

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 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 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 expedieron 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 expedieron 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.

2013 GDA 53

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. Mamani
Contratista
Subdirección de Políticas de
Desarrollo Urbano y Territorial

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

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

Aprobó:
N. Muñoz
Jefe
Oficina Asesora Jurídica

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



Información Básica

Municipio: Madrid Departamento: Cundinamarca 61.599

Nombre de quien diligencia la información:	JAIME HERNÁN BARÓN SOTELO	Cargo:	DIRECTOR DESARROLLO TERRITORIAL
Entidad:	Secretaría de Planeación Municipal	Teléfono:	3123015431
Correo Electrónico:	jaime.baron@madriqcundinamarca.gov.co	Fax:	

INSTRUCCIONES

1. Siga el orden de las hojas de acuerdo a la numeración en números romanos (I, II, III, IV..)
 2. Estableza el tamaño del mercado de licencias de Construcción del municipio o distrito con base en la información anual del Departamento Administrativo DANE o de la Oficina de Planeación Municipal, diligenciando las tablas correspondientes a las licencias de construcción y sus modalidades. (Ver Decreto 1469 de 2010, Art. 7o).
 3. Estableza el tamaño del mercado de licencias de Urbanización y Parcelación del municipio o distrito con base en la información anual del Departamento Administrativo DANE o de la Oficina de Planeación Municipal, diligenciando las tablas correspondientes a las licencias de Urbanización. (Ver Decreto 1569 de 2010, Art. 4o y 5o)
 4. Recurso humano del curador urbano. Registre la estructura del grupo interdisciplinario especializado y administrativo que debe apoyar la labor del curador urbano, en las cuatro (4) hojas asignadas para ese propósito. La información relacionada con los aspectos operativos, administrativos y de inversión, deberán estar debidamente soportados y ajustados a las condiciones del mercado del respectivo municipio o distrito.
- Teniendo en cuenta el Decreto 1469 de 2010, Art. 109, el grupo interdisciplinario debe estar conformado mínimo por 3 profesionales y además 3 personas en labores administrativas (auxiliares), por cada 200 licencias expedidas anualmente.
5. Registre la remuneración corriente en el municipio de cada profesional y personal administrativo
 6. El número de profesionales y auxiliares adicionales a la planta básica de personal operativo, requeridos por municipio, aumentará en dos profesionales cada vez que la media de licencias anuales por municipio, aumente en 200 licencias.

INDICE

(I) LICENCIAS CONSTRUCCION	Para registros de modalidades de licencias de construcción
(II) LICENCIAS URBANIZACION	Para registro de licencias de urbanismo y parcelación
(III) MERCADO	Estimación de tamaño de mercado
(IV) COSTO OPERATIVO PROFESIONAL	Para registro profesionales y remuneraciones
(V) COSTOS OPERATIVO NO LABORAL	Para registro gastos administrativos
(VI) COSTO INVERSIÓN	Para registro gastos de inversión
(VII) COSTO OPERACIÓN - SUMA	Para suma de costos

FIN DEL DOCUMENTO

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

INGRESAR EL NÚMERO Y LOS m² DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES
(Ver Decreto 1469 de 2010 art 7o.)

AÑO	NUMERO DE LICENCIAS	METROS CUADRADOS
2015	152	173.109
2016	36	6.976
2017	57	195.197
2018	190	508.726
2019	125	250.963
2020	67	62.161
2021	86	105.571
2022	51	131.230
2023	37	164.245
2024	45	152.868
TOTAL	846	1.751.046

NÚMERO DE AÑOS CON INFORMACIÓN	10	10
--------------------------------	----	----

PROMEDIO ANUAL	85	175.105
----------------	----	---------

Indique el porcentaje promedio anual en "Licencias de Construcción y sus modalidades" expedidas en los usos Comercial, Institucional e Industrial en el Municipio.

