

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 número 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.

Dado a 17 de septiembre de 2026.

ABELARDO DE LA ESPRIELLA

El Ministro del Interior,

Rodrigo Lara Restrepo.

El Ministro de Relaciones Exteriores,

Ómar 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.

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.

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.

La Ministra de Ciencia, Tecnología e Innovación,

Claudia Patricia Benavides Salazar.

DECRETOS

DECRETO NÚMERO 1423 DE 2026

(septiembre 17)

por el cual se adoptan medidas extraordinarias y transitorias en materia de arrendamiento y propiedad horizontal en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto número 1261 de 2026, adicionado por el Decreto número 1348 de 2026.

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, la Ley 137 de 1994 y el Decreto número 1261 del 19 de agosto de 2026, por el cual se declara el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por grave calamidad pública en parte del territorio nacional, adicionado por el Decreto número 1348 del 31 de agosto de 2026, y

CONSIDERANDO:

Que, en desarrollo del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto número 1261 de 2026, adicionado por el Decreto número 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, particularmente la firma de todos los ministros y la delimitación territorial y temporal de las medidas y, por otro, la verificación de los requisitos materiales respecto de cada una de las medidas concretas que se adoptan.

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 y a impedir la extensión de sus efectos, los cuales deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con el estado de emergencia.

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 servidores públicos encargados de las funciones del despacho de ministro, a falta de sus titulares.

Que, en cuanto al Ministerio de Igualdad y Equidad, mediante la Sentencia C-161 de 2024 la Corte Constitucional declaró inexecutable la Ley 2281 de 2023 y difirió los efectos de dicha decisión por el término de dos legislaturas contado a partir del 20 de julio de 2024. Culminada la legislatura 2025-2026 sin que el Congreso de la República aprobará nuevamente su creación, la mencionada ley dejó de producir efectos y mediante el Decreto número 626 de 2026 se dispuso la liquidación del Ministerio y la supresión del cargo de ministro de Igualdad y Equidad.

1.2. Delimitación del ámbito territorial

Que mediante el Decreto número 1261 del 19 de agosto de 2026, modificado mediante el Decreto número 1348 del 31 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, Norte de Santander, Bolívar, Nariño, Sucre, Santander y Caquetá.

Que el artículo 1º del Decreto número 1261 de 2026 comprende los municipios incluidos en los reportes de la Sala de Crisis de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD) y los demás municipios respecto de los cuales pueda demostrarse, de manera precisa, una afectación concreta derivada del sismo del 10 de agosto de 2026.

Que el Decreto número 1261 de 2026 reconoció que la magnitud de la calamidad pública y la identificación de los territorios afectados se encontraban sometidas a verificación progresiva y que podían acreditarse posteriormente afectaciones adicionales derivadas del mismo hecho generador.

Que la Corte Constitucional, mediante la Sentencia C-220 de 1999, admitió la posibilidad de complementar la delimitación territorial inicialmente prevista en una declaratoria de emergencia originada por un terremoto cuando con posterioridad se adquiere conocimiento preciso acerca del alcance real de la calamidad o se acredita la afectación de territorios inicialmente no incluidos, siempre que esta derive del mismo hecho generador de la emergencia.

Que, en consecuencia, las medidas previstas en el presente decreto se circunscriben a los municipios comprendidos en el ámbito territorial de la emergencia y a aquellos que posteriormente sean incorporados a dicho ámbito mediante decreto legislativo expedido con ocasión de la misma calamidad pública.

1.3. Delimitación temporal

Que el presente decreto se expide durante el término de treinta (30) días calendario del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto número 1261 de 2026.

Que las medidas adoptadas producirán efectos después de la terminación del período de vigencia del estado de excepción, en atención a que las consecuencias habitacionales, patrimoniales y económicas ocasionadas por el terremoto no desaparecen con la terminación del período constitucional de emergencia y, particularmente, las actuaciones de recuperación, reparación, rehabilitación, reforzamiento y reconstrucción de vivienda y edificaciones requieren períodos superiores para su efectiva ejecución.

Que las medidas adoptadas en el Título I del presente Decreto en materia de arrendamientos se fijan por un término de seis (6) meses contados a partir de su entrada en vigencia, por cuanto dicho lapso corresponde al horizonte técnico estricto que demanda el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres para realizar las inspecciones físicas

de inhabitabilidad y permitir la progresiva reactivación de los ingresos de arrendatarios y comerciantes para lograr acuerdos directos de pago.

Que la verificación progresiva del registro de afectación revela que la consolidación del universo de viviendas averiadas continúa en trámite, de modo que el despliegue completo de las inspecciones técnicas, la identificación de los hogares damnificados y la puesta en operación de la oferta pública de subsidios de arrendamiento temporal demandan, conforme al horizonte técnico informado por el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, un período de seis (6) meses contado a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

Que el análisis técnico que soporta el presente decreto evidencia que el impacto económico de las medidas sobre los arrendadores no crece linealmente con su duración: en un escenario de seis (6) meses el aplazamiento del reajuste difiere recursos por \$249.389 millones en el ámbito territorial, mientras que su extensión a veinticuatro (24) meses elevaría el monto diferido a \$5,04 billones, por la capitalización sucesiva de reajustes diferidos. El término de seis (6) meses permite, además, la progresiva reactivación de los ingresos de arrendatarios para la celebración de acuerdos directos de pago, sin transformar la redistribución temporal de cargas en una transferencia estructural ni desincentivar la oferta de inmuebles en arrendamiento.

Que en relación con el Título II del presente decreto en materia de Propiedad Horizontal las medidas excepcionales deben extenderse por un período de dos (2) años, en atención a que la recuperación de edificaciones afectadas por un evento sísmico de la magnitud registrada no se agota en la fase inmediata de respuesta, sino que comprende sucesivamente la evaluación de daños y de condiciones de seguridad, la elaboración de estudios de vulnerabilidad y diagnósticos estructurales, la definición de alternativas de intervención, la formulación de diseños, presupuestos y esquemas de financiación, la gestión y reclamación de seguros, la adopción de decisiones por los órganos de administración de la copropiedad, la obtención de las autorizaciones urbanísticas y técnicas a que haya lugar, la contratación de obras e interventorías y, finalmente, la ejecución de las actividades de reparación, rehabilitación, reforzamiento o reconstrucción.

Que la naturaleza técnica, secuencial e interdependiente de estas actuaciones hace necesario que las reglas excepcionales que facilitan la adopción de decisiones, la utilización de recursos y la financiación de las intervenciones permanezcan vigentes durante un término suficiente para acompañar las etapas iniciales y decisivas del proceso de recuperación, pues limitar su aplicación a la duración formal del estado de excepción o a un período reducido podría hacerlas ineficaces precisamente cuando deban adoptarse y ejecutarse las decisiones más relevantes para restablecer la seguridad y habitabilidad de las edificaciones.

Que, adicionalmente, las obligaciones económicas asociadas a la recuperación de los edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal concurren con la afectación patrimonial y de ingresos sufrida por los hogares como consecuencia del terremoto, en particular cuando estos han debido asumir gastos de alojamiento temporal, reposición de bienes, reparación de unidades privadas, desplazamientos y demás costos derivados de la pérdida total o parcial de su vivienda, al tiempo que pueden verse obligados a contribuir a expensas extraordinarias destinadas a financiar estudios, diseños y obras sobre bienes comunes.

Que la recuperación de la capacidad económica de los hogares y la posibilidad de asumir gradualmente estas obligaciones no se producen de manera inmediata, sino que dependen del restablecimiento de las actividades productivas y laborales, del acceso efectivo a indemnizaciones, subsidios, créditos y demás fuentes de financiación, razón por la cual un período de dos (2) años resulta razonable para evitar que la exigibilidad inmediata de las cargas de reconstrucción genere nuevos incumplimientos, comprometa la sostenibilidad financiera de las copropiedades o profundice la vulnerabilidad económica y habitacional de las familias afectadas.

Que los términos establecidos para cada medida responden a la naturaleza y duración previsible del efecto de la calamidad que se pretende conjurar o cuya extensión se pretende impedir, y no implican la incorporación permanente de las disposiciones excepcionales al ordenamiento jurídico.

2. Requisitos materiales

Que los artículos 214 y 215 de la Constitución Política y los artículos 2º, 4º a 15 y 46 a 50 de la Ley 137 de 1994 someten el ejercicio de las facultades legislativas excepcionales a los juicios de finalidad, conexidad material interna y externa, motivación suficiente, ausencia de arbitrariedad, intangibilidad, no contradicción específica, incompatibilidad, necesidad fáctica y jurídica, proporcionalidad y no discriminación.

Que las medidas contenidas en el presente decreto están encaminadas única y exclusivamente a conjurar las causas de la perturbación y a mitigar e impedir la extensión o agravación de los efectos económicos y sociales derivados del terremoto ocurrido el 10 de agosto de 2026.

Que la naturaleza súbita, extraordinaria e imprevisible del terremoto configura una grave calamidad pública con dinámicas distintas a las de una crisis estructural o de lenta evolución y que, por consiguiente, la valoración de la necesidad jurídica de las medidas debe considerar la insuficiencia temporal y material de los mecanismos ordinarios frente a una situación que demanda respuestas inmediatas y excepcionales.

Que, de acuerdo con el Reporte Situacional número 72 de la Sala de Crisis de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD), con corte a las 6:30 horas del 9 de septiembre de 2026, se reportaron treinta y seis mil trescientas veintiséis (36.326) viviendas destruidas, doscientas dos mil dos (202.002) viviendas averiadas, setecientos cuarenta y tres (743) edificios colapsados y seis mil cinco (6.005) edificios averiados, además de otras afectaciones sobre infraestructura y población.

Que la destrucción y avería simultánea de un número significativo de viviendas y edificaciones ha restringido la disponibilidad efectiva de soluciones habitacionales en los territorios afectados y ha generado una demanda extraordinaria de alojamiento y vivienda en arrendamiento por parte de personas y hogares que han debido abandonar temporal o definitivamente sus viviendas.

Que el sismo del 10 de agosto de 2026 ocasionó la destrucción, daño grave e inhabitabilidad de un número significativo de inmuebles destinados a actividades comerciales en los municipios objeto de la emergencia, produciendo una parálisis temporal de la actividad productiva y la pérdida de ingresos operacionales de las empresas.

Que los efectos económicos del terremoto también han afectado la capacidad de generación de ingresos de hogares, comerciantes y unidades productivas en los territorios afectados, circunstancia que puede comprometer el cumplimiento oportuno de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento y producir una extensión de los efectos sociales y económicos de la calamidad.

Que la recuperación habitacional de los hogares damnificados depende de la recuperación de sus ingresos, pues el pago oportuno de los cánones (incluso bajo los regímenes de aplazamiento y diferimiento del presente decreto) solo resulta sostenible si los hogares cuentan con fuentes de ingreso restablecidas. Una proporción significativa de esos ingresos proviene del empleo asalariado y del trabajo independiente vinculado a los establecimientos de comercio de proximidad, incluidos los micronegocios familiares que integran el tejido productivo de los municipios afectados. Por tanto, la continuidad de la tenencia comercial no constituye un beneficio sectorial ajeno a la protección habitacional, sino una condición de efectividad de las medidas de este decreto.

Que se debe reconocer que dentro del universo de arrendadores pueden existir personas naturales –en particular adultos mayores, hogares unipersonales, personas con discapacidad, cuidadores o personas sin otras fuentes estables de ingreso– cuya subsistencia depende exclusivamente del canon generado por un único inmueble, incluso cuando dicho bien haya sufrido afectaciones con ocasión del sismo del 10 de agosto de 2026. En estos casos, la interrupción, reducción o diferimiento prolongado del ingreso derivado del arrendamiento puede comprometer directamente la satisfacción de necesidades básicas como alimentación, salud, vivienda y servicios públicos, de manera que las medidas de protección a los arrendatarios deben aplicarse bajo criterios de equilibrio, razonabilidad y proporcionalidad, evitando trasladar íntegramente los efectos económicos de la calamidad a propietarios que también pueden encontrarse en condición de vulnerabilidad.

Que la continuidad en la tenencia de los inmuebles comerciales resulta indispensable para garantizar la cadena de abastecimiento de alimentos, insumos médicos, materiales de construcción y servicios requeridos por la población damnificada durante la etapa de recuperación y reconstrucción.

Que el artículo 51 de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y establece el deber estatal de fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo.

Que el artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada y establece que esta cumple una función social que implica obligaciones.

Que los artículos 333 y 334 de la Constitución Política reconocen la libertad económica y la iniciativa privada dentro de los límites del bien común y atribuyen al Estado la dirección general de la economía y la facultad de intervenir, por mandato de la ley, para racionalizarla y procurar el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Que la Ley 820 de 2003 tiene por objeto regular los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda en desarrollo de los derechos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. Sin embargo,

Que los artículos 18 y 20 de la Ley 820 de 2003 establecen límites al canon de arrendamiento de vivienda urbana y regulan su reajuste anual; el artículo 22 establece las causales y condiciones bajo las cuales el arrendador puede solicitar unilateralmente la terminación del contrato; y los artículos 5º y 6º regulan su duración y prórroga.

Que los establecimientos de comercio, en los términos del artículo 515 del Código de Comercio, constituyen unidades económicas organizadas para la generación de empleo y la provisión de bienes y servicios básicos, cuyo cierre intempestivo derivado de diligencias de restitución o por la exigencia ineludible de reajustes en momentos de baja o nula facturación generaría la pérdida irreversible de la propiedad comercial, del derecho de renovación amparado en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio y la pérdida de puestos de trabajo.

Que la Ley 675 de 2001 regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal y establece las reglas aplicables a la contribución de las expensas comunes, la constitución y utilización del Fondo de Imprevistos, la dirección y administración de la persona jurídica y el funcionamiento de la asamblea general de propietarios.

Que mediante el Decreto Legislativo 579 de 2020 se adoptaron, durante el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionado por la pandemia del COVID-19, medidas excepcionales en materia de contratos de arrendamiento y propiedad horizontal, entre ellas la suspensión transitoria de desalojos, el aplazamiento de reajustes del canon de arrendamiento, la adopción de condiciones especiales de pago, la prórroga temporal de contratos, la utilización extraordinaria del Fondo de Imprevistos y la flexibilización de las reuniones de las asambleas generales de propietarios.

Que mediante la Sentencia C-248 de 2020 la Corte Constitucional encontró ajustadas a la Constitución las medidas señaladas, al considerar, entre otras razones, que las reglas ordinarias aplicables a los desalojos, contratos de arrendamiento y propiedad horizontal se encontraban contenidas en disposiciones legales de obligatorio cumplimiento que no podían ser excepcionadas mediante el ejercicio de la potestad reglamentaria ordinaria y que la temporalidad, focalización y preservación de las obligaciones económicas esenciales permitían alcanzar un equilibrio razonable entre los derechos de arrendatarios, arrendadores y propietarios.

3. Medidas extraordinarias en materia de arrendamiento

3.1. Suspensión temporal de la ejecución material de órdenes de restitución

Que, según el Reporte Situacional número 72 de la Sala de Crisis de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD), el terremoto destruyó treinta y seis mil trescientas veintiséis (36.326) viviendas y averió doscientas dos mil dos (202.002), lo que redujo súbitamente la oferta habitacional y aumentó la demanda de alojamiento y vivienda en arrendamiento en los municipios afectados.

Que la destrucción de viviendas, la interrupción de actividades económicas y los gastos extraordinarios ocasionados por el terremoto disminuyeron la capacidad de pago de numerosos arrendatarios, de modo que la ejecución material de restituciones podría privarlos de la solución habitacional que aún conservan, incrementar la demanda de albergues y subsidios y extender los efectos sociales y económicos de la calamidad.

Que el numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 384 del Código General del Proceso regulan la terminación y restitución del inmueble arrendado, pero no contemplan la suspensión temporal de su entrega material cuando el incumplimiento o la imposibilidad de acceder a otra vivienda deriven directamente de una grave calamidad pública.

Que dichos mecanismos fueron diseñados para operar en condiciones ordinarias y no contienen una excepción que permita suspender temporalmente la ejecución material de la restitución cuando el incumplimiento o la imposibilidad de obtener otra solución habitacional guarde relación directa con una grave calamidad pública.

Que los acuerdos privados y las medidas ordinarias de alojamiento y subsidio no ofrecen una protección inmediata equivalente, pues dependen de la voluntad de las partes o requieren plazos para identificar a los damnificados y desplegar la oferta institucional. Además, por tratarse de reglas de rango legal, el Gobierno nacional no puede excepcionarlas mediante su potestad reglamentaria, lo que hace indispensable una norma con fuerza de ley.

Que la suspensión temporal de la ejecución material de las diligencias de entrega, lanzamiento o restitución es idónea y necesaria para conservar soluciones habitacionales existentes mientras se implementan las medidas de alojamiento, subsidio y reconstrucción, sin impedir que los procesos se inicien, tramiten y decidan por las autoridades competentes.

Que la medida es proporcional en cuanto no extingue ni condona las obligaciones económicas del arrendatario, no impide definitivamente al arrendador acudir a la administración de justicia, se limita temporalmente, exige acreditar la afectación directa derivada del terremoto y no cubre los eventos en los cuales la restitución o evacuación sea necesaria para proteger la vida, la integridad de las personas o la seguridad de la edificación.

Que, adicionalmente, para preservar los derechos del propietario afectado por la misma calamidad, resulta necesario permitir la restitución cuando este requiera el inmueble para su propia habitación o la de su cónyuge, compañero permanente, padres o hijos, debido a la destrucción, daño grave o inhabilitación de su vivienda habitual, bajo condiciones excepcionales de preaviso y acreditación.

Que, en el ámbito de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales y de servicios, la paralización de la actividad productiva causada por el sismo del 10 de agosto de 2026 generó una pérdida intempestiva del flujo de caja de diversas empresas y comerciantes locales, colocándolos en una situación de iliquidez sobreviniente para atender el pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

Que el artículo 515 del Código de Comercio concibe al establecimiento de comercio como un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa, de manera que la desocupación forzada del inmueble mediante la ejecución de una diligencia de lanzamiento no constituye el simple desalojo de un espacio físico, sino la destrucción irreversible de la unidad económica, la pérdida de la clientela, la extinción de la “prima comercial” o “goodwill” y la anulación del derecho de preferencia para la renovación del contrato amparado en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

Que el artículo 518 (numeral 1) del Código de Comercio prevé como causal de pérdida del derecho a la renovación del contrato el incumplimiento en el pago del canon, regla mercantil diseñada para condiciones de normalidad que, aplicada en una situación de grave

calamidad pública, generaría la liquidación intempestiva de miles de unidades productivas familiares que constituyen el sustento vital y la fuente de ingresos (mínimo vital) de la población afectada y de sus empleados.

Que la continuidad operativa de los establecimientos de comercio situados en las zonas de desastre –tales como distribuidoras de alimentos, droguerías, ferreterías, depósitos de materiales y en general los que prestan servicios o suministran bienes– es un presupuesto indispensable para asegurar la cadena de abastecimiento básico, el suministro de insumos de construcción y la logística requerida para la fase inicial de respuesta a la emergencia y posterior reconstrucción.

Que el ordenamiento jurídico ordinario no faculta a las autoridades administrativas territoriales ni a los jueces de la República para suspender por motivos de desastre natural la ejecución de decisiones o diligencias de restitución reguladas en el Código General del Proceso y en el Código de Comercio, por lo cual se configura una clara necesidad jurídica de expedir una norma con fuerza de ley bajo el artículo 215 de la Constitución Política.

Que la medida resulta estricta y adecuadamente proporcional, por cuanto: (i) no paraliza los procesos judiciales ni la potestad de los jueces para dictar sentencia o fallos (preservando los artículos 228 y 229 de la Carta Política), sino que suspende exclusivamente la diligencia física o material de lanzamiento por un periodo limitado de seis (6) meses; (ii) no condona la deuda principal mercantil ni liquida los créditos a favor del arrendador, y; (iii) prevé una excepción inmediata a favor del propietario damnificado que requiera el bien para restablecer su propia actividad productiva o vivienda.

3.2. Aplazamiento temporal del reajuste del canon

Que la interrupción de actividades económicas y productivas ocasionada por el terremoto redujo los ingresos de hogares, comerciantes y unidades productivas directamente afectados, por lo que la exigibilidad de reajustes durante la fase inicial de recuperación puede aumentar el riesgo de mora, pérdida de la vivienda arrendada, cierre de establecimientos y destrucción de empleos, extendiendo los efectos habitacionales, sociales y económicos de la calamidad.

Que existe una relación directa y específica entre dicha afectación y el aplazamiento temporal del reajuste, pues la medida reduce una presión económica sobreviniente, preserva soluciones habitacionales y favorece la continuidad de actividades productivas de las que dependen el ingreso de los hogares, el abastecimiento y la recuperación de los territorios afectados.

Que el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 autoriza el reajuste anual del canon de arrendamiento de vivienda urbana hasta en el ciento por ciento (100%) del incremento del índice de precios al consumidor del año calendario inmediatamente anterior y que, tratándose de contratos sometidos al régimen civil o comercial, los reajustes pueden derivarse directamente de las estipulaciones contractuales cuya fuerza obligatoria reconoce el artículo 1602 del Código Civil.

Que estas reglas, concebidas para condiciones ordinarias, no prevén el aplazamiento del reajuste cuando la capacidad económica del arrendatario resulte directamente afectada por una grave calamidad pública. Los acuerdos privados tampoco ofrecen una respuesta suficiente, por depender de la voluntad de ambas partes, y la potestad reglamentaria no permite modificar disposiciones legales ni la fuerza obligatoria de los contratos, por lo cual la medida requiere una norma con fuerza de ley.

Que el aplazamiento temporal del reajuste es idóneo y necesario para reducir una presión económica adicional sobre los arrendatarios durante la fase inicial de recuperación y disminuir el riesgo de incumplimientos que puedan extender los efectos sociales y económicos de la calamidad.

Que la medida resulta proporcional porque no suprime definitivamente el reajuste ni modifica permanentemente la renta contractual, sino que aplaza temporalmente su exigibilidad y permite recuperar posteriormente los valores correspondientes, sin intereses moratorios, penalidades o sanciones, preservando de esta manera un equilibrio entre la protección transitoria del arrendatario y los derechos patrimoniales del arrendador.

Que la medida no afecta derechos intangibles, garantías judiciales ni el funcionamiento de las autoridades; tampoco establece distinciones fundadas en criterios sospechosos, pues se aplica a arrendatarios de vivienda y de inmuebles comerciales con base en la afectación directa, territorial y verificable ocasionada por el terremoto. De esta manera, armoniza la vivienda digna, el trabajo y la libertad de empresa con la propiedad privada y los derechos patrimoniales del arrendador, mediante una distribución temporal y equilibrada de las cargas derivadas de la calamidad.

Que las afectaciones ocasionadas por el sismo no se circunscriben a la pérdida o deterioro de las viviendas, sino que han comprometido igualmente la continuidad de actividades comerciales y productivas desarrolladas en inmuebles arrendados, de las cuales dependen los ingresos, el empleo y, en numerosos casos, las condiciones materiales de subsistencia de los hogares afectados; por lo cual, el incremento del canon durante la fase inicial de recuperación puede profundizar las restricciones de liquidez de comerciantes y unidades productivas y la interrupción de fuentes de ingreso indispensables para atender necesidades básicas y obligaciones habitacionales.

Que, en consecuencia, aplazar temporalmente el reajuste de los cánones de arrendamiento de inmuebles comerciales constituye también una medida dirigida a evitar la extensión de los efectos económicos y sociales de la calamidad, favorecer la continuidad de las actividades productivas y contribuir a la recuperación de la capacidad de generación

de ingresos de los hogares, sin desconocer el derecho del arrendador al reajuste, cuya exigibilidad únicamente se difiere por un período cierto y limitado.

3.3. Prórroga extraordinaria de los contratos

Que la destrucción y avería masiva de viviendas ocasionada por el terremoto redujo la oferta habitacional disponible, de modo que el vencimiento simultáneo de contratos durante la fase inicial de recuperación puede obligar a los hogares damnificados a competir por inmuebles escasos, incrementar los cánones y aumentar la demanda de albergues, subsidios y demás soluciones públicas de alojamiento.

Que la terminación simultánea de contratos de arrendamiento durante un período caracterizado por la destrucción y avería masiva de vivienda puede obligar a hogares afectados a competir por una oferta temporalmente restringida y aumentar las necesidades públicas de alojamiento.

Que existe una relación directa y específica entre esta afectación y la prórroga extraordinaria, pues conservar temporalmente una solución habitacional existente impide que la terminación contractual profundice el déficit de vivienda derivado de la calamidad, mientras se recupera la oferta y se implementan los programas de atención y reconstrucción.

Que los artículos 5º, 6º y 22 de la Ley 820 de 2003 regulan la duración, prórroga y terminación de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y no contienen una regla excepcional aplicable a la calamidad que permita garantizar temporalmente la continuidad habitacional de los arrendatarios directamente afectados.

Que la prórroga extraordinaria resulta idónea porque preserva temporalmente una solución habitacional ya existente mientras se recupera la oferta de vivienda y se desarrollan los programas públicos destinados a atender a la población damnificada.

Que la medida es proporcional porque opera por seis (6) meses, exclusivamente respecto de arrendatarios directamente afectados y en los municipios donde se acredite su necesidad; mantiene el pago del canon, admite acuerdo en contrario y permite al arrendatario renunciar a la prórroga sin penalidades ni indemnizaciones.

Que la prórroga no opera cuando el inmueble presente inhabilitación total o riesgo inminente de colapso ni cuando el arrendador damnificado lo requiera para atender su propia necesidad habitacional o la de su núcleo familiar inmediato. Estas excepciones protegen la vida e integridad de los ocupantes y evitan imponer al propietario afectado una carga desproporcionada, bajo condiciones de acreditación y preaviso que impiden la restitución arbitraria.

Que la medida no afecta derechos intangibles, garantías judiciales ni el funcionamiento de las autoridades y se sustenta en criterios objetivos y verificables de afectación territorial, habitacional y personal, sin distinciones sospechosas. Así, armoniza la vivienda digna y la función social de la propiedad con la autonomía contractual y los derechos patrimoniales del arrendador.

3.4. Condiciones especiales para el pago de cánones

Que el sismo del 10 de agosto de 2026 produjo una afectación simultánea sobre las condiciones habitacionales y la capacidad económica de numerosos hogares damnificados, quienes, además de asumir gastos extraordinarios asociados a transporte, reposición de bienes esenciales y reorganización de sus condiciones de vida, en muchos casos experimentan disminución o interrupción de sus ingresos.

Que esta combinación de mayores gastos y menor capacidad de pago genera un riesgo cierto de incumplimiento de los cánones de arrendamiento, terminación de contratos, procesos de restitución y pérdida de la solución habitacional precisamente durante la fase crítica de atención y recuperación. Las afectaciones económicas derivadas del terremoto pueden producir dificultades temporales para el pago oportuno de cánones sin que ello corresponda necesariamente a una incapacidad permanente de cumplimiento.

Que existe una relación directa y específica entre dicha afectación y la medida adoptada, pues evitar que una dificultad transitoria de liquidez derive en terminación contractual, pérdida de vivienda, cierre de establecimientos o destrucción de empleo contribuye a impedir la extensión de los efectos habitacionales, sociales y económicos de la calamidad.

Que los artículos 9º y 22 de la Ley 820 de 2003 establecen la obligación de pagar oportunamente el canon y reconocen el incumplimiento de esta obligación como causal de terminación, al tiempo que las normas civiles y comerciales y las estipulaciones contractuales pueden generar intereses moratorios, penalidades, indemnizaciones y demás consecuencias económicas por el retardo.

Que el ordenamiento ordinario no prevé un régimen temporal que permita diferir las obligaciones causadas durante la calamidad y neutralizar las consecuencias propias de la mora para los arrendatarios directamente afectados.

Que la negociación ordinaria no resulta suficiente, pues depende de la voluntad concurrente de las partes, y la potestad reglamentaria no permite modificar las consecuencias previstas en normas legales ni en contratos válidamente celebrados. Por tanto, resulta jurídicamente necesario establecer mediante norma con fuerza de ley un mecanismo subsidiario que opere cuando las partes no alcancen un acuerdo.

Que, en este contexto, resulta necesario habilitar acuerdos directos de pago y, subsidiariamente, mecanismos para diferir la deuda que permitan distribuir temporalmente las obligaciones causadas durante la emergencia, evitando que una dificultad transitoria de liquidez se transforme en una pérdida adicional de vivienda o en una profundización

de la vulnerabilidad de los hogares afectados, sin extinguir las obligaciones a cargo del arrendatario ni trasladar definitivamente su costo al arrendador.

Que resulta idóneo privilegiar los acuerdos directos entre las partes y prever, subsidiariamente, un mecanismo legal de pago diferido que permita conservar el contrato, asegurar el pago del capital debido y reducir la posibilidad de incumplimientos definitivos.

Que la medida es proporcional porque conserva íntegramente el capital adeudado, limita la exclusión de intereses moratorios, penalidades, indemnizaciones y sanciones a las obligaciones afectadas por la calamidad y circunscribe el diferimiento a seis (6) meses, término cierto que permite acompañar el pago con la recuperación progresiva de los ingresos.

Que la medida no afecta derechos intangibles, garantías judiciales ni el funcionamiento de las autoridades y preserva la autonomía de la voluntad como mecanismo principal. Asimismo, se aplica con base en criterios objetivos de afectación directa y ubicación territorial, sin distinciones sospechosas, y armoniza la vivienda digna, el trabajo y la continuidad empresarial con la propiedad y los derechos patrimoniales del arrendador.

Que las afectaciones económicas derivadas del sismo pueden comprometer de manera transitoria la capacidad de pago tanto de los hogares arrendatarios como de los comerciantes y unidades productivas que desarrollan sus actividades en inmuebles arrendados, particularmente cuando la interrupción de la actividad económica, la reducción de ingresos, la pérdida de inventarios o las restricciones de acceso afectan su liquidez y, con ello, la continuidad de las fuentes de empleo e ingresos de las que dependen las condiciones materiales de subsistencia de numerosos hogares.

Que, en este contexto, promover acuerdos directos y, subsidiariamente, adoptar mecanismos para diferir el pago de los cánones causados durante la emergencia constituye una medida idónea para evitar que una afectación coyuntural de liquidez derive en incumplimientos definitivos, cierre de establecimientos, pérdida de empleo o agravamiento de la situación habitacional de la población afectada; a su vez, la exclusión temporal de intereses moratorios, penalidades, indemnizaciones y sanciones impide que las obligaciones se incrementen por causas directamente asociadas a la calamidad, sin extinguir el capital adeudado ni trasladar de manera permanente la carga económica al arrendador.

3.5. Medidas frente a alteraciones extraordinarias del mercado de arrendamiento

Que, según el Registro Único de Damnificados (RUD), setenta y un mil trescientas cuarenta y cinco (71.345) viviendas fueron destruidas o declaradas no habitables, mientras que Risaralda, Valle del Cauca, Quindío y Chocó concentran el 85,1% de las viviendas dañadas y treinta municipios reúnen el 78% del daño físico analizado. Esta concentración retiró simultáneamente inmuebles del mercado y obligó a numerosos hogares a buscar alojamiento en mercados locales de tamaño limitado.

Que la magnitud relativa del choque confirma su capacidad para alterar la formación ordinaria de los cánones: las viviendas destruidas o no habitables equivalen al 21,3% del total de hogares arrendatarios del Chocó, al 9,2% de los de Quindío, al 8,2% de los de Risaralda y al 4,4% de los de Valle del Cauca. El aumento súbito de la demanda sobre una oferta simultáneamente reducida crea una presión extraordinaria sobre los precios directamente atribuible al terremoto.

Que esta presión recae, además, sobre mercados previamente vulnerables. Entre 2021 y 2025, mientras el número de hogares arrendatarios del país aumentó 17,4%, en el Chocó disminuyó 4,6% y, frente a una inflación acumulada del 36,7%, el canon promedio de los hogares con ingresos entre uno (1) y dos (2) salarios mínimos aumentó 8,6% en términos reales y el correspondiente a hogares entre dos (2) y cuatro (4) salarios mínimos aumentó 28,4%, según la Encuesta Nacional de Calidad de Vida del DANE. Estos antecedentes evidencian que el choque puede traducirse rápidamente en incrementos que no respondan a variaciones ordinarias del mercado.

Que los hogares afectados enfrentan, simultáneamente, la pérdida de su vivienda, la disminución de ingresos y la necesidad urgente de encontrar alojamiento. Por ello, carecen de capacidad real para postergar la contratación o negociar en condiciones equivalentes, de modo que los incrementos derivados de la escasez pueden impedir su acceso a una solución habitacional y trasladarles de manera desproporcionada el costo económico de la calamidad.

Que la afectación también comprende los inmuebles comerciales en los municipios donde la destrucción o inhabilitación de locales reduzca significativamente la oferta disponible. En estos casos, los sobre costos de reubicación pueden obstaculizar la reactivación de unidades productivas, afectar el empleo y debilitar las cadenas de abastecimiento requeridas durante la recuperación y reconstrucción.

Que existe, por tanto, una relación directa y específica entre el terremoto y la limitación temporal del canon de los nuevos contratos: la medida no corrige el comportamiento estructural del mercado ni controla ordinariamente los precios, sino que impide que la escasez excepcional causada por la calamidad profundice la desprotección habitacional y económica de la población damnificada.

Que el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 establece que el canon mensual de arrendamiento de vivienda urbana no podrá exceder del uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble y que la estimación comercial no podrá superar dos (2) veces el avalúo catastral vigente; sin embargo, este límite general no impide necesariamente

variaciones abruptas del canon dentro del margen legal cuando existe una afectación extraordinaria del mercado causada por una calamidad pública.

Que las medidas de inspección y vigilancia posteriores, los subsidios de arrendamiento y la autonomía contractual no ofrecen una protección equivalente e inmediata: las primeras actúan cuando el incremento ya se produjo; los subsidios pueden ser absorbidos por el aumento de los precios; y la capacidad de negociación del hogar que requiere alojamiento urgente se encuentra materialmente restringida. Además, la potestad reglamentaria no permite establecer un límite adicional al canon ni modificar temporalmente la libertad contractual, por tratarse de materias reservadas a la ley.

Que, en consecuencia, resulta necesario establecer una medida excepcional, focalizada y temporal que permita evitar incrementos extraordinarios directamente asociados con la escasez generada por la calamidad en aquellos municipios en los que se verifique una alteración significativa del mercado de arrendamiento.

Que la medida resulta proporcional porque no fija administrativamente un precio único, preserva los límites generales establecidos en la Ley 820 de 2003, toma como referencia el canon previamente cobrado por el mismo inmueble y permite aplicar el reajuste legal correspondiente; además, su aplicación se restringe temporal y territorialmente a los mercados en los que se acredite una afectación extraordinaria atribuible al terremoto. La medida no fija de manera permanente los precios de arrendamiento ni desconoce la libertad contractual, sino que limita durante un periodo de seis (6) meses incrementos especulativos asociados directamente a la escasez causada por la emergencia, con el fin de proteger el acceso a vivienda, favorecer la continuidad de las actividades económicas y evitar la extensión de los efectos sociales y económicos de la calamidad.

Que, para hacer efectiva esta medida sin imponer a los intermediarios y plataformas digitales un deber general de vigilancia sobre todos los contenidos publicados, resulta necesario exigir al oferente una declaración de cumplimiento y soportes mínimos verificables, así como establecer un mecanismo de retiro de ofertas cuando, ante un requerimiento concreto, el oferente no acredite el cumplimiento de las reglas excepcionales.

Que estas obligaciones resultan adecuadas y proporcionadas en la medida en que recaen sobre información necesaria para verificar el cumplimiento de una disposición legal temporal, no convierten a las plataformas digitales en autoridades administrativas ni les imponen una obligación general de determinar autónomamente el precio permitido, y se entienden sin perjuicio de las competencias de inspección, vigilancia y control legalmente atribuidas a las autoridades competentes.

Que las medidas no afectan derechos intangibles, garantías judiciales ni el funcionamiento de las autoridades y se aplican con fundamento en criterios objetivos y verificables de alteración del mercado, sin distinciones fundadas en categorías sospechosas. La limitación temporal de la libertad contractual y económica resulta compatible con los artículos 51, 58, 333 y 334 de la Constitución, porque protege el acceso a la vivienda y la recuperación económica, preserva el núcleo del derecho de propiedad y responde a una alteración excepcional directamente causada por la calamidad.

4. Medidas extraordinarias en materia de propiedad horizontal

Que la magnitud de los daños ocasionados por el terremoto exige que, tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, las actuaciones de recuperación comprendan intervenciones sobre elementos estructurales, fachadas, cubiertas, redes, circulaciones, zonas comunes y demás bienes indispensables para garantizar la seguridad, estabilidad, habitabilidad y funcionamiento integral de las edificaciones.

4.1. Uso extraordinario del Fondo de Imprevistos

Que, según el Reporte Situacional número 72 de la Sala de Crisis de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD), el terremoto ocasionó el colapso de setecientos cuarenta y tres (743) edificios y averías en seis mil cinco (6.005), lo que evidencia una necesidad inmediata y localizada de recursos para diagnosticar, estabilizar y recuperar bienes comunes indispensables para la seguridad, habitabilidad y funcionamiento de las edificaciones.

Que los daños ocasionados por el terremoto han generado obligaciones extraordinarias y sobrevinientes en las propiedades horizontales afectadas, entre ellas evaluaciones estructurales, diagnósticos técnicos, medidas de estabilización, remoción de elementos peligrosos y escombros, estudios, diseños, reclamaciones de seguros y obras de reparación, rehabilitación, reforzamiento o reconstrucción.

Que existe una relación directa y específica entre los daños causados por el terremoto y la utilización extraordinaria del Fondo de Imprevistos, pues la medida moviliza recursos ya disponibles de la copropiedad para impedir el agravamiento de los daños y atender actuaciones cuya demora puede aumentar los costos, prolongar la inhabitabilidad o comprometer la vida e integridad de sus ocupantes, sin que la convocatoria reiterada de la asamblea ofrezca igual oportunidad y eficacia.

Que, simultáneamente, la destrucción, evacuación, inhabitabilidad o restricción de uso puede afectar el recaudo ordinario de las copropiedades y su capacidad para financiar gastos indispensables para su reparación, rehabilitación, reforzamiento y reconstrucción durante el periodo de recuperación.

Que, en los procesos de recuperación y reconstrucción de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, las necesidades de gasto no se presentan de manera única ni pueden determinarse íntegramente desde el inicio, sino que surgen de forma sucesiva y recurrente a medida que avanzan las evaluaciones técnicas, se identifican daños ocultos o sobrevinientes,

se adoptan medidas de estabilización y seguridad, se elaboran o ajustan estudios y diseños, se atienden requerimientos de las aseguradoras y autoridades competentes y se ejecutan por etapas las obras de reparación, rehabilitación, reforzamiento o reconstrucción de los bienes comunes; por ello, exigir autorización de la asamblea general para cada erogación con cargo al Fondo de Imprevistos puede generar demoras incompatibles con la continuidad técnica y financiera de las intervenciones, incrementar los costos y prolongar condiciones de inseguridad o inhabitabilidad, razón por la cual resulta necesario habilitar temporalmente mecanismos más ágiles para disponer de dichos recursos, manteniendo controles posteriores de información, trazabilidad y rendición de cuentas.

Que el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 dispone que el Fondo de Imprevistos se constituye para atender obligaciones o expensas imprevistas y establece que el administrador puede disponer de tales recursos previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. Así mismo, el numeral 11 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 atribuye a la asamblea general la función de autorizar al administrador cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.

Que estas reglas de rango legal impiden flexibilizar mediante la potestad reglamentaria ordinaria el procedimiento para utilizar recursos que ya pertenecen a la copropiedad, incluso cuando su utilización inmediata resulte necesaria para atender los efectos de la calamidad.

Que la Sentencia C-248 de 2020 encontró jurídicamente necesaria y constitucionalmente proporcionada una excepción temporal de naturaleza semejante, al considerar que las reglas legales del Fondo de Imprevistos no podían ser modificadas mediante mecanismos ordinarios.

Que la medida resulta idónea porque permite movilizar de manera inmediata recursos disponibles de la propia copropiedad para atender su funcionamiento, prevenir el agravamiento de daños y financiar actuaciones necesarias para la reparación y reconstrucción.

Que resulta proporcional porque mantiene los recursos dentro de las finalidades propias de la copropiedad, exige autorización previa del consejo de administración cuando este exista, limita la disposición autónoma del administrador al cincuenta por ciento (50%) cuando no exista dicho órgano, conserva la intervención de la asamblea para usos superiores a ese porcentaje salvo situaciones de riesgo cierto e inmediato y establece obligaciones posteriores de rendición de cuentas.

Que la medida se aplica exclusivamente a copropiedades ubicadas en los municipios afectados y durante el periodo temporal previsto para su recuperación; no transfiere los recursos a terceros ni altera su destinación colectiva, no suprime las competencias de la asamblea y somete su utilización a autorización, límites porcentuales, trazabilidad y rendición de cuentas. En consecuencia, no afecta derechos intangibles ni establece distinciones discriminatorias y armoniza la protección de la vida y la vivienda digna con la propiedad privada, la autonomía y el control de los órganos de la copropiedad.

4.2. Condiciones especiales para el pago de expensas

Que la reparación, rehabilitación, reforzamiento y reconstrucción de edificaciones sometidas a propiedad horizontal puede exigir expensas extraordinarias de cuantía significativa que concurren con las afectaciones patrimoniales y económicas sufridas por sus propietarios.

Que, según el Reporte Situacional número 72 de la Sala de Crisis de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD), el terremoto ocasionó el colapso de setecientos cuarenta y tres (743) edificios y averías en seis mil cinco (6.005), por lo que las expensas requeridas para su recuperación concurren temporalmente con la pérdida de ingresos, vivienda y bienes sufrida por sus propietarios.

Que el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establece la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas comunes y el artículo 30 dispone que el retardo en su pago causa intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, salvo que la asamblea establezca un interés inferior.

Que, aunque la asamblea tiene competencia para aprobar las expensas ordinarias y extraordinarias, el régimen legal no contempla un mecanismo especial derivado de una grave calamidad pública que permita reprogramar las expensas necesarias para la reconstrucción y neutralizar, durante el cumplimiento del correspondiente plan, los efectos legales de la mora.

Que la facultad de la asamblea para establecer un interés inferior no permite, por sí sola, modificar la exigibilidad legal de las expensas ni excluir integralmente los efectos de la mora durante el cumplimiento de un plan especial. Como estas consecuencias derivan de disposiciones legales y contractuales, su neutralización temporal requiere una norma con fuerza de ley.

Que resulta necesario habilitar temporalmente planes especiales de pago para distribuir en el tiempo las cargas de recuperación sin extinguir las obligaciones de los propietarios ni poner en riesgo la sostenibilidad financiera de la persona jurídica.

Que la evacuación, el desplazamiento temporal, las restricciones de acceso y la interrupción de ingresos también pueden dificultar el pago de las cuotas ordinarias en la fecha inicialmente establecida dentro del respectivo mes, por lo que permitir su pago en cualquier momento de ese mismo periodo, sin intereses ni sanciones, evita consecuencias desproporcionadas sin diferir la obligación a meses posteriores ni afectar el flujo ordinario de la copropiedad.

Que la medida resulta idónea y proporcionada porque mantiene íntegra la obligación de contribuir a las expensas comunes, no condona el capital adeudado y condiciona cualquier flexibilización a la preservación de los recursos requeridos para la operación, seguridad y recuperación de la copropiedad.

Que existe una relación directa y específica entre la afectación económica causada por el terremoto y la distribución temporal de las expensas necesarias para recuperar las edificaciones.

La medida es transitoria, se aplica únicamente a copropiedades de los municipios afectados, mantiene el capital adeudado y condiciona los planes a su sostenibilidad financiera; por tanto, no afecta derechos intangibles ni establece distinciones discriminatorias y armoniza la capacidad de pago de los propietarios con la seguridad, operación y recuperación de los bienes comunes.

4.3. Reuniones de las asambleas generales de propietarios

Que la evacuación, inhabilitación y dispersión temporal de los propietarios de edificaciones afectadas puede dificultar su reunión física precisamente durante el período en que deben adoptarse decisiones urgentes relacionadas con diagnósticos, obras, financiación, expensas extraordinarias, modificación del reglamento y reconstrucción.

Que el artículo 42 de la Ley 675 de 2001 permite reuniones no presenciales; sin embargo, el artículo 44 establece la ineficacia de las decisiones cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva o en la comunicación escrita.

Que, adicionalmente, el párrafo del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 impide adoptar mediante mecanismos no presenciales las decisiones que requieren la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, entre las cuales se encuentran decisiones que pueden ser indispensables para la reconstrucción de una edificación gravemente afectada.

Que dichas restricciones tienen rango legal y no pueden ser excepcionadas mediante reglamentación administrativa ordinaria.

Que la representación mediante apoderado, las decisiones escritas y las reuniones no presenciales autorizadas por el régimen ordinario no ofrecen una alternativa de igual eficacia, pues no eliminan las restricciones legales aplicables cuando algún propietario no participa o cuando la decisión exige mayoría calificada. Por consiguiente, la superación temporal de estos obstáculos requiere una norma con fuerza de ley.

Que la medida consistente en permitir reuniones presenciales, virtuales o mixtas y remover temporalmente las restricciones que impiden utilizar mecanismos tecnológicos para decisiones directamente relacionadas con la recuperación resulta idónea para evitar la paralización de las copropiedades y garantizar la participación de propietarios temporalmente desplazados.

Que, en los procesos de rehabilitación, reforzamiento y reconstrucción de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, la adopción de decisiones por parte de la asamblea general constituye una necesidad recurrente, particularmente respecto de asuntos estructurales, aprobación de expensas extraordinarias, contratación de estudios y obras, modificación de bienes comunes y demás determinaciones indispensables para la continuidad del proceso de recuperación; sin embargo, las restricciones previstas en la Ley 675 de 2001 frente a las reuniones no presenciales fueron concebidas en un contexto tecnológico distinto al actual, en el que no existían medios digitales con la capacidad, disponibilidad y seguridad hoy existentes para garantizar la identificación de los copropietarios, su participación simultánea, la deliberación efectiva, la verificación de los coeficientes representados y la trazabilidad del sentido del voto.

Que, en consecuencia, mantener una exigencia rígida de presencialidad para decisiones que deben adoptarse de manera sucesiva durante la reconstrucción puede generar demoras injustificadas y obstaculizar la recuperación de las edificaciones, mientras que la utilización de medios tecnológicos permite actualmente preservar las garantías deliberativas y decisorias propias de la asamblea y, al mismo tiempo, facilitar la participación de propietarios que, como consecuencia de la afectación, pueden encontrarse temporalmente desplazados o imposibilitados para concurrir físicamente.

Que la medida resulta proporcional porque no elimina el derecho de participación de los propietarios, exige mecanismos que permitan verificar su identidad y el sentido de su voto y mantiene íntegramente los quóruns y las mayorías ordinarias o calificadas establecidos por la Ley 675 de 2001, incluida la mayoría del setenta por ciento (70%) cuando esta resulte legalmente exigible.

Que, por tanto, la excepción modifica únicamente el mecanismo mediante el cual puede conformarse y expresarse la voluntad de la asamblea, sin reducir la protección sustantiva prevista por el legislador para las decisiones de mayor trascendencia patrimonial.

Que la excepción es temporal y se circunscribe a las copropiedades ubicadas en los municipios afectados y a las decisiones directamente relacionadas con la reparación, rehabilitación, reforzamiento o reconstrucción. La medida no afecta derechos intangibles ni establece distinciones discriminatorias; por el contrario, amplía la participación de propietarios desplazados y preserva el debido proceso decisorio mediante la identificación de los participantes, la deliberación sincrónica, la verificación de los coeficientes y la trazabilidad del voto.

Cumplimiento de requisitos transversales

Que las medidas adoptadas mediante el presente decreto respetan las prohibiciones aplicables al ejercicio de las facultades extraordinarias previstas en la Constitución Política, la Ley 137 de 1994 y los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia.

Que las medidas no suspenden derechos humanos ni libertades fundamentales, no interrumpen el normal funcionamiento de las ramas del poder público y de los demás órganos del Estado, no suprimen ni modifican los organismos ni las funciones básicas de acusación y juzgamiento y no desmejoran los derechos sociales de los trabajadores.

Que las diferenciaciones previstas en el presente decreto responden a criterios objetivos, verificables y directamente vinculados con el hecho que dio lugar a la declaratoria de emergencia, particularmente la existencia de una afectación directa de las personas, inmuebles o mercados de arrendamiento derivada del terremoto del 10 de agosto de 2026, por lo cual no constituyen discriminaciones prohibidas por la Constitución.

Que las disposiciones adoptadas no contrarian de manera específica la Constitución Política, los tratados internacionales ni el marco de referencia para la actuación del Ejecutivo durante el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica y se encuentran material, territorial y temporalmente delimitadas a lo estrictamente necesario para conjurar la crisis e impedir la extensión o agravación de sus efectos.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. *Objeto.* El presente decreto tiene por objeto adoptar medidas legislativas excepcionales y transitorias en materia de arrendamiento y propiedad horizontal 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 municipios comprendidos en el ámbito territorial establecido en el artículo 1° del Decreto número 1261 de 2026, modificado por el Decreto número 1348 del 31 de agosto de 2026, incluidos 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 única y exclusivamente 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 1°. Las medidas contenidas en el presente decreto no se aplicarán de manera generalizada e indiscriminada a la totalidad de las relaciones contractuales o inmuebles de un municipio por el solo hecho de su inclusión en la declaratoria de emergencia, restringiéndose estrictamente a las personas, contratos e inmuebles donde concurra la condición de afectación aquí regulada.

Parágrafo 2°. Todas las medidas contenidas en el presente decreto se encuentran encaminadas única y exclusivamente a conjurar las causas de la perturbación y a mitigar e impedir la extensión o agravación de los efectos de la calamidad pública declarada mediante el Decreto número 1261 de 2026, adicionado por el Decreto número 1348 de 2026.

TÍTULO I.

RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Artículo 3°. *Suspensión transitoria de la ejecución material de diligencias de restitución y desalojo.* En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto número 1261 de 2026, adicionado por el Decreto número 1348 de 2026, durante el periodo comprendido entre la fecha de entrada en vigor del presente decreto y por seis (6) meses adicionales, en los municipios afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026, se suspende la ejecución material de las órdenes y diligencias de entrega, lanzamiento o restitución de inmuebles habitacionales y comerciales ocupados por arrendatarios en contratos vigentes al momento de la ocurrencia del sismo o cuyos procesos de restitución se encuentren en trámite, cuya afectación directa por el sismo del 10 de agosto de 2026 se encuentre acreditada de conformidad con lo dispuesto en este decreto.

La medida prevista en este artículo comprenderá los contratos de arrendamiento habitacionales y comerciales, incluidos aquellos en los que el plazo de ejecución y/o su forma de pago se haya pactado por periodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003 o en la legislación civil y comercial vigente.

Parágrafo 1°. Quedan exceptuadas de la suspensión prevista en el presente artículo las órdenes de evacuación, desocupación o desalojo emitidas por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD), los Consejos Territoriales de Gestión del Riesgo, los Inspectores de Policía o las autoridades de planeación y control urbano, cuando se fundamenten en dictámenes técnicos que certifiquen que el inmueble presenta riesgo inminente de colapso, falla estructural grave o condición de inhabilitación que amenace la vida o la integridad física de sus ocupantes o de la comunidad. Así mismo, quedan exceptuadas las diligencias que tengan por objeto la restitución de un bien inmueble que sea requerido por el arrendador para su habitación personal o la de su núcleo familiar en primer grado de consanguinidad o afinidad.

Parágrafo 2°. La suspensión de las acciones de desalojo a que se refiere este artículo no condona ni extingue las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato de arrendamiento. Los cánones causados durante este periodo se sujetarán a los acuerdos de pago directo.

Artículo 4°. *Reajuste transitorio al canon de arrendamiento.* En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto número 1261 de 2026, adicionado por el Decreto número 1348 de 2026, en los inmuebles afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026 aplácese el reajuste anual a los cánones de arrendamiento de inmuebles habitacionales y comerciales que deba hacerse efectivo durante el periodo comprendido entre la fecha de entrada en vigencia del presente decreto y por seis (6) meses adicionales, en los términos y ámbito de aplicación previstos en el artículo 2° del presente Decreto, bien sea que dicho incremento proceda por acuerdo contractual o por aplicación del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Parágrafo 1°. Concluido el periodo de aplazamiento establecido en el presente artículo, el arrendatario pagará el valor correspondiente al reajuste adeudado a través de las mensualidades subsiguientes. El valor acumulado del incremento porcentual no cobrado durante los meses de aplazamiento se dividirá y diferirá en cuotas partes iguales entre el número de cánones que hagan falta para terminar el periodo contractual acordado. En ningún caso el cobro diferido de dichos valores generará intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones contractuales para

el arrendatario. En el evento en que el contrato de arrendamiento termine durante el periodo de aplazamiento o a su vencimiento sin que existan mensualidades pendientes para diferir el saldo, el valor de los incrementos no cobrados se liquidará al momento de la restitución del inmueble y se incluirá en el acta de terminación, pudiendo las partes acordar un plan de pagos diferido. En ningún caso este saldo se considerará en mora ni dará lugar a la aplicación de penalidades.

Parágrafo 2°. El aplazamiento transitorio regulado en este artículo no modifica el término de vencimiento del contrato. No obstante, en ningún caso podrán aplicarse dos (2) reajustes al canon de arrendamiento dentro de un mismo periodo de doce (12) meses. En consecuencia, una vez aplicado el reajuste aplazado, el siguiente incremento anual solo podrá exigirse cuando hayan transcurrido al menos doce (12) meses desde la fecha en que dicho aumento se hizo efectivo.

Artículo 5°. *Prórroga extraordinaria de contratos de arrendamiento.* En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto número 1261 de 2026, adicionado por el Decreto número 1348 de 2026, en los municipios afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026, los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y consiguiente obligación de entrega del inmueble al arrendador se hayan pactado para cualquier fecha comprendida entre el 10 de agosto de 2026 (fecha de los hechos que dieron lugar a la declaratoria de emergencia decretada mediante los decretos 1261 y 1348 de 2026) y el 31 de diciembre de 2026, cuando el arrendatario así lo requiera, se entenderán prorrogados por un término de seis (6) meses contados a partir de la fecha exacta de su vencimiento.

Lo anterior, se aplicará de manera exclusiva respecto de aquellos arrendatarios cuya afectación directa por el sismo del 10 de agosto de 2026 se encuentre acreditada. Durante el periodo de prórroga extraordinaria continuará vigente la obligación de pago del canon de arrendamiento conforme a las reglas previstas en este decreto. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de los acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

La prórroga transitoria aquí prevista constituye una garantía legal en favor del arrendatario. En consecuencia, el arrendatario podrá renunciar a esta prerrogativa y entregar el inmueble en la fecha de vencimiento originalmente pactada o convenir con el arrendador un plazo diferente, mediante aviso escrito dirigido al arrendador con al menos ocho (8) días de antelación al vencimiento, sin que dicha decisión genere el pago de penalidades, sanciones contractuales o indemnización alguna.

Artículo 6°. *Excepciones a la prórroga extraordinaria.* La prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de que trata el artículo 5° del presente Decreto no operará en los siguientes eventos:

1. Sobre los inmuebles declarados en condición de “Inhabitabilidad Total” o “Riesgo Inminente de Colapso” por las autoridades del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, la UNGRD o los inspectores de policía. En estos eventos, la restitución y entrega física del bien se regulará por las normas de evacuación preventiva y la extinción contractual por fuerza mayor.

2. Cuando el arrendador requiera la restitución del inmueble para su habitación personal o la de su núcleo familiar en primer grado de consanguinidad o primer grado de afinidad, como consecuencia directa de la pérdida, daño o inhabitabilidad de su vivienda habitual provocada por el sismo del 10 de agosto de 2026.

Parágrafo. Para los efectos del numeral 2 de este artículo, no será aplicada la exigencia de preaviso de tres (3) meses y la constitución previa de cauciones o pólizas reguladas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003. En su lugar, el arrendador deberá notificar por escrito al arrendatario con una antelación no menor a treinta (30) días calendario a la fecha solicitada para la restitución del bien, adjuntando la acreditación de la afectación o inhabitabilidad de su vivienda habitual.

Artículo 7. Estipulación especial sobre acuerdos de pago de cánones de arrendamiento. En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto número 1261 de 2026, adicionado por el Decreto número 1348 de 2026, las partes en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana y comerciales, ubicados en los municipios afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026, deberán procurar acuerdos directos sobre el pago de los cánones de arrendamiento que se causen durante el periodo de la emergencia. Dichos acuerdos podrán incluir esquemas de pago diferido, periodos de gracia o descuentos sobre el valor del canon.

A falta de acuerdo directo entre las partes celebrado dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la finalización de la emergencia, y siempre que el arrendatario remita al arrendador declaración juramentada de su condición de vulnerabilidad generada como consecuencia de la emergencia declarada mediante el Decreto número 1261 de 2026, adicionado por el Decreto número 1348 de 2026, el pago de los cánones aplazados se dividirá automáticamente en cuotas partes iguales diferidas durante los seis (6) meses subsiguientes, salvo que el arrendatario opte por un término inferior.

Los acuerdos de pago celebrados entre las partes deberán constar en documento suscrito bajo las mismas solemnidades del contrato de arrendamiento, y prestarán mérito ejecutivo.

Parágrafo. El pago diferido de los cánones de que trata el presente artículo podrá dar lugar a intereses de mora, sin que este concepto pueda superar el valor correspondiente al Interés Bancario Corriente sobre los cánones de arrendamiento adeudados.

