REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO DE 2026

"Por el cual se adiciona el Capítulo 9 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 y artículos al Capítulo 3 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, para reglamentar los artículos 10 y 20 del Decreto Legislativo 1422 de 2026"

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 en desarrollo de los artículos 10 y 20 del Decreto Legislativo 1422 de 2026,

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 de la Constitución Política establece que son fines esenciales del Estado, entre otros, “servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución”.

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, mandato que en el contexto de la emergencia exige conciliar la celeridad de las soluciones habitacionales con su calidad, seguridad estructural y adecuada dotación de infraestructura y servicios públicos.

Que el artículo 287 de la Constitución Política establece que las entidades territoriales disponen de autonomía para la gestión de sus intereses.

Que el artículo 288 de la Constitución Política las competencias atribuidas a los diferentes niveles territoriales serán ejercidas de conformidad con los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.

Que el artículo 4 de la Ley 1523 establece que la rehabilitación y reconstrucción son componentes de la gestión del riesgo de desastres.

Que mediante el Decreto 1261 de 19 de agosto de 2026, adicionado por el Decreto 1348 de 2026, el Gobierno nacional declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en los departamentos y municipios allí señalados, con ocasión del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas.

Que el artículo 2 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 dispone que sus medidas 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 en aquellos que posteriormente sean incorporados a dicho ámbito mediante

decreto legislativo expedido con ocasión de la misma calamidad pública, respecto de personas naturales o jurídicas cuya afectación directa por el sismo haya sido acreditada por las autoridades del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Que, en desarrollo de dicho estado de excepción, el Gobierno nacional expidió el Decreto Legislativo 1422 del 17 de septiembre de 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 del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas”. El Decreto 1422 de 17 de septiembre de 2026 fue adoptado dentro del término de treinta (30) días calendario que concede el artículo 215 de la Constitución Política, tras la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

Que el artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 facultó a los municipios y distritos para autorizar, dentro de los cuatro (4) años siguientes a su entrada en vigor, edificabilidad adicional en predios urbanos previamente desarrollados en los que se adelanten proyectos de reconstrucción de edificaciones afectadas por la emergencia. Dispuso, además, que 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; que la Nación podrá concurrir con subsidios, aportes, asistencia técnica y demás instrumentos de financiación de la emergencia; que 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; y que los predios objeto de la medida no requerirán plan parcial, unidad de actuación urbanística ni otro instrumento de planificación intermedia, siempre que cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Su parágrafo ordenó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expedir la reglamentación que establezca “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”..

Que el artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 no establece una exención sobre la participación en la plusvalía, producto del uso de las facultades allí previstas.

Que la parte motiva del Decreto Legislativo 1422 de 2026 señala que 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», con el fin de «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».

Que, en consecuencia, la reglamentación debe asegurar que los recursos derivados del mayor aprovechamiento se destinen prioritariamente a esa finalidad.

Que el artículo 20 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 eximió, dentro de los dos (2) años siguientes a su entrada en vigencia, del trámite de licencia de construcción en sus diferentes modalidades a las soluciones habitacionales de vivienda cuyo sistema de resistencia sísmica esté compuesto por sistemas prefabricados, y dispuso que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentaría los parámetros bajo los cuales dichas soluciones podrán implantarse en suelo rural, garantizando en todo caso que los

procedimientos y requisitos sean ágiles y flexibles y salvaguarden la seguridad de las viviendas.

Que la exención prevista en el artículo 20 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 recae exclusivamente sobre la licencia de construcción y no comprende las demás clases de licencia urbanística, en particular la licencia de urbanización. El artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 define la licencia de urbanización como “la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional”.

Que, en consecuencia, resulta necesario precisar que la exención de licencia de construcción no releva de la obligación de obtener la licencia de urbanización cuando esta sea exigible, por lo que en suelo urbano las soluciones habitacionales deberán localizarse en predios urbanizados o que cuenten con licencia de urbanización vigente.

Que el artículo 12 de la Ley 400 de 1997 asigna a la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes la función de conceptuar sobre los sistemas estructurales no cubiertos expresamente por la Norma Colombiana de Construcción Sismo Resistente vigente, función que debe articularse con la exención de licencia de construcción prevista en el artículo 20 del Decreto Legislativo 1422 de 2026, a efectos de salvaguardar la seguridad de las viviendas prefabricadas, tal como lo ordena el propio artículo 20.

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:

ARTÍCULO 1°. Adiciónese el Capítulo 9 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

CAPÍTULO 9

EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN – DECRETO LEGISLATIVO 1422 DE 2026

ARTÍCULO 2.2.5.9.1. Objeto. El presente Capítulo reglamenta el artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026, en lo relacionado con las condiciones, requisitos y procedimientos para el ejercicio de la facultad de autorizar edificabilidad adicional en proyectos de reconstrucción de edificaciones afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026, así como los parámetros para determinar y destinar los recursos derivados de la edificabilidad adicional.

ARTÍCULO 2.2.5.9.2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones del presente capítulo serán aplicables en los municipios y distritos comprendidos en el ámbito territorial definido en el artículo 2 del Decreto Legislativo 1422 de 2026, respecto de los proyectos de

reconstrucción de edificaciones afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026 cuya afectación haya sido acreditada en los términos de dicho artículo.

ARTÍCULO 2.2.5.9.3. Predios y proyectos susceptibles de edificabilidad adicional. Podrá autorizarse edificabilidad adicional en predios urbanos previamente desarrollados en los que se adelanten proyectos de reconstrucción de edificaciones afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026, conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que los predios objeto de la medida hayan sido urbanizados y edificados con anterioridad al 10 de agosto de 2026;

b) Que las edificaciones hayan resultado afectadas por el sismo y requieran reconstrucción total o parcial, incluidas las que hayan colapsado o hayan sido o deban ser demolidas.

c) Que los predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

d) Que los predios no se localicen en suelo de protección ni en zonas de amenaza alta o de riesgo no mitigable, considerando la microzonificación sísmica cuando exista.

e) Que, tratándose de bienes de interés cultural (BIC) o de sus áreas de influencia, el proyecto se sujete al régimen especial de protección del patrimonio cultural y al plan especial de manejo y protección, cuando exista.

La medida podrá recaer sobre uno o varios predios colindantes y uno o varios proyectos de reconstrucción cuando esto resulte necesario para el proyecto. Esto será procedente aun cuando no todos los predios se hayan visto afectados por el sismo y sin que se requiera una unidad de actuación urbanística.

ARTÍCULO 2.2.5.9.4. Competencia. La edificabilidad adicional será autorizada por el alcalde municipal o distrital, mediante acto administrativo motivado, de oficio o a solicitud del propietario o propietarios, del patrimonio autónomo constituido para el efecto o de la entidad pública gestora del proyecto. El alcalde podrá delegar esta función conforme a los artículos 9 a 12 de la Ley 489 de 1998, por ejemplo, en el secretario de planeación o quien haga sus veces. Se deberá comunicar el inicio de la actuación a los propietarios en los términos del artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, incluyendo vecinos colindantes y terceros determinados. El acto administrativo que concede la edificabilidad adicional no reemplaza la licencia de demolición, construcción o cualquier otra licencia urbanística que deba obtenerse. El curador urbano o la autoridad competente aplicará la edificabilidad autorizada, y la licencia solo podrá solicitarse con el acto en firme.

ARTÍCULO 2.2.5.9.5. Requisitos de la solicitud. Cuando el trámite para aumentar la edificabilidad se inicie a solicitud del propietario o propietarios, del patrimonio autónomo constituido para el efecto o de la entidad pública gestora del proyecto, esta contendrá, como mínimo, los siguientes elementos:

1. Identificación de los predios, con folio de matrícula inmobiliaria y cédula o número predial catastral;

2. Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a un mes;

3. Acreditación de la afectación por el sismo mediante los registros oficiales vigentes, orden de demolición o los mecanismos complementarios que se establezcan.

2. Descripción técnica, urbanística y arquitectónica del proyecto o proyectos de reconstrucción, con indicación de la edificabilidad adicional requerida, expresada en los índices de ocupación, construcción, altura u otros parámetros de edificabilidad que resulten aplicables, y su justificación.

3. Certificación de disponibilidad inmediata de servicios públicos expedida por los prestadores correspondientes, que contemple la demanda derivada de la edificabilidad adicional, y acreditación de la conexión o posibilidad de articulación inmediata con los sistemas de movilidad existentes, de conformidad con el artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026.

4. Para edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, copia del acta de la asamblea general de copropietarios en la que conste el voto favorable de al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad y la decisión de modificar el reglamento de propiedad horizontal y los coeficientes correspondientes, conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 y a la Ley 675 de 2001.

5. Cuando la reconstrucción requiera gestión asociada entre propietarios, entidades públicas o terceros, copia del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo, en el que se evidencie que en este participan como beneficiarios, al menos, el 70% de los propietarios existentes al 10 de agosto de 2026.

