



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

DOCUMENTOS

Especializados

30 años del Curador Urbano en Colombia

Acciones para el fortalecimiento
de la figura, retos y desafíos

Gustavo Francisco Petro Urrego
Presidente de la República de Colombia

Helga María Rivas Ardila
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Aydeé Marqueza Marsiglia Bello
Viceministra de Vivienda

Ruth Maritza Quevedo Figue
Viceministra de Agua y Saneamiento Básico

Luis Roberto Cruz González
Secretario General

Claudia Andrea Ramírez Montilla
Directora de Espacio Urbano y Territorial

Luis Hair Dueñas Gómez
Subdirector de Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial

Equipo Técnico:

Angie Melissa Reyes Núñez
Elisa María Isaza Bernhard
Henry Antonio Molina Chaparro
Javier Valencia Polanco
Lina Yolanda Parra Cruz
Sandro Javier Muñoz Sánchez

Equipo de Comunicaciones:

Zoraida Rueda Penagos
Coordinadora Grupo de Comunicaciones Estratégicas

Jeannette Mercedes Torres Flórez
Corrección ortotipográfica

Colaboradores:

Sharom Natalia Cruz Caicedo
Elkin Esneider Cortés Niño

Contenido

Resumen	4
Introducción.....	6
Antecedentes de la figura y contexto normativo	7
Acciones para el fortalecimiento de la figura	12
1. Mejoras reglamentarias.....	12
Manual de Curadores	13
Proyecto de Decreto del concurso méritos y situaciones administrativas	14
2. Avances en el proceso de implementación de nuevas curadurías.....	15
3. Articulación Interinstitucional e Intersectorial	19
Articulación intersectorial	21
4. Sistemas de Información de Licencias Urbanísticas	22
Bibliografía	30

30 años del Curador Urbano en Colombia

Acciones para el fortalecimiento de la figura, retos y desafíos

Resumen

El presente artículo analiza la evolución normativa e institucional de la figura del curador urbano en Colombia a treinta años de su creación, examinando su rol dentro del sistema de licenciamiento urbanístico y su articulación con el ordenamiento territorial. Con base en una revisión del marco regulatorio desde el Decreto Ley 2150 de 1995 y su consolidación en la Ley 388 de 1997, así como en normas posteriores incluida la reconfiguración de competencias de vigilancia y control introducida por la Ley 1796 de 2016 y su reglamentación, el texto indaga en qué medida las acciones adelantadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), como formulador de política, orientador normativo y articulador institucional, han contribuido al fortalecimiento de la figura y a su articulación con las administraciones municipales y distritales.

El análisis se concentra en analizar las acciones adelantadas por el MVCT para fortalecer esta figura, organizadas en cuatro líneas: el mejoramiento reglamentario, la implementación de nuevas curadurías, la articulación interinstitucional y el desarrollo de sistemas de información para el licenciamiento. Finalmente, identifica los principales retos pendientes, entre ellos la débil integración con las instancias locales de planeación, la heterogeneidad de prácticas entre territorios y la necesidad de aprovechar mejor la información disponible para la formulación de política pública.

Se concluye que, aunque existe un proceso sostenido de fortalecimiento, persisten desafíos asociados a la débil integración con instancias locales de planeación, la heterogeneidad de prácticas, la necesidad de estandarizar reportes y la limitada explotación analítica de los datos. La consolidación de la figura exige continuidad, coordinación operativa y gobernanza del sistema.

Palabras clave: curador urbano, licenciamiento urbanístico, ordenamiento territorial, función pública, política pública urbana, desarrollo urbano, articulación institucional, sistemas de información, meritocracia.

Abstract

The article analyzes the regulatory and institutional evolution of the urban curator figure in Colombia, thirty years after its creation, examining its role within the urban licensing system and its articulation with territorial planning. Drawing on a review of the regulatory

framework from its creation and its subsequent consolidation, as well as later developments — including the reconfiguration of oversight and control competencies and their regulations —, the text examines the extent to which the actions taken by the Ministry of Housing, City and Territory (MVCT), in its role as policy maker, regulatory guide, and institutional coordinator, have contributed to strengthening the figure and its articulation with municipal and district administrations.

The analysis focuses on the actions taken by the MVCT to strengthen this figure, organized into four lines: regulatory improvement, implementation of new curatorships, inter-institutional coordination, and the development of information systems for licensing. It further identifies the main pending challenges, including weak integration with local planning bodies, heterogeneity of practices across territories, and the need to make better use of available data for the formulation of public policy.

The article concludes that, while a sustained strengthening process is underway, significant challenges remain, among them weak integration with local planning bodies, heterogeneity of practices, the need to standardize reporting, and limited analytical use of available data. The consolidation of the figure requires continuity, operational coordination, and robust governance of the system.

Keywords: Urban curator, urban licensing, territorial planning, public function, urban public policy, urban development, institutional coordination, information systems, meritocracy.

Introducción

A treinta años de la creación de la figura del curador urbano en Colombia, resulta pertinente analizar su evolución normativa e institucional, así como su papel dentro del sistema de licenciamiento urbanístico y su articulación con el ordenamiento territorial. Esta figura, introducida mediante el Decreto Ley 2150 de 1995 y posteriormente consolidada en la Ley 388 de 1997, se inscribe en un modelo de ejercicio de funciones públicas por particulares, orientado a la especialización técnica, la descongestión administrativa y el fortalecimiento de los mecanismos de control previo en el desarrollo urbano.

Desde su incorporación al ordenamiento jurídico, la curaduría urbana ha experimentado un proceso progresivo de desarrollo y ajuste normativo, en el cual se han definido sus condiciones de acceso, régimen de responsabilidades, mecanismos de selección y esquemas de vigilancia y control. Este proceso ha estado marcado por hitos relevantes, como la estructuración del régimen de licenciamiento urbanístico, la consolidación del concurso de méritos como mecanismo de designación, y la redefinición de competencias institucionales en materia de inspección y control, particularmente a partir de la Ley 1796 de 2016. En conjunto, estos desarrollos evidencian la consolidación de un modelo que busca garantizar idoneidad técnica, transparencia y seguridad jurídica en la expedición de licencias urbanísticas.

En términos funcionales, el curador urbano ejerce una función pública de carácter técnico y reglado, consistente en estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas, previa verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes. En esta medida, su actuación no se ubica en la fase de planificación del territorio propia de las autoridades municipales y distritales, sino en la etapa de aplicación y ejecución del ordenamiento territorial. Así, sus decisiones constituyen un mecanismo de control previo que garantiza que las actuaciones de parcelación, urbanización, subdivisión, construcción o demolición se ajusten a las determinantes y disposiciones contenidas en los instrumentos de ordenamiento territorial, en particular los Planes de Ordenamiento Territorial.

Desde esta perspectiva, el curador urbano cumple un papel estructural dentro del sistema de gestión del desarrollo urbano, en tanto asegura la correspondencia entre las iniciativas privadas y el marco normativo vigente. Su función no consiste en definir el modelo de ocupación del territorio, sino en garantizar su aplicación efectiva, contribuyendo a la coherencia técnica de las actuaciones urbanísticas y a la protección del interés general asociado al uso del suelo.

Bajo este contexto, el presente artículo se propone analizar en qué medida las acciones adelantadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), en su calidad de formulador de política pública, orientador normativo y articulador institucional, han

contribuido al fortalecimiento de la figura del curador urbano y a su adecuada articulación con las administraciones municipales y distritales. De manera complementaria, el análisis examina cómo dichas acciones inciden en la consolidación del sistema de licenciamiento urbanístico y en la aplicación efectiva de los instrumentos de ordenamiento territorial.

