

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Decreto 1448 del 28 septiembre de 2026.

[Descargar documento](#)

Pág. 2

Delimitación de rondas hídricas por tramos priorizados.

Concepto Jurídico No. 13002026E2012369 del 10 de abril de 2026. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

[Descargar documento](#)

Pág. 4

Gobierno nacional habilita recursos de las Cajas de Compensación Familiar para la reconstrucción.

Comunicado de prensa 30 septiembre de 2026. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Descargar documento](#)

Pág. 5

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Ampliación automática de licencias urbanísticas y medidas para edificaciones afectadas por el sismo.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. DECRETO 1448 DEL 28 SEPTIEMBRE DE 2026. (DESCARGAR DOCUMENTO).

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto 1448 de 2026, mediante el cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las licencias urbanísticas. En este marco, el Gobierno Nacional estableció la ampliación automática por doce (12) meses de las licencias urbanísticas, sus prórrogas, revalidaciones y las prórrogas de estas últimas que se encontraran vigentes al 10 de agosto de 2026, en los departamentos de Antioquia, Bolívar, Caldas, Caquetá, Cauca, Chocó, Cundinamarca, Huila, Nariño, Norte de Santander, Quindío, Risaralda, Santander, Sucre, Tolima y Valle del Cauca.

Esta ampliación opera sin necesidad de trámites adicionales y no impide que los titulares puedan obtener las prórrogas o revalidaciones que resulten procedentes de conformidad con la normativa vigente. Así pues, las principales modificaciones en materia de licencias de construcción.

1. Reforzamiento estructural

En relación con la modalidad de reforzamiento estructural, se elimina la condición que exigía que las edificaciones construidas sin licencia hubieran sido concluidas, como mínimo, cinco (5) años antes de la solicitud.

La nueva disposición se centra en la verificación de que la solicitud sea presentada en debida forma y en el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 400 de 1997 y en las normas de sismorresistencia aplicables. Asimismo, se precisa que la expedición de esta licencia no implica el reconocimiento urbanístico de la edificación. Adicionalmente, se establecen res-

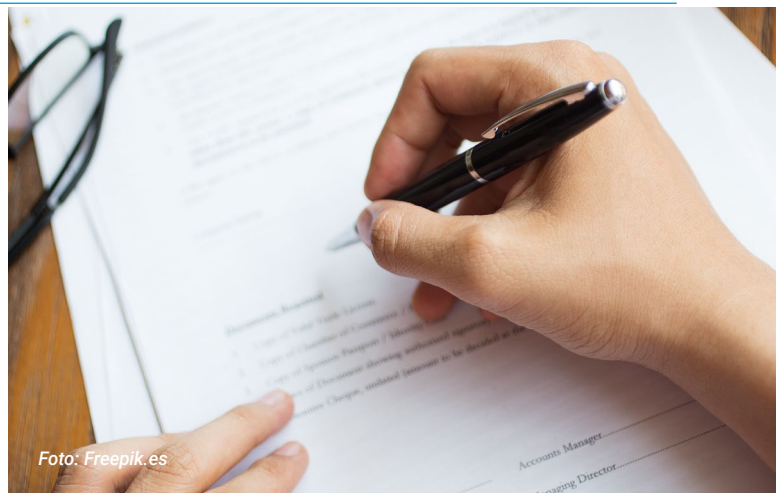


Foto: Freepik.es

tricciones para la aplicación de esta modalidad en suelos de protección ambiental y en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable.

2. Demolición

Respecto de la licencia en la modalidad de demolición, se incorpora una nueva excepción para las zonas declaradas en situación de desastre o calamidad pública, en las cuales no se requerirá esta licencia cuando medie la orden prevista en los artículos 77 y 78 de la Ley 1523 de 2012.

Lo anterior se establece sin perjuicio del acompañamiento y la planificación por parte de los profesionales pertinentes, así como de la adopción de las medidas de seguridad necesarias con anterioridad a la ejecución de las obras.

3. Reconstrucción

La modalidad de reconstrucción se limita a edificaciones que contaban con licencia urbanística o acto de reconocimiento y que hayan sido afectadas por un siniestro. La reconstrucción deberá realizarse en las condiciones aprobadas originalmente; sin embargo, deberá cumplir con las normas de sismorresistencia vigentes al momento de la presentación de la solicitud, sin perjuicio de las disposiciones aplicables a los bienes de interés cultural.

