Bogotá, D.C., noviembre de 2026

Secretario
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ
Honorable Cámara de Representantes
Congreso de la República
Ciudad

Asunto: Presentación del Proyecto de Ley Nro. _____ "*Por medio de la cual se fortalece el control técnico de las edificaciones durante su construcción y uso, se modifican las Leyes 400 de 1997 y 1796 de 2016 y se dictan otras disposiciones".*

Respetado Secretario, reciba un cordial saludo,

En ejercicio de la facultad conferida por el numeral 1° del artículo 140 de la Ley 5ª de 1992, me permito someter a consideración del honorable Congreso de la República el Proyecto de Ley ***"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORTALECE EL CONTROL TÉCNICO DE LAS EDIFICACIONES DURANTE SU CONSTRUCCIÓN Y USO, SE MODIFICAN LAS LEYES 400 DE 1997 Y 1796 DE 2016 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES",*** con el propósito de que surta el correspondiente trámite legislativo.

Cordialmente,

_____
YAMIT NOÉ HURTADO NEIRA
Representante de la Cámara por Boyacá
Congreso de la República
Partido Alianza Verde

Dirección: Cra 7 No. 8 - 68 Of. 325 - 326 Edificio Nuevo del Congreso • Teléfono 3904050 ext. 3178 • Correo: yamit. hurtado@ camara.gov.co

PROYECTO DE LEY NÚMERO ____ DE 2026 CÁMARA

Por medio de la cual se fortalece el control técnico de las edificaciones durante su construcción y uso, se modifican las Leyes 400 de 1997 y 1796 de 2016 y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito. La presente ley tiene por objeto fortalecer la independencia y la efectividad del control técnico de las edificaciones, prevenir riesgos durante su construcción y uso, facilitar la trazabilidad de las verificaciones y materiales, proteger a los adquirentes de vivienda y promover la inspección y el mantenimiento según el riesgo.

Sus disposiciones se aplican a las edificaciones comprendidas en la Ley 400 de 1997, públicas o privadas, dentro de los supuestos y plazos previstos en cada artículo. El ámbito general de la ley no implica que todas las edificaciones deban cumplir idénticas obligaciones de supervisión o inspección periódica.

Se mantienen las competencias y exigencias especiales de protección contra incendios, seguridad humana, patrimonio cultural, servicios públicos y gestión del riesgo que resulten aplicables.

Artículo 2. Definiciones. Para efectos de esta ley, además de las definiciones de la Ley 400 de 1997 y de su reglamentación, se entenderá por:

1. Hito de supervisión. Punto de control del plan de supervisión que debe verificarse antes de ejecutar una actividad que oculte elementos, comprometa la estabilidad, introduzca cargas relevantes o dificulte corregir un incumplimiento.

2. Plan de supervisión. Documento del supervisor que identifica el alcance, personal, visitas, hitos, ensayos y registros necesarios según los diseños aprobados, el sistema estructural, la secuencia de construcción y los riesgos del proyecto.

3. No conformidad. Incumplimiento documentado de los diseños, especificaciones o requisitos técnicos exigibles, cuya gravedad determina las medidas y plazos de respuesta.

4. Inspección Técnica de Edificaciones o ITE. Revisión documentada de antecedentes y condiciones observables de una edificación existente, dirigida a identificar deterioro, daños o intervenciones relevantes y a establecer la necesidad de mantenimiento, estudios detallados o actuaciones urgentes. No equivale a una evaluación integral de vulnerabilidad ni a una certificación de cumplimiento de todas las normas vigentes.

5. Expediente técnico de la edificación. Conjunto organizado de documentos de diseño, construcción, supervisión e inspección cuya conservación sea exigible. Podrá integrar documentos existentes sin exigir su duplicación.

Artículo 3. Principios. La aplicación de la presente ley se orientará por la prevención del riesgo, independencia del juicio profesional, proporcionalidad de las cargas, trazabilidad, transparencia, coordinación, protección de datos y debido proceso.

La intensidad del control atenderá, entre otros factores, al uso, ocupación, área, altura, sistema estructural, condiciones del terreno, vulnerabilidad, secuencia constructiva y consecuencias de una falla. La amenaza sísmica no será el único criterio.

Las medidas de simplificación deberán reducir cargas administrativas y duplicidades sin disminuir los requisitos técnicos ni trasladar al supervisor las obligaciones propias del constructor o de los diseñadores.

CAPÍTULO II
SUPERVISIÓN INDEPENDIENTE Y PROPORCIONALIDAD

Artículo 4. Cobertura de la supervisión técnica independiente. Adiciónense los parágrafos 5 y 6 al artículo 18 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, así:

Parágrafo 5. Además de los casos previstos en este artículo y en el artículo 20 de esta ley, deberán contar con supervisión técnica independiente las siguientes edificaciones nuevas, cualquiera que sea su régimen de propiedad:

a) Las de cuatro (4) o más pisos, cualquiera que sea su uso o destinación.

b) Las de tres (3) pisos que contengan cinco (5) o más unidades privadas.

c) Las de tres (3) pisos clasificadas en el grupo de uso II.

d) Las de tres (3) pisos con sótano o semisótano, con excavaciones de más de tres (3) metros de profundidad, o localizadas en ladera cuando el estudio geotécnico exija obras de contención o de estabilización.

e) Las viviendas de uno (1) y dos (2) pisos diseñadas y construidas conforme al Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, cuando hagan parte de proyectos que generen cinco (5) o más unidades de vivienda para transferir a terceros, en los términos del artículo 9 de la Ley 1796 de 2016, no obstante lo previsto en el parágrafo 2 de este artículo.

El número de pisos se determinará conforme al Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.

En las edificaciones de tres (3) pisos no comprendidas en los literales anteriores, el constructor documentará el plan de control de calidad y las verificaciones previstas en el artículo 19 de esta ley, con identificación de las actividades críticas, los ensayos, los responsables y las consultas a los diseñadores. El diseñador estructural y el ingeniero geotecnista dejarán

constancia motivada, dentro de sus competencias, de si la complejidad, las irregularidades en planta o en altura, los procedimientos constructivos, los materiales o las condiciones del terreno hacen necesaria la supervisión técnica independiente, en los términos del inciso tercero de este artículo. La constancia se incorporará a los documentos del proyecto. La pequeña área o la destinación a vivienda social no serán por sí solas fundamento para omitir la supervisión cuando resulte necesaria.

La modalidad e intensidad de la supervisión se determinarán de acuerdo con el artículo 21 de esta ley y su reglamentación. Las edificaciones que cumplan las condiciones de la ley que adiciona este parágrafo podrán utilizar supervisión itinerante con documentación simplificada.

La obligación comprende las ampliaciones sujetas a licencia mediante las cuales se configure alguno de los supuestos de este parágrafo. Su alcance incluirá la nueva obra y la comprobación de su compatibilidad con la edificación existente, conforme a las exigencias de diseño, evaluación e intervención aplicables. No autoriza certificar retrospectivamente partes que no fueron supervisadas. Esta obligación se aplicará según el régimen de transición de la ley que adiciona este parágrafo.

Parágrafo 6. Las reglas de área de este artículo se aplicarán también cuando se alcancen exactamente dos mil (2.000) metros cuadrados, conservando las condiciones sobre potencial de ampliación, evaluación del diseño y cómputo conjunto. No podrán fraccionarse licencias, etapas, predios o unidades estructurales para eludir los supuestos de supervisión.

Las edificaciones de tres (3) pisos licenciadas y construidas sin supervisión técnica independiente por contar con menos de cinco (5) unidades privadas no podrán obtener modificación de licencia, licencia de subdivisión ni reforma del régimen de propiedad horizontal que eleve el número total a cinco (5) o más unidades privadas, salvo que la solicitud se acompañe de una evaluación de la edificación existente realizada conforme al Capítulo A.10 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.

Se mantienen la supervisión de las edificaciones de los grupos de uso III y IV cualquiera que sea su área, la facultad del diseñador estructural y del ingeniero geotecnista de exigirla y los controles de calidad a cargo del constructor. Las modalidades simplificadas no reducirán una intensidad de supervisión exigible por otro supuesto.

Artículo 5. Revisión de diseños en municipios sin curador urbano. Adiciónese el siguiente inciso al parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016:

La supervisión técnica exigida exclusivamente por el parágrafo 5 del artículo 18 de esta ley no activará por sí sola la revisión independiente de los diseños estructurales prevista en este parágrafo para los municipios y distritos que no cuenten con curador urbano. En tales casos, la revisión de los diseños se sujetará a las reglas aplicables a las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida.

Artículo 6. Certificación técnica de ocupación en edificaciones de uso propio. Adiciónese el siguiente parágrafo 4 al artículo 6 de la Ley 1796 de 2016:

> *Parágrafo 4. Cuando la edificación sujeta a supervisión técnica no sea objeto de enajenación ni genere unidades para transferir a terceros, la certificación técnica de ocupación se expedirá antes de su ocupación, se incorporará al expediente técnico de la edificación y se remitirá a la autoridad de control urbano. Para la conexión definitiva de los servicios públicos domiciliarios y la ocupación por su propietario bastará la certificación expedida y radicada ante dicha autoridad, y esa ocupación no dará lugar a sanción por ocupar la edificación sin certificación técnica de ocupación. La protocolización y la inscripción de la certificación serán exigibles antes de la primera transferencia del dominio por acto entre vivos de la edificación o de cualquiera de sus unidades, de conformidad con el artículo 10 de la presente ley.*

Artículo 7. Supervisión itinerante para proyectos pequeños. Las edificaciones que ingresen a la obligación exclusivamente por el parágrafo 5 del artículo 18 de la Ley 400 de 1997 podrán utilizar supervisión itinerante con documentación simplificada cuando cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Pertenecer al grupo de uso I y tener entre tres (3) y cinco (5) pisos y menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, o corresponder a las viviendas de que trata el literal e) del parágrafo 5 del artículo 18 de la Ley 400 de 1997, sin quedar sujetas a una exigencia mayor por ampliación, agrupación u otro supuesto.

