

El Gobierno colombiano aprueba nuevas medidas extraordinarias para agilizar la recuperación de las zonas afectadas por el sismo



Septiembre de 2026

Tras el terremoto de agosto, el Gobierno colombiano ha aprobado medidas extraordinarias para agilizar trámites, reforzar la atención sanitaria, facilitar la reconstrucción, flexibilizar ayudas a la vivienda y adaptar contratos y normas ambientales. Analizamos las claves en materia de derecho público e inmobiliario para empresas, administraciones y ciudadanos en los territorios afectados.

El gobierno nacional colombiano expidió el Decreto 1261 de 2026, mediante el cual declaró el estado de emergencia tras el terremoto del 10 de agosto de 2026 por un término de 30 días. El decreto aplica en los 497 municipios de 16 departamentos cobijados por la declaratoria de emergencia.

En cuanto a ello, el artículo 215 de la Constitución Política permite al presidente de la República que, ante hechos que constituyan grave calamidad pública, declare el estado de emergencia. Durante la emergencia, el gobierno nacional está facultado para expedir decretos con fuerza de ley. A continuación, analizamos las principales medidas en derecho administrativo, ambiental, inmobiliario y urbanístico.

Decreto No. 1379 de 2026 por el cual se adoptan medidas para la creación del Fondo Milagro

El decreto crea el Fondo Milagro, un patrimonio autónomo constituido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, cuya contratación se somete al derecho privado, para atender las necesidades de recursos destinados a conjurar la crisis e impedir la extensión de los efectos ocasionados por el sismo del 10 de agosto de 2026. El Fondo Milagro tendrá la duración necesaria para concluir los planes, programas y proyectos destinados a atender, recuperar, rehabilitar y reconstruir los territorios afectados por la emergencia.

Decreto No. 1384 de 2026 por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de función administrativa, empleo público y gestión institucional

El decreto adopta medidas transitorias en materia de función administrativa. Entre las más relevantes, se encuentra la posibilidad de que las autoridades administrativas cuya capacidad de funcionamiento resulte afectada por hechos derivados directa o indirectamente de la calamidad pública puedan adoptar, hasta el 31 de diciembre de 2026, medidas en materia de términos, trámites y procedimientos administrativos. Por ejemplo, la suspensión de términos para adelantar trámites o la habilitación de canales de radicación alternativos.

También podrán suspenderse los términos a cargo de particulares cuando estos residan, se encuentren domiciliados, desarrollen sus actividades o resulten directamente afectados en los territorios objeto de la emergencia y las circunstancias derivadas de esta dificulten el cumplimiento oportuno de sus obligaciones ante la administración.

Las entidades administrativas en cuestión también podrán simplificar los procedimientos administrativos, modificar canales y horarios de atención, y utilizar mecanismos de interoperabilidad.

Decreto No. 1415 de 2026 por el cual se adoptan medidas en materia de salud

A. Se establece un régimen transitorio para trámites sanitarios

Durante los 12 meses siguientes a la entrada en vigencia del decreto, el Instituto Nacional de Vigilancia de Medicamentos y Alimentos (Invima) podrá suspender los términos de las actuaciones administrativas en curso cuando el solicitante tenga su establecimiento, planta o bodega en uno de los municipios afectados por la emergencia y acredite que una afectación directa le impide atender los requerimientos dentro del plazo legal.

B. Se aprueba uso extraordinario de saldos de cuentas maestras y excedentes de rentas cedidas

Por un término de 12 meses, las entidades territoriales podrán destinar los saldos efectivamente disponibles de las cuentas maestras del régimen subsidiado (artículo 2, Ley 1608 de 2013), y los departamentos y distritos podrán destinar los excedentes y saldos no comprometidos de rentas cedidas (artículo 4, Ley 1797 de 2016) a financiar intervenciones urgentes de reparación, rehabilitación, reconstrucción, reposición, dotación, equipamiento y adquisición de equipos biomédicos de la red pública afectada.

C. Liberación y reasignación excepcional de recursos del sector salud

Durante 6 meses, el Ministerio de Salud podrá modificar o dejar sin efecto total o parcialmente las asignaciones de recursos no girados efectuadas con anterioridad al 19 de agosto de 2026, sin el consentimiento previo, expreso y escrito de la entidad beneficiaria, con el único fin de destinar los recursos liberados a la atención de la emergencia. Los recursos no podrán aplicarse a gastos de funcionamiento del Ministerio ni a obligaciones ajenas a la emergencia. Los actos que se expidan conservarán su naturaleza administrativa y estarán sujetos a recursos y control judicial.