5,00%

FIN DEL DOCUMENTO

(I) LICENCIAS CONSTRUCCIÓN

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



LICENCIAS DE URBANIZACION Y PARCELACIÓN

INGRESAR EL NÚMERO DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN (Ver Decreto 1469 de 2010 art. 4o y 5o)

AÑO	NUMERO DE LICENCIAS	METROS CUADRADOS
2015	59	302.239
2016	22	2.223.909
2017	21	5.085.254
2018	12	382.675
2019	16	914.110
2020	22	58.395
2021	11	51.441
2022	11	764
2023	7	570.945
2024	7	53.298

TOTAL	188	9.643.032
-------	-----	-----------

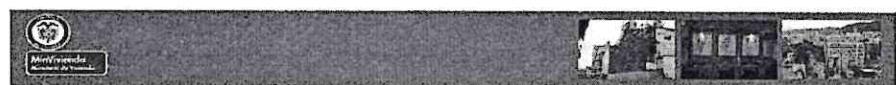
NÚMERO DE AÑOS CON INFORMACIÓN	10	10
--------------------------------	----	----

PROMEDIO ANUAL	19	964.303
----------------	----	---------

FIN DEL DOCUMENTO

(II) LICENCIAS URBANIZACION

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



MERCADO DE LICENCIAS ANUAL

CONSOLIDADO	LICENCIAS CONSTRUCCIÓN	LICENCIAS URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN
TAMAÑO DE MERCADO MUNICIPAL (METROS CUADRADOS)	175.104,6	964.303,2
CURADURIAS EN EL MUNICIPIO (2 o Más)	2	
TAMAÑO DE MERCADO POR CURADURÍA (METROS CUADRADOS)	87.552,3	482.151,6

FIN DEL DOCUMENTO

(III) MERCADO

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



ESTRUCTURA DE COSTOS

COSTOS OPERATIVO PERSONAL PROFESIONAL

PERSONAL OPERATIVO LICENCIAS						
Cargo (no Incluir al Curador)	No. de pers.	Dedición (TC, MT, TP)	Factor de dedicación	Asignación salarial / Mes (2)	Valor Mes	Valor anual
Grupo Interdisciplinario (Ver Decreto 1469 de 2010 Art. 109)						
1. Ingeniero Civil Especializado (5 años de Experiencia mínimo 1)	1	TC	1,0	6.658.500	6.658.500	79.902.000
2. Arquitecto (mínimo 1)	1	TC	1,0	5.249.900	5.249.900	62.998.800
3. Abogado (mínimo 1)	1	MT	0,5	5.140.100	2.570.050	30.840.600
Personal Auxiliar Sugerido						
4. Ingeniero de Sistema	1	TP	0,3	4.000.000	1.320.000	15.840.000
5. Contador/Administrador	1	TP	0,3	4.000.000	1.320.000	15.840.000
6. Auxiliar Contable	1	TC	1,0	2.500.000	2.500.000	30.000.000
7. Secretaria	1	TC	1,0	2.500.000	2.500.000	30.000.000
8. Mensajero	1	TP	0,3	2.000.000	660.000	7.920.000
9. Otros	1	TC	1,0	1.600.000	1.600.000	19.200.000
TOTAL COSTOS POR CURADURIA	8				24.378.450	292.541.400
No. DE CURADURIAS EN MUNICIPIO	2					2
TOTAL CURADURÍAS	16				48.756.900	585.082.800

(1) De acuerdo a lo que corresponda escriba : TC = Tiempo Completo; MT = Medio Tiempo; o, TP = Tiempo Parcial

(2) Si no es salario Integral, incluya el salario básico mas las prestaciones (multiplicador 1,52)

(3) Los valores de las celdas protegidas aparecerán de manera automática

soporelife

FIN DEL DOCUMENTO

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



**ESTRUCTURA DE COSTOS
COSTOS OPERATIVOS NO LABORALES**

OTROS GASTOS		
Descripción	Asignación / Mes	Valor anual
1. Arrendamiento (300m ²)	\$ 3.500.000	42.000.000
2. Servicios públicos	\$ 629.865	7.558.380
3. Papelería e Insumos	\$ 1.073.943	12.887.320
4. Aseo y cafetería	\$ 453.542	5.442.500
5. Publicación de edictos	\$ 690.000	8.280.000
7. Imprevistos	\$ 300.000	3.600.000
8. Otros	\$ -	-
TOTAL COSTOS POR CURADURIA	6.647.350	79.768.200
NUMERO DE CURADURIAS EN EL MUNICIPIO		2
TOTAL CURADURIAS	13.294.700	159.536.400

(1) Considere rubros agregados: suministros de oficina, aseo, etc.

FIN DEL DOCUMENTO

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



**ESTRUCTURA DE COSTOS
COSTOS DE INVERSIÓN**

INVERSIÓN DURANTE UN PERIODO CURADOR (5 años)

Descripción	Valor	Valor Promedio Anual
1. Equipos		
1.1 Computadores	\$ 28.793.000	
1.2 Aplicativos	\$ 21.515.020	
1.3 Otros	\$ 1.000.000	
2. Muebles y enseres	\$ 60.003.759	
3. Otros	\$ 2.680.000	
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
TOTAL COSTOS POR CURADURIA	113.991.779	
NUMERO CURADURIAS		2
TOTAL CURADURÍAS		227.983.558

FIN DEL DOCUMENTO

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



ESTRUCTURA DE COSTOS ANUAL

COSTO TOTAL CURADURIAS

TIPO COSTO	Valor anual
COSTO PERSONAL OPERATIVO	173.741.400
COSTO PERSONAL ADMINISTRATIVO	118.800.000
COSTOS OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	79.768.200
COSTO ANUAL INVERSIÓN	22.798.356
TOTAL COSTOS POR CURADURIA	395.107.956
NUMERO DE CURADURIAS	2
TOTAL CURADURÍAS	790.215.912

FIN DEL DOCUMENTO

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



DETERMINACIÓN DEL FACTOR (m)

METROS CUADRADOS LICENCIADOS PROMEDIO ANUAL	175.105
FACTOR EN RELACION CON METROS CUADRADOS LICENCIADOS	0,95
PROMEDIO ANUAL DE NUMERO DE LICENCIAS EXPEDIDAS	85
FACTOR EN RELACION PROMEDIO ANUAL NUMERO DE LICENCIAS	1,00
CATEGORIA DEL MUNICIPIO	2
FACTOR EN RELACION CATEGORIA MUNICIPIO	0,75
FACTOR m	0,713
COEFICIENTES ASIGNADOS A LOS RANGOS DE NUMERO DE LICENCIAS ANUAL POR CIUDAD	
RANGO LICENCIAS (promedio anual 1998-2002)	COEFICIENTE
Más de 3000	0,75
Entre 3000 y 1000	0,8
Entre 1000 y 300	0,9
Menos de 300	1
COEFICIENTES ASIGNADOS A LOS RANGOS DE NUMERO DE METROCUADRADOS LICENCIADOS POR CIUDAD	
RANGO Metros cuadrados	COEFICIENTE
Más de 400.000 m2	1
Entre 170.000 y 400.000	0,95
Entre 100.000 y 169.000	0,9
Menos de 100.000	0,85
COEFICIENTES ASIGNADOS A LOS RANGOS DE CATEGORÍA DE CIUDAD	
CATEGORIA CIUDAD	COEFICIENTE
Especial	1,25
1	1
2 a 6	0,75

FIN DEL DOCUMENTO



NIVEL DE EXPENSAS

	Licencia Construcción	Licencia Urbanismo
--	-----------------------	--------------------

PARAMETROS FIJOS DE LA EXPENSA

UVT	\$ 49.799	\$ 49.799
Cargo fijo (10,01 UVT)	10,01	10,01
Cargo Variable (20,02 UVT)	20,02	20,02

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL
-------	-------------	-----------

\$ 49.799	\$ 48.799	\$ 49.799
10,01	10,01	10,01
20,02	20,02	20,02

PARAMETROS VARIABLES DE LA EXPENSA

Metros Cuadrados Proyecto	2069,9	51.292,7
Estrato i Proyecto		3
Factor estrato i proyecto		1
Factor J Proyecto		62,61
Factor M Ciudad		0,713

Proyecto tipo	2070	2070	2070
Estrato i Proyecto		3	
Factor estrato i proyecto		1	4
Factor J Proyecto		7,50	7,50
Factor M Ciudad		0,713	0,713