2. Emplear sistemas y materiales regulados, sin aislamiento sísmico, dispositivos de disipación ni estructuras de transferencia que interrumpan la continuidad del sistema resistente vertical.

3. No requerir, según los diseños y estudios, procedimientos especiales de construcción, excavación profunda o estabilización geotécnica especial que hagan necesaria una supervisión continua o de mayor intensidad.

El supervisor verificará y documentará estas condiciones antes del inicio, con base en los diseños y el estudio geotécnico. Si no se cumplen, aplicará la intensidad que corresponda conforme al reglamento, sin que el área reducida sea motivo para disminuirla. En las edificaciones comprendidas en el literal d) del parágrafo 5 del artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el plan incluirá la presencia del supervisor durante la excavación, la construcción de las obras de contención y la cimentación.

La modalidad itinerante incluirá visitas presenciales en los momentos críticos, revisión de los resultados de ensayos, atención de no conformidades y cierre documental. El plan deberá cubrir cimentación, elementos y conexiones de cada nivel antes de su ocultamiento, estabilidad durante la construcción y elementos no estructurales comprendidos en la supervisión. No se establece un número máximo de visitas ni se permite sustituir con fotografías las comprobaciones presenciales necesarias.

Podrán coordinarse desplazamientos y contratarse conjuntamente servicios para proyectos cercanos, con aceptación y capacidad comprobada del supervisor, registros separados y atención efectiva de cada obra. La agrupación contractual no

modificará las reglas legales sobre agrupación de áreas y proyectos.

En los proyectos del literal e) del parágrafo 5 del artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el plan de supervisión podrá agrupar unidades de diseño idéntico. Cada unidad contará con verificación presencial de la cimentación, de los elementos de confinamiento y de los diafragmas o cubiertas, y con registro individual.

No se exigirá presencia permanente salvo justificación técnica documentada. Los formatos simplificados no reducirán el contenido sustancial de las verificaciones ni las obligaciones de certificación técnica de ocupación. Se conservan las reglas de revisión de diseños y amparo patrimonial, cada una dentro de su ámbito propio.

Artículo 8. Selección, contratación y remuneración. El titular de la licencia contratará al supervisor entre las personas naturales o jurídicas que cumplan los requisitos legales de idoneidad, experiencia e independencia. En contratación pública se aplicará el régimen de selección correspondiente.

Cuando intervenga una persona jurídica, esta identificará al profesional responsable, el personal asignado y las relaciones de control societario relevantes para verificar la independencia. La empresa no podrá sustituir la identificación y actuación del profesional habilitado. El acceso a información de beneficiarios finales se sujetará a las competencias y reservas legales. La persona jurídica y el profesional responsable responderán solidariamente por el cumplimiento de las obligaciones de la supervisión, y estarán sujetos a las mismas obligaciones, responsabilidades e incompatibilidades previstas para el supervisor que actúe como persona natural.

El contrato constará por escrito y contendrá alcance, plan, honorarios, programación de pagos, revisitas, desplazamientos, suspensión, entrega de documentos y reemplazo. Los pagos remunerarán las verificaciones realizadas y documentadas, sean favorables o desfavorables. Será ineficaz la estipulación que condicione el pago a la aprobación técnica, a la ausencia de reportes o a la venta de las unidades.

Las partes podrán utilizar los mecanismos de pago lícitos que acuerden. Esta ley no exige una fiducia, un depósito de todos los honorarios por anticipado ni una póliza adicional para financiar la supervisión. El incumplimiento del pago no autoriza continuar actividades pendientes de aprobación.

La sustitución deberá quedar motivada y comunicarse al supervisor saliente y a la autoridad de control urbano antes de que el reemplazo asuma. Se conservará el historial de hallazgos. Cuando la sustitución ocurra dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a un rechazo, a un reporte de no conformidad o a una solicitud de corrección del supervisor saliente, o cuando el contrato termine por renuncia motivada del supervisor fundada en mora en el pago o en obstrucción al ejercicio de sus verificaciones, la comunicación lo indicará expresamente y esa circunstancia será criterio de priorización de las actuaciones de control previstas en el artículo 15. No se requerirá una autorización previa adicional del curador para terminar el contrato, sin perjuicio de las actualizaciones de responsables exigibles en la licencia. No podrán ejecutarse actividades que requieran supervisión mientras no exista un responsable habilitado.

El reemplazo documentará qué actividades revisó y qué aspectos no puede verificar. Ninguna sustitución dejará sin efecto un rechazo pendiente sin fundamento técnico comprobable.

Artículo 9. Independencia y conflictos de interés. Se mantienen las incompatibilidades del artículo 14 de la Ley 1796 de 2016 y su reglamentación. El profesional que revise independientemente el diseño será distinto de quien ejerza la supervisión técnica. Cuando ambas labores se contraten con una misma persona jurídica, esta garantizará responsables diferentes y separación verificable de funciones.

No podrá asumir la supervisión quien tenga subordinación laboral, participación de control o un interés económico directo en el resultado de las actividades que debe verificar. La prohibición comprenderá la persona jurídica contratada y sus responsables respecto del titular, constructor, enajenador y contratistas o proveedores cuyas prestaciones deban verificar, cuando tales vínculos comprometan la independencia.

En todo caso, el supervisor y la persona jurídica contratada no podrán tener, respecto del mismo proyecto, vínculo laboral, contractual o societario con el director de la construcción ni con el residente de obra.

Antes de la contratación se presentará una declaración de vínculos relevantes, que deberá actualizarse cuando cambien. Se identificarán relaciones de control societario, subordinación, participación en utilidades del proyecto y remuneraciones condicionadas al resultado. Se conservarán las causales de parentesco previstas en las normas aplicables.

El contrato de supervisión y su remuneración no constituyen por sí mismos incompatibilidad. Tampoco la constituye, por sí sola, la contratación ordinaria de servicios de laboratorio sin control societario, subordinación o participación en sus resultados. Estas precisiones no exceptúan las incompatibilidades legales vigentes.

La declaración no sanea una incompatibilidad. El profesional deberá abstenerse o gestionar su reemplazo cuando se configure una causal. Las diferencias técnicas se resolverán por los mecanismos previstos en la Ley 400 de 1997 y su reglamentación, conservando las restricciones necesarias para la seguridad.

CAPÍTULO III
CONTROL DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 10. Reporte y atención de no conformidades.

El supervisor clasificará y documentará los hallazgos en la bitácora de obra y en las actas de supervisión previstas en la reglamentación vigente, que servirán de soporte de los reportes de que trata este artículo sin exigir registros paralelos. Los hallazgos se documentarán con evidencia, localización, actividad afectada, actuaciones necesarias y plazo acorde con su gravedad.

Cuando advierta peligro inminente o la continuación de una actividad rechazada que pueda comprometer la seguridad, informará inmediatamente al responsable de la obra y a las autoridades competentes de control urbano y gestión del riesgo.

Dejará constancia de las actividades que técnicamente no pueden continuar. La adopción de medidas de policía corresponderá a las autoridades competentes.

En los demás casos, fijará un plazo técnico de corrección y reportará a control urbano el incumplimiento no subsanado. Las controversias de pago no suspenderán el reporte de situaciones peligrosas.

La autoridad receptora, dentro de sus competencias existentes, registrará la recepción, identificará al responsable del trámite y priorizará según el riesgo. Dentro del término previsto para las peticiones en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, informará las actuaciones realizadas o la programación motivada de la verificación. Este plazo no aplaza las medidas urgentes ni exige resolver definitivamente procedimientos que tengan términos especiales.

La recepción por autoridad incompetente dará lugar al traslado conforme al procedimiento administrativo, sin perjuicio de activar la atención urgente. La demora u omisión presuntamente injustificada se comunicará a la autoridad disciplinaria competente, con sujeción al debido proceso.

Los reportes serán suscritos por el profesional responsable. La divulgación distinguirá hallazgos, actuaciones en curso y decisiones firmes, con protección de datos personales y reserva legal.

Artículo 11. Plan de supervisión e hitos.

Antes de iniciar actividades sujetas a supervisión, el supervisor adoptará el plan correspondiente y lo comunicará al constructor y a los diseñadores. Identificará los puntos que requieren inspección presencial, las condiciones de continuación y las verificaciones posteriores. No podrá ejecutarse la actividad que oculte elementos o impida comprobar un hito pendiente. Las restricciones se limitarán al frente afectado, salvo que la seguridad exija mayor alcance. Los controles incluirán la cimentación, conexiones, secuencias de carga, retiro de apoyos y elementos no estructurales conforme al sistema y al riesgo. La actividad ejecutada ocultando un hito no verificado o desconociendo un rechazo técnico vigente impedirá la expedición de la certificación técnica de ocupación respecto de la edificación afectada, mientras no se compruebe su conformidad estructural mediante ensayos, peritajes o intervenciones aprobadas por el diseñador estructural y el supervisor técnico, a costa del constructor o del titular.

El plan establecerá programación de visitas, antelación de solicitudes y tiempos de respuesta. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a una solicitud completa, con acceso a la obra y evidencia disponible, el supervisor emitirá pronunciamiento documentado: aprobación, rechazo o identificación motivada de verificaciones pendientes y su programación. El término no obliga a disponer de ensayos cuyo plazo técnico aún no se cumpla.

El silencio no constituye aprobación. La mora injustificada permitirá acudir al reemplazo previsto en el artículo 8. El nuevo responsable no podrá aprobar sin comprobación suficiente ni desconocer hallazgos anteriores por el solo cambio de profesional.

Las actas y resultados integrarán los soportes de la certificación técnica de ocupación, cuando esta sea exigible. No requerirán autenticación o protocolización adicional a la prevista por la ley. La aprobación de un hito no sustituye controles posteriores ni exonera a los demás responsables.

Artículo 12. Materiales y ensayos.

El constructor conservará la responsabilidad sobre los controles de calidad que le correspondan. En las obras sometidas a supervisión, el plan definirá las verificaciones del supervisor y las responsabilidades de toma, identificación, custodia, transporte y ensayo de muestras.

El registro permitirá relacionar suministro, lote, muestra, resultado y elementos o zonas de utilización. Podrán vincularse varios elementos a un mismo lote cuando el muestreo aplicable lo permita. No se exigirán ensayos duplicados ni frecuencias adicionales por la sola obligación de registrar la información.

Los laboratorios cumplirán las condiciones exigidas por la reglamentación técnica aplicable. Cuando sea obligatoria la acreditación, esta deberá estar vigente y cubrir los ensayos y la sede respectivos. La presente disposición no exceptúa requisitos de acreditación ya exigibles.

Los informes se entregarán al constructor y al supervisor sin que su transmisión dependa de que el resultado sea favorable. Cualquier corrección conservará la versión anterior, el motivo y el responsable. Los certificados del proveedor no reemplazarán los ensayos de recepción que sean obligatorios.

La reglamentación desarrollará formatos compatibles y medidas contra sustitución de muestras y alteración de resultados. Toda ampliación de requisitos de acreditación deberá evaluar oferta territorial, condiciones de acceso y transición, dentro de las competencias legales del Gobierno nacional.

Artículo 13. Expediente técnico y acceso.

El titular, constructor y supervisor integrarán los documentos a su cargo en un expediente técnico identificable por proyecto y licencia. Podrá llevarse en medios electrónicos y utilizar documentos y canales existentes. Cada interviniente responderá por la integridad y entrega de los documentos que produzca.

El expediente de construcción contendrá, según corresponda, diseños aprobados y modificaciones, identificación de responsables, contrato y plan de supervisión, actas, ensayos, consultas a diseñadores, reportes y su cierre, planos finales y certificación técnica de ocupación. Su entrega al propietario o administrador no exonerará a los responsables de conservar los soportes durante los plazos legales aplicables.

Las autoridades recibirán la documentación exigible por sus canales oficiales, con constancia de radicación. La inexistencia de una nueva plataforma nacional no impedirá cumplir la obligación. No se creará por esta ley un permiso de aprobación del expediente ni una tarifa de registro. El Gobierno nacional definirá un conjunto mínimo de datos y reglas de interoperabilidad, aprovechando los sistemas disponibles. El expediente se actualizará con las inspecciones e intervenciones posteriores. La información accesible al público distinguirá estado del proyecto,

responsables y decisiones, con respeto de la reserva, la protección de datos y la seguridad de las instalaciones. Los propietarios tendrán acceso a los antecedentes técnicos que les correspondan. La ausencia de documentos antiguos se registrará como limitación y no será suplida con certificaciones retrospectivas sin soporte.

Artículo 14. Información previa al inicio.

En las obras sujetas a supervisión, el titular remitirá a control urbano, antes de iniciar las actividades supervisadas, la identificación y aceptación del supervisor, la acreditación de requisitos exigibles y la constancia de existencia del contrato y del plan. Las actualizaciones se informarán oportunamente.

La radicación es informativa y no constituye una licencia adicional. No condicionará el inicio a un pronunciamiento que esta ley no exige, sin perjuicio de la licencia vigente, de los requisitos técnicos y de las facultades de inspección y control.

Las autoridades de licenciamiento identificarán en la documentación del proyecto el supuesto de supervisión aplicable. El plan operativo y sus ajustes serán responsabilidad del supervisor; no requerirán una nueva licencia salvo que impliquen modificaciones del proyecto que legalmente la exijan.

Artículo 15. Control público e indicadores.

Las autoridades de control urbano incorporarán criterios de riesgo y antecedentes de incumplimiento en la programación de sus actuaciones, dentro de sus competencias existentes y con la capacidad institucional disponible. Podrán aplicar mecanismos de selección aleatoria de expedientes como complemento a la priorización. La muestra de auditoría no sustituirá la atención de reportes urgentes. Serán criterios de priorización, entre otros, las sustituciones o renuncias motivadas de supervisor posteriores a un rechazo o reporte, los reemplazos reiterados en una misma obra y los reportes de laboratorio con resultados no conformes.

La Superintendencia de Notariado y Registro, en ejercicio de sus funciones de vigilancia sobre curadores, incluirá en su rendición pública de cuentas indicadores de tiempos, volumen y complejidad de trámites, decisiones que afecten licencias, sanciones firmes y resultados de revisiones de calidad. Diferenciará investigaciones de sanciones y explicará el alcance de cada indicador.

La medición no se limitará a rapidez o número de licencias. La revocatoria o suspensión de una licencia no se considerará, por sí sola, prueba de una falta del curador.

CAPÍTULO IV
PROTECCIÓN DE LOS ADQUIRENTES

Artículo 16. Información y continuidad del amparo.

Numérese como parágrafo 1 el parágrafo existente del artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y adiciónese el siguiente parágrafo 2:

> *«Parágrafo 2. En los proyectos sujetos a la obligación de amparo conforme al artículo 9 de esta ley y su reglamentación, el constructor o enajenador entregará al adquirente, antes de la primera transferencia, información*

verificable sobre el obligado, el mecanismo constituido, la entidad otorgante o administradora cuando corresponda, la cobertura, vigencia, suficiencia y procedimiento de reclamación. La información podrá incorporarse a los documentos de entrega ya exigibles, sin crear un certificado adicional.

La disolución, liquidación, reorganización o cambio de control del constructor o enajenador no será, por sí solo, causa de terminación del mecanismo de amparo constituido. Se mantendrán las condiciones legales de permanencia, suficiencia y continuidad, sin alterar las reglas concursales ni las acciones de los beneficiarios.

La sustitución de un mecanismo no podrá generar interrupción de cobertura ni disminución de derechos. El obligado informará el cambio a los beneficiarios o a su representante, cuando corresponda. La ausencia de respuesta del adquirente no implicará renuncia a sus derechos. Este parágrafo no modifica el ámbito del artículo 9, no obliga a contratar exclusivamente una póliza ni convierte la supervisión técnica en un mecanismo de amparo patrimonial.»

Artículo 17. Conservación de información y responsabilidades.

Las personas jurídicas y patrimonios autónomos que desarrollen proyectos sujetos al amparo identificarán al responsable de las obligaciones del enajenador en los términos del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016. La información entregada al adquirente identificará un canal de reclamación y al custodio de los documentos técnicos y del amparo.

Antes de concluir una liquidación voluntaria, el liquidador dejará constancia de la situación de los amparos vigentes, del tratamiento de las obligaciones conocidas y contingentes conforme al régimen societario aplicable y del destino de los archivos. Cuando el amparo de perjuicios patrimoniales se haya constituido con cargo al patrimonio propio del obligado, el liquidador hará la reserva prevista en la ley mercantil para las obligaciones condicionales o litigiosas antes de distribuir remanentes entre los asociados. Dicha información estará disponible para las autoridades competentes y los beneficiarios con interés legítimo. No se podrá declarar extinguido un amparo otorgado por terceros ni omitir la reserva correspondiente por la sola terminación de la sociedad.

La responsabilidad de administradores, socios, matrices, controlantes, profesionales y entidades otorgantes se determinará conforme a los regímenes aplicables y a sus actuaciones. Se mantienen las acciones por abuso, fraude, incumplimiento y responsabilidad de controlantes, incluido el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006 cuando proceda.

Esta ley no establece responsabilidad automática por la sola condición de socio o controlante, no modifica la prelación de créditos ni autoriza distribuir bienes en desconocimiento del régimen de liquidación. Tampoco reduce las solidaridades y responsabilidades ya previstas en la ley.

CAPÍTULO V
EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 18. Ámbito y alcance de la inspección periódica.

Estarán sujetas a Inspección Técnica de Edificaciones:

1. Las edificaciones de los grupos de uso III y IV, públicas o privadas, cualquiera que sea su área.

2. Las edificaciones de los grupos I y II con cinco (5) o más pisos o con dos mil (2.000) metros cuadrados o más de área construida, con independencia de su régimen de propiedad y de su destinación a venta, arrendamiento o uso propio.

Las demás edificaciones conservarán los deberes de mantenimiento, reporte y atención de riesgos. Podrán ser objeto de evaluación o inspección extraordinaria ordenada por autoridad competente mediante decisión motivada, conforme a sus facultades legales. La ausencia de obligación periódica no impide la inspección voluntaria.

En las edificaciones públicas de los grupos III y IV, la ITE se integrará con las evaluaciones de vulnerabilidad e intervenciones exigidas por el artículo 54 de la Ley 400 de 1997 y por las normas sectoriales. Una evaluación de vulnerabilidad o una intervención de reforzamiento realizada conforme a dichas normas, vigente y pertinente frente al estado e intervenciones del edificio, se reconocerá como ITE para el período correspondiente, sin duplicar contrataciones. La realización de una ITE en ningún caso eximirá ni aplazará la evaluación de vulnerabilidad sísmica ni el reforzamiento estructural exigibles conforme al artículo 54 de la Ley 400 de 1997. La ITE comprenderá antecedentes disponibles, reconocimiento de condiciones observables, intervenciones, deterioro, daños y elementos no estructurales relevantes para la seguridad. Identificará zonas no accesibles, limitaciones, acciones, responsables y plazos según el riesgo. Será realizada por ingeniero civil que reúna las calidades y la experiencia exigidas en el Título VI de la Ley 400 de 1997 para el diseño estructural, la revisión de diseños o la supervisión técnica, y que cuente con formación o experiencia pertinente en evaluación estructural o patología de edificaciones existentes. El reglamento precisará el alcance de la labor dentro de ese marco. No podrá haber ejercido como constructor, diseñador estructural, revisor o supervisor de la misma edificación ni tener interés en ocultar sus deficiencias. Podrá apoyarse en especialistas según los hallazgos.

La inspección ordinaria no exigirá automáticamente modelación estructural, extracción de núcleos ni un estudio integral de vulnerabilidad. Estos procederán cuando sean exigibles por otra norma o cuando los hallazgos y antecedentes los justifiquen, con alcance motivado. Un informe favorable no certifica seguridad frente a cualquier evento ni cumplimiento integral del reglamento actual.

El costo corresponderá al propietario o a los copropietarios. En propiedad horizontal, el administrador incluirá oportunamente el gasto en la propuesta de presupuesto, promoverá su aprobación y ejecutará la obligación. La asamblea no podrá dispensar una inspección legalmente exigible. Las actuaciones urgentes se regirán por las competencias y deberes aplicables.

La inspección respetará el acceso consentido a espacios privados y los procedimientos legales cuando sea necesaria intervención de autoridad. El informe no habilita ingreso forzoso por particulares.

Artículo 19. Programación y efectos de la ITE.

Para las edificaciones comprendidas en el artículo 18 cuya solicitud de licencia se radique en legal y debida forma a partir de la exigibilidad del nuevo régimen de supervisión, la primera ITE se realizará a más tardar al cumplir nueve (9) años desde la certificación técnica de ocupación. Cuando esta no sea exigible, se contará desde la terminación documentada de la construcción. Las inspecciones posteriores tendrán un intervalo máximo de cinco (5) años para el grupo IV y de diez (10) años para los grupos I, II y III. El reglamento fijará intervalos menores por deterioro, exposición, ocupación y consecuencias de falla. El informe podrá requerir actuaciones anticipadas justificadas; su plazo no se confundirá con la fecha de la próxima inspección periódica.

Para las edificaciones no comprendidas en el régimen de primera inspección del inciso anterior se aplicarán las siguientes reglas:

1. Grupo IV: primera ITE dentro de los tres (3) años siguientes a la exigibilidad de este capítulo. Grupo III: dentro de los cinco (5) años siguientes. En ambos casos se dará prioridad, en primer orden, a las edificaciones localizadas en zonas de amenaza sísmica alta e intermedia construidas antes de la vigencia del Decreto 1400 de 1984 y, en segundo orden, a las construidas antes de la vigencia de la Ley 400 de 1997 y a las que no cuenten con evaluación de vulnerabilidad.

2. Grupos I y II que cumplan los umbrales del artículo 18: primera ITE dentro de los cinco (5) años siguientes a la exigibilidad de este capítulo si ya tienen treinta (30) años o más; dentro de los ocho (8) años siguientes si tienen entre quince (15) y treinta (30) años; y para las más recientes, a más tardar al cumplir quince (15) años, sin que el plazo sea inferior a tres (3) años contados desde dicha exigibilidad. Después se aplicarán los intervalos del inciso primero.

Las entidades públicas del orden territorial adoptarán, dentro del año siguiente a la exigibilidad de este capítulo, un programa plurianual de inspección de sus edificaciones que permita cumplir los plazos de este artículo, con sujeción al Marco Fiscal de Mediano Plazo y a las apropiaciones de cada vigencia. Podrán concurrir a su financiación las fuentes sectoriales de infraestructura educativa, de salud y de gestión del riesgo de desastres.

Las evaluaciones equivalentes realizadas durante los cinco (5) años anteriores podrán reconocerse como primera ITE si cumplen su alcance y conservan pertinencia frente al estado e intervenciones del edificio. No se exigirá repetir un estudio equivalente por el solo nombre del documento.

La antigüedad se establecerá con documentos de construcción u ocupación y, si no existen, mediante los medios de prueba admisibles que defina el reglamento. Las medidas urgentes y las evaluaciones exigibles por otras normas prevalecerán sobre este calendario.

Los hallazgos podrán dar lugar a mantenimiento, evaluación detallada o activación de medidas preventivas. El informe se entregará al propietario o administrador y a la autoridad de control urbano. El propietario o administrador mantendrá registro de las actuaciones y facilitará a compradores y arrendatarios una síntesis de los

resultados relevantes, respetando la reserva legal.

La ITE no suspende ni amplía automáticamente términos de garantía, cobertura, aviso o prescripción. Ningún propietario deberá esperar la fecha programada para reportar daños o ejercer sus derechos.

Artículo 20. Mantenimiento e intervenciones.

Los propietarios y administradores, dentro de sus funciones, conservarán los antecedentes disponibles y atenderán las instrucciones de mantenimiento y los requerimientos técnicos exigibles. Informarán a la autoridad competente cuando conozcan indicios razonables de intervenciones estructurales relevantes ejecutadas sin la autorización legalmente requerida. El deber comprende, entre otras situaciones, retiro de elementos resistentes, ampliaciones, excavaciones, cambios relevantes de carga o uso y afectación de apoyos. No se exigirá al administrador emitir un diagnóstico técnico ni presumir que cualquier muro es estructural. El reporte no reemplaza la evaluación profesional ni las licencias exigibles. Tampoco obliga a realizar ensayos o estudios indiscriminados sin justificación. En caso de peligro se activará la atención urgente conforme al régimen de gestión del riesgo.

Artículo 21. Información de edificaciones esenciales.

Los propietarios y entidades responsables de edificaciones de los grupos III y IV organizarán la información disponible sobre evaluaciones, intervenciones y acciones pendientes. Dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la exigibilidad de este capítulo publicarán una síntesis del estado conocido, fecha de última evaluación y acciones programadas, con actualización anual cuando exista nueva información.

La ausencia de evaluación se declarará expresamente y no se reemplazará por una certificación sin soporte. Se reservarán los datos cuya divulgación pueda comprometer la seguridad o esté limitada legalmente. Esta obligación de información no reinicia plazos vencidos ni sustituye los deberes del artículo 54 de la Ley 400 de 1997 y demás normas especiales.

Artículo 22. Proporcionalidad y apoyos existentes.

Los mecanismos de apoyo a evaluación, mantenimiento y reforzamiento que desarrollen las autoridades en ejercicio de competencias ya atribuidas deberán considerar la vulnerabilidad de los hogares, las consecuencias de falla y la ejecución efectiva de las intervenciones recomendadas.

La presente ley no crea una línea obligatoria de crédito, un subsidio, un beneficio tributario ni una fuente de financiación. Los incentivos territoriales que legalmente procedan se sujetarán a la autonomía, iniciativa y disciplina fiscal correspondientes.

En vivienda de interés social y prioritario se aplicarán formatos y contratación coordinada cuando sean compatibles con el riesgo. La condición de vivienda de interés social o prioritario no eximirá de requisitos de diseño, calidad, supervisión exigible o atención de peligro.

CAPÍTULO VI
RECONSTRUCCIÓN CON RECURSOS PÚBLICOS

Artículo 23. Verificación independiente en reconstrucción.

Los proyectos de construcción, reconstrucción, rehabilitación o reforzamiento permanente de edificaciones financiados total o parcialmente con recursos públicos, con ocasión de desastre o calamidad pública declarados conforme a la Ley 1523 de 2012, incluirán verificación técnica independiente de las actividades estructurales y de los elementos no estructurales relevantes. Cuando se configure un supuesto de supervisión técnica independiente de la Ley 400 de 1997 o de esta ley, se aplicará el régimen completo correspondiente. En los demás casos, incluidos proyectos del Título E, la entidad ejecutora incorporará al contrato un plan de verificación proporcional, con profesionales idóneos, visitas a actividades críticas y registros por unidad o frente de obra.

La selección del responsable corresponderá a la entidad o al mecanismo de ejecución sujeto al régimen aplicable, con independencia respecto del contratista de obra. La interventoría podrá asumir las verificaciones cuando se identifiquen expresamente los profesionales, funciones y medios, se cumplan los requisitos de idoneidad e independencia y no exista incompatibilidad. No se duplicarán contratos por funciones efectivamente cubiertas.

Podrán agruparse servicios para varias soluciones de vivienda sin omitir controles críticos de cada una. Su costo se incorporará al presupuesto del proyecto. La publicidad contractual se cumplirá en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP) cuando sea exigible y por los demás medios que correspondan al régimen aplicable, incluidos los regímenes especiales de la Ley 1523 de 2012.

Las acciones inmediatas de rescate, apuntalamiento y estabilización no quedarán sometidas a una autorización previa de este artículo. Deberán contar con la dirección y las precauciones técnicas que demande la emergencia y con registro posterior de lo ejecutado. Esta excepción no se extenderá a obras permanentes por el solo hecho de ejecutarse en un territorio afectado. La verificación contractual de obras no sujetas al régimen completo no se denominará certificación técnica de ocupación ni sustituirá las obligaciones que puedan resultar exigibles por otra norma.

CAPÍTULO VII
IMPLEMENTACIÓN Y DISPOSICIONES FINALES

Artículo 24. Responsabilidad y control profesional.

Los profesionales responderán por el cumplimiento de los deberes asociados a las funciones que asuman, conforme a los regímenes de responsabilidad y disciplina aplicables. Las personas jurídicas contratadas conservarán sus obligaciones contractuales y legales, sin sustituir la responsabilidad profesional de quienes actúen por ellas.

La expedición de documentos sin comprobación suficiente, la alteración u ocultamiento de resultados, la actuación bajo incompatibilidad y el incumplimiento de los deberes de reporte se pondrán en conocimiento de las autoridades

competentes cuando puedan constituir infracción. Su investigación, calificación y sanción se sujetarán al régimen correspondiente, a la culpabilidad y al debido proceso.

Esta ley no califica automáticamente toda demora como falta grave ni crea responsabilidad objetiva. Las medidas necesarias para proteger a las personas no dependerán de que finalice una investigación disciplinaria.

Artículo 25. Reglamentación y acreditación.

El Gobierno nacional reglamentará los aspectos técnicos y operativos de esta ley dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a su promulgación, con la intervención de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes en los asuntos de su competencia y consulta pública del proyecto normativo.

La reglamentación comprenderá modalidades y planes de supervisión, formatos, trazabilidad, programación de ITE, requisitos pertinentes de los inspectores, intercambio de información y reconocimiento de documentos equivalentes. Se respetarán las competencias profesionales fijadas por la ley.

Para la supervisión y revisión se verificarán matrícula, experiencia, idoneidad e independencia previstas en la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos. El Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados (RUNPA) se exigirá cuando corresponda conforme a su régimen de implementación; su falta de operación no dispensará los demás requisitos ni impedirá aplicar los mecanismos transitorios legalmente previstos.

Esta ley no crea una tasa para financiar el registro ni incorpora empresas a un registro destinado a profesionales. Las personas jurídicas identificarán a sus responsables habilitados y cumplirán las verificaciones societarias previstas en esta ley.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio incorporará en su rendición de cuentas el estado de implementación de estas medidas, los instrumentos disponibles y las dificultades identificadas, sin perjuicio de las competencias del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) y de las demás entidades.

Artículo 26. Aplicación gradual y transición.

La ampliación de supervisión del parágrafo 5 adicionado al artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el régimen del artículo 7 de la presente ley y el inciso adicionado al parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997 serán exigibles para las solicitudes de licencia de obra nueva, reconstrucción o ampliación radicadas en legal y debida forma a partir de los veinticuatro (24) meses siguientes a la promulgación. En los municipios de categorías cuarta, quinta y sexta que no cuenten con curador urbano, el plazo será de treinta y seis (36) meses. Las autoridades municipales y distritales podrán anticipar su aplicación mediante acto motivado.

Mientras se expide o ajusta la reglamentación de que trata el artículo 25, la supervisión se ejercerá conforme al Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente vigente, y la modalidad del artículo 7 corresponderá a la supervisión técnica itinerante definida en el numeral 40 del artículo 4 de la Ley

400 de 1997. Sus verificaciones e hitos podrán documentarse en actas de formato libre que contengan los elementos mínimos establecidos en los artículos 7, 10 y 11 de esta ley. La falta de reglamentación o de formatos estandarizados no suspenderá la exigibilidad de estas obligaciones ni será causa de rechazo de los documentos por las autoridades de control urbano. El parágrafo 4 adicionado al artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 regirá desde la promulgación. Para las obras comprendidas en la fecha de corte del primer inciso se aplicarán las nuevas obligaciones contractuales y documentales de los artículos 8 a 14 y 16 a 17. Los proyectos radicados antes conservarán el régimen aplicable a su licencia, sin perjuicio de las normas vigentes sobre cambios sustanciales y de los controles ya exigibles. Las prórrogas, revalidaciones y modificaciones se regirán por sus disposiciones especiales; no podrán utilizarse para eludir obligaciones correspondientes a una nueva edificación o ampliación.

Los artículos 18 a 22 serán exigibles a partir de los veinticuatro (24) meses siguientes a la promulgación y no antes de seis (6) meses desde la publicación de la reglamentación pertinente. Los plazos de primera inspección de edificios existentes y de información se contarán desde esa exigibilidad.

El artículo 23 se aplicará a procesos de selección o mecanismos de ejecución cuya convocatoria o acto de apertura tenga lugar después de los doce (12) meses siguientes a la promulgación. No modificará automáticamente contratos en ejecución. Se conservan las exigencias de supervisión e interventoría que ya les sean aplicables.

Los artículos 15, 24, 25 y 27 se aplicarán desde la promulgación en lo relativo a organización, seguimiento y preparación. Las obligaciones sustantivas nuevas no se exigirán antes de los plazos que les correspondan.

La transición no suspende deberes existentes de seguridad, control de calidad, atención de emergencias, amparo o responsabilidad. Si vence el plazo de reglamentación sin que esta se expida, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio informará públicamente las causas, las actuaciones cumplidas y el cronograma de conclusión, y remitirá el informe a las comisiones competentes del Congreso. No podrá presentar como operativa una modalidad de inspección periódica que carezca de desarrollo técnico suficiente.

Artículo 27. Evaluación de cargas y resultados.

La reglamentación se acompañará de una memoria pública que compare costos y beneficios de las opciones de implementación y examine oferta profesional, laboratorios, capacidad territorial, efectos sobre la vivienda de interés social y prioritario y barreras para proyectos pequeños.

El análisis incluirá costos de supervisión, desplazamiento, revisión de diseños cuando se active por las normas aplicables, ensayos adicionales justificados, certificación y formalización, archivo, inspección de edificios existentes y actuación pública. Separará las obligaciones nuevas de las ya exigibles. No presumirá que los costos pueden atenderse sin recursos adicionales por el solo uso de medios existentes.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio publicará anualmente, dentro de sus

instrumentos de rendición de cuentas, los avances y la información disponible sobre costos, tiempos, cobertura y corrección de hallazgos. Al cumplirse tres (3) años de aplicación del nuevo régimen presentará a las comisiones constitucionales competentes del Congreso una evaluación de resultados y propuestas de ajuste. Identificará los períodos y territorios sin información suficiente. La evaluación examinará, con la información recolectada, si conviene ampliar, mantener o reducir los supuestos del parágrafo 5 del artículo 18 de la Ley 400 de 1997, en particular respecto de las edificaciones de tres (3) pisos no comprendidas en él y de los proyectos de su literal e), así como los intervalos de la inspección técnica de edificaciones.

La implementación presupuestal respetará las competencias legales, el Marco Fiscal de Mediano Plazo y las apropiaciones correspondientes. Esta disposición no reemplaza el análisis de impacto fiscal que debe acompañar el trámite legislativo.

Artículo 28. Vigencia y concordancias.

La presente ley rige a partir de su promulgación, con la exigibilidad y transición previstas en el artículo 26.

Adiciona los parágrafos 5 y 6 al artículo 18 de la Ley 400 de 1997; adiciona un inciso al parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997; adiciona el parágrafo 4 al artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, y numera como parágrafo 1 el parágrafo existente y adiciona un parágrafo 2 al artículo 8 de la Ley 1796 de 2016.

Las demás disposiciones de estas leyes y sus reglamentos conservarán vigencia en cuanto sean compatibles con la presente ley. No se derogan los artículos 19, 20 y 21 de la Ley 400 de 1997 ni se reducen las garantías y responsabilidades preexistentes.

De los honorables congresistas,

YAMIT NOÉ HURTADO NEIRA
Representante de la Cámara por Boyacá
Congreso de la República
Partido Alianza Verde

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. OBJETO DEL PROYECTO

El proyecto fortalece el control técnico de las edificaciones durante su construcción y a lo largo de su vida útil. Para ello da mayor independencia y trazabilidad a la supervisión técnica, extiende esa supervisión de manera gradual a edificios medianos, a construcciones con condiciones geotécnicas exigentes y a los proyectos de vivienda de uno y dos pisos que se construyen en serie para la venta, introduce una inspección técnica periódica para los edificios existentes de mayor riesgo y fija reglas de verificación para las obras de reconstrucción financiadas con recursos públicos.

La iniciativa no sustituye la Ley 400 de 1997 ni la Ley 1796 de 2016. Las complementa en puntos concretos, conserva las garantías que ya existen y se apoya en las instituciones vigentes, sin crear entidades, tributos ni fondos.

Para presentar sus fundamentos, esta exposición de motivos se organiza así: primero expone los problemas que justifican la iniciativa; luego describe el contenido del articulado y las medidas adoptadas para no encarecer de forma desproporcionada la construcción formal; después presenta la experiencia comparada, los fundamentos constitucionales y legales y la comisión competente; y finalmente incluye el análisis de impacto fiscal y las circunstancias que podrían generar conflictos de interés.

II. JUSTIFICACIÓN

1. El terremoto del 10 de agosto de 2026

El 10 de agosto de 2026 ocurrió un sismo de magnitud 7,4, de profundidad intermedia, con epicentro cerca de San José del Palmar, en el departamento del Chocó, según el Servicio Geológico Colombiano (SGC). De acuerdo con el balance de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD) del 22 de agosto de 2026, el evento dejó 329 personas fallecidas, cerca de 4.600 personas heridas, 33.374 viviendas destruidas, 176.890 viviendas averiadas y 553 edificaciones colapsadas en 16 departamentos y 481 municipios. Los departamentos más afectados fueron Valle del Cauca, Risaralda y Chocó.

Las primeras evaluaciones técnicas coinciden en que las edificaciones diseñadas y construidas conforme a la norma sismorresistente vigente tuvieron un buen comportamiento, mientras que las que colapsaron eran, en su mayoría, edificaciones antiguas, informales, modificadas sin control o construidas sin verificación técnica. En este sentido, el terremoto confirmó que el país cuenta con una norma técnica adecuada, pero no con un sistema que garantice su cumplimiento durante la obra y a lo largo de la vida útil de las edificaciones.

El riesgo, sin embargo, no se limita a los sismos. Los colapsos del edificio Space en Medellín, en 2013, con 12 víctimas, y del edificio Portales de Blas de Lezo II en Cartagena, en 2017, con 21 víctimas, ocurrieron sin que mediara un evento sísmico y obedecieron a deficiencias de diseño, de construcción o de control. En el caso Space, el Tribunal Administrativo de Antioquia declaró al municipio de Medellín solidariamente responsable por el 25 % de los perjuicios, al considerar que,

teniendo el deber de control, no advirtió los errores. Por esa razón el proyecto establece que la amenaza sísmica no será el único criterio para graduar la intensidad del control.

2. Conflicto de interés por integración vertical

Aunque la ley exige un supervisor técnico independiente, en la práctica el dueño, el promotor y el constructor suelen ser la misma sociedad o grupo económico. La Ley 1796 de 2016 exigió que el supervisor fuera independiente del constructor, pero dejó su contratación y su pago en manos del titular del proyecto. Por lo tanto, la independencia queda sujeta al contrato, a la oportunidad del pago y a la posibilidad de reemplazar al supervisor, o de forzar su renuncia, cuando rechaza un elemento mal ejecutado. Estas presiones comerciales desincentivan la rigurosidad técnica para no afectar los tiempos y costos del proyecto.

3. El umbral de exención por área

La supervisión técnica independiente es obligatoria en las edificaciones cuyo predio permita superar 2.000 metros cuadrados de área construida y en las de atención a la comunidad. Las edificaciones de menor escala, como edificios de cuatro o cinco pisos, bodegas o edificaciones de tres pisos con varios apartamentos para la venta o con sótanos y taludes en ladera, pueden levantarse sin que ningún profesional externo verifique la obra. Además, las viviendas de uno y dos pisos diseñadas conforme al Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente están excluidas de la supervisión aun cuando hacen parte de urbanizaciones de decenas o cientos de unidades destinadas a la venta. Su ejecución queda en manos de controles locales con capacidad limitada o de constructores sin verificación externa.

4. Naturaleza comercial y alcance limitado de las curadurías urbanas

Los curadores urbanos se financian con las expensas que pagan los solicitantes por cada trámite, un modelo que puede incentivar la velocidad sobre el rigor. Su función es documental: no realizan inspecciones físicas en obra ni auditan en campo la veracidad de los estudios de suelos o de los materiales. El control durante la construcción corresponde a las autoridades municipales y distritales, que con frecuencia carecen de personal técnico suficiente para ejercerlo. Así, entre la licencia y la entrega de la obra no existe una verificación pública sistemática de lo que efectivamente se construye.

5. Opacidad en la trazabilidad de los materiales

A falta de verificaciones independientes en obra, es frecuente que los ensayos de calidad de los insumos críticos, como la resistencia del concreto o las especificaciones del acero de refuerzo, dependan de los reportes que contrata y entrega el propio constructor. No existe una relación verificable entre el suministro, la muestra, el resultado del laboratorio y la zona de la estructura donde se utilizó el material. Tras el sismo de 2026, productores de acero y expertos señalaron la necesidad de reforzar los controles sobre los materiales.

6. Disolución de la responsabilidad jurídica y patrimonial

Muchas constructoras operan como sociedades de propósito específico, constituidas para un solo proyecto. Es importante mencionar que la Ley 1796 de

2016 y el Decreto 282 de 2019 ya obligan a amparar durante diez años los perjuicios patrimoniales por ruina en vivienda nueva, obligación que solo rige en todo el territorio para las licencias radicadas a partir del 1 de julio de 2025, conforme al Decreto 1617 de 2023. Sin embargo, cuando la sociedad se liquida, el comprador puede quedar sin información clara sobre quién responde, con qué mecanismo y cómo reclamar, y los recursos pueden distribuirse entre los asociados sin una reserva para las reclamaciones futuras.

7. Ausencia de inspección y mantenimiento posocupación

Una vez expedida la certificación técnica de ocupación, ninguna norma de carácter general exige volver a revisar el estado de un edificio. Las comunidades quedan desprotegidas frente al envejecimiento de las estructuras y frente a modificaciones informales, como sobrecargas o eliminación de muros, que pueden permanecer años sin diagnóstico. Incluso en las edificaciones indispensables los plazos se han ampliado en varias ocasiones. Para las instituciones prestadoras de servicios de salud, el plazo de reforzamiento estructural previsto en el parágrafo 2 del artículo 54 de la Ley 715 de 2001 se extendió hasta el 19 de diciembre de 2024 mediante la Resolución 2132 de 2021 del Ministerio de Salud y Protección Social. Vencido ese plazo, un proyecto de resolución publicado por el mismo Ministerio propone extenderlo hasta el 19 de diciembre de 2030 y reporta que, de 368 hospitales indispensables localizados en zonas de amenaza sísmica alta e intermedia, 196 (53 %) no contaban con ningún reforzamiento y 114 (31 %) solo con reforzamiento parcial.

8. Implementación incompleta de la Ley 1796 de 2016

El Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados (RUNPA), creado por el artículo 12 de esa ley, no ha entrado en funcionamiento y no se exige a los profesionales, según lo ha informado el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Por esa razón, el presente proyecto se diseñó para operar sin depender de ese registro.

III. CONTENIDO DEL ARTICULADO

El capítulo I fija el objeto y el ámbito de la ley, define los conceptos de hito de supervisión, plan de supervisión, no conformidad, inspección técnica de edificaciones y expediente técnico, y enuncia los principios que orientan su aplicación, entre ellos la proporcionalidad de las cargas.

El capítulo II amplía la supervisión técnica independiente a las edificaciones nuevas de cuatro o más pisos; a las de tres pisos que tengan cinco o más unidades privadas, que pertenezcan al grupo de uso II o que presenten sótanos, excavaciones profundas o condiciones de ladera que exijan obras de contención; y a los proyectos de cinco o más viviendas de uno y dos pisos del Título E destinadas a terceros. Las demás edificaciones de tres pisos deberán documentar su plan de control de calidad y contar con una constancia motivada del diseñador estructural y del ingeniero geotecnista sobre la necesidad de supervisión. El mismo capítulo habilita la supervisión itinerante para los proyectos pequeños de ocupación normal, regula la contratación del supervisor con pagos que no dependen del resultado de sus verificaciones, establece la responsabilidad solidaria de la persona jurídica

supervisora y su profesional responsable, y precisa el régimen de independencia, incluida la prohibición de vínculos con el director de la construcción y el residente de obra del mismo proyecto.

El capítulo III organiza el control durante la construcción. Ordena clasificar los hallazgos con soporte en la bitácora y en las actas de supervisión y reportar a la autoridad las no conformidades graves o no corregidas, exige un plan de supervisión con hitos que no se entienden aprobados por el silencio, dispone que la obra que oculte un hito o desconozca un rechazo no obtendrá la certificación técnica de ocupación mientras no se demuestre su conformidad, y regula la trazabilidad de materiales y ensayos, el expediente técnico de la edificación, la información previa al inicio de la obra y la priorización del control público según el riesgo.

El capítulo IV mejora la información que recibe el comprador sobre el amparo patrimonial y asegura la continuidad del mecanismo cuando la sociedad obligada se liquida o cambia de control. No crea responsabilidades automáticas para socios o matrices; remite a las reglas de la ley mercantil sobre la reserva para obligaciones condicionales y conserva las acciones existentes, incluida la responsabilidad de la matriz prevista en el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006.

El capítulo V introduce la inspección técnica de edificaciones para las edificaciones de los grupos de uso III y IV y para las de cinco o más pisos o de dos mil o más metros cuadrados. Fija intervalos máximos de cinco años para las edificaciones indispensables y de diez años para las demás, establece un calendario escalonado para los edificios existentes según su antigüedad, con prioridad para los construidos antes de los códigos de 1984 y 1997, y la integra con las evaluaciones que ya exige el artículo 54 de la Ley 400 de 1997, sin que la inspección pueda servir para aplazar esas evaluaciones.

El capítulo VI exige verificación técnica independiente en las obras permanentes de reconstrucción financiadas con recursos públicos después de un desastre, sin someter a autorización previa las acciones urgentes de rescate y estabilización.

El capítulo VII remite la responsabilidad profesional a los regímenes vigentes, fija un plazo de dieciocho meses para la reglamentación, establece una transición de veinticuatro meses, que se extiende a treinta y seis en los municipios de categorías cuarta, quinta y sexta sin curador urbano, y ordena una evaluación de costos y resultados a los tres años.

IV. MEDIDAS PARA PROTEGER LA ACTIVIDAD EDIFICADORA Y LA VIVIENDA

El proyecto busca mayor seguridad sin encarecer de manera desproporcionada la construcción formal. Un control demasiado costoso empujaría a los pequeños constructores hacia la informalidad, donde no existe control alguno, y produciría el efecto contrario al que se persigue. Por ello el articulado incorpora un conjunto de decisiones de diseño orientadas a contener los costos.

La ampliación de la supervisión no alcanza a la casa de tres pisos de uso propio, en terreno plano y con pocas unidades, que solo debe documentar su control de calidad. Tampoco alcanza a la vivienda de uno y dos pisos que una familia

construye para sí misma: la exclusión vigente del Título E se conserva, salvo en los proyectos de cinco o más viviendas destinadas a terceros, que coinciden con el umbral del amparo patrimonial del artículo 9 de la Ley 1796 de 2016. En esos proyectos se admite la supervisión itinerante con agrupación de unidades de diseño idéntico, lo que reduce el costo por vivienda sin omitir las verificaciones críticas de cada una.

Para los proyectos pequeños de ocupación normal se admite la supervisión itinerante, con visitas en los momentos críticos de la obra y sin presencia permanente. El proyecto no exige sorteo de supervisores, fiducia de honorarios, pólizas adicionales ni tasas de registro. Además, evita que la nueva supervisión active por sí sola la revisión independiente de diseños en los municipios sin curador urbano, y difiere la protocolización de la certificación técnica de ocupación hasta la primera venta cuando la edificación se construye para uso propio. La transición diferenciada da tiempo para que se forme la oferta de profesionales donde hoy es escasa.

En las edificaciones existentes, la inspección se concentra en los inmuebles de mayor consecuencia de falla, con intervalos de diez años salvo en las edificaciones indispensables, reconoce los estudios equivalentes ya realizados y se programa de manera plurianual en las entidades territoriales. Ninguna de estas medidas reduce los requisitos de diseño, las frecuencias de ensayo ni los estudios geotécnicos, y la condición de vivienda de interés social no exime del cumplimiento del Reglamento.

V. EXPERIENCIA COMPARADA

La inspección periódica de edificios existentes es una práctica consolidada en otros ordenamientos. En Hong Kong, desde 2012, los edificios privados de treinta o más años, con excepción de los residenciales de hasta tres pisos, deben inspeccionarse cada diez años. En el estado de Florida, después del colapso del edificio Champlain Towers South en Surfside en 2021, que dejó 98 víctimas, la Ley SB 4-D de 2022 exigió una inspección estructural a los edificios en condominio de tres o más pisos a los treinta años de su ocupación y en adelante cada diez años. La Ley SB 154 de 2023 eliminó la inspección automática a los veinticinco años para los edificios cercanos a la costa y facultó a las autoridades locales para exigirla cuando las condiciones ambientales lo justifiquen. En España, varias comunidades autónomas exigen la inspección técnica de edificios desde la Ley valenciana 6 de 1994.

En materia de protección del comprador, Francia estableció desde 1978, con la llamada Ley Spinetta, un seguro obligatorio de daños a la obra que financia la reparación antes de discutir responsabilidades. En el control durante la obra, la Ciudad de México conserva la libre contratación de los corresponsables en seguridad estructural, pero su Instituto para la Seguridad de las Construcciones fija aranceles, registra los contratos y controla el número de obras que cada profesional atiende de manera simultánea. El proyecto toma de estas experiencias el principio de controlar según el riesgo, sin trasladar ningún modelo de forma íntegra.

VI. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES

El proyecto desarrolla los artículos 2, 51, 58, 333 y 334 de la Constitución Política, que imponen a las autoridades la protección de la vida y los bienes de las personas, reconocen el derecho a la vivienda digna, atribuyen a la propiedad una función social y permiten a la ley delimitar la libertad económica por razones de interés social. El Congreso tiene competencia para expedirlo en virtud del artículo 150 de la Constitución, y la iniciativa no se encuentra entre las materias reservadas al Gobierno por el artículo 154, pues no modifica la estructura de la administración nacional, no crea entidades ni decreta exenciones tributarias.

En relación con el artículo 356 de la Constitución, modificado por el Acto Legislativo 03 de 2024, el proyecto no asigna competencias nuevas a las entidades territoriales. Las actuaciones previstas para las autoridades municipales y distritales se enmarcan en la función de control urbano que ya les atribuyen la Ley 388 de 1997, la Ley 1796 de 2016 y la Ley 1801 de 2016, y se ejercen con la capacidad institucional disponible. La inspección de las edificaciones públicas es un deber que corresponde a la entidad en su condición de propietaria del inmueble, se articula con la obligación preexistente del artículo 54 de la Ley 400 de 1997 y se programa dentro del Marco Fiscal de Mediano Plazo de cada entidad. Asimismo, el proyecto no concede beneficios sobre tributos territoriales, en respeto del artículo 294 de la Constitución.

En el plano legal, el proyecto modifica la Ley 400 de 1997 en sus artículos 15 y 18 y la Ley 1796 de 2016 en sus artículos 6 y 8, y se articula con la Ley 1523 de 2012 en materia de gestión del riesgo, con la Ley 1437 de 2011 en cuanto al término de respuesta de las autoridades, con la Ley 1116 de 2006 en materia de insolvencia y con la Ley 675 de 2001 en lo relativo a las funciones del administrador y de la asamblea en la propiedad horizontal.

VII. COMISIÓN COMPETENTE

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 3ª de 1992, corresponde a la Comisión Séptima Constitucional Permanente el conocimiento de los asuntos de vivienda. La Ley 1796 de 2016, que este proyecto modifica, se tramitó en esa comisión. Es importante mencionar que otras iniciativas que modificaban la Ley 400 de 1997, como el Proyecto de Ley 333 de 2024 Cámara, se tramitaron en la Comisión Sexta; corresponderá a la mesa directiva definir la comisión competente.

VIII. IMPACTO FISCAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, en los proyectos de ley que ordenen gasto público o concedan beneficios tributarios deberá hacerse explícito su impacto fiscal y establecerse su compatibilidad con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. En consecuencia, corresponde examinar si las disposiciones contenidas en la presente iniciativa generan obligaciones de gasto a cargo del Estado o comprometen recursos adicionales del Presupuesto General de la Nación.

> ***ARTÍCULO 7o. ANÁLISIS DEL IMPACTO FISCAL DE LAS NORMAS****. En todo momento,* ***el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley****, ordenanza o acuerdo,* ***que ordene gasto*** *o que otorgue beneficios tributarios,* ***deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo.***
> *Para estos propósitos,* ***deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos*** *y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo.*
> *(...)* **(Subrayado y negrilla fuera de texto)**

Sobre el particular, la Corte Constitucional, en la Sentencia C-866 de 2010, precisó el alcance del artículo 7 de la Ley 819 de 2003 y señaló que el análisis de impacto fiscal involucra al Congreso de la República y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, correspondiendo a este último, en razón de sus competencias y capacidades técnicas, aportar los elementos necesarios para determinar las consecuencias fiscales de las iniciativas legislativas:

> "(...) *es posible deducir las siguientes subreglas sobre el alcance del artículo 7o de la Ley 819 de 2003:*
>
> *i) Las obligaciones previstas en el artículo 7o de la Ley 819 de 2003 constituyen un parámetro de racionalidad legislativa, que cumple fines constitucionalmente relevantes como el orden de las finanzas públicas la estabilidad macroeconómica;*
>
> ***ii) El cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7o de la Ley 819 de 2003 corresponde al Congreso, pero principalmente al Ministro de Hacienda y Crédito Público, en tanto que 'es el que cuenta con los datos, los equipos de funcionarios y la experticia en materia económica.*** *Por lo tanto, en el caso de que los congresistas tramiten un proyecto incorporando estimativos erróneos sobre el impacto fiscal, sobre la manera de atender esos nuevos gastos o sobre la compatibilidad del proyecto con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, le corresponde al Ministro de Hacienda intervenir en el proceso legislativo para ilustrar al Congreso acerca de las consecuencias económicas del proyecto';*
>
> *iii) En caso de que el Ministro de Hacienda y Crédito Público no intervenga en el proceso legislativo u omita conceptuar sobre la viabilidad económica del proyecto, no lo vicia de inconstitucionalidad puesto que este requisito no puede entenderse como un poder de veto sobre la actuación del Congreso o una barrera para que el legislador ejerza su función legislativa, lo cual 'se muestra incompatible con el balance entre los poderes públicos y el principio democrático'; y*
>
> ***iv) El informe presentado por el Ministro de Hacienda y Crédito Público no obliga a las células legislativas a acoger su posición; sin embargo, sí***

> ***genera una obligación en cabeza del Congreso de valorarlo y analizarlo***. *Solo así se garantiza una debida colaboración entre las ramas del poder público y se armoniza el principio democrático con la estabilidad macroeconómica* (...)".

De igual manera, la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1250 de 2001, ha reconocido que el Congreso de la República puede autorizar gastos mediante ley, sin que ello implique, por sí mismo, la incorporación automática de las respectivas apropiaciones en el Presupuesto General de la Nación. La ejecución de tales autorizaciones se encuentra sujeta a las competencias constitucionales del Gobierno Nacional en materia presupuestal, a la disponibilidad de recursos y a las reglas establecidas en el ordenamiento jurídico.

> *"En consecuencia, corresponde al Congreso, en su condición de órgano de representación popular, decretar, por medio de la ley, los gastos que considere convenientes para el cumplimiento de los cometidos estatales.*
>
> *No obstante,* ***el artículo 154 de la Constitución reserva para el Ejecutivo la iniciativa en materia presupuestaria. Ello quiere decir que las leyes que decretan gasto son una simple autorización, en virtud de la cual, tales gastos podrán ser incorporados en una ley de presupuesto****, si así lo propone luego el Gobierno.*
>
> *Lo anterior porque, al decir del artículo 346 Superior, corresponde al Gobierno formular el presupuesto de rentas y ley apropiaciones, en el cual sólo se podrán incorporar partidas que correspondan a créditos judicialmente reconocidos, a gastos decretados conforme a las leyes anteriores, a gastos propuestos por el Gobierno para atender debidamente el funcionamiento de las ramas del poder público y el servicio de la deuda, y los destinados a dar cumplimiento al Plan Nacional de Desarrollo.*
>
> *Con arreglo a estas competencias, el artículo 39 del Estatuto Orgánico del Presupuesto –Decreto 111 de 1996-, preceptúa que "Los gastos autorizados por leyes preexistentes a la presentación del proyecto anual del presupuesto general de la Nación, serán incorporados a éste, de acuerdo con la disponibilidad de recursos, y las prioridades del Gobierno, si corresponden a funciones de órganos del nivel nacional y guardan concordancia con el Plan Nacional de Inversiones, e igualmente, las apropiaciones a las cuales se refiere el parágrafo único del artículo 21 de la Ley 60 de 1993".* ***(Subrayado fuera de texto)***

El proyecto no crea entidades, cargos, fondos, subsidios ni beneficios tributarios, y sus costos públicos se concentran en las actividades que se describen a continuación.

