

RESOLUCIÓN NÚMERO 0844 DE 13 DIC 2024

"Por la cual se emite concepto negativo frente al estudio técnico de viabilidad para la designación de curadores urbanos y la asignación del factor municipal para la liquidación de expensas en el municipio de Florencia, Caquetá".

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, el numeral 2 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, 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 101 de la Ley 388 de 1997 determinó en su numeral 2 que: *"Los municipios y distritos podrán establecer, previo concepto favorable del Ministerio de Desarrollo, el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencia urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas. En todo caso cuando el municipio o distrito opte por la figura del curador urbano, garantizará que este servicio sea prestado, al menos, por dos de ellos. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia."*

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 del Decreto 1077 de 2015, 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 párrafo del artículo 2.2.6.6.8.4 del Decreto 1077 de 2015, 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 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 elaborar el estudio técnico antes referido y estableció las fórmulas para efectuar su análisis. Esta metodología consta de dos módulos, denominados "A" y "B".



"Por la cual se emite concepto negativo frente al estudio técnico de viabilidad para la designación de curadores urbanos y la asignación del factor municipal para la liquidación de expensas en el municipio de Florencia, Caquetá".

Que el módulo A de la metodología adoptada por la resolución previamente señalada, corresponde a una plantilla de Excel con la cual el municipio o distrito elabora el estudio técnico que sustenta la implementación de curadurías urbanas.

Que el módulo B de la metodología antes referida contiene las fórmulas de cálculo con las cuales el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determina la viabilidad de designar curadores urbanos por primera vez o adicionar el número de los ya existentes, y asigna el factor municipal.

Que el artículo 3º 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 referida resolución.

Que mediante los radicados 2022ER0142393 y 2022ER0142578 de 18 de noviembre de 2022, el alcalde del municipio de Florencia, Caquetá, remitió estudio técnico para sustentar la designación de dos (2) curadores urbanos, con base en la metodología adoptada por el Ministerio.

Que a través de diversos canales de comunicación con la Secretaría de Planeación Municipal, el Ministerio brindó asesoría y apoyo técnico requerido por el municipio para elaborar el estudio respectivo.

Que el Ministerio revisó el estudio técnico remitido por el municipio de Florencia, Caquetá, para sustentar la designación de dos (2) curadores urbanos y su información anexa, encontrado inconsistencias en la información presentada. Ante lo cual, el Ministerio remitió al alcalde municipal las observaciones al estudio técnico, mediante oficio con número de radicado 2023EE0003286 de 25 de enero de 2023.

Que mediante correo electrónico de 14 de marzo de 2023, la Secretaría de Planeación de Florencia, Caquetá, remitió nuevamente el estudio técnico y sus anexos, con el fin de subsanar las observaciones presentadas por el Ministerio.

Que una vez revisada toda la información remitida por el municipio de Florencia, Caquetá, siguiendo las fórmulas de cálculo del módulo B de la metodología dispuesta por la Resolución 0205 de 2013, se identificó lo siguiente:

- La mencionada resolución en su artículo 2 dispone que para aplicar la metodología se utilizará la información del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. El mismo artículo prevé que, en su defecto, la información podrá provenir de la entidad competente en el municipio o distrito, con la indicación de la fuente de información utilizada.
- Las cifras reportadas en el estudio técnico respecto a licencias de construcción y urbanización/parcelación, corresponden a la información originada directamente de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Florencia, Caquetá y no corresponde a aquella del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.

"Por la cual se emite concepto negativo frente al estudio técnico de viabilidad para la designación de curadores urbanos y la asignación del factor municipal para la liquidación de expensas en el municipio de Florencia, Caquetá".

- En el estudio técnico se reporta que en el período comprendido entre 2012 y 2022 se expidieron licencias de construcción, en todas sus modalidades, para un área de 1.372.442 m². Sin embargo, en la base de datos "estadísticas de edificación licencias de construcción - ELIC" del DANE, se encuentra para ese período un total de 669.407 m² licenciados.

