

RESOLUCIÓN NÚMERO **0604** DE **27 AGO 2025**

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

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y 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 Madrid, 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 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 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, señala que: *"De conformidad con lo establecido en el presente decreto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará mediante resolución el*

Resolución No.

0604

del **27 AGO 2025**

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

factor municipal para la liquidación de las expensas de los municipios que decidan designar curadores urbanos por primera vez".

Que mediante la Resolución 205 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 2025ER0059907 de 16 de mayo de 2025, el Alcalde del municipio de Madrid – Cundinamarca, Doctor Carlos Alberto Chávez Moya, remitió estudio técnico para sustentar la designación de dos (2) curadores urbanos, con base en la metodología adoptada por el Ministerio.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio verificó la información consignada en el estudio técnico e identificó ajustes por realizar en las pestañas I, IV, V y VI del módulo A, lo cual fue informado al Alcalde del municipio de Madrid – Cundinamarca mediante oficio con número de radicado 2025EE0029805 de 29 de mayo de 2025.

Que mediante radicado 2025ER0079574 de 24 de junio de 2025, el municipio de Madrid - Cundinamarca, remitió el estudio técnico ajustado, en respuesta a la solicitud efectuada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que, una vez revisada toda la información remitida por el municipio de Madrid, Cundinamarca, se identificó lo siguiente:

- Las cifras reportadas en el estudio técnico respecto a licencias de construcción, urbanización y parcelación, corresponden a las provenientes del Sistema de Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
- En el estudio técnico se reporta que, en el período comprendido entre los años 2015 y 2024, en promedio se expidieron anualmente ochenta y cinco (85) licencias de construcción, y hubo un promedio anual de ciento setenta y cinco mil ciento cinco metros cuadrados (175.105 m²) licenciados.
- En el período antes indicado, en promedio se expidieron anualmente diecinueve (19) licencias de urbanización y parcelación, y hubo un promedio

Resolución No.

0604

del

27 AGO 2025

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

anual de novecientos sesenta y cuatro mil trescientos tres metros cuadrados (964.303 m²) licenciados.

- La actividad edificadora de Madrid - Cundinamarca, está distribuida así, un 95% en usos residencial y 5% en 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 Madrid - Cundinamarca 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.

Que el Ministerio 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 Madrid - Cundinamarca, de 0,713.

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. Mientras que los costos corresponden a los aportados en el estudio técnico, por el municipio de Madrid - Cundinamarca.

Que la diferencia entre ingresos y egresos estimada, expresada en porcentaje, equivale a un 43,37% 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 Madrid - Cundinamarca.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Aprobar el estudio técnico remitido por el municipio de Madrid - 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.

Resolución No.

0604

del 27 AGO 2025

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

Parágrafo: Hacen parte integral del presente acto administrativo, el estudio técnico presentado por el municipio de Madrid - Cundinamarca (módulo A de la metodología adoptada por la Resolución 205 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 Madrid - Cundinamarca el valor de 0,713, con fundamento en la información suministrada por el municipio y la metodología de que trata la Resolución 205 de 2013.

Artículo 3. La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación a la alcaldía de Madrid - Cundinamarca.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 27 AGO 2025



HELGA MARÍA RIVAS ARDILA
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio



Elaboró:
B. Báez
Contratista
Subdirección de Políticas de
Desarrollo Urbano y Territorial

Revisó:
V. Mamian
Contratista
Subdirección de Políticas de
Desarrollo Urbano y Territorial

Aprobó:
L. Dueñas
Subdirector
Subdirección de Políticas de
Desarrollo Urbano y Territorial

Aprobó:
C. Ramírez
Directora
Dirección de Espacio Urbano y
Territorial

Aprobó:
N. Muñoz
Jefe
Oficina Asesora Jurídica