metodología de que trata la Resolución 0205 de 2013.

Resolución No. **0494** del **31 JUL 2026**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, y se asigna el factor municipal para la liquidación de expensas"

Artículo 3. La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación a la alcaldía de Candelaria – Valle del Cauca.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los **31 JUL 2026**


RUTH MARITZA QUEVEDO FIQUE
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio (E)

Elaboró:
Angie Reyes
Contratista
Subdirección de Políticas de
Desarrollo Urbano y Territorial

Revisó: 
Henry Molina / William Saavedra
Profesional especializado / Contratista
Subdirección de Políticas de Desarrollo
Urbano y Territorial

Aprobó:
Luis Hair Dueñas Gómez
Subdirector
Subdirección de Políticas de
Desarrollo Urbano y Territorial

Aprobó:
Claudia Ramírez Montilla
Directora
Dirección de Espacio Urbano y
Territorial

Aprobó:
Cesar David Castro Sarmiento
Jefe (A)
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Aydee Marqueza Marsiglia Bello
Viceministra
Viceministerio de Vivienda

MARSIGLIA BELLO
AYDEE MARQUEZA
Firmado digitalmente por
MARSIGLIA BELLO AYDEE
MARQUEZA
Fecha: 2026.07.23 15:46:00 -05'00'