

RESOLUCIÓN NÚMERO **1050** DE 26-DIC-2025

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Girardota - Antioquia, 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 Girardota – Antioquia 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 señala 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. **1050** del **26-DIC-2025**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Girardota - Antioquia, 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 párrafo del artículo 2.2.6.6.8.4 ibidem, respecto a la asignación del factor municipal, dispone 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 3° de la Resolución 205 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 2025ER0137671 del 24 de septiembre de 2025, el Alcalde del municipio de Girardota - Antioquia, Doctor Kevin René Bernal Morales, 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 esta 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 al Alcalde del municipio de Girardota - Antioquia, mediante oficio con número de radicado 2025EE0065646 del 8 de octubre de 2025.

Que, mediante radicado No. 2025ER0156428 de 30 de octubre de 2025, el municipio de Girardota - Antioquia, remitió el estudio técnico ajustado, en atención a la solicitud efectuada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Resolución No. **1050** del **26-DIC-2025**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Girardota - Antioquia, 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 la información remitida por el municipio de Girardota - Antioquia, identificando lo siguiente:

- Las cifras reportadas en el estudio técnico respecto de las licencias de construcción, urbanización y parcelación corresponden a la información proveniente de los expedientes oficiales que reposan en la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía del municipio de Girardota - Antioquia.
- En el estudio técnico se reporta que, durante el período comprendido entre los años 2015 y 2024, se expidieron anualmente en promedio ciento treinta y tres (133) licencias de construcción, con un promedio anual de ochenta y nueve mil trescientos dieciséis metros cuadrados (89.316 m²) licenciados.
- Durante el mismo período (2015 - 2024), se expidieron anualmente en promedio cinco (5) licencias de urbanización y parcelación, con un promedio anual de ciento cincuenta mil doscientos cuarenta y siete metros cuadrados (150.247 m²) licenciados.
- La actividad edificadora del municipio de Girardota - Antioquia, se encuentra distribuida en un 53 % para uso residencial y un 47 % 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 Girardota - Antioquia y para la asignación del factor municipal "m", la Subdirección de Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial 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 Girardota - Antioquia de 0,638.

Que además dicha dependencia, 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. **1050** del **26-DIC-2025**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Girardota – Antioquia, 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 referida con base en la fórmula para el cálculo de las expensas determinada 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 Girardota - Antioquia

Que de acuerdo con el análisis realizado se identificó que la diferencia entre ingresos y egresos estimada, expresada en porcentaje, equivale a un 2,79% 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 Girardota – Antioquia.

Que mediante memorando 2025IE0013312 de 11 de diciembre de 2025, 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 del mismo.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Aprobar el estudio técnico remitido por el municipio de Girardota – Antioquia, 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 Girardota – Antioquia (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 Girardota – Antioquia 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.

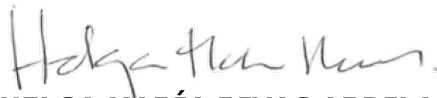
Resolución No. **1050** del **26-DIC-2025**

"Por medio de la cual se emite concepto favorable sobre el estudio técnico del municipio de Girardota – Antioquia, 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 Girardota – Antioquia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los **26-DIC-2025**



HELGA MARÍA RIVAS ARDILA
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

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

Revisó:
Beldany Baza / Vivieth Mamian
Contratistas
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 Marqueza Marsiglia Bello
Viceministra
Viceministerio de Vivienda

MARSIGLIA
BELLO
AYDEE
MARQUEZA