REPÚBLICA DE COLOMBIA

Libertad y Orden

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO LEGISLATIVO 1422 DE 2026

17 SEP 2026

Por el cual se adoptan medidas extraordinarias en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 1261 de 2026 adicionado por el Decreto 1348 de 2026, con ocasión al sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 215 de la Constitución Política, el artículo 47 de la Ley 137 de 1994 y el Decreto 1261 de 2026, y

CONSIDERANDO

Que, en desarrollo del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 1261 de 2026 adicionado por el Decreto 1348 de 2026 y con el fin de acreditar el cumplimiento de los requisitos aplicables a los decretos legislativos de emergencia, la motivación del presente decreto se estructura en dos partes: por un lado, la verificación de los requisitos formales, referidos a la firma de todos los ministros y a la delimitación del ámbito territorial; y, por otro, la verificación de los requisitos materiales de cada una de las medidas concretas que se adoptan en este decreto.

1. Requisitos formales

Que el artículo 215 de la Constitución Política autoriza al presidente de la República, con la firma de todos los ministros, para dictar decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos. Además, si la declaratoria del estado de emergencia comprende únicamente determinado ámbito territorial, debe verificarse que los decretos de desarrollo no lo excedan.

1.1. Firma de todos los ministros

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 215 de la Constitución Política, el presente decreto se firmó por el presidente de la República junto con todos los ministros del Gobierno y/o los empleados públicos encargados de las funciones del despacho de ministro.

Que, en cuanto a la firma del Ministerio de la Igualdad y Equidad, se advierte que en la Sentencia C-161 de 2024 la Corte Constitucional declaró inexequible la Ley 2281 de 2023, por medio de la cual se creó aquella cartera. Además, difirió los efectos de dicha decisión por el término de dos legislaturas, contadas a partir del 20 de julio de 2024, aclarando que, una vez culminara la legislatura 2025-2026, la Ley 2281 de 2023 dejaría de producir efectos definitivamente y no formaría parte del ordenamiento jurídico, lo que en efecto ocurrió, pues el Congreso no aprobó su creación y el Decreto 626 de 2026 ordenó su liquidación y suprimió el cargo del ministro de Igualdad y Equidad.

1.2. Delimitación del ámbito territorial

Que mediante el Decreto 1261 del 19 de agosto de 2026 se declaró, por treinta (30) días calendario, el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por grave calamidad pública en los departamentos de Antioquia, Caldas, Cauca, Chocó, Quindío,

Cundinamarca, Risaralda, Huila, Valle del Cauca, Tolima, Putumayo, Norte de Santander, Bolívar, Nariño y Sucre.

Que el artículo 1 del Decreto 1261 de 2026 comprende los municipios incluidos en el Reporte Situacional No. 36 de la Sala de Crisis de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres y los demás municipios respecto de los cuales se demuestre, de manera precisa, una afectación concreta derivada del sismo.

Que el Decreto 1348 de 2026, que modifica el ámbito territorial del Decreto Legislativo 1261 del 19 de agosto de 2026, consideró que, de acuerdo con el Reporte Situacional No. 54 de la Sala de Crisis de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres —UNGRD—, con corte a las 06:30 del 28 de agosto de 2026, los datos de afectaciones son los siguientes: 16 departamentos (Antioquia, Bolívar, Caldas, Caquetá, Cauca, Chocó, Cundinamarca, Huila, Nariño, Norte de Santander, Quindío, Risaralda, Santander, Sucre, Tolima y Valle del Cauca) y 496 municipios con afectación directa; 331 personas fallecidas, 4.449 heridas y 152 desaparecidas; 33.395 viviendas destruidas y 187.852 averiadas; 655 edificios colapsados y 6.383 edificios averiados; 3.925 centros educativos, 4.366 centros comunitarios y 388 centros de salud afectados; 9 puentes peatonales, 77 puentes vehiculares, 472 vías, 125 acueductos, 5 aeropuertos y 12 bancos afectados; y 196.614 familias y 406.963 personas damnificadas. La UNGRD advirtió que estas cifras son preliminares y que es probable que aumenten de forma significativa a medida que avancen las inspecciones técnicas.

Que la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres advirtió que estas cifras son preliminares y que es probable que aumenten de forma significativa a medida que avancen las inspecciones técnicas, razón por la cual el ámbito de aplicación del presente decreto se determina por remisión a dicho reporte y a sus actualizaciones sucesivas.

Que el Decreto 1261 de 2026 reconoció expresamente que la magnitud de la calamidad pública y la identificación de los territorios afectados se encontraban en proceso de verificación progresiva, y que la afectación derivada del terremoto del 10 de agosto de 2026 podía acreditarse posteriormente respecto de otros municipios. Asimismo, la Corte Constitucional, en la Sentencia C-220 de 1999, admitió la posibilidad de complementar la delimitación territorial inicialmente contenida en un decreto declaratorio de emergencia originado por un terremoto cuando posteriormente se adquiere conocimiento preciso del alcance real de la calamidad o se acredita la afectación de territorios inicialmente no incluidos, siempre que dicha afectación derive del mismo hecho generador de la emergencia. En consecuencia, las medidas previstas en el presente decreto deberán aplicarse igualmente a los territorios que sean incorporados al ámbito territorial del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, tal y como lo dispone el parágrafo del artículo 1 del Decreto 1261 de 2026.

Que, en consecuencia, la delimitación territorial de este decreto comprende los municipios en los términos del mencionado artículo 1, así como aquellos adicionados o excluidos por el Decreto 1348 de 2026, incluidos los que posteriormente sean incorporados a dicho ámbito territorial mediante decreto legislativo expedido con ocasión de la misma calamidad pública derivada del terremoto del 10 de agosto de 2026, y respecto de personas naturales o jurídicas cuya afectación directa por el sismo haya sido acreditada por las autoridades que integran el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, mediante los registros oficiales vigentes o los mecanismos complementarios de acreditación que se establezcan.

2. Requisitos materiales

Que los artículos 214 de la Constitución Política y 2, 4 a 15 y 46 a 50 de la Ley 137 de 1994 someten el ejercicio de las facultades excepcionales a los principios de finalidad, conexidad material (interna y externa), motivación suficiente, necesidad (fáctica y jurídica), incompatibilidad, proporcionalidad, ausencia de arbitrariedad, intangibilidad, no discriminación, y no contradicción específica.

Que, sin perjuicio del alcance concreto de cada medida particular adoptada en este decreto, las mismas están encaminadas única y exclusivamente a conjurar las causas de la perturbación y a impedir la extensión o agravación de los efectos de la calamidad pública declarada mediante el Decreto 1261 de 2026.

Que la naturaleza súbita, extraordinaria e imprevisible del terremoto del 10 de agosto de 2026 configura una grave calamidad pública con dinámicas distintas a las de una crisis estructural o de lenta evolución. Por consiguiente, aunque las medidas adoptadas en desarrollo del estado de emergencia deben satisfacer los mismos parámetros constitucionales de control, la justificación de su necesidad jurídica exige valorar la insuficiencia temporal y material de los mecanismos ordinarios frente a una situación que demanda una respuesta inmediata. En consecuencia, el Gobierno nacional asume la carga argumentativa de identificar, para cada medida, su idoneidad, la barrera legal que impide su adopción por las vías ordinarias, su proporcionalidad y la conexidad de la intervención legislativa excepcional.

Que el presente decreto legislativo se circunscribe exclusivamente a las materias del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, esto es, a la política de vivienda y al Subsidio Familiar de Vivienda, al régimen de propiedad horizontal, a la habilitación de suelo y al ordenamiento territorial urbano, todas ellas competencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio conforme al artículo 2 de la Ley 1444 de 2011 y al Decreto Ley 3571 de 2011, sin comprender materias propias de otros sectores administrativos.

Que la parte motiva del Decreto 1261 del 19 de agosto de 2026 reconoció expresamente que los mecanismos de la legislación ordinaria en materia de vivienda resultan insuficientes e incompatibles para encarar la crisis habitacional y logística generada por el sismo, al constatarse preliminarmente más de 30.000 viviendas destruidas y más de 136.000 viviendas averiadas, lo cual exige actuar simultáneamente sobre la flexibilización de los subsidios habitacionales, la habilitación de suelo, el financiamiento extraordinario y la superación de rigideces legales.

Que el Decreto 1261 de 2026 anunció la creación de fondos especiales, con las subcuentas que se requieran, que tengan por objeto la financiación y la inversión en proyectos destinados a atender las necesidades derivadas de la catástrofe, y que la concurrencia de fuentes de distinta naturaleza en la atención habitacional exige un vehículo único que garantice la trazabilidad de los recursos y la unidad de gestión.

Que el Decreto 1261 de 2026 sustentó la necesidad jurídica de acudir al artículo 215 de la Constitución Política al precisar que la atención del desastre requiere superar barreras de rango legal contenidas en normas como las Leyes 3ª de 1991, 49 de 1990, 432 de 1998 y 2079 de 2021, tales como la limitación del Subsidio Familiar de Vivienda exclusivamente a trabajadores afiliados al sistema de subsidio familiar, las restricciones de territorialidad en el uso de los recursos del FOVIS y las barreras para financiar comisiones de garantía para microcréditos de mejoramiento u operaciones no hipotecarias.

Que, por lo tanto, en concordancia con el artículo 215 de la Constitución Política y los artículos 2 y 3 del Decreto 1261 del 19 de agosto de 2026, el Gobierno nacional se encuentra facultado para dictar decretos legislativos que adopten las medidas

extraordinarias del sector vivienda, ciudad y territorio que permitan garantizar la reconstrucción del parque habitacional, el alivio financiero a los deudores y la reactivación del hábitat en los municipios amparados por las declaratorias de los Decretos 1261 y 1348 de 2026.

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagra el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y ordena al Estado fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo y promover planes de vivienda de interés social. Por su parte, la Corte Constitucional ha señalado en reiterada jurisprudencia el carácter fundamental de este derecho, como lo reiteró en la Sentencia T-393 de 2025. Este mandato adquiere especial relevancia frente al déficit habitacional generado por el sismo, pues exige adoptar medidas urgentes orientadas a la reconstrucción y provisión de vivienda para la población damnificada.

Que la pérdida, el deterioro o la inhabitabilidad de las viviendas de los hogares afectados por el sismo genera desplazamientos internos, profundiza condiciones de vulnerabilidad social y aumenta la exposición de las comunidades a nuevos riesgos climáticos, sanitarios y ambientales. Asimismo, la catástrofe ha afectado hogares de todos los estratos socioeconómicos, destruyendo el tejido social en el territorio sin distinción de categorías de vivienda.

Que la magnitud y la extensión territorial del evento sísmico imponen adoptar, de manera inmediata, medidas excepcionales que permitan identificar y priorizar oportunamente a los hogares damnificados, ampliar la oferta de soluciones habitacionales disponibles y facilitar su acceso a soluciones temporales o definitivas, en condiciones que el régimen ordinario no permite alcanzar con la celeridad que la crisis exige.

Que la magnitud, intensidad y extensión territorial de las afectaciones ocasionadas por el evento sísmico hacen necesario adoptar medidas extraordinarias que permitan una respuesta oportuna y suficiente, orientada a garantizar condiciones mínimas de habitabilidad, facilitar la recuperación y reconstrucción de las viviendas afectadas y proteger de manera efectiva los derechos fundamentales de la población damnificada.

Medidas excepcionales en soluciones habitacionales

Que la magnitud y extensión de la emergencia ocasionada por el evento sísmico requieren que se establezcan medidas para facilitar el acceso de los hogares damnificados a soluciones habitacionales temporales o definitivas con la celeridad que exige la crisis, lo cual implica que la ejecución de los recursos destinados a atender la emergencia se realice por parte de entidades con experiencia en la administración y ejecución de recursos destinados a la política de vivienda.