MONTO DE LA EXPENSA

Expensa Costo Fijo (\$)	888.555	355.422
Expensa Costo Variable (\$)	13.332.397	44.433.377
Expensa Total (\$)	14.220.952	44.788.799

Expensa Costo Fijo (\$)	355.422	1.421.688
Expensa Costo Variable (\$)	5.332.959	21.331.835
Expensa Total (\$)	5.688.381	22.753.523

FIN DEL DOCUMENTO



BALANCE DE INGRESOS Y EGRESOS CIUDAD

INGRESOS POR CONCEPTO DE LICENCIAS (\$)	
DE CONSTRUCCIÓN	653.422.558
DE URBANISMO	842.029.418
TOTAL	1.395.451.976
EGRESOS DE OPERACIÓN CURADURIAS (\$)	780.215.912
BALANCE DE INGRESOS Y EGRESOS (\$)	605.236.066
BALANCE EN PORCENTAJE DE LOS INGRESOS (%)	43,37%

SI BALANCE PORCENTUAL POSITIVO, O NEGATIVO NO MAYOR A 10%, APROBAR
SI BALANCE PORCENTUAL NEGATIVO Y MAYOR A 10% RECHAZAR

FIN DEL DOCUMENTO

INFORME TÉCNICO COMPLEMENTARIO

Sobre la aplicación de la metodología de la Resolución 205 de 2013
Concepto sobre el número de curadores urbanos en el municipio de Madrid,
Cundinamarca y asignación del factor municipal para las expensas.

Fecha: julio 14 de 2025

1. Antecedentes

La Ley 1796 de 2016, en el parágrafo 2 del artículo 21, ordenó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (en adelante, MVCT), determinar los municipios que de acuerdo con su actividad edificadora requieren implementar la figura de curador urbano.

En desarrollo de la anterior disposición, el MVCT expidió la Resolución 95 de 2019 mediante la cual identificó diecinueve (19) municipios que requieren implementar la figura del curador urbano.

Adicionalmente, el artículo 2.2.6.6.2.1 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, para lo cual se analiza la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas.

A efectos de apoyar a los entes territoriales en la elaboración de estos análisis, y en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 2.2.6.6.2.1, 2.2.6.6.2.2¹ y 2.2.6.6.8.4² del Decreto 1077 de 2015, el MVCT mediante la Resolución 205 de 2013 efectuó lo siguiente:

- Adoptó la guía metodológica para soportar el análisis de sostenibilidad económica de las curadurías y definir la viabilidad de designar curadores urbanos.
- Estableció la plantilla de Excel - Modulo A-, metodología para elaborar el estudio técnico de que trata el artículo 2.2.6.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015
- Determinó los parámetros y fórmulas para el cálculo del factor municipal "m" de las expensas -Modulo B de la metodología-.

Es así que la metodología consta de una plantilla Excel, en la cual los municipios reportan la información de las licencias y la estructura de costos propuesta para la curaduría (Modulo A de la plantilla Excel - hojas de cálculo I a VII), la cual debe

¹ Compiló las disposiciones contenidas en el artículo 79 del Decreto 1469 de 2010.

² Compiló las disposiciones contenidas en el artículo 119 del Decreto 1469 de 2010.

acompañarse de los soportes correspondientes que dan cuenta de las condiciones del mercado municipal.

Con base en esta información, el MVCT establece los coeficientes asociados a las variables de aproximación al tamaño del mercado municipal, conforme a las fórmulas de cálculo que contiene la plantilla (Modulo B – hojas de cálculo VIII a X), coeficientes que se multiplican entre sí y con el coeficiente de categoría fiscal (en los términos que se describirán en la sección 3 de este documento), para de esta forma obtener como producto final el factor municipal “m” para el cálculo de las expensas urbanas.

