



Construyendo MÁS+

Boletín Jurídico

Decreto 0215 de 2026:

Medidas excepcionales en vivienda, hábitat y ordenamiento territorial en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado con ocasión del frente frío



En el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 0150 de 2026, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 0215 del 05 de marzo de 2026, por medio del cual adoptó medidas legislativas, excepcionales, y transitorias orientadas a atender las afectaciones ocasionadas por el frente frío que impactó a 8 departamentos del país (Córdoba, Antioquia, La Guajira, Sucre, Bolívar, Cesar, Magdalena y Chocó), en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial.

A continuación, se presentan las principales medidas adoptadas por la norma:

1. COORDINACIÓN Y CONCURRENCIA INSTITUCIONAL

Se define un esquema de coordinación, concurrencia y subsidiariedad entre Na-

ción y entidades territoriales conforme las siguientes reglas:

- Los municipios y distritos i) identificarán zonas afectadas, ii) determinarán la necesidad de reubicación, iii) adoptarán decisiones urbanísticas, y iv) liderarán actuaciones territoriales que garanticen condiciones de habitabilidad.
- El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -MVCT-:
 - ✓ Diseñará e implementará programas/proyectos de adquisición de vivienda nueva o usada, construcción en sitio propio, autogestión, mejoramiento de vivienda o apoyo para arrendamiento de vivienda, reasentamiento, reconstrucción y provisión de infraestructura básica.
 - ✓ Podrá articular acciones y recursos con otros sectores administrativos

del Gobierno nacional y con las entidades territoriales para apoyar la formulación y ejecución de proyectos productivos y/o la provisión de equipamientos vinculados a las soluciones habitacionales rurales.

- ✓ Entrega kits de materiales para autogestión y mejoramiento de vivienda,
- ✓ Apoyo financiero para arrendamiento de vivienda,
- ✓ Intervención directa y concurrente en el territorio (incluso en ausencia de convenios)
- Fonvivienda ejecutará y/o transferirá los recursos para la asignación de subsidios y adquisición de suelo; financiará o cofinanciará las intervenciones requeridas.
- La UNGRD coordinará acciones de gestión del riesgo, recuperación y reconstrucción.

2. RÉGIMEN ESPECIAL DE RESPUESTA HABITACIONAL

- Participación prioritaria como gestores y ejecutores de las intervenciones a las organizaciones sociales y comunitarias, organizaciones populares de vivienda, consejos comunitarios, cabildos indígenas y demás formas organizativas de economía popular.
- Exención de licencias urbanísticas para desarrollar viviendas en el

marco de programas del Gobierno Nacional o entidades territoriales. MVCT establecerá las condiciones para autorizar la ejecución de estas intervenciones y verificación de las normas técnicas de construcción; las autorizaciones deberán estar conformes al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio.

3. MEDIDAS EN MATERIA DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA:

- No se aplicarán los requisitos ordinarios de postulación, titulación, ahorro o focalización previstos en la normativa vigente. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda quedan facultados para flexibilizar y establecer mediante acto administrativo los requisitos mínimos y documentos necesarios para la asignación de subsidios, tomando como base la identificación en los censos oficiales.
- MVCT tiene facultad para fijar montos y las cuantías de las intervenciones en todas las modalidades autorizadas en el decreto (programas y proyectos de vivienda, mejoramiento, reasentamiento, reconstrucción y provisión de infraestructura básica, arrendamiento). Puede establecer valores excepcionales y diferenciales según las condiciones particulares del territorio.
- MVCT y Fonvivienda podrán expedir actos administrativos de trámite

preferente y expedito, mediante los cuales se establecerán los procedimientos para la asignación de los subsidios.

- Los beneficiarios serán identificados con base en los censos municipales o en el Registro Único de Damnificados de la UNGRD, correspondiente a las personas afectadas por el frente frío de 2026.

4. HABILITACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO- AJUSTE EXCEPCIONAL POT

Se faculta a los alcaldes para adelantar un ajuste excepcional a los POT que incluya las siguientes acciones:

- Incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, rural suburbano o de expansión urbana que sean requeridos para la atención, el asentamiento o la ubicación temporal o definitiva de los damnificados. Los predios así incorporados quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria previsto en la Ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de Plan Parcial ni de otro instrumento de planificación. Se debe incluir la clasificación de usos y aprovechamiento y las demás normas pertinentes para el desarrollo del suelo.
- Ajustar los usos del suelo o las normas urbanísticas de áreas específicas del suelo rural o urbano que resulten necesarias para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos. Para el desarrollo de estos proyectos, no se requerirá la formulación de un Plan Parcial, en caso de que en el suelo en que se pretendan ejecutar no disponga de uno vigente.
- Modificar la delimitación de las áreas de los centros poblados, con el objeto de permitir el asentamiento de población afectada.
- Para efectos de adelantar las anteriores acciones, el predio o los predios deberán contar con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios o esquemas diferenciales, conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito y no podrán estar ubicados en zonas de riesgo no mitigable o amenaza alta, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, ni podrán estar ubicados o colindar con predios que correspondan a suelo de protección ambiental o a determinantes ambientales.
- No obstante, podrá realizarse la incorporación o habilitación, en caso de que el alcalde presente estudios de detalle o estudios adicionales desarrollados por la autoridad ambiental que determinen que el riesgo existente es bajo o mitigables. En los casos de colindancia, la autoridad ambiental podrá determinar las condiciones ambientales para la incorporación del



suelo, sin que se requiera concertación ambiental.

- Flexibilizar requisitos del POT asociados a la norma urbanística o a trámites de aprobación de programas y proyectos.
- No se requerirá Plan Parcial, ni ningún instrumento de planificación intermedia, para el desarrollo de los predios de propiedad pública que se destinen a proyectos de vivienda o de infraestructura de servicios públicos. Estos predios deberán contar con disponibilidad inmediata de servicios públicos.
- Para el trámite del ajuste excepcional no se deberá dar aplicación a las instancias de concertación y consulta de que tratan los artículos 23 y 24 de la Ley 388 de 1997: en materia ambiental, ni con la con la Junta Metropolitana (para el caso de POT de municipios que formen parte de áreas metropolitanas), ni se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, ni se dará aplicación a los instrumentos de consulta y participación democrática, ni se deberá adelantar cabildo abierto.
- El alcalde deberá presentar el proyecto junto con los estudios, carto-



grafía y justificación al Concejo Municipal, el cual cuenta con un plazo máximo de quince (15) días para pronunciarse. Si no lo hace o la negativa no está debidamente sustentada en razones técnicas o jurídicas, el alcalde podrá adoptar el ajuste al POT mediante decreto.

- Todo ajuste propuesto por el Concejo Municipal al proyecto de Acuerdo deberá sustentarse en motivos fundados y contar con la aceptación del alcalde.

5. PROYECTOS DE REASENTAMIENTO COLECTIVO DEL HÁBITAT

Se autoriza al MVCT a estructurar, implementar y ejecutar proyectos de reasentamiento colectivo del hábitat, con el propósito de atender a la población afectada y prevenir daños que se puedan presentar.

Estos proyectos deberán ser estructurados en coordinación con los municipios y distritos y podrán comprender integralmente la habilitación o adecuación de suelo, obras de urbanismo, la provisión de soluciones habitacionales, la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y la dotación de equipamientos públicos, todo con sujeción a los POT.

La determinación de las áreas objeto de reasentamiento y la adopción de las decisiones urbanísticas será competencia de los municipios y distritos en coordinación con el MVCT.

Fonvivienda podrá financiar o cofinanciar estos proyectos y adquirir suelos a cualquier título para su desarrollo.

Para efectos de adelantar su adquisición, se declaran de urgencia, utilidad pública e interés social los suelos que se delimiten para ejecutar Proyecto de Reasentamiento Colectivo del Hábitat.

6. FACULTADES EXCEPCIONALES PARA VIVIENDA RURAL Y HÁBITAT DIFERENCIAL

Se autoriza a los alcaldes de los municipios sobre los que recae la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica a expedir actos administrativos particulares que autoricen el mejoramiento, adecuación, construcción y/o ampliación de viviendas rurales, acordes a la forma de vida de los campesinos, sin que se requiera licencia urbanística ni acto de reconocimiento de edificaciones, siempre que los beneficiarios correspondan a población vulnerable afectada por la crisis.

Se permite el uso de técnicas constructivas o materiales no previstos en la Ley 400 de 1997, siempre que se garantice la seguridad de los habitantes y la estabilidad de las edificaciones.

Una vez ejecutada la construcción, el titular de la obra solicitará al alcalde, o este de oficio adelantará la verificación

de cumplimiento de las normas urbanísticas y técnicas que garanticen la integridad física de la vivienda.

7. VIGENCIA Y TRANSITORIEDAD

- El decreto rige desde su publicación.
- Las medidas excepcionales para la estructuración, priorización, financiación asignación, e implementación de los programas y proyectos podrán ejercerse durante el término de la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica y se extenderán hasta por un (1) año adicional.
- Las facultades relacionadas con los Proyectos de reasentamiento colectivo del hábitat podrán ejercerse durante el término de la vigencia de la declaratoria de emergencia y hasta por tres años adicionales.
- Las facultades relacionadas con el ajuste excepcional de los POT podrán ser ejercidas durante el término de la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica y se extenderán hasta por un (1) año adicional.

No obstante, podrán ser ejercidas hasta por dos (2) años adicionales a la duración del Estado de Emergencia, en caso de que resulte necesario para desarrollar los proyectos de reasentamiento colectivo del hábitat.



| 8. CONTROL

- El Decreto debe ser enviado a la Corte Constitucional al día siguiente (06 de marzo/26) de su expedición (05 de marzo/26) para que aquella decida sobre su constitucionalidad.
- Durante el año siguiente a la declaratoria de la emergencia, el Congre-

so, podrá derogar, modificar o adicionar los decretos expedidos en el marco de la emergencia, en aquellas materias que ordinariamente son de iniciativa del Gobierno.

- En cualquier momento, el Congreso en relación con aquellas materias que son de iniciativa, podrá ejercer dichas atribuciones en todo tiempo.



Construyendo MÁS+

www.camacol.co