

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Decreto 1727 de 2021. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

### Se dictan disposiciones relacionadas con la conexión de redes de recolección a las plantas de tratamiento de aguas residuales

Decreto 1745 de 2021. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 3

### Se reglamenta el uso de la firma electrónica y digital como una herramienta para facilitar la innovación y la transformación digital

Decreto 1789 de 2021. Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 4

## NORMATIVIDAD VIGENTE

### Cobertura de la tasa de interés diferenciada del programa FRECH NO VIS en viviendas nuevas que incorporen requisitos de sostenibilidad

#### DECRETO 1727 DE 2021. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

El Decreto 1727 de 2021, tiene por objeto promover la adquisición de edificaciones de tipo residencial para el segmento No VIS que incluyan requisitos de sostenibilidad en la construcción de vivienda nueva, mediante una cobertura de tasa de interés diferenciada para este tipo de edificaciones.

Así las cosas, tratándose de esta cobertura, para la adquisición de viviendas nuevas que incorporen requisitos de sostenibilidad, la cobertura equivaldrá a un monto máximo mensual en pesos resultante de dividir cincuenta y dos (52) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito de vivienda o del inicio del contrato de leasing habitacional, entre ochenta y cuatro (84) mensualidades. Los requisitos de sostenibilidad



nibilidad estarán definidos conforme los lineamientos y criterios técnicos que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La cobertura estará disponible para los créditos de vivienda que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 10 de febrero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022.

El deudor o locatario deberá aportar los documentos que acrediten que la vivienda cumple con los requisitos de construcción sostenible, conforme lo establecido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Finalmente, se establece que, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberá señalar la forma como los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar verificarán los requisitos.

## Se dictan disposiciones relacionadas con la conexión de redes de recolección a las plantas de tratamiento de aguas residuales

### DECRETO 1745 DE 2021. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

El objeto de la norma es establecer las condiciones generales de la conexión por parte de los prestadores de la actividad complementaria de tratamiento de aguas residuales a las redes de recolección de los otros prestadores del servicio público domiciliario de alcantarillado.

Los prestadores de la actividad complementaria de tratamiento de aguas residuales que pretendan la conexión a las redes de recolección del servicio público domiciliario de alcantarillado de otros prestadores, establecerán de común acuerdo las condiciones generales para la conexión, y la forma de facturar esta actividad en la tarifa a los usuarios, acorde a las disposiciones que establezca la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico (CRA).

La conexión solo procederá siempre que la solución represente menores costos de operación, administración, mantenimiento e inversión a los que pueda presentar el prestador del servicio de alcantarillado.



Los prestadores del servicio público de alcantarillado deberán ajustar, en caso de que proceda, su Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV).

En caso de que no exista consenso entre los prestadores, el prestador de la actividad complementaria de tratamiento de aguas residuales que pretenda la imposición de la conexión de la Planta Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) con las redes de recolección del prestador del servicio público de alcantarillado podrá solicitar a la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico (CRA), la imposición de la misma, siempre que demuestre que la solución representa menores costos de operación, administración, mantenimiento e inversión a los que puede presentar el prestador del servicio de alcantarillado y que cuenta con la capacidad técnica y con los permisos de la autoridad ambiental correspondiente, y en concordancia con el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) del que es responsable el prestador.

## Se reglamenta el uso de la firma electrónica y digital como una herramienta para facilitar la innovación y la transformación digital

### DECRETO 1789 DE 2021. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO.

Los servicios ciudadanos digitales son un nuevo desarrollo tecnológico enfocado en la transformación digital de la administración pública y en la innovación, por lo que es necesario reglamentar el uso de las firmas electrónicas y digitales generadas en el marco del Servicio de Autenticación Digital, de forma que contribuyan a la facilitación de las relaciones entre el Estado y los particulares.

En concordancia con lo anterior, en el proceso de transformación digital, los servidores públicos, los particulares que cumplen funciones públicas o administrativas, respecto de estas, podrán utilizarán firmas electrónicas o digitales en el ejercicio de la actividad pública, para lo cual deberán seguir las siguientes disposiciones:

- Las autoridades determinarán el grado de confianza (muy alto, alto, medio y bajo) requerido para el proceso en el que se van a implementar las firmas electrónicas o digitales, de acuerdo con lo señalado en el Decreto 1078 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, y los lineamientos impartidos por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunica-



Foto: Freepik.es

ciones, así como las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

- Las firmas electrónicas vinculadas al mecanismo de autenticación de grado de confianza medio y alto podrán ser suministradas por los prestadores de Servicios Ciudadanos Digitales o por las entidades de certificación digital en los términos regulados por la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.
- Las firmas digitales vinculadas al mecanismo de autenticación de grado alto de los Servicios Ciudadanos Digitales deberán ser suministradas en los términos señalados en la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.
- Las firmas electrónicas vinculadas al mecanismo de autenticación muy alto de los Servicios Ciudadanos Digitales deberán seguir los mecanismos y disposiciones que establezca la Registraduría Nacional del Estado Civil en el marco de sus funciones.

