

ANÁLISIS DEL DECRETO 1166 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2025

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN ESPECÍFICO Y LIMITADO

El Decreto 1166 de 2025 tiene un **alcance restringido y específico**. Aplica **ÚNICAMENTE** cuando se cumplen **TODAS** las siguientes condiciones:

- Existe un **subsidio familiar de vivienda otorgado con recursos del Gobierno Nacional**.
- La intervención corresponde a las modalidades de: **mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio**.
- Se trata de programas que operan mediante **soluciones individuales de subsidios**.
- También aplica para **autoconstrucción del programa de Autogestión** que expida el Gobierno nacional.



2. CUÁNDO NO APLICA EL DECRETO 1166

Es fundamental precisar que este decreto **NO aplica** en los siguientes casos:

- **Cualquier construcción que NO cuente con subsidio familiar de vivienda del Gobierno Nacional.**
- Proyectos de construcción regular o vivienda nueva sin subsidio
- Construcciones en **zonas de riesgo no mitigable**.
- Construcciones en **zonas de protección ambiental**.
- Cuando las **entidades territoriales o Cajas de Compensación Familiar** decidan **no adoptar** esta modalidad.
- Vivienda de interés social y prioritario **rural**.



ANÁLISIS DEL DECRETO 1166 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2025

3. LA FUNCIÓN DE LOS CURADORES URBANOS SE MANTIENE INTACTA

Contrario a lo que han difundido algunos medios, los curadores urbanos **continúan ejerciendo plenamente** su función pública de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas para:

- **Toda construcción que no cumpla las condiciones específicas** mencionadas en el punto 1.
- Proyectos de urbanización, parcelación y subdivisión.
- Construcciones comerciales, industriales e institucionales.
- Vivienda que no cuente con subsidio del Gobierno Nacional.
- Ampliaciones, modificaciones y reforzamientos estructurales que no estén cobijados por el decreto.



4. EL DECRETO NO ELIMINA CONTROLES TÉCNICOS

El Decreto 1166 establece un **mecanismo alternativo de verificación técnica** llamado "**Carta de Responsabilidad**", que:

- **Certifica** que las intervenciones cumplen con las normas urbanísticas y de construcción sismo-resistente aplicables
- Es expedida por **profesionales idóneos** (arquitectos e ingenieros) responsables del diseño y construcción
- Debe ser **remitida a las autoridades municipales** competentes para su conocimiento
- Mantiene el régimen de **responsabilidad profesional** de quienes suscriben los documentos técnicos
- Incluye **valla informativa** obligatoria en el sitio de la obra



ANÁLISIS DEL DECRETO 1166 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2025

El Colegio Nacional de Curadores Urbanos aclara enfáticamente que:

- ✓ El Decreto 1166 **NO elimina** las licencias de construcción como regla general.
- ✓ Los curadores urbanos **mantienen plenamente** su función pública de licenciamiento urbanístico.
- ✓ **Todo proyecto que no cumpla las condiciones específicas del decreto REQUIERE licencia de construcción** ante la autoridad competente (administración municipal o curador urbano).
- ✓ El decreto aplica a un universo limitado de intervenciones financiadas con subsidios otorgados **exclusivamente** por el Gobierno Nacional.

Los invitamos a **verificar la información** directamente en el texto oficial del Decreto 1166 de 2025, disponible en el sitio web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y a **no dejarse llevar por interpretaciones erróneas** que distorsionan el verdadero alcance de esta norma.

JUNTA DIRECTIVA
COLEGIO NACIONAL DE CURADORES URBANOS