Que el Decreto Ley 555 de 2003 creó el Fondo Nacional de Vivienda —Fonvivienda— como una entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que tiene como objetivo principal, entre otros, la ejecución de las políticas del Gobierno nacional en materia de vivienda de interés social urbana. Que, de conformidad con el numeral 2 del artículo 3, es función del Fondo Nacional de Vivienda —Fonvivienda— "canalizar recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda en aquellos programas adelantados con participación de las entidades territoriales o a través de alianzas estratégicas y orientados a la provisión de soluciones de vivienda de interés social urbana a las poblaciones definidas por la política del Gobierno Nacional", por lo que es una entidad con experiencia en el manejo de recursos destinados a la política de vivienda del Gobierno nacional.

Que la magnitud, intensidad y extensión territorial de las afectaciones ocasionadas por el evento sísmico hacen necesario adoptar medidas extraordinarias que permitan una respuesta oportuna y suficiente, orientada a garantizar condiciones mínimas de habitabilidad, facilitar la recuperación y reconstrucción de las viviendas afectadas y proteger de manera efectiva los derechos fundamentales de la población damnificada.

Que es necesario garantizar que los hogares damnificados por el evento sísmico, sin distinción, puedan acceder a las medidas de atención, reparación, reconstrucción, adquisición o reposición de viviendas afectadas, por lo que es necesario incorporar disposiciones que permitan superar las barreras legales que impiden garantizar el acceso a soluciones habitacionales.

Que el artículo 7 de la Ley 3 de 1991 establece que "*a las postulaciones aceptables se les definirá un orden secuencial para recibir la asignación del subsidio de acuerdo con las calificaciones de los aportes del beneficiario a la solución de vivienda, tales como ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o su vinculación a una organización popular de vivienda*".

Que dicho artículo establece un régimen de acceso al Subsidio Familiar de Vivienda basado en la postulación voluntaria y en un orden secuencial de calificación que premia el esfuerzo previo del hogar a través del ahorro, la cuota inicial, el aporte de materiales o el trabajo. Si bien este modelo garantiza la equidad en condiciones de normalidad, su aplicación en el marco de la emergencia constituye una barrera de acceso para la población damnificada, que perdió su vivienda de manera súbita y sin relación alguna con su capacidad de ahorro previo. La medida que se adopta se circunscribe a inaplicar el orden secuencial de calificación, conservando la insuficiencia de recursos como condición de acceso, la cual se acreditará mediante los mecanismos alternativos de verificación que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el Registro Único de Damnificados —RUD—, o el instrumento oficial que haga sus veces, constituye una fuente de información directamente vinculada con el hecho que dio origen a la emergencia, por lo cual resulta necesario habilitar su utilización para la identificación, focalización y priorización de los hogares beneficiarios de las medidas excepcionales de atención habitacional.

Que el artículo 21 de la Ley 2079 de 2021 prevé la posibilidad de incrementar el monto del subsidio para cubrir el costo asociado al transporte y traslado de materiales en zonas rurales dispersas y en municipios de difícil acceso, atendiendo las condiciones logísticas que ordinariamente generan mayores costos en dichos territorios.

Que, como consecuencia del sismo, en sectores urbanos de los municipios afectados se presentaron condiciones de excepcionales y sobrevenidas de acceso, derivadas, entre otros factores, del colapso o afectaciones de puentes, la obstrucción de vías por escombros, las restricciones de movilidad y el acordonamiento de sectores, generando mayores costos para el transporte y el traslado de materiales necesarios para la ejecución de las intervenciones del mejoramiento de vivienda.

Que, en consecuencia, la limitación territorial prevista en el artículo 21 de la Ley 2079 de 2021 no permite reconocer estos mayores costos en suelo urbano, lo cual puede afectar la viabilidad, oportunidad o alcance de las intervenciones de mejoramiento precisamente en los sectores más afectados por el sismo, haciendo necesario adoptar una medida excepcional que permita reconocer dichos costos durante la atención de la emergencia.

Que la utilización de viviendas terminadas y disponibles en el mercado permite aprovechar la oferta habitacional existente y reducir los tiempos asociados con la estructuración, el licenciamiento, la construcción y la terminación de nuevos proyectos, facilitando la provisión de soluciones habitacionales definitivas a los hogares afectados.

Que las afectaciones sobre viviendas y edificaciones han conllevado la pérdida, destrucción, inhabitabilidad o afectación parcial de inmuebles destinados a la habitación de los hogares damnificados, lo que ha generado una necesidad inmediata de alojamiento temporal para las familias que, como consecuencia del evento, no pueden continuar habitando sus viviendas mientras se adelantan las actuaciones necesarias para su evaluación, rehabilitación, reconstrucción o reubicación.

Que la medida guarda una relación directa con los efectos de la emergencia, en tanto busca atender las necesidades habitacionales de los hogares afectados por el sismo, y tiene un carácter estrictamente excepcional y temporal. En ese sentido, la flexibilización propuesta no modifica de manera permanente las reglas generales aplicables al Subsidio Familiar de Vivienda, sino que establece una excepción limitada en el tiempo y dirigida exclusivamente a facilitar el acceso a soluciones habitacionales para los hogares damnificados.

Que es necesario permitir la concurrencia y complementariedad de los subsidios provenientes de diferentes fuentes o entidades otorgantes, incluyendo las Cajas de Compensación Familiar, el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, el Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, las entidades territoriales y demás fuentes legalmente habilitadas, con el fin de garantizar una respuesta integral y oportuna a las necesidades habitacionales derivadas de la emergencia. La posibilidad de concurrir recursos hasta completar el cien por ciento (100%) del valor de la solución habitacional permitirá superar las limitaciones derivadas de la insuficiencia de los recursos disponibles en cada fuente individualmente considerada y facilitará la financiación de las soluciones requeridas para la atención de los hogares damnificados, sin que ello implique doble financiación de un mismo componente ni altere la naturaleza jurídica, destinación o autonomía de administración de los recursos que concurran.

Que las medidas adoptadas en el presente decreto guardan relación directa y específica con los hechos que dieron origen a la declaratoria de emergencia, son necesarias para superar las limitaciones del régimen ordinario que impiden una atención habitacional oportuna, y resultan proporcionales, transitorias y no discriminatorias, en cuanto se circunscriben a los hogares damnificados y al ámbito territorial de la declaratoria, y preservan las condiciones necesarias para garantizar la adecuada utilización de los recursos públicos y la protección de los hogares beneficiarios.

Medidas excepcionales en ordenamiento territorial

Que el artículo 82 de la Constitución Política impone al Estado el deber de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular, deber que fundamenta la adopción de medidas dirigidas a la recuperación del espacio público y de las construcciones afectadas por el sismo.

Que, con ocasión del sismo ocurrido el día 10 de agosto de 2026, se presentaron afectaciones y colapsos de edificaciones, así como daños considerables a las infraestructuras de soporte para la funcionalidad territorial (de movilidad, equipamientos, de servicio público y servicios sociales básicos), lo que compromete la habitabilidad de los territorios y en particular de las viviendas de la población afectada, así como de los establecimientos productivos y la adecuada prestación de los servicios públicos.

Que esta situación genera necesidades de alojamiento temporal seguro, reparación y reconstrucción de viviendas e infraestructura, así como de identificación de suelos aptos para estos fines. En consecuencia, para asegurar una adecuada atención de la crisis, el sector debe superar, al menos, las siguientes problemáticas: i) desarrollar acciones que permitan reubicar de forma temporal, progresiva y definitiva a la población afectada; ii) garantizar la disponibilidad de suelo apto y jurídicamente viable para el desarrollo de vivienda, equipamientos y servicios básicos; iii) diseñar procedimientos eficientes para intervenir oportunamente las edificaciones afectadas, mediante la habilitación de suelos, el ajuste de normas urbanísticas, la simplificación de procesos previos a las intervenciones y el desarrollo de reforzamientos y reconstrucciones; iv) implementar mecanismos que garanticen que las normas urbanísticas de los municipios resulten adecuadas para atender la crisis; v) generar incentivos para el sector privado que conduzcan al desarrollo de las soluciones de vivienda destinadas a atender a la población afectada; y v) establecer medidas que permitan atender adecuadamente las solicitudes de licenciamiento urbanístico, incluso ante un aumento sustancial de trámites de esta naturaleza.

Que, por lo tanto, se requieren medidas excepcionales que permitan a los municipios y distritos: a) modificar de forma expedita las normas urbanísticas asociadas a la edificabilidad, los usos del suelo, la gestión del riesgo y demás disposiciones necesarias para garantizar el derecho a la vivienda y la adecuada prestación de servicios, incluyendo la incorporación de las zonificaciones de respuesta sísmica o microzonificaciones sísmicas existentes; b) habilitar suelo de manera expedita para la construcción y reconstrucción de edificaciones, infraestructura y soportes afectados, mediante la simplificación de trámites ordinarios y la supresión de etapas que puedan resultar incompatibles con la urgencia de la emergencia; c) suspender los términos de los trámites de licenciamiento urbanístico cuando, con ocasión de la crisis, resulte inviable atender oportunamente las solicitudes y abrir la posibilidad de que autoridades locales brinden apoyo en el trámite de estas solicitudes, cuando se disponga de la capacidad para este fin; d) establecer mecanismos que permitan una mayor agilidad en procesos de legalización y reconocimiento de edificaciones, con el propósito de viabilizar la atención de la población, entre otros, a través de la intervención de edificaciones; e) flexibilizar requisitos, formas de pago de obligaciones y procedimientos para el pronto desarrollo de soluciones de vivienda; f) establecer medidas para viabilizar jurídicamente la adquisición y uso de los predios que se requieran para atender a la población afectada.

Que, por lo tanto, en orden a satisfacer la fuerte necesidad de soluciones habitacionales, es necesario facilitar la adaptación de edificaciones para fines de vivienda. En este sentido, es conveniente que a las edificaciones sobre las que recaigan este tipo de intervenciones no se les exija requisitos de estacionamientos, volumetría, edificabilidad y equipamientos comunales que normalmente aplicarían.

Que, en adición a las medidas excepcionales de habilitación de suelo, es necesario activar de manera prioritaria la capacidad de desarrollo ya prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial vigentes de los municipios y distritos afectados, cuyo aprovechamiento se encuentra condicionado a la adopción de planes parciales y demás instrumentos de gestión y actuación del suelo, trámites cuyos tiempos ordinarios resultan incompatibles con la urgencia de la reconstrucción.

Que la reconstrucción exigirá de los municipios afectados acciones urbanísticas extraordinarias, que se autorizarán por medio del presente decreto, tales como cambios en la clasificación del suelo para la reubicación de asentamientos localizados en zonas

de riesgo, modificaciones de usos y autorizaciones de mayor edificabilidad para densificar suelo seguro.

Que, en condiciones normales, las acciones urbanísticas excepcionales a la luz de las normas vigentes constituirán hecho generador de participación en plusvalía (arts. 73 a 90 de la Ley 388 de 1997), lo cual genera una carga adicional para el cierre financiero de los proyectos requeridos para hacer frente a la emergencia.

Que la definición del hecho generador de la participación en plusvalía corresponde al legislador en virtud del artículo 338 de la Constitución Política, y fue ejercida mediante la Ley 388 de 1997, de modo que su delimitación transitoria por el legislador extraordinario, al amparo del artículo 215 superior, no invade la autonomía de las entidades territoriales ni constituye exención sobre rentas causadas, sin perjuicio de la concurrencia de la Nación para compensar los menores ingresos a través de la cofinanciación para la reconstrucción.

Que la magnitud de los hechos que dieron lugar a la declaratoria de emergencia generará una demanda fuera de los volúmenes de actividad normales de solicitudes de licencias urbanísticas para la reconstrucción, recuperación y reubicación en los municipios afectados, la cual desbordará la capacidad operativa de los curadores urbanos y de las autoridades municipales y distritales competentes en dichos territorios.

Que, la propia situación de emergencia ha afectado el funcionamiento de las curadurías urbanas y de las oficinas de planeación de los municipios de la zona, comprometiendo la continuidad en la prestación de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación.

Que, como consecuencia del terremoto, algunas secretarías de planeación y curadurías urbanas de los municipios afectados pueden encontrarse en imposibilidad material de prestar el servicio de estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, por la afectación de sus sedes, archivos, sistemas de información o de su talento humano, lo que impide el cumplimiento de los términos legales de las actuaciones en curso.

Que, no obstante, una suspensión general y automática de los términos de los trámites de licenciamiento urbanístico en todos los municipios afectados resultaría desproporcionada y contraria a los fines de la declaratoria de emergencia, pues paralizaría precisamente las actuaciones urbanísticas indispensables para adelantar los procesos de reconstrucción, recuperación y reubicación de la población damnificada, y agravaría la situación que se pretende conjurar.

Que, en consecuencia, la suspensión de términos debe operar de manera excepcional, focalizada y temporal, únicamente respecto de las autoridades y curadurías en las que la afectación derivada del terremoto haga materialmente imposible la prestación del servicio, previa verificación de dicha circunstancia, y por el tiempo estrictamente necesario para restablecer la operación, en aplicación de los principios de proporcionalidad y necesidad que rigen las medidas de excepción conforme a los artículos 215 de la Constitución Política y 47 a 50 de la Ley 137 de 1994.

Que la atención de la crisis generada por el terremoto exige la construcción y reconstrucción expedita de la infraestructura necesaria para garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios en los proyectos de reconstrucción, recuperación y reubicación de la población afectada, en cumplimiento de los artículos 365 y 366 de la Constitución Política, conforme a los cuales los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y su prestación eficiente a todos los habitantes constituye objetivo fundamental de su actividad.

Que la magnitud de las inversiones requeridas supera la capacidad financiera individual de las entidades territoriales y de las empresas prestadoras de los municipios afectados, por lo que resulta necesario habilitar mecanismos que permitan la concurrencia y agregación de recursos de la Nación, las entidades territoriales, las empresas de servicios públicos domiciliarios y los particulares, en desarrollo de los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad previstos en el artículo 288 de la Constitución Política.

Que el fideicomiso mercantil constituye un instrumento idóneo para la administración transparente, ágil y finalística de recursos de diversas fuentes, en la medida en que conforma un patrimonio autónomo afecto exclusivamente a la finalidad prevista en el acto constitutivo, con separación patrimonial respecto de los fideicomitentes y de la sociedad fiduciaria, lo que garantiza la destinación específica de los recursos a la construcción o reconstrucción de la infraestructura de servicios públicos y facilita la celeridad que demanda la situación de emergencia.

Que, conforme al régimen ordinario previsto en la Ley 388 de 1997, la modificación de las normas urbanísticas que definen la edificabilidad está sujeta al procedimiento de revisión o modificación de los planes de ordenamiento territorial, el cual comprende instancias de concertación y aprobación cuyos términos resultan incompatibles con la urgencia de habilitar suelo y financiar la producción de vivienda e infraestructura para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos.

Que existen municipios afectados por la crisis con planes de ordenamiento territorial desactualizados, y que se encuentran en proceso de modificación y revisión. En este sentido, es necesario que estos trámites en curso se surtan con prontitud, lo que permitirá a las autoridades atender la crisis con normas de ordenamiento territorial mucho más sofisticadas y en contacto con las realidades territoriales. En efecto, los fenómenos urbanísticos que con ocasión de la crisis se desencadenen se verían mitigados con normas urbanísticas que respondan a la situación actual de los municipios y que provean a las autoridades de mecanismos útiles y versátiles para desarrollar sus funciones.

Que, en consecuencia, reducir los términos de los concejos municipales para tramitar los proyectos de acuerdo para revisar o modificar los planes de ordenamiento territorial resultaría proporcional y necesario. Esto, en tanto que no se comprometerían las competencias de ninguna autoridad y, en cambio, se prevendría la extensión de los efectos de la crisis, por cuanto se evitarían fenómenos urbanísticos -producto del sismo- que deterioren las condiciones de la población, comprometan la capacidad a mediano y largo plazo de las autoridades de atenderla y generen un desarrollo ineficiente del territorio.

Que es preciso apelar a mecanismos que permitan hacer uso de los suelos más idóneos para desarrollar las viviendas y proyectos de infraestructura y equipamientos que permitan atender a la población afectada. En este orden de ideas, se requiere implementar mecanismos que permitan viabilizar jurídicamente el uso de estos suelos, máxime cuando estos ya puedan estar contemplados en normas que rijan otros sectores de la administración pública.

Que la medida de habilitar a los alcaldes para autorizar mayores edificabilidades mediante decreto constituye una estrategia de intervención territorial focalizada y transitoria, cuyo precedente jurídico se encuentra en el Decreto Legislativo 4821 de 2010. Dicho instrumento, revisado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-299 de 2011, avaló la adopción de medidas de planeación mediante acto administrativo

excepcional como herramienta idónea para garantizar la disponibilidad de suelo y la celeridad en la atención a la población damnificada, preservando la coordinación y subsidiariedad institucional.

Que, superada la etapa inicial de atención humanitaria y respuesta inmediata, las actuaciones del Estado deben avanzar de manera articulada hacia la recuperación y reconstrucción de los territorios afectados, sin que ello implique interrumpir la atención de las necesidades urgentes de la población damnificada. En tal sentido, la magnitud y distribución territorial de los daños hacen necesario disponer de mecanismos que permitan, de una parte, incorporar y habilitar suelo apto para vivienda, equipamientos, infraestructura y demás soportes urbanos requeridos y, de otra, facilitar proyectos de reconstrucción que aprovechen la infraestructura urbana existente y permitan financiar la reposición de las unidades inmobiliarias afectadas y las obras necesarias para recuperar su entorno urbano. Para este último propósito, resulta necesario autorizar excepcionalmente edificabilidad adicional vinculada de manera directa a las operaciones de reconstrucción, sujeta a la disponibilidad y capacidad de los servicios públicos, a las condiciones de gestión del riesgo y al cumplimiento de las normas de seguridad sismorresistente, así como establecer mecanismos de gestión asociada que aseguren la administración y destinación exclusiva de los recursos, bienes y derechos vinculados a dichas operaciones. Estas medidas permiten acelerar la reconstrucción sin desnaturalizar su finalidad de conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos.

Que, con el fin de facilitar y acelerar la reconstrucción, rehabilitación y revitalización de las áreas urbanas afectadas, resulta necesario habilitar a los municipios y distritos para reglamentar áreas de renovación urbana que puedan desarrollarse mediante licenciamiento urbanístico directo, sin exigir la formulación y adopción previa de planes parciales, garantizando las obligaciones urbanísticas, la capacidad de los soportes urbanos, la gestión del riesgo, la protección del patrimonio cultural y la permanencia o el retorno de los habitantes y las actividades productivas.

Que el Decreto Legislativo 4821 de 2010, expedido con ocasión de la emergencia declarada por el Decreto 4580 de 2010 y declarado exequible con condicionamiento temporal mediante la Sentencia C-299 de 2011, constituye antecedente de medidas urbanísticas excepcionales, del cual se desprende que estas se ajustan a la Constitución cuando se delimitan al territorio efectivamente afectado, se sujetan a plazo cierto y preservan la concurrencia de las autoridades municipales y distritales.

Que en la mencionada Sentencia C-299 de 2011 se consideró que un plazo extendido para ejercer facultades en materia urbanística resultaba ser prudente para este propósito, siendo un precedente por parte de la Corte Constitucional para ampliar los términos ordinarios en atención a las situaciones de emergencia.

Que, en efecto, la atención de una emergencia exige adoptar, en primer lugar, las medidas más urgentes de primeros auxilios y prestación de servicios a la población más necesitada. Una vez ejecutadas esas medidas iniciales y elaborado un balance suficiente de la situación, es posible diseñar e implementar acciones con impacto de mediano y largo plazo, orientadas a garantizar los derechos fundamentales de la población afectada.

Que, en el caso concreto, las necesidades urbanísticas para atender la crisis sólo podrán determinarse cuando se disponga de un análisis suficiente de la problemática, se evalúen las alternativas disponibles para su solución y se estudien las implicaciones y requerimientos para su implementación. Este proceso puede demandar un tiempo considerable, puesto que la estructuración y ejecución de proyectos urbanísticos supone actividades de gestión predial, contratación, diseño y construcción, y sólo a medida que

se superan sus etapas es posible identificar con claridad las dificultades urbanísticas que deben ser atendidas.

Que la situación de informalidad urbanística de los asentamientos afectados, sumada a la magnitud y urgencia de las intervenciones requeridas como consecuencia del sismo, puede constituir una barrera para adelantar oportunamente los procesos de legalización urbanística y, con ello, para definir las condiciones de regularización, recuperación y mejoramiento de los asentamientos y orientar las actuaciones públicas requeridas para su atención, incluidas las intervenciones sobre las edificaciones afectadas y sus soportes urbanos.

Que, en consecuencia, resulta necesario adoptar medidas excepcionales, transitorias y simplificadas que permitan a los municipios y distritos acelerar la legalización urbanística de los asentamientos de origen informal afectados por el sismo, incluso mediante la acumulación de varios asentamientos en un mismo procedimiento y acto administrativo. Lo anterior, aprovechando la información catastral y cartográfica oficial disponible y las alternativas existentes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Estas medidas facilitarán la recuperación y reconstrucción de estos territorios y la atención de la población damnificada, sin que esto implique la legalización de ocupaciones localizadas en zonas de riesgo no mitigable o en áreas sujetas a determinantes ambientales o demás restricciones de superior jerarquía.

Que las medidas ahora enunciadas no comportan gasto adicional no presupuestado de las entidades del orden central.

Que, sin perjuicio de lo anterior, en aquellos casos en que la Nación concurra mediante subsidios, aportes o instrumentos de financiación para la ejecución de los proyectos de reconstrucción de que trata el presente decreto, dicha concurrencia se sujetará a la disponibilidad de recursos apropiados en el Presupuesto General de la Nación y guardará consistencia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, sin que ello comprometa la sostenibilidad de las finanzas públicas.

Que, en caso de no adoptarse las medidas enunciadas con anterioridad, las necesidades desatendidas de la población en materia de vivienda y prestación de servicios podrían aumentar la alteración del orden social y económico y, con ello, propiciar la extensión de los efectos del desastre.

Que esta manera, las medidas que ahora se adoptan previenen la extensión de la perturbación al remover temporalmente las barreras de carácter urbanístico y administrativo que, bajo los procedimientos ordinarios, pueden retrasar la disponibilidad de suelo, la ejecución de proyectos de vivienda y la recuperación de las infraestructuras y servicios afectados. En particular, permiten que las decisiones requeridas puedan adoptarse con la oportunidad que demanda la emergencia, sin desconocer las condiciones técnicas de seguridad ni las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa sismorresistente.

Que las medidas impiden la extensión de los efectos de la emergencia, en tanto evitan que la falta de soluciones habitacionales, la permanencia de edificaciones afectadas o inseguras y la interrupción de infraestructura y servicios esenciales profundicen la situación de vulnerabilidad de la población damnificada. La demora en la reconstrucción, reforzamiento o construcción de edificaciones, así como en la habilitación de suelo, podría prolongar las condiciones de precariedad habitacional y generar nuevas afectaciones sobre la salud, la seguridad, la prestación de servicios y el orden social y económico.