2. Estado de la información reportada por el municipio

Mediante radicado 2025ER0059907 de 16 de mayo de 2025, el alcalde municipal de Madrid, Carlos Alberto Chávez Moya, remitió estudio técnico elaborado con base en la metodología para la designación de curadores urbanos, con el fin de que esta cartera lo evaluara. Asimismo, envió los siguientes documentos:

- Estudio técnico, diligenciado con base en la *"Metodología para la designación de Curadores Urbanos"*, en archivo digital de Excel.
- Decreto 199 de 2024 *"por medio del cual se establece la categoría del municipio de Madrid Cundinamarca para la vigencia fiscal 2025"*
- Certificación emitida por el Director de Desarrollo Territorial, Jaime Hernán Barón Sotelo, sobre los datos de las licencias urbanísticas reportados en el estudio técnico.
- Soporte de los costos reportados en el estudio técnico, en archivo digital de Excel.

Ante lo cual, el MVCT verificó la información antes señalada e identificó ajustes por realizar en las pestañas I, IV, V y VI del estudio técnico, lo cual fue informado al alcalde Carlos Alberto Chávez Moya, mediante oficio con número de radicado 2025EE0029805 de 29 de mayo de 2025.

En respuesta a la solicitud previamente enunciada, el municipio de Madrid, Cundinamarca, mediante radicado 2025ER0079574 de 24 de junio de 2025, aportó el ajuste al estudio técnico.

De esta manera el MVCT, dentro de su autonomía técnica y sujeto a la disponibilidad de información, concluye que la propuesta presentada por el municipio se encuentra justificada, al menos sumariamente, a la luz de los soportes que fueron remitidos por el municipio.

Cabe precisar que toda la información que declaró la Alcaldía para sustentar sus análisis, el MVCT la presume cierta bajo el principio de la buena fe, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 de la Constitución Política.

Frente a la información aportada en el estudio técnico, se resalta que Madrid tiene una actividad edificadora en usos comercial, industrial e institucional que representa el 5% del total licenciado, quiere esto decir que, la actividad residencial representa el 95%.

Asimismo, se señala que la información aportada sobre las licencias urbanísticas corresponde a la proveniente del Sistema de Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. Lo anterior, fue precisado por el Director de Desarrollo Territorial, de la Secretaría de Planeación Municipal, en el radicado 2025ER0079574 de 24 de junio de 2025.

Por lo tanto, los análisis y estimaciones realizadas por el MVCT, para la proyección de las expensas y el balance municipal de ingresos y egresos, fueron realizados con la información aportada en el estudio técnico.

Es así que, el MVCT realizó la proyección de expensas y el balance económico, encontrando viable la estructura de costos propuesta por el municipio en relación con el tamaño y tipo de mercado municipal.

3. Estimación del factor municipal "m"

De conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015, el factor municipal "m" expresa la relación entre el tamaño del mercado y la categorización presupuestal de los municipios y distritos. Ahora bien, el párrafo del artículo 2.2.6.6.8.4 del decreto previamente referido, señala que el MVCT determinará mediante resolución el factor municipal para la liquidación de las expensas de los municipios que decidan designar curadores urbanos por primera vez.

En desarrollo de esta normatividad, la plantilla Excel de la Resolución 205 de 2013 incorpora en el Módulo B las fórmulas de cálculo para aproximar el tamaño de mercado, involucrando tres variables de análisis: promedio anual de metros cuadrados licenciados, número de licencias para el periodo de análisis y categoría del municipio.

Estimados los valores de las variables previamente señaladas, se procede a asignar el coeficiente o factor aplicable a cada una; lo anterior, de conformidad con los siguientes rangos de valor contenidos en la plantilla Excel de la metodología de la Resolución 205 de 2013, a saber:

Ilustración 1. Coeficientes asignados a los rangos: (i) número de licencias anual por ciudad, (ii) número de metros cuadrados licenciados por ciudad y (iii) categoría de ciudad.

