

Bogotá D. C., 26 agosto de 2026

Señor

SECRETARIO GENERAL
CÁMARA DE REPRESENTANTES

Congreso de la República

E. S. D.

Asunto: Radicación del Proyecto de Ley “Por medio de la cual se establece un régimen especial y temporal de protección a los hogares arrendatarios urbanos y a los ocupantes de inmuebles con destinación comercial y de servicios afectados por el terremoto del 10 de agosto de 2026 en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas y Quindío, se previene la especulación inmobiliaria y se dictan otras disposiciones”

Señor

Secretario General de la Cámara de Representantes

Cordial saludo.

De manera atenta, me permito presentar para radicación el Proyecto de Ley “Por medio de la cual se establece un régimen especial y temporal de protección a los hogares arrendatarios urbanos afectados por el terremoto del 10 de agosto de 2026 en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas y Quindío, se previene la especulación inmobiliaria y se dictan otras disposiciones”.

La iniciativa busca proteger a los hogares arrendatarios urbanos damnificados, prevenir incrementos especulativos en los cánones de arrendamiento, establecer límites temporales, crear mecanismos de información y vigilancia del mercado inmobiliario y fortalecer las facultades de inspección, control y sanción de las autoridades competentes.



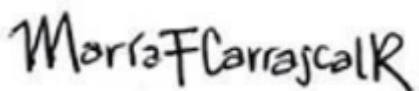
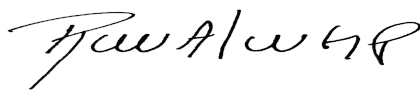
Carrera 7 No. 8 - 68
oficina 343B - 344B
Bogotá D.C., Colombia



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 LEIDY ERAZO RUIZ Representante Cámara por Valle del Cauca Pacto Histórico	 AIDA MARINA QUILCUÉ VIVAS Representante a la Cámara Circunscripción Electoral de Fórmula Vicepresidencial
 MARÍA FERNANDA CARRASCAL ROJAS Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico	 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico
 SANTIAGO OSORIO MARÍN Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas Partido Alianza Verde - Coalición Pacto Histórico	 CRISTIAN KEVIN GÓMEZ PAZ Senador de la República Pacto Histórico



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

#LaCurul
DeLaGente



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



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

**ANA
ERAZO**
CONGRESISTA

CAMILO ALFONSO TORRES PRADA
Representante Cámara Santander
Pacto Histórico

ERICK ADRIÁN VELASCO BURBANO
Representante a la Cámara por Nariño
Pacto Histórico

MARIA DEL MAR PIZARRO GARCÍA
Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

NATALIA MORENO PUIN
Representante a la Cámara por Cundinamarca
Pacto Histórico

MARTÍN ALONSO CAICEDO CARABALÍ
Senador de la República
Pacto Histórico

LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES
Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

Miguel Angel Rubio Bravo
Representante a la Cámara por el
Putumayo

CARLOS MARIO CALVO LARGO
Representante a la Cámara
Circunscripción especial indígena
Movimiento Unidad en Minga por
Colombia



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

#LaCurul
DeLaGente



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



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

**ANA
ERAZO**
CONGRESISTA

Pacto Histórico

LUZ MIRYAN MONCAYO
Representante Cámara Cauca
Pacto Histórico

JOSÉ LUÍS BOHÓRQUEZ LÓPEZ
Representante Cámara - Boyacá
Pacto Histórico

PROYECTO DE LEY NÚMERO DE 2026 CÁMARA

“Por medio de la cual se establece un régimen especial y temporal de protección a los hogares y locales comerciales arrendatarios urbanos afectados por el terremoto del 10 de agosto de 2026 en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas y Quindío, se previene la especulación inmobiliaria y se dictan otras disposiciones”

LEY CONTRA LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA POSDESASTRE.

Exposición de Motivos

El proyecto de Ley contra la Especulación Inmobiliaria Posdesastre tiene como objetivo establecer un régimen especial, temporal y de aplicación directa para prevenir la especulación en los arrendamientos de vivienda urbana y de locales comerciales, y proteger a los hogares arrendatarios y al sector productivo afectados por el terremoto del



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

**#LaCurul
DeLaGente**



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

10 de agosto de 2026 en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas y Quindío.

Los desastres no afectan de la misma manera a propietarios y arrendatarios. Quien vive en arriendo puede perder de un día para otro el uso de su vivienda, los pagos anticipados y la estabilidad contractual, y al mismo tiempo verse obligado a competir por una oferta reducida de alojamientos. Esa combinación crea un riesgo concreto de doble afectación: cobros asociados al inmueble evacuado y precios extraordinarios en la búsqueda de una vivienda sustituta.

La iniciativa responde a este evento regional concreto. No regula permanentemente el mercado nacional ni congela todos los cánones. Establece una intervención excepcional, urbana, temporal y verificable en los cinco departamentos señalados para impedir que la reconstrucción se convierta en una oportunidad de abuso económico contra quienes perdieron su lugar de residencia.

De igual manera, el tejido comercial y empresarial, compuesto en su mayoría por micro, pequeñas y medianas empresas, sufre un embate directo. La destrucción de locales comerciales o la evacuación de zonas de comercio presiona a los empresarios a buscar reubicación inmediata para evitar la quiebra y proteger el empleo. Esta demanda urgente sobre los espacios comerciales disponibles en zonas no afectadas genera una inevitable especulación en el valor del metro cuadrado comercial, haciendo imperativo que la intervención del Estado cubra también a los ocupantes de inmuebles con destinación comercial y de servicios.

El proyecto contiene un especial enfoque diferencial entre lo urbano y lo rural, siendo el primero el objetivo principal de la ley. El mercado de arrendamiento en las cabeceras y ciudades opera con densidad, intermediación, propiedad horizontal, alta movilidad y transmisión rápida de precios entre barrios. La pérdida simultánea de unidades en un sector puede desplazar la demanda hacia todo el perímetro urbano. En las áreas rurales, en cambio, la vivienda suele estar vinculada a relaciones productivas, dispersión



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

#LaCurul
DeLaGente



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

geográfica, informalidad predial y formas de tenencia que exigen instrumentos distintos. Por ello, esta ley se concentra en el suelo urbano y preserva las rutas generales de asistencia rural.

La delimitación no modifica los planes de ordenamiento. Toma como dato objetivo el suelo urbano ya clasificado en el instrumento vigente antes del terremoto, conforme a los artículos 30 y 31 de la Ley 388 de 1997. De esta manera, el legislador fija el ámbito de una regulación contractual y económica sin reemplazar la competencia municipal para decidir usos y clasificación del suelo.

Objeto del Proyecto de Ley.

El proyecto de Ley contra la Especulación Inmobiliaria Posdesastre tiene como objetivo establecer un régimen especial, temporal y de aplicación directa para prevenir la especulación en los arrendamientos de vivienda urbana y proteger a los hogares arrendatarios afectados por el terremoto del 10 de agosto de 2026 en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas y Quindío.

La iniciativa parte del hecho de que cuando un desastre deja viviendas inhabitables o destruye parcialmente la infraestructura urbana, numerosas familias deben abandonar de manera inmediata los inmuebles en los que residían y buscar una nueva vivienda en un mercado con menor oferta y mayor demanda. Esta situación puede provocar incrementos injustificados en los cánones, cobros obligatorios encubiertos, exigencias abusivas para acceder a un inmueble y presiones de los propietarios de las viviendas afectadas para continuar cobrando arrendamientos, imponer penalidades o negar la terminación de contratos que ya no pueden ejecutarse por falta de habitabilidad.

El proyecto busca evitar que la necesidad urgente de las familias damnificadas sea utilizada como una oportunidad de negocio o enriquecimiento injustificado. Para ello, establece un límite extraordinario del cinco por ciento sobre el canon de referencia anterior al desastre, impide que dicho incremento se acumule con otros cobros



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

#LaCurul
DeLaGente



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

obligatorios y ordena que los valores de referencia se determinen a partir de contratos, ofertas y condiciones verificables existentes antes del terremoto. De esta manera, los precios elevados por la propia emergencia no podrán convertirse en la base para fijar nuevos cánones.

Asimismo, la iniciativa protege a quienes habitaban viviendas declaradas inhabitables. Estas personas podrán terminar sus contratos sin multas ni cláusulas penales, dejarán de estar obligadas al pago del canon desde la pérdida efectiva de habitabilidad y no podrán ser reportadas negativamente por obligaciones originadas con posterioridad a dicha circunstancia. Los propietarios deberán efectuar oportunamente la devolución de los saldos, anticipos o valores que legalmente correspondan.

Para garantizar que las medidas no dependan exclusivamente de la voluntad de las autoridades locales, el proyecto crea las Zonas de Protección de Arriendos Posdesastre, cuya activación se produce por mandato de la ley cuando los registros oficiales alcancen un umbral objetivo de viviendas urbanas afectadas. La falta de expedición del acto municipal, la ausencia de una declaratoria local de calamidad o la omisión de una autoridad territorial no impedirán la aplicación de las protecciones.

El proyecto también establece herramientas de seguimiento y control: registro temporal de ofertas de vivienda, publicación de valores medianos anteriores al desastre, canales accesibles de denuncia, procedimientos administrativos breves, inspección de contratos y anuncios, imposición de multas, devolución de cobros indebidos y remisión de las omisiones administrativas a los organismos de control. Las personerías, la Procuraduría General de la Nación, la Defensoría del Pueblo y las autoridades competentes en materia de vivienda tendrán funciones de vigilancia, acompañamiento y fiscalización.

La regulación se concentra exclusivamente en los cascos urbanos y en los suelos clasificados como urbanos por los POT, PBOT o EOT vigentes al momento del terremoto. Esta delimitación reconoce que la dinámica de los arrendamientos, la formación de precios y la presión inmobiliaria en las ciudades y cabeceras municipales es



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

#LaCurul
DeLaGente



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

distinta de las condiciones de vivienda, propiedad y ocupación existentes en las zonas rurales.

La iniciativa no pretende congelar permanentemente los cánones ni desconocer los derechos de los propietarios. Su finalidad es imponer límites proporcionales durante un periodo excepcional, permitiendo los reajustes ordinarios autorizados por la ley y contemplando situaciones debidamente demostradas, como mejoras sustanciales o cambios materiales en las condiciones del inmueble.

En síntesis, el proyecto busca que el desastre no se convierta en un negocio a costa de las familias damnificadas. Su propósito es garantizar arriendos justos, impedir abusos contractuales, estabilizar temporalmente el mercado urbano de vivienda y asegurar que las personas afectadas puedan reconstruir sus proyectos de vida sin enfrentar una segunda emergencia provocada por la especulación inmobiliaria.

Marco constitucional, legal y reglamentario en Colombia

La Ley 820 de 2003 contiene protecciones importantes: obliga al arrendador a entregar y mantener el inmueble en condiciones de servicio, seguridad y sanidad; prohíbe depósitos en dinero; limita el canon al uno por ciento del valor comercial; restringe el reajuste anual al IPC; y asigna a las alcaldías competencias de inspección, vigilancia y sanción. El Código Civil, a su vez, prevé la expiración del arrendamiento por destrucción total y permite rebajar la renta o terminar el contrato cuando reparaciones indispensables privan al arrendatario del goce suficiente del bien.

Estas reglas no integran un procedimiento posdesastre. No determinan con suficiente claridad desde qué momento deja de causarse el canon de una vivienda evacuada, cómo acredita su situación quien tenía un contrato verbal, qué ocurre con pagos posteriores, cómo se impide un reporte negativo, ni qué límite rige cuando miles de hogares buscan simultáneamente una vivienda sustituta.



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



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

La Ley 1523 de 2012 exige planes específicos de recuperación y reconoce la vivienda entre los bienes jurídicos relevantes para declarar una calamidad, pero no ordena incorporar un componente de protección del mercado de arrendamiento. La Ley 388 de 1997, por su parte, ofrece una definición legal y cartográfica de suelo urbano que permite delimitar la intervención sin crear una zonificación paralela. Este proyecto articula los regímenes de gestión del riesgo, ordenamiento territorial y arrendamiento de vivienda urbana.

El artículo 51 de la Constitución protege la vivienda digna y no limita su alcance a la propiedad. La Sentencia C-426 de 2023 destacó que la seguridad jurídica de la tenencia comprende el arrendamiento y que el Estado debe adoptar medidas para evitar la privación injustificada de la vivienda. La Ley 820 desarrolla ese mandato mediante factores de equidad entre arrendador y arrendatario.

A su vez, la propiedad tiene función social y la libertad económica se ejerce dentro de los límites del bien común. Los artículos 58, 333 y 334 permiten que la ley intervenga para proteger el interés social y asegurar el acceso efectivo a bienes básicos. La Corte ha reconocido que el control relativo de precios es un instrumento constitucional de intervención y que puede emplearse de manera coyuntural frente a catástrofes naturales, siempre que resulte razonable y proporcional.

El proyecto satisface esas exigencias: identifica el fin, define las conductas reguladas, limita la aplicación a territorios afectados, fija una vigencia máxima, utiliza referencias verificables, admite excepciones por mejoras y asegura contradicción y recursos. La carga impuesta al propietario es menor que el daño que se busca evitar y no elimina la rentabilidad ni la facultad de disponer del inmueble.

El trato especial para Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas y Quindío se apoya en una circunstancia objetiva: la afectación regional producida por un mismo terremoto y la evaluación oficial desplegada sobre esos departamentos. La Corte Constitucional ha admitido medidas territoriales diferenciadas para la recuperación del Eje Cafetero



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

#LaCurul
DeLaGente



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

cuando guardan relación razonable con la calamidad y buscan restablecer la igualdad material de la población afectada.

Los artículos 287 y 288 protegen la autonomía territorial, pero esta se ejerce dentro de la Constitución y la ley. El proyecto no reclasifica suelos, cambia usos ni reforma los POT. Utiliza el perímetro urbano vigente como referente externo para una regulación nacional de contratos, precios y protección de vivienda. Las alcaldías conservan la ejecución, inspección y sanción que ya les atribuye la Ley 820; lo que desaparece es la facultad de decidir discrecionalmente si la protección existe o cuál barrio merece recibirla.

En ese sentido, el Congreso cuenta con la cláusula general de competencia del artículo 150 y con la atribución para expedir leyes de intervención económica prevista en el numeral 21 del mismo artículo, en concordancia con los artículos 333 y 334. También puede establecer reglas generales de coordinación entre niveles territoriales y desarrollar el derecho a la vivienda. La iniciativa puede ser presentada por representantes a la Cámara porque regula relaciones contractuales, fija un régimen temporal de intervención, utiliza competencias territoriales ya existentes y no crea una entidad nacional, un impuesto, una exención ni una nueva estructura administrativa.

Para preservar la iniciativa parlamentaria, el articulado no crea una unidad nacional ni transforma las funciones orgánicas de ministerios o superintendencias. Las obligaciones nacionales se formulan dentro de competencias vigentes y la información territorial se remite directamente a las Comisiones Séptimas y a entidades existentes. La jurisprudencia distingue la iniciativa congresional en materia social y de gasto de la reserva gubernamental aplicable cuando se crea o transforma la estructura de la administración nacional.

Impacto Fiscal

En cumplimiento del artículo 7° de la Ley 819 de 2003, se hace explícito que el núcleo del proyecto es regulatorio. No crea entidades, plantas de personal, fondos, subsidios automáticos, beneficios tributarios ni transferencias de la Nación. Las alcaldías



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



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

implementarán el mapa, la línea base, el canal, el registro y los reportes mediante la adaptación de sistemas de planeación, catastro, atención e inspección ya existentes.

Los costos administrativos serán marginales y variables según el número de municipios que alcance el umbral, y deberán asumirse dentro de las apropiaciones vigentes de las entidades competentes. El artículo 24 autoriza la priorización en programas existentes y condiciona expresamente cualquier apoyo a disponibilidad presupuestal y focalización; por tanto, no crea un derecho económico automático.

El Gobierno nacional, a través de Departamento Nacional de Planeación, El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o el Ministerio de las Tecnologías y la Información y las Comunicaciones, podrá brindar asistencia técnica a Municipios y Distritos con Zonas de Protección Habitacional Temporal activas y que acrediten limitaciones de capacidad institucional, sujeta en todo caso a la disponibilidad presupuestal dichas entidades y sin que ello implique una obligación de gasto a cargo de la nación.

Conflicto de intereses

De conformidad con los artículos 286 y siguientes de la Ley 5ª de 1992, modificados por la Ley 2003 de 2019, la iniciativa contiene medidas generales para una categoría abierta de hogares, propietarios e intermediarios dentro de un ámbito territorial objetivo. En principio, su discusión y votación no configuran por sí mismas un beneficio particular, actual y directo. Cada congresista deberá, sin embargo, evaluar y declarar las circunstancias personales que puedan originar un conflicto de interés en el caso concreto.

El proyecto no contiene medidas dirigidas específicamente a pueblos indígenas, comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras o al pueblo Rrom, ni modifica sus territorios, autoridades, identidad cultural o sistemas propios. Regula de manera general contratos de vivienda urbana. Con la información disponible no se advierte una afectación directa y específica que haga obligatoria la consulta previa; esta



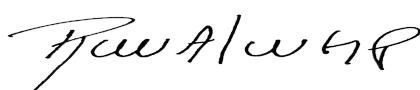
Carrera 7 No. 8 - 68
oficina 343B - 344B
Bogotá D.C., Colombia

#LaCurul
DeLaGente



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

conclusión deberá revisarse durante el trámite si se incorporan disposiciones diferenciadas para comunidades étnicas.

 ANA LEIDY ERAZO RUIZ Representante Cámara por Valle del Cauca Pacto Histórico	 AIDA MARINA QUILCUÉ VIVAS Representante a la Cámara Circunscripción Electoral de Fórmula Vicepresidencial
 SANTIAGO OSORIO MARÍN Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas Partido Alianza Verde - Coalición Pacto Histórico	 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico
 ERICK ADRIÁN VELASCO BURBANO Representante a la Cámara por Nariño Pacto Histórico	 CRISTIAN KEVIN GÓMEZ PAZ Senador de la República Pacto Histórico



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

#LaCurul
DeLaGente



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



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

**ANA
ERAZO**
CONGRESISTA

CAMILO ALFONSO TORRES PRADA
Representante Cámara Santander
Pacto Histórico

MARIA DEL MAR PIZARRO GARCÍA
Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

MARTÍN ALONSO CAICEDO CARABALÍ
Senador de la República
Pacto Histórico

**LAURA DANIELA BELTRÁN
PALOMARES**
Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

Miguel Angel Rubio Bravo
Representante a la Cámara por el
Putumayo
Pacto Histórico

CARLOS MARIO CALVO LARGO
Representante a la Cámara
Circunscripción especial indígena
Movimiento Unidad en Minga por
Colombia

JOSÉ LUÍS BOHÓRQUEZ LÓPEZ
Representante Cámara - Boyacá



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

**#LaCurul
DeLaGente**



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

LUZ MIRYAN MONCAYO Representante Cámara Cauca Pacto Histórico	Pacto Histórico
--	-----------------

PROYECTO DE LEY NÚMERO DE 2026 CÁMARA

Asunto: Radicación del Proyecto de Ley “Por medio de la cual se establece un régimen especial y temporal de protección a los hogares arrendatarios urbanos y a los ocupantes de inmuebles con destinación comercial y de servicios afectados por el terremoto del 10 de agosto de 2026 en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas y Quindío, se previene la especulación inmobiliaria y se dictan otras disposiciones”

LEY CONTRA LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA POSDESASTRE.

El Congreso de Colombia

DECRETA

Artículo 1º. Objeto.

La presente ley tiene por objeto proteger a los hogares arrendatarios y ocupantes de inmuebles con destinación comercial y de servicios afectados por el terremoto ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas técnicamente asociadas en los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas y Quindío, y prevenir que la reducción extraordinaria de la oferta habitacional y comercial sea utilizada para imponer cánones, cobros o condiciones abusivas.



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

#LaCurul
DeLaGente



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

Para tal efecto, la ley delimita directamente las Zonas de Protección Habitacional Temporal, ZPHT, mediante el perímetro urbano preexistente y umbrales objetivos de afectación; establece la terminación o suspensión del contrato sin penalidad cuando la vivienda resulte no habitable; fija topes temporales para nuevos arrendamientos; y dispone instrumentos de información, vigilancia, denuncia, corrección y sanción.

Artículo 2°. Finalidades.

1. Establecer una regla regional uniforme que no dependa de la voluntad de cada autoridad territorial.
2. Diferenciar la protección del mercado urbano de las medidas de recuperación aplicables al suelo rural.
3. Evitar que se cobre por el uso de una vivienda que no pueda ser habitada de manera segura.
4. Impedir penalidades, cobros de permanencia, reportes negativos o retenciones contra hogares que deban evacuar por causa del desastre.
5. Contener incrementos especulativos en los nuevos contratos de arrendamiento mientras se restablece la oferta habitacional.
6. Producir información pública, verificable y oportuna sobre la evolución de los cánones de arrendamiento.
7. Asegurar inspección, vigilancia, medidas preventivas, devolución de cobros indebidos y sanciones efectivas.

Artículo 3°. Ámbito territorial, material y temporal.

La presente ley se aplicará exclusivamente a los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de vivienda urbana y de inmuebles destinados a actividades comerciales o de servicios, escritos o verbales, relativos a inmuebles ubicados en suelo urbano de municipios o distritos de los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas y Quindío, cuando la afectación sea consecuencia directa del



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

#LaCurul
DeLaGente



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



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

**ANA
ERAZO**
CONGRESISTA

terremoto del 10 de agosto de 2026 o de sus réplicas técnicamente asociadas ocurridas dentro de los seis (6) meses siguientes.

Para determinar el suelo urbano se utilizará la clasificación y el perímetro adoptados en el plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial que se encontraran vigentes el 10 de agosto de 2026, de conformidad con los artículos 30 y 31 de la Ley 388 de 1997.

Quedan excluidos el suelo rural, suburbano y de expansión urbana que no hubiese sido incorporado legalmente al suelo urbano antes de la fecha indicada. Esta exclusión no impide que las personas ubicadas en dichos suelos accedan a las medidas generales de asistencia, alojamiento y gestión del riesgo previstas en otras normas.

Las protecciones contractuales de los artículos 6° a 9° operarán respecto de cada inmueble urbano afectado, aunque el respectivo municipio o distrito no alcance el umbral para la activación de una ZPHT. Los topes de mercado y los deberes reforzados de información se aplicarán únicamente dentro de las ZPHT activadas conforme al artículo 5°.

Artículo 4°. Definiciones.

1. **Hogar arrendatario afectado:** hogar que ocupaba como residencia habitual, en calidad de arrendatario o subarrendatario, un inmueble que deba ser evacuado o que haya perdido total o parcialmente condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad por causa directa del terremoto.
2. **Ocupante comercial afectado:** Persona natural o jurídica que desarrollaba actividades comerciales, industriales o de servicios, en calidad de arrendatario o subarrendatario, en un inmueble que deba ser evacuado o que haya perdido total o parcialmente condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad por causa directa del terremoto.
3. **Inmueble no habitable:** vivienda respecto de la cual exista orden de evacuación, restricción de uso o concepto de una autoridad competente que impida su ocupación segura, o cuya destrucción material haga manifiestamente imposible el uso residencial.