Que, además, las herramientas que ahora se proporcionan a las autoridades locales les permitirá prevenir y mitigar fenómenos urbanísticos producidos por esta crisis que comprometa el desarrollo eficiente y ordenado en el territorio.

Que el ajuste excepcional de los planes de ordenamiento territorial, en los términos descritos, resulta proporcional dado que propende por una atención efectiva de la grave situación que se experimenta en el país, sin desconocer de las competencias en cabeza de los concejos municipales. Lo anterior, en tanto que las modificaciones a los Planes de Ordenamiento Territorial seguirán siendo aprobadas por los concejos, si bien se prevé un procedimiento menos complejo en términos de etapas, tiempo y recursos. Por otro lado, esta proporcionalidad se conserva aun cuando se retira la etapa de concertación de asuntos ambientales, en tanto que las facultades que ahora se conceden a los municipios y distritos no podrán ejercerse sobre predios ubicados en áreas de protección ambiental. Más, aun, resulta proporcional realizar ajustes puntuales y de reducidas implicaciones sobre las normas urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento territorial, sin una aprobación previa del concejo municipal, con el objeto de viabilizar el desarrollo de unidades de vivienda que garanticen los derechos de la población afectada.

Que las medidas adoptadas respetan la autonomía de las entidades territoriales consagrada en los artículos 1, 287 y 311 de la Constitución Política, así como la competencia de los concejos municipales y distritales para reglamentar los usos del suelo, prevista en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, en tanto que las facultades excepcionales conferidas a los alcaldes se limitan a la formulación de los respectivos proyectos de ajuste, cuya aprobación definitiva continúa reservada a los concejos municipales y distritales, y se circunscriben, en su ejercicio, al territorio afectado y al término de vigencia de la declaratoria del Estado de Emergencia.

Que también resulta proporcional permitir a los alcaldes la suspensión de los términos del trámite de licenciamiento urbanístico. Esto se debe a que el silencio administrativo que deviene del incumplimiento de los términos previstos en la ley para la atención de las solicitudes de licenciamiento se encuentra limitado a aquellos casos en que se cumpla con las normas urbanísticas aplicables. Por lo tanto, si bien es necesario atender rápidamente las solicitudes de licenciamiento, es conveniente dar la posibilidad a las administraciones locales de suspender estos trámites cuando la capacidad se vea superada, para dar seguridad jurídica a los particulares.

Que resulta necesario y proporcional que los alcaldes brinden apoyo a los curadores urbanos en el trámite de solicitudes de licenciamiento urbanístico, en caso de considerar que disponen de la capacidad para estos efectos y corroboren un aumento súbito y sustancial de este tipo de solicitudes. De esta manera, se garantiza un ágil desarrollo de soluciones de vivienda, sin comprometer el cumplimiento de las funciones de las autoridades locales.

Que asimismo, resulta pertinente abrir la posibilidad de desarrollar proyectos de renovación urbana y demás iniciativas dirigidas a recuperar las ciudades y desarrollar soluciones de vivienda, por medio de reglamentaciones mucho más ágiles que aquellas que suponen, por ejemplo, los planes parciales. De esta manera, se aprecia que no habría vulneración de las competencias de los concejos municipales y, en contraste, se prevendrá la atención de la población afectada para garantizar sus derechos fundamentales.

Que el artículo 14 de la Ley 1537 de 2012 permite superar el valor máximo de setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes de la vivienda de interés prioritario

únicamente en determinados departamentos, listado construido sobre condiciones estructurales de acceso y no sobre el sobrecosto sobreviniente de materiales y transporte derivado del cierre de corredores viales, con lo cual quedan excluidos departamentos comprendidos en la declaratoria de emergencia.

Que los artículos 9 y 10 de la Ley 1537 de 2012 condicionan la transferencia, la entrega y la legalización de las soluciones habitacionales y la constitución del patrimonio de familia a la culminación integral de los proyectos, lo que impide la ocupación temprana de unidades que ya alcanzaron condiciones de habitabilidad y prolonga la permanencia de los hogares damnificados en albergues.

Que las restricciones territoriales, sectoriales y temporales anotadas se encuentran consagradas en normas de rango legal, razón por la cual su modificación excede el ámbito de la potestad reglamentaria del Gobierno nacional y solo puede adoptarse mediante decreto legislativo expedido en desarrollo del Estado de Emergencia.

Que la habilitación excepcional que aquí se adopta no crea beneficios tributarios nuevos ni disminuye el recaudo, en tanto no modifica la base gravable, la tarifa, el sujeto pasivo ni el cupo máximo aprobado por el Consejo Superior de Política Fiscal—CONFIS—, sino que amplía transitoriamente el ámbito territorial, sectorial y temporal de una forma de pago ya existente, orientándola a la reconstrucción de la vivienda afectada, lo que la hace necesaria, proporcionada y directamente vinculada a los hechos que dieron lugar a la declaratoria.

Que la oferta de viviendas disponibles con cánones iguales o inferiores al límite previsto en el artículo 18 de la Ley 2079 de 2021 resulta insuficiente para atender la demanda derivada de la emergencia, por lo cual resulta necesario permitir temporalmente la aplicación del subsidio a viviendas cuyo canon supere dicho límite, sujeto a condiciones de mercado, criterios técnicos y disponibilidad presupuestal.

Aspectos presupuestales

Que, el Decreto Ley 555 de 2003 crea el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda como una entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que tiene como objetivo principal, entre otros, la ejecución de las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana.

Que el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 establece que los recursos destinados a proyectos de Vivienda de Interés Prioritario VIP podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituya el Fondo Nacional de Vivienda –Fonvivienda– y faculta a su Director o Representante Legal para celebrar directamente contratos de fiducia mercantil para su constitución. Asimismo, dispone que la selección del fiduciario, la celebración de los contratos de fiducia mercantil y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los patrimonios autónomos se regirán por las normas del derecho privado.

Que, para garantizar la ejecución ágil y oportuna de las medidas previstas en el presente Decreto Legislativo, resulta necesario facultar al Fondo Nacional de Vivienda –Fonvivienda– para celebrar contratos de fiducia mercantil, bajo el régimen de derecho privado, destinados a la estructuración, administración y ejecución de los proyectos y programas de vivienda dirigidos a hogares afectados por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026.

Que dicha facultad tiene por objeto contribuir a la atención, reparación, reconstrucción, adquisición o reposición de las viviendas de los hogares damnificados, según

corresponda, siempre que estos se encuentren incluidos en el Registro Único de Damnificados –RUD– como consecuencia del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026.

Que se hace necesario adoptar modificaciones en materia de subsidios de vivienda otorgados y por otorgar a personas afectadas por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026, con el fin de permitir su aplicación en proyectos de vivienda que se desarrollen para la atención del estado de emergencia económica social y ecológica.

Que la magnitud de las necesidades derivadas del desastre concurre con la muy delicada situación de las finanzas públicas que el Gobierno Nacional recibió y enfrenta al momento de ocurrir el sismo. En la actualidad, el país atraviesa por una crisis fiscal sin precedente en la historia. Se estima que el déficit fiscal ascenderá a 7.8 por ciento del Producto Interno Bruto (PIB). El nivel bruto de endeudamiento de la Nación sobrepasa el 60% del PIB, y en ausencia de medidas estructurales para reducir el déficit fiscal la deuda se estima insostenible a mediano plazo.

Que la situación de caja es precaria, a saber que, en los últimos tres años, los presupuestos de recaudo se han incumplido, afectando el financiamiento del presupuesto. En 2024 y 2025 cerca de uno de cada tres pesos de recaudo tributario fueron destinados al gasto de intereses de la deuda pública, cifra que una década atrás era cercana a uno de cada seis pesos, lo cual evidencia el decreciente espacio para la provisión continua de bines y servicios públicos a cargo del Gobierno Nacional, así como los retos de sostenibilidad fiscal. Además, para la vigencia 2026 el presupuesto se encuentra desfinanciado por la no aprobación de la Ley de Financiamiento y la ausencia de medidas de ajuste en las partidas de gasto en medio de esa situación. Ante el desequilibrio creciente, el gobierno anterior recurrió masivamente al endeudamiento interno y externo. Como consecuencia, durante los primeros siete meses del año se ejecutó de manera importante el cupo de endeudamiento anual aprobado por el Congreso. Producto de esta política de endeudamiento sin precedentes, la tasa de interés que ha pagado la Nación por recursos de corto plazo ha sido incluso superior al 14 por ciento anual.

Que las Cajas de Compensación Familiar del país administran recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS), los cuales requieren ser movilizados de manera expedita y solidaria para atender a los damnificados en los municipios declarados en desastre, superando los esquemas territoriales y de afiliación ordinarios.

Que el Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) de las Cajas de Compensación Familiar se encuentra regulado por la Ley 49 de 1990, cuyo artículo 68 contempla un esquema de prioridades que permite atender a afiliados de otras cajas de compensación y a hogares no afiliados. No obstante, estas condiciones resultan insuficientes frente a la magnitud, urgencia y alcance nacional de la presente emergencia. Por lo anterior, se hace necesario que el presente Decreto Legislativo reordene, de manera excepcional y temporal, las prioridades de asignación del FOVIS en favor de los hogares inscritos en el Registro Único de Damnificados (RUD), y amplíe y agilice la movilidad territorial de sus recursos y excedentes hacia los territorios declarados en emergencia por el Decreto 1261 de 2026.

Que, atendiendo a la necesidad de superar las limitaciones derivadas de los esquemas territoriales y de afiliación ordinarios, se advierte que la apropiación de recursos del FOVIS refleja, de manera natural, la distribución territorial de los trabajadores formalmente afiliados al sistema de subsidio familiar, concentrados principalmente en Cundinamarca, Valle del Cauca y Antioquia. Esta configuración genera brechas significativas en la capacidad financiera y operativa de las cajas de Compensación Familiar entre territorios, de manera que no todas cuentan con iguales condiciones para

atender las necesidades habitacionales derivadas de la emergencia. Así, mientras algunas Cajas administran volúmenes sustanciales de recursos FOVIS, en 2024, la Caja de Compensación Familiar del Chocó no contó con apropiación de recursos del mencionado Fondo y la del Cauca apenas alcanzó el 0,5% del total nacional, pese a ser dos de los departamentos más afectados por el sismo. Esta circunstancia, ajena a la gestión individual de las Cajas, evidencia que la respuesta ordinaria resulta territorialmente desigual y hace necesario establecer un mecanismo extraordinario, solidario y redistributivo que permita movilizar recursos entre regiones.

Que las Cajas de Compensación Familiar (CCF) constituyen actores estratégicos del Sistema Nacional de Subsidio Familiar, dotados de una consolidada capacidad técnica, operativa, administrativa y tecnológica para la gestión, verificación, asignación y desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda; infraestructura institucional, talento humano especializado y experiencia acumulada que garantizan una respuesta ágil, transparente, eficiente y de amplia presencia territorial ante la crisis habitacional. En consecuencia, su participación e integración operativa en la atención de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026 permite aprovechar las capacidades institucionales ya instaladas en el país, optimizando el uso de las plataformas tecnológicas existentes, evitando dilaciones o la creación de nuevas estructuras administrativas y asegurando una irrigación inmediata y efectiva de las soluciones de vivienda hacia la población afectada.
Que el sismo generó destrucción de infraestructura y del aparato productivo y, por tanto, de puestos de trabajo en las zonas declaradas en desastre. Que, de acuerdo con la metodología PAGER del Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS), existe una probabilidad significativa de que las pérdidas económicas totales se ubiquen en un rango entre el 0,2 % y el 1,9 % del PIB nacional; y que, adicionalmente, conforme a la metodología de Evaluación de Daños y Pérdidas (DaLA) de CEPAL, la paralización de obras, comercios, servicios debida a la alta intensidad sísmica genera una pérdida de capacidad instalada, que afecta la viabilidad de los proyectos de construcción y comercio, el desempeño de la economía local y, en particular, la generación de empleo en los territorios declarados en desastre.