La vinculación al mecanismo de autenticación se regirá por las disposiciones que para tal efecto contiene el Decreto 1078 de 2015 y los lineamientos impartidos por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, así como las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

## Nuevas disposiciones en relación a las expensas por trámites ante los curadores urbanos



Foto: Freepik.es

### DECRETO 1890 DE 2021. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

En atención a que el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 establece que a partir del 1° de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (smmlv), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), fue expido el Decreto 1890 de 2021.

Así las cosas, con la normativa se indica que, los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = (Cf \times i \times m) + (Cv \times i \times j \times m)$$

Donde E expresa el valor total de la expensa; Cf corresponde al cargo fijo; Cv corresponde al cargo variable; i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, m expresa el factor de municipio en función del tamaño del mercado y la categorización presupuestal de los municipios y distritos, y j es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

- La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo fijo (Cf) será igual a 10,01 Unidad de Valor Tributario -UVT.
- La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo variable (Cv) será igual a 20,02 Unidad de Valor Tributario -UVT.
- Factor i por estrato de vivienda y categoría de usos:

Vivienda					
1	2	3	4	5	6
0.5	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5

Otros usos			
Q	Institucional	Comercio	Industrial
1 a 300	2.9	2.9	2.9
301 a 1000	3.2	3.2	3.2
Más de 1001	4	4	4

Donde Q expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.



- Factor j para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades:
  - ✓ De construcción para proyectos iguales o menores a 100 m<sup>2</sup>:  $j=0.45$
  - ✓ De construcción para proyectos superiores a 100 m<sup>2</sup> e inferiores a 11.000 m<sup>2</sup>:  $J = 3.8/0.12 + (800 IQ)$  Donde Q expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.
  - ✓ j de construcción para proyectos superiores a 11.000 m<sup>2</sup>:  $J = 2.2/0.018 + (800IQ)$  Donde Q expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.
  - ✓ J de urbanismo y parcelación:  $J = 4/0.025 + (200IQ)$  Donde Q expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, estas expensas serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencia de vivienda de interés social.

Para todas las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social en el caso de proyectos cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, las expensas serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados.

Los curadores deberán tener en lugar visible a disposición de los interesados, sin que ello implique el pago de expensas o remuneraciones, el cargo fijo "Cf" y el cargo variable "Cv" y las expensas por otras actuaciones, así como la ecuación y las tablas de los factores i y j que se establecen, para efectos de la liquidación de expensas.

Las solicitudes de licencias de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y subdivisión urbana generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a 25,02 Unidad de Valor Tributario -UVT al momento de la radicación.

Las expensas por la expedición de licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo, se liquidarán sobre el área útil urbanizable de la siguiente manera:

De 0 a 1.000 m <sup>2</sup>	1,67 Unidad de Valor Tributario - UVT
De 1.001 a 5.000 m <sup>2</sup>	12,51 Unidad de Valor Tributario - UVT
De 5.001 a 10.000 m <sup>2</sup>	25,02 Unidad de Valor Tributario - UVT
De 10.001 a 20.000 m <sup>2</sup>	37,53 Unidad de Valor Tributario - UVT
Más de 20.000 m <sup>2</sup>	50,05 Unidad de Valor Tributario - UVT

Por otra parte, las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en los estratos 1, 2 y 3, generarán en favor del curador una expensa única equivalente a 8,34 Unidad de Valor Tributario -UVT al momento de la radicación por cada unidad de vivienda. En estos casos, las expensas se liquidarán al 50%, según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003.

Adicionalmente, las expensas por prórroga de licencias y revalidaciones serán iguales a 25.02 Unidad de Valor Tributario -UVT. Tratándose de solicitudes individuales de vivienda de interés social será igual a 1,67 Unidad de Valor Tributario -UVT. Las expensas por la expedición de los actos administrativos mediante los cuales se concede la segunda prórroga y la segunda prórroga de la revalidación serán iguales 50,05 Unidad de Valor Tributario -UVT.

Finalmente, los curadores urbanos podrán cobrar las siguientes expensas correspondientes a otras actuaciones, siempre y cuando, estas se ejecuten de manera independiente a la expedición de la licencia:

- El ajuste de cotas de áreas por proyecto:

Estratos 1 y 2	3.34 Unidad de Valor Tributario -UVT
Estratos 3 y 4	6.67 Unidad de Valor Tributario -UVT
Estratos 5 y 6	10.01 Unidad de Valor Tributario -UVT



- La copia certificada de planos causará una expensa de 0,834 Unidad de Valor Tributario -UVT vigente por cada plano.
- La aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal (m2 construidos):

