



MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO

DE 202

"Por el cual se modifican los numerales 6, 7 y 8 del artículo 2.2.6.1.1.7 y se adiciona el parágrafo 8 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012,

CONSIDERANDO

Que el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, establece que toda obra de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Que conforme a lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Nacional 019 de 2012, es competencia del Gobierno nacional establecer los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y las vigencias de las licencias de construcción.

Que el capítulo 1 del título 6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", compila las disposiciones reglamentarias y definiciones relacionadas con instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial, con la radicación de documentos para la promoción y enajenación de vivienda, así como con el trámite, estudio y expedición de las licencias urbanísticas.

Que las licencias urbanísticas son actos administrativos de carácter particular y concreto, expedidos por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, que implican la adquisición de derechos de desarrollo, por medio de los cuales se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios; de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural,

Continuación del Decreto "Por el cual se modifican los numerales 6, 7 y 8 del artículo 2.2.6.1.1.7 y se adiciona el párrafo 8 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015"

restauración, reconstrucción cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación de espacio público, y realizar subdivisión de predios.

Que conforme lo anterior, el objetivo de la expedición de licencias es que durante su vigencia, puedan ser ejecutadas las obras o intervenciones autorizadas en la misma.

Que el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 contempla un término de vigencia para las licencias urbanísticas, permitiendo su prórroga, así como la de sus revalidaciones, con el fin de que se ejecuten las obras autorizadas y se puedan cumplir las obligaciones establecidas en estos actos administrativos.

Que el día 10 de agosto de 2026, siendo las 7:34 a. m., se presentó un sismo con epicentro en el municipio de San José del Palmar (Chocó), de acuerdo con el reporte del Servicio Geológico Colombiano en su boletín 2 emitido a las 11:30 a. m.; sismo de magnitud 7,4 Mw y profundidad de 96 km, coordenadas: 5.04°, -76.34°, con reporte de réplicas 2,8 Mw Sipí (10-08-2026 - 08:12) y 4,8 Mw San José del Palmar (10-08-2026 - 08:18).

Que la afectación fue de tal magnitud que mediante el Decreto 1171 de 2026 el Gobierno nacional declaró la situación de desastre nacional para los departamentos de Antioquia, Caldas, Cauca, Chocó, Quindío, Cundinamarca, Risaralda, Huila, Valle del Cauca, Tolima, Putumayo y Norte de Santander por el término de un año, como consecuencia del terremoto presentado en el territorio nacional, en el suroccidente del país, el 10 de agosto de 2026.

Que el sismo afectó a los departamentos mencionados, presentándose graves afectaciones que produjeron el derrumbamiento de edificaciones y viviendas, así como la afectación de las estructuras de varias edificaciones de índole residencial, comercial e institucional.

Que tal situación impactó también la ejecución de obras autorizadas en las licencias urbanísticas vigentes al momento de ocurrencia del sismo, al afectar a empresas, trabajadores, proveedores de materiales, inversores, entre otros, al tener que ocupar tiempo, dinero y esfuerzos en solventar necesidades urgentes derivadas de la catástrofe natural.

Que, en este sentido, es necesario adoptar medidas que permitan mitigar los impactos generados en el sector de la construcción en los departamentos que se vieron afectados por la situación antes mencionada. Por lo tanto, se considera pertinente ampliar la vigencia de las licencias urbanísticas que se encontraban vigentes al momento de la afectación, con el fin de que se pueda culminar la ejecución de las obras autorizadas cuando estas se hayan visto afectadas por la situación de emergencia.

Que, en virtud de lo anterior, es necesario adoptar una disposición excepcional y transitoria a través de la cual se permita la mencionada ampliación del término de vigencia de las licencias urbanísticas vigentes al 10 de agosto de 2026, así como de sus prórrogas o revalidaciones, por un término de doce (12) meses, con el fin de que puedan culminar las obras por ellas autorizadas.

Continuación del Decreto "Por el cual se modifican los numerales 6, 7 y 8 del artículo 2.2.6.1.1.7 y se adiciona el párrafo 8 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015"

Que, asimismo, es conveniente ajustar el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 simplificando su redacción, para prevenir interpretaciones inadecuadas. Se precisará que para conceder licencias de construcción en modalidad de reforzamiento estructural únicamente se corroborará el cumplimiento de la norma de sismorresistencia vigente. Este ajuste prevendrá interpretaciones bajo las cuales se entienda que este proceso de licenciamiento implica la revisión de los actos de reconocimiento o de legalización urbanística.

Que resulta necesario remover obstáculos normativos que puedan retrasar la atención de la emergencia y la recuperación de las zonas afectadas por el sismo ocurrido el día 10 de agosto de 2026. Específicamente, se requiere ajustar el numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 para aclarar que no se requerirá licencia urbanística para ejecutar demoliciones, en vista de lo dispuesto en los artículos 77 y 78 de la Ley 1523 de 2012. En efecto, el artículo 77 de la Ley 1523 señala que *“Los alcaldes de los distritos y municipios comprendidos dentro de las áreas geográficas determinadas en la declaratoria de una situación de desastre o calamidad pública, previo informe técnico de los respectivos Consejos, podrán ordenar, conforme a las normas de policía aplicables, la demolición de toda construcción que amenace ruina o que por su estado de deterioro ponga en peligro la seguridad o la salubridad de los habitantes de la misma o de otras personas”*. A su turno, el artículo 78 ibidem establece que, una vez ejecutoriada la decisión en este sentido, se deberá proceder a la demolición del inmueble.