Artículo 8°. *Medidas extraordinarias contra la especulación en la oferta.* En el marco de la emergencia declarada mediante el Decreto número 1261 de 2026, adicionado por el Decreto número 1348 de 2026, durante el término de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, en los municipios afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026, las ofertas y contratos de arrendamiento sobre inmuebles habitacionales que se suscriban, respecto de bienes que contaren con antecedente contractual ejecutado antes del sismo, no podrá superar en ningún caso el valor cobrado por el último contrato ejecutado sobre el mismo inmueble antes del sismo, incrementado únicamente hasta en la variación del IPC del año anterior. Tratándose de inmuebles habitacionales que se arrienden por primera vez, o que carezcan de antecedente

contractual verificable, la fijación del canon se sujetará a los límites generales previstos en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003.

En los nuevos contratos sobre inmuebles de destinación comercial, la fijación del canon de arrendamiento no podrá superar el incremento del IPC respecto del último canon cobrado antes del sismo o, en su defecto, deberá sustentarse en un avalúo comercial o técnico que certifique la renta justa de mercado, impidiendo el cobro de sobreprecios derivados de la escasez por la emergencia. Tratándose de inmuebles comerciales que se arrienden por primera vez, el canon se pactará conforme a las reglas ordinarias del Código de Comercio y la oferta justa de mercado, prohibiéndose expresamente el cobro de sobreprecios o primas derivadas de la situación de escasez ocasionada por la emergencia.

Artículo 9°. *Deber de transparencia en la oferta pública de arrendamiento y obligaciones de portales digitales e intermediarios.* Durante el término de vigencia de la medida establecida en el artículo 8 de este Decreto, en los municipios afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026, toda oferta pública de arrendamiento de inmuebles habitacionales o no residenciales –efectuada a través de agencias inmobiliarias, intermediarios o portales digitales de comercio electrónico– deberá incorporar una declaración del arrendador u oferente en la que confirme el cumplimiento de los topes legales, y estar respaldada por alguno de los siguientes soportes admisibles:

1. Certificado o boletín de avalúo catastral oficial vigente emitido por la autoridad catastral competente.
2. Avalúo comercial.
3. Copia del último contrato de arrendamiento ejecutado sobre el mismo bien antes del 10 de agosto de 2026, cuando este aplique.

La veracidad de la información y la conformidad del canon de arrendamiento ofertado serán de responsabilidad exclusiva del oferente o arrendador.

Parágrafo. La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) investigará y sancionará el incumplimiento de los deberes de información y comercio electrónico por parte de las plataformas y portales digitales conforme con la Ley 1480 de 2011. Las Alcaldías Municipales y Distritales ejercerán las funciones de inspección, vigilancia y control sobre la actividad inmobiliaria de arrendamiento de conformidad con la Ley 820 de 2003 y las reglamentaciones locales vigentes.

TÍTULO II.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 10. *Fondo de imprevistos.* Durante el periodo comprendido entre la fecha de entrada en vigor del presente decreto y los dos (2) años siguientes, en los municipios afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026, las administraciones de las propiedades horizontales podrán utilizar los recursos disponibles en el Fondo de Imprevistos para financiar gastos habituales de operación de la copropiedad y todos aquellos directamente relacionados con la reparación, rehabilitación, reforzamiento o reconstrucción de la edificación. Dentro de estos gastos elegibles se encuentran las obras de reparación, rehabilitación, reforzamiento o reconstrucción de bienes comunes, así como sus estudios, diagnósticos y diseños; la remoción de escombros; y los demás gastos indispensables para reclamar y hacer efectivas pólizas de seguro.

Para tal fin, se requerirá únicamente la aprobación previa del consejo de administración. Si en la copropiedad no existiere consejo de administración, el administrador solo podrá realizar erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos que no superen el cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos existentes en la fecha en que se haga uso de esta atribución por primera vez. Para disponer de un porcentaje superior, o por segunda vez y en adelante, se requerirá autorización de la asamblea general de propietarios, salvo cuando resulte indispensable para conjurar un riesgo cierto e inmediato para la vida, seguridad o estabilidad del inmueble.

Parágrafo 1°. El administrador deberá rendir un informe en la primera asamblea general de propietarios que se adelante después de ejercida la atribución, con cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el presente decreto. A su vez, deberá rendir informe de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiere.

Parágrafo 2°. En el caso de las copropiedades que no cuentan con consejo de administración, y en el evento en que sea estrictamente necesario usar más del cincuenta por ciento (50%) del Fondo de Imprevistos, el administrador deberá convocar a la asamblea general de propietarios no presencial de que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y obtener su aprobación.

Artículo 11. *Cuotas de administración.* Durante el periodo comprendido entre la fecha de entrada en vigor del presente decreto y los dos (2) años siguientes, en los municipios afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026, la asamblea general de propietarios podrá establecer planes especiales de pago de las expensas extraordinarias requeridas para la rehabilitación, reparación, reforzamiento o reconstrucción, siempre que se garantice su sostenibilidad financiera.

Adicionalmente, el pago de las cuotas ordinarias de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento del mes en que se causó la respectiva cuota, sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

Artículo 12. *Reuniones de las asambleas generales de propietarios.* Durante el periodo comprendido entre la fecha de entrada en vigor del presente decreto y los dos (2) años siguientes, en los municipios afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026, las asambleas generales de propietarios podrán deliberar y decidir de manera presencial, virtual o mixta, mediante cualquier medio tecnológico que permita identificar a los participantes, garantizar la deliberación de manera sincrónica, verificar los coeficientes de copropiedad representados y dejar evidencia del voto.

Las reuniones que tengan por objeto adoptar decisiones relacionadas con la rehabilitación, reparación, reforzamiento o reconstrucción no estarán sujetas a las restricciones previstas en el parágrafo del artículo 46 y en el artículo 44 de la Ley 675 de 2001.

Lo dispuesto en el presente artículo no modifica los quóruns ni las mayorías ordinarias o calificadas previstas en la Ley 675 de 2001 para la adopción de las respectivas decisiones.

Artículo 13. *Vigencia.* El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el *Diario Oficial*.

Las medidas establecidas en el Título I tendrán vigencia por el término de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto.

Por otro lado, las medidas establecidas en el Título II tendrán vigencia por el término de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto.

Publíquese y cúmplase.
Dado a 17 de septiembre de 2026.

ABELARDO DE LA ESPRIELLA

El Ministro del Interior,

Rodrigo Lara Restrepo.

El Ministro de Relaciones Exteriores,

Ómar 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.

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,

Iva Myriam Hoyos.

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.

La Ministra de Ciencia, Tecnología e Innovación,

Claudia Patricia Benavides Salazar.

MINISTERIO DE TRANSPORTE

DECRETOS

DECRETO NÚMERO 1424 DE 2026

(septiembre 17)

por el cual se adoptan medidas extraordinarias del sector Transporte en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por grave calamidad pública en parte del territorio nacional declarado mediante el Decreto número 1261 de 2026, modificado por el Decreto número 1348 de 2026.

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 número 1261 de 2026, modificado por el Decreto número 1348 de 2026 y

CONSIDERANDO:

Que, en desarrollo del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto número 1261 de 2026, modificado por el Decreto número 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, puntualmente, la firma de todos los ministros y la delimitación del ámbito territorial; y, por otro lado, la verificación de los requisitos materiales en 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 fue firmado 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 Sentencia C-161 de 2024 la Corte Constitucional declaró inexecutable 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 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 número 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 número 1261 del 19 de agosto de 2026, modificado por el Decreto número 1348 del 31 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, Norte de Santander, Bolívar, Nariño, Sucre, Santander y Caquetá.

Que el artículo 1° del Decreto número 1261 de 2026, modificado por el Decreto número 1348 del 31 de agosto de 2026, comprende los municipios incluidos en el Reporte Situacional número 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 número 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 número 1261 de 2026.

Que, en consecuencia, la delimitación territorial de este decreto comprende los departamentos y municipios en los términos del mencionado artículo 1°, incluidos 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, así como a las personas natural s 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.

Que el Reporte Situacional número 47 de la Sala de Crisis de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, con corte al 24 de agosto de 2026 a las 18:30, sustituyó el Reporte Situacional número 36 invocado en el artículo 1° del Decreto número 1261 de 2026; que en este reporte la Unidad retiró al departamento de Putumayo por haber establecido que las afectaciones allí reportadas no eran atribuibles al sismo, e incorporó información de los departamentos de Santander y Caquetá; y que, en consecuencia, la aplicación de las medidas de este decreto se determina por municipio con acreditación concreta de la afectación, sin que la mención de un departamento en el decreto declaratorio produzca por sí sola la aplicación de las medidas a todos sus municipios.

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.