Para ello, el estudio se fundamenta en la revisión del marco normativo que regula la figura, así como en el análisis de las principales actuaciones impulsadas por el MVCT durante la vigencia 2025. Estas se agrupan en cuatro líneas de acción: (i) el mejoramiento reglamentario del régimen aplicable a las curadurías urbanas; (ii) los avances en la implementación de nuevas curadurías a partir de estudios técnicos de viabilidad; (iii) el fortalecimiento de la articulación interinstitucional e intersectorial con entidades del orden nacional, territorial y gremial; y (iv) el desarrollo y optimización de los sistemas de información asociados al licenciamiento urbanístico como soporte para la toma de decisiones basadas en evidencia.

En ese orden de ideas, el artículo se estructura en tres partes. En primer lugar, se presentan los antecedentes y el contexto normativo de la figura del curador urbano, con el fin de identificar los principales hitos en su evolución. En segundo lugar, se analizan las acciones recientes adelantadas por el MVCT orientadas a su fortalecimiento, con énfasis en las medidas adoptadas durante 2025. Finalmente, se identifican los principales retos y desafíos para la consolidación de la figura, particularmente en materia de articulación institucional, estandarización de prácticas, fortalecimiento de capacidades territoriales y aprovechamiento de la información para la formulación de política pública.

Antecedentes de la figura y contexto normativo

El presente capítulo aborda los antecedentes de la figura del curador urbano, desde la expedición del Decreto Ley 2150 de 1995, hasta la actualidad:

- *La ley 9 de 1989*

Previo a la expedición de la ley 9 de 1989, el contexto normativo de las edificaciones obedecía a lo reglado en el Código Civil de 1887 (Roa Muñoz & Rodríguez Zárate, 2015). Ahora bien, los procesos de licenciamiento urbanístico no se encontraban expresamente reglados y versaban, principalmente, sobre autorizaciones o permisos para el desarrollo de construcciones, salvo algunos ejemplos de urbanizaciones desarrolladas principalmente por iniciativa pública. La expedición de estas certificaciones era responsabilidad exclusiva de las oficinas de planeación municipal y distrital, circunstancia que podría generar trámites lentos, problemas de corrupción y falta de transparencia en algunos casos.

La Ley 9 de 1989 dispuso un primer marco orientado a ordenar la actividad urbanística en el país, al establecer entre otras cosas, reglas básicas para el desarrollo urbano, el uso del suelo y la ejecución de obras, así como para la expedición de autorizaciones y permisos de construcción. Si bien dicha normativa no reguló de manera expresa y sistemática los procesos de licenciamiento urbanístico, sí introdujo principios relevantes asociados a la planificación, al control del desarrollo urbano y a la función pública del urbanismo, los cuales buscaban racionalizar las actuaciones administrativas y garantizar el interés general.

En este contexto, la expedición de licencias y autorizaciones continuó concentrada en las oficinas de planeación municipal y distrital, lo que, en la práctica, evidenció limitaciones institucionales relacionadas con la congestión de trámites, la discrecionalidad administrativa y la necesidad de contar con mecanismos más especializados y transparentes para el control de las actuaciones urbanísticas, aspectos que posteriormente justificarían la creación de la figura del curador urbano, la cual fue introducida con el Decreto Ley 2150 de 1995.

Creación de la figura (1995-1997)

La figura en mención empieza a tomar forma a partir de la Ley 190 de 1995¹, norma que al respecto cobra relevancia por cuanto buscaba eliminar prácticas corruptas de la administración pública, y, para el tema que nos ocupa, en su artículo 83, facultaba al Gobierno Nacional, para expedir: *“normas con fuerza de ley para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios, existentes en la Administración Pública”*.

En este escenario, se expide el Decreto Ley 2150 de 1995, el cual planteaba como finalidad descentralizar y agilizar los trámites, garantizando independencia frente a las administraciones locales e incluía, entre otras disposiciones, la introducción al ordenamiento jurídico de la definición de curador urbano como: *“un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las Licencias de Urbanismo o de Construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación”...de edificación*”, conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley 2150 de 1995.

A partir del Decreto 2150 de 1995, surgen una serie de reglamentaciones y acciones tendientes a garantizar el funcionamiento y sostenibilidad de la figura del curador urbano y, con el tiempo, se ha venido dando un desarrollo normativo orientado al robustecimiento de dicha figura. Este marco legal y reglamentario, se describe brevemente en la continuación.

¹ Por la cual se dictan normas tendientes a preservar la moralidad en la administración pública y se fijan disposiciones con el fin de erradicar la corrupción administrativa

- *Decreto 992 de 1996*

Con la expedición de esta norma, se reglamentó de manera integral la naturaleza del curador urbano, ratificando que el ejercicio de la curaduría constituye una función pública administrativa ejercida por particulares. El decreto desarrolló con mayor amplitud la obligación del curador de verificar que los proyectos cumplan estrictamente con las normas urbanísticas y de edificación vigentes. Asimismo, esta norma fue pionera en definir las competencias concurrentes entre el curador y las administraciones locales, estableciendo que, si bien el curador expide el acto administrativo (licencia), el control posterior y las sanciones urbanísticas permanecen en cabeza de las autoridades municipales.

- *Ley 388 de 1997*

Considerada la norma estructural del ordenamiento territorial en Colombia, su artículo 101 consolidó legalmente la figura del curador urbano. Esta ley reforzó su autonomía técnica al facultarlo expresamente para la interpretación de las normas urbanísticas en el marco del trámite de licencias, asegurando la concordancia entre los proyectos privados y los Planes de Ordenamiento Territorial.

Un aporte fundamental de esta ley fue la integración del curador en los procesos de planeación local, al establecer su participación en los consejos consultivos de ordenamiento. Además, dejó claro que los curadores son responsables disciplinaria y civilmente por los perjuicios que causen en el ejercicio de su función, elevando el estándar de responsabilidad de la figura.

- *Ley 810 de 2003*

Aunque la Ley 388 de 1997 ya contemplaba el concurso de méritos, su implementación enfrentó retos de discrecionalidad administrativa. La Ley 810 de 2003 intervino para ratificar y blindar el proceso de selección, haciendo énfasis en el respeto absoluto al orden de calificación y en la responsabilidad del curador. Más que una nueva definición, esta ley representó un mensaje de mayor control y exigencia profesional para los particulares que ejercen esta función, preparando el terreno para una supervisión más técnica que política.

- *Decreto 564 de 2005*

Este decreto introdujo un cambio administrativo al condicionar la creación de nuevas curadurías a la realización de estudios técnicos de soporte que demostraran su sostenibilidad financiera y necesidad urbana. Asimismo, otorgó al Ministerio de Desarrollo (hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio) la potestad de emitir un concepto previo

favorable, centralizando así la validación de la figura y asegurando que su expansión en el territorio nacional respondiera a criterios técnicos de demanda edificadora y no solo a decisiones discrecionales de las administraciones locales.

- *Decreto 1469 de 2010*

Un aporte fundamental de este decreto a la figura de curador urbano fue la reglamentación exhaustiva del concurso de méritos. A diferencia de las etapas iniciales, el Decreto 1469 estableció una metodología de calificación multicriterio que ponderaba de forma objetiva la experiencia específica, el conocimiento técnico mediante exámenes y la capacidad de gestión administrativa. Esta reglamentación cerró las brechas de subjetividad en el nombramiento, garantizando que el diseño y la puesta en marcha de la curaduría urbana estuvieran en manos de los profesionales con el más alto perfil técnico y gerencial.

- *Decreto Nacional Único Reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio 1077 de 2015*

En el marco de la evolución normativa del sector vivienda, ciudad y territorio, la producción normativa ha ocupado un papel central en la implementación de la política pública, en tanto a través de esta se estructuran los instrumentos jurídicos que materializan las decisiones del Estado.

En este contexto, y en cumplimiento de la política de simplificación y compilación del sistema normativo, se expide el Decreto 1077 de 2015, mediante el cual se unifica y compila la reglamentación vigente en materia de vivienda, ordenamiento territorial y licenciamiento urbanístico.

Para la figura del curador urbano, este decreto adquiere especial relevancia, en tanto que consolida en un solo cuerpo normativo las disposiciones aplicables al trámite y expedición de licencias urbanísticas, así como las reglas relacionadas con el ejercicio de su función.

De esta manera, el Decreto 1077 de 2015 se constituye en el principal referente normativo para los curadores urbanos y demás actores de la cadena de la construcción, al establecer las condiciones, procedimientos y requisitos aplicables al licenciamiento urbanístico en el país.

- *Ley 1796 de 2016*

La expedición de la Ley 1796 de 2016 marcó un gran cambio para las curadurías urbanas en Colombia. Motivada por la necesidad de garantizar la seguridad de los compradores de

vivienda, esta ley transformó radicalmente la supervisión de la figura al trasladar las funciones de vigilancia y control de los alcaldes hacia la Superintendencia de Notariado y Registro (en adelante SNR). Este cambio no solo buscó elevar los estándares técnicos y éticos de los curadores, sino que introdujo herramientas de control preventivo, como la revisión independiente de diseños y la certificación técnica de ocupación, blindando el proceso de licenciamiento frente a posibles deficiencias estructurales y asegurando una mayor protección de los derechos de los ciudadanos.

Por último, se resalta la sujeción expresa de los curadores urbanos al Régimen Disciplinario Único. Con esta disposición, se eliminó cualquier ambigüedad sobre la responsabilidad del curador en el ejercicio de su función pública, otorgando a la Procuraduría General de la Nación y a la Superintendencia de Notariado y Registro facultades claras para sancionar disciplinariamente las actuaciones que vulneren el ordenamiento jurídico. Este marco normativo equipara, en términos de responsabilidad y ética, la labor del particular con la de cualquier servidor público, reforzando la transparencia y la legalidad en el sector urbanístico.

- *Decreto 1203 de 2017*

Derivado del marco general de la Ley 1796 de 2016, se hace necesario desarrollar las reglas del concurso de méritos dadas las competencias asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, al igual que al Departamento Administrativo de la Función Pública. De igual forma, se precisan los alcances del control y vigilancia a los curadores urbanos y se hacen algunos ajustes a las expensas.

En síntesis, el desarrollo normativo descrito ha configurado un marco integral que regula actualmente la función del curador urbano, definiéndolo como un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas, en ejercicio de una función pública.

Este marco establece, entre otros aspectos, las condiciones y requisitos para acceder al cargo, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades, así como los mecanismos de vigilancia y control a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro y demás entidades competentes.

De igual forma, se precisan las reglas aplicables al trámite de licencias urbanísticas, consolidando un sistema que busca garantizar la transparencia, la seguridad jurídica y la eficiencia en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.

Acciones para el fortalecimiento de la figura

Han pasado 30 años desde el establecimiento de la figura del curador urbano, en los que el ordenamiento jurídico colombiano ha ido consolidando un marco normativo general que regula el funcionamiento de dicha institución. Sin embargo, este es un proceso que permanentemente demanda ajustes para adaptarse a las nuevas realidades sociales y corregir los inconvenientes que en la implementación de las curadurías se van evidenciando

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), en su calidad de cabeza del sector y de conformidad con las funciones asignadas en el Decreto 3571 de 2011, viene adelantando diversas acciones orientadas al fortalecimiento integral de la figura del curador urbano. En este apartado, nos centraremos en las acciones desarrolladas durante la vigencia 2025, las cuales abarcan, principalmente: **(i)** el mejoramiento y actualización del marco reglamentario aplicable a la figura; **(ii)** los avances en el proceso de implementación de nuevas curadurías urbanas en el territorio nacional; **(iii)** el fortalecimiento de la articulación interinstitucional e intersectorial con las entidades del orden nacional, territorial y los gremios del sector; y **(iv)** el desarrollo y optimización de los sistemas de información asociados al licenciamiento urbanístico, como insumo estratégico para la toma de decisiones y la formulación de política pública.

1. Mejoras reglamentarias

Como se ilustra en el subcapítulo anterior, existe un marco normativo relativamente amplio en torno a la figura del curador urbano. No obstante, en el proceso de implementación y seguimiento de dicha figura se han evidenciado diversos aspectos susceptibles de mejora normativa. Estas necesidades han sido identificadas a partir del acompañamiento técnico del MVCT a las entidades territoriales, del análisis de la operación cotidiana de las curadurías urbanas, así como de las observaciones recogidas en espacios de articulación interinstitucional y en las memorias técnicas que soportan las reglamentaciones en curso. En particular, se han identificado oportunidades de ajuste relacionadas con el funcionamiento de la figura, la prestación del servicio, las reglas del concurso de méritos para la designación de curadores urbanos y el tratamiento de las situaciones administrativas asociadas al ejercicio de la función pública.

En ese orden de ideas, se describirán, a manera de síntesis, dos iniciativas normativas: la primera, ya concluida en la vigencia 2025 y que corresponde al manual para la evaluación de los aspirantes a curador urbano en los concursos de méritos, y una segunda iniciativa, desarrollada durante la vigencia 2025 que atañe a un proyecto de acto administrativo con el cual se pretende modificar el Decreto 1077 de 2015, en lo concerniente al concurso de méritos para la designación de curadores urbanos y situaciones administrativas.

Manual de Curadores

El Decreto 1077 de 2015, en sus artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 establece que el curador urbano es un particular que ejerce una función pública, encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente.

A su vez, el artículo 2.2.6.6.2.3 ídem, dispuso que los curadores urbanos serán designados para el desempeño de la función pública, por el alcalde municipal o distrital, previo concurso de méritos adelantado por el Departamento Administrativo de la Función Pública (en adelante DAFP), para períodos individuales de cinco (5) años, en los términos previstos en la Ley 1796 de 2016, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Por su parte, el artículo 2.2.6.6.3.1 (IBIDEM) señala que, en el concurso para la designación de curadores urbanos, se garantizará el análisis y evaluación de experiencia y capacidad demostrada en relación con la función del curador urbano, así como de los estudios de pregrado y posgrado. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015).

En ese ámbito de competencias, se expidió la Resolución Conjunta 613 de 2025², que establece las directrices oficiales para evaluar y calificar los perfiles de los aspirantes a curadores urbanos en Colombia. Dicha resolución contempla un sistema de puntuación para la formación académica y la experiencia laboral que exceda los requisitos mínimos legales, otorgando valores específicos a títulos de posgrado y años adicionales de práctica en planeación urbana. Las autoridades competentes, como el MVCT, la SNR y el DAFP, buscan con esto garantizar un proceso de selección basado estrictamente en el mérito profesional. Además, se especifican los documentos necesarios para validar dicha trayectoria y la metodología para consolidar los resultados finales de los candidatos. Esta normativa asegura que la designación de estos funcionarios se realice bajo criterios de transparencia y excelencia técnica en todo el territorio nacional.

En la citada resolución conjunta se definen los requisitos, factores de evaluación y criterios de calificación de los participantes en el concurso de méritos para la designación de Curadores Urbanos, de manera que todas las personas e instancias involucradas en el concurso tengan claridad sobre qué reglamenta su convocatoria. En los artículos de la citada Resolución 613-2025, establece en sus artículos 5 y 6 los factores puntuables siempre y cuando excedan los requisitos mínimos para ser curador urbano, tal como se muestran en la siguiente tabla:

² Por la cual se adoptan los criterios de evaluación y calificación de antecedentes profesionales y académicos para los concursos de méritos en la conformación de las listas de elegibles para la designación de Curadores Urbanos en el país.

Tabla 1. Factores de evaluación concurso de méritos

Factor de educación		Factor de experiencia	
Educación formal	Puntaje	Meses Completos	Puntaje
Segundo Pregrado	40	1 – 25	20
Especialización	20	26 – 35	40
Maestría	45	36 – 45	60
Doctorado	100	45 - 55	80
		55 – 65	91
		66 o más	100

Fuente, elaboración propia con base en la Resolución 613 - 2025

En síntesis, estos criterios y puntajes clarifican el proceso del concurso de méritos y actualmente esta disposición normativa es insumo en el concurso que adelanta la SNR y el DAFP para proveer listas de elegibles de curadores urbanos en al menos 45 ciudades del territorio nacional.