D. Suspensión del término para formular reclamaciones a la ADRES

El decreto suspende el término de prescripción previsto en el literal a) del artículo 73 de la Ley 1753 de 2015 por un término de 12 meses contados a partir de su entrada en vigencia para aquellos prestadores de servicios de salud cuya infraestructura se vio afectada por la emergencia.

E. Cuotas moderadoras y copagos

El decreto establece que no habrá lugar al cobro de cuotas moderadoras o de copagos a los afiliados damnificados por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026, identificados en el Registro Único de

Damnificados -RUD-, en la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres -UNGRD- y validados en la Base de Datos Única de Afiliados -BDUA-, respecto de la totalidad de los servicios y tecnologías en salud que requieran y con independencia del lugar del territorio nacional donde estos se presten.

Decreto No. 1420 de 2026 por el cual se adoptan medidas en materia de contratación estatal

A. Se habilita la contratación directa por urgencia manifiesta

Se entiende comprobado el hecho que da lugar a declarar la urgencia manifiesta para la contratación directa de bienes y servicios o la ejecución de obras necesarias para superar la emergencia por parte de las entidades estatales. La medida solo aplica durante la vigencia de la emergencia.

B. Se elimina el límite a la adición de los contratos parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993

El decreto elimina el límite de 20% a la adición a los contratos estatales que se relacionen con bienes, obras o servicios que tengan conexión directa con la atención y mitigación de la emergencia. Para ello, la respectiva entidad deberá justificar la necesidad técnica, jurídica y financieramente, así como su relación con la emergencia. La disposición también extiende dicha excepción a los contratos para la ejecución de proyectos de asociaciones público-privadas y los celebrados durante la vigencia de la emergencia.

C. Se permite la contratación directa de instrumentos de agregación de demanda

Durante la vigencia de la emergencia, se faculta a la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente para diseñar y organizar instrumentos de agregación de demanda por contratación directa, así como para configurar catálogos de emergencia en los instrumentos vigentes relacionados con la atención del terremoto.

D. Se eleva el límite de la cuantía para la contratación mediante el instrumento de adquisición en grandes superficies

Durante la vigencia de la situación de desastre, cuando se trate de la adquisición de bienes relacionados con la emergencia, las entidades públicas podrán adquirirlos mediante el instrumento de agregación de demanda de grandes superficies. Durante la vigencia de la emergencia, se eleva el tope ordinario de mínima cuantía, de modo que el valor de la transacción podrá alcanzar hasta el monto máximo de la menor cuantía de la respectiva entidad estatal.

Decreto 1422 de 2026 por el cual se adoptan medidas en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial

A. Se flexibilizan los requisitos para acceder a subsidios de vivienda y se crean nuevas modalidades de asistencia habitacional

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá flexibilizar los requisitos mínimos y las condiciones operativas de los subsidios familiares de vivienda para atender a los hogares damnificados acreditados. La asignación de subsidios 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 defina cada una de las entidades otorgantes. Además, se priorizará a los hogares damnificados con ingresos familiares inferiores a 4 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por su parte, Fonvivienda podrá reconocer un valor adicional al subsidio familiar de vivienda para soluciones habitacionales en zonas urbanas con condiciones excepcionales de acceso que aumenten los costos de transporte de materiales. Por su parte, las Cajas de Compensación Familiar podrán otorgar un subsidio de arrendamiento temporal de emergencia a los hogares damnificados hasta por 12 meses, de manera previa o concurrente con otras modalidades sin impedir el acceso a una solución habitacional definitiva. Además, podrán concurrir subsidios familiares de vivienda de las Cajas, Fonvivienda, las entidades territoriales, el Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y otras fuentes, incluso hasta cubrir el 100% del valor de la solución habitacional, sin doble financiación del mismo componente.

B. Se establecen facultades excepcionales en materia de ordenamiento territorial y habilitación de suelo

Durante los 4 años siguientes a la entrada en vigor del decreto, los municipios y distritos podrán ajustar excepcionalmente sus planes de ordenamiento territorial para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos mediante el ajuste a los usos del suelo, tratamientos, normas volumétricas, reglas de gestión del riesgo, aprovechamientos y cargas urbanísticas, así como incorporar, por una única vez, al perímetro urbano los suelos rurales, suburbanos o de expansión necesarios para atender a los hogares damnificados.

El proyecto de ajuste deberá ser aprobado por el Concejo Municipal en un plazo de 45 días calendario o podrá ser adoptado por decreto del alcalde si no hay decisión, sin que se deban realizar previamente los trámites de concertación y consulta, y sin que la ejecución de actuaciones urbanísticas sobre los predios comprendidos en el ajuste requiera plan parcial ni instrumento de planificación intermedia. Cabe resaltar que los predios que se incorporen al suelo urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, y resultarán aplicables las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo.