Si bien los municipios únicamente le reportan al DANE las licencias de construcción en las modalidades de obra nueva y ampliación, se debe destacar que, de conformidad con los datos aportados por el municipio, un noventa y seis por ciento (96%) del total de las licencias de construcción expedidas corresponden a estas modalidades. Es decir, se observa una diferencia de 703.035 m² entre las cifras presentadas por el municipio y las reportadas al DANE.

De esta manera, los datos presentados por el municipio superan en más del doble las cifras que han sido reportadas al DANE.

- No obstante lo anterior y teniendo en cuenta las diferencias presentadas entre las cifras del estudio técnico aportado por el Municipio y la base de datos ELIC del DANE respecto al área y número de licencias de construcción, esta cartera contempló ambas fuentes de información para plantear las estimaciones de los ingresos, conforme al módulo B de la "guía del estudio técnico según la metodología para la designación de curadores urbanos" adoptada por la Resolución 205 de 2013.

Que para efectuar el análisis sobre la viabilidad de implementar las curadurías urbanas en el municipio de Florencia, Caquetá, y conforme a la metodología establecida, el Ministerio realizó la proyección de los ingresos que podrían recaudar las curadurías urbanas, con base en la información presentada por el municipio (escenario 1) y la de la base de datos ELIC del DANE (escenario 2), 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 o no la figura del curador urbano.

Que con el fin de contar con todos los elementos que inciden en la fórmula para el cálculo de las expensas, esta cartera efectuó la estimación del posible factor municipal "m" para el cobro de las expensas urbanas por cada uno de los escenarios analizados.

Que el cálculo de los posibles ingresos que podrían percibir las curadurías urbanas, se efectúa para los dos escenarios, 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 Florencia, Caquetá.

Que en el escenario 1, planteado con base en la información suministrada por el municipio en el estudio técnico, el Ministerio obtuvo que la diferencia entre ingresos y egresos estimada, expresada en porcentaje, equivale a un -36,62% del total de los ingresos calculados.

"Por la cual se emite concepto negativo frente al estudio técnico de viabilidad para la designación de curadores urbanos y la asignación del factor municipal para la liquidación de expensas en el municipio de Florencia, Caquetá".

Que en el escenario 2, planteado con base en la información de la base de datos "estadísticas de edificación licencias de construcción - ELIC" del DANE, el Ministerio obtuvo que la diferencia entre ingresos y egresos estimada, expresada en porcentaje, equivale a un -111,73% del total de los ingresos calculados.

Que los porcentajes de ambos escenarios se encuentran por debajo del valor mínimo de desbalance definido por la metodología en el módulo B (-10%), lo que permite concluir que, bajo la estructura de costos propuesta y la tendencia del mercado analizada, no es factible implementar las curadurías urbanas en el municipio de Florencia, Caquetá.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. No aprobar el estudio técnico remitido por el municipio de Florencia, Caquetá, y, por consecuencia, negar la viabilidad para designar curadores urbanos en el municipio.

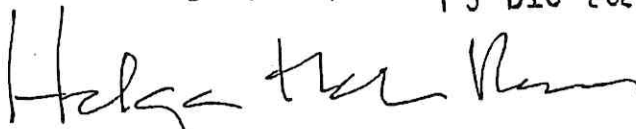
Artículo 2. Con ocasión de lo dispuesto en el artículo anterior, no se asigna el factor municipal "m" para el cobro de expensas urbanas en el municipio de Florencia, Caquetá.

Artículo 3. Las estimaciones realizadas por el Ministerio que reposan en las plantillas del módulo B de la metodología de la Resolución 205 de 2013 y el informe técnico complementario, hacen parte integral y fundamentan la presente resolución.

Artículo 4. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 13 DIC 2024



HELGA MARÍA RIVAS ARDILA
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

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

Revisó:
H. Rodríguez
Contratista
Subdirección de Políticas
de Desarrollo Urbano y
Territorial

Aprobó:
R. Beltrán
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