Proyecto de Decreto del concurso méritos y situaciones administrativas

Se hace necesario introducir un conjunto de ajustes normativos que fortalezcan la seguridad jurídica, la continuidad en la prestación del servicio público de licenciamiento urbanístico y la transparencia en los procesos de selección y ejercicio de esta función pública. Esto implica modificar el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el concurso de méritos para la designación de curadores urbanos, las situaciones administrativas derivadas de sus faltas temporales y absolutas, las disposiciones aplicables a la prestación del servicio y lo concerniente a la vigilancia y control de su labor.

La modificación propuesta se enmarca en la evolución normativa de la figura del curador urbano, desde su creación como particular encargado de ejercer funciones públicas en materia de licenciamiento, pasando por su consolidación institucional, hasta el fortalecimiento de los requisitos técnicos y profesionales exigidos para quienes desempeñan esta labor. Así, las reformas no constituyen una innovación aislada, sino una actualización normativa orientada a dar cumplimiento efectivo a los principios de legalidad, seguridad jurídica y responsabilidad profesional que fundamentan el urbanismo en Colombia.

El diseño del concurso de méritos a cargo del DAFP, con el apoyo técnico de la SNR, se justifica en la experiencia de estas entidades en materia de selección objetiva e inspección de funciones públicas. Su intervención otorga mayor rigor y transparencia al proceso de designación, garantiza la aplicación de criterios técnicos imparciales y refuerza la confianza ciudadana en la idoneidad de los profesionales seleccionados.

En síntesis, la propuesta de modificación del Decreto 1077 de 2015 busca robustecer la figura de los curadores urbanos en Colombia, fortaleciendo lo relativo al proceso de selección y un control más estricto de su labor. El eje central de la reforma son las reglas que se deben atender en el marco del concurso de méritos que realiza el DAFP, con el soporte técnico de la SNR, garantizando así una elección basada en la transparencia, la meritocracia y la idoneidad técnica. Este ajuste normativo responde a la necesidad de mitigar riesgos de discrecionalidad local y asegurar que el servicio de licenciamiento urbanístico se preste bajo los principios de legalidad y excelencia profesional.

Asimismo, se colige que la modificación normativa al alinearse con las disposiciones de las Leyes 388 de 1997 y 1796 de 2016, no solo actualiza los requisitos técnicos y jurídicos exigidos para los concursos de curadores, sino que también fortalece los mecanismos de vigilancia y responsabilidad de dicha figura, además, pretende introducir reglas claras para la gestión de situaciones administrativas -faltas temporales y absolutas-, estableciendo protocolos que garantizan la continuidad ininterrumpida del servicio público ante vacancias.(Congreso de la República de Colombia, 1997; 2016).

2. Avances en el proceso de implementación de nuevas curadurías

La figura de las curadurías urbanas en Colombia ha evolucionado a lo largo de las últimas décadas **como respuesta a la necesidad de fortalecer los procesos de licenciamiento urbanístico**, garantizar la aplicación efectiva de las normas y ofrecer un servicio que contribuya a la transparencia y la eficiencia administrativa. Su desarrollo normativo y su consolidación institucional evidencian la transición de un modelo centralizado de expedición de licencias hacia un sistema basado en criterios de especialización técnica, demanda urbanística y autonomía profesional.

En 1995, el Decreto-Ley 2150 introdujo la primera regla de alcance nacional al establecer que, dentro de los seis meses siguientes a su entrada en vigencia, los municipios y distritos con población superior a 100.000 habitantes debían encargar la expedición de las licencias de urbanización y construcción a curadores urbanos. Su artículo 49 dispuso que estos profesionales estarían obligados a dar fe del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en cada caso. En esa fase inicial, por tanto, la implementación de curadurías se

definía en función de la población, respondiendo a la necesidad de dotar a los municipios con mayor actividad edificadora de una figura que descongestionara y especializara el proceso de licenciamiento.

Con el tiempo, se introdujeron requisitos técnicos adicionales, como fue el caso de la Ley 810 de 2003, la cual modificó la Ley 388 de 1997 y determinó que los municipios y distritos, para establecer el número de curadurías urbanas en su jurisdicción, debían obtener concepto favorable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT, en el marco de la evaluación técnica de la procedencia y viabilidad de la implementación de dichas curadurías.

Por su parte, el Decreto 1469 de 2010, hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015, incorporó una exigencia relevante, su artículo 79 estableció que los municipios o distritos que, por primera vez, designaran curadores urbanos o que decidieran designar curadores adicionales debían elaborar, de manera previa a la convocatoria del concurso de méritos, un estudio técnico que sustentara 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 Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial” (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015, artículo 79).*

El párrafo del artículo 119 del mismo decreto señaló, además, que el MVCT determinaría mediante resolución el factor municipal para la liquidación de las expensas en los municipios que decidieran designar curadores urbanos por primera vez. Con ello, se incorporó un componente económico indispensable para garantizar la viabilidad del servicio.

Complementariamente, la norma de referencia reguló el procedimiento de radicación y evaluación del estudio técnico. En este caso, determina que los estudios deben presentarse ante el MVCT y establece que dicha cartera emitirá un concepto con base en la metodología definida.

La metodología para evaluar la viabilidad de nuevas curadurías urbanas toma como insumos principales el número de licencias expedidas y los metros cuadrados licenciados en los últimos diez años, complementados con información aportada por el municipio para estimar el tamaño del mercado. Con base en estos elementos, el MVCT emite un concepto técnico fundamentado que determina si la curaduría es viable. Una vez superada esta etapa, el DAFP y la SNR coordinan el concurso de méritos para la designación del curador. Para operacionalizar este proceso, la Resolución 205 de 2013 adoptó una metodología específica que define los criterios, variables y formatos que deben diligenciarse, abarcando aspectos

como la actividad edificadora, la demanda histórica de licenciamiento y los costos operativos asociados.

Posteriormente, la Ley 1796 de 2016 en su artículo 21, reforzó la rectoría del MVCT al disponer que este determinaría por acto administrativo los municipios que, de acuerdo con su actividad edificadora, requerían implementar la figura del curador urbano; una vez expedido el acto administrativo, los alcaldes podrían determinar el número de curadores que requiere su municipio e iniciar el proceso de designación, sin que en ningún caso fueran menos de dos (Congreso de la República de Colombia, 2016, art. 21).

En 2019 el Ministerio expidió la Resolución 095, mediante la cual identificó 19 municipios que debían elaborar y remitir el estudio técnico previsto en la metodología. A partir de la expedición de la resolución se desplegó un proceso sostenido de comunicaciones y seguimiento con los territorios, con el objetivo de garantizar comprensión del mandato, acompañamiento en la aplicación de la metodología y la recepción oportuna de los estudios técnicos.

Como consecuencia de la radicación y evaluación de los estudios técnicos presentados, entre 2019 y 2024 el Ministerio expidió 14 resoluciones de viabilidad que otorgaron concepto favorable y asignaron el factor municipal correspondiente para avanzar hacia la convocatoria del concurso de méritos. Para que quede clara y visible la información, los municipios y sus respectivas resoluciones son:

Tabla 2. Resoluciones de viabilidad 2019- 2025

Municipio	Departamento	Resolución	Año
Fusagasugá	Cundinamarca	504	2019
Yopal	Casanare	505	2019
Rionegro	Antioquia	681	2019
Yumbo	Valle del Cauca	750	2019
Cajicá	Cundinamarca	36	2020
Funza	Cundinamarca	68	2020
Mosquera	Cundinamarca	115	2020
Tocancipá	Cundinamarca	122	2020
Cota	Cundinamarca	785	2020
Jamundí	Valle del Cauca	387	2022
Chía	Cundinamarca	679	2024
Madrid	Cundinamarca	604	2025

Sabaneta	Antioquia	950	2025
Zipaquirá	Cundinamarca	989	2025

Fuente, elaboración propia.