La adopción de estas acciones urbanísticas excepcionales no constituirá hecho generador de la participación en plusvalía. También se prevé que los municipios y distritos puedan autorizar edificabilidad adicional en predios urbanos previamente desarrollados en los que se adelanten proyectos de reconstrucción de edificaciones afectadas por la emergencia.

C. Se simplifican trámites de licenciamiento urbanístico, reconocimiento de edificaciones y renovación urbana

Las autoridades municipales y distritales podrán suspender los términos de los trámites de licenciamiento urbanístico y reconocimiento de edificaciones hasta por 50 días hábiles, y los curadores podrán ejercer también esta facultad de suspensión ante un aumento súbito y sustancial de las solicitudes de licenciamiento urbanístico. A su vez, los curadores podrán solicitar a los alcaldes que atiendan solicitudes de licenciamiento urbanístico a través de sus autoridades competentes ante un aumento súbito y considerable de solicitudes de licenciamiento urbanístico que desborde su capacidad. Se contempla, además, la posibilidad de reconocer edificaciones afectadas sin considerar la fecha en que fueron terminadas. En materia de renovación urbana, se autoriza que las actuaciones urbanísticas para reconstrucción, rehabilitación y revitalización de áreas urbanas afectadas puedan adelantarse mediante licenciamiento directo, sin plan parcial previo.

Asimismo, se ha dispuesto que podrá tramitarse en un solo procedimiento la legalización urbanística de dos o más asentamientos humanos informales afectados, siempre que exista disponibilidad técnica de servicios públicos domiciliarios o pueda implementarse un esquema diferencial, y sin incluir asentamientos localizados en zonas de riesgo alto no mitigable o áreas de protección ambiental.

Finalmente, se prevé que las unidades de vivienda que se generen mediante procesos de reúso de edificaciones (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) se asimilarán a vivienda nueva para efectos de subsidios, programas de

vivienda y financiación, sin exigir cupos adicionales de estacionamiento ni parámetros adicionales de volumetría, edificabilidad o equipamiento comunal.

D. Medidas adicionales adoptadas en materia urbanística y predial

- El reconocimiento de edificaciones que se hayan visto afectadas por la emergencia no requerirá que estas tuviesen 5 años de construidas, como mínimo.
- Para la habilitación del uso del suelo para producción de soluciones habitacionales, 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.
- La participación en plusvalía podrá pagarse en especie mediante la transferencia de viviendas de interés social o prioritario a la población afectada por el sismo.
- Se aplicará el saneamiento automático para la adquisición de inmuebles por entidades públicas destinados al desarrollo o reconstrucción de viviendas.
- Durante los 2 años siguientes a la entrada en vigor del decreto, las soluciones habitacionales prefabricadas cuyo sistema de resistencia sísmica cumpla las condiciones técnicas aplicables no requerirán licencia de construcción, conforme a la reglamentación del Ministerio de Vivienda.

Decreto 1423 de 2026 por el cual se adoptan medidas extraordinarias y transitorias en materia de arrendamiento y propiedad horizontal

A. Se suspende temporalmente la ejecución material de diligencias de restitución y desalojo

Durante 6 meses se suspende la ejecución material de órdenes y diligencias de entrega, lanzamiento o restitución de inmuebles habitacionales y comerciales ocupados por arrendatarios, cuya afectación directa producto del sismo haya sido acreditada. Sin embargo, se exceptúa la aplicación de estas medidas en relación con los inmuebles respecto de los cuales exista riesgo inminente de colapso, falla estructural grave o inhabilitación certificada, así como los casos en que el arrendador necesite el inmueble para su habitación o la de su núcleo familiar en primer grado. En todo caso, se precisa que la suspensión no condona ni extingue las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato.

B. Se aplazan temporalmente los reajustes de cánones de arrendamiento

Por un término de 6 meses, se aplaza el reajuste anual de los cánones de inmuebles habitacionales y comerciales afectados por el sismo, tanto si el reajuste proviene de un acuerdo contractual como si resulta de la aplicación de la Ley 820 de 2003. Finalizado el aplazamiento, el valor del reajuste no cobrado se dividirá en cuotas iguales entre las mensualidades restantes del contrato, sin intereses de mora, penalidades, indemnizaciones ni sanciones.