A esta modalidad le resultan aplicables las mismas

restricciones previstas para el reforzamiento estructural, particularmente en materia de suelos de protección ambiental y zonas de alto riesgo no mitigable, así como la exigencia de estudios cuando se trate de zonas de riesgo medio o alto.

En materia de propiedad horizontal, se establece que no será necesario presentar el acta de la asamblea general de propietarios para las solicitudes de licencia de reforzamiento estructural de edificios o conjuntos afectados por el sismo del 10 de agosto de 2026.

La solicitud podrá ser presentada por el representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal, quien deberá acreditar su calidad y aportar una declaración suscrita en la que manifieste que la actuación corresponde al reforzamiento estructural del edificio o conjunto afectado.

Para las solicitudes de licencia en modalidad de reconstrucción de edificaciones colapsadas o afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026, se establecen reglas especiales. En estos casos:

- Se permite tomar como base los planos y demás documentos que reposen en la licencia urbanística o acto de reconocimiento previamente expedido.
- Únicamente deberá aportarse la documentación técnica adicional que resulte necesaria para acreditar el cumplimiento de las normas de sismorresistencia vigentes al momento de la radicación de la solicitud.

Finalmente, el Decreto 1448 de 2026 rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA:

Delimitación de rondas hídricas por tramos priorizados.

CONCEPTO JURÍDICO NO. 13002026E2012369 DEL 10 DE ABRIL DE 2026. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE. (DESCARGAR DOCUMENTO).

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, mediante concepto jurídico, se pronunció sobre la viabilidad de acotar rondas hídricas de manera parcial o por sectores priorizados. En este sentido, el Ministerio señaló que esta facultad es jurídicamente viable y técnicamente procedente, en virtud del principio de gradualidad y la potestad de priorización previstos en el Decreto 2245 de 2017 y la Resolución 957 de 2018, que permiten a la autoridad ambiental avanzar de forma paulatina según su capacidad institucional y financiera, sin obligación de delimitar en un solo acto la totalidad de la cuenca.

No obstante, precisó que esta gradualidad se refiere únicamente al orden cronológico de intervención de los tramos, y no autoriza fragmentar los componentes de la ronda hídrica. Por ello, el tramo seleccionado debe acotarse de forma integral, delimitando de manera simultánea e inseparable la faja paralela de hasta treinta metros y el área de protección o conservación aferente, pues el Decreto 1076 de 2015 define ambos elementos como inescindibles para un mismo tramo. Adicionalmente, indicó que el acto administrativo debe estar debidamente motivado mediante un análisis multicriterio que considere la realidad biofísica, los riesgos y las presiones antrópicas del sector, y sus resultados deben incorporarse posteriormente en los instrumentos de ordenación de cuencas y de ordenamiento territorial, con el fin de garantizar su validez y oponibilidad frente a terceros.



SABÍAS QUE...

Gobierno nacional habilita recursos de las Cajas de Compensación Familiar para la reconstrucción.

COMUNICADO DE PRENSA 30 SEPTIEMBRE DE 2026. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. ([DESCARGAR DOCUMENTO](#)).

El Gobierno Nacional habilitó recursos superiores a \$350 mil millones de las Cajas de Compensación Familiar para apoyar la reconstrucción de las zonas afectadas por el terremoto del 10 de agosto de 2026. Hasta finalizar 2028, las Cajas deberán destinar entre el 7,5 % y el 10 % de los recursos mensuales del FOVIS a subsidios de arrendamiento temporal, mejoramiento y adquisición de vivienda nueva para hogares damnificados, tanto urbanos como rurales, incluidos en el Registro Único de Damnificados. La medida permite, además, articular recursos de las Cajas, gobernaciones, municipios y otras entidades, con posibilidad de financiar hasta el 100 % de la solución de vivienda, y habilita el acceso a un nuevo subsidio para hogares que hubieran recibido uno antes del sismo y cuya vivienda haya resultado afectada.



Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Jurídico”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no sume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se hayan establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

Coordinación de Estudios Jurídicos:

Lizeth Díaz Torres

Investigadores Jurídicos:

Natalia Vanessa García

Estefanía Arroyave

Paula Andrea Quecan

Prácticante Jurídica

Laura Sanabria

Diagramación:

Juan Goyeneche