Que el numeral 8 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del Decreto 1783 de 2021, condiciona la licencia de construcción en modalidad de reconstrucción a que la edificación afectada cuente con licencia o con acto de reconocimiento y limita la autorización a las mismas condiciones aprobadas en dichos actos. Además, la reconstrucción bajo las condiciones originalmente aprobadas puede reproducir la vulnerabilidad estructural que haya llevado al siniestro de la edificación. Por lo tanto, resulta pertinente adoptar medidas para garantizar que las edificaciones que se reconstruyan dispongan de mejores condiciones de seguridad.

Que, estos ajustes sobre el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 prevendrán dificultades interpretativas que impidan intervenir oportunamente las edificaciones afectadas, garantizar la protección de la vida y la seguridad de la población, acelerando los procesos de recuperación física de los municipios y distritos impactados por el desastre.

Que en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, el Decreto Único 1081 de 2015 y el Decreto 385 de 2026, el proyecto de decreto fue publicado en el portal de consulta pública del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Continuación del Decreto "Por el cual se modifican los numerales 6, 7 y 8 del artículo 2.2.6.1.1.7 y se adiciona el párrafo 8 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015"

ARTÍCULO 1. Adiciónese el párrafo 8 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, así:

"PARÁGRAFO 8 transitorio. Prórroga de licencias urbanísticas como consecuencia de las afectaciones producto del sismo del 10 de agosto de 2026. Ampliar automáticamente por un término de doce (12) meses la vigencia de las licencias urbanísticas, sus prórrogas o revalidaciones, que estuvieran vigentes al 10 de agosto de 2026 en todos los municipios de los departamentos de Antioquia, Caldas, Cauca, Chocó, Quindío, Risaralda, Huila, Valle del Cauca, Tolima, Putumayo y Norte de Santander, y aquellos que sean objeto de la declaratoria de situación de desastre contenida en el Decreto 1171 de 2026. Esta ampliación se aplica automáticamente, sin necesidad de surtir trámites adicionales".

ARTÍCULO 2. Modifíquense los numerales 6, 7 y 8 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los cuales quedarán así:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

5. Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y

Continuación del Decreto "Por el cual se modifican los numerales 6, 7 y 8 del artículo 2.2.6.1.1.7 y se adiciona el párrafo 8 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015"

autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

6. Reforzamiento estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente. Para conceder esta licencia únicamente se verificará que el reforzamiento a desarrollar cumpla con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 77 y 78 de la Ley 1523 de 2012, en las zonas en donde se declare situación de desastre o calamidad pública no se requerirá esta modalidad de licencia.

8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones, sin perjuicio de que en la reconstrucción se deberá dar cumplimiento a las normas de sismorresistencia vigentes al momento de la solicitud de esta modalidad de licencia y se efectuará sin perjuicio de las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural.

9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

PARÁGRAFO 1. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

PARÁGRAFO 2. Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Continuación del Decreto "Por el cual se modifican los numerales 6, 7 y 8 del artículo 2.2.6.1.1.7 y se adiciona el párrafo 8 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015"

Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

La norma urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

PARÁGRAFO 3. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En los casos en que simultáneamente se aprueben licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas destinadas para cesión pública. No obstante, para poder entregar materialmente estas zonas a los municipios y distritos, será necesario adecuar y/o dotar la zona de cesión en los términos aprobados en la respectiva licencia de urbanización.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

PARÁGRAFO 4. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o;
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

PARÁGRAFO 5. Cuando las licencias de construcción en las modalidades descritas en este artículo aprueben edificaciones destinadas a oficinas en las que

Continuación del Decreto "Por el cual se modifican los numerales 6, 7 y 8 del artículo 2.2.6.1.1.7 y se adiciona el párrafo 8 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015"

se permiten usos de los servicios empresariales y personales o denominaciones similares según la norma urbanística bajo la cual se aprobó la respectiva licencia que presta el sector privado, se entiende que tal aprobación permite la localización de sedes en las que la administración pública presta servicios del Estado, sin que sea necesario obtener licencia de construcción en la modalidad de adecuación.

PARÁGRAFO 6. Cuando en las licencias de construcción se apruebe la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de la licencia y en tales andenes se deban ejecutar obras para prevenir, mitigar, corregir o compensar impactos sobre la movilidad peatonal definidas en el estudio de tránsito a que hace referencia la Resolución expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1. 7 del presente decreto, se deberá incluir el diseño de dichas obras en el plano de reconstrucción o rehabilitación de andenes.

PARÁGRAFO 7. La licencia de construcción en bienes o sectores de interés cultural y en su área de influencia sólo se podrá expedir cuando se aporte la autorización de intervención aprobada por la autoridad competente. En todo caso, se deberán atender las condiciones establecidas en el plan de manejo y protección de sector urbano declarado Bien de Interés Cultural o en el acto de declaratoria".

ARTÍCULO 3. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los de agosto de 2026

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTÍNEZ