



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - N° 1502

Bogotá, D. C., jueves, 8 de octubre de 2026

EDICIÓN DE 21 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY NÚMERO 413 DE 2026
CÁMARA

por medio de la cual se expide la Ley Mejor es Vivienda, se honra la memoria y se reconoce el legado de Germán Vargas Lleras por sus aportes a la política de vivienda en Colombia, se fortalecen los instrumentos para el acceso efectivo a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

CAPÍTULO I

Objeto, honra y reconocimiento del legado

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto fortalecer, en complemento de las Leyes 1537 de 2012 y 2079 de 2021, la Política de Vivienda y Hábitat, mediante instrumentos orientados a promover el goce efectivo y progresivo del derecho a la vivienda digna, priorizar el acceso a soluciones de vivienda formal para prevenir la informalidad habitacional y promover un desarrollo urbano ordenado, ampliar las alternativas de acceso, adquisición y tenencia; y fortalecer la financiación, la generación de oferta, la transformación digital y la agilización de trámites.

Dichos instrumentos se desarrollarán con criterios de acceso efectivo, sostenibilidad fiscal, transparencia, enfoque territorial y orientación a resultados, en armonía con los principios de la Ley 2079 de 2021.

Artículo 2º. Honra y reconocimiento. La Nación honra la memoria y reconoce el legado de Germán Vargas Lleras por sus aportes al diseño, promoción y ejecución de políticas públicas que ampliaron el acceso a la vivienda y contribuyeron a

reducir el déficit habitacional, en particular mediante la coordinación entre la Nación, las entidades territoriales y el sector privado, la movilización de recursos públicos y privados, y una gestión pública orientada a resultados.

En reconocimiento de este legado, la presente ley promueve la continuidad y el fortalecimiento de los instrumentos que hayan demostrado su capacidad para ampliar el acceso efectivo a la vivienda digna, sin perjuicio de su evaluación y adaptación a las condiciones del país.

II INSTRUMENTOS PARA EL ACCESO Y LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

Artículo 3º. Estrategia Nacional para el Acceso a la Primera Vivienda. Créase la Estrategia Nacional para el Acceso a la Primera Vivienda, como marco legal que articula los instrumentos públicos y privados destinados a facilitar la adquisición de la primera vivienda de los hogares colombianos.

La Estrategia integrará los mecanismos vigentes y los que se adopten a futuro, teniendo en cuenta el ahorro de los hogares, los subsidios familiares de vivienda, el crédito hipotecario, el leasing habitacional, las coberturas a la tasa de interés, las garantías crediticias y los demás instrumentos que contribuyan al cierre financiero. Reconocerá las distintas condiciones de ingreso, ahorro, capacidad de pago y acceso al sistema financiero, y establecerá rutas diferenciadas según la capacidad de cada hogar.

Los programas del Gobierno nacional para la adquisición de primera vivienda se estructurarán conforme a estos lineamientos y articularán ahorro,

subsidio y financiación. Los instrumentos no operarán de manera aislada cuando su integración sea necesaria para hacer viable la adquisición.

La Estrategia podrá aplicarse a vivienda nueva o usada, siempre que se trate de soluciones habitacionales formales que cumplan las condiciones jurídicas, urbanísticas y técnicas aplicables. Los apoyos públicos se orientarán a la vivienda principal del hogar y no podrán destinarse a una segunda vivienda con fines de inversión, salvo las excepciones que establezca la reglamentación para hogares que, pese a haber sido propietarios, carezcan de una solución habitacional adecuada.

Artículo 4°. Continuidad de los programas y protección de subsidios reconocidos. En aplicación de los principios de progresividad y no regresividad, el Estado preservará, evaluará y fortalecerá los programas e instrumentos que hayan demostrado resultados efectivos en el acceso a la vivienda. Sus condiciones no podrán suprimirse, suspenderse o reducirse sustancialmente sin justificación técnica, fiscal y social suficiente.

Toda supresión, sustitución o modificación sustancial estará precedida de una evaluación pública de resultados e impactos, y de un análisis de necesidad, idoneidad, proporcionalidad e inexistencia de alternativas menos regresivas. La evaluación incluirá los efectos sobre hogares con procesos de adquisición o cierre financiero en curso, proyectos en ejecución y generación de nueva oferta. La decisión deberá ser expresamente motivada y acompañarse de medidas de transición o de instrumentos equivalentes que eviten interrupciones injustificadas y protejan los niveles de acceso efectivo a la vivienda alcanzados.

La modificación o terminación de un programa, el cambio de gobierno o la expedición de nuevas condiciones no afectarán, por sí solos, los subsidios asignados o reconocidos de manera definitiva e individualizada. Estos conservarán las condiciones esenciales y los plazos de su otorgamiento y desembolso, siempre que el hogar cumpla las obligaciones a su cargo. Cuando se hayan incorporado al cierre financiero de una promesa de compraventa o negocio equivalente y se hayan cumplido las condiciones exigibles, no podrán imponerse requisitos posteriores que impidan su desembolso, sin perjuicio de las causales legales de pérdida, restitución o revocatoria.

Artículo 5°. Programación plurianual y continuidad de la política de vivienda. El Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, formulará, adoptará y actualizará un marco sectorial de programación plurianual de los instrumentos de acceso a la vivienda, de carácter indicativo, que sirva de insumo para la planeación y la programación presupuestal y guarde correspondencia con el Plan Nacional de Desarrollo, su Plan Plurianual de Inversiones, el Marco Fiscal de Mediano Plazo, el Marco de Gasto de Mediano Plazo y los demás instrumentos aplicables.

El marco contendrá, como mínimo, las metas anuales y plurianuales; la población y los territorios priorizados; los recursos indicativos y sus posibles fuentes; los programas e instrumentos prioritarios y su horizonte de ejecución; los compromisos legalmente adquiridos y las necesidades de continuidad; las medidas de transición; y los indicadores de seguimiento y evaluación.

La programación dará prioridad al cumplimiento de los compromisos legalmente adquiridos, a la culminación de las actuaciones en ejecución y a los instrumentos con resultados verificables, sin perjuicio de su evaluación de pertinencia, eficiencia, impacto y sostenibilidad fiscal.

El marco sectorial no modificará ni sustituirá las normas orgánicas de planeación y presupuesto, ni constituirá autorización de gasto, apropiación, vigencia futura, compromiso de financiación o derecho adquirido a la asignación de recursos. Su ejecución estará sujeta a las disponibilidades presupuestales y al Marco Fiscal de Mediano Plazo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio lo publicará y actualizará anualmente, junto con un informe de cumplimiento, en formatos abiertos, accesibles y comparables.

Artículo 6°. Articulación del subsidio familiar de vivienda con el ahorro y la financiación. Los subsidios familiares de vivienda destinados a la adquisición operarán como instrumentos de cierre financiero y podrán aplicarse al pago total o parcial de la cuota inicial, a la reducción del valor a financiar o a los demás componentes necesarios para hacer viable la adquisición.

Cuando el hogar requiera financiación, la postulación, evaluación y asignación del subsidio se articularán con el ahorro, el crédito hipotecario, el leasing habitacional, las coberturas a la tasa de interés, las garantías crediticias y los demás recursos disponibles. Las entidades otorgantes y financiadoras establecerán procedimientos coordinados para determinar oportunamente el aporte de cada instrumento. La asignación o vigencia del subsidio no se afectará por demoras imputables exclusivamente a dichas entidades.

Los subsidios del Gobierno nacional podrán concurrir y acumularse con los de las cajas de compensación familiar y las entidades territoriales, y serán complementarios a las demás fuentes concurrentes.

El Gobierno nacional, por conducto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en coordinación con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reglamentará, dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia de esta ley, un mecanismo de apoyo a la cuota inicial para vivienda de interés social y prioritario, con enfoque territorial y criterios diferenciales.

Lo dispuesto en este artículo no limitará el otorgamiento de subsidios en especie ni de otras soluciones habitacionales que no requieran crédito,

ahorro previo o aportes del hogar, destinadas a población sin capacidad de acceder a financiación.

Artículo 7°. *Determinación y estabilidad del precio de la vivienda de interés social y prioritario.*

Los valores expresados en salarios mínimos legales mensuales vigentes determinan el precio máximo aplicable para la clasificación de la vivienda de interés social y prioritario.

Al celebrarse la promesa de compraventa o el negocio jurídico equivalente, el precio podrá establecerse como precio fijo en pesos, calculado a partir de los salarios mínimos correspondientes y de la proyección de su incremento hasta el año previsto para la entrega, caso en el cual no podrá modificarse por variaciones posteriores del salario mínimo; o como precio expresado en salarios mínimos, indicando el número de salarios y el año cierto de entrega, caso en el cual se liquidará con el salario mínimo vigente en dicho año.

La promesa o el negocio equivalente indicará expresamente la modalidad de precio y el año cierto previsto para la entrega. En cualquiera de las modalidades, el precio respetará el valor máximo legal aplicable.

Cuando la vivienda se entregue después del año previsto por causas imputables al constructor, promotor, vendedor o fideicomitente, el precio no podrá liquidarse ni ajustarse con el salario mínimo de una vigencia posterior. Se mantendrá el precio fijo pactado o el salario mínimo vigente en el año inicialmente previsto para la entrega. Esta restricción no aplicará en caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditados, que deberán informarse al promitente comprador tan pronto como se tenga conocimiento de ellos. Será ineficaz de pleno derecho toda estipulación que traslade al adquirente los incrementos derivados de una demora imputable al enajenador.

Si la vivienda pactada en salarios mínimos se entrega antes del año previsto, se liquidará con el salario mínimo vigente en el año de la entrega efectiva.

Parágrafo 1°. La promesa de compraventa o el negocio jurídico equivalente deberá indicar expresamente la modalidad utilizada para determinar el precio y el año cierto previsto para la entrega de la vivienda.

Parágrafo 2°. Será ineficaz de pleno derecho toda estipulación que permita trasladar al adquirente los incrementos derivados del cambio de vigencia causado por una demora imputable al constructor, promotor, vendedor o fideicomitente.

Parágrafo 3°. En cualquiera de las modalidades previstas, el precio deberá respetar el valor máximo legal aplicable para la clasificación de la vivienda como de interés social o de interés prioritario.

Parágrafo 4°. Cuando el precio se establezca en salarios mínimos legales mensuales vigentes, el enajenador deberá informar al adquirente, antes de la celebración del negocio jurídico, el valor

equivalente en pesos a la fecha de la información, el carácter variable del valor final, la forma y oportunidad de su liquidación, los efectos que tendría un cambio en el año previsto para la entrega, así como los riesgos asociados a pactar el precio en esta modalidad. La información incluirá escenarios ilustrativos y no vinculantes de variación del salario mínimo, sin que estos sustituyan la modalidad de precio pactada. La publicidad y la información comercial deberán corresponder con las condiciones previstas en el contrato y estarán sometidas a las competencias de inspección, vigilancia y control de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Artículo 8°. *Coberturas adaptables a la tasa de interés.* El Gobierno nacional establecerá un sistema de coberturas a la tasa de interés aplicable a créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional, para reducir el valor de las cuotas, facilitar el cierre financiero y ampliar el acceso efectivo a la vivienda.

Las coberturas podrán otorgarse mediante un aporte periódico de monto fijo o variable, el reconocimiento de una parte de los intereses causados u otro mecanismo que reduzca de manera directa, transparente y verificable el costo de la financiación. El monto, la duración y las condiciones se establecerán por grupo de beneficiarios y permanecerán estables durante el periodo para el cual hayan sido reconocidas. Una vez reconocida la cobertura, no podrá modificarse en perjuicio del hogar.

Para nuevas asignaciones, el Gobierno nacional las revisará periódicamente, considerando las tasas de mercado, la capacidad de pago, el valor y tipo de vivienda, las condiciones territoriales, la disponibilidad presupuestal y la sostenibilidad fiscal.

El sistema comprenderá coberturas sociales, destinadas prioritariamente a la primera vivienda de interés social y prioritario, por hogares que requieran apoyo para completar el cierre financiero; y coberturas contracíclicas, de carácter temporal, destinadas a preservar el acceso al crédito cuando las condiciones macroeconómicas o la contracción del crédito reduzcan de manera significativa la adquisición de vivienda. Para hogares con menor capacidad de ahorro o pago, podrá priorizarse el apoyo a la cuota inicial o el subsidio directo cuando resulte más efectivo que la cobertura a la tasa.

Parágrafo 1°. Una vez reconocida la cobertura, su monto o fórmula de cálculo, duración y condiciones esenciales no podrán modificarse en perjuicio del hogar beneficiario.

Parágrafo 2°. Las coberturas solo podrán aplicarse a operaciones cuyas tasas de interés, márgenes de intermediación y demás condiciones financieras se encuentren dentro de los límites y parámetros establecidos por el Gobierno nacional. Las entidades financiadoras no podrán trasladar el valor del beneficio al precio de la financiación, a comisiones, seguros u otros cobros asociados a la operación.

Parágrafo 3º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en coordinación con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reglamentará las modalidades de cobertura, sus condiciones de acceso, permanencia y terminación, así como una metodología objetiva y verificable que establezca la fórmula para determinar y actualizar el monto de las coberturas aplicables a las nuevas asignaciones.

Artículo 9º. *Garantía especial para el acceso a vivienda de hogares con ingresos independientes, variables o provenientes de actividades económicas informales.* En desarrollo del artículo 10 de la Ley 2079 de 2021, el Gobierno nacional estructurará, a través del Fondo Nacional de Garantías, una línea especial de garantías para facilitar el acceso al crédito hipotecario y al leasing habitacional de los hogares cuyos ingresos provengan, total o parcialmente, del trabajo independiente, de actividades informales, de la economía popular o de fuentes variables, estacionales o no salariales.

Las condiciones de la garantía se determinarán con fundamento en estudios técnicos, financieros y actuariales. Podrán implementarse pilotos y mecanismos de coordinación con establecimientos de crédito, cooperativas, fondos de empleados, cajas de compensación familiar y demás entidades autorizadas para financiar vivienda. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda podrán financiar, con los recursos apropiados en el Presupuesto General de la Nación, las primas, reservas, contingencias y demás costos asociados, dentro del marco fiscal aplicable.

La garantía podrá concurrir con subsidios, coberturas a la tasa, ahorro previo y otros instrumentos, siempre que no exista doble cobertura de un mismo riesgo. Su otorgamiento no implicará la aprobación automática de la financiación ni sustituirá la evaluación de la capacidad de pago, la cual reconocerá las formas alternativas de acreditación previstas en esta ley y no podrá fundarse exclusivamente en una relación laboral formal, ingresos salariales o historial crediticio tradicional.

El Gobierno nacional reglamentará la operación, la focalización, la distribución, reclamación y recuperación del riesgo, y las medidas para prevenir el fraude y el riesgo moral.

Artículo 10. *Acreditación alternativa de ingresos y capacidad de pago.* Las entidades que otorguen créditos hipotecarios o leasing habitacional permitirán que los hogares con ingresos independientes, variables, estacionales, no salariales o provenientes de actividades informales o de la economía popular acrediten sus ingresos y capacidad de pago mediante información financiera y no financiera pertinente, verificable y trazable, incluyendo, entre otras, la información del Sistema de Finanzas Abiertas, datos abiertos, flujos transaccionales, movimientos de cuentas, pagos recurrentes, facturación, registros de ventas, contratos, cotizaciones a seguridad social, declaraciones tributarias, ahorro periódico y

cumplimiento de obligaciones de arrendamiento o servicios.

La evaluación considerará de manera integral la capacidad y el comportamiento de pago. La inexistencia de una relación laboral formal, de ingresos salariales fijos o de historial crediticio tradicional no constituirá, por sí sola, causal suficiente para negar la financiación, sin que ello implique su aprobación automática. El tratamiento de la información se sujetará a las normas de protección de datos personales, hábeas data, reserva y seguridad de la información.

Artículo 11. *Programa de Ahorro para la Primera Vivienda.* Créase el Programa de Ahorro para la Primera Vivienda, dirigido a facilitar la formación progresiva de los recursos necesarios para la cuota inicial y demás costos asociados a la adquisición de vivienda.

El Programa podrá ser operado por el Fondo Nacional del Ahorro, establecimientos de crédito, cooperativas de ahorro y crédito y demás entidades legalmente autorizadas, y permitirá la participación de hogares con ingresos salariales, independientes, variables, estacionales o provenientes de actividades económicas informales.

El Gobierno nacional podrá establecer incentivos al ahorro periódico y cumplido, tales como aportes complementarios, priorización de los hogares que cumplan con las metas de ahorro para acceder a las garantías del Fondo Nacional de Garantías destinadas a créditos hipotecarios o leasing habitacional, reducción del costo de las primas de garantía, condiciones financieras favorables o atención prioritaria en los programas de acceso a primera vivienda.

Los productos de ahorro creados o adaptados en desarrollo de este artículo tendrán requisitos simplificados, costos proporcionales, información clara y mecanismos de recaudo accesibles, incluidos canales digitales y sistemas de pago de bajo valor. La reglamentación podrá fijar condiciones diferenciales de permanencia, periodicidad y monto según la capacidad económica del hogar. La irregularidad propia de los ingresos variables o estacionales no constituirá, por sí sola, causal de exclusión.

El ahorro acumulado podrá articularse con subsidios familiares de vivienda, coberturas a la tasa de interés, garantías crediticias, crédito hipotecario, leasing habitacional y subsidios de arrendamiento.

Artículo 12. *Subsidio temporal de arrendamiento con ahorro para vivienda.* El Gobierno nacional establecerá un subsidio temporal aplicable a contratos de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, dirigido a hogares sin vivienda propia que aún no cuenten con el ahorro o la capacidad de financiación necesaria para adquirirla.

El subsidio facilitará una solución habitacional adecuada y la transición hacia la adquisición. Podrá cubrir parcialmente el canon y se articulará con un ahorro programado. El programa podrá incorporar garantías destinadas a respaldar el cumplimiento de

las obligaciones derivadas del contrato, educación financiera y acompañamiento para el acceso posterior a financiación.

El cumplimiento en el pago del canon y de las obligaciones de ahorro podrá reconocerse como antecedente para acreditar la capacidad y el comportamiento de pago, en los términos de la presente ley. Cumplidas las condiciones del programa, los hogares podrán recibir atención prioritaria en los instrumentos de primera vivienda, sin asignación automática de subsidio ni aprobación automática de financiación.

Podrán participar entidades territoriales, cajas de compensación familiar, propietarios, inmobiliarias, gestores de vivienda, entidades financieras y organizaciones del sector solidario.

La reglamentación fijará condiciones diferenciadas de ahorro según los ingresos y la capacidad del hogar. No podrá exigirse un ahorro que haga inviable la atención de sus necesidades básicas o su permanencia en el programa. Los recursos ahorrados serán de propiedad del hogar y podrán destinarse a vivienda nueva o usada, conforme a las condiciones del programa.

Artículo 13. Subsidios para el mejoramiento de vivienda y del entorno. Los subsidios de mejoramiento solo podrán aplicarse a viviendas ubicadas en desarrollos legalmente reconocidos o en asentamientos legalizados o susceptibles de legalización, conforme al plan de ordenamiento territorial y las normas aplicables. La condición de susceptibilidad de legalización será certificada por la autoridad municipal o distrital competente. No se otorgarán para viviendas en suelo de protección, áreas de especial importancia ambiental o zonas de riesgo no mitigable.

Como regla general, se otorgarán en programas integrales que articulen la vivienda con el mejoramiento del entorno. Las entidades territoriales propiciarán la ejecución de proyectos de espacio público, movilidad, equipamientos, seguridad, servicios públicos y demás componentes del barrio o asentamiento.

Excepcionalmente, podrán otorgarse subsidios de mejoramiento de manera individual cuando las condiciones técnicas, territoriales o sociales lo justifiquen, previo diagnóstico que identifique las deficiencias de la vivienda y demuestre que las obras mejorarán materialmente su seguridad, salubridad, accesibilidad o habitabilidad.

El Gobierno nacional reglamentará la articulación entre el subsidio de mejoramiento y los proyectos de intervención del entorno, así como las condiciones de su otorgamiento excepcional.

Para reducción de vulnerabilidad y reforzamiento estructural, el subsidio podrá concurrir con otros aportes públicos o privados y complementarse con créditos de mejoramiento, incluidas garantías del Fondo Nacional de Garantías y líneas de redescuento de Findeter. El Gobierno nacional podrá articular a las entidades otorgantes, las entidades

territoriales, las cajas de compensación, Findeter, el Fondo Nacional de Garantías y los intermediarios financieros para facilitar el cierre financiero.

El acceso al crédito y a las garantías se sujetará a las normas aplicables, al análisis de capacidad de pago y a las condiciones de cada programa. Cuando se usen líneas de redescuento con tasa compensada, el beneficio financiero deberá reflejarse en el crédito otorgado al hogar.

Artículo 14. Incentivos a la concurrencia territorial para el acceso a la vivienda. El Gobierno nacional establecerá mecanismos de incentivo y cofinanciación para que los departamentos, municipios y distritos destinen recursos propios de libre disposición, suelo u otros aportes a programas de subsidio familiar de vivienda, cierre financiero, ahorro y acceso a primera vivienda.

Para la asignación de recursos nacionales de cofinanciación y la priorización de programas podrán reconocerse, entre otros criterios, el esfuerzo fiscal territorial, la concurrencia de recursos o aportes, la continuidad de las inversiones, la reducción del déficit habitacional y el cumplimiento de metas verificables de acceso a vivienda.

Los incentivos podrán consistir en mayores porcentajes de cofinanciación nacional, acceso preferente a asistencia técnica y estructuración de proyectos, garantías, líneas de crédito y demás instrumentos de financiación administrados por entidades nacionales. Los criterios de reconocimiento tendrán enfoque territorial y considerarán la categoría de la entidad territorial, su capacidad fiscal e institucional, la magnitud y características de su déficit habitacional y las condiciones urbanas y rurales de su población.

Parágrafo. Lo dispuesto en este artículo no modifica las destinaciones constitucionales o legales del Sistema General de Participaciones ni impone a las entidades territoriales una destinación específica sobre dichos recursos.

CAPÍTULO III

Instrumentos para la generación de oferta de vivienda

Artículo 15. Competencia para la definición de los usos del suelo y localización de vivienda. La definición y regulación de los usos del suelo corresponde exclusivamente a los municipios y distritos, a través de los planes de ordenamiento territorial y de los instrumentos que los desarrollen o complementen, sin perjuicio de las determinantes de superior jerarquía establecidas en la Constitución y la ley.

Las autoridades nacionales y las entidades responsables de la planeación, regulación, administración u operación de infraestructuras de transporte no podrán asignar, prohibir o exigir usos del suelo mediante conceptos, autorizaciones o pronunciamientos sectoriales. Dentro de sus competencias, podrán fijar las condiciones técnicas necesarias para la seguridad y adecuada operación

de la infraestructura, incluidas alturas, superficies limitadoras de obstáculos, aislamientos, iluminación, interferencias, emisiones y demás restricciones expresamente previstas en la ley o los reglamentos. Corresponderá al municipio o distrito incorporar y armonizar dichas condiciones en su ordenamiento territorial.

Las medidas de prevención, mitigación, corrección o compensación relacionadas con ruido y demás impactos ambientales serán determinadas por las autoridades ambientales competentes, sin perjuicio de las obligaciones de las licencias ambientales, planes de manejo ambiental y demás instrumentos aplicables.

Artículo 16. Procedimiento especial para la renovación urbana orientada a la generación de vivienda. Los municipios y distritos podrán adoptar un marco especial de renovación urbana para promover la generación de vivienda, recuperar sectores deteriorados o subutilizados y aprovechar de manera eficiente el suelo localizado dentro del perímetro urbano.

El marco será de iniciativa del alcalde y se adoptará mediante acuerdo del Concejo. Podrán ajustarse las normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial relativas a tratamientos, usos del suelo, edificabilidad, índices de ocupación y construcción, alturas, volumetría, mezcla de usos y demás condiciones necesarias para la renovación urbana.

Este procedimiento no estará sujeto a la concertación ambiental del artículo 24 de la Ley 388 de 1997, siempre que las áreas del proyecto cumplan la totalidad de las siguientes condiciones:

1. Estén clasificadas como suelo urbano y localizadas dentro del perímetro urbano vigente.

2. No comprendan ni afecten áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, reservas forestales, humedales, páramos, rondas hídricas, áreas de manejo especial, áreas de especial importancia ecosistémica ni otros elementos de protección ambiental.

3. No comprendan suelos de protección, zonas de amenaza alta o de riesgo no mitigable, ni áreas cuya ocupación esté prohibida o restringida por determinantes ambientales o de gestión del riesgo.

4. No comprendan parques, plazas, zonas verdes, áreas de cesión, bienes de uso público ni otros elementos del espacio público existente, salvo que la intervención los amplíe, recupere, proteja o mejore, sin disminuir su área, funcionalidad, valor ambiental o destinación colectiva.

5. No impliquen incorporar suelo rural, suburbano o de expansión urbana al perímetro urbano ni modificar la clasificación del suelo.

6. Cuenten con capacidad actual o proyectada para soportar las demandas de servicios públicos, movilidad, espacio público y equipamientos derivadas de la edificabilidad propuesta. Si se requiere ampliar esa capacidad, el proyecto

identificará las obras, responsables, fuentes de financiación y condiciones de ejecución.

7. Tengan como finalidad principal la generación de oferta de vivienda e incorporen las obligaciones de vivienda de interés social y prioritario que determine el marco especial.

8. Establezcan las cargas urbanísticas, obligaciones, obras, cesiones o pagos compensatorios asociados a los aprovechamientos adicionales que se otorguen.

La exclusión de la concertación ambiental no exime al municipio, al distrito, a los urbanizadores ni a los desarrolladores del cumplimiento de las normas ambientales, de gestión del riesgo, protección del espacio público, patrimonio cultural y servicios públicos aplicable a la ejecución de los proyectos.

El municipio o distrito determinará cuándo el proyecto puede adelantarse directamente con licencias urbanísticas y cuándo, por su escala, complejidad, gestión asociada del suelo o impacto sobre los sistemas públicos, se requiere un plan parcial u otro instrumento de planificación intermedia. Esa exigencia deberá justificarse de manera expresa y no podrá convertirse en un requisito adicional cuando las normas del marco especial baste para el reparto de cargas y beneficios y la articulación del proyecto con los sistemas urbanos.

Artículo 17. Alcance de la concertación ambiental de los planes parciales generadores de vivienda. La concertación ambiental de los planes parciales se limitará a las determinantes aplicables y a la prevención, mitigación, corrección o compensación de los impactos ambientales directos del proyecto.

La autoridad ambiental no podrá definir ni condicionar los usos del suelo, la edificabilidad, las alturas, la volumetría, las cargas urbanísticas, el reparto de cargas y beneficios, las obligaciones de vivienda social ni los mecanismos de gestión y financiación, sin perjuicio de las medidas estrictamente necesarias para atender impactos ambientales directos y técnicamente demostrados.

Toda observación o requerimiento identificará la norma o determinante ambiental que lo sustenta y explicará su relación directa con el plan parcial. Las observaciones que no cumplan estas condiciones no suspenderán el término de la concertación.

El Gobierno nacional, a través del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentará conjuntamente los criterios técnicos para delimitar los asuntos exclusivamente ambientales y garantizar el cumplimiento de los términos legales de la concertación.

Artículo 18. Transparencia y asignación objetiva de la capacidad de los servicios públicos para atender proyectos de vivienda. Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, cualquiera sea su naturaleza, mantendrán y publicarán información actualizada, clara,

verificable y georreferenciada sobre la capacidad instalada, comprometida y disponible de sus redes y sistemas, así como sobre las obras de ampliación previstas, sus fuentes de financiación y el plazo estimado de entrada en operación.

La información permitirá identificar, por áreas o sectores, la capacidad disponible para nuevos desarrollos, las solicitudes en trámite, la capacidad reservada y las condiciones técnicas de prestación del servicio. La información cuya divulgación detallada pueda comprometer la seguridad de la infraestructura podrá publicarse de manera agregada, sin que ello permita ocultar la capacidad disponible, el orden de atención ni las decisiones de asignación.

Las solicitudes de viabilidad, disponibilidad o conexión se atenderán en estricto orden cronológico de radicación completa. Los prestadores dejarán constancia pública de la fecha y hora de radicación y no podrán alterar el orden, reservar capacidad de manera discrecional ni exigir requisitos distintos de los previamente publicados, salvo las prioridades establecidas en la ley. La capacidad asignada quedará sujeta a los hitos y plazos de la reglamentación. Si el interesado no los cumple sin justificación, la reserva perderá vigencia y la capacidad se liberará para la siguiente solicitud.

La negativa total o parcial de disponibilidad deberá sustentarse en información técnica verificable, identificar la limitación concreta de capacidad e indicar, cuando corresponda, las obras necesarias para superarla y el plazo estimado de ejecución.

Las empresas prestadoras reportarán periódicamente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios el estado y proyección de sus redes, la capacidad disponible y comprometida, las solicitudes recibidas, las reservas otorgadas y las obras requeridas para la demanda futura. La Superintendencia verificará la integridad y consistencia de la información y ejercerá la inspección, vigilancia y control. El Gobierno nacional reglamentará la periodicidad, contenido, formato, desagregación y mecanismos de publicación y reporte.

El incumplimiento injustificado de los deberes de publicación, reporte, actualización, motivación y asignación objetiva, así como el ocultamiento o alteración de la información y el desconocimiento del orden de atención, constituirá falta disciplinaria para los servidores públicos y los particulares sujetos a ese régimen, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, fiscales, civiles y penales a que haya lugar.

Artículo 19. *Revisión y mejora de los reglamentos técnicos aplicables a la vivienda.* El Gobierno nacional, por conducto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y con la participación de las entidades reguladoras competentes, adelantará la revisión periódica de los reglamentos técnicos y de los procedimientos de evaluación

de la conformidad que incidan en el diseño, licenciamiento, construcción, certificación o entrega de vivienda.

La revisión se realizará mediante análisis de impacto normativo y determinará si las exigencias vigentes: a) generan costos o demoras desproporcionados frente al riesgo que buscan prevenir; b) duplican controles o requisitos de otras autoridades; c) han perdido sustento técnico o resultan incompatibles con nuevos sistemas constructivos; o d) pueden sustituirse por alternativas menos gravosas que garanticen un nivel igual o superior de protección.

Con fundamento en sus resultados, las autoridades competentes simplificarán, armonizarán, actualizarán o eliminarán requisitos innecesarios y reconocerán, cuando resulte técnicamente procedente, métodos, certificaciones o soluciones equivalentes. Esta revisión no podrá disminuir de manera injustificada los niveles de seguridad estructural, protección contra incendios, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, sostenibilidad, calidad de la vivienda o protección de sus adquirentes.

Parágrafo Transitorio. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la vigencia de la presente ley, el Gobierno nacional publicará un inventario de los reglamentos técnicos aplicables a la construcción de vivienda y un cronograma de revisión prioritaria de aquellos con evidencias de mayores costos, demoras, duplicidades o dificultades de aplicación.

Artículo 20. *Financiación de largo plazo para vivienda en arrendamiento asequible.* El Gobierno nacional estructurará mecanismos de financiación de largo plazo para la construcción, adquisición, adecuación o rehabilitación de proyectos destinados al arrendamiento de vivienda para hogares de menores ingresos. Estos mecanismos podrán comprender líneas de crédito y redescuento, coberturas o subsidios a la tasa de interés, garantías, adquisición o refinanciación de cartera, titularización y demás instrumentos que movilicen recursos públicos y privados.

Los beneficios se otorgarán únicamente a proyectos que aseguren la destinación de las viviendas al arrendamiento asequible durante el periodo que establezca el Gobierno nacional. Las condiciones de financiación deberán reflejarse en menores cánones, mayor estabilidad contractual o mejores condiciones de acceso para los hogares beneficiarios.

Para acceder a los beneficios, los proyectos acreditarán criterios verificables de asequibilidad definidos en relación con el ingreso de los hogares, un periodo mínimo de destinación al arrendamiento asequible, reglas transparentes de selección, reporte periódico de cánones y ocupación, y mecanismos de protección de los arrendatarios. La reglamentación establecerá la restitución total o proporcional de los beneficios cuando se incumpla la destinación o las condiciones de asequibilidad.

Las entidades territoriales, en el marco de sus competencias y autonomía fiscal, podrán adoptar incentivos para estos proyectos. El Gobierno nacional evaluará la pertinencia de incentivos tributarios nacionales y, de proponerlos o avalarlos, cuantificará su costo y definirá su duración, focalización, evaluación y mecanismo de recuperación por incumplimiento, de conformidad con la Constitución Política y el artículo 7° de la Ley 819 de 2003.

Los instrumentos previstos en este artículo podrán ser administrados por entidades financieras públicas, establecimientos de crédito, sociedades fiduciarias u otros vehículos autorizados, y podrán contar con la participación de inversionistas institucionales, entidades territoriales, cajas de compensación familiar y organismos de cooperación.

El Gobierno nacional reglamentará la elegibilidad de los proyectos, la focalización de los hogares, las condiciones de permanencia, el seguimiento y las consecuencias del incumplimiento.

Parágrafo. Los instrumentos previstos en este artículo podrán ser administrados por entidades financieras públicas, establecimientos de crédito, sociedades fiduciarias u otros vehículos autorizados, y podrán contar con la participación de inversionistas institucionales, entidades territoriales, cajas de compensación familiar y organismos de cooperación.

CAPÍTULO IV

Transformación digital, interoperabilidad y agilización de trámites de vivienda

Artículo 21. Interoperabilidad para la asignación de subsidios de vivienda. La postulación, verificación, priorización y asignación de subsidios de vivienda se realizará mediante sistemas interoperables y cruces de bases de datos que permitan aplicar, de manera objetiva, transparente y auditable, los requisitos y criterios de focalización de cada programa.

Las entidades públicas, las entidades territoriales, las cajas de compensación familiar y los demás administradores de subsidios intercambiarán la información necesaria. No podrá exigirse al hogar documentos o certificaciones que reposen en bases de datos públicas o que la entidad competente pueda consultar directamente.

Los sistemas garantizarán la trazabilidad de las decisiones, el acceso de los postulantes a la información utilizada y la posibilidad de corregir o actualizar datos y de revisar decisiones adoptadas con información incompleta, desactualizada o inconsistente. El tratamiento de la información se sujetará a la protección de datos personales. El Gobierno nacional reglamentará los estándares de interoperabilidad, calidad y trazabilidad.

Artículo 22. Pilotos de escrituración y registro electrónicos. El Gobierno nacional, por conducto del Ministerio de Justicia y del Derecho y de la Superintendencia de Notariado y Registro, implementará pilotos para realizar por medios

electrónicos la escrituración y el registro de la adquisición y financiación de vivienda.

En los pilotos podrán participar notarías, oficinas de registro, entidades territoriales, entidades finance. Estos comprenderán la identificación de los otorgantes, la validación de documentos, la liquidación y pago de impuestos y derechos, el otorgamiento de la escritura pública y su registro.

El Gobierno nacional podrá constituir un patrimonio autónomo u otro mecanismo especial, con recursos públicos, aportes privados voluntarios y cooperación, administrado con un comité técnico público-privado de mayoría pública, cuyas decisiones e informes serán públicos. La implementación garantizará autenticidad, integridad, trazabilidad, protección de datos, neutralidad tecnológica, interoperabilidad y acceso de quienes no dispongan de medios digitales.

Parágrafo. Los aportantes privados no intervendrán en el otorgamiento de escrituras, la calificación registral ni en asuntos de su interés particular. Su participación no les conferirá acceso privilegiado ni ventajas en los servicios notariales o registrales. No podrá delegarse en particulares la fe pública notarial ni la calificación registral. Los actos del patrimonio autónomo se regirán por el derecho privado, con sujeción a los principios de la función administrativa, inhabilidades, control fiscal y publicidad. Quien participe como proponente se abstendrá de decidir sobre esa contratación.

Artículo 23. Descongestión y calificación remota de instrumentos públicos. La Superintendencia de Notariado y Registro implementará un mecanismo permanente de descongestión que permita la calificación remota de los instrumentos relacionados con la adquisición, financiación, construcción y transferencia de vivienda.

Podrá reasignar electrónicamente los trámites entre servidores y oficinas con capacidad disponible, según congestión, antigüedad y complejidad. El mecanismo garantizará trazabilidad, seguridad, criterios uniformes y control de calidad. La calificación remota no modificará la competencia territorial ni la responsabilidad de la oficina de registro.

La Superintendencia publicará periódicamente tiempos, trámites pendientes, devoluciones y resultados, y adoptará medidas de mejora en las oficinas con retrasos reiterados.

CAPÍTULO V

Disposiciones honoríficas y finales

Artículo 24. Homenaje institucional. El Congreso de la República, honra la memoria de Germán Vargas Lleras y reconoce sus aportes a la política de vivienda y hábitat, en especial la articulación institucional, la movilización de recursos y la ejecución de programas orientados a ampliar el acceso efectivo a la vivienda.

Copia de la presente ley será entregada por el Congreso de la República a sus familiares, en nota de estilo.

Artículo 25. Orden al Mérito ‘Germán Vargas Lleras por la Vivienda y el Hábitat’. Créase la Orden al Mérito “Germán Vargas Lleras por la Vivienda y el Hábitat”, distinción honorífica para reconocer a personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, que hayan realizado contribuciones excepcionales, verificables y sostenibles al acceso a la vivienda, a la reducción del déficit habitacional o a la transformación de los territorios mediante políticas, programas o proyectos de vivienda y hábitat.

La Orden será conferida por el Presidente de la República, con fundamento en criterios objetivos de impacto, innovación, continuidad, articulación institucional y orientación a resultados. El Gobierno nacional reglamentará sus categorías, condiciones y procedimiento de otorgamiento.

La Orden tendrá carácter honorífico y no implicará la creación de entidades, cargos, plantas ni apropiaciones distintas de las estrictamente necesarias para la placa y el acto de instalación.