C. Se establece una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento

Aquellos contratos cuyo vencimiento esté previsto entre el 10 de agosto y el 31 de diciembre de 2026 se entenderán prorrogados por 6 meses cuando el arrendatario afectado así lo requiera y precisándose que durante la prórroga el arrendatario debe continuar pagando el canon. Esta medida se establece en beneficio del arrendatario, por lo que este puede renunciar a ella y entregar el inmueble en la fecha pactada, mediante aviso escrito con 8 días de antelación, sin penalidades, sanciones ni indemnización. Esta medida de prórroga no aplica a inmuebles declarados totalmente inhabitables o en riesgo de colapso, ni cuando el arrendador necesite el inmueble para su habitación o la de familiares en primer

grado por la afectación del sismo, evento en el cual el arrendador debe dar un preaviso de 30 días, sin necesidad de constituir caución o póliza.

D. Se habilitan acuerdos de pago y se establecen condiciones especiales para los cánones causados durante la emergencia

El decreto contempla que las partes deben procurar acuerdos directos sobre el pago de los cánones causados durante la emergencia que pueden prever esquemas de pagos diferidos (que pueden generar intereses de mora que no podrán superar el interés bancario corriente), periodos de gracia o descuentos. En caso de que no exista acuerdo dentro de los 30 días siguientes a la finalización de la emergencia y siempre que el arrendatario presente una declaración juramentada de vulnerabilidad causada por ella, los cánones aplazados se dividirán automáticamente en cuotas iguales durante los seis meses siguientes, salvo que el arrendatario opte por un plazo menor.

E. Se adoptan medidas extraordinarias contra la especulación en el mercado de arrendamiento

Durante 6 meses, los nuevos contratos de arrendamiento de inmuebles habitacionales con antecedente contractual no podrán pactar un canon superior al último canon cobrado antes del sismo, incrementado únicamente en la variación del IPC del año anterior. Para los inmuebles con destinación comercial aplica el mismo límite o, en su defecto, el canon debe sustentarse en un avalúo comercial o técnico que certifique la renta justa de mercado. Por su parte, en inmuebles arrendados por primera vez o sin antecedente verificable rigen las reglas ordinarias, sin sobreprecios derivados de la emergencia. Para garantizar el cumplimiento de esta medida, toda oferta pública de arrendamiento realizada por agencias, intermediarios o portales digitales deberá incluir una declaración de cumplimiento y soportes verificables, como el avalúo catastral, el avalúo comercial o la copia del último contrato.

F. Se permite el uso extraordinario del fondo de imprevistos de las propiedades horizontales

Por un período de 24 meses, las copropiedades afectadas por el sismo podrán usar el fondo de imprevistos para gastos habituales de operación y para la reparación, rehabilitación, reforzamiento o reconstrucción de la edificación, incluidos obras, estudios, diagnósticos, diseños, remoción de escombros y gastos para reclamar seguros. Para tal fin, se requiere aprobación previa del consejo de administración, y, si no existiere consejo, el administrador podrá disponer de hasta el 50% de los recursos existentes, mientras que para porcentajes superiores o usos posteriores se requiere autorización de la asamblea, salvo que sea indispensable conjurar un riesgo cierto e inmediato para la vida, la seguridad o la estabilidad del inmueble.

G. Se establecen condiciones especiales para el pago de expensas comunes y se flexibilizan las reuniones de asambleas de propietarios

Durante 24 meses, las asambleas podrán establecer planes especiales de pago para las expensas extraordinarias destinadas a la rehabilitación, reparación, reforzamiento o reconstrucción, siempre que se preserve la sostenibilidad financiera, y, en el caso de las cuotas ordinarias, estas podrán pagarse en cualquier momento del mes en que se causen, sin intereses de mora, penalidades o sanciones. Y dentro del mismo periodo de 2 años, se prevé que las asambleas podrán deliberar y decidir presencialmente, de forma virtual o mixta, incluso sobre asuntos que requieran la mayoría calificada del 70%, caso en el cual se exige que las reuniones correspondientes tengan por objeto adoptar decisiones relacionadas con la rehabilitación, reparación, reforzamiento o reconstrucción de la copropiedad. En todo caso, para el desarrollo de las reuniones se mantienen los quórum y las mayorías ordinarias o calificadas que exige la ley.

Decreto 1425 de 2026 por el cual se adoptan medidas excepcionales en materia ambiental

A. Se habilitan medidas excepcionales para la limpieza y disposición de escombros y residuos generados por el sismo

Se declara de utilidad pública e interés social las labores de limpieza, remoción y disposición de escombros y residuos generados por el sismo, y permite al gobierno nacional y a las entidades territoriales habilitar temporalmente sitios para su disposición sin licencia, permiso o autorización ambiental previa cuando los sitios previstos en los planes municipales de gestión del riesgo sean insuficientes.

