

Bogotá D.C., octubre de 2026

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 24-10-2026 17:15
Al Contestar Cite Este No.: 2026EE0067990 Fol:13 Anex:0 FA:0
ORIGEN 71000 DESPACHO DEL VICEMINISTRO DE VIVIENDA
DESTINO JAIME ALBERTO SEPULVEDA MUNETON / CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
ASUNTO ASUNTO: CONCEPTO AL PROYECTO DE LEY NO. 177 DE 2026 SENADO - 305 DE 2026
OBS DOCTOR JAIME ALBERTO SEPULVEDA SECRETARIO GENERAL COMISION SEXTA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE SENADO DE LA REPUBLICA Y DOCTORA SANDRA
2026EE0067990

Doctor

JAIME ALBERTO SEPULVEDA

Secretario General

Comisión Sexta Constitucional Permanente

SENADO DE LA REPÚBLICA

comision.sexta@senado.gov.co

Doctora

SANDRA BIBIANA ARISTIZÁBAL SALEG

Secretaria General

Comisión Sexta Constitucional Permanente

CÁMARA DE REPRESENTANTES

comision.sexta@camara.gov.co

ASUNTO: CONCEPTO AL PROYECTO DE LEY No. 177 DE 2026 SENADO – 305 DE 2026 CÁMARA – LEY DE COMPETITIVIDAD *"Por medio de la cual se establecen medidas de simplificación administrativa, racionalización, digitalización e interoperabilidad de trámites, se promueve la competitividad y el talento digital, se modifican y derogan algunas disposiciones y se dictan otras disposiciones"*

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con las funciones establecidas en su titularidad a través del Decreto 3571 de 2011, modificado por el Decreto 1604 de 2020, de manera atenta presenta sus consideraciones al Proyecto de Ley No. 177 de 2026 Senado – 305 de 2026 Cámara *"Por medio de la cual se establecen medidas de simplificación administrativa, racionalización, digitalización e interoperabilidad de trámites, se promueve la competitividad y el talento digital, se modifican y derogan algunas disposiciones y se dictan otras disposiciones"* – Ley de Competitividad, en los siguientes términos:

I. CONSIDERACIONES GENERALES

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reconoce la importancia de las medidas de simplificación administrativa, racionalización, digitalización e interoperabilidad previstas en el proyecto de ley. En materia de licenciamiento urbanístico y de la cadena de urbanismo y construcción, estas medidas pueden contribuir a reducir tiempos y costos, fortalecer la seguridad jurídica y favorecer la producción formal de vivienda y edificaciones.

No obstante, se considera necesario revisar la articulación de las disposiciones propuestas con el marco normativo vigente, particularmente con la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y las disposiciones que regulan las licencias urbanísticas, la gestión catastral, el control urbano y la supervisión técnica de edificaciones. En varios asuntos, el proyecto incorpora reglas que ya existen en el ordenamiento jurídico, sin que se precise si se pretenden modificar, sustituir, complementar o derogar. Esta situación podría generar incertidumbre e inseguridad jurídica sobre la aplicación simultánea de las disposiciones y aumentar los reprocesos administrativos.

Asimismo, deben considerarse las diferencias de capacidad institucional, técnica, tecnológica y financiera entre las entidades territoriales. Las obligaciones de consulta

directa de información, interoperabilidad, expedición de certificados, gestión de expedientes electrónicos y respuesta dentro de términos perentorios pueden representar dificultades significativas para municipios y distritos que no cuentan con plataformas tecnológicas, bases de datos actualizadas o personal suficiente para atenderlas. Por ello, se recomienda evaluar mecanismos de implementación gradual, asistencia técnica y diferenciación territorial, sin que la gradualidad se utilice como sustituto de la estimación del impacto fiscal.

En particular, debe examinarse la distribución de responsabilidades entre las autoridades de planeación, los curadores urbanos, las autoridades catastrales, las autoridades ambientales y de gestión del riesgo, los prestadores de servicios públicos y las entidades responsables del control urbano. La simplificación de trámites no debe implicar el traslado de competencias legalmente asignadas, la sustitución de decisiones administrativas indelegables ni la eliminación de verificaciones materiales necesarias para garantizar la seguridad de las personas, la protección del ambiente, el respeto de las normas urbanísticas y la protección de los derechos de terceros.

De igual manera, se recomienda verificar la correspondencia entre las disposiciones del texto inicial y las del texto propuesto para primer debate, toda vez que algunas observaciones formuladas al proyecto hacen referencia a numeraciones anteriores y no pueden trasladarse automáticamente a los artículos de la ponencia actual. Lo anterior, para evitar que las observaciones se atribuyan a disposiciones que regulan materias diferentes.

Finalmente, se considera necesario que el análisis de impacto fiscal contemple las obligaciones nuevas o ampliadas que recaerían sobre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y las entidades territoriales, entre ellas la reglamentación de aspectos técnicos, la administración o articulación de sistemas de información, la consolidación de reportes, la asistencia técnica, la capacitación y el seguimiento a la implementación. Para ello, deben identificarse las entidades responsables, los recursos requeridos y las fuentes de financiación correspondientes.

II. CONSIDERACIONES AL ARTICULADO

Con el propósito de precisar el alcance del proyecto conforme a las funciones institucionales de este Ministerio, se considera pertinente formular las siguientes observaciones a los artículos del proyecto de ley:

Artículo 1. Objeto.

El proyecto de ley reúne medidas de simplificación administrativa, racionalización, digitalización e interoperabilidad que inciden en materias reguladas por distintos sectores de la Administración Pública. Por ello, resulta necesario asegurar una concertación efectiva con los ministerios y las entidades cuyas competencias puedan verse afectadas, con el fin de que las disposiciones sectoriales sean compatibles con los regímenes jurídicos y técnicos aplicables y no generen contradicciones ni alteraciones indirectas de las competencias legalmente asignadas.

Asimismo, debe verificarse la relación de las disposiciones que integran el proyecto con su objeto general, en atención al principio constitucional de unidad de materia previsto en el artículo 158 de la Constitución Política. Se recomienda que la ponencia justifique expresamente la conexidad temática, causal, teleológica o sistemática de cada título con la finalidad de la iniciativa, pues una eventual controversia sobre la unidad de materia podría comprometer la constitucionalidad de las disposiciones allí establecidas.

Artículo 3. Principios.

La interpretación de los principios debe armonizarse con los demás marcos normativos y con la jurisprudencia constitucional sobre la buena fe y la confianza legítima. Tres de ellos requieren precisiones.

El literal e), sobre digitalización accesible e inclusiva, dispone que toda actuación administrativa “deberá poder surtirse por medios electrónicos, salvo disposición legal en contrario”. Aunque el texto garantiza que no se suprimirán los canales presenciales de atención, la expresión podría interpretarse en el sentido de que solo una norma de rango legal permite surtir actuaciones de manera presencial. En materia urbanística, constructiva y de control existen actuaciones materiales y verificaciones técnicas que, por su naturaleza, requieren presencialidad, como las visitas técnicas, la verificación de obra o las actuaciones de control urbano. Se sugiere incorporar una salvedad para las actuaciones que, por su naturaleza o por disposición del régimen jurídico aplicable, deban realizarse presencialmente.

El literal l), sobre certeza y publicidad de las reglas aplicables, establece que “la información expedida por una autoridad sobre el régimen vigente será vinculante” respecto de los datos y reglas certificados. Su formulación general podría atribuir efectos vinculantes a documentos informativos, respuestas a consultas o instrumentos administrativos a los que el ordenamiento no reconoce ese alcance. En este sentido, se recomienda definir el alcance de esta consecuencia a los actos, certificaciones o pronunciamientos a los que la Constitución, la ley o el régimen aplicable atribuyan expresamente tal efecto.

El literal m), sobre taxatividad y unicidad, prohíbe exigir nuevamente documentos, estudios, conceptos o verificaciones que ya obren en poder del Estado cuando sean “jurídicamente utilizables y técnicamente suficientes para la finalidad correspondiente”. La referencia a la finalidad, incorporada en el texto actual, es acertada, porque un estudio elaborado para una actuación no siempre es idóneo para otra. Sin embargo, se sugiere condicionar la reutilización a que el documento se encuentre vigente, aspecto especialmente relevante para estudios técnicos y geotécnicos cuyas condiciones pueden variar en el tiempo.

Artículo 4. Definiciones.

La definición de “cadena de urbanismo y construcción” debe delimitarse para evitar que comprenda la formulación y adopción de los planes de ordenamiento territorial y sus instrumentos complementarios. El ordenamiento territorial constituye una función pública regulada, entre otras normas, por el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, y está sujeto a competencias y procedimientos específicos. Una definición amplia podría someter actuaciones territoriales y ambientales a una lógica de simplificación concebida para trámites de licenciamiento. Se recomienda excluir expresamente la formulación y adopción de dichos instrumentos, sin perjuicio de incluir las actuaciones vinculadas con licenciamiento, ejecución, conexión, ocupación, entrega y demás etapas propias de los proyectos de edificación.

La definición de “certificado urbanístico” lo califica como acto administrativo de carácter particular, mientras que el artículo 71 que lo regula le atribuye un alcance informativo y vinculante. Es necesario armonizar estas características y precisar su naturaleza, contenido, efectos y relación con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, incluida la procedencia de recursos y la eventual configuración de situaciones jurídicas particulares.

Artículos 5, 6, 9, 10 y 12. Actuación electrónica, interoperabilidad y herramientas de implementación.

La actuación electrónica y la interoperabilidad pueden reducir la circulación repetida de documentos, pero su efectividad depende de la infraestructura, los sistemas

compatibles, los canales de consulta y la capacidad de las entidades. La posibilidad de adelantar trámites electrónicamente debe acompañarse de una implementación gradual y diferencial según las condiciones institucionales y tecnológicas de los municipios, sin excluir actuaciones que requieren verificación material.

La interoperabilidad prevista en los artículos 6 y 12 requiere coordinación con el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y con las entidades sectoriales responsables de los sistemas existentes. La implementación de plataformas de interoperabilidad, servidores y mecanismos de intercambio de datos debe considerar la infraestructura disponible, la seguridad, la privacidad, la continuidad del servicio y los costos. Cualquier referencia a herramientas tecnológicas debe tratarse como una alternativa técnica sujeta a evaluación, no como una obligación automática desligada de las condiciones reales.

Debe precisarse quién responde por la administración, custodia, actualización, confiabilidad y disponibilidad de la información, así como los procedimientos para resolver inconsistencias entre fuentes. La interoperabilidad debe apoyarse en sistemas oficiales y evitar la creación de repositorios paralelos. También deben definirse las responsabilidades institucionales y las condiciones técnicas necesarias para que la información consultada sea jurídica y técnicamente utilizable.

La revisión periódica de la trazabilidad entre la norma que sustenta un requisito y los formularios y sistemas que lo materializan requiere definir la periodicidad o encargar expresamente a la entidad competente su determinación. En igual sentido, la metodología común para medir cargas administrativas debe identificar la entidad responsable y el plazo para su adopción, de manera que la obligación sea exigible y verificable.

Artículo 45. Simplificación e interoperabilidad en el licenciamiento urbanístico.

La disposición es compatible con las competencias del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y con el marco normativo vigente, en la medida en que refuerza el principio previsto en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, conforme al cual las licencias urbanísticas deben resolverse con fundamento en los requisitos fijados por las normas nacionales. No obstante, se considera necesario precisar el alcance de la interoperabilidad y establecer mecanismos de coordinación técnica con el Ministerio, teniendo en cuenta que el artículo 118 del proyecto le asigna funciones de reglamentación en esta materia. Esta coordinación permitiría garantizar que los mecanismos de consulta directa de información sean técnicamente viables y compatibles con los sistemas de información existentes en el sector.

Así mismo, el inciso segundo establece que no podrá exigirse al solicitante información que repose en registros públicos y que corresponde al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital obtenerla directamente. Sin embargo, la aplicación de esta obligación puede presentar dificultades operativas en municipios que no cuentan con acceso en línea a las fuentes de información correspondientes ni con la capacidad técnica y administrativa necesaria para realizar las consultas. Por tanto, se recomienda prever una implementación gradual, acompañada de medidas de asistencia técnica y fortalecimiento institucional que permitan garantizar su cumplimiento efectivo.

Adicionalmente, se considera pertinente precisar que la simplificación e interoperabilidad del trámite no exime al solicitante ni a los profesionales intervinientes de cumplir materialmente las normas aplicables al proyecto. En consecuencia, se propone incorporar al inciso segundo la siguiente precisión:

"Lo anterior no exime al solicitante ni a los profesionales intervinientes del cumplimiento material de las normas ambientales, urbanísticas, de construcción y sismorresistencia aplicables".

Artículo 46. Acta integral de observaciones y correcciones.

La disposición regula una actuación que ya se encuentra prevista en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual contempla la elaboración, por una sola vez, del acta de observaciones y correcciones dentro del procedimiento de licenciamiento urbanístico. En consecuencia, se recomienda precisar la relación entre la nueva disposición legal y la reglamentación vigente, indicando si se pretende modificarla, sustituirla o complementarla, y reconocer expresamente la regulación existente en la exposición de motivos, explicando el aporte normativo de elevar esta regla a rango legal, particularmente en lo relacionado con la prohibición de formular requerimientos sobre asuntos que pudieron advertirse durante la revisión inicial.

Si bien la consolidación de las observaciones en una única acta puede contribuir a la seguridad jurídica, la claridad del trámite y la reducción de cargas administrativas, la aplicación estricta de esta regla puede generar dificultades para la culminación del procedimiento. En particular, limitar categóricamente la posibilidad de formular observaciones a una única oportunidad podría incrementar los desistimientos o generar presión para continuar o aprobar actuaciones sin que se hayan subsanado integralmente las deficiencias identificadas, con el consecuente riesgo de desconocer las normas urbanísticas y de edificación. Esta situación puede resultar especialmente crítica en municipios y distritos que no cuentan con curadores urbanos y en los que las autoridades municipales o distritales asumen directamente el trámite.

Por lo anterior, se recomienda armonizar la disposición con el procedimiento vigente y evaluar mecanismos que preserven la finalidad de simplificación sin comprometer la revisión integral de los requisitos legales y técnicos ni la aplicación de las normas urbanísticas y de construcción.

Artículo 47. Información de otras autoridades y continuidad del trámite.

La disposición regula una actuación que ya se encuentra desarrollada en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015. Por ello, se recomienda precisar si la propuesta pretende modificar, sustituir o complementar la regulación vigente, así como justificar el alcance de los cambios introducidos.

En cuanto al término previsto para que las autoridades consultadas suministren información, se advierte que el plazo de diez (10) días hábiles puede resultar insuficiente para atender consultas que requieren visitas, verificaciones o análisis técnicos especializados. Esta dificultad es especialmente relevante respecto de la información relacionada con determinantes ambientales, condiciones de amenaza o riesgo, afectaciones a bienes de interés cultural y suelos de protección, así como aquella que deba ser suministrada por autoridades catastrales y prestadores de servicios públicos, cuyas capacidades institucionales y operativas son diferentes.

La situación descrita puede afectar la continuidad y oportunidad del trámite de licenciamiento urbanístico. En particular, si la autoridad competente debe contar con la información solicitada para adoptar una decisión y el proyecto prohíbe resolver favorablemente sin disponer de los elementos necesarios en materia de riesgo, ambiente, patrimonio o suelos de protección, la demora de una entidad consultada podría terminar perjudicando al solicitante por circunstancias que no le son atribuibles. Al mismo tiempo, la falta de información no puede conducir a que se presuman cumplidas condiciones técnicas, ambientales o urbanísticas que requieren verificación.

En consecuencia, se recomienda evaluar la ampliación del término para responder las consultas y establecer reglas claras para su prórroga, teniendo en cuenta la complejidad de la información requerida. Como propuesta, se plantea un plazo de un (1) mes, prorrogable por una sola vez por un término igual, sin perjuicio de que se armonice con los términos previstos para actuaciones administrativas comparables y se definan mecanismos que permitan evitar dilaciones injustificadas.

Artículo 48. Modificación del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 e interoperabilidad registral y catastral.

La disposición propone modificar el numeral 5 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997. Si bien el ajuste planteado no parece introducir una modificación sustancial respecto de la regulación vigente, se considera pertinente la propuesta normativa.

No obstante, frente a la modificación del numeral 7 del mismo artículo, se advierte la necesidad de armonizar la facultad reglamentaria del Gobierno nacional para determinar los documentos exigibles en las solicitudes de licencias urbanísticas con las disposiciones del propio proyecto de ley que establecen requisitos documentales para dichos trámites. Lo anterior, con el fin de evitar contradicciones normativas y precisar el alcance de la reglamentación posterior, de manera que exista claridad sobre los requisitos aplicables y se garantice su coherencia con las disposiciones legales.

En lo relativo a la interoperabilidad registral y catastral, se requiere precisar los mecanismos para integrar los sistemas de información e intercambiar datos, así como las condiciones para garantizar la actualización, confiabilidad y disponibilidad de la información. Asimismo, resulta necesario identificar las entidades responsables de su administración y custodia y establecer si cuentan con las capacidades tecnológicas requeridas para implementar las medidas propuestas o si se requiere un proceso previo de desarrollo y fortalecimiento institucional.

Artículo 49. Mecanismos diferenciales de revisión de solicitudes de licencias urbanísticas y estandarización de requisitos documentales.

En relación con los mecanismos diferenciales para la revisión de solicitudes de licencias urbanísticas, se advierte que el término “riesgo” requiere mayor precisión, dado que su alcance no resulta claro y podría generar interpretaciones disímiles al momento de desarrollar la reglamentación prevista en el proyecto de ley.

Como antecedente normativo, los artículos 17 y 18 del Decreto 1469 de 2010 contemplaban la posibilidad de establecer un sistema de categorización para el estudio y la expedición de licencias de construcción, en función de su complejidad. Sin embargo, dichas disposiciones fueron derogadas por el Decreto 1783 de 2021. En este contexto, se considera necesario precisar el fundamento, los criterios y el alcance de los mecanismos diferenciales propuestos, así como su articulación con el régimen vigente de licenciamiento urbanístico.

En particular, la aplicación de criterios diferenciados de revisión debe sustentarse en parámetros objetivos, verificables y previamente definidos, que permitan establecer las condiciones para su aplicación y eviten diferencias injustificadas en la prestación del servicio. Asimismo, debe evaluarse su articulación con las reglas que rigen el orden de atención de las solicitudes, de manera que la diferenciación de los procedimientos no genere tratamientos desiguales entre los solicitantes ni afecte injustificadamente la oportunidad en la revisión de los proyectos.

Por otra parte, la disposición establece un estándar nacional de requisitos documentales, limita los documentos exigibles a los previstos en la normativa nacional y dispone la expedición, el mismo día, de una constancia de radicación o de

una negativa motivada. Para su adecuada aplicación, se requiere distinguir entre la recepción y radicación de la solicitud, la verificación de los requisitos documentales exigibles y la evaluación técnica y jurídica necesaria para adoptar una decisión de fondo. Esta distinción resulta relevante para precisar el alcance de la respuesta inmediata y evitar que la obligación de expedir una constancia el mismo día se interprete como una exigencia de efectuar, dentro de ese mismo término, verificaciones que por su naturaleza requieren un análisis adicional.

En consecuencia, se recomienda precisar el alcance de la prohibición de exigir documentos, estudios, formatos y anexos adicionales, diferenciando los requisitos documentales establecidos en la normativa nacional para la radicación de las solicitudes de las verificaciones técnicas y jurídicas necesarias para resolverlas. Lo anterior debe desarrollarse en armonía con el régimen vigente de licenciamiento urbanístico, sin desconocer las competencias de las curadurías urbanas y de las autoridades municipales y distritales competentes, ni limitar el deber de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, de construcción y sismorresistencia aplicables.

Artículo 63. Interoperabilidad registral para subsidios de vivienda.

Se emite concepto favorable frente al texto propuesto, considerando que representa un avance fundamental para la eficiencia de la política de vivienda. Si bien en la actualidad todos los programas de vivienda ofertados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio operan bajo un modelo que ya no exige al hogar postulante aportar físicamente el Certificado de Tradición y Libertad, elevar esta directriz operativa a rango de Ley es de la mayor trascendencia, en razón a que, al consagrarse legalmente la prohibición de exigir dicho documento físico, se consolida la seguridad jurídica del modelo, se unifican las actuaciones de todas las entidades otorgantes, incluidas las Cajas de Compensación Familiar, y se blindan los avances de desmaterialización de trámites, garantizando que futuras reglamentaciones no puedan revertir este beneficio para los hogares que acceden a Vivienda de Interés Social y Prioritario.

Asimismo, se valora positivamente que la norma asigne expresamente la carga probatoria a la entidad otorgante ante posibles fallas del sistema en línea, protegiendo al beneficiario de suspensiones arbitrarias en su trámite de desembolso. Este mandato se alinea plenamente con el principio de eficacia administrativa y la Política de Gobierno Digital, permitiendo que el ciclo de giro a los constructores u oferentes sea ágil, lo cual impacta de forma directa y positiva en la liquidez y el cierre financiero de los proyectos habitacionales.

No obstante, para garantizar la plena materialización y sostenibilidad financiera de esta interoperabilidad registral, resulta imperativo que la disposición legal consagre expresamente la gratuidad del acceso a la información por parte de las entidades otorgantes. Por consiguiente, se recomienda la inclusión de un párrafo que ordene a la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) facilitar la consulta directa de las bases de datos registrales sin lugar al cobro de tarifas o derechos y con accesos suficientes por entidad, pues solo mediante el acceso gratuito se suprime verdaderamente la barrera económica y se viabiliza la operatividad técnica que la presente ley busca instaurar.

Artículo 65. Prohibición de exigencias adicionales.

Frente al párrafo 1 del artículo 65, que propone adicionar un inciso al numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 para extender la regla de taxatividad de los documentos a la autorización de ocupación de inmuebles, las autorizaciones de intervención de bienes de interés cultural y los registros administrativos asociados a la cadena de urbanismo y construcción, se recomienda retirar esta propuesta, toda

vez que el numeral 7 regula los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas, en el marco de la facultad otorgada al Gobierno nacional para establecer dichos requisitos.

En ese sentido, la inclusión de trámites propios de otros sectores excede el objeto específico de la disposición que se pretende modificar, por lo que se considera necesario revisar su pertinencia y la unidad de materia. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el artículo 48 del proyecto también modifica el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997; por tanto, cualquier modificación que se mantenga deberá consolidarse en un solo texto, con el fin de evitar duplicidades y garantizar la coherencia normativa.

Artículo 68. Silencio administrativo positivo en la cadena de urbanismo y construcción.

La disposición contempla el silencio administrativo positivo para determinadas revalidaciones y prórrogas de licencias, la aprobación independiente de planos de propiedad horizontal y los ajustes de cotas y áreas, bajo las condiciones previstas en el texto. No obstante, debe aclararse que la figura no sustituye certificaciones, verificaciones ni controles técnicos y que el acto presunto no permite desconocer restricciones derivadas de amenazas y riesgos, determinantes ambientales, suelos de protección, normas urbanísticas o normas de edificación.

La regla debe armonizarse con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto al límite de aplicar el silencio en contravención de las normas urbanísticas y de edificación, verificando la vigencia y alcance exactos de la disposición al momento de consolidar el texto. La existencia de un acto presunto no puede entenderse como habilitación general para construir sin evaluación técnica, ni como mecanismo para convalidar incumplimientos materiales o afectar derechos de terceros.

En los supuestos relativos a planos de propiedad horizontal y ajustes de cotas y áreas, es importante conservar los requisitos que impiden modificar las condiciones urbanísticas o arquitectónicas autorizadas, bienes de uso público, linderos, titularidad, áreas de cesión, edificabilidad, aprovechamientos, obligaciones urbanísticas o derechos de terceros. La simplificación debe facilitar actuaciones de alcance delimitado sin sustituir los procedimientos que correspondan a cambios sustanciales.

Artículo 69. Mecanismo subsidiario de verificación técnica.

El mecanismo subsidiario permite acudir a profesionales, revisores o entidades habilitadas cuando se presenta mora en una verificación técnica, inspección o evaluación objetiva por causa no imputable al interesado. Para evitar que la figura exceda su finalidad, es necesario delimitar en la ley los componentes técnicos susceptibles de verificación subsidiaria y los que deben continuar sometidos a procedimientos especiales.