COEFICIENTES ASIGNADOS A LOS RANGOS DE NUMERO DE LICENCIAS ANUAL POR CIUDAD		COEFICIENTES ASIGNADOS A LOS RANGOS DE NUMERO DE METROS CUADRADOS LICENCIADOS POR CIUDAD	
RANGO LICENCIAS (promedio anual 1998-2002)	COEFICIENTE	RANGO Metros cuadrados	COEFICIENTE
Más de 3000	0,75	Más de 400.000 m ²	1
Entre 3000 y 1000	0,8	Entre 170.000 y 400.000	0,95
Entre 1000 y 300	0,9	Entre 100.000 y 169.000	0,9
Menos de 300	1	Menos de 100.000	0,85

COEFICIENTES ASIGNADOS A LOS RANGOS DE CATEGORÍA DE CIUDAD	
CATEGORÍA CIUDAD	COEFICIENTE
Especial	1,25
1	1
2 a 6	0,75

Fuente: Plantilla Excel de la metodología de la Resolución 205 de 2013; hoja VIII Factor M.

La asignación de los anteriores factores se puede verificar en la hoja "VIII Factor M" del archivo Excel adjunto.

Una vez asignados los anteriores coeficientes, el factor "m" se obtiene como la multiplicación entre los tres coeficientes, considerando en todo caso como límite superior de "m" el valor de 0,938, este último que corresponde al valor máximo que toma "m", conforme a la tabla dispuesta en el artículo 2.2.6.6.8.4 del Decreto 1077 de 2015, para los municipios y distritos donde actualmente existen curadurías.

Del proceso descrito anteriormente, se obtuvo que el valor del factor municipal "m" para el municipio de Madrid es **0,713**

Ilustración 2. Determinación del factor (m).

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS



DETERMINACIÓN DEL FACTOR (m)	
METROS CUADRADOS LICENCIADOS PROMEDIO ANUAL	175.105
FACTOR EN RELACION CON METROS CUADRADOS LICENCIADOS	0,95
PROMEDIO ANUAL DE NUMERO DE LICENCIAS EXPEDIDAS	85
FACTOR EN RELACION PROMEDIO ANUAL NUMERO DE LICENCIAS	1,00
CATEGORIA DEL MUNICIPIO	2
FACTOR EN RELACION CATEGORIA MUNICIPIO	0,75
FACTOR m	0,713

Fuente: Plantilla Excel de la metodología de la Resolución 205 de 2013; hoja VIII Factor M

4. Concepto MVCT: Estimación sostenibilidad económica (Modulo B)

En aplicación de la plantilla metodológica de la Resolución 205 de 2013, módulo B, se procedió a estimar un escenario de recaudo de expensas municipal, a partir de la fórmula contenida en el artículo 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015.

En virtud de que la fórmula aplica de manera diferencial a cada proyecto inmobiliario que se pretenda licenciar, es decir que, dependiendo del uso, el estrato y el tamaño del proyecto toma distintos valores, es necesario realizar supuestos y estimaciones previas para perfilar un proyecto tipo que pueda llegar a ser representativo de la tendencia de licenciamiento, para luego aplicar las fórmulas de cálculo de la fórmula para proyectar al universo municipal.

Para estos efectos se tomaron los siguientes supuestos de cálculo y valores de entrada para las hojas "IX EXPENSAS" y "X BALANCE" de la plantilla Excel:

- Supuesto 1. Según la información aportada en el estudio técnico, Madrid tiene una actividad edificadora distribuida así, un 95% en usos residencial y 5% en usos comercial, industrial e institucional. Lo anterior, teniendo en cuenta la información reportada por el municipio en la hoja de la metodología: (I) LICENCIAS CONSTRUCCIÓN,
- Supuesto 2. Proyecto de construcción tipo de 2.069,8 m², el cual resulta del cociente entre el valor promedio anual de metros cuadrados de licencias

de construcción y el promedio anual del número de licencias de esta clase, según la información de licenciamiento aportada por el municipio en el estudio técnico. (ver hoja IX EXPENSAS del archivo adjunto).

- Supuesto 3. Proyecto de construcción tipo estrato 3, dado que las estadísticas³ señalan que entre el 2015 y 2024, el 56% de las unidades de vivienda licenciadas en el municipio correspondieron a este estrato.
- Supuesto 4. Proyecto de urbanismo/parcelación tipo de 51.292,7 m², estimado como el cociente entre el valor promedio anual de metros cuadrados de licencias de urbanización y parcelación, y el promedio anual del número de licencias de estas clases, según la información de licenciamiento aportada por el municipio en el estudio técnico. (ver hoja IX EXPENSAS del archivo adjunto).
- Supuesto 5. Factor "m" de **0,713**, según estimación descrita en la sección 3.