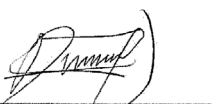
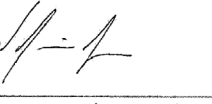
Artículo 25A. Salón Germán Vargas Lleras. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio denominará un salón, recinto o auditorio de su sede administrativa principal, ubicada en la Carrera 6 N° 8-77 de Bogotá, D. C., conocida como “La Botica”, como “Salón Germán Vargas Lleras”.

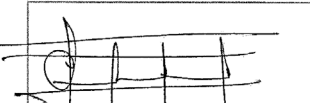
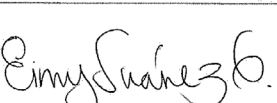
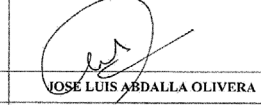
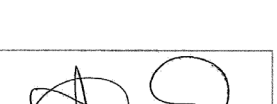
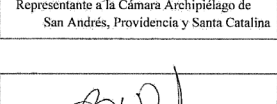
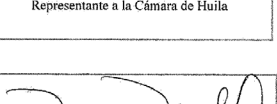
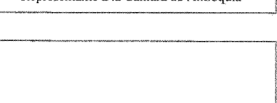
En dicho recinto se instalará una placa en nota de estilo. El ministerio fijará la ubicación exacta y realizará el acto protocolario de denominación, con invitación a los familiares y al Congreso de la República.

La denominación tendrá carácter honorífico y no implicará la creación de entidades, cargos, plantas ni apropiaciones distintas de las estrictamente necesarias para la placa y el acto de instalación.

Artículo 26. Vigencia. La presente ley rige a partir de su promulgación y se aplicará armónicamente con las Leyes 1537 de 2012 y 2079 de 2021 y con las demás normas aplicables en materia de vivienda, ordenamiento territorial, planeación y presupuesto público.

Publíquese y cúmplase.

 CARLOS MARIO FARELO DAZA Senador de la República	 DIDIER LOBO CHINCHILLA Senador de la República
 EDUARDO MIGUEL ESPITIA CABRALES Senador de la República	 GONZALO DIMAS BAUTE GONZÁLEZ Senador de la República
 JOSÉ NICOLÁS GÓMEZ MEDINA Senador de la República	 NELSON JAVIER LÓPEZ RODRÍGUEZ Senador de la República

 SELMEN DAVID ARANA CANO Senador de la República	
 CARLOS ALBERTO CUENCA CHAUX Representante a la Cámara Guainía	 EIMY JUDITH SUÁREZ GONZÁLEZ Representante a la Cámara Norte de Santander
 ESTEFANEL GUTIÉRREZ PÉREZ Representante a la Cámara Atlántico	 HERNANDO GONZÁLEZ Representante a la Cámara Valle del Cauca
 JOHN EDGAR PEREZ ROJAS Representante a la Cámara Quindío	 JOSE LUIS ABDALLA OLIVERA Representante a la Cámara Córdoba
 JORGE MENDEZ HERNANDEZ Representante a la Cámara Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina	 JULIO CESAR TRIANA QUINTERO Representante a la Cámara Huila
 LEONARDO RAMÓN RAMÍREZ Representante a la Cámara Caquetá	 NATALY VÉLEZ LOPERA Representante a la Cámara Antioquia
 SAMIR EDUARDO RABI CHEMAS Representante a la Cámara Atlántico	 WELFRAN MENDOZA TORRES Representante a la Cámara Atlántico

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente proyecto de ley tiene un doble propósito. De un lado, honrar la memoria y reconocer el legado de Germán Vargas Lleras en el diseño, la promoción, la gestión y la ejecución de una política pública de vivienda que demostró capacidad de producir resultados verificables: ampliar el acceso formal a la vivienda, reducir el déficit habitacional cuantitativo y convertir una necesidad social en programas concretos, ejecutables y medibles. De otro lado, fortalecer –en complemento de las Leyes 1537 de 2012 y 2079 de 2021– la Política de Estado de Vivienda y Hábitat, para que los instrumentos que funcionaron no queden a merced del ciclo político, ni de la discontinuidad presupuestal.

Con este proyecto se busca una continuidad institucional: protección de subsidios ya reconocidos, programación plurianual, articulación de ahorro, subsidio y crédito, inclusión de hogares

con ingresos informales o variables, generación ordenada de oferta, y agilización digital de trámites. Esa es la forma más seria de honrar un legado de gestión, visión y resultados: convertir la política de vivienda en política de Estado.

II. El legado de una política de resultados

2.1. De la exclusión financiera al acceso real y efectivo.

Durante décadas, la política de vivienda en Colombia operó con un sesgo de exclusión: el subsidio de vivienda en la práctica exigía que el hogar completara el valor con un crédito hipotecario. Esa condición dejó por fuera a cientos de miles de familias cuyos ingresos no alcanzaban para ser sujetos de crédito. Germán Vargas Lleras, primero como Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio (2012-2013) y después como Vicepresidente de la República con responsabilidades en vivienda e infraestructura (2014-2017), impulsó un giro de arquitectura institucional: el Estado debía ofrecer rutas diferenciadas según la capacidad real de cada hogar, y no un único camino diseñado para quien ya estaba bancarizado.

Ese giro se materializó en tres pilares que hoy constituyen el núcleo del legado de Germán Vargas Lleras.

- Vivienda 100 % subsidiada para hogares en pobreza extrema y alta vulnerabilidad, que no tenían capacidad de ahorro ni de crédito. La Ley 1537 de 2012 y el programa de las 100.000 viviendas gratuitas, ampliado posteriormente, demostraron que era posible estructurar oferta formal, con constructores, banca de constructor, seguros y focalización, sin exigir al hogar un cierre financiero que no podía cumplir.

- Subsidio a la cuota inicial y cobertura a la tasa de interés (FRECH) para hogares con alguna capacidad de pago, articulados en el programa Mi Casa Ya. El Estado dejó de operar como simple ventanilla y pasó a ser socio del cierre financiero, junto con las cajas de compensación, los establecimientos de crédito y el ahorro del hogar.

- Programas intermedios como VIPA, orientados a hogares de un salario mínimo, con cuotas fijas asequibles, de modo que la política no se partiera en dos extremos –vivienda gratis o crédito de mercado– sino que cubriera el espectro de capacidades.

La evidencia de gestión es conocida y verificable. El programa de vivienda gratuita se desplegó en cientos de municipios, con inversión social y más de 100.000 soluciones entregadas a hogares que de otro modo habrían permanecido en informalidad o en hacinamiento. Mi Casa Ya articuló, por primera vez de manera masiva y operativa, a constructores, banca y Estado alrededor de la VIS y la VIP. En el periodo de mayor impulso, el déficit cuantitativo se redujo de manera significativa: de cerca de 942.000 hogares en 2010 a unos 639.000 en 2016, según los balances de la propia política. Ese resultado fue

producto de ejecución, de recursos plurianuales y de reglas claras para el sector privado.

2.2. “Mejor es vivienda” como doctrina de una política integral

El programa de gobierno y la propuesta de política pública conocida como “Mejor es vivienda”, elaborada en el marco del trabajo colectivo de la Fundación Carlos Lleras Restrepo, condensó esa experiencia en una doctrina simple y exigente: la vivienda no es solo un subsidio, es el eje que mejora la calidad de vida de las familias, jalona más de treinta sectores de la economía y genera empleo formal. Por eso la política debe ser ambiciosa en metas, integral en instrumentos y previsible en el tiempo.

Esa doctrina descansaba en pilares que este proyecto recoge y actualiza:

- Vivienda y entorno habitacional. No basta entregar una unidad: hay que construir ciudad. Agua potable, saneamiento, espacio público, movilidad y equipamientos son condición de habitabilidad.

- Metas de producción formal. La formación anual de nuevos hogares –del orden de 250.000– exige generar, como mínimo, cerca de 300.000 soluciones de calidad al año si se quiere atender la demanda nueva y reducir el déficit acumulado. “Mejor es vivienda” planteó construir 1.200.000 viviendas en un cuatrienio (700.000 de interés social, 100.000 de ellas rurales, y 500.000 de otros segmentos), con inversión pública anual del orden de 4,2 billones de pesos, incluyendo el aporte de las cajas de compensación.

- Gestión de suelo urbanizable. Sin suelo habilitado no hay oferta. Por eso se propuso un Programa Nacional de Gestión del Suelo y la habilitación de miles de hectáreas para vivienda.

- Integración de instrumentos. Subsidio a la cuota inicial y cobertura a la tasa no pueden operar en ventanillas separadas, con plazos incompatibles y requisitos contradictorios. Deben ser un sistema sencillo, sin trámites innecesarios.

- Financiación diversa. Crédito hipotecario, leasing habitacional, ahorro programado y garantías para quienes tienen ingresos independientes o informales.

Este proyecto traduce esa visión a normas permanentes, compatibles con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y con las Leyes 1537 de 2012 y 2079 de 2021, que ya reconocieron la vivienda como política de Estado. Lo que faltaba y lo que la experiencia reciente volvió urgente. Blindar la continuidad de los instrumentos que funcionan.

III. Por qué legislar para una vivienda digna

El derecho a la vivienda digna, reconocido en el artículo 51 de la Constitución Política, es un derecho de carácter prestacional cuya garantía es progresiva. Esa progresividad tiene un correlato: la no regresividad. Un Estado no puede construir durante una década una arquitectura de acceso, subsidios reconocidos, proyectos en obra, promesas

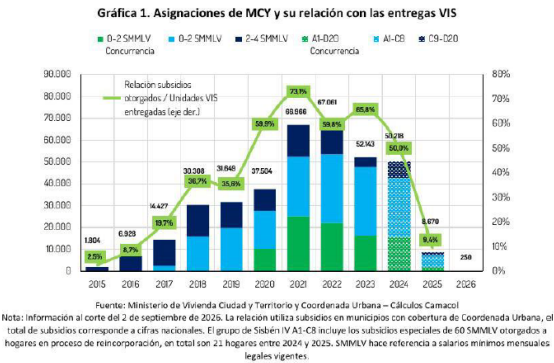
de compraventa con cierre financiero, coberturas de tasa ya asignadas y luego desmontarla por agotamiento presupuestal, cambio de énfasis o simple interrupción administrativa, sin evaluación pública ni medidas de transición.

Eso es, precisamente, lo que ha ocurrido con parte de la política de acceso en los años recientes.

El Informe Económico 125 de Camacol (28 de septiembre de 2026) documenta que, desde su creación en 2015, Mi Casa Ya se consolidó como el principal instrumento para facilitar el acceso de los hogares a la vivienda formal, al articular ahorro, subsidio y crédito y resolver el cierre financiero de los hogares de menores ingresos. En más de una década de operación benefició a 368 mil hogares. En 2021, siete de cada diez viviendas sociales vendidas en el país contaban con un subsidio a la compra: se asignaron 66.966 subsidios, equivalentes al 73,1 % de las entregas VIS. En 2021 y 2022 el programa otorgó más de 65 mil subsidios anuales.

A partir de 2022 se observa un punto de inflexión. Según el mismo informe, las modificaciones en los criterios de acceso, los mecanismos de asignación y la operación del programa, junto con reducciones presupuestales, disminuyeron el número de subsidios y aumentaron la incertidumbre para los hogares en proceso de compra. El Decreto número 490 de 2023 sustituyó el criterio de ingresos medido en salarios mínimos por la clasificación Sisbén IV (A1 a D20) y creó una fase de priorización por puntaje. En la práctica, ello rompió la correspondencia directa entre el nivel de ingreso del hogar, el subsidio y el crédito. A ello se sumaron el retraso en las coberturas de 2022, la preasignación restringida a VIP en 2024 y la Circular número 012 del 16 de diciembre de 2024, que suspendió en la práctica las nuevas postulaciones.

El resultado es verificable. Las asignaciones pasaron de un promedio de 59 mil entre 2022 y 2024 a 8.670 en 2025 y a 250 al 2 de septiembre de 2026 (0,5 % de las de 2024). Las coberturas FRECH se agotaron o se suspendieron para nuevas asignaciones. Hogares que ya habían celebrado promesas de compraventa quedaron sin el instrumento con el que habían estructurado su cierre financiero. Camacol concluye que, sin un instrumento estable de ahorro-subsidio-crédito, ese cierre se rompe y se estimula la informalidad habitacional.



El déficit habitacional total sigue siendo estructural. Según la Encuesta Nacional de Calidad

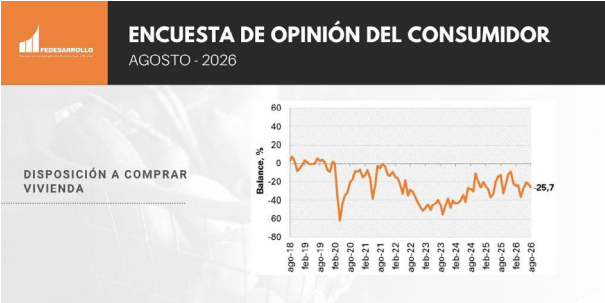
de Vida del DANE, en 2025 se ubicó cerca del 25,6 % de los hogares –alrededor de 4,81 millones–, con un componente cuantitativo del 6,3 % (1,18 millones) y uno cualitativo del 19,3 % (3,63 millones). El déficit rural supera el 58 %. Reducir el indicador agregado no equivale a haber resuelto el acceso formal de los hogares de menores ingresos ni a haber sostenido la producción de VIS y VIP.

La discontinuidad no es solo un problema social. Es un problema de eficiencia del gasto. Cuando se interrumpe un programa en marcha se pierden economías de escala, se encarece la reactivación, se frustran proyectos, se deteriora la confianza del sector constructor y financiero, y se obliga a los hogares a volver a la informalidad o al arriendo precario. Proteger lo que funciona es, también, una regla de buena administración fiscal.

El ICC cerró agosto en 15,5 %. Sigue en terreno positivo y 17,9 puntos por encima de agosto de 2025 (-2,4 %). Es decir, respecto al año pasado el consumidor está mejor. En el mismo mes en que la confianza general sigue verde, la disposición a comprar casa cae a -25,7 % (-3,5 pp frente a julio y -12,9 pp frente a agosto de 2025). Muebles y electrodomésticos suben a +4,2 % y vehículos mejoran a -18,6 %. El único gran rubro que se deteriora mes a mes y año a año es la vivienda.

El problema no es que el colombiano “no quiera gastar”. El problema es que el cierre financiero de la vivienda se rompió: sin certeza de subsidio, sin cobertura de tasa y con precio VIS atado a un salario mínimo que saltó, la confianza no alcanza para firmar promesa de compraventa.

Fedesarrollo registra un consumidor que confía más que en 2025 (ICC 15,5 %), pero que no se anima a comprar vivienda (-25,7 %). La brecha entre confianza general y disposición a adquirir casa demuestra que el cuello de botella no es el ánimo del hogar, sino la ausencia de los instrumentos de cierre financiero que este proyecto restablece.



IV. Fundamento constitucional y legal

El artículo 51 de la Constitución Política impone al Estado el deber de promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución. El artículo 334 le atribuye la dirección general de la economía y la intervención para racionalizar el gasto y mejorar la calidad de vida. El artículo 2º consagra como fines esenciales del Estado servir a la comunidad y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes.

En el plano legal, la Ley 3ª de 1991 creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y el subsidio familiar de vivienda. La Ley 388 de 1997 atribuyó a municipios y distritos la competencia de ordenamiento territorial. La Ley 1537 de 2012 –pieza central de la gestión de Vargas Lleras– creó instrumentos para el acceso efectivo de la población más vulnerable, incluyendo el subsidio 100 % en especie, y sentó las bases operativas de la vivienda gratuita y de la articulación con el sector privado. La Ley 2079 de 2021 reconoció expresamente la política de hábitat y vivienda como política de Estado y abrió la puerta a mecanismos de garantía para hogares con ingresos no salariales.

Este proyecto complementa ese marco normativo, en lo que ha mostrado ser su flanco débil: la intermitencia. Introduce reglas de continuidad, de no regresividad procedimental, de programación indicativa plurianual, de estabilidad del precio VIS/VIP, de coberturas adaptables, de acreditación alternativa de ingresos y de agilización de trámites.

VI. Impacto fiscal

De conformidad con el artículo 7º de la Ley 819 de 2003, se precisa lo siguiente. Varios de los artículos son de carácter orgánico-regulatorio, procedimental o honorífico y no generan gasto (honra, estabilidad de precios VIS/VIP, competencia de usos del suelo, delimitación de la concertación ambiental, transparencia de servicios públicos, revisión de reglamentos técnicos, interoperabilidad, calificación remota, Orden al Mérito).

Los instrumentos de subsidio, cobertura, garantía, ahorro incentivado, arriendo temporal y cofinanciación territorial no constituyen, por sí mismos, autorización de gasto, apropiación, vigencia futura ni derecho adquirido a recursos. El artículo 5º lo dice de manera expresa respecto del marco plurianual. Su ejecución queda sujeta a las disponibilidades del Presupuesto General de la Nación, al Marco Fiscal de Mediano Plazo y a la reglamentación del Gobierno nacional. Donde se habilitan incentivos tributarios (artículo 20º), se impone el deber de cuantificar costo, duración, focalización y mecanismo de recuperación, en los términos de la Ley 819 de 2003.

En ese sentido, el proyecto ordena la política y protege lo que ya está reconocido; no crea un gasto nuevo. Por el contrario, al evitar interrupciones, reducir trámites y articular fuentes (Nación, cajas, territorios, banca y ahorro de los hogares), busca mejorar la eficiencia de cada peso público invertido en vivienda.

VII. Conclusión

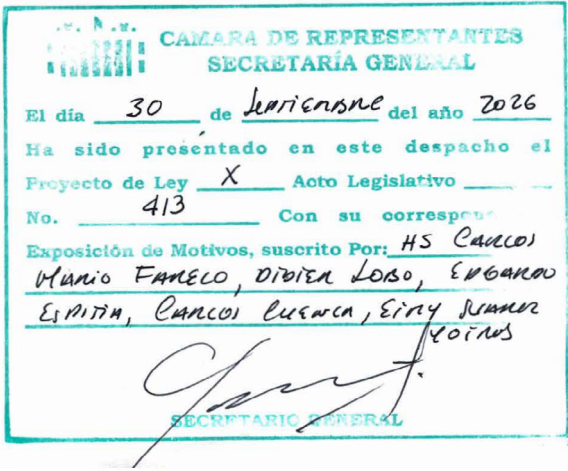
Germán Vargas Lleras demostró que la política de vivienda efectiva se ve reflejada en ejecución: leyes tramitadas, patrimonios autónomos estructurados, constructores y banca convocados, hogares focalizados y metas cumplidas. “Mejor es vivienda” recogió esa lección y la formuló como programa de Estado: más oferta formal, más instrumentos

de cierre financiero, más suelo, más entorno, más previsibilidad.

Este proyecto honra esa memoria del único modo que importa a las familias que aún esperan un techo propio: impidiendo que lo que funcionó se desmonte sin evaluación, que un subsidio ya reconocido se pierda con el cambio de gobierno, que el hogar informal quede otra vez no pueda tener un crédito, y que la oferta se quede en trámites, viabilidades opacas y normas urbanas inciertas.

La vivienda digna se construye con reglas estables, recursos previsibles, rutas diferenciadas y ejecución. Eso fue el legado. Eso es lo que esta ley se propone convertir en política permanente de la Nación.

De los honorables Congressistas,



PROYECTO DE LEY NÚMERO 414 DE 2026
CÁMARA

por medio de la cual se establecen medidas para prevenir y sancionar los incendios provocados, utilizados para la apropiación ilícita del territorio, proteger las áreas afectadas, evitar su aprovechamiento ilícito, y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., septiembre 30 de 2026
Honorable Representante
Nicolás Barguil
Presidente
Cámara de Representantes
Bogotá, D. C.

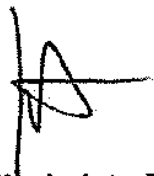
Asunto. Proyecto de Ley número de 2026 Cámara

Atendiendo a lo estipulado en los artículos 139 y 140 de la Ley 5ª de 1992 presentamos a consideración del Congreso de la República el Proyecto de Ley número 414 de 2026 Cámara, *por medio de la cual se establecen medidas para prevenir y sancionar los incendios provocados, utilizados para la apropiación ilícita del territorio, proteger*

las áreas afectadas, evitar su aprovechamiento ilícito, y se dictan otras disposiciones. El proyecto de ley cumple las disposiciones correspondientes a la iniciativa legislativa y demás consagradas en la Constitución y la citada ley.

Agradezco el trámite legislativo previsto en el artículo 144 de la Ley 5ª de 1992.

Cordialmente,



Jaime Ignacio Arizabaleta Fajardo
Representante a la Cámara
Centro Democrático

PROYECTO DE LEY NÚMERO 414 DE 2026
CÁMARA

por medio de la cual se establecen medidas para prevenir y sancionar los incendios provocados, utilizados para la apropiación ilícita del territorio, proteger las áreas afectadas, evitar su aprovechamiento ilícito, y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia
DECRETA:

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer medidas para prevenir, investigar y sancionar los incendios provocados utilizados como medio para facilitar la apropiación, ocupación, transformación o explotación ilícita del territorio, así como prevenir el aprovechamiento ilícito de las áreas afectadas por dichos incendios y fortalecer las herramientas penales, patrimoniales, administrativas y de investigación destinadas a su prevención, esclarecimiento y atención.

Artículo 2º. Definiciones. Para los efectos de esta ley se entenderá por:

1. **Cobertura vegetal:** bosque natural o plantado, páramo, subpáramo, humedal, sabana natural, rastrojo, matorral, pastizal, cultivo y demás formaciones vegetales naturales o introducidas.

2. **Incendio de la cobertura vegetal:** fuego que se propaga sin control sobre una o más formaciones de cobertura vegetal.

3. **Apropiación ilícita del territorio:** la ocupación, apropiación, transformación o aprovechamiento de un terreno mediante conductas contrarias al ordenamiento jurídico, cuando el incendio sea utilizado como medio para facilitar, preparar o consolidar dichas conductas.

4. **Economías ilícitas territoriales:** las actividades ilícitas de explotación de recursos naturales, ocupación indebida de bienes públicos o baldíos, invasión de áreas de especial importancia ecológica, loteo, parcelación, urbanización o

construcción ilegal, cultivos de uso ilícito, apertura no autorizada de vías, aprovechamiento ilícito de productos forestales y demás actividades económicas cuya realización ilícita requiera o se beneficie de la transformación del terreno afectado.

5. **Área afectada por incendio bajo investigación:** superficie georreferenciada cuya cobertura vegetal haya sido destruida o degradada por un incendio respecto del cual exista una investigación penal por las conductas previstas en esta ley o por otros delitos relacionados.

6. **Área afectada por incendio ilícito:** superficie respecto de la cual exista decisión judicial ejecutoriada que determine que el incendio fue provocado deliberadamente en los términos de esta ley.

La inclusión de un área en los registros administrativos previstos en esta ley no constituye por sí misma declaración de responsabilidad penal ni afecta la presunción de inocencia.

Artículo 3º. Modifíquese el artículo 350 de la Ley 599 de 2000, el cual quedará así:

El que con peligro común prenda fuego en cosa mueble, incurrirá en prisión de dieciséis (16) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses y multa de trece punto treinta y tres (13.33) a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Si la conducta se realizare en inmueble o en objeto de interés científico, histórico, cultural, artístico o en bien de uso público o de utilidad social, la prisión será de treinta y dos (32) a ciento ochenta (180) meses y multa de ciento treinta y tres punto treinta y tres (133.33) a setecientos cincuenta (750) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La pena señalada en el inciso anterior se aumentará hasta en la mitad si la conducta se cometiere en edificio habitado o destinado a habitación o en inmueble público o destinado a este uso, o en establecimiento comercial, industrial o agrícola, o en terminal de transporte, o en depósito de mercancías, alimentos, o en materias o sustancias explosivas, corrosivas, inflamables, asfixiantes, tóxicas, infecciosas o similares, o en bosque natural, humedal, sabana natural, recurso florístico o en área de especial importancia ecológica.

Artículo 4º. Adiciónese el artículo 350A a la Ley 599 de 2000, así:

Artículo 350A. Incendio para la apropiación ilícita del territorio.

El que deliberadamente provoque un incendio en cobertura vegetal con el propósito específico consolidar, facilitar, preparar, permitir:

a) La ocupación o apropiación ilícita de un terreno baldío, fiscal, de uso público o ajeno;

b) La ocupación o transformación ilícita de un área protegida, reserva forestal, páramo, humedal, ronda hídrica o territorio de comunidad étnica;

c) El loteo, parcelación, urbanización o construcción ilegal del terreno afectado;

d) La explotación ilícita de yacimientos minerales o de materiales de construcción;

e) La realización de cultivos de uso ilícito;

f) La apertura no autorizada de vías o infraestructura destinada a facilitar alguna de las actividades anteriores; o

g) El aprovechamiento ilícito de recursos forestales u otros recursos naturales, incurrirá en prisión de noventa y seis (96) a ciento cuarenta y cinco (145) meses y multa de quinientos (500) a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo. No constituyen este delito las quemas controladas autorizadas por la autoridad ambiental competente ni las prácticas tradicionales de agricultura de subsistencia realizadas por comunidades étnicas y campesinas en sus territorios, de conformidad con sus usos y costumbres y con la reglamentación aplicable, siempre que no concurran los elementos de este artículo.

Artículo 5°. Adiciónese el artículo 350B a la Ley 599 de 2000, así:

Artículo 350B. Circunstancias de agravación punitiva.

Las penas previstas en el artículo 350A se aumentarán de una tercera parte a la mitad cuando:

1. Con posterioridad al incendio se materialice efectivamente la finalidad de apropiación, ocupación, urbanización, explotación o aprovechamiento ilícito que motivó la conducta.

2. La conducta se cometa en un área del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, reserva forestal, páramo, humedal, ronda hídrica, zona de recarga de acuíferos o zona de abastecimiento de acueductos.

3. El incendio afecte una superficie superior a treinta (30) hectáreas.

4. La conducta sea ejecutada por un grupo armado organizado o grupo delictivo organizado, por encargo de estos o en su beneficio.

5. Se empleen acelerantes o se inicien varios focos de manera simultánea o sucesiva y coordinada.

6. La conducta se cometa durante la vigencia de una declaratoria de calamidad pública o desastre, o de una alerta roja por incendios de la cobertura vegetal emitida por autoridad competente.

7. Se afecte la prestación de servicios públicos esenciales, fuentes de abastecimiento de agua o infraestructura esencial, o se ocasione el desplazamiento de personas.

8. Intervenga en la conducta un servidor público o un particular que ejerza funciones públicas.

9. La conducta se realice con el propósito de beneficiar económicamente a un tercero determinado o a una organización criminal.

Artículo 6°. Adiciónese el artículo 350C a la Ley 599 de 2000, así:

Artículo 350C. Aprovechamiento consciente de terreno afectado por incendio ilícito. El que, sin haber participado en la provocación del incendio, con conocimiento cierto de su origen ilícito y con la finalidad de obtener un beneficio económico o facilitar una actividad ilícita, ocupe, adquiera, lotee, enajene, arriende, construya, explote o de cualquier otra forma aproveche económicamente un área afectada por una conducta prevista en los artículos 330, 350 o 350A y 350B de este Código, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a setenta y dos (72) meses y multa de doscientos cincuenta (250) a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Artículo 7°. Protección temporal de áreas afectadas. Cuando una autoridad competente determine técnicamente que un área se encuentra bajo investigación por un incendio presuntamente provocado para la apropiación ilícita del territorio, las autoridades administrativas deberán abstenerse de adoptar decisiones que tengan por efecto consolidar la transformación ilícita investigada mientras se encuentre vigente la medida judicial correspondiente.

Tratándose de bienes baldíos, fiscales o de uso público, la Agencia Nacional de Tierras y las demás autoridades competentes no reconocerán, para efectos de adjudicación, formalización o recuperación, las mejoras establecidas después del incendio cuando se determine judicialmente que fueron realizadas con ocasión de la conducta ilícita.

Las restricciones previstas en este artículo no podrán afectar derechos de terceros de buena fe ni impedir las actuaciones indispensables para la atención de emergencias, la seguridad de las personas, la restauración ecológica o la protección de bienes jurídicos superiores.

Artículo 8°. Aplicación de la extinción de dominio. Los bienes relacionados directa o indirectamente con las conductas previstas en los artículos 350A a 350C del Código Penal estarán sujetos a las causales de extinción de dominio establecidas en la Ley 1708 de 2014 cuando se configuren sus presupuestos legales.

En particular, podrán ser objeto de la acción de extinción de dominio los bienes que:

1. Hayan sido utilizados como medio o instrumento para la ejecución de la conducta ilícita.

2. Sean producto directo o indirecto de la actividad ilícita.

3. Constituyan beneficios, frutos, rentas o ganancias derivados de la actividad ilícita.

4. Se encuentren destinados a la ejecución de actividades ilícitas relacionadas con la apropiación o explotación del terreno afectado.

La aplicación de estas disposiciones respetará los derechos de los terceros de buena fe exenta de culpa y las demás garantías previstas en el Código de Extinción de Dominio.

Artículo 9°. Destinación de bienes y recursos.

Los recursos obtenidos por el Estado como consecuencia de la administración, enajenación o disposición de bienes vinculados a las conductas previstas en esta ley se destinarán de conformidad con el régimen legal aplicable.

El Gobierno nacional priorizará, dentro de las apropiaciones presupuestales correspondientes y de acuerdo con las reglas fiscales vigentes, recursos para:

- a) La restauración ecológica de áreas afectadas;
- b) El fortalecimiento de los cuerpos de bomberos;
- c) La investigación de incendios provocados;
- d) La prevención de incendios de cobertura vegetal; y
- e) El fortalecimiento de las capacidades de las autoridades ambientales y de gestión del riesgo.

Artículo 10. Registro Nacional de Áreas Afectadas por Incendios de la Cobertura Vegetal.

Créase el Registro Nacional de Áreas Afectadas por Incendios de la Cobertura Vegetal, administrado por el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (Ideam), con participación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Superintendencia de Notariado y Registro, la Agencia Nacional de Tierras, la Agencia Nacional de Minería, la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres y las autoridades ambientales competentes.

El registro deberá contener, como mínimo:

1. La localización georreferenciada del área afectada.
2. La fecha del incendio.
3. La extensión estimada del área afectada.
4. La información disponible sobre la causa del incendio.
5. El estado de la investigación cuando exista actuación administrativa o penal.
6. La existencia de decisión judicial relacionada con el origen ilícito del incendio.

La información deberá distinguir entre incendios de causa accidental, natural, indeterminada, bajo investigación y aquellos respecto de los cuales exista decisión judicial que determine su carácter ilícito.

El registro será consultado por las autoridades competentes antes de adoptar decisiones de adjudicación de baldíos, formalización de ocupaciones, modificación de uso del suelo, expedición de licencias urbanísticas o autorizaciones de aprovechamiento de recursos naturales cuando dichas decisiones puedan recaer sobre el área registrada.

El Gobierno nacional reglamentará este artículo dentro de los doce (12) meses siguientes a la promulgación de la presente ley.

Artículo 11. Investigación técnica de las causas.

Los cuerpos de bomberos, en coordinación con las autoridades de policía judicial y las autoridades ambientales competentes, realizarán la investigación técnica de las causas de los incendios de cobertura vegetal, de acuerdo con los protocolos técnicos y de preservación de evidencia establecidos por las autoridades competentes.

La investigación podrá comprender, entre otros elementos:

- a) La identificación del área de inicio del incendio;
- b) El análisis de patrones de propagación;
- c) La identificación de múltiples focos;
- d) La detección de sustancias acelerantes cuando sea técnicamente posible;
- e) La información meteorológica y ambiental;
- f) Imágenes satelitales y demás herramientas de teledetección;
- g) La información sobre cambios recientes en el uso o aprovechamiento del suelo; y
- h) La información necesaria para establecer posibles vínculos entre el incendio y actividades posteriores de apropiación o explotación ilícita.

Los informes técnicos se elaborarán respetando las reglas de preservación de evidencia y cadena de custodia cuando estén destinados a una investigación penal.

Artículo 12. Coordinación para la investigación.

La Fiscalía General de la Nación, dentro de sus competencias constitucionales y legales y de acuerdo con su disponibilidad presupuestal, fortalecerá las capacidades de investigación de los delitos relacionados con incendios provocados para la apropiación ilícita del territorio.

Las entidades que integran el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, las autoridades ambientales, las autoridades de policía judicial y las entidades responsables de la administración de tierras intercambiarán la información necesaria para prevenir y detectar la transformación ilícita de las áreas afectadas.

Artículo 13. Protección de terceros de buena fe.

Las medidas previstas en esta ley deberán aplicarse de manera que no afecten injustificadamente los derechos de terceros que acrediten haber actuado de buena fe y sin conocimiento de la actividad ilícita. En particular, la adquisición, tenencia o explotación legítima de un inmueble no constituirá por sí misma conducta punible por el solo hecho de que el inmueble haya sido afectado previamente por un incendio.

Las autoridades deberán valorar las circunstancias concretas de cada caso, la información disponible al tercero y las medidas de debida diligencia que razonablemente le fueran exigibles.

Artículo 14. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Del honorable Congresista,



Jaime Ignacio Arizabalta Fajardo
Representante a la Cámara
Centro Democrático

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
INTRODUCCIÓN

Colombia es un Estado constitucional en el que la protección del ambiente constituye un mandato jurídico expreso. Los artículos 8º, 79 y 80 de la Constitución Política imponen al Estado y a los particulares el deber de proteger las riquezas naturales de la Nación, garantizan el derecho a gozar de un ambiente sano y ordenan al Estado prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados. La Corte Constitucional en la Sentencia C-367 de 2022, M.P. Natalia Ángel Cabo ha reconocido, a partir de estas disposiciones, la existencia de una denominada “Constitución ecológica”, dentro de la cual “el ambiente constituye un bien jurídico de especial protección y el Estado dispone de potestades de prevención, control y sanción frente a las conductas que lo deterioran”. C-367/22 Corte Constitucional de Colombia.

En este marco se presenta la presente iniciativa legislativa, cuyo propósito parte de una problemática concreta: la utilización deliberada del fuego como mecanismo para transformar la cobertura vegetal y facilitar posteriormente la ocupación, apropiación, explotación o aprovechamiento ilícito del territorio. La preocupación no se limita, por tanto, al daño ambiental producido por las llamas. En determinados contextos, el incendio puede constituir un instrumento dentro de una cadena de transformación territorial en la que la destrucción de la cobertura vegetal precede a la apertura de vías, establecimiento de cultivos, praderización, explotación de recursos naturales, construcción, loteo u otras formas de aprovechamiento económico.

La dimensión del fenómeno de los incendios hace necesario fortalecer las capacidades estatales de prevención, investigación y respuesta. Según la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres - UNGRD, durante 2024 se registraron 6.293 incendios forestales y más de 216.000 hectáreas afectadas, siendo los incendios forestales el evento de emergencia más recurrente reportado durante ese año. El Ideam, por su parte, mantiene un sistema nacional de monitoreo de incendios de la cobertura vegetal y utiliza información satelital,

entre otras fuentes, para identificar y analizar estos eventos.

La magnitud de la transformación ambiental asociada al fuego también puede observarse mediante las cicatrices de quema. El Ministerio de Ambiente reportó que en 2024 se “identificaron 318.036 hectáreas de cicatrices de quema, de las cuales 50.490 hectáreas correspondieron a bosque y 5.520 a vegetación secundaria; para 2025, con corte a noviembre, se registraron 252.827 hectáreas de cicatrices de quema, incluidas 28.453 hectáreas en bosque. El mismo informe advierte que la persistencia del fuego sobre coberturas naturales evidencia procesos de transformación y degradación territorial. (Informe de Gestión Institucional del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible).

A estas cifras se suma la magnitud de la deforestación. El IDEAM reportó que durante 2024 fueron deforestadas 113.608 hectáreas de bosque natural, frente a 79.256 hectáreas en 2023. El monitoreo oficial identifica, entre las causas directas de transformación del bosque, fenómenos como la praderización orientada al acaparamiento de tierras, prácticas no sostenibles de ganadería extensiva, infraestructura de transporte no planificada, cultivos de uso ilícito, extracción ilícita de minerales, tala ilegal y ampliación de la frontera agrícola. (Monitoreo de la superficie de bosque y la deforestación en Colombia).

Estas cifras no permiten concluir que todos los incendios sean provocados ni que toda quema tenga una finalidad criminal. El propio sistema estatal de monitoreo diferencia las causas y reconoce la existencia de fenómenos naturales, accidentales y antrópicos. La finalidad de esta iniciativa es precisamente evitar generalizaciones: no se pretende criminalizar el incendio de cobertura vegetal como fenómeno, sino establecer una respuesta específica cuando pueda demostrarse que el fuego fue provocado deliberadamente con una finalidad ilícita de transformación o aprovechamiento territorial. Esta distinción resulta esencial para preservar la presunción de inocencia, el principio de culpabilidad y las demás garantías constitucionales.

La necesidad de la intervención legislativa encuentra respaldo, además, en antecedentes oficiales que relacionan la utilización del fuego con procesos de transformación territorial. El Ministerio de Ambiente ha identificado entre las causas de la deforestación la quema de grandes extensiones de bosque como actividad preliminar a procesos de apropiación ilegal de tierras. En igual sentido, documentos recientes de análisis territorial sobre la Amazonía colombiana identifican la concurrencia de acaparamiento de tierras, deforestación, expansión ganadera, cultivos ilícitos y quemas dentro de determinadas dinámicas de transformación territorial.

El ordenamiento jurídico colombiano ya cuenta con herramientas importantes para enfrentar parte de este fenómeno. La Ley 2111 de 2021 fortaleció

el régimen de delitos contra los recursos naturales y el medio ambiente. El artículo 330 del Código Penal sanciona a quien, sin permiso o incumpliendo la normatividad, tale, queme, corte, arranque o destruya una hectárea o más de bosque natural, y contempla un incremento de pena cuando la conducta se realiza para acaparamiento de tierras, cultivos de uso ilícito o construcción de infraestructura ilegal. A su vez, el artículo 330A sanciona a quien promueva, financie, dirija, facilite, suministre medios, aproveche económicamente u obtenga beneficios de esas actividades, incluyendo agravaciones cuando estén vinculadas con acaparamiento de tierras, cultivos ilícitos, explotación ilícita de minerales o infraestructura ilegal.

Precisamente por la existencia de este régimen, la iniciativa no pretende desconocer ni reemplazar las herramientas creadas por la Ley 2111 de 2021. Su propósito consiste en complementarlas mediante una respuesta dirigida a la utilización del incendio como instrumento de apropiación o transformación ilícita del territorio, incluso en aquellos escenarios en los que la cobertura afectada no encaje completamente en el ámbito material del delito de deforestación o en los que resulte necesario perseguir la cadena posterior de ocupación y aprovechamiento.

Esta diferenciación resulta jurídicamente relevante. El artículo 350 del Código Penal regula actualmente el delito de incendio dentro de los delitos de peligro común y contempla agravaciones cuando la conducta afecta, entre otros, bosques, recursos florísticos o áreas de especial importancia ecológica. Sin embargo, la lógica de esa disposición está centrada en el peligro común generado por el fuego, mientras que los delitos ambientales introducidos por la Ley 2111 se concentran en conductas específicas de afectación de los recursos naturales, por lo anterior, el proyecto busca atender una hipótesis distinta y acumulativa y es, cuando el incendio es deliberadamente utilizado como medio para conseguir una transformación territorial ilícita posterior.

La Corte Constitucional, en la Sentencia C-367 de 2022, M.P. Natalia Ángel Cabo, reconoció la especial protección constitucional del ambiente y avaló, bajo determinadas condiciones, la utilización de instrumentos penales para su protección. La Corte también precisó que los tipos penales ambientales que recurren a remisiones normativas deben respetar los principios de legalidad y taxatividad, y condicionó la constitucionalidad de determinadas normas de la Ley 2111 de 2021 a que las remisiones administrativas provengan de autoridades del Sistema Nacional Ambiental con competencia regulatoria y sean precisas, previas, generales y públicas. Estos criterios resultan relevantes para la presente iniciativa, que procura definir directamente en la ley el comportamiento sancionado, su finalidad específica y las circunstancias que pueden agravar la conducta.

La propuesta también responde a una necesidad preventiva. Cuando un terreno ha sido afectado

por un incendio presuntamente provocado con una finalidad ilícita, el riesgo no necesariamente termina con la extinción del fuego. La transformación posterior mediante construcciones, vías, cultivos, cercamientos, actividades extractivas o negocios jurídicos puede consolidar material y económicamente el resultado que se pretendía alcanzar mediante el incendio. Por ello, la protección temporal de las áreas investigadas y la creación de mecanismos de información georreferenciada buscan impedir que la transformación territorial se consolide mientras las autoridades determinan el origen y finalidad del incendio. Esta aproximación preventiva resulta coherente con el mandato constitucional de prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental previsto en el artículo 80 de la Constitución.

En este punto adquiere especial importancia la articulación institucional. Colombia ya cuenta con sistemas de monitoreo ambiental, información catastral, información registral, mecanismos de administración de tierras y capacidades de investigación penal. El Ideam, mediante su Sistema de Monitoreo de Bosques y Carbono, genera información oficial sobre la superficie de bosque, la deforestación y las principales causas directas de transformación. Además, el Instituto ha desarrollado herramientas de información territorial y recientemente puso en funcionamiento un Registro Nacional de Zonas Deforestadas orientado a facilitar la articulación institucional, la prevención, el control, la judicialización y la restauración. El proyecto aprovecha esta infraestructura institucional para avanzar hacia una trazabilidad específica de las áreas afectadas por incendios y sus transformaciones posteriores.

La dimensión patrimonial de la iniciativa responde a una segunda necesidad: evitar que los beneficios económicos derivados de la transformación ilícita permanezcan o se consoliden en el patrimonio de quienes participan en ella. La Ley 1708 de 2014 establece que pueden ser objeto de extinción de dominio los bienes producto directo o indirecto de una actividad ilícita, los que hayan sido utilizados como medio o instrumento para ejecutarla, los destinados a actividades ilícitas y los ingresos, rentas, frutos, ganancias y demás beneficios derivados de esos bienes. La misma legislación protege la propiedad lícitamente obtenida de buena fe exenta de culpa. También, la Corte Constitucional en la Sentencia C-367 de 2022 MP Natalia Ángel Cabo, ha reiterado que “la protección de terceros de buena fe exenta de culpa constituye un límite relevante a la acción de extinción de dominio”. Sentencia C-367/22 Corte Constitucional de Colombia.

La iniciativa, por consiguiente, no establece que todo propietario, poseedor o adquirente de un terreno afectado por un incendio deba ser considerado responsable. Por el contrario, exige conocimiento y finalidad ilícita para la conducta de aprovechamiento posterior y reconoce expresamente la protección de los terceros que hayan actuado legítimamente. Esta

salvaguarda resulta consistente con la jurisprudencia constitucional que ha señalado que, en materia de extinción de dominio, el Estado debe respetar los derechos de los terceros de buena fe exenta de culpa.

La viabilidad constitucional del proyecto se fundamenta, entonces, en la concurrencia de varios mandatos superiores: la obligación estatal de proteger el ambiente y prevenir su deterioro, la potestad del legislador para establecer delitos y sanciones dentro de los límites constitucionales, la función ecológica de la propiedad, la protección del patrimonio público y ambiental y la obligación de garantizar los derechos fundamentales de quienes puedan verse afectados por las medidas. La propuesta, además, se articula con instituciones jurídicas ya existentes delitos ambientales, extinción de dominio, sistemas de información territorial y mecanismos de gestión del riesgo en lugar de sustituirlas.

Desde el punto de vista institucional, las medidas propuestas pueden desarrollarse mediante la coordinación de entidades que ya ejercen competencias en la materia: Ideam, autoridades ambientales, cuerpos de bomberos, Fiscalía General de la Nación, autoridades de policía judicial, Agencia Nacional de Tierras, IGAC, Superintendencia de Notariado y Registro, Agencia Nacional de Minería y Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres. La propia Ley 2111 de 2021 fortaleció las capacidades de investigación de la Fiscalía en materia ambiental y creó mecanismos de apoyo territorial e interdisciplinario para la persecución de estos delitos. C-367/22 Corte Constitucional de Colombia.

Es menester acotar que, la existencia del delito de deforestación previsto en el artículo 330 del Código Penal, modificado por la Ley 2111 de 2021, no elimina la necesidad de la presente iniciativa, pues dicho tipo penal y el propuesto artículo 350A protegen dimensiones distintas del fenómeno. Mientras el artículo 330 se estructura principalmente sobre la destrucción de una hectárea o más de bosque natural, la presente propuesta busca sancionar una conducta de mayor alcance: la utilización deliberada y finalísticamente orientada del fuego como instrumento para facilitar, preparar o consolidar procesos de apropiación, ocupación, transformación o explotación ilícita del territorio. Esta distinción resulta relevante porque el incendio puede recaer sobre coberturas vegetales que no necesariamente configuren jurídicamente “bosque natural” y, aun así, ser utilizado como mecanismo para habilitar posteriormente actividades como el acaparamiento de tierras, la ocupación de baldíos, el loteo o urbanización ilegal, la explotación ilícita de recursos naturales, la apertura de vías clandestinas o la expansión de economías ilícitas. En ese sentido, la iniciativa no pretende penalizar nuevamente la deforestación ni sancionar el incendio por el solo hecho de producirse, sino atender específicamente el uso del fuego como medio de ejecución de una estrategia ilícita de transformación y

aprovechamiento del territorio, complementando así la protección penal ambiental existente.

La necesidad de esta regulación se encuentra, además, en la posibilidad de establecer un tipo penal con elementos claramente definidos que permitan diferenciar las conductas legítimas, accidentales o no vinculadas con actividades ilícitas de aquellas que constituyen una verdadera estrategia de apropiación territorial. La exigencia de que el autor actúe deliberadamente y con el propósito específico de alcanzar alguna de las finalidades ilícitas expresamente señaladas permite delimitar el ámbito de aplicación de la norma y preservar los principios de legalidad, taxatividad y culpabilidad consagrados en el artículo 29 de la Constitución.

Por estas razones, el proyecto de ley responde a una necesidad jurídica, ambiental e institucional concreta.

Colombia enfrenta una magnitud considerable de incendios y continúa registrando procesos de deforestación y transformación de sus ecosistemas; al mismo tiempo, el propio Estado ha identificado dinámicas en las que la quema puede preceder procesos de apropiación ilegal de tierras. Frente a ello, resulta necesario que el ordenamiento jurídico pueda identificar no solamente el daño ambiental producido por el fuego, sino también su eventual utilización como instrumento dentro de una estrategia de apropiación o explotación ilícita del territorio.

El propósito final no es criminalizar los incendios de cobertura vegetal como fenómeno general, sino fortalecer la capacidad del Estado para actuar frente a aquellos casos en los que el fuego sea utilizado deliberadamente como instrumento para apropiarse, ocupar, transformar o explotar ilícitamente el territorio colombiano. En atención a la magnitud del fenómeno, al marco constitucional de protección ambiental, a la evolución del derecho penal ambiental colombiano y a las herramientas institucionales actualmente disponibles, se considera jurídicamente necesaria y constitucionalmente viable la adopción de las medidas propuestas.

La presente iniciativa busca, en consecuencia, cerrar un espacio de articulación entre la protección ambiental, la persecución penal, la administración de tierras, la investigación técnica y la persecución de los beneficios económicos derivados de la transformación ilícita del territorio, sin desconocer la presunción de inocencia, la legalidad penal, la protección de terceros de buena fe ni las prácticas legítimas de las comunidades.

2. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

La presente ley tiene por objeto establecer medidas para prevenir, investigar y sancionar los incendios provocados utilizados como medio para facilitar la apropiación, ocupación, transformación o explotación ilícita del territorio, así como prevenir el aprovechamiento ilícito de las áreas afectadas por dichos incendios y fortalecer las herramientas penales, patrimoniales, administrativas y de

investigación destinadas a su prevención, esclarecimiento y atención.

3. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA

La presente iniciativa resulta conveniente para el ordenamiento jurídico colombiano en atención a la necesidad de fortalecer la respuesta estatal frente a una modalidad de afectación territorial en la que el incendio de la cobertura vegetal puede ser utilizado deliberadamente como instrumento para facilitar la ocupación, apropiación, transformación o explotación ilícita de un determinado terreno. La conveniencia del proyecto no deriva de considerar ilícito todo incendio de cobertura vegetal, sino de reconocer que, en determinados contextos, el fuego puede constituir una conducta instrumental dentro de una cadena de aprovechamiento ilegal del territorio y de los recursos naturales.

La dimensión del problema justifica el fortalecimiento de las herramientas existentes. La Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres reportó que durante 2024 se presentaron 6.293 incendios forestales y más de 216.000 hectáreas afectadas en Colombia, convirtiendo a los incendios forestales en el evento de emergencia más recurrente de ese año. Estas cifras corresponden al universo general de incendios y, por sí mismas, no permiten atribuirles una finalidad delictiva. Sin embargo, evidencian la magnitud de un fenómeno frente al cual resulta razonable fortalecer los mecanismos técnicos de identificación de causas, investigación y seguimiento territorial.

La conveniencia de la iniciativa se encuentra, además, en la necesidad de conectar fenómenos que actualmente pueden ser analizados de manera fragmentada: el incendio, la afectación ambiental, la modificación del uso del suelo, la ocupación o explotación posterior y el eventual beneficio económico derivado de dicha transformación. El ordenamiento penal ya sanciona conductas relacionadas con la deforestación, el aprovechamiento ilícito de recursos naturales y la explotación ilícita de yacimientos, entre otras, pero el proyecto pretende establecer herramientas específicas para aquellos casos en los cuales pueda acreditarse que el incendio fue utilizado deliberadamente como medio para facilitar una finalidad territorial ilícita. La Ley 2111 de 2021, por ejemplo, incorporó al Código Penal el delito de deforestación, que comprende la quema de una hectárea o más de bosque natural y contempla circunstancias relacionadas con el acaparamiento de tierras, los cultivos de uso ilícito y la infraestructura ilegal.

En este sentido, la iniciativa no parte de la inexistencia absoluta de instrumentos jurídicos, sino de la necesidad de complementarlos y articularlos. La conducta propuesta se diferencia por la finalidad específica que vincula el incendio con la apropiación, ocupación, transformación o explotación ilícita del territorio. Esta delimitación permite concentrar la intervención penal en comportamientos que presentan un mayor grado de lesividad y evita

equiparar los incendios accidentales, naturales o legítimamente autorizados con aquellos provocados deliberadamente para obtener un beneficio ilícito.

La conveniencia también es preventiva. Una vez producido un incendio, la posterior ocupación, construcción, apertura de vías, establecimiento de cultivos o explotación económica puede contribuir a consolidar materialmente la transformación del terreno. Por ello, resulta conveniente que las autoridades puedan disponer de información georreferenciada y mecanismos de coordinación que permitan identificar la situación jurídica y ambiental de las áreas afectadas antes de adoptar decisiones administrativas que puedan consolidar una transformación ilícita. Esta finalidad es compatible con el modelo de gestión del riesgo establecido por la Ley 1523 de 2012, que concibe la gestión del riesgo como un proceso orientado al conocimiento y reducción del riesgo y al manejo de desastres, y exige la articulación de información y competencias entre las entidades públicas y territoriales.

La iniciativa resulta igualmente conveniente desde una perspectiva institucional, porque no exige la creación de una estructura administrativa completamente nueva para atender el fenómeno. El proyecto articula capacidades que ya existen en entidades como el Ideam, las autoridades ambientales, los cuerpos de bomberos, la Fiscalía General de la Nación, la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, la Agencia Nacional de Tierras, el IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro. La Ley 1523 de 2012 ya contempla un Sistema Nacional de Información para la Gestión del Riesgo destinado a integrar información de entidades nacionales y territoriales, mientras que el régimen ambiental y el Sistema Nacional Ambiental cuentan con mecanismos propios de información, seguimiento y control.

También resulta conveniente incorporar una perspectiva patrimonial. La transformación ilícita del territorio puede generar beneficios económicos que trascienden la conducta inicial y que posteriormente pueden incorporarse a circuitos económicos lícitos. El Código de Extinción de Dominio permite perseguir bienes que sean producto directo o indirecto de una actividad ilícita, que hayan sido utilizados como instrumento para su ejecución, que estén destinados a actividades ilícitas o que constituyan ingresos, rentas, frutos, ganancias u otros beneficios derivados de dichos bienes. La iniciativa, por tanto, permite fortalecer la articulación entre la persecución penal de la conducta y la persecución de los beneficios patrimoniales que puedan derivarse de ella, manteniendo las garantías de los terceros de buena fe exenta de culpa reconocidas por el régimen de extinción de dominio.

La conveniencia ambiental del proyecto también se relaciona con la protección reforzada de ecosistemas estratégicos. La Ley 99 de 1993 establece como principios de la política ambiental la protección prioritaria de la biodiversidad y la protección especial de páramos, subpáramos,

nacimientos de agua y zonas de recarga de acuíferos. De igual manera, Colombia aprobó el Convenio sobre la Diversidad Biológica mediante la Ley 165 de 1994, cuyos objetivos incluyen la conservación de la diversidad biológica y la utilización sostenible de sus componentes. La protección especial de los humedales encuentra además respaldo en la Convención Ramsar, aprobada mediante la Ley 357 de 1997, que compromete al Estado con su conservación y uso racional.

Desde el punto de vista constitucional, la conveniencia de la iniciativa se explica por la obligación estatal de prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental. La jurisprudencia constitucional ha reconocido que la Constitución de 1991 configuró un modelo de especial protección del ambiente, que comprende el deber de proteger las riquezas naturales, garantizar el ambiente sano, conservar las áreas de especial importancia ecológica y planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales. La Corte también ha reconocido que la protección ambiental puede justificar el ejercicio del poder punitivo del Estado, siempre que se respeten los principios constitucionales que rigen el derecho penal.

Finalmente, la conveniencia del proyecto radica en que busca una respuesta integral y no exclusivamente represiva. La iniciativa combina prevención, investigación técnica, coordinación institucional, protección temporal de las áreas investigadas, persecución penal y mecanismos patrimoniales. Con ello se pretende evitar que el Estado intervenga únicamente después de que el daño ambiental y la transformación territorial se hayan consolidado, fortaleciendo una actuación anticipada y coordinada sin desconocer la presunción de inocencia, el debido proceso, la propiedad legítimamente adquirida y los derechos de terceros de buena fe.

En consecuencia, la iniciativa resulta conveniente porque complementa el régimen ambiental y penal vigente, fortalece la capacidad institucional para identificar la finalidad de los incendios, protege áreas ambientalmente sensibles y busca impedir que una conducta de destrucción de la cobertura vegetal sea utilizada como mecanismo para consolidar posteriormente una apropiación o explotación ilícita del territorio.

3.1 Hechos de Incendios de cobertura vegetal y su utilización como mecanismo de transformación ilícita del territorio

Los incendios de cobertura vegetal constituyen una problemática de significativa dimensión territorial, ambiental y social en Colombia. Durante 2026, el país ha registrado un número considerable de incendios forestales que han afectado cientos de municipios y miles de hectáreas de cobertura vegetal, en un contexto marcado por altas temperaturas, déficit de precipitaciones y condiciones favorables para la propagación del fuego.

- De acuerdo con la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD), entre el 16 de junio y el 6 de agosto de 2026 se registraron 438 incendios forestales en 191 municipios de 19 departamentos, con una afectación aproximada de 7.153 hectáreas de cobertura vegetal. Estos eventos

dejaron, además, 11 personas heridas, 17 personas afectadas y cuatro familias damnificadas.

Fuente: [https://portal.gestiondelriesgo.gov.co/Paginas/Noticias/2026/Incendios-forestales-en-](https://portal.gestiondelriesgo.gov.co/Paginas/Noticias/2026/Incendios-forestales-en-Colombia-el-SNGRD-actua-en-el-marco-del-Decreto-de-Desastre-Nacional.aspx?utm_source)

[Colombia-el-SNGRD-actua-en-el-marco-del-Decreto-de-Desastre-Nacional.aspx?utm_source](https://portal.gestiondelriesgo.gov.co/Paginas/Noticias/2026/Incendios-forestales-en-Colombia-el-SNGRD-actua-en-el-marco-del-Decreto-de-Desastre-Nacional.aspx?utm_source)

- El 24 de agosto de 2026, medios nacionales reportaron un video en el que aparentemente una persona inicia fuego en una zona rural de Jamundí, específicamente en sectores de Bosques de Potrerito y Reserva del Río Claro. La denuncia de la comunidad señalaba que los incendios podrían estar siendo provocados con el propósito de facilitar posteriormente la invasión u ocupación ilegal de terrenos. El incendio habría afectado entre 10 y 13 hectáreas de bosque y material vegetal liviano.

Fuente: [Video denuncia presunta provocación de incendio en zona rural de Jamundí](#)

- El 25 de agosto de 2026, Caracol Radio informó sobre un incendio forestal en la vereda Las Vegas, en límites entre Gachantivá y Villa de Leyva. La noticia señala expresamente que el incendio “habría sido provocado”. Para ese momento, Gestión del Riesgo de Boyacá había informado que el incendio estaba controlado aproximadamente en un 85%.

Fuente: https://caracol.com.co/2026/08/25/incendio-forestal-entre-gachantiva-y-villa-de-leyva-habriasido-provocado/?utm_source

4. MARCO JURÍDICO

4.1 Constitución Política de Colombia

- **Artículo 1º.** Establece que Colombia es un Estado Social de Derecho fundado, entre otros elementos, en la prevalencia del interés general. Este principio resulta relevante frente a la protección colectiva del ambiente y de los recursos naturales.

- **Artículo 2º.** Establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes constitucionales, así como proteger a todas las personas residentes en Colombia en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades.

- **Artículo 8º.** Impone al Estado y a las personas la obligación de proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación. Constituye uno de los fundamentos directos de la intervención estatal frente a la destrucción deliberada de la cobertura vegetal y los ecosistemas.

- **Artículo 29.** Consagra el debido proceso, la presunción de inocencia, el principio de legalidad y el derecho de defensa. Estas garantías resultan particularmente relevantes para la creación de nuevos tipos penales y para las medidas administrativas y patrimoniales previstas en el proyecto.

- **Artículo 58.** Reconoce la propiedad privada y establece que a esta le es inherente una función social y ecológica. Este mandato permite al legislador establecer límites al ejercicio de la propiedad cuando resulte necesario para proteger el ambiente y los recursos naturales.

- **Artículo 63.** Establece el carácter inalienable, imprescriptible e inembargable de los

bienes de uso público, parques naturales, tierras comunales de grupos étnicos, tierras de resguardo y demás bienes determinados por la Constitución y la ley.

- **Artículo 79.** Reconoce el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano y establece el deber estatal de proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación ambiental.
- **Artículo 80.** Ordena al Estado planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, conservación, restauración o sustitución y prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados.
- **Artículo 95, numeral 8.** Establece el deber de toda persona de proteger los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano.
- **Artículo 150.** Consagra las competencias generales del Congreso de la República para expedir las leyes, dentro de las cuales se encuentra la regulación de las materias objeto de esta iniciativa.
- **Artículo 154.** Regula la iniciativa legislativa y determina las materias que requieren iniciativa gubernamental, aspecto relevante para establecer la viabilidad formal del proyecto.

4.2 Tratados Internacionales

• **Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional - Convención Ramsar - Ley 357 de 1997.** La Convención establece obligaciones para Colombia orientadas a la conservación y al uso racional de los humedales, así como a la adopción de medidas para conocer y atender oportunamente las modificaciones de sus condiciones ecológicas derivadas de intervenciones humanas. En particular, sus artículos 3° y 4° establecen compromisos relacionados con la conservación, gestión, custodia y protección de estos ecosistemas. Estas obligaciones guardan relación directa con las disposiciones del proyecto de ley que establecen medidas especiales frente a incendios provocados que afecten humedales y otras áreas de especial importancia ecológica, así como con las medidas de investigación, protección temporal y restauración de las áreas afectadas.

4.3 Jurisprudencia

• **Sentencia C-367 de 2022, Corte Constitucional:** Esta decisión constituye un precedente relevante para la presente iniciativa, toda vez que la Corte examinó la constitucionalidad de varios de los delitos ambientales incorporados al Código Penal por la Ley 2111 de 2021, entre ellos el delito de deforestación previsto en el artículo 330. La Corte sostuvo que la protección del medio ambiente y de los recursos naturales constituye un deber constitucional del Estado que comprende, entre otras dimensiones, la prevención, mitigación, reparación y sanción de las conductas que los afectan.

Asimismo, precisó que el legislador puede acudir al derecho penal como instrumento de protección ambiental, siempre que respete los principios de

legalidad, tipicidad y taxatividad previstos en el artículo 29 de la Constitución. En particular, la Corte señaló que la descripción de un tipo penal debe permitir establecer de manera clara los sujetos, verbos rectores, elementos objetivos y subjetivos, circunstancias y consecuencias jurídicas de la conducta, de forma que sea posible distinguir el comportamiento lícito del ilícito.

5. CONFLICTO DE INTERÉS

Se advierte que el presente proyecto de ley es de carácter general, sin embargo, en cumplimiento de la Ley 2003 de 2019, se hace la salvedad de que corresponde a la esfera privada de cada uno de los Congresistas el examen del contenido de la presente iniciativa legislativa, y de otros elementos que puedan derivarse o entenderse como generadores de conflicto de interés contemplados en el artículo 286 de la Ley 5ª de 1992. Por lo anterior, lo aquí advertido no exonera a cada uno de los Congresistas de examinar minuciosamente posibles conflictos de interés para conocer y votar este proyecto, y en caso de existir algún conflicto, su responsabilidad de manifestarlo al Congreso de la República, durante el trámite del mismo.

Del honorable Congresista,


Jaime Ignacio Arizabaleta Fajardo
Representante a la Cámara
Centro Democrático

CÁMARA DE REPRESENTANTES

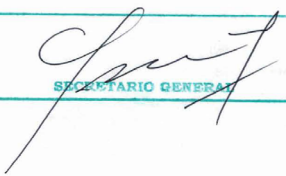
SECRETARÍA GENERAL

El día 30 de SEPTIEMBRE del año 2026

Ha sido presentado en este despacho el Proyecto de Ley ☒ Acto Legislativo

No. 414 Con su correspondiente Exposición de Motivos, suscrito Por: AN JAIME

IGNACIO ARIZABALETA FAJARDO



SECRETARIO GENERAL

CONTENIDO	
Gaceta número 1502 - jueves, 8 de octubre de 2026	
CÁMARA DE REPRESENTANTES	
PROYECTOS DE LEY	
	Págs.
Proyecto de ley número 413 de 2026 Cámara, por medio de la cual se expide la Ley Mejor es Vivienda, se honra la memoria y se reconoce el legado de Germán Vargas Lleras por sus aportes a la política de vivienda en Colombia, se fortalecen los instrumentos para el acceso efectivo a la vivienda y se dictan otras disposiciones.....	1
Proyecto de ley número 414 de 2026 Cámara, por medio de la cual se establecen medidas para prevenir y sancionar los incendios provocados, utilizados para la apropiación ilícita del territorio, proteger las áreas afectadas, evitar su aprovechamiento ilícito, y se dictan otras disposiciones.....	12

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - 2026