6. Modelo financiero del proyecto, que contenga una estimación de los ingresos y costos asociados a la edificabilidad adicional solicitada y permita verificar la viabilidad financiera del proyecto de reconstrucción. Para tal efecto, deberá identificar, como mínimo:

a) La cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional solicitada, discriminada por uso, y la estimación de los ingresos que se proyecta obtener de su aprovechamiento, con indicación de los supuestos y valores de referencia utilizados.

b) Los costos estimados de reposición de las unidades inmobiliarias afectadas por el sismo.

c) Los costos estimados de las obras de infraestructura, espacio público y equipamientos requeridas para el proyecto de reconstrucción y su área de influencia.

d) Las fuentes de financiación previstas y la aplicación proyectada de los recursos derivados de la edificabilidad adicional, de manera que se evidencie su contribución a la reposición de las unidades inmobiliarias afectadas y a la ejecución de las obras necesarias para la recuperación del entorno urbano, de conformidad con el artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026.

ARTÍCULO 2.2.5.9.6. Evaluación y autorización de la edificabilidad adicional. La autoridad municipal o distrital competente verificará que la solicitud cumpla las condiciones establecidas en el artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 y en el presente decreto. Además, comprobará que la edificabilidad adicional solicitada sea necesaria o contribuya a la viabilidad del proyecto de reconstrucción y al aprovechamiento eficiente de la infraestructura urbana existente, conforme a una adecuada distribución de cargas y beneficios.

Cuando la solicitud comprenda varios predios o proyectos, el acto administrativo podrá autorizar la edificabilidad adicional de manera conjunta, siempre que individualice para cada predio o proyecto los parámetros de edificabilidad autorizados y las obligaciones urbanísticas que correspondan.

El acto administrativo deberá señalar, como mínimo, los predios comprendidos, la edificabilidad adicional autorizada, las condiciones para su ejercicio, las obligaciones urbanísticas asociadas y su forma y oportunidad de cumplimiento.

La decisión deberá adoptarse dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación en debida forma de la solicitud. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las reglas sobre términos y actuaciones administrativas previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 2.2.5.9.7. Gestión asociada y propiedad horizontal. Cuando el proyecto requiera gestión asociada entre propietarios, entidades públicas o terceros, esta se estructurará mediante el patrimonio autónomo constituido en los términos del artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026.

ARTÍCULO 2.2.5.9.8. Determinación y destinación de las obligaciones urbanísticas asociadas a la edificabilidad adicional. La autorización de edificabilidad adicional deberá determinar, con fundamento en el mayor aprovechamiento autorizado y en las necesidades de soporte del proyecto de reconstrucción, las obligaciones urbanísticas a cargo del proyecto, de conformidad con las normas urbanísticas aplicables y con lo previsto en el Decreto Legislativo 1422 de 2026.

Para los efectos de la medida excepcional prevista en el artículo 10 del Decreto Legislativo 1422 de 2026, la participación en la plusvalía podrá ser pagada en especie, conforme a lo previsto en el parágrafo transitorio del artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

El acto administrativo deberá identificar y cuantificar las obligaciones, definir su forma y oportunidad de cumplimiento y establecer, cuando corresponda, los mecanismos de garantía. Cuando las obligaciones se cumplan mediante obras, estas deberán estar articuladas con las necesidades del proyecto y podrán ejecutarse directamente por el titular, por el patrimonio autónomo o por una entidad pública, según corresponda.

Los recursos que se generen por el cumplimiento de las obligaciones en dinero, cuando esta modalidad esté prevista en las normas aplicables, se destinarán exclusivamente a financiar las obras de infraestructura, espacio público o equipamientos asociados al proyecto de reconstrucción o a su área de influencia, de acuerdo con el acto administrativo que autorice la edificabilidad adicional. Lo anterior no aplica a los recursos de la participación en la plusvalía, cuya destinación se rige por el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 2°. Adiciónense los siguientes artículos al Capítulo 3 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.2.6.3.11. Exención de licencia de construcción. Dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigencia del Decreto Legislativo 1422 de 2026 y dentro del ámbito territorial descrito en su artículo 2, las soluciones habitacionales de vivienda cuyo sistema de resistencia sísmica esté compuesto por sistemas prefabricados no requerirán tramitar licencia de construcción, en ninguna de sus modalidades, siempre que cumplan las condiciones técnicas y de seguridad previstas en el presente decreto. En suelo urbano,

las viviendas objeto de la exención deberán ubicarse en suelos urbanizados o contar con licencia de urbanización vigente.