Debe revisarse la aplicación de un plazo uniforme de cinco días hábiles para objetar dictámenes que pueden tener complejidad muy distinta. Algunas verificaciones requieren visitas, pruebas, comprobaciones materiales o análisis especializados que no pueden evaluarse adecuadamente dentro de un término reducido. Asimismo, deben definirse requisitos de independencia, idoneidad, competencia, responsabilidad y trazabilidad de quienes realizan la verificación, así como el alcance exacto del informe y el procedimiento de contradicción.

El informe técnico debe acreditar exclusivamente el componente objeto de verificación; no debe sustituir la decisión administrativa o territorial ni generar silencio administrativo positivo. También debe preservarse la diferencia entre el certificado técnico de ocupación y el control urbano. La Certificación Técnica de Ocupación

prevista en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 se sustenta en la supervisión técnica efectivamente realizada durante la obra y no reemplaza las funciones de las autoridades municipales y distritales respecto del cumplimiento urbanístico.

Artículo 70. Radicación electrónica y expediente único del proyecto.

La radicación electrónica y la conformación de un expediente único pueden reducir duplicidades y facilitar la trazabilidad de la actuación. Para que la radicación electrónica sea efectiva en el licenciamiento urbanístico, debe habilitarse la firma electrónica de solicitantes y profesionales y precisarse la integración con los sistemas existentes. La vinculación del expediente único con metodologías de modelado de información de construcción (BIM) requiere un análisis técnico adicional y resulta conveniente que sus detalles se desarrollen en la reglamentación del Ministerio, en lugar de establecer en la ley obligaciones operativas que no hayan sido evaluadas.

La reglamentación debe definir formatos, estándares de interoperabilidad, administración y custodia de los expedientes, seguridad y privacidad, acceso por parte de las autoridades competentes y mecanismos para asegurar la integridad y disponibilidad de los documentos. La implementación debe ser gradual y considerar la capacidad de los municipios y de los demás sujetos obligados.

Artículo 71. Certificado urbanístico.

La creación del certificado urbanístico como documento vinculante respecto de la información certificada puede generar impactos relevantes en el sistema de licenciamiento y nuevas cargas para los municipios. En primer lugar, debe revisarse su relación con el concepto de norma urbanística y el concepto de uso del suelo previstos en el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015. Si las figuras tienen el mismo objeto, no deben coexistir sin una delimitación clara; en tal medida se recomienda evaluar la integración de ambas en un solo instrumento y precisar si puede ser expedido también por los curadores urbanos.

En segundo lugar, el contenido mínimo del certificado —clasificación del suelo, tratamiento y área de actividad, usos permitidos, restringidos y prohibidos, índices de ocupación y construcción, alturas, cesiones, afectaciones y demás información— junto con su efecto vinculante puede convertirlo en una suerte de “prelicencia”, duplicar el estudio posterior de la solicitud y hacer más complejo el trámite. También puede incluir restricciones cuya definición o administración corresponde a otras autoridades, como las aeronáuticas, ambientales o de patrimonio, por lo que debe delimitarse la responsabilidad de la entidad que certifica y evitar atribuirle información o alcances sobre información que no controla.

En materia de gestión del riesgo, “condición de amenaza y riesgo” no constituye una categoría única. Deben diferenciarse las áreas con condición de amenaza, las áreas con condición de riesgo y las categorías derivadas de estudios detallados, como las áreas de riesgo alto no mitigable. La información cartográfica general no puede transformarse en una certificación de seguridad, mitigabilidad o aptitud específica del predio. El certificado debe aclarar que no acredita por sí mismo la aptitud del terreno ni sustituye los estudios detallados o las verificaciones que resulten exigibles.

También debe precisarse su alcance vinculante frente a autoridades, curadores urbanos y terceros, así como la norma aplicable al momento de adoptar una decisión posterior. Debe regularse el tratamiento de errores, inconsistencias o diferencias entre lo certificado y la normativa aplicable: la corrección de oficio, los efectos frente al interesado y el tratamiento de actuaciones en curso o iniciadas con base en la información inicial. La previsión de corregir errores imputables a la autoridad no resuelve por sí sola todas estas consecuencias.

Finalmente, la gratuidad cuando la información pueda obtenerse automáticamente debe revisarse frente al régimen del concepto de norma urbanística y del concepto de uso del suelo, especialmente en relación con las actuaciones de los curadores urbanos y las expensas asociadas a esos trámites. La obligación de expedir el certificado y verificar de oficio la información debe acompañarse de capacidad operativa, acceso a fuentes oficiales y reglas de responsabilidad claramente delimitadas.

Artículo 72. Diferencias de área entre los títulos de propiedad y la información catastral.

La posibilidad de radicar y estudiar solicitudes de licencia cuando las diferencias de área se encuentren dentro de las tolerancias aplicables puede facilitar los trámites, siempre que no exista controversia sobre linderos, titularidad, áreas de uso público o derechos de terceros. Sin embargo, una tolerancia en la cabida no equivale a una tolerancia en la localización del predio. Un desplazamiento espacial puede modificar la relación del inmueble con zonas de amenaza, áreas con condición de riesgo, suelos de protección o franjas de mitigación, aunque la diferencia porcentual de área sea reducida.

Por tanto, se recomienda precisar que la diferencia no puede alterar la ubicación, los linderos materiales ni la intersección del predio con polígonos de amenaza, riesgo, protección o medidas de mitigación. Es así que, ante una incertidumbre espacial relevante, debe exigirse la aclaración catastral o registral antes de decidir de fondo, sin impedir la radicación inicial. La regla no debe sanear linderos, crear automáticamente mayor edificabilidad ni afectar derechos reales de terceros.

La disposición debe respetar las competencias de las autoridades catastrales y registrales. De allí que la definición de tolerancias para efectos del trámite urbanístico no debe trasladar al Ministerio la competencia para resolver asuntos técnicos o procedimentales propios de la gestión catastral, ni para corregir información catastral o resolver controversias sobre derechos reales, por lo cual debe precisarse el criterio para determinar el área aplicable al trámite sin invadir dichas competencias.

Así mismo, cabe mencionar que el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 incluye dentro del suelo de protección las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos; por tanto, una diferencia de cabida no puede utilizarse para desconocer la superposición del proyecto con zonas sujetas a tales restricciones. Adicionalmente, si la licencia debe remitirse al gestor catastral dentro de los diez días hábiles siguientes a su ejecutoria para adelantar actuaciones de conservación o actualización, conviene establecer un término para que el gestor actúe, pues la ausencia de plazo puede aplazar indefinidamente la solución de la inconsistencia.

Artículo 74. Estándar nacional de requisitos documentales.

La regla según la cual los documentos exigibles para licencias urbanísticas, sus modalidades y el reconocimiento de edificaciones son únicamente los señalados en la normativa nacional reproduce una regla ya prevista en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, y desarrollada en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 y en la Resolución 462 de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 2021. Por ello, antes de reiterar la regla en la ley, se recomienda verificar la vigencia y el alcance de esas disposiciones. La exigencia de requisitos adicionales por curadores o municipios puede ser un problema de aplicación y control del régimen vigente, más que una insuficiencia normativa.

Así mismo, debe distinguirse entre recepción o radicación de una solicitud y verificación del cumplimiento de los requisitos. La obligación de expedir el mismo día una constancia de radicación o una negativa motivada puede generar dificultades operativas, especialmente cuando se requiere un análisis adicional, y debe armonizarse con las reglas sobre peticiones incompletas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La prohibición de exigir documentos, estudios, formatos y anexos adicionales debe circunscribirse a los requisitos documentales de radicación y no impedir las verificaciones técnicas y jurídicas necesarias para resolver la solicitud.

La reglamentación debe aclarar el alcance de la respuesta inmediata y los efectos de la radicación, sin impedir que la autoridad compruebe el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismorresistente. También debe preservar las competencias de las curadurías urbanas y evitar que una regla sobre documentación se interprete como una limitación a la evaluación sustancial del proyecto.

La constancia de recepción no debe confundirse con la certificación de que la solicitud cumple materialmente todos los requisitos. La norma debe precisar cuándo se recibe la documentación, cuándo se verifica su integridad y qué procedimiento se aplica si está incompleta, de modo que la exigencia de respuesta el mismo día no desconozca el trámite de peticiones incompletas ni obligue a emitir una decisión de fondo sin la suficiente revisión e integralidad.

Artículo 98. Indemnidad del control urbano y de las normas técnicas.

Se recomienda precisar que el fortalecimiento progresivo de las capacidades de verificación posterior no sustituye ni limita las facultades de vigilancia y control que ejercen las autoridades competentes durante la ejecución de las obras. En consecuencia, la reducción de controles previos debe armonizarse con los mecanismos de control preventivo, concomitante y posterior que resulten aplicables, con el fin de garantizar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas técnicas, sin afectar las competencias legalmente asignadas a las autoridades municipales y distritales. Lo anterior, en concordancia con el artículo 61 del Decreto Ley 2150 de 1995, que atribuye a los alcaldes distritales y municipales, directamente o por conducto de sus agentes, la vigilancia y el control durante la ejecución de las obras para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas y especificaciones técnicas aplicables.

III. CONSIDERACIONES DE IMPLEMENTACIÓN E IMPACTO FISCAL

Se considera necesario evaluar el impacto fiscal, dado que el proyecto de ley le asigna al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio nuevas responsabilidades de carácter técnico, administrativo, de coordinación, implementación y seguimiento, particularmente aquellas relacionadas con el diseño, desarrollo, operación y mantenimiento de un sistema de información capaz de recibir y consolidar reportes de más de 1.100 municipios y distritos, de las curadurías urbanas y de los prestadores de servicios públicos, con los estándares de interoperabilidad, seguridad y privacidad que exigen los artículos 12 y 13 del proyecto. Exige también equipos técnicos y jurídicos para elaborar los estudios y la reglamentación en el plazo previsto, para producir y publicar el informe anual, y para ampliar los programas de asistencia técnica y capacitación a las entidades territoriales.

