

	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	Versión: 2.0
		Fecha: 13/08/2015
		Código: NMV-F-01

<b>Tipo de proyecto normativo:</b> (Marque con una X)	<b>Decreto</b>	<b>X</b>
	<b>Resolución</b>	
	<b>Otro - ¿Cuál?</b>	
<i>"Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite, y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos"</i>		

## ESTUDIO DE IMPACTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA<sup>1</sup>

<p><b>1. Antecedentes, razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición</b></p> <p>Mediante la expedición de la Ley 1796 de 2016 se modificaron algunas disposiciones de la Ley 400 de 1997 con el objeto de garantizar en mayor medida la seguridad de las edificaciones que en adelante se construyan. Esto, disponiendo mecanismos para involucrar una mayor cantidad de personas en la revisión de los diseños y la supervisión técnica de la ejecución de la obra, en los casos en que los proyectos de construcción reporten un metraje igual o mayor a 2.000 metros cuadrados. Así mismo, introdujo definiciones, mecanismos y obligaciones en cabeza de los constructores que demandan cierta armonización por parte del marco normativo preexistente.</p> <p>En relación a la revisión de los diseños estructurales, con la modificación del artículo 15 de la Ley 400 de 1997 por parte del artículo 3º de la Ley 1796 de 2016, se contempló que aquellos proyectos que cuenten con al menos 2.000 m<sup>2</sup> de área construida o con la posibilidad de alcanzarlos mediante ampliaciones, deben contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional particular, sin excepción.</p> <p>En virtud de esta modificación, los revisores independientes deberán certificar el cabal ejercicio de sus funciones para poder proceder a radicar solicitud de expedición de licencia urbanística, y de igual forma deberán hacerlo en relación con las modificaciones que se realicen a propósito de las actas de observaciones que se emitan.</p> <p>Para el desarrollo de estas labores de revisión, la Ley 1796 de 2016 permite a los curadores facultades extraordinarias de revisión de diseños sobre proyectos ubicados en municipios ajenos a sus respectivas jurisdicciones, siempre que en estos no se haya adoptado la figura del curador urbano, que tales proyectos deban contar con una supervisión técnica, y que las curadurías que procedan a ejercer estas funciones extraordinarias se encuentren en el municipio más cercano del mismo departamento. Frente a esto, se hace necesaria la expedición de una reglamentación sobre estos aspectos puntuales que, entre otros, señale que la revisión independiente de diseños estructurales en los términos expuestos por el artículo 3 de esta Ley no exime a los curadores de realizar sus funciones de revisión, y que por estos motivos no será procedente ningún tipo de</p>
---

<sup>1</sup> El contenido de este documento incluye los requerimientos de la etapa previa, de que trata el Anexo a que hace referencia el Decreto 1081 de 2015, en lo relacionado con las directrices generales de técnica normativa.

descuento si el titular aporta una revisión ejecutada por terceros.

Ahora bien, con la modificación del artículo 18 de la Ley 400 de 1997 por parte del artículo 4º de la Ley 1796 de 2016, la supervisión técnica independiente se hace obligatoria para aquellas edificaciones que alcancen o puedan llegar a alcanzar mediante ampliaciones los 2.000 m2 de área construida, así como aquellas que por su complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados requieran de dicha labor. Para estos efectos, la Ley 1796 de 2016 señaló que los supervisores técnicos independientes deberán contar con la colaboración del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, puntos que deberán ser considerados en el articulado del Decreto 1077 de 2015.

Así, a raíz de esta obligatoriedad de ejecutar una supervisión independiente, resulta adecuado exigir la firma de quien desarrolle esta función sobre las copias de la memoria de los cálculos y planos estructurales en caso de solicitarse licencia de construcción.

Además, también se debe resaltar que la Ley 1796 de 2016 creó la Certificación Técnica de Ocupación, la cual será expedida bajo la gravedad de juramento por el supervisor técnico independiente, una vez concluidas las obras de cimentación y estructura aprobadas en la respectiva licencia y previo a la ocupación de la nueva edificación. En esta se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente y aprobadas en la respectiva licencia.

En estos términos, será necesario desarrollar una reglamentación sobre estas funciones de supervisión en orden a darle alcance y modificar ciertos aspectos del actual certificado técnico de ocupación con el objeto de conseguir diferenciarlo de la nueva Certificación Técnica de Ocupación.

En suma, con la creación de la Certificación Técnica de Ocupación, la revisión independiente y la supervisión técnica, resulta necesario ajustar lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015 en relación con los procedimientos y requisitos del proceso de licenciamiento urbanístico, además de las obligaciones en cabeza de los titulares de licencias urbanísticas.

Por todas estas razones, también se hace pertinente adecuar lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 en lo concerniente a los documentos adicionales que deberán presentar quienes soliciten licencias de construcción de categoría II Media Complejidad que tengan 2.000 metros cuadrados de área construida.

Ahora bien, la Ley 1796 exige la creación de regímenes de transición que permita posteriormente dar plena aplicación a su contenido. En este sentido, se amerita generar disposiciones que tengan aplicación mientras se crea el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados, y otras que ofrezcan una transición en lo relacionado con los procesos de selección de los Curadores Urbanos.

Por otro lado, con el ánimo de evitar confusiones en las normas vigentes contenidas en el Decreto 1077 de 2015, este Ministerio considera necesario especificar que en caso de actuar mediante apoderado o mandatario será necesario presentar poder debidamente otorgado ante notario o juez de la república; ajustar la definición de licencia urbanística del Decreto 1077 de 2015 a lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016; unificar los términos de concertación ambiental de los planes parciales que se contemplan en dicho Decreto; eliminar incongruencias en los términos para resolver las solicitudes de revalidación; y especificar algunos aspectos que deberán contener los planos topográficos aportados al solicitar licencias de urbanización.

Así mismo, este Ministerio encuentra adecuado permitir una prórroga para la ejecución de obras de reforzamiento en caso de presentarse acto de reconocimiento; restringir el derecho a licencia de construcción a quienes ostenten licencias de urbanización en modalidad de desarrollo; aclarar que la licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo no será necesaria para realizar englobes y que no permite la redistribución de espacios públicos; indicar un plazo y una forma adecuada de dar cumplimiento a lo previsto por el anterior párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 mientras se designa el nuevo profesional correspondiente; y precisar el alcance de los peritajes técnicos.

Pasando a otros aspectos, resulta necesario dar alcance al anterior contenido del párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, que disponía la obligación de los profesionales que realizan las labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, diseño de elementos no estructurales, revisión de diseños y de estudios y supervisión técnica de informar al curador en caso de retirarse del proyecto. Para lo cual es pertinente que a las solicitudes de licencia se adjunte copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística, y copia de las certificaciones que acrediten su idoneidad y experiencia.

A partir de la necesidad de asegurar el cumplimiento del marco normativo sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad, es importante crear disposiciones que refuercen la aplicación de estas normas.

En vista de lo dispuesto por la Ley 1801 de 2016, que realiza algunas modificaciones respecto a la forma como los alcaldes desarrollarán el control urbano, es necesario ajustar los aspectos del Decreto 1077 de 2015 que abordan estos mismos puntos.

Finalmente, es pertinente armonizar el contenido del Decreto 1077 de 2015 con los recientes fallos de la Corte Constitucional y el Consejo de Estado. En efecto, tratándose de las facultades de legalización de asentamientos de vivienda de interés social de los municipios, debía suprimirse la fecha que limitaba el ejercicio de estas facultades a las autoridades correspondientes, por resultar inconstitucional de acuerdo a lo previsto por la Corte Constitucional en la sentencia C-1189 de 2008. De igual forma, se requiere dar cumplimiento a la sentencia de Nulidad Simple No. 11001032500020100021300, Sección Segunda, del Consejo de Estado, de fecha 30 de marzo de 2017, mediante la cual se declaró la nulidad de los artículos 96, 98 y 99 relacionados con la evaluación anual del servicio y la calificación del desempeño de los curadores urbanos en los municipios y distritos, así como la nulidad de las expresiones "*en las bases del concurso*" del inciso 2, párrafo 1 del artículo 81,; y "*en el cargo que ejercen*" del párrafo del artículo 82, del entonces Decreto 1469 de 2010, hoy Decreto 1077 de 2015.

A partir de todo lo anterior se observa que las medidas introducidas a través de la Ley 1796 que ahora se describen demandan una reglamentación en los procedimientos que se siguen para la expedición de licencias de construcción, y los requisitos que se deben acatar para proceder a la entrega de viviendas nuevas.

Debe resaltarse que algunos aspectos de la Ley 1796 de 2016 no tendrán aplicación hasta tanto no se expida una reglamentación por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio. En efecto, la circular con radicado 2016EE0075448 de esta entidad impone un régimen de transición sobre la aplicación de esta Ley, indicando que algunos aspectos sólo serán aplicables una vez se emita una reglamentación.

## **2. Impactos esperados**

Con la expedición del presente decreto, se espera que las futuras edificaciones sean sometidas a una serie de controles por parte de los profesionales que intervienen en el proceso constructivo para garantizar y asegurar la estabilidad de la obra. Esto, en la medida en que se armonizará el

marco normativo preexistente a los nuevos parámetros establecidos por la Ley 1796, posibilitando así la aplicación de la misma.

Por lo anterior, se propone modificar parcialmente el contenido del Decreto 1077 de 2015, adoptando las exigencias y requerimientos establecidos por la Ley 1796 de 2016 modificatoria de la Ley 400 de 1997, en cuanto a la revisión de diseños estructurales, supervisión técnica independiente y certificación técnica de ocupación, además de otros aspectos propios del trámite de licenciamiento.

Así mismo, se busca armonizar el contenido del Decreto 1077 de 2015 a lo dispuesto por la reciente jurisprudencia y la Ley 1801 de 2016, así como corregir incongruencias contenidas en el mismo instrumento normativo que ahora se modifica.

### **2.1. Oportunidad del proyecto**

Con la expedición del presente decreto reglamentario se busca promover el incremento de la seguridad de las edificaciones y actualizar los procedimientos que permitirán este objetivo. Para estos efectos, el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 45 de la Ley 400 de 1997 otorgan competencia al Gobierno Nacional en este sentido.

### **2.2. Impacto jurídico**

Con la expedición del presente Decreto modificatorio del Decreto 1077 de 2015, se da un efectivo cumplimiento a la Ley 1796 de 2016 *“Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”*, en la que se efectúan algunas modificaciones a la Ley 400 de 1997.

Mediante la potestad reglamentaria y conforme al artículo 45 de la Ley 400 de 1997, el Gobierno Nacional expide los decretos reglamentarios necesarios para establecer los requisitos de carácter técnico y científico que resulten pertinentes para cumplir con el objeto de las normas sobre construcción sismo resistente.

De igual forma, permite a los curadores urbanos, autoridades municipales o distritales encargadas de la expedición de licencias urbanísticas y profesionales que intervienen en el desarrollo del proceso constructivo de una edificación, tener claridad sobre el cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016, en cuanto al incremento de la seguridad de las edificaciones.

Así mismo, con la modificación del Decreto 1077 de 2015 se brinda claridad en la interpretación y aplicación de las nuevas medidas para la seguridad de las edificaciones previstas en la Ley 1796 de 2016, la Ley 1801 de 2016 y la jurisprudencia de la Corte Constitucional y el Consejo de Estado.

### **2.3. Impacto económico**

Esta medida impactará directamente al sector de la construcción al generar mayores controles en el desarrollo del proceso constructivo, por lo que se generarán mayores gastos por parte de los constructores, especialmente en la labores de revisión de los diseños estructurales y supervisión técnica independiente. Así, puede esperarse un incremento en los precios de vivienda.

No obstante, cabe resaltar que estos mayores gastos son inevitables por el contenido mismo de la Ley que ahora se reglamenta. En efecto, esta reglamentación únicamente realizará los ajustes

que permitan la aplicación de la Ley 1796, sin extender el alcance de esta Ley.			
<b>2.4. Impacto presupuestal</b>			
El presente proyecto normativo no requiere financiación.			
<b>2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural</b>			
No se requiere la elaboración de un estudio de impacto ambiental y ecológico, ni de afectación sobre el patrimonio cultural de la Nación.			
<b>3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios</b>			
<b>3.1. Ámbito de aplicación</b>			
El ámbito de aplicación del presente decreto es de nivel nacional.			
<b>3.2. Sujetos Beneficiarios</b>			
Titulares de licencias urbanísticas, curadores urbanos o autoridades municipales o distritales encargadas de la expedición de licencias urbanísticas, compradores de vivienda, constructores y profesionales que realizan las labores previstas en la Ley 400 de 1997.			
<b>4. Viabilidad jurídica</b>			
1. Normas que otorgan la competencia para la expedición del Decreto.			
1.1 La Constitución Política.			
Artículo 189. "Corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa: (...) 11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes."			
La potestad reglamentaria es una facultad constitucional propia del Presidente de la República que lo autoriza para expedir normas de carácter general destinadas a la ejecución y cumplimiento de la ley. Esta potestad se caracteriza por ser una atribución constitucional inalienable, intransferible, inagotable, pues no tiene plazo y puede ejercerse en cualquier tiempo, e irrenunciable, porque es un atributo indispensable para que la Administración cumpla con su función de ejecutar la ley.			
Esta potestad, a través de la cual se desarrollan las reglas y principios fijados en la ley que permiten su aplicación, en ningún caso puede modificar, ampliar o restringir la ley en cuanto a su contenido o alcance.			
1.2 La Ley 400 de 1997.			
El artículo 45 de la Ley 400 de 1997, dispone: " <i>El Gobierno Nacional deberá expedir los decretos reglamentarios que establezcan los requisitos de carácter técnico y científico que resulten pertinentes para cumplir con el objeto de la presente ley (...)</i> "			
2. Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.			
	Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia

a) Deroga			
b) Modifica o Adiciona	Decreto 1077 de 2015	Mayo 26 de 2015	Disposición vigente
c) Sustituye			

3. Disposiciones que modifica y adiciona el Decreto.

Con la expedición del Decreto "Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10", se modifican algunas secciones de la NSR-10, en especial el Título I sobre "Supervisión Técnica", se adicionan los Apéndices A-5 y A-6 al Título A sobre "Requisitos generales de diseño y construcción sismo resistente" y se corrigen algunos errores mecanográficos identificados en la NSR-10.

## **5. Consulta previa y publicidad**

### **5.1. Consulta Previa**

El proyecto de Decreto no es una decisión administrativa sujeta a las condiciones de la Ley 21 de 1991 en materia de consulta previa.

### **5.2. Publicidad**

Se anexa constancia de publicación.

## **6. Coordinación**

El proyecto de Decreto no impacta o comprende materias propias de ministerios o departamentos administrativos diferentes al que ha tomado la iniciativa de elaboración.

## **7. Otros**

El Decreto no incide sobre la libre competencia, por lo que no se diligencia el anexo 1 – relacionado con el Cuestionario de la Superintendencia de Industria y Comercio de acuerdo con lo establecido en la Resolución 44649 de 2010.

Los responsables designados para la elaboración del proyecto normativo son Rodolfo Beltrán Cubillos – Director de Espacio Urbano y Territorial y Diana María Cuadros Calderón – Subdirectora de Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial y se contó con el apoyo de, Camilo González, Clara Giner, Karina Jaimes, Juliana Restrepo, Carolina Fernández y Catalina Hernández.

Cordialmente,

**RODOLFO ORLANDO BELTRÁN CUBILLOS**

Director de Espacio Urbano y Territorial