ARTÍCULO 2.2.6.3.12. Requisitos técnicos y de seguridad estructural. Previo a la implantación de la vivienda, se deberá aportar a la autoridad municipal o distrital correspondiente la siguiente documentación:

1. La identificación del predio y del propietario o beneficiario.

2. Certificación suscrita por el profesional responsable del diseño estructural, con tarjeta profesional vigente, en la que conste que la solución habitacional cumple los criterios de diseño de la Norma Colombiana de Construcción Sismo Resistente vigente, de acuerdo con el grupo de uso, el nivel de amenaza sísmica y las condiciones particulares del proyecto. La certificación deberá estar acompañada de la información técnica del sistema suministrada por su fabricante o proveedor.

3. Cuando el sistema prefabricado corresponda a un sistema estructural no convencional o no esté cubierto expresamente por los procedimientos de diseño de la Norma Colombiana de Construcción Sismo Resistente vigente, la 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.

4. Ficha técnica indicando el sistema prefabricado y que incluya, como mínimo, la identificación del fabricante o proveedor, especificaciones de los materiales, componentes principales, condiciones de transporte, almacenamiento, instalación y ensamblaje, y las instrucciones para su uso y mantenimiento.

5. Identificación del responsable de la instalación o ensamblaje y de los profesionales que intervengan en el diseño y ejecución, cuando corresponda, aportando copia de las tarjetas profesionales correspondientes.

ARTÍCULO 2.2.6.3.13. Información, garantía y responsabilidad. El proveedor, constructor o enajenador, según corresponda, deberá entregar al propietario o beneficiario la información técnica necesaria para la correcta instalación, uso, mantenimiento y conservación de la solución habitacional y deberá responder por la calidad, idoneidad y seguridad del sistema en los términos de la legislación aplicable.

La comercialización, transferencia o entrega de las soluciones habitacionales estará sujeta a las garantías legales previstas en la Ley 1480 de 2011, incluyendo lo dispuesto en su artículo 8. En particular, se observará la garantía legal de estabilidad de la obra y las demás obligaciones que correspondan según la naturaleza del proyecto y del sujeto responsable.

Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de la responsabilidad civil, profesional, administrativa y penal a que haya lugar por el incumplimiento de las normas técnicas o por los daños ocasionados con ocasión del diseño, fabricación, transporte, instalación, ensamblaje, construcción o suministro de la vivienda.

ARTÍCULO 2.2.6.3.14. Registro y control. La autoridad municipal o distrital competente llevará un registro de las soluciones habitacionales acogidas a la exención de licencia de construcción prevista en el artículo 20 del Decreto Legislativo 1422 de 2026, que contendrá, como mínimo, la identificación del predio, del propietario o beneficiario, del sistema prefabricado, del fabricante o proveedor, del profesional responsable del diseño

estructural y de la documentación técnica prevista en el artículo 2.2.6.3.12 del presente decreto.

La autoridad competente podrá realizar actuaciones de inspección, vigilancia y control para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas y urbanísticas aplicables. La constatación de incumplimientos dará lugar a las medidas y actuaciones previstas en la legislación vigente, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar.

ARTÍCULO 2.2.6.3.15. Implantación de soluciones prefabricadas en suelo rural. La implantación de soluciones habitacionales con sistemas prefabricados en suelo rural, en desarrollo del artículo 20 del Decreto Legislativo 1422 de 2026, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. La solución habitacional deberá respetar las normas de uso del suelo, ocupación, densidad, tamaño mínimo de los predios y demás condiciones previstas en las normas vigentes del respectivo municipio o distrito.

2. El predio no podrá localizarse en suelo de protección, en zonas de amenaza alta o de riesgo no mitigable, ni en áreas en las que las determinantes ambientales o las demás normas de superior jerarquía impidan el uso residencial propuesto.

3. Cuando no exista conexión a redes de acueducto y alcantarillado, deberá implementarse una solución individual o alternativa para el suministro de agua potable y la disposición de aguas residuales, que cumpla la reglamentación sanitaria y ambiental vigente y cuente con los permisos, autorizaciones o conceptos que sean legalmente exigibles.

Parágrafo. La exención de licencia de construcción no exime de la licencia de parcelación, subdivisión u otra autorización urbanística que resulte exigible cuando el proyecto implique fraccionamiento de predios, generación de nuevos espacios o vías, o cualquiera de las actuaciones que, de conformidad con la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, requieran autorización previa.

ARTÍCULO 3. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y adiciona el Capítulo 8 al Título 5 y el Capítulo 8 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado a los

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

Continuación del Decreto ""Por el cual se adiciona el Capítulo 9 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 y artículos al Capítulo 3 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, para reglamentar los artículos 10 y 20 del Decreto Legislativo 1422 de 2026"

JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTÍNEZ