

Bogotá D. C., agosto de 2026

Señor

SECRETARIO GENERAL

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Congreso de la República

E. S. D.

Asunto: Radicación Proyecto de Ley “LEY DE COSTO CERO PARA LA RECONSTRUCCIÓN” “Por medio de la cual se adoptan medidas especiales para financiar los costos de licenciamiento urbanístico y demás trámites técnicos y administrativos requeridos para la recuperación de edificaciones afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026 en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda y Caldas, y se dictan otras disposiciones”.

Respetado señor Secretario:

En nuestra condición de miembros del Congreso de la República y en ejercicio de la facultad de iniciativa legislativa consagrada en los artículos 150 y 154 de la Constitución Política y el artículo 140 de la Ley 5ª de 1992, respetuosamente nos permitimos radicar el presente proyecto de ley, cuyo propósito es eliminar las barreras económicas asociadas al cumplimiento de los requisitos urbanísticos, administrativos y técnicos indispensables para la reparación, adecuación, reforzamiento o reconstrucción de las edificaciones afectadas por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda y Caldas.



Carrera 7 No. 8 - 68
oficina 343B - 344B
Bogotá D.C., Colombia

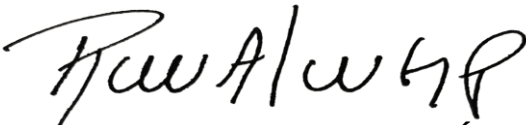
#LaCurul
DeLaGente



ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com

En consecuencia, solicitamos que se adelante el trámite correspondiente para su numeración, publicación y reparto a la Comisión Constitucional Permanente competente.

Cordialmente,

Ana Erazo ANA LEIDY ERAZO RUIZ Representante Cámara por Valle del Cauca Pacto Histórico	 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico



Carrera 7 No. 8 - 68
oficina 343B - 344B
Bogotá D.C., Colombia

#LaCurul
DeLaGente



ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com

PROYECTO DE LEY “LEY DE COSTO CERO PARA LA RECONSTRUCCIÓN”
No. ____ DE 2026 CÁMARA

“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS ESPECIALES PARA FINANCIAR LOS COSTOS DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO Y DEMÁS TRÁMITES TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS REQUERIDOS PARA LA RECUPERACIÓN DE EDIFICACIONES AFECTADAS POR EL SISMO DEL 10 DE AGOSTO DE 2026 EN LOS DEPARTAMENTOS DE CHOCÓ, VALLE DEL CAUCA, RISARALDA Y CALDAS, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Exposición de Motivos

El 10 de agosto de 2026, a las 7:34 a. m., el Servicio Geológico Colombiano registró un sismo de magnitud 7,4, localizado en San José del Palmar, departamento del Chocó, con una profundidad aproximada de 103 kilómetros.

El evento produjo afectaciones en diferentes territorios del occidente colombiano, cuya evaluación técnica, económica, habitacional y social continúa desarrollándose por las autoridades competentes.

La magnitud definitiva del daño no puede determinarse responsablemente mientras se encuentra en curso el censo y evaluación de edificaciones. Precisamente por esta razón, la presente iniciativa no establece un número cerrado de beneficiarios, sino que vincula el acceso al beneficio a la identificación técnica de cada inmueble dentro de un Censo Especial.

En el caso del Valle del Cauca, la Gobernación declaró calamidad pública departamental mediante el Decreto No. 1.03.01-1070 del 10 de agosto de 2026 como consecuencia del movimiento sísmico. La recuperación exige no solamente disponer recursos para materiales y obras. También requiere remover los obstáculos económicos que aparecen cuando una persona necesita reparar legalmente una edificación afectada.



Objeto del Proyecto de Ley.

La iniciativa propone una medida concreta: que las personas cuya edificación haya sido oficialmente identificada como afectada por el sismo no tengan que asumir de su bolsillo el costo de los trámites y estudios indispensables que el propio Estado les exige para reconstruir legalmente. El proyecto no elimina las licencias urbanísticas, no elimina la evaluación estructural, no elimina los requisitos de sismorresistencia ni tampoco autoriza construcciones en zonas de riesgo no mitigable.

Lo que elimina es la barrera económica para cumplir esas obligaciones. Licencia sí, seguridad sí, costo para el damnificado, no.

Una persona cuya vivienda, establecimiento comercial o edificación ha sufrido daños por una catástrofe enfrenta simultáneamente dos cargas. La primera es física: debe reparar o reconstruir el inmueble. La segunda es administrativa y técnica: para hacerlo legalmente puede requerir licencia urbanística, expensas de curaduría, estudios estructurales, diseños, documentos, conceptos, certificaciones y demás actuaciones.

En condiciones ordinarias resulta razonable que quien pretende desarrollar una construcción asuma los costos asociados a su proyecto. Pero el propietario que reconstruye después de una catástrofe no está desarrollando voluntariamente una nueva inversión inmobiliaria: está intentando recuperar un inmueble que fue afectado por un hecho extraordinario. Por ello resulta constitucionalmente legítimo establecer un tratamiento especial y temporal.



Marco constitucional, legal y reglamentario en Colombia

La iniciativa encuentra fundamento principalmente en los artículos 1, 2, 13, 51, 58, 79, 95 y 366 de la Constitución Política. El artículo 2 establece como finalidad esencial de las autoridades proteger a todas las personas residentes en Colombia en su vida y bienes. El artículo 13 permite adoptar medidas diferenciadas orientadas a alcanzar la igualdad material. El artículo 51 reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y dispone que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo.

La medida propuesta busca precisamente evitar que una barrera económica creada por los procedimientos administrativos impida que las personas afectadas puedan recuperar una vivienda o edificación en condiciones seguras.

Por su parte, la Ley 1523 de 2012 constituye el eje principal de la política nacional de gestión del riesgo de desastres. El Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres puede financiar medidas destinadas a preparación, respuesta, rehabilitación y reconstrucción y está facultado para crear subcuentas para los distintos procesos de la gestión del riesgo. Por esta razón el proyecto no propone crear un nuevo fondo, establecimiento público ni entidad administrativa: se utiliza la arquitectura financiera existente.

El Decreto 1077 de 2015 regula las licencias urbanísticas y contiene disposiciones especiales aplicables después de declaratorias de desastre y calamidad pública.

La propuesta complementa ese régimen mediante financiación pública de los costos del procedimiento. La presente iniciativa puede ser presentada por miembros del Congreso en ejercicio de la regla general de iniciativa legislativa establecida en los artículos 150 y 154 de la Constitución y el artículo 140 de la Ley 5ª de 1992.

La jurisprudencia constitucional ha establecido reiteradamente que los congresistas pueden presentar proyectos que generen gasto público. Estas leyes constituyen título jurídico para una eventual apropiación posterior, pero no modifican directamente el



Presupuesto General de la Nación. Por esa razón el proyecto utiliza una cláusula de autorización presupuestal y no incorpora directamente una partida determinada.

El proyecto tampoco concede directamente exenciones sobre impuesto predial, delineación urbana o demás impuestos territoriales. El artículo 294 de la Constitución impide al Congreso conceder mediante ley tratamientos preferenciales respecto de tributos de propiedad territorial. En consecuencia, se reconoce expresamente la competencia de asambleas y concejos para estudiar y adoptar dichos alivios.

Impacto Fiscal

La iniciativa tiene impacto fiscal, en la medida en que establece un título jurídico para financiar con recursos públicos los costos asociados al licenciamiento y los estudios indispensables para la reconstrucción. Sin embargo, al momento de radicación todavía no resulta técnicamente responsable establecer una cifra definitiva. El costo dependerá de variables que justamente deben ser determinadas por el Censo Especial: número de edificaciones afectadas, área de las edificaciones, grado de daño, modalidad de licencia requerida, número de municipios que cuentan con curadores, valor de las expensas, estudios estructurales requeridos y proporción de inmuebles que requieren reconstrucción total o parcial.

En cumplimiento del artículo 7 de la Ley 819 de 2003, durante el trámite deberá precisarse progresivamente el impacto fiscal y las fuentes de financiación. Esta norma exige hacer explícito el impacto fiscal de las iniciativas que ordenen gasto y analizar su compatibilidad con el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

La Corte Constitucional reiteró en 2025 que, tratándose de iniciativas congresionales, corresponde a los autores realizar una consideración mínima y razonable sobre costos y fuentes, mientras que el Ministerio de Hacienda tiene la carga técnica principal para aportar la valoración detallada durante el trámite.



Como fuentes potenciales se identifican al Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, apropiaciones del Presupuesto General de la Nación, recursos sectoriales de vivienda y reconstrucción, cooperación internacional, donaciones y demás fuentes legalmente disponibles.

La iniciativa tampoco crea una nueva entidad, planta de personal ni estructura administrativa independiente, lo que disminuye su impacto fiscal administrativo.

Conflicto de intereses

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019 y las disposiciones correspondientes de la Ley 5ª de 1992, se considera que la discusión y votación del presente proyecto de ley no configura, en principio, un beneficio particular, actual y directo para los congresistas.

La iniciativa establece medidas de carácter general para un universo indeterminado de personas naturales y jurídicas, definido mediante criterios objetivos relacionados con la afectación ocasionada por un desastre natural y la inclusión de sus edificaciones en un censo oficial.

Sin perjuicio de lo anterior, corresponde a cada congresista analizar las circunstancias particulares que puedan configurar un eventual conflicto de interés y manifestarlas oportunamente de conformidad con el ordenamiento vigente.

Ana Erazo ANA LEIDY ERAZO RUIZ Representante Cámara por Valle del	
---	--



Carrera 7 No. 8 - 68
oficina 343B - 344B
Bogotá D.C., Colombia



ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com

Cauca Pacto Histórico	

PROYECTO DE LEY “LEY DE COSTO CERO PARA LA RECONSTRUCCIÓN”
No. ____ DE 2026 CÁMARA

“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS ESPECIALES PARA FINANCIAR LOS COSTOS DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO Y DEMÁS TRÁMITES TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS REQUERIDOS PARA LA RECUPERACIÓN DE EDIFICACIONES AFECTADAS POR EL SISMO DEL 10 DE AGOSTO DE 2026 EN LOS DEPARTAMENTOS DE CHOCÓ, VALLE DEL CAUCA, RISARALDA Y CALDAS, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

El Congreso de Colombia

DECRETA

Artículo 1º. Objeto.

La presente ley tiene por objeto establecer medidas especiales para garantizar la financiación de los costos asociados al licenciamiento urbanístico y a los demás trámites técnicos y administrativos indispensables para la reparación, adecuación, reforzamiento estructural, reconstrucción o reposición de las edificaciones afectadas directamente por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, ubicadas en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda y Caldas.



Carrera 7 No. 8 - 68
oficina 343B - 344B
Bogotá D.C., Colombia



ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com

Las medidas establecidas en esta ley tendrán como finalidad evitar que los costos derivados del cumplimiento de requisitos administrativos y técnicos constituyan una barrera económica para la recuperación de las edificaciones afectadas.

Artículo 2°. Ámbito de aplicación y beneficiarios.

Serán beneficiarios de las disposiciones de la presente ley las personas naturales o jurídicas habilitadas legalmente para solicitar licencias, permisos, reconocimientos o demás actuaciones requeridas respecto de una edificación que:

1. Se encuentra ubicada en alguno de los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda o Caldas.
2. Ha sufrido afectaciones directamente relacionadas con el sismo del 10 de agosto de 2026 o sus réplicas.
3. Ha sido incorporada en el Censo Especial de Edificaciones Afectadas previsto en el artículo siguiente.
4. Requiera licencia urbanística, autorización, estudio técnico u otro procedimiento administrativo indispensable para su reparación, adecuación, reforzamiento estructural, reconstrucción o reposición.

El beneficio será aplicable a edificaciones destinadas a vivienda, comercio, actividades productivas, servicios, salud, educación, cultura, culto, equipamientos comunitarios, infraestructura institucional y demás usos legalmente autorizados.

Parágrafo: No procederán los beneficios cuando la autoridad competente determine que la edificación se encuentra en suelo de riesgo no mitigable o en un área en la cual resulte jurídicamente improcedente su reconstrucción.

Artículo 3°. Censo Especial de Edificaciones Afectadas.



Carrera 7 No. 8 - 68
oficina 343B - 344B
Bogotá D.C., Colombia



ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com

El Gobierno nacional, a través de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, UNGRD, y en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las gobernaciones y las entidades municipales y distritales competentes, consolidará un Censo Especial de Edificaciones Afectadas por el Sismo del 10 de agosto de 2026.

Para la consolidación del Censo se utilizarán prioritariamente los inventarios, evaluaciones de daños, diagnósticos de habitabilidad y demás instrumentos elaborados en el marco del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

El Censo deberá contener, como mínimo:

1. Ubicación e identificación del inmueble.
2. Identificación catastral, cuando exista.
3. Uso de la edificación.
4. Nivel de afectación.
5. Condición de habitabilidad.
6. Intervención técnicamente requerida.
7. Necesidad de licencia urbanística.
8. Modalidad de licencia requerida.
9. Necesidad de estudios técnicos especiales.
10. Condición de riesgo del terreno.
11. Estado del proceso de recuperación.

Parágrafo 1º. La información deberá actualizarse de manera progresiva mientras avance la evaluación de daños.

Parágrafo 2º. Las personas cuya edificación no haya sido incorporada inicialmente podrán solicitar su evaluación e inclusión mediante el procedimiento simplificado que establezca el Gobierno nacional.