Que la afectación masiva de soluciones habitacionales e infraestructura productiva genera un incremento en la percepción de riesgo crediticio y una contracción en la oferta de crédito y leasing por parte del sector financiero y microfinanciero en las zonas de desastre.

Que para lograr la recuperación de las viviendas destruidas o averiadas se requiere facilitar el acceso al crédito hipotecario, microcrédito habitacional, leasing y otros esquemas de financiación, liberando a los deudores y locatarios vulnerables del costo de las comisiones de garantía.

Que el marco legal e institucional ordinario establecidos en los Decreto Ley 555 de 2003 y el 3571 de 2011, en los cuales se consagran las funciones tanto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda no otorga facultades expresas al estas entidades, para destinar recursos de inversión del Presupuesto General de la Nación al pago, financiación o subsidio de las comisiones de garantía cobradas por el Fondo Nacional de Garantías S.A. (FNG) en modalidades no tradicionales, ni prevé su aplicación para microcréditos de mejoramiento, autoconstrucción o esquemas no hipotecarios, lo que constituye una barrera de rango legal que impide el acceso oportuno al crédito y el cierre financiero de los hogares afectados en situaciones de calamidad.

Que el artículo 10 de la Ley 2079 de 2021, habilita que los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda puedan financiar garantías

otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías - FNG. No obstante, tal medida está dirigida únicamente a amparar operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional. Por lo anterior, continúa dejando por fuera demás operaciones que pueden resultar necesarias para atender la emergencia tales como los microcréditos de mejoramiento, autoconstrucción o demás operaciones no hipotecarias.

Que, por lo anterior, se hace necesario autorizar de manera excepcional al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y a Fonvivienda para destinar recursos de inversión del Presupuesto General de la Nación a la financiación o subsidio de las comisiones de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías S.A. (FNG), consagrando expresamente su carácter complementario frente a otros subsidios directos y habilitando su cobertura para todas las modalidades habitacionales de la oferta institucional en los territorios amparados por el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante los Decretos 1261 de 2026 y 1348 de 2026.

Que las zonas afectadas presentaban, con anterioridad al evento, una elevada informalidad laboral: 55,7 % a nivel nacional y 83,5 % en el área rural dispersa, según el DANE (GEIH, 2025); que, en el municipio de Quibdó, la informalidad laboral alcanzó el 61,5 % en 2025, la quinta más alta entre las 23 ciudades principales del país; y que, además, el departamento del Chocó registra una pobreza monetaria del 67,4 %, la más alta de Colombia, según el DANE. Por tanto, la destrucción generalizada de empleo por el cierre de establecimientos productivos, la interrupción de cadenas de suministro y el colapso de infraestructura vial impacta a una población vulnerable y predominantemente informal. Además, sin acceso a seguros de desempleo, ahorro de emergencia ni cotizaciones sociales, se reduce drásticamente su capacidad de generar ingresos y, en consecuencia, de atender oportunamente sus obligaciones hipotecarias y de arrendamiento.

Que la medida supera el juicio de idoneidad, en tanto el subsidio a la comisión de garantía del Fondo Nacional de Garantías constituye el mecanismo técnico y financiero jurídicamente adecuado para mitigar el incremento en la percepción de riesgo crediticio que sobreviene en las zonas de desastre, contrarrestando la retracción en la oferta de crédito del sector financiero y microfinanciero y eliminando la barrera económica inmediata que representa el costo de la comisión para los deudores y locatarios vulnerables inscritos en el Registro Único de Damnificados (RUD).

Que la medida supera el juicio de proporcionalidad en sentido estricto y necesidad, por cuanto los recursos públicos asignados a subsidios directos de vivienda resultan cuantitativamente insuficientes frente a la escala de la catástrofe; en consecuencia, el subsidio a las comisiones de garantía genera un efecto multiplicador o de apalancamiento crediticio, permitiendo movilizar recursos del sector privado para la reconstrucción con un impacto fiscal optimizado y significativamente menor al que exigiría la financiación 100% pública.

Que la proporcionalidad de la medida se encuentra doblemente delimitada y salvaguardada, toda vez que: *(i)* se consagra su carácter estrictamente complementario frente a los subsidios directos en dinero o especie (sin sustituirlos ni duplicar beneficios); *(ii)* su aplicación se restringe temporal y territorialmente a las zonas declaradas dentro del Estado de Emergencia Económica de los Decreto 1261 de 2026 y 1348 de 2026; y *(iii)* se habilita de forma diferenciada para esquemas habitacionales no tradicionales, respondiendo a las realidades de la economía informal y rural golpeada por el sismo.

Que algunas de las medidas extraordinarias previstas en el presente decreto pueden generar obligaciones o erogaciones a cargo de entidades que integran el Presupuesto General de la Nación, por lo cual su implementación debe observar los principios de

legalidad del gasto, planificación, especialización y sostenibilidad fiscal, sin perjuicio de la atención oportuna de las necesidades derivadas de la emergencia.

Que el Marco Fiscal de Mediano Plazo orienta la consistencia de las decisiones de gasto con las metas fiscales y la sostenibilidad de las finanzas públicas, mientras que el Marco de Gasto de Mediano Plazo determina las proyecciones y restricciones sectoriales para la programación de recursos, razón por la cual la ejecución de las medidas deberá sujetarse a los espacios fiscales y presupuestales asignados a los sectores vinculados.

Que, en consecuencia, las disposiciones del presente decreto no constituyen por sí mismas una apropiación ni una autorización automática de gasto, y los compromisos que de ellas se deriven estarán condicionados a la existencia de apropiaciones presupuestales disponibles y suficientes, a las disponibilidades de caja y al cumplimiento de las demás reglas aplicables a la programación y ejecución del Presupuesto General de la Nación, en coherencia con el Marco Fiscal y el Marco de Gasto de Mediano Plazo.

Que, en conjunto, las medidas adoptadas constituyen una respuesta excepcional, focalizada y temporal frente a las afectaciones habitacionales, económicas y financieras generadas por el desastre, orientada a preservar la vivienda, facilitar la recuperación de los hogares y actividades productivas asociadas, y movilizar de manera efectiva la capacidad institucional y financiera para atender la crisis.

Cumplimiento de requisitos transversales

Que las medidas adoptadas en el presente decreto respetan las prohibiciones para el ejercicio de las facultades extraordinarias reconocidas en la Constitución Política, la Ley 137 de 1994 y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por Colombia. Estas medidas no vulneran el núcleo esencial de derechos fundamentales, no interrumpen el normal funcionamiento de las ramas del poder público y los demás órganos del Estado, así como tampoco suprimen los organismos y las funciones básicas de acusación y juzgamiento.

Que las disposiciones que se dictan en este decreto no afectan el catálogo derecho y libertades fundamentales previstas en la Ley 137 de 1994, particularmente en su artículo 4, ni contrarían de manera específica la Constitución Política, los tratados internacionales, ni el marco de referencia de la actuación del Ejecutivo en el estado de emergencia económica, social y ecológica.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Objeto. El presente decreto tiene por objeto adoptar medidas legislativas excepcionales y transitorias en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial con el fin de conjurar la crisis y evitar la extensión de los efectos del sismo del 10 de agosto de 2026.

Artículo 2. Ámbito de aplicación y acreditación de la afectación. Las medidas previstas en este decreto se aplicarán exclusivamente en los Departamentos comprendidos en el ámbito territorial establecido en el artículo 1 del Decreto 1261 de 2026, modificado por el Decreto 1348 de 2026, y todos aquellos que posteriormente sean incorporados a dicho ámbito territorial mediante decreto legislativo expedido con ocasión de la misma calamidad pública derivada del terremoto del 10 de agosto de 2026 y respecto de personas naturales o jurídicas cuya afectación directa por el sismo del 10 de agosto de 2026 haya sido acreditada por las autoridades que integran el Sistema

Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, mediante los registros oficiales vigentes o los mecanismos complementarios de acreditación que se establezcan. La ausencia inicial en un registro no impedirá acreditar la afectación por otros medios verificables.

Parágrafo. Todas las medidas contenidas en el presente decreto deben encaminarse única y exclusivamente a conjurar las causas de la perturbación y a impedir la extensión o agravación de los efectos de la calamidad pública declarada mediante el Decreto 1261 de 2026.

TÍTULO I. SOLUCIONES HABITACIONALES

Artículo 3. Flexibilización de Requisitos. En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2027, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio queda facultado para flexibilizar y establecer mediante acto administrativo los requisitos mínimos y condiciones operativas aplicables a los subsidios familiares de vivienda, en cualquiera de sus modalidades, en el marco de los programas nuevos o vigentes con los que se pretenda atender la emergencia, tomando como base los hogares damnificados identificados mediante los registros oficiales vigentes o los mecanismos complementarios de acreditación que establezcan las autoridades que integran el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Los actos administrativos que se expidan en virtud del presente artículo no requerirán ser sometidos a consideración del Departamento Administrativo de la Función Pública para su expedición en caso establecer trámites autorizados por ley. Tampoco se requerirá la participación del Departamento Administrativo de Prosperidad Social en la identificación de potenciales beneficiarios, conformación de listados, priorización y selección para la implementación de los programas de vivienda cien por ciento (100%) en especie.

Estos actos deberán guardar relación directa con las causas de la emergencia, ser proporcionales a la gravedad de los hechos y garantizar la atención prioritaria, ágil y simplificada de los hogares damnificados para el acceso efectivo a las soluciones habitacionales.

Artículo 4. Adicionar Parágrafo Transitorio al artículo 7 de la Ley 3 de 1991. Adiciónese un Parágrafo Transitorio al artículo 7 de la Ley 3 de 1991, el cual quedará así:

> ***"Parágrafo Transitorio.*** *En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2028, la asignación de subsidios familiares de vivienda para atender a los hogares damnificados por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 no estará sujeta a un orden secuencial de calificación a las postulaciones, sino al cumplimiento de los requisitos de acceso y criterios de focalización que definan cada una de las entidades otorgantes.*
>
> *En todo caso, se priorizará la atención de hogares damnificados con ingresos familiares inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*
>
> *Para la identificación de los hogares beneficiarios de los subsidios a los que se refiere el presente parágrafo se tomará como fuente la información acreditada por las autoridades que integran el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, mediante los registros oficiales vigentes o los mecanismos complementarios de acreditación que se establezcan."*

Artículo 5. Adicionar Parágrafo Transitorio al artículo 21 de la Ley 2079 de 2021. Adiciónese un Parágrafo Transitorio al artículo 21 de la Ley 2079 de 2021, el cual quedará así:

> *"**Parágrafo Transitorio.** En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2028, el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda podrá reconocer un valor adicional al Subsidio Familiar de Vivienda para soluciones habitacionales en zonas urbanas en las que se presenten condiciones excepcionales de acceso que generen mayores costos para el transporte de materiales."*

Artículo 6. Adicionar el artículo 68E a la Ley 49 de 1990. Adiciónese el artículo 68E transitorio a la Ley 49 de 1990, el cual quedará así:

> *"**Artículo 68E Transitorio. Subsidio de arrendamiento temporal de emergencia.** En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2027, las Cajas de Compensación Familiar podrán otorgar subsidios familiares de vivienda en la modalidad de arrendamiento temporal de emergencia a los hogares damnificados, cuya afectación directa por el sismo del 10 de agosto de 2026 se encuentre acreditada en los términos y condiciones previstos en los artículos 1° y 2° del presente Decreto.*
>
> *El subsidio de arrendamiento temporal de emergencia se podrá otorgar por un término de hasta doce (12) meses e incluirá montos diferenciales atendiendo a la categoría del municipio y las condiciones del mercado inmobiliario local.*
>
> *Este subsidio será financiado con cargo a los recursos del FOVIS autorizados en el artículo 68A transitorio de la presente Ley.*
>
> ***Parágrafo 1.** El subsidio de arrendamiento temporal de emergencia podrá otorgarse de manera previa o concurrente con las demás modalidades de subsidio de vivienda previstas para la atención de la crisis, sin que su otorgamiento compute como inhabilitación ni limite el acceso del hogar a la solución habitacional definitiva.*
>
> ***Parágrafo 2.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio del Trabajo, en coordinación con la Superintendencia de Subsidio Familiar, definirán mediante resolución la focalización, requisitos, tabla de valores, la ponderación por categoría municipal, y el procedimiento operativo simplificado para la asignación y giro del subsidio de arrendamiento temporal, y demás disposiciones requeridas para la efectividad de la medida."*

Artículo 7. Concurrencia de Subsidios Familiares de Vivienda para la atención de la emergencia. En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2029, los Subsidios Familiares de Vivienda podrán concurrir entre los otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, las entidades territoriales, recursos del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, y cualquier otra entidad otorgante de subsidios, incluso hasta completar el cien por ciento (100%) del valor de la solución habitacional, de acuerdo con los límites, modalidades y condiciones definidos para cada solución y sin que exista doble financiación de un mismo componente.

La concurrencia de recursos no modificará la naturaleza jurídica de cada fuente ni implicará unidad de caja.

TÍTULO II. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 8. Facultades excepcionales en asuntos de ordenamiento territorial. Dentro de los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, los municipios y distritos podrán adelantar un ajuste excepcional de los Planes de Ordenamiento Territorial para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos, mediante las siguientes acciones urbanísticas:

1. A iniciativa del alcalde, ajustar de manera excepcional los usos del suelo, tratamientos, normas volumétricas, normas asociadas a la gestión del riesgo, aprovechamientos y cargas urbanísticas e instrumentos de áreas específicas del suelo rural o urbano que resulten necesarias para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos. Entre otros propósitos relacionados con la emergencia, se podrán ajustar estas normas para permitir la atención, el asentamiento o la ubicación temporal o definitiva de los hogares damnificados, sin importar si se encuentran en asentamientos de origen formal o informal susceptible de ser legalizado. Este ajuste deberá adelantarse atendiendo el cumplimiento de las determinantes de ordenamiento territorial.

2. A iniciativa del alcalde y por una única vez, incorporar al perímetro urbano los suelos localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que sean requeridos para la atención, el asentamiento o la ubicación temporal o definitiva de los hogares damnificados. Podrán ser objeto de esta incorporación los predios en los que se ubiquen asentamientos de origen informal susceptibles de ser legalizados y que se hayan visto afectados por la crisis que dio lugar a la declaratoria de emergencia.

Parágrafo 1. Los ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial de que trata el presente artículo serán sometidos a aprobación del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997. El proyecto de acuerdo deberá acompañarse de los estudios pertinentes para justificar la medida propuesta.

Para estos efectos no se aplicará el término previsto en el artículo 12 de la Ley 810 de 2003. En su lugar, transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario desde la presentación del proyecto de acuerdo sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto. El concejo municipal o distrital únicamente podrá negar el proyecto de acuerdo con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

En el evento de que el concejo municipal o distrital estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá sustentarse en motivos técnicos y contar con la aceptación del alcalde y, en ningún caso, su discusión ampliará el término para decidir.

Parágrafo 2. Para ejecutar actuaciones urbanísticas en los predios sobre las que recaigan los ajustes excepcionales de que trata el presente artículo no se requerirá expedir Plan Parcial, ni ningún instrumento que desarrolle o complemente el Plan de Ordenamiento Territorial de planificación intermedia. Para este propósito, estos predios deberán contar con disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y

alcantarillado y deberá tener garantizada su conexión y posibilidad de articulación inmediata con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito.

Parágrafo 3. No constituirán hechos generadores de la participación en plusvalía de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 la mayor edificabilidad, la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo más rentables, ni el cambio en la clasificación del suelo, cuando se deriven de acciones urbanísticas adoptadas en el marco de los ajustes excepcionales de los planes de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo.

Artículo 9. Condiciones para el ajuste excepcional de los Planes de Ordenamiento Territorial. El ajuste excepcional de los Planes de Ordenamiento Territorial de que trata el artículo anterior, para incorporar al perímetro urbano los suelos localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:

1. Se soporte ante el Concejo la necesidad del ajuste excepcional, indicando, entre otros, los motivos por los que resulta estrictamente necesario para atender la necesidad de vivienda por insuficiencia de suelo. Solo podrá solicitarse el ajuste excepcional en caso de no presentarse otra alternativa que permita la atención eficiente y adecuada de los hogares damnificados.

2. Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, certificada por los prestadores correspondientes.

3. Se trate de predios que cuenten con conexión o posibilidad de articulación inmediata con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito.

4. Se incluya en el proyecto de Acuerdo la clasificación de usos y aprovechamiento del suelo y las demás normas pertinentes para permitir el desarrollo del suelo incorporado, sin necesidad de plan parcial u otros instrumentos de planificación que desarrollen o complementen el Plan de Ordenamiento Territorial.

5. Se trate de predios que no se encuentren ubicados en zonas identificadas como de amenaza alta o riesgo no mitigable, por estudios que se hayan desarrollado previamente sobre los mismos. No obstante, podrá realizarse esta incorporación en caso de que el alcalde presente estudios de detalle que determinen que el riesgo existente es bajo o mitigable.

6. Se trate de predios que no se encuentren ubicados en los suelos de protección de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997. En todo caso, el ajuste excepcional deberá respetar las determinantes de ordenamiento territorial del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

7. Se trate de predios que no se encuentren ubicados en suelos de clase agrológicas I, II y III. No obstante, podrá realizarse esta incorporación en caso de que se demuestre que no existen otros suelos de diferente calidad agrológica o condición que resulten aptos para atender la necesidad de vivienda de los hogares damnificados.

Los suelos así incorporados quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997 y se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo, incluyendo los porcentajes de obligación de vivienda de interés social y prioritaria, según aplique. Los

predios susceptibles de legalización urbanística que se incorporen al perímetro urbano no estarán sujetos al régimen de desarrollo prioritario y se sujetarán al tratamiento urbanístico de mejoramiento integral.

Parágrafo. Las viviendas, infraestructuras y/o equipamientos que se construyan deberán cumplir con criterios de sostenibilidad en las fases de diseño, construcción y operación, con los cuales se garanticen mejores condiciones de habitabilidad y eficiencia en consumos de agua y energía, fortalecimiento de la gestión del riesgo, mejora en el bienestar de las personas, respuesta a las realidades de cada territorio y un desarrollo con visión de largo plazo.

Artículo 10. Proyectos para la reconstrucción. Con el fin de facilitar y acelerar la reconstrucción de las edificaciones y viviendas afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026, y aprovechar la infraestructura urbana existente, dentro de los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto los municipios y distritos podrán autorizar edificabilidad adicional en predios urbanos previamente desarrollados en los que se adelanten proyectos de reconstrucción de edificaciones afectadas por la emergencia.

Cuando la reconstrucción requiera gestión asociada entre propietarios, entidades públicas o terceros, esta se estructurará y ejecutará mediante patrimonios autónomos constituidos en virtud de contratos de fiducia mercantil. Los patrimonios autónomos administrarán y ejecutarán los inmuebles, recursos y demás bienes necesarios para el proyecto, con sujeción a las normas de derecho privado, y con el fin de reponer las unidades afectadas y ejecutar las obras de infraestructura, espacio público y equipamientos requeridos.

La Nación podrá concurrir con subsidios, aportes, asistencia técnica y demás instrumentos de financiación de la emergencia.

En edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, la edificabilidad adicional requerirá el voto favorable de al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad, e implicará también la modificación del reglamento de propiedad horizontal y de los coeficientes correspondientes.

Los predios objeto de los ajustes excepcionales de este artículo no requerirán Plan Parcial, unidad de actuación urbanística ni otro instrumento de planificación intermedia para su desarrollo urbanístico, siempre que cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expedirá la reglamentación mediante la cual se establecerán las condiciones, requisitos y procedimientos para el ejercicio de la facultad de que trata este artículo, incluyendo los parámetros para determinar y destinar los recursos derivados de la edificabilidad adicional.

Artículo 11. Suspensión de términos de los trámites de licenciamiento urbanístico. Dentro del año siguiente a la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades municipales y distritales encargadas de adelantar el licenciamiento urbanístico podrán suspender los términos de estos trámites y del reconocimiento de edificaciones.

En ningún caso la sumatoria del término de las suspensiones podrá superar los cincuenta (50) días hábiles.

Los alcaldes municipales o distritales podrán habilitar a los curadores urbanos para suspender los términos de los tramites de licenciamiento urbanístico y reconocimiento de edificaciones a su cargo.

Los curadores podrán utilizar esta facultad en cualquier momento y cuando resulte necesario dentro del año siguiente a la expedición del Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, bajo las siguientes condiciones:

1. Deberá soportar que se ha generado un aumento súbito y sustancial de las solicitudes de licenciamiento urbanístico;

2. Podrán declarar la suspensión de los términos de los trámites de licenciamiento urbanístico hasta por un término de treinta (30) días hábiles consecutivos; y

3. En ningún caso la sumatoria del término de las suspensiones podrá superar los cincuenta (50) días hábiles.

Los actos administrativos mediante los cuales los alcaldes habiliten la suspensión de los términos serán comunicados a la Superintendencia de Notariado y Registro, y a la Secretaría de Planeación y Curadores Urbanos del respectivo municipio o distrito. Los actos administrativos mediante los cuales la Secretaría de Planeación y Curadores Urbanos decidan la suspensión de trámites serán comunicados a los usuarios y a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Parágrafo. Mientras dure la suspensión y hasta que se reanuden formalmente las actuaciones, no correrán los términos legales aplicables, incluidos los relativos a revalidación, silencio administrativo, desistimiento, recursos y firmeza de los actos administrativos.

Artículo 12. Trámite de solicitudes de licenciamiento urbanístico por las administraciones municipales. Dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, los Curadores Urbanos podrán solicitar a los alcaldes que atiendan solicitudes de licenciamiento urbanístico a través de sus autoridades competentes. Para estos fines, los Curadores Urbanos deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Remitir documento escrito, acompañado de los soportes que estimen pertinentes, en el que se demuestre que responde a un aumento súbito y considerable en la cantidad de solicitudes de licenciamiento urbanístico, que desborda la capacidad actual del curador urbano.

2. Los trámites que se trasladen no podrán haber sido objeto de cobro de expensas y/o acta de observaciones en curaduría.

3. Los trámites que se trasladen no podrán versar sobre prórrogas y revalidaciones de licencias urbanísticas.

4. Sólo se podrán trasladar solicitudes de licenciamiento urbanístico que hayan sido radicadas a los curadores urbanos hasta 10 días después de que los alcaldes hayan dado el visto bueno para realizar el traslado.

En caso de que las alcaldías encuentren demostrados que la solicitud responde a un aumento súbito y considerable en la cantidad de solicitudes de licenciamiento urbanístico, podrán aceptar la solicitud, en caso de que dispongan del personal y capacidad para estos efectos. Con este propósito, indicarán a los curadores urbanos la

cantidad, tipo y condiciones de las solicitudes de licenciamiento urbanísticos que podrán trasladar a sus despachos.