La habilitación deberá atender los lineamientos técnicos del Ministerio de Ambiente, respetar las restricciones ambientales y excluir páramos, humedales, áreas protegidas y demás ecosistemas estratégicos. Las entidades territoriales deberán informar a la autoridad ambiental y presentar un plan de manejo, cierre y restauración dentro de los dos meses siguientes al levantamiento de la emergencia.

B. Se establece un régimen expedito para el otorgamiento de licencias, permisos y concesiones ambientales para obras de estabilización y reconstrucción

Mediante el decreto, se establece un régimen expedito y prioritario para las obras de reparación, reforzamiento, reposición o reconstrucción de infraestructura afectada por el sismo del 10 de agosto de 2026, con términos de 30 días hábiles para licencias ambientales y 15 días hábiles para determinados permisos ambientales.

Las autoridades ambientales deberán priorizar estas solicitudes y el Ministerio de Ambiente podrá designar temporalmente a la ANLA u otra autoridad para su trámite cuando no exista capacidad operativa suficiente. El régimen no genera silencio administrativo positivo, no excluye la participación ciudadana ni la consulta previa, y no aplica a páramos, humedales, áreas protegidas y demás ecosistemas estratégicos.

C. Se permite la ejecución inmediata de obras de reparación y reconstrucción bajo instrumentos ambientales vigentes

Se permite a los titulares de licencias, permisos o concesiones ambientales vigentes iniciar inmediatamente obras de reparación, reconstrucción y recuperación de infraestructura afectada por el sismo del 10 de agosto de 2026, previa comunicación a la autoridad ambiental competente.

Los titulares deberán solicitar la modificación del instrumento ambiental dentro de los tres meses siguientes al inicio de las obras, junto con los estudios o instrumentos de manejo que correspondan. La autoridad ambiental podrá imponer medidas adicionales, suspender las actividades ante riesgos ambientales no mitigados e iniciar procesos sancionatorios cuando la información suministrada sea inexacta o incompleta.

D. Se establecen reglas especiales para intervenir infraestructura de transporte en áreas de reserva forestal

Se permite ejecutar, durante la emergencia, obras de estabilización, prevención o atención de riesgos graves e inminentes sobre infraestructura de transporte existente en áreas de reserva forestal que se encuentren dentro de la zona objeto de la declaratoria de emergencia económica, ecológica y social. Las intervenciones provisionales dentro de la huella existente podrán iniciarse previa comunicación a la autoridad ambiental competente, siempre que no modifiquen su trazado o especificaciones ni impliquen remoción adicional de bosque natural.

Cuando sea indispensable intervenir por fuera de la huella existente, podrá otorgarse una autorización ambiental provisional hasta por 60 días, prorrogable una vez, previa acreditación de que no existe una alternativa técnica y ambientalmente menos lesiva. Esta autorización no sustituye los permisos ambientales exigibles ni genera derechos sobre el área intervenida.

E. Se establecen medidas para financiar la recuperación ambiental y evaluar los daños ocasionados por el sismo

Se permite destinar obligaciones pendientes de compensación del componente biótico e inversión forzosa del 1% a la recuperación de áreas protegidas, estrategias de conservación y obras de control, y manejo hidráulico afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026.

Asimismo, los recursos del Sistema Nacional Ambiental (SINA) podrán distribuirse entre sus integrantes para destinarlos exclusivamente a la reparación y reconstrucción de los territorios afectados. Las autoridades ambientales también podrán utilizar voluntariamente recursos del porcentaje ambiental de los gravámenes a la propiedad inmueble para apalancar recursos multilaterales y de cooperación destinados a la reconstrucción urbana sostenible.

Adicionalmente, el Ministerio de Ambiente y las autoridades ambientales adelantarán la Evaluación de Daños y Análisis de Necesidades Ambientales Postdesastre (EDANA-C), con el fin de identificar las afectaciones ambientales y priorizar medidas de restauración y reducción del riesgo. Finalmente, se establecerán mecanismos de coordinación institucional para evaluar las condiciones de seguridad y viabilidad ambiental de las zonas destinadas a reconstrucción, reasentamiento o reubicación.

Contacta con nuestros profesionales



Melissa Castro

Counsel

melissa.castro@garrigues.com



Carolina Pérez

Asociada sénior

carolina.perez.forero@garrigues.com

GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 5
Bogotá D.C. (Colombia)
T +57 601 326 69 99
bogota@garrigues.com

Síguenos en:



garrigues.com

Esta publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico

© J&A Garrigues, S.L.P., quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.