El régimen vigente ya exige inventariar y diagnosticar las edificaciones afectadas después de una declaratoria de desastre o calamidad; por ello este artículo no pretende crear un segundo censo paralelo, sino consolidar nacionalmente esa información para determinar quién recibe el beneficio.

Artículo 4°. Financiación integral de las expensas y costos administrativos.

La Nación financiará hasta el cien por ciento (100 %) de los costos administrativos no tributarios que deban asumir los beneficiarios de la presente ley como consecuencia directa de los procedimientos indispensables para intervenir las edificaciones incluidas en el Censo Especial.

La cobertura comprenderá, según corresponda:

1. Expensas correspondientes al estudio, trámite y expedición de licencias ante curadores urbanos.
2. Tarifas o derechos administrativos cobrados por las autoridades municipales o distritales encargadas de expedir licencias en aquellos territorios donde no opere curador urbano.
3. Modificación, prórroga o revalidación de las licencias cuando resulte necesaria para concluir el proceso de reconstrucción.
4. Actuaciones de reconocimiento de edificaciones, cuando sean jurídicamente procedentes e indispensables para adelantar su intervención.
5. Certificados, copias, conceptos y documentos provenientes de entidades públicas que constituyan requisito obligatorio del procedimiento.
6. Costos notariales y registrales directamente indispensables para viabilizar la intervención del inmueble, en los casos que determine la reglamentación.
7. Demás tarifas administrativas no tributarias que constituyan requisito obligatorio para obtener la autorización correspondiente.



Cuando exista una reducción legal o reglamentaria de las expensas aplicables, la financiación nacional recaerá sobre el valor resultante después de aplicada dicha reducción.

Parágrafo 1º. Los beneficiarios no estarán obligados a anticipar los recursos financiados por la Nación cuando sea posible realizar el pago directamente a la entidad, curador o prestador correspondiente.

Parágrafo 2º. El beneficio no comprenderá multas, sanciones, intereses, obligaciones derivadas de infracciones urbanísticas anteriores al desastre ni costos que hayan sido reconocidos integralmente por una compañía aseguradora.

Esto es particularmente relevante porque el régimen especial vigente ya reduce al 50 % determinadas expensas de curaduría asociadas a adecuación y reconstrucción posterior a una calamidad. La iniciativa busca que la Nación asuma el valor que finalmente corresponda, de modo que el costo para el damnificado sea cero, sin eliminar el trámite.

Artículo 5º. Financiación de estudios y documentos técnicos indispensables.

La Nación podrá financiar hasta el cien por ciento (100 %) de los estudios, diseños y documentos técnicos que constituyan requisito indispensable para obtener las licencias o autorizaciones previstas en esta ley

Podrán financiarse, entre otros:

1. Estudios de vulnerabilidad estructural.
2. Estudios geotécnicos y de suelos.
3. Levantamientos topográficos.
4. Diseños arquitectónicos.
5. Diseños estructurales.
6. Diseños de reforzamiento estructural.
7. Revisión independiente de diseños cuando sea legalmente exigible.



8. Demás estudios técnicos requeridos por la autoridad competente.

El Gobierno nacional podrá promover convenios con universidades, organizaciones profesionales y entidades técnicas idóneas para facilitar la elaboración de dichos estudios.

Parágrafo. La financiación de estudios técnicos no implicará reducción, sustitución o eliminación de las normas colombianas de construcción sismorresistente.

Artículo 6°. Mecanismo de financiación.

Los costos establecidos en los artículos anteriores podrán financiarse con cargo a recursos del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, FNGRD, las apropiaciones que para tal propósito sean incorporadas al Presupuesto General de la Nación, recursos sectoriales legalmente disponibles, cooperación internacional, donaciones y demás fuentes permitidas por el ordenamiento jurídico.

Para garantizar la identificación y trazabilidad de estos recursos, el Gobierno nacional podrá establecer dentro del FNGRD una subcuenta o mecanismo financiero diferenciado destinado a la financiación de licencias, trámites y estudios asociados a la reconstrucción de las edificaciones afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026.

La creación del mecanismo no implicará la constitución de una nueva entidad, personería jurídica ni planta de personal independiente. La Ley 1523 permite expresamente que los recursos del FNGRD se utilicen en rehabilitación y reconstrucción y autoriza al Fondo a crear subcuentas para los diferentes procesos de gestión del riesgo.

Artículo 7°. Pago directo y costo cero para el beneficiario.

El Gobierno nacional reglamentará mecanismos que permitan efectuar directamente el pago de los costos cubiertos por la presente ley a los curadores urbanos, autoridades públicas, prestadores de servicios técnicos o entidades correspondientes.



Se privilegiará el pago directo sobre el mecanismo de reembolso, con el propósito de evitar que las personas afectadas deban disponer previamente de recursos propios para adelantar los procedimientos necesarios para la recuperación de sus edificaciones.

Para cada pago deberá existir trazabilidad entre: edificación censada, beneficiario, trámite requerido, valor reconocido, destinatario del recurso y resultado del procedimiento.

Artículo 8°. Trámite preferente y ventanilla única.

Las solicitudes relacionadas con edificaciones incluidas en el Censo Especial tendrán trámite preferente ante las entidades nacionales, territoriales y curadores urbanos competentes.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en coordinación con la UNGRD y las entidades territoriales, promoverá una Ventanilla Única para la Reconstrucción, física o digital, que facilite de manera integrada:

1. Consulta del Censo Especial.
2. Evaluación de daños.
3. Asistencia técnica.
4. Licenciamiento urbanístico.
5. Acceso a los mecanismos de financiación previstos en esta ley.
6. Seguimiento al estado del trámite.

Las entidades evitarán solicitar documentos que ya reposen en bases oficiales cuando puedan ser consultados mediante mecanismos de interoperabilidad.

Artículo 9°. Seguridad estructural y gestión del riesgo.

Ninguna disposición de la presente ley podrá interpretarse como eliminación o flexibilización de las normas de construcción sismorresistente, seguridad estructural, ordenamiento territorial, protección ambiental o gestión del riesgo aplicables.



Las edificaciones localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable no podrán ser objeto de reconstrucción en el mismo lugar cuando las normas vigentes exijan su reubicación.

El beneficio creado por esta ley consiste en eliminar la barrera económica del trámite, no el control técnico necesario para proteger la vida.

Artículo 10°. Alivios tributarios territoriales complementarios.

Los departamentos, distritos y municipios comprendidos en el ámbito de aplicación de esta ley podrán, dentro de su autonomía constitucional y fiscal, estudiar y adoptar temporalmente alivios o tratamientos tributarios relacionados con las edificaciones afectadas.

Podrán considerarse especialmente medidas sobre el impuesto predial, delineación urbana, impuesto de registro y demás tributos territoriales vinculados al proceso de recuperación.

Parágrafo. El presente artículo no concede directamente exenciones ni tratamientos preferenciales sobre tributos de propiedad territorial. El artículo 294 de la Constitución prohíbe que una ley nacional conceda directamente exenciones respecto de tributos pertenecientes a entidades territoriales.

Artículo 11°. Transparencia y seguimiento.

La UNGRD publicará periódicamente información agregada sobre:

1. Número de edificaciones censadas.
2. Edificaciones que requieren licencia.
3. Trámites financiados.
4. Costos asumidos.
5. Distribución territorial de los recursos.
6. Recursos disponibles, comprometidos y pagados.



7. Estado general del proceso.

La información presupuestal y contractual deberá garantizar publicidad, trazabilidad y control ciudadano, con observancia de las normas de protección de datos personales.

Artículo 12°. Autorización presupuestal.

Autorícese al Gobierno nacional para incorporar en el Presupuesto General de la Nación, de acuerdo con las disponibilidades fiscales, el Marco Fiscal de Mediano Plazo y el Marco de Gasto de Mediano Plazo, las apropiaciones requeridas para financiar las medidas previstas en la presente ley.

Las entidades nacionales competentes podrán utilizar las apropiaciones y mecanismos financieros existentes destinados a la gestión del riesgo, vivienda, rehabilitación y reconstrucción.

La Corte ha reiterado que el Congreso puede expedir leyes que generen gasto y sirvan como título jurídico, mientras corresponde al Gobierno decidir e incorporar posteriormente las apropiaciones en el presupuesto.

Artículo 13°. Reglamentación y vigencia.

El Gobierno nacional reglamentará la presente ley dentro de los sesenta (60) días siguientes a su promulgación.

Los beneficios serán aplicables a las edificaciones incorporadas al Censo Especial durante los cuarenta y ocho (48) meses siguientes a su inclusión, sin perjuicio de que el Gobierno nacional pueda ampliar dicho término cuando persistan procesos de reconstrucción pendientes.

La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.



De los honorables congresistas.

Ana Erazo ANA LEIDY ERAZO RUIZ Representante Cámara por Valle del Cauca Pacto Histórico	



Carrera 7 No. 8 - 68
oficina 343B - 344B
Bogotá D.C., Colombia



ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

ANA
ERAZO
CONGRESISTA



Carrera 7 No. 8 - 68
oficina 343B - 344B
Bogotá D.C., Colombia

**#LaCurul
DeLaGente**



ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com