

RESOLUCIÓN NÚMERO 0989 DE 16 DIC 2025

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, 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 parágrafo 2º del artículo 21 de la Ley 1796 de 2016 estableció que: *"El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará por acto administrativo los municipios que de acuerdo con su actividad edificadora requieren implementar la figura de curador urbano, una vez expedido el acto administrativo, los alcaldes podrán determinar el número de curadores que requiere su municipio e iniciar el proceso de designación de conformidad con lo establecido en el presente artículo, sin que en ningún caso sean menos de dos (2)".*

Que dando cumplimiento a lo ordenado por el parágrafo 2º del artículo 21 de la Ley 1796 de 2016, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidió la Resolución 95 de 2019 *"Por la cual se determina la implementación de la figura de Curador Urbano en diecinueve (19) municipios de acuerdo con su actividad edificadora"*, indicando en su artículo primero, que el municipio de Zipaquirá, Cundinamarca requiere implementar la figura del curador urbano.

Que el artículo 2.2.6.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015, respecto al número de curadores urbanos dispone que: *"Los municipios y distritos podrán establecer, previo concepto favorable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el número de curadores urbanos en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas. En todo caso, cuando el municipio o distrito opte por la figura de curador urbano, garantizará que este servicio sea prestado, al menos por dos de ellos".*

Que el artículo 2.2.6.6.2.2 ídem, establece que: *"Los municipios o distritos que por primera vez designen curadores urbanos, deberán elaborar de manera previa a la convocatoria del concurso de méritos de que trata la siguiente sección, un estudio técnico que sustente la necesidad del servicio y la capacidad de sostenibilidad económica de las curadurías urbanas con base en la metodología que para tal fin disponga el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (...) La aprobación del estudio técnico y la asignación del factor municipal para la*

Resolución No.

0989

del **16 DIC 2025**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, y se asigna el factor municipal para la liquidación de expensas"

liquidación de las expensas por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante resolución, será requisito imprescindible para la convocatoria al concurso."

Que el parágrafo del artículo 2.2.6.6.8.4 ibidem, respecto a la asignación del factor municipal, reza que: *"De conformidad con lo establecido en el presente decreto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará mediante resolución el factor municipal para la liquidación de las expensas de los municipios que decidan designar curadores urbanos por primera vez"*.

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 para efectuar su análisis.

Que la metodología acogida en la resolución previamente señalada consta de dos módulos, denominados "A" y "B". El módulo A corresponde a una plantilla de Excel con la cual el municipio o distrito elabora el estudio técnico que sustenta la implementación de curadurías urbanas y el módulo B determina las fórmulas para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio defina la viabilidad de designar curadores urbanos por primera vez o adicione el número de los ya existentes, y en caso de ser favorable, asigne el factor municipal.

Que el artículo 3º de la Resolución 0205 de 2013 dispone que le corresponde al alcalde municipal o distrital aportar el estudio técnico que sustenta la necesidad del servicio y la capacidad de sostenibilidad económica de los curadores urbanos en el municipio, con base en la metodología adoptada por la mencionada resolución.

Que mediante el radicado nº. 2025ER0128882 de 09 de septiembre de 2025, el Alcalde municipal de Zipaquirá - Cundinamarca, doctor Fabián Mauricio Rojas García, y el Secretario de Planeación Municipal - Andrés Felipe Silva del Castillo, radicaron 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, II, IV, V, VI y VII del módulo A, lo cual fue puesto en conocimiento al alcalde del municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, según consta en el oficio nº. 2025EE0062211 de 30 de septiembre de 2025.

Que, mediante comunicación nº. 2025ER0158107 de 04 de noviembre de 2025, el municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, remitió el estudio técnico ajustado, en atención a la solicitud efectuada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Resolución No.

0989

del **16 DIC 2025**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, y se asigna el factor municipal para la liquidación de expensas"

Que la Subdirección de Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial, en uso de sus facultades efectuó la revisión de toda la información remitida por el municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, identificando lo siguiente:

- Las cifras reportadas en el estudio técnico respecto de las licencias de construcción, urbanización y parcelación corresponden a la información proveniente del reporte que el municipio le ha realizado al Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE.
- En el estudio técnico se informa que, durante el período comprendido entre los años 2014 y 2024, se expidieron anualmente en promedio ciento ochenta y ocho (188) licencias de construcción, con un promedio anual de ciento sesenta y siete mil cuatrocientos noventa y tres metros cuadrados (167.493 m²) licenciados.
- Durante el mismo período (2014 - 2024), se expidieron anualmente en promedio cinco (5) licencias de urbanización y parcelación, con un promedio anual de trescientos quince mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados (315.497 m²) licenciados.
- La actividad edificadora del municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, se encuentra distribuida en un 90 % para uso residencial y un 10% 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 Zipaquirá - Cundinamarca y para la asignación del factor municipal "m", la Subdirección de Políticas de Desarrollo Urbano de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial aplicó las fórmulas de cálculo del módulo B de la metodología dispuesta en la Resolución 0205 de 2013.

Que la subdirección en mención calculó el factor municipal 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 Zipaquirá - Cundinamarca, de 0,675.

Que la subdirección previamente referida 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.

Resolución No.

0989

del 16 DIC 2025

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, y se asigna el factor municipal para la liquidación de expensas"

Que el cálculo de los posibles ingresos que podrían percibir las curadurías urbanas, lo efectuó la subdirección antes indicada 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. Mientras que los costos corresponden a los aportados en el estudio técnico, por el municipio de Zipaquirá - Cundinamarca.

Que de acuerdo con el análisis realizado se identificó que la diferencia entre ingresos y egresos estimada, expresada en porcentaje, equivale a un 3,12% 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 Zipaquirá - Cundinamarca.

Que mediante memorando 2025IE0012371 de 19 de noviembre de 2025, la Dirección de Espacio Urbano y Territorial le comunicó a la señora Ministra, sobre el presente acto administrativo, y el sustento técnico y jurídico para la expedición del mismo.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Aprobar el estudio técnico remitido por el municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, 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 Zipaquirá - Cundinamarca (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 Zipaquirá - Cundinamarca el valor de 0,675, con fundamento en la información suministrada por el municipio y la metodología de que trata la Resolución 0205 de 2013.

Resolución No.

0989

del 16 DIC 2025

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, 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 Zipaquirá - Cundinamarca.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 16 DIC 2025



HELGA MARÍA RIVAS ARDILA
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró:
Beldany Báez Sanabria
Contratista
Subdirección de Políticas de
Desarrollo Urbano y Territorial

Revisó:
Vivieth Mamian Ramos
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:
Rodrigo Andrés Bernal Montero
Jefe (E)
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Aydee Markeza Marsiglia Bello
Viceministra
Viceministerio de Vivienda

MARSIGLIA
BELLO
AYDEE
MARQUEZA
Firmado
digitalmente por
MARSIGLIA BELLO
AYDEE MARQUEZA
Fecha: 2025.12.19
10:03:36 -0500