Los términos para atender las solicitudes así trasladadas empezarán a correr una vez que hayan sido recibidas por las alcaldías, en caso de que hubieren sido radicadas en legal y debida forma ante los curadores urbanos.

Artículo 13. Reconocimiento de edificaciones. Dentro del año siguiente a la entrada en vigor del presente Decreto, podrá efectuarse reconocimiento de edificaciones que se hayan visto afectadas por la situación que llevó a la declaratoria de emergencia de que trata el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, independiente de la fecha en que se haya concluido la edificación. Para tal fin, no aplicará el requisito temporal previsto en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017.

Artículo 14. Renovación urbana mediante licenciamiento directo. Dentro del año siguiente a la entrada en vigor del presente Decreto, para atender a la necesidad de habilitación de suelo para la producción de soluciones habitacionales, en los municipios y distritos incluidos en el ámbito de aplicación del presente decreto legislativo, las actuaciones urbanísticas destinadas a la reconstrucción, rehabilitación y revitalización de las áreas urbanas afectadas podrán ejecutarse mediante licenciamiento urbanístico directo. No se requerirá la formulación y adopción previa de plan parcial de renovación urbana.

Para estos efectos, los alcaldes municipales y distritales deberán delimitar y reglamentar, mediante decreto, las áreas objeto de esta medida. La reglamentación definirá, como mínimo, los usos y aprovechamientos urbanísticos; las condiciones de edificabilidad y volumetría; las obligaciones urbanísticas y sus formas de cumplimiento; la disponibilidad y capacidad de los servicios públicos y demás soportes urbanos; las condiciones de gestión del riesgo y protección del patrimonio cultural; y las medidas para promover la vinculación de propietarios residentes y la permanencia de las actividades productivas existentes.

En las áreas delimitadas podrán tramitarse directamente las licencias urbanísticas en las clases y modalidades aplicables, incluidas las licencias de construcción y de urbanización en la modalidad de reurbanización. Corresponderá al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital competente verificar el cumplimiento de la reglamentación adoptada y de las normas aplicables en materia de construcción sismorresistente, gestión del riesgo, patrimonio cultural, ambiente y servicios públicos.

Para estos efectos, los alcaldes municipales y distritales podrán delimitar y reglamentar las áreas de renovación urbana, mediante decreto expedido dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente decreto legislativo.

Parágrafo 1. Las obligaciones urbanísticas deberán guardar proporción con los aprovechamientos autorizados y podrán cumplirse mediante cesión de suelo, ejecución de obras o pago compensatorio en dinero o especie.

Parágrafo 2. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable en áreas de protección ambiental ni en las zonas clasificadas como de riesgo alto no mitigable. Las intervenciones sobre bienes de interés cultural y sus áreas de influencia se sujetarán al régimen especial de protección patrimonial.

Parágrafo 3. Los planes parciales de renovación urbana en trámite dentro de las áreas delimitadas podrán acogerse a lo previsto en este artículo, previa solicitud de sus interesados.

Artículo 15. Adicionar Parágrafo Transitorio al artículo 16 de la Ley 2044 de 2020. Adiciónese un Parágrafo Transitorio al artículo 16 de la Ley 2044 de 2020, el cual quedará así:

> ***"Parágrafo Transitorio. Legalización urbanística de asentamientos afectados por la emergencia.*** *En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y dentro de los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigor del presente parágrafo transitorio, para facilitar y acelerar la recuperación y reconstrucción de los asentamientos humanos de origen informal afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026, los municipios y distritos comprendidos en la declaratoria de emergencia podrán adelantar en un solo procedimiento la legalización urbanística de dos o más asentamientos y culminarla mediante un único acto administrativo. Para estos efectos, el estudio urbanístico podrá soportarse en la información catastral y cartográfica oficial disponible, complementada con la información técnica que resulte necesaria. La legalización procederá cuando exista disponibilidad técnica de servicios públicos domiciliarios o pueda implementarse un esquema diferencial para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado.*
>
> *En desarrollo de lo anterior, las entidades territoriales podrán adelantar de manera simultánea y articulada las siguientes actuaciones:*
>
> 1. *La extensión, regularización y provisión de redes e infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en coordinación con las empresas prestadoras, conforme a las condiciones de factibilidad y disponibilidad de que trata la presente Ley. En todo caso, el acto administrativo de legalización sólo podrá adoptarse cuando exista disponibilidad técnica de servicios públicos domiciliarios o pueda implementarse un esquema diferencial para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado.*
> 2. *La construcción y mejoramiento de vías, andenes, espacio público y equipamientos colectivos.*
> 3. *Los programas de vivienda en sus componentes estructural, de saneamiento básico y de habitabilidad.*
> 4. *Las obras de mitigación de riesgo o, cuando este no sea mitigable, el reasentamiento de la población en los términos de la normativa aplicable.*
>
> *En todo caso, los procesos de legalización no podrán adelantarse respecto de asentamientos, sectores o áreas localizados en zonas clasificadas como de alto riesgo no mitigable, ni en aquellas que correspondan a áreas de protección ambiental."*

Artículo 16. Reúso de edificaciones para la generación de vivienda. Dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las unidades de vivienda que se generen mediante procesos de reúso de edificaciones se asimilarán a vivienda nueva exclusivamente para efectos del acceso a Subsidios Familiares de Vivienda, programas de vivienda, mecanismos de financiación, garantías, coberturas y demás instrumentos públicos destinados a promover la adquisición, financiación o generación de vivienda nueva.

La asimilación prevista en el inciso anterior no modificará los regímenes especiales de responsabilidad, garantías, protección al comprador, estabilidad de las edificaciones ni las demás obligaciones previstas en la legislación vigente para la construcción y enajenación de vivienda.

Para efectos del presente decreto, se entenderá por reúso de edificaciones la intervención de edificaciones existentes dirigida a habilitar, recuperar, adecuar o transformar total o parcialmente sus espacios para destinarlos al uso de vivienda o para generar nuevas unidades habitacionales, siempre que el uso residencial se encuentre permitido de conformidad con las normas urbanísticas aplicables, y que se adelanten las actuaciones y modalidades de licencia urbanística que resulten procedentes, incluyendo la adecuación, modificación y reforzamiento estructural, sin perjuicio de las demás intervenciones requeridas para garantizar su seguridad, habitabilidad y funcionalidad.

Para el reúso de estas edificaciones no serán exigible mayores cupos de estacionamientos, medidas o parámetros adicionales de volumetría, edificabilidad o áreas de equipamiento comunal privado adicionales o diferentes a los ya existentes.

Parágrafo. Lo anterior será aplicable siempre que las unidades resultantes cumplan las condiciones técnicas, de seguridad estructural, habitabilidad y demás requisitos exigibles para su destinación a vivienda, incluida la conformidad del uso residencial con las normas urbanísticas aplicables.

Artículo 17. Adicionar un parágrafo transitorio al artículo 12 de la Ley 810 de 2003. Adiciónese un parágrafo transitorio al artículo 12 de la Ley 810 de 2003, el cual quedará así:

> "***Parágrafo transitorio.*** *En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, los términos previstos en el presente artículo se reducirán a 45 días para los proyectos de revisión o modificación excepcional de Planes de Ordenamiento Territorial que se radiquen ante la autoridad ambiental competente hasta el 19 de septiembre de 2028, sobre los municipios y distritos objeto de la declaratoria del estado de emergencia de que trata el Decreto 1261 de 2026.*
>
> *El concejo municipal o distrital únicamente podrá negar el proyecto de acuerdo con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados".*

Artículo 18. Adicionar un parágrafo transitorio al artículo 84 de la Ley 388 de 1997. Adiciónese un parágrafo transitorio al artículo 84 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

> "***Parágrafo transitorio.*** *En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, dentro de los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigor del presente parágrafo transitorio, en los municipios y distritos objeto de la declaratoria se permitirá el pago en especie mediante la transferencia de viviendas de interés social o prioritario a la población afectada por las circunstancias que dieron lugar a la declaratoria del estado de emergencia de que trata dicho decreto. Para este propósito, las entidades territoriales establecerán los parámetros de focalización del caso y se deberán celebrar un acuerdo de pago con los particulares. Esta forma de pago será admisible tanto sobre las sumas por concepto de participación en la plusvalía que ya se encuentren liquidadas, como de aquellos que se generen tras la vigencia del presente parágrafo transitorio".*

Artículo 19. Saneamiento automático para el desarrollo de proyectos de vivienda. El saneamiento automático, como se encuentra definido y desarrollado en los artículos 12 y 21 de la Ley 1682 de 2013, aplicará en favor de las entidades públicas para la adquisición de inmuebles para el desarrollo o reconstrucción de unidades de vivienda en los municipios objeto de la declaratoria de emergencia de que trata el Decreto 1261 de 2026. Este saneamiento aplicará sobre los inmuebles que se adquieran dentro de los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

Artículo 20. Exención de licencia urbanística y tramite diferenciado para viviendas prefabricadas. Dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las soluciones habitacionales de vivienda cuyo sistema de resistencia sísmica esté compuesto por sistemas prefabricados no requerirán tramitar licencia de construcción en sus diferentes modalidades. Para tal fin, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará los parámetros bajo los cuales podrán implantarse en suelo rural.

El Ministerio garantizará, en todo caso, que los procedimientos y requisitos sean ágiles y flexibles y permitan salvaguardar la seguridad de las viviendas a través de, entre otros:

1. Corroborar que las viviendas cumplan los criterios de diseño previstos en la Norma Colombiana de Construcción Sismo Resistente vigente; y

2. Verificar, cuando corresponda, que las viviendas cuenten con autorización previa de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 400 de 1997.

Artículo 21. Adicionar un Parágrafo Transitorio al artículo 9 del Decreto Ley 890 de 2017. Adiciónese un Parágrafo Transitorio al artículo 9 del Decreto Ley 890 de 2017, el cual quedará así:

> "***Parágrafo Transitorio.*** *En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y dentro de los tres (3) años siguientes a la entrada en vigor del presente parágrafo transitorio, las disposiciones previstas en los parágrafos 1 y 2 del presente artículo serán aplicables a las soluciones de vivienda rural dispersa, nuevas o mejoradas, que se financien con recursos aportados por personas jurídicas de derecho privado a través los patrimonios autónomos definidos por el Gobierno nacional para el efecto, o mediante el mecanismo de Obras por Impuestos siempre que sea consistente con el cupo anual aprobado por el CONFIS. Lo anterior procederá siempre que dichos recursos se destinen a la atención de los hogares damnificados por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026.*"

TÍTULO III. ASPECTOS PRESUPUESTALES

Artículo 22. Adicionar el artículo 9A al Decreto Ley 555 de 2003. Adiciónese el artículo 9A transitorio al Decreto Ley 555 de 2003, el cual quedará así:

> ***"Artículo 9A Transitorio. Financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda.*** *En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2029, los patrimonios autónomos constituidos o habilitados por el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda para la atención de los hogares damnificados por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 podrán recibir directamente, entre otros,*

aportes de bienes o recursos monetarios provenientes de entidades territoriales, así como de personas naturales o jurídicas de derecho privado, los recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) señalados en el artículo transitorio 68A de la Ley 49 de 1990, la Banca Multilateral.

Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos se podrán atender los costos operativos del funcionamiento fiduciario, los costos de operación asociados a las actividades relacionadas con la asignación de los subsidios, impuestos aplicables y gastos financieros."

Artículo 23. Rendimientos financieros. En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2030, los rendimientos financieros que generen los recursos destinados a atender la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026 que sean administrados a través de patrimonios autónomos constituidos por el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda podrán reinvertirse en los programas y proyectos dirigidos a la atención de los hogares damnificados por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026.

Artículo 24. Adicionar el artículo 68A a la Ley 49 de 1990. Adiciónese el artículo 68A transitorio a la Ley 49 de 1990, el cual quedará así:

*"**Artículo 68A Transitorio. Esquema extraordinario de focalización, aplicación y ejecución territorial de los recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) administrado por las Cajas de Compensación Familiar para la atención de la emergencia.** En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2028, las Cajas de Compensación Familiar, la Superintendencia de Subsidio Familiar y el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda implementarán un esquema extraordinario de focalización, aplicación y ejecución territorial de los recursos del Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social -FOVIS- con el fin de atender a los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026.*

Las Cajas de Compensación Familiar que estén obligadas a apropiar recursos para el componente de vivienda destinarán entre el siete coma cinco por ciento (7,5%) y el diez por ciento (10%) de las apropiaciones mensuales obligatorias que efectúen con destino al FOVIS a la asignación de subsidios familiares de vivienda en beneficio de los hogares damnificados identificados mediante los registros oficiales vigentes o los mecanismos complementarios de acreditación que establezcan las autoridades que integran el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres. Lo anterior se aplicará sin perjuicio de la destinación 0,5% de los recursos correspondientes al Sistema de Información del Subsidio, en los términos previstos en la normativa aplicable.

Lo anterior, comprendiendo tanto el componente urbano como el rural, en cualquiera de las modalidades del subsidio familiar de vivienda, e indistintamente de que el hogar esté afiliado a otra Caja de Compensación Familiar o no tenga la condición de afiliado.

La aplicación de estos recursos no afectará subsidios familiares de vivienda previamente asignados, obligaciones legalmente adquiridas, compromisos exigibles con cargo al FOVIS, ni las postulaciones radicadas y en curso de los afiliados de la respectiva Caja con anterioridad a la vigencia del presente decreto. Los recursos de que trata este artículo conservarán en todo momento su naturaleza parafiscal y su destinación específica al Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo 1. *La calificación y asignación del subsidio familiar de vivienda a los hogares afiliados damnificados estará a cargo de las Cajas de Compensación Familiar con influencia territorial en el respectivo municipio o departamento, las cuales financiarán dichos subsidios con sus apropiaciones al FOVIS y con los recursos que les sean distribuidos conforme el presente artículo.*

Parágrafo 2. *Una vez agotados los recursos destinados a los hogares afiliados de que trata el Parágrafo 1° del presente artículo, el remanente se destinará a hogares damnificados que no estén afiliados a ninguna Caja de Compensación Familiar. En este caso, la calificación y asignación corresponderá al Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda.*

Parágrafo 3. *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio del Trabajo en el marco de sus respectivas competencias y en coordinación con la Superintendencia de Subsidio Familiar, reglamentarán mediante resolución los procedimientos operativos simplificados y demás disposiciones requeridas para la efectividad de la medida.*

Parágrafo 4. *Los hogares cuya vivienda haya resultado destruida, con daño estructural o inhabitable como consecuencia del sismo del 10 de agosto de 2026 quedarán exentos de las restricciones por asignación previa del subsidio familiar de vivienda por las Cajas de Compensación y de los términos de imposibilidad de postulación previstos en la Ley 2079 de 2021 y demás normas concordantes. Esta exención aplicará para cualquiera de las modalidades de subsidio destinadas a la atención de la emergencia."*

Artículo 25. Adicionar el artículo 68B Transitorio a la Ley 49 de 1990. Adiciónese un artículo 68B transitorio a la Ley 49 de 1990, el cual quedará así:

"Artículo 68B Transitorio. Libre destinación del FOVIS*. En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2028, las Cajas de Compensación Familiar podrán destinar los recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) de que trata el artículo 68A transitorio de la presente Ley a la atención de los hogares damnificados ubicados tanto en suelo urbano como rural, de acuerdo con las necesidades de atención territorial, sin sujeción al porcentaje de apropiación por componente ni a los criterios de distribución establecidos en las disposiciones vigentes en materia de asignación de recursos del FOVIS."*

Artículo 26. Adicionar el artículo 68C a la Ley 49 de 1990. Adiciónese un artículo 68C transitorio a la Ley 49 de 1990, el cual quedará así:

"Artículo 68C Transitorio. Traslado de recursos para la atención de la emergencia. *En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2027, las Cajas de Compensación Familiar destinarán los siguientes recursos para la asignación de subsidios de vivienda en beneficio de los hogares damnificados de que trata este capítulo:*

1. *Los remanentes de recursos de los componentes urbano y rural del FOVIS no asignados en primera prioridad por las Cajas de Compensación Familiar conforme el artículo 68 de la presente Ley, correspondientes a las vigencias fiscales 2024 y 2025, cuando la Caja carezca de demanda de afiliados en la*

zona afectada.

2. *Los saldos de remanentes y de segunda prioridad, provenientes de procesos de redistribución entre Cajas de Compensación Familiar de vigencias anteriores, que no se encuentren asignados ni comprometidos.*

3. *Los recursos del Sistema de Información del Subsidio, equivalentes al cero punto cinco por ciento (0,5%) de los recursos del presupuesto anual de los FOVIS de las Cajas de Compensación Familiar que se encuentren disponibles, sin ejecutar y pendientes de aplicación a la financiación de dicho Sistema en Tesoro Nacional.*

***Parágrafo 1**. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Superintendencia del Subsidio Familiar determinarán mediante acto administrativo el procedimiento para la identificación, consolidación, reorientación, destinación y traslado de los recursos de que tratan los numerales 1 y 2.*

***Parágrafo 2**. Los recursos mencionados serán traslados a las entidades, Cajas de Compensación, y patrimonios autónomos conforme se determine en la correspondiente reglamentación. El Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda recibirá los recursos de que trata el presente artículo a través de los patrimonios autónomos que se definan para tal fin.*

***Parágrafo 3.** Los recursos de que tratan los numerales anteriores podrán aplicarse indistintamente en el componente urbano o rural."*

Artículo 27. Adicionar el artículo 68D Transitorio a la Ley 49 de 1990. Adiciónese un artículo 68D transitorio a la Ley 49 de 1990, el cual quedará así:

***"Artículo 68D Transitorio. Facultad de suspensión y destinación extraordinaria de recursos del Sistema de Información del Subsidio.** En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2028, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá ordenar la suspensión transitoria, total o parcial, del giro y transferencia de los recursos apropiados por las Cajas de Compensación Familiar destinados a la administración, mantenimiento, sostenibilidad y operación del Sistema de Información del Subsidio.*

En el evento en que se haga uso de esta facultad, los recursos objeto de la suspensión que se encuentren disponibles y no comprometidos formalmente se destinarán directamente al financiamiento y otorgamiento de los subsidios familiares de vivienda para la atención de la emergencia de los hogares damnificados, de acuerdo con las condiciones y reglamentación que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio."

Artículo 28. Adicionar artículo 10A a la Ley 2079 de 2021. Adiciónese el artículo 10A Transitorio a la Ley 2079 de 2021, el cual quedará así:

***"Artículo 10A Transitorio.** En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto 1261 de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, y hasta finalizar la vigencia fiscal 2028, el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda podrá destinar recursos a financiar, total o parcialmente, la comisión de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías S.A. en favor de los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026, a través del Fideicomiso que se constituya para la administración y ejecución de los recursos*

Para tal fin, podrán amparar operaciones de microcrédito, crédito hipotecario, crédito de consumo, leasing habitacional y demás esquemas de financiación que resulten necesarios para garantizar soluciones habitacionales a los hogares afectados. Las garantías estarán destinadas a respaldar operaciones de crédito otorgadas por los intermediarios financieros vinculados al Fondo Nacional de Garantías S.A. y demás entidades facultadas para otorgar financiación dirigida a Vivienda de Interés Social -VIS-.

Lo anterior, con cargo a los productos de garantía que el Fondo Nacional de Garantías S.A. implemente para el efecto y conforme al tipo de cartera que corresponda según la normatividad aplicable.

***Parágrafo 1.** Las garantías cuya comisión sea financiada conforme a este artículo aplicarán a operaciones de crédito destinadas a todas las modalidades del subsidio familiar de vivienda.*

***Parágrafo 2.** Las garantías amparadas bajo este régimen especial serán plenamente complementarias con cualquier otro subsidio directo (en dinero o en especie), cobertura de tasa de interés, indistintamente de su fuente o entidad otorgante.*

***Parágrafo 3.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará mediante resolución los procedimientos operativos simplificados, así como las medidas encaminadas a una adecuada marcación de las operaciones de crédito para los hogares afectados y demás disposiciones requeridas para la efectividad de la medida."*

Artículo 29. Coherencia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. En todo caso, la aplicación de las disposiciones de este decreto que impliquen afectación de gasto de entidades del Presupuesto General de la Nación quedarán sujetas a las disponibilidades existentes tanto en el Marco Fiscal de Mediano Plazo como en el Marco de Gasto de Mediano Plazo de los sectores vinculados.

TÍTULO IV. OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 30. Seguimiento, trazabilidad y control. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda dispondrán de un sistema de seguimiento que permita identificar, respecto de cada hogar beneficiario, la modalidad asignada, la fuente de financiación, el estado de ejecución de la solución y su fecha de entrega, y publicarán informes periódicos sobre la ejecución de las medidas previstas en este decreto.

Las medidas adoptadas en desarrollo de este Decreto se sujetarán a los mecanismos de seguimiento, trazabilidad y control fiscal previstos en la parte motiva del Decreto 1261 de 2026, sin perjuicio de las competencias de los organismos de control.

Artículo 31. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación.

Sin perjuicio de la vigencia establecida para cada medida, los proyectos, intervenciones y asignaciones en materia habitacional encaminadas a hacer frente a los hechos que originaron la declaratoria de emergencia y/o conjurar sus efectos, se regirán por las disposiciones de este decreto hasta su culminación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE 17 SEP 2026

Dado a los

EL MINISTRO DEL INTERIOR

RODRIGO LARA RESTREPO

EL MINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES

OMAR NICOLÁS BULA ESCOBAR

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO (E)

ANDRÉS RICARDO QUEVEDO CARO

EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

IVÁN ALFONSO CANCINO GONZÁLEZ

EL MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL

JORGE EDUARDO MORA LÓPEZ

17 SEP 2026

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

INDALECIO DANGOND BAQUERO

LA MINISTRA DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL

ANA MARÍA VESGA GAVIRIA

LA MINISTRA DE TRABAJO

NATALIA EUGENIA LÓPEZ FUENTES

LA MINISTRA DE MINAS Y ENERGÍA

MARÍA NOHEMÍ ARBOLEDA ARANGO

EL MINISTRO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

MAURICIO GÓMEZ AMÍN

LA MINISTRA DE EDUCACIÓN NACIONAL

ILVA MYRIAM HOYOS CASTAÑEDA

17 SEP 2026

EL MINISTRO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE

FABIO ALBERTO ARJONA HINCAPIÉ

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTÍNEZ

LA MINISTRA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES

ALEXANDRA FALLA ZERRATE

LA MINISTRA DE TRANSPORTE

ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA

LA MINISTRA DE LAS CULTURAS, LAS ARTES Y LOS SABERES

PAOLA ANDREA HOLGUÍN MORENO

LA MINISTRA DEL DEPORTE

JULIANA GUTIÉRREZ ZULUAGA

Continuación del decreto «*Por el cual se adoptan medidas extraordinarias en materia de vivienda, hábitat y se dictan otras disposiciones en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 1261 de 2026 adicionado por el Decreto 1348 de 2026 con ocasión al sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas*»

LA MINISTRA DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN 17 SEP 2026

CLAUDIA PATRICIA BENAVIDES SALAZAR