Hasta 250 m2	6.26 Unidad de Valor Tributario -UVT
de 251 a 500 m2	12.51 Unidad de Valor Tributario -UVT
De 501 a 1.000 m2	25.02 Unidad de Valor Tributario -UVT
De 1.001 a 5.000 m2	50.05 Unidad de Valor Tributario -UVT
De 5.001 a 10.000 m2	75.07 Unidad de Valor Tributario -UVT
De 10.001 a 20.000 m2	100.09 Unidad de Valor Tributario -UVT
Más de 20.000	125.11 Unidad de Valor Tributario -UVT

- La autorización para el movimiento de tierras y construcción de piscinas (3m de excavación):

Hasta 100 m3	1.67 Unidad de Valor Tributario -UVT
De 101 a 500 m3	3.34 Unidad de Valor Tributario -UVT
De 501 a 1.000 m3	25.02 Unidad de Valor Tributario -UVT
De 1.001 a 5.000 m3	50.05 Unidad de Valor Tributario -UVT
De 5.001 a 10.000 m3	75.07 Unidad de Valor Tributario -UVT
De 10.001 a 20.000 m3	100.09 Unidad de Valor Tributario -UVT
Más de 20.000 m3	125.11 Unidad de Valor Tributario -UVT

- La aprobación del proyecto urbanístico general, generará una expensa en favor del curador urbano equivalente a 8,34 Unidad de Valor Tributario -UVT por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) de área útil urbanizable, descontada el área correspondiente a la primera etapa de la ejecución de la obra, sin que en ningún caso supere el valor de 125,11 Unidad de Valor Tributario -UVT.

- La modificación de plano urbanístico causará una expensa de 25,02 Unidad de Valor Tributario -UVT.

- Los conceptos de norma urbanística generarán una expensa única equivalente a 8,34 Unidad de Valor Tributario -UVT al momento de la solicitud.

- Los conceptos de uso del suelo generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a 1,67 Unidad de Valor Tributario -UVT al momento de la solicitud.

Las consultas verbales sobre información general de las normas urbanísticas vigentes en el municipio o distrito no generarán expensas a favor del curador urbano. Tratándose de predios destinados a vivienda de interés social, la liquidación de expensas se hará teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.8.12 del Decreto 1077 de 2015.

Los municipios y distritos podrán plantear al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la definición de otras actuaciones adicionales a las contempladas con su propuesta de expensas, las cuales deberán ser aprobadas mediante resolución del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Hasta tanto no se aprueben expensas para nuevas actuaciones, los curadores urbanos no podrán hacer cobros por conceptos diferentes a los establecidos, so pena de la responsabilidad que haya lugar por tal actuación.

## SABÍAS QUE...

### Durante el 2021 se compraron más de 227 mil viviendas

#### COMUNICADO DE ENERO DE 2022. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

La política de vivienda del actual gobierno pasará a la historia como un ejemplo de articulación institucional que permitió que, durante el año 2021, más de 227 mil familias compraran una vivienda nueva.

De este modo, el 2021 se convierte en el mejor año de toda la historia de Colombia en términos de compra de vivienda nueva y también es el año en que Colombia se posiciona como el país de todo el continente americano que más viviendas compra por cada millón de habitantes. Esto, se explica fundamentalmente por la política de subsidios para la adquisición de vivienda del Gobierno, que le ha apostado a convertir a Colombia en un país de propietarios.

La asignación de subsidios de vivienda también alcanzó en el 2021 su mejor registro histórico. Antes del 2021, en Colombia se asignaban anualmente en promedio menos de 40 mil subsidios para la compra de vivienda, pero en 2021 se logró otorgar más de 97 mil subsidios para la compra de vivienda, de



Foto: Freepik.es

los cuales 67 mil fueron subsidios VIS y 30 mil fueron subsidios No VIS.

Con más de 227 mil viviendas compradas, 2021 supera en un 28,6% el registro del año 2020, registro que en su momento fue el año récord de compras de vivienda en el país. En el segmento de la vivienda de interés social (VIS) fueron adquiridas más de 162 mil unidades, lo que representa un crecimiento del 30,5% en comparación con el resultado del 2020. Y a su vez, se compraron más de 65 mil No VIS en 2021, teniendo un crecimiento del 24,2% respecto al 2020.

Dado el excelente momento de la vivienda durante 2021, no resulta extraño que el sector edificador haya sido uno de los sectores protagonistas en el proceso de reactivación económica del país. De hecho, el empleo en el sector edificador para el mes de noviembre del 2021, (último reporte que se tiene a la fecha), ocupó a más de 1 millón de personas, lo que significó el cuarto mes consecutivo en el que el sector edificador generó esa cantidad de puestos de trabajo, siendo a su vez noviembre de 2021 el mejor noviembre de toda la historia en cuanto a empleo en el sector.



## Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Informe Jurídico", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

### Presidente Ejecutiva:

Sandra Forero Ramírez

### Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

### Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

### Investigadores Jurídicos:

Camilo Labrador Moreno  
Juan Felipe Portela Urazan  
Giselle Stephany Chaparro

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