Estos actos administrativos de viabilidad materializaron el tránsito desde la fase de diagnóstico técnico hacia la etapa operativa de designación de curadores urbanos y demostraron la aplicación práctica de la metodología exigida y la articulación interinstitucional requerida para la apertura de concursos de méritos.

El trabajo de la Subdirección de Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) ha sido central para que este recorrido normativo y técnico encuentre ejecución efectiva en los territorios. La Subdirección desarrolló un programa de acompañamiento técnico-pedagógico orientado a reducir las brechas de capacidad técnica de los municipios y a asegurar que los estudios técnicos se elaboren con el rigor metodológico necesario. Ese acompañamiento comprende, entre otras acciones y actividades, lo siguiente:

- Orientación sobre la estructura y componentes del estudio técnico.
- Entrega y explicación de los formatos y plantillas exigidos por la metodología.
- Revisión y retroalimentación de los estudios técnicos (identificación de vacíos de información, inconsistencias metodológicas, debilidades en la argumentación y orientaciones para corrección).
- Asistencia permanente por canales directos (correo institucional, consultas técnicas y encuentros virtuales) para resolver dudas puntuales y aclarar criterios metodológicos.

En la ejecución de este acompañamiento, la Subdirección ha puesto especial énfasis en que los municipios comprendan que el estudio técnico no es solo un requisito formal, sino un instrumento para la toma de decisión que permite evaluar con objetividad la pertinencia de implementar la curaduría urbana y su sostenibilidad. Por ello, se ha insistido en que los análisis incluyan evidencias cuantitativas y cualitativas que permitan al MVCT emitir un juicio frente a la viabilidad de dicho estudio.

Debe añadirse el análisis que se realiza sobre los aspectos económicos que sustentan la operación de las curadurías: el cálculo del factor municipal y la liquidación de expensas, la estimación de tarifas y el análisis de costos, de manera que la decisión de implementar curadurías considere tanto la demanda de licenciamiento como la viabilidad financiera del servicio.

Este acompañamiento ha sido flexible y ajustado a la realidad de cada territorio. EL MVCT con la SPDUT diseñó hojas de ruta y cronogramas adaptados al grado de avance de cada municipio, priorizó las intervenciones en aquellos con menor capacidad técnica y desplegó estrategias mixtas, para maximizar el alcance de la asistencia. Asimismo, desarrolló materiales de apoyo (manuales, guías, plantillas, presentaciones) que facilitan la replicabilidad y el aprendizaje institucional.

Finalmente, la ruta institucional trazada desde el Decreto-Ley 2150 de 1995 hasta la más reciente práctica administrativa demuestra un aprendizaje progresivo: se pasó de un criterio poblacional a un enfoque técnico multivariable que incorpora la actividad edificadora, la sostenibilidad económica y la capacidad institucional local; se consolidó una metodología técnica (Resolución 205 de 2013) y un procedimiento de evaluación y coordinación interinstitucional (Decreto 1077 de 2015); y se ha desplegado un acompañamiento técnico sistemático por parte de la Subdirección de Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial para asegurar que los municipios logren presentar estudios técnicos completos y, que en caso tal, avancen hacia la designación de curadores urbanos mediante concurso de méritos.

En ese sentido, los mayores logros en materia de implementación de curadurías urbanas se dan tanto en la expedición de resoluciones de viabilidad, como en la calidad del acompañamiento y del fortalecimiento de capacidades locales.

3. Articulación Interinstitucional e Intersectorial

La articulación entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y los demás actores que integran la cadena de valor del licenciamiento urbanístico constituye un elemento central para fortalecer la eficiencia, la transparencia y la coherencia del sistema. En su rol como formulador de política pública, orientador normativo y regulador del sistema, **el MVCT impulsó un conjunto de instancias, mesas de trabajo y acciones de coordinación con actores del orden nacional, territorial y gremial**, cuyo propósito ha sido alinear los procesos de licenciamiento con los objetivos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano sostenible y seguridad jurídica. En las páginas siguientes se describen las principales iniciativas adelantadas en este frente, acompañadas de los resultados concretos que permiten valorar su incidencia en el ejercicio de la función de los curadores urbanos y en la calidad del servicio prestado a la ciudadanía.

Por su parte, los gremios han aportado una visión técnica, operativa y territorial construida desde la experiencia cotidiana de las curadurías urbanas, lo que ha permitido identificar de manera temprana problemáticas, vacíos normativos y oportunidades de mejora en los procedimientos. Esta interacción ha facilitado el intercambio de información, el

fortalecimiento de los mecanismos de control y seguimiento, y la adopción de prácticas más estandarizadas y transparentes, contribuyendo a una mejor articulación institucional, a la optimización de los trámites y a una mayor confianza de la ciudadanía en el sistema de licenciamiento urbanístico

Articulación Interinstitucional

A continuación, se describen las principales acciones de articulación interinstitucional adelantadas por el MVCT con los distintos actores que intervienen en el sistema de licenciamiento urbanístico, organizadas según el tipo de actor y el alcance de la coordinación desarrollada.

En primer lugar, se resalta el trabajo articulado con los municipios, y en especial con las dependencias de planeación de las administraciones locales, en el marco de los procesos de viabilidad para la implementación de curadurías urbanas por primera vez, conforme a lo dispuesto en la Resolución 095 de 2019. Dicho trabajo se ha materializado, principalmente, en acciones de seguimiento y acompañamiento técnico a los municipios que se encontraban pendientes de culminar la elaboración y radicación de los estudios técnicos, incluyendo reuniones de revisión del estado de avance, identificación de brechas de información y orientación sobre los ajustes requeridos para dar cumplimiento a la metodología definida por el MVCT.

En segundo lugar, se destaca el acompañamiento de la Procuraduría General de la Nación, que, en ejercicio de su función preventiva y de vigilancia del servicio público, ha participado en espacios de seguimiento a los procesos de implementación de curadurías urbanas. Estas acciones se han concretado en reuniones de coordinación interinstitucional, en las cuales se ha puesto en conocimiento de la Procuraduría el estado de avance de los municipios incluidos en la Resolución 095 de 2019, así como las principales dificultades técnicas y administrativas identificadas, con el propósito de mantenerla informada y articular esfuerzos para promover el cumplimiento oportuno de los mandatos normativos.

En tercer lugar, la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR y el Departamento Administrativo de la Función Pública - DAFP, en el marco de las competencias asignadas por la Ley 1796 de 2016, participaron de manera articulada en las acciones orientadas al fortalecimiento de la figura del curador urbano. En el caso de la SNR, además de su rol de vigilancia y control, se han desarrollado mesas técnicas de trabajo conjunto con el MVCT, en las cuales se han analizado problemáticas recurrentes y distintos escenarios que se presentan en el ejercicio de la función del curador urbano, incluyendo aspectos relacionados con la prestación del servicio, la aplicación del marco normativo y la articulación con las autoridades territoriales. En lo que respecta al DAFP, la articulación se ha concentrado principalmente en los aspectos asociados al concurso de méritos, particularmente en el

seguimiento a los procesos de selección y en la construcción de instrumentos que permitan fortalecer la objetividad, transparencia y meritocracia en la designación de los curadores urbanos.

Articulación intersectorial

Reglamentación para la designación de curadores urbanos en casos de faltas absolutas y temporales. El MVCT informó sobre un proyecto normativo que modifica el Decreto 1077 de 2015, con el fin de precisar los plazos y procedimientos para la designación de reemplazos, armonizar la norma con la Ley 2079 de 2021 y aclarar las reglas de designación provisional. Se acordó compartir el borrador del proyecto con el CNCU para observaciones.

- **Política pública para impulsar el licenciamiento urbanístico**, analizando problemáticas como demoras en la expedición de licencias, falta de transparencia, legalización de construcciones sin licencia, deficiencias en la atención de curadurías y confusión sobre requisitos y costos. Se abordaron temas como la complejidad y dispersión normativa, dificultades de interpretación, falta de socialización de cambios regulatorios, exigencia de requisitos adicionales y debilidades de articulación institucional. Además, Se realizaron precisiones normativas y se presentó como propuesta de mejora el Sistema Transaccional de Licencias TERRA, una ventanilla única digital para el trámite de licencias.
- **Informes presentados por los curadores urbanos**, identificando problemas de magnitud, jerarquía, normatividad, periodicidad y mecanismos de reporte, y se plantearon propuestas de mejora, principalmente mediante plataformas digitales unificadas y reportes en tiempo real.

Finalmente, se registran reuniones posteriores: se revisó el borrador del proyecto normativo sobre designación de curadores urbanos, y revisión del Decreto 1166 de 2025 reglamentario del artículo 301 de la Ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 “Colombia Potencia Mundial De La Vida”, en síntesis, de este proceso de articulación con el CNC, se tienen algunas conclusiones tal como se describen a continuación:

- El ejercicio de diálogo entre el MVCT y el Colegio Nacional de Curadores Urbanos permitió **precisar el alcance de la normativa vigente**, aclarar competencias y corregir interpretaciones erróneas, especialmente frente a requisitos, costos, autonomía de los curadores y reconocimiento de edificaciones.
- Las discusiones sobre los informes presentados por los curadores urbanos ponen de manifiesto la necesidad de **unificar criterios de reporte**, definir claramente la

periodicidad, jerarquía y variables requeridas, y fortalecer plataformas digitales únicas que eviten duplicidades y cargas administrativas innecesarias.

- El proceso refleja un enfoque de **construcción conjunta y progresiva de política pública**, con compromisos de revisión, socialización y retroalimentación de los proyectos normativos, lo que contribuye a mejorar la gobernanza del sistema de licenciamiento urbanístico.
- Las reuniones posteriores confirman la **continuidad del trabajo interinstitucional**, orientado a fortalecer el marco regulatorio y la implementación de políticas que impulsen un licenciamiento urbanístico más eficiente, transparente y articulado con los objetivos del desarrollo territorial.

4. Sistemas de Información de Licencias Urbanísticas

Como se ha ilustrado hasta aquí, los curadores urbanos tienen a su cargo información estadística de gran relevancia que, si bien no abarca el universo de la totalidad del territorio nacional, su ámbito jurisdiccional cubre las principales aglomeraciones urbanas. Así las cosas, los datos de licencias urbanísticas son insumo no solo para tomar decisiones frente a la dinámica y funcionamiento de las curadurías, sino además es una base de información que permite tener una aproximación a la dinámica y desarrollo de urbanísticas de los municipios y distritos donde se cuenta con dicha figura.

Por su parte, el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.3.12, establece la obligación de los curadores urbanos de reportar periódicamente la información relacionada con las licencias urbanísticas expedidas, lo cual permite consolidar información relevante para el seguimiento del sistema de licenciamiento a nivel nacional. Es importante resaltar que estas disposiciones no otorgan al MVCT funciones de inspección, vigilancia y control, sino que delimitan su rol a la formulación de política pública, regulación y asistencia técnica.

En línea con el contexto normativo expuesto en el anterior ítem, y en especial de la obligación del reporte de licencias de que trata el inciso 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.12 del Decreto 1077 de 2015, los curadores urbanos reportan de manera trimestral la información sobre las licencias expedidas, reportes que se almacenan en un aplicativo Web denominado BIZAGI. Es así que, según lo reportado en dicho sistema y de acuerdo con lo solicitado, se adjunta una base de datos en formato Excel (ver anexo 6), el cual contiene 282.753 registros de información de licencias urbanísticas expedidas por los curadores urbanos desde el año 2016 al 2025, tal como se discriminan en la siguiente tabla:

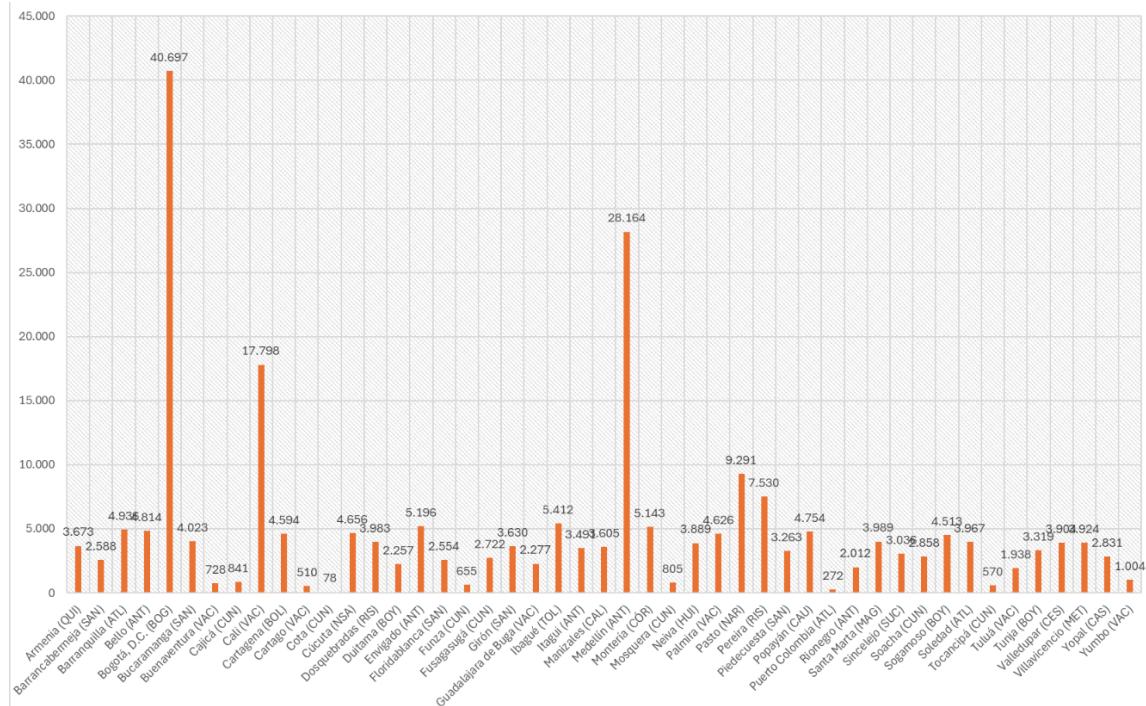
Tabla 3. Registros de actos administrativos vigencia 2016 – 2025

Clase de Licencia	años										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Construcción	18.024	17.278	18.754	20.030	16.493	19.648	20.933	16.162	16.771	19.713	183.806
Parcelación	103	124	80	105	86	116	120	152	187	209	1.282
Reconocimiento	1.552	6.067	8.353	11.138	7.262	7.077	7.743	6.252	6.550	7.529	69.523
Subdivisión	2.607	2.041	2.092	2.217	2.079	2.791	2.745	2.131	2.237	2.311	23.251
Urbanización	90	279	303	389	303	331	408	402	383	446	3.334
Urbanización y Construcción	284	239	143	147	102	106	160	113	114	149	1.557
Total general	22.660	26.028	29.725	34.026	26.325	30.069	32.109	25.212	26.242	30.357	282.753

Fuente, Elaboración propia con base en la información consignada de BIZAGI

A partir de la información consolidada en el sistema BIZAGI, se evidencia un alto volumen de datos, con 282.753 registros de licencias urbanísticas reportadas entre 2016 y 2025, lo que refleja una dinámica constante del sector. La participación de 94 curadores urbanos activos y un nivel de cumplimiento cercano al 100% en el reporte durante 2025 indican un avance significativo en la adopción del sistema.

Gráfico 1. Licencias urbanísticas en ciudades con curadores urbanos 2016-2025



Fuente, elaboración propia

La gestión del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio respecto a los curadores urbanos trasciende hoy el ámbito estrictamente normativo. Actualmente, la entidad implementa mecanismos de seguimiento estadístico y analítica de datos para analizar el comportamiento de las curadurías a nivel municipal. Este enfoque ha permitido caracterizar

con precisión las dinámicas del licenciamiento, analizando variables clave como el volumen de actos administrativos expedidos en términos de licencias, la cantidad de metros cuadrados aprobados y la operatividad institucional de las curadurías.

El sistema de información BIZAGI se consolida como un legado institucional clave para el seguimiento del licenciamiento urbanístico en Colombia, al integrar un volumen significativo de información que permite analizar la dinámica del desarrollo urbano en las principales aglomeraciones del país. Su sostenibilidad se fundamenta en el alto nivel de adopción por parte de los curadores urbanos, el cumplimiento casi total en los reportes y el fortalecimiento progresivo del marco normativo, como las medidas impulsadas en el marco del Decreto 1077 de 2015.

Asimismo, la articulación interinstitucional y los avances en estandarización y digitalización contribuyen a garantizar la continuidad operativa del sistema; no obstante, su sostenibilidad a largo plazo dependerá del cierre de brechas tecnológicas, la mejora en la calidad de la información y el fortalecimiento de mecanismos de interoperabilidad con otros sistemas del Estado.

Retos y desafíos

A partir del análisis desarrollado en el presente documento, se identifican tres ámbitos prioritarios de mejora para fortalecer la figura del curador urbano y su articulación con el desarrollo territorial:

En el corto plazo, es necesario promover la participación de los curadores urbanos en las instancias de consulta y decisión ya existentes, como los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial y los Consejos Territoriales de Planeación, espacios en los que hoy su presencia es escasa o nula, pese a la relevancia de su función.

En el mediano plazo, se requiere avanzar en la construcción de mecanismos obligatorios y operativos de coordinación permanente entre los curadores urbanos, las oficinas de planeación y las demás dependencias municipales con competencia en el desarrollo territorial.

En el largo plazo, el reto es avanzar hacia un mayor reconocimiento de los curadores urbanos como actores con capacidad de aportar insumos relevantes para la construcción de política pública territorial. Lograr este propósito implica fortalecer los canales de diálogo entre las curadurías y las instancias de planeación, de manera que el conocimiento generado en el ejercicio diario de la función pueda ser aprovechado de forma más sistemática en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio.

El marco normativo vigente establece una articulación necesaria entre los instrumentos de planificación territorial y las instancias de participación y control. De un lado, los Planes de Ordenamiento Territorial constituyen el instrumento básico de planificación municipal, cuya aplicación recae, entre otros, en los curadores urbanos, quienes están obligados a verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas en ellos contenidas. De otro lado, tanto los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial como los Consejos Territoriales de Planeación cumplen funciones asesoras y de participación ciudadana en la formulación y seguimiento de los planes de desarrollo y ordenamiento, lo que exige una coordinación efectiva entre todos estos actores para garantizar una gestión territorial coherente y participativa.

Si bien desde el MVCT se continúa trabajando en procesos de reglamentación, el marco normativo actual brinda elementos orientadores en materias como la participación de los curadores en los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial³ o la actuación coordinada⁴, los cuales permiten reducir brechas entre los curadores y autoridades territoriales.

Bajo estos aspectos generales resulta apremiante implementar acciones estratégicas de articulación interinstitucional, entre las autoridades territoriales y los curadores urbanos, de lo cual resulta un gran desafío vincular de manera activa, a los actores que señala la Ley 1796 de 2016, es decir, Curadores, Municipios o Distritos, SNR, DAFP y MVCT.

Frente a lo que al MVCT concierne surgen unos retos y desafíos, importantes para coadyuvar en el fortalecimiento y resignificación de la figura del curador, de los que se enlistan algunas líneas generales a continuación:

- ***Reglamentación del procedimiento de licenciamiento y documentos de las Licencias Urbanísticas:*** desde la vigencia 2023 se han venido adelantando la construcción de un borrador de proyecto de decreto de ajuste y modificación a los procedimientos de planes parciales, licenciamiento urbanístico y reconocimiento de edificaciones. Esto, en atención las diferentes problemáticas recogidas de mesas de trabajo con gremios, entidades territoriales y comunidad en general; de este último actor, se cuenta con repositorio de conceptos del cual se evidencia que, en materia de licencias urbanísticas, se emite un promedio de entre 700 a 800 conceptos anuales.

Desde esa perspectiva, un gran desafío es contar con una reglamentación que brinde mayor claridad en los procedimientos de licencias urbanísticas y demás actuaciones relacionadas. En este sentido, resulta igualmente necesario precisar el desarrollo de los

³ Artículo 29 de la Ley 388 de 1997

⁴ Artículo 2.2.6.6.6 Decreto 1077 de 2015

planes parciales que, si bien no se vinculan directamente con la labor de los curadores urbanos, inciden en ella de manera significativa dado su impacto en el licenciamiento urbanístico. Lo mismo ocurre con los reconocimientos de edificaciones, que representan el segundo trámite en volumen después de las licencias de construcción. A lo anterior se suma la importancia de contar con criterios unificados para la evaluación tanto de los instrumentos de planificación como de las curadurías, de manera que los procedimientos sean coherentes, predecibles y aplicables con claridad en los distintos contextos municipales.

- **Implementación de la figura:** dado que la norma del MVCT frente a los municipios y distritos que requerían implementar curadores urbanos, fue expedida en 2019 (Resolución 095), y teniendo en cuenta que uno de los criterios para seleccionarlos fue la actividad edificadora de los últimos 5 años, a la fecha se hace necesario realizar nuevamente un análisis tendiente a determinar en donde se requiere poner en operación dicha figura.

Lo anterior, sin desconocer que es necesario culminar el proceso que inicio con la expedición de la referida resolución, continuando con el acompañamiento constante a las entidades territoriales que aún están se encuentran en la etapa de elaboración y ajuste del estudio técnico con el cual se busca sustentar la implementación de curadurías urbanas.

A la vez, dado el acompañamiento continuo a las administraciones municipales se han identificado obstáculos recurrentes, por ejemplo, dificultades en la consolidación de información histórica de licencias, limitaciones en la capacidad estadística local o vacíos en la estimación de costos operativos para la función del estudio, trámite y expedición de licencias, ante lo cual, es un reto avanzar en la consolidación de herramientas que le permitan a las administraciones superar dichas dificultades.

- **Optimización de sistemas de reporte de licencias:** existe un reto importante frente a la optimización del sistema de información de licencias urbanísticas, el cual debe consolidarse no solo como una herramienta para la toma de decisiones de política pública en el ámbito nacional, sino también como un insumo estratégico para los ámbitos locales. Su potencial es significativo, dado que la información base contiene datos geoespaciales y variables clave como metros cuadrados aprobados, unidades de vivienda y áreas por usos, elementos esenciales para comprender y gestionar las dinámicas del desarrollo urbanístico. Aprovechar esta información de manera articulada con la labor de los curadores urbanos resulta, precisamente, uno de los desafíos centrales que el presente análisis permite identificar.

Según los datos proporcionados por el DANE para el periodo 2019-2025, en lo que respecta a permisos de edificación, en los primeros meses de 2025, el número de metros cuadrados para obras en el territorio colombiano ascendió a 1.666.352 m².

Esta cifra representa un incremento frente al mismo período de 2024, cuando se aprobaron 1.537.573 m², crecimiento explicado principalmente por el aumento del 12,1 % en los permisos para proyectos residenciales. Al inicio de 2025, el sector de la construcción mostró señales de recuperación, impulsadas principalmente por el segmento de vivienda. Sin embargo, esta tendencia no fue generalizada, pues la edificación no residencial registró una caída en el mismo período.

Estas cifras reflejan el comportamiento reciente de la actividad edificadora y son resultado del seguimiento estadístico basado en el reporte del número de licencias y de los metros cuadrados licenciados que realizan los curadores urbanos a través del sistema ELIC del DANE. Este permite estimar el potencial de la actividad constructiva mediante la cuantificación de los metros cuadrados aprobados por destino y modalidad de licencia urbanística, así como la identificación del estrato socioeconómico de los proyectos.

No obstante, aunque ELIC mencionado anteriormente, ofrece información agregada a nivel nacional y municipal, presenta limitaciones para el análisis desagregado por curaduría. Para atender esta necesidad, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha implementado herramientas complementarias, como BIZAGI, que, sin sustituir ni replicar a ELIC, funcionan como mecanismos adicionales de reporte con mayor nivel de detalle institucional.

En conjunto, estos instrumentos contribuyen a la optimización del reporte de licencias y metros cuadrados licenciados. Sin embargo, persisten desafíos relacionados con la calidad del dato, particularmente en la reducción de registros incompletos, el fortalecimiento de la representatividad y veracidad de la información, y la prevención de duplicidades en los sistemas de reporte.

- **Análisis – expensas:** en relación con los cobros que perciben los curadores urbanos por concepto de expensas, se identificó la necesidad de fortalecer la generación y disponibilidad de información. En este sentido, resulta fundamental la articulación entre los curadores urbanos, los municipios y la Superintendencia de Notariado y Registro, con el propósito de consolidar reportes más robustos y consistentes.

En relación con la implementación de curadurías, al desarrollar mayor calidad y desagregación de la información permitiría realizar análisis sistemáticos sobre los cobros por expensas, así como desarrollar ejercicios prospectivos y simulaciones mediante la

variación de parámetros relevantes. Estos análisis facilitarían la evaluación de distintos escenarios y la toma de decisiones informadas, en beneficio de todos los agentes involucrados.

A su vez, el seguimiento continuo ha servido para identificar obstáculos recurrentes, por ejemplo, dificultades en la consolidación de información histórica de licencias, limitaciones en capacidad estadística local o vacíos en la estimación de costos operativos y para orientar medidas de mitigación, tales como capacitaciones focalizadas y ayudas metodológicas puntuales.

El análisis desarrollado en el presente artículo permite concluir que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha adelantado una gestión administrativa sostenida en materia de curadurías urbanas, expresada en actuaciones normativas, técnicas, institucionales y operativas orientadas a consolidar el rol del curador urbano dentro del sistema de licenciamiento urbanístico. No obstante, es preciso reconocer que dicha gestión —que comprende la expedición de reglamentación, el acompañamiento en concursos de méritos, la evaluación de viabilidades y la recopilación de información— acredita avances en la conducción institucional del sector, pero no permite afirmar, por sí sola, que se haya producido un fortalecimiento material del ejercicio diario de la función del curador urbano. En consecuencia, el reto pendiente consiste en traducir esa base normativa e institucional en mejoras concretas y verificables en el desempeño de la figura, su articulación con los demás actores del desarrollo territorial y su incidencia real en el ordenamiento de los municipios y distritos del país.

En particular, se destacan las acciones adelantadas por el MVCT orientadas a fortalecer las condiciones institucionales para el ejercicio de la función pública de licenciamiento urbanístico. Este fortalecimiento se desarrolló en cuatro frentes concretos: la selección objetiva de los curadores urbanos, mediante la mejora de las reglas del concurso de méritos; la continuidad del servicio, a través de la clarificación de las situaciones administrativas que afectan su prestación; el soporte normativo, con la actualización y ajuste del marco reglamentario y la precisión de los estándares de idoneidad y responsabilidad exigidos a quienes ejercen esta función pública; y la trazabilidad de la información, mediante el desarrollo de herramientas que permiten hacer seguimiento a las actuaciones de licenciamiento en el territorio. Estos avances, en conjunto, configuran una base institucional más sólida sobre la cual puede sustentarse el ejercicio efectivo de la función del curador urbano.

Igualmente, resulta relevante el acompañamiento técnico permanente a las entidades territoriales en los procesos de implementación de nuevas curadurías urbanas, mediante la definición de metodologías, la evaluación de estudios técnicos y la emisión de conceptos de

viabilidad que permiten asegurar la pertinencia y sostenibilidad del servicio en los territorios.

De igual forma, el liderazgo del Ministerio se ha evidenciado en la promoción de espacios de articulación interinstitucional con entidades como la Superintendencia de Notariado y Registro, el Departamento Administrativo de la Función Pública y la Procuraduría General de la Nación, lo que ha permitido fortalecer los procesos de selección, vigilancia, control y seguimiento a la labor de los curadores urbanos.

A ello se suma el desarrollo y consolidación de sistemas de información de licencias urbanísticas, que constituyen un insumo estratégico para la toma de decisiones, el seguimiento a la dinámica edificadora y la formulación de políticas públicas basadas en evidencia. No obstante, el análisis también pone de presente que el fortalecimiento de la figura del curador urbano es un proceso en permanente construcción, que enfrenta retos asociados a la consolidación de capacidades institucionales en el nivel local, la homogeneización de prácticas entre municipios y distritos, la mejora continua en la calidad y uso de la información disponible y la profundización de los mecanismos de coordinación entre los distintos actores del sistema.

Cabe destacar que la figura del curador urbano trasciende el ámbito del licenciamiento y tiene una incidencia directa en el ordenamiento territorial de los municipios, razón por la cual su análisis reviste especial importancia. A través de las decisiones que adopta en materia de licencias urbanísticas, el curador urbano contribuye a definir la forma en que se ocupa y transforma el territorio, influyendo en la densificación, el uso del suelo, la incorporación de nuevas áreas urbanas y la aplicación efectiva de los instrumentos de planificación. Por ello, su adecuado funcionamiento resulta determinante no solo para la seguridad jurídica de los trámites, sino para la coherencia entre el desarrollo urbano y los objetivos de ordenamiento territorial trazados por cada municipio.

En ese sentido, las acciones adelantadas por el MVCT sientan una base sólida, pero requieren continuidad y profundización para garantizar que la figura del curador urbano cumpla de manera efectiva su función dentro del desarrollo urbanístico y el ordenamiento territorial del país.

Bibliografía

- Arias, J. (09 de Diciembre de 1997). PRIMER AÑO DE LOS CURADORES URBANOS. *El Tiempo*, págs. <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/mam-671707>. Obtenido de <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/mam-671707>
- Roa Muñoz, F. J., & Rodríguez Zárate, G. A. (2015). *COMPENDIO HISTÓRICO LEGAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS*. Bogotá DC: Universidad Militar Nueva Granada.

Legislación Nacional y jurisprudencia:

- Congreso de la República de Colombia. (1989). *Ley 9 de 1989*. Diario Oficial.
- Congreso de la República de Colombia. (1994). *Ley 152 de 1994*. Diario Oficial.
- Congreso de la República de Colombia. (1995). *Ley 190 de 1995*. Diario Oficial.
- Congreso de la República de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997*. Diario Oficial.
- Congreso de la República de Colombia. (2003). *Ley 810 de 2003*. Diario Oficial.
- Congreso de la República de Colombia. (2016). *Ley 1796 de 2016*. Diario Oficial.
- Congreso de la República de Colombia. (2021). *Ley 2079 de 2021*. Diario Oficial.
- Congreso de la República de Colombia. (2023). *Ley 2294 de 2023*. Diario Oficial.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2025). *Estadísticas de licencias de construcción (ELIC)*.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2011). *Decreto 3571 de 2011*. Diario Oficial.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2013). *Resolución 205 de 2013*. Diario Oficial.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto 1077 de 2015*. Diario Oficial.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2017). *Decreto 1203 de 2017*. Diario Oficial.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2019). *Resolución 095 de 2019*. Diario Oficial.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2025). *Resolución Conjunta 613 de 2025*. Diario Oficial.
- Presidencia de la República de Colombia. (1995). *Decreto Ley 2150 de 1995*. Diario Oficial.

- Presidencia de la República de Colombia. (1996). *Decreto 992 de 1996*. Diario Oficial.
- Presidencia de la República de Colombia. (2005). *Decreto 564 de 2005*. Diario Oficial.
- Presidencia de la República de Colombia. (2010). *Decreto 1469 de 2010*. Diario Oficial.