Adicionalmente, para el cálculo de las expensas, cabe señalar que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- mediante la Resolución 193 del 4 de diciembre de 2024, fijó en \$49.799 el valor de la unidad de valor tributario -UVT-, para el año 2025.

Asimismo, se precisa que la categoría fiscal municipal es 2, según la documentación aportada por el municipio, Decreto 199 de 2024 "*por medio del cual se establece la categoría del municipio de Madrid Cundinamarca para la vigencia fiscal 2025*".

Ahora, la fórmula de las expensas es una ponderación de los costos fijos y los costos variables por cada proyecto licenciado, a saber:

$$\text{Expensa} = (Cf \times i \times m) + (Cv \times i \times j \times m)$$

Donde "Cf" representa el cargo fijo, equivalente a 10,01 UVT, "Cv" el cargo variable, equivalente a 20,02 UVT, "i" es un factor que expresa el uso y el estrato o categoría en cualquier clase de suelo, "j" es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud y "m" expresa el factor municipal, este último estimado en los términos descritos en la sección 3.

Una vez estimado el valor unitario de la expensa (por proyecto tipo y por metro cuadrado), se proyectó el escenario de recaudo total de expensa para dos (2) curadurías -*Ingresos totales*-, como resultado de la multiplicación entre el valor estimado por metro cuadrado de expensa por el total de metros cuadrados (promedio) que se licencia anualmente en el municipio. Los cálculos se encuentran en la hoja "IX EXPENSAS" de la plantilla metodológica (ver archivo anexo).

³ Estadísticas de edificación licencias de construcción - ELIC. Fuente: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>

Ilustración 3. Nivel de expensas.

ESTUDIO TÉCNICO - METODOLOGÍA PARA LA DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS

		NIVEL DE EXPENSAS		LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
		Licencia Construcción	Licencia Urbanismo	TOTAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL
PARAMETROS FIJOS DE LA EXPENSA				\$ 49.799	\$ 49.799	\$ 49.799
UVT		\$ 49.799	\$ 49.799			
Cargo fijo (10,01 UVT)		10,01	10,01			
Cargo Variable (20,02 UVT)		20,02	20,02			
PARAMETROS VARIABLES DE LA EXPENSA						
Metros Cuadrados Proyecto	2069,8		51.282,7	Projecto tipo	2070	2070
Estrato i Proyecto			3	Estrato i Proyecto		3
Factor estrato i proyecto			1	Factor estrato i proyecto		1
Factor J Proyecto			62,51	Factor J Proyecto	7,50	7,50
Factor M Ciudad			0,713	Factor M Ciudad	0,713	0,713
MONTO DE LA EXPENSA						
Expensa Costo Fijo (\$)	888.555		355.422	Expensa Costo Fijo (\$)	355.422	1.421.688
Expensa Costo Variable (\$)	13.332.397		44.433.377	Expensa Costo Variable (\$)	5.332.959	21.831.835
Expensa Total (\$)	14.220.952		44.788.799	Expensa Total (\$)	5.688.381	22.753.523

FIN DEL DOCUMENTO

Fuente: Plantilla Excel de la metodología de la Resolución 205 de 2013; hoja IX EXPENSAS

Posteriormente, con base en esta estimación de ingresos y egresos totales –según la estructura de costos propuesta por el municipio-, el MVCT calculó la diferencia entre ingresos y egresos, resultado que expresado como porcentaje sobre los ingresos estimados arrojó un peso relativo de 43,37%.

Este porcentaje se encuentra por encima 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, es factible implementar un número de dos (2) curadurías urbanas en el municipio de Madrid.

Nota Final: Hace parte del análisis presentado en este documento, el archivo Excel de la plantilla metodológica, el cual es el fundamento de la Resolución 205 de 2013 y contiene la información reportada por el municipio y los cálculos realizados por el MVCT.

Informe elaborado por: B. Báez, contratista SPDUT