Entidad	Actividad	Artículos	Naturaleza del gasto
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y	Reglamentación, memoria de costos, informes anuales y	25, 26 y 27	Funcionamiento ordinario, dentro de la función existente de

Comisión Asesora Permanente	evaluación a tres años		reglamentar la Ley 400 de 1997
Municipios y distritos	Recepción de avisos y reportes, priorización de visitas y muestreo facultativo de expedientes	10, 14 y 15	Control urbano existente, ejercido con la capacidad institucional disponible
Entidades públicas propietarias	Inspección técnica de sus edificaciones de los grupos III y IV no cubiertas por estudios vigentes	18, 19 y 21	Deber de propietario articulado con el artículo 54 de la Ley 400 de 1997, con programación plurianual
Superintendencia de Notariado y Registro	Indicadores sobre curadores urbanos en la rendición de cuentas	15	Función existente de vigilancia
Entidades ejecutoras de reconstrucción	Verificación técnica independiente de las obras	23	Costo incorporado al presupuesto de cada proyecto

IX. CIRCUNSTANCIAS QUE PODRÍAN GENERAR CONFLICTOS DE INTERÉS

El artículo 182 de la Constitución Política de Colombia dispone que los congresistas deberán poner en conocimiento de la respectiva Cámara las situaciones de carácter moral o económico que los inhiban para participar en el trámite de los asuntos sometidos a su consideración, y que la Ley determinará lo relacionado con los conflictos de intereses y las recusaciones.

En consecuencia, el artículo 286 de la Ley 5 de 1992, modificado por la Ley 2033 de 2009, definió lo relativo al Régimen de Conflicto de Interés de los Congresistas, en ese sentido dispuso:

> *"(...) Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.*
>
> *a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.*
>
> *b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.*

c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil."

Por otra parte, la Ley precitada también define las circunstancias bajo las cuales se entiende que no hay conflicto de interés para los congresistas, en ese sentido se dispuso:

"Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.
b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.

c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.

d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.

f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos.

PARÁGRAFO 1o. Entiéndase por conflicto de interés moral aquel que presentan los congresistas cuando por razones de conciencia se quieran apartar de la discusión y votación del proyecto.

PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de funciones judiciales, disciplinarias o fiscales de los congresistas, sobre conflicto de interés se aplicará la norma especial que rige ese tipo de investigación.

PARÁGRAFO 3o. Igualmente se aplicará el régimen de conflicto de intereses para todos y cada uno de los actores que presenten, discutan o participen de cualquier iniciativa legislativa, conforme al artículo 140 de la Ley 5 de 1992."

Sobre el conflicto de interés el Consejo de Estado en se ha pronunciado en

Sentencia del año 2022[1], estableciendo que:

> *"Siempre que se produzca un resultado provechoso por el simple ejercicio de una función oficial, que convenga al agente o a otra persona allegada, en el orden moral o material, surgirá un conflicto de intereses. Si la ley protege el interés, será lícito; pero si se persigue con fines personales, particulares, que sobrepasen el interés social, será ilícito"*

También el Consejo de Estado el año 2010[2] sobre el conflicto de interés se conceptuó:

> *"La institución del conflicto de intereses apunta a trazar un límite entre el ejercicio legítimo de la función legislativa y el aprovechamiento de esta función por parte del congresista para obtener beneficios personales o en favor de aquellas personas allegadas que determina la ley. Así las cosas, no se presenta conflicto entre el interés personal del congresista y el interés general cuando la ley tiene por destinataria a la generalidad de la sociedad, en abstracto, hipótesis en la cual quedan incluidos los amplios sectores sociales que son objeto de determinadas leyes, como por ejemplo las minorías étnicas o culturales, las profesiones, los contribuyentes o, como el caso que nos ocupa, las víctimas de la violencia en Colombia.*
>
> *No sería razonable, por consiguiente, afirmar que por el hecho de ser abogado un congresista estaría impedido para participar en la aprobación de una ley que expida el estatuto de esa profesión; que por ser indígena estaría impedido para participar en el trámite de la ley orgánica que reglamente las entidades territoriales indígenas; que por ser propietario estaría impedido para intervenir en la discusión de una ley sobre impuesto predial; o que por encajar en la definición legal de víctima del conflicto estaría impedido para intervenir en los debates a un proyecto de ley que establece de manera general las reglas de resarcimiento a las víctimas de la violencia en Colombia. En todos estos casos, ciertamente, podría el congresista derivar de la ley en cuya discusión interviene un beneficio personal, pero no por la circunstancia de ser miembro del Congreso ni porque la ley se dirija a un grupo de personas tan restringido y exclusivo (y por tanto excluyente) que convierta al congresista en un destinatario predilecto. En los anteriores ejemplos las leyes no se dirigen a todos los colombianos sino a grupos muy significativos: los abogados, los indígenas, los propietarios de inmuebles, las víctimas del conflicto. No todos los congresistas forman parte necesariamente de estos grupos, pero por la amplitud social de dichos sectores en la nación y la generalidad de las*

---

[1] COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO. SALA PLENA. Sentencia, Radicación número: expediente 11001-03-15-000-2002-0447-01 (03 de septiembre de 2002). Consejero Ponente: Roberto Medina Lopez.

[2] COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL, Concepto, Radicación número: 2042 (21 de octubre de 2010). Consejero Ponente: Augusto Hernández Becerra.

prescripciones de la ley a ellos dirigida, normalmente algunos de los congresistas podrían quedar incluidos. Pues bien, en estos casos no cabe la figura de conflicto de intereses, pues a pesar de que un congresista podría convertirse en destinatario de alguna de las disposiciones legales, tal hecho no obedece a que la ley busque favorecerlo directa, exclusiva y especialmente. "

En consecuencia, se considera que la Ley y la jurisprudencia han dado los criterios orientadores que determinan circunstancias en las cuales se podría estar incurso en un conflicto de interés. Para lo cual será necesario que respecto del asunto objeto de conocimiento de parte del congresista (discusión o votación) se reporte un beneficio en el que concurran tres características simultáneas, a saber, ser actual, particular y directo. Define la Ley también las circunstancias bajo las cuales se considera que no existe un conflicto de interés, en esa medida, se señala que aun cuando el congresista pueda reportar un beneficio, pero este se funde en el interés general, en el interés de sus electores, se dará lugar a que no exista tal conflicto.
Ahora bien, frente al contenido específico de la presente iniciativa, no se advierte que su discusión o aprobación pueda generar un beneficio particular, actual y directo para el congresista autor o para las personas respecto de las cuales la ley establece un vínculo relevante para efectos del conflicto de intereses. Las disposiciones propuestas tienen un carácter general.

Se advierte frente a los demás congresistas, que el proyecto podría configurar un conflicto de interés el congresista que participe de la discusión y votación del proyecto, su cónyuge o compañero permanente, o sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, sean socios, administradores o beneficiarios reales de empresas constructoras, promotoras o fiduciarias inmobiliarias, de firmas de supervisión técnica, interventoría o diseño estructural, de laboratorios de ensayo de materiales o de entidades que otorguen amparos patrimoniales, o cuando ejerzan como curadores urbanos.

Esta descripción no exime al congresista de identificar otras causales que pudieran configurarse en su caso particular, conforme al artículo 286 de la Ley 5ª de 1992.

REFERENCIAS

1. Ley 400 de 1997, por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes. Diario Oficial 43.113 de 25 de agosto de 1997.
2. Ley 1796 de 2016, por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda y el incremento de la seguridad de las edificaciones. Diario Oficial 49.933 de 13 de julio de 2016.
3. Acto Legislativo 03 de 2024, por el cual se modifican los artículos 356 y 357 de la Constitución Política.
4. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Concepto 2022EE0008686, sobre el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados.
5. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Concepto 2021EE0037190, sobre la supervisión técnica de edificaciones de atención a la comunidad.
6. Decretos 282 de 2019, 1606 de 2022 y 1617 de 2023, sobre el amparo de perjuicios patrimoniales al comprador de vivienda nueva.
7. Ley 715 de 2001, artículo 54, parágrafo 2.
8. Ministerio de Salud y Protección Social. Resolución 2132 de 2021, que modifica la Resolución 5381 de 2013. Diario Oficial 51.894 de 20 de diciembre de 2021.
9. Ministerio de Salud y Protección Social. Proyecto de resolución que modifica la Resolución 5381 de 2013 (plazo de reforzamiento estructural hasta 2030), publicado para comentarios.
10. Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres. Balance del sismo del 10 de agosto de 2026, con corte al 22 de agosto de 2026.
11. Servicio Geológico Colombiano. Boletín del sismo del 10 de agosto de 2026.
12. Tribunal Administrativo de Antioquia. Sentencia sobre el colapso del edificio Space, 2022.
13. Gobierno de la Región Administrativa Especial de Hong Kong. Mandatory Building Inspection Scheme, 2012.
14. Estado de Florida. Senate Bill 4-D, 2022, y Senate Bill 154, 2023.
15. República Francesa. Ley 78-12 de 1978 (Ley Spinetta).
16. Ciudad de México. Ley del Instituto para la Seguridad de las Construcciones.
17. Corte Constitucional. Sentencia C-502 de 2007.