El cumplimiento de estas funciones demanda recursos humanos, técnicos, operativos, tecnológicos y presupuestales adicionales a los actualmente disponibles para el ejercicio de las competencias asignadas al Ministerio. En consecuencia, se recomienda que, durante el trámite legislativo, se realice la correspondiente estimación del impacto fiscal y se identifiquen las fuentes de financiación necesarias para su

implementación, de conformidad con las disposiciones aplicables en materia de sostenibilidad y responsabilidad fiscal.

Por lo tanto, se considera necesario evitar que la asignación de nuevas obligaciones al Ministerio se realice sin la correspondiente previsión de recursos para su cumplimiento.

IV. CONSIDERACIONES FINALES

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera que la iniciativa persigue objetivos relevantes para mejorar la eficiencia administrativa y el licenciamiento urbanístico. Sin embargo, para que las medidas alcancen ese propósito sin generar inseguridad jurídica o reprocesos, es necesario precisar su articulación con el régimen vigente, delimitar las competencias de las autoridades involucradas y asegurar que la simplificación documental y tecnológica no elimine las verificaciones sustanciales exigidas por las normas urbanísticas, técnicas, ambientales y de gestión del riesgo.

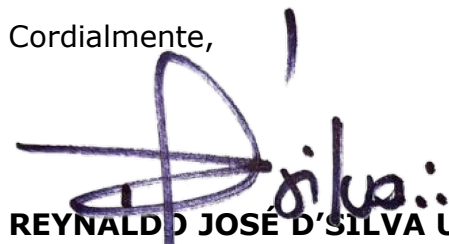
En tal sentido, se recomienda revisar de manera integral las disposiciones que modifican la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, así como su relación con la Ley 1437 de 2011, la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, identificando con claridad las reglas que se modifican, sustituyen, adicionan o derogan, evitando con ello la coexistencia de instrumentos de igual objeto o la incorporación de materias de otros sectores en disposiciones cuya finalidad es más limitada.

La implementación debe incluir reglas operativas claras sobre interoperabilidad, custodia y actualización de información, requisitos documentales, términos, verificación técnica, certificados, control urbano y responsabilidades. Las consultas a otras autoridades deben contar con plazos realistas y mecanismos de coordinación; la continuidad del trámite no puede convertirse en una presunción de cumplimiento de condiciones de riesgo, ambientales o patrimoniales. Las tolerancias catastrales deben distinguir área y ubicación, preservar las competencias catastrales y registrales y evitar afectaciones a derechos de terceros o a restricciones territoriales.

Finalmente, se recomienda fortalecer la concertación interinstitucional, justificar la conexidad de los títulos con el objeto del proyecto y realizar una evaluación de impacto fiscal que determine los recursos necesarios para las entidades responsables. Asimismo, la reglamentación posterior debe establecer etapas, criterios diferenciales y mecanismos de seguimiento que permitan implementar las medidas de manera viable, sin afectar la autonomía territorial ni las competencias legalmente asignadas.

Así las cosas, en los términos expuestos se da respuesta a su petición, quedando a su disposición para atender cualquier inquietud adicional, la cual, podrá ser radicada en la oficina de correspondencia de este Ministerio, ubicada en la Calle 17 No. 9 - 36, Piso 3, de la ciudad de Bogotá D.C o al correo electrónico correspondencia@minvivienda.gov.co.

Cordialmente,



REYNALDO JOSÉ D'SILVA URIBE

Viceministro de Vivienda

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró:

Juan P. Zorro 
Contratista
SPDUT

Revisó:

Dailin Díaz Vanegas 
Contratista
Despacho Viceministerio de Vivienda

Aprobó:

Lyda Ximena Rodríguez Acevedo
Directora
DEUT

Firma mediante memorando No.
2026IE0014614

Sandro Muñoz 
Contratista
SPDUT
Firma mediante memorando No.
2026IE0014614

Liliana Caicedo 
Contratista
SPDUT
Firma mediante memorando No.
2026IE0014614

Andrea Africano 
Contratista
SPDUT
Firma mediante memorando No.
2026IE0014614

Viviana Roza 
Contratista
DSH
Firma mediante memorando No.
2026IE0014662


María F. Ardila
Profesional Especializado
SPDUT
Firma mediante memorando No.
2026IE0014614

Javier Cabrera 
Contratista
DEUT
Firma mediante memorando No.
2026IE0014614

César Poveda Hernández
Asesor
Despacho Viceministerio de Vivienda

Firma mediante memorando No.
2026IE0014614

Diana Carrillo 
Subdirectora
SPDUT
Firma mediante memorando No.
2026IE0014614

Marcela Rey Hernández 
Directora
DSH
Firma mediante memorando No.
2026IE0014662