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

**#LaCurul
DeLaGente**



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



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA



4. **Vivienda urbana retirada del uso:** unidad habitacional ubicada en suelo urbano que haya sido destruida, declarada no habitable, sometida a evacuación obligatoria o a restricción de ocupación residencial por causa del evento, con independencia de que se encuentre en una edificación individual o sometida a propiedad horizontal.
5. **Zona de Protección Habitacional Temporal —ZPHT—:** totalidad del suelo urbano de un municipio o distrito comprendido en el ámbito regional de esta ley que alcance el umbral objetivo del artículo 5°. Su existencia y límites se producen por ministerio de la ley y no dependen de una decisión discrecional de la autoridad territorial.
6. **Canon lícito de referencia:** último canon mensual efectivamente cobrado y permitido por la ley durante los doce (12) meses anteriores al 10 de agosto de 2026. Si no existe, se aplicarán la oferta pública anterior al evento o la mediana preevento de inmuebles comparables.
7. **Mediana preevento:** valor central de los cánones efectivamente cobrados o de las ofertas públicas observadas entre el 10 de febrero y el 9 de agosto de 2026 para inmuebles urbanos comparables, calculado conforme al artículo 14°.
8. **Cobro obligatorio:** toda suma que el arrendatario deba pagar al arrendador, subarrendador o intermediario como condición para celebrar, mantener o ejecutar el contrato, cualquiera sea su denominación.

Artículo 5°. Delimitación legal, activación automática y duración de la ZPHT.

Se activará automáticamente una ZPHT en todo el suelo urbano de cada municipio o distrito comprendido en el artículo 3° cuando los registros oficiales acumulados identifiquen un número de viviendas urbanas retiradas del uso igual o superior al umbral definido en el presente artículo.

El umbral será el menor valor entre cincuenta (50) viviendas y el cero coma veinticinco por ciento (0,25 %) de las unidades habitacionales urbanas registradas por el gestor catastral con corte al 31 de julio de 2026, sin que pueda ser inferior a diez (10) viviendas. El



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



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

resultado porcentual se aproximará al número entero superior. Si la información catastral no permite establecer el universo de viviendas urbanas, se utilizará la última información municipal disponible del DANE sobre viviendas u hogares en cabecera; mientras se obtiene, el umbral será de cincuenta (50) viviendas.

Para acreditar el umbral se sumarán, sin duplicar unidades, las órdenes de evacuación o restricción de uso, los conceptos de habitabilidad, las evaluaciones de daños y análisis de necesidades, los censos de afectados y los informes de inspección expedidos por cualquier entidad pública integrante del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, los cuerpos oficiales o voluntarios de bomberos, las autoridades de vivienda, planeación o control urbano y las demás autoridades técnicas competentes. No será exigible una certificación única ni una declaratoria municipal de calamidad pública.

La ZPHT comprenderá todos los polígonos clasificados como suelo urbano en el instrumento de ordenamiento vigente el 10 de agosto de 2026. Ningún acto territorial podrá reducir ese perímetro, excluir barrios, comunas, localidades, tipos de vivienda o sectores del mercado de arrendamiento, ni condicionar la protección a una nueva zonificación.

El alcalde municipal o distrital expedirá, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la acreditación del umbral, un acto de reconocimiento que indique la fecha de activación, reproduzca el perímetro urbano preexistente, identifique las dependencias responsables y publique los canales de atención. El acto tendrá carácter declarativo y de publicidad; su omisión, demora o expedición defectuosa no impedirá la aplicación directa de la ley.

Cuando el umbral se hubiese alcanzado antes de la promulgación de esta ley, la ZPHT se entenderá activada en la fecha de entrada en vigencia. En los demás casos se activará en la fecha del documento oficial con el cual se complete el umbral. En ambos eventos tendrá una duración fija de doce (12) meses y no podrá ser terminada anticipadamente por una autoridad territorial.



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

#LaCurul
DeLaGente



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

Parágrafo 1°. Las personerías municipales o distritales, en ejercicio de sus funciones ordinarias, vigilarán el cumplimiento del deber de reconocimiento y publicidad. Cualquier hogar afectado, organización social o veeduría ciudadana podrá solicitar su cumplimiento y poner la omisión en conocimiento de la Procuraduría General de la Nación, sin perjuicio de la acción de cumplimiento y de los demás mecanismos judiciales procedentes.

Parágrafo 2°. Las protecciones de los artículos 6° a 9° no dependerán de la activación de una ZPHT y operarán respecto de cada inmueble urbano afectado desde que se acrediten sus presupuestos, conforme a las reglas de vigencia y aplicación temporal de esta ley.

Parágrafo 3°. Cuando el Distrito o municipio consideren que el cómputo del umbral es inexacto, podrán solicitar su revisión ante el gestor catastral o ante el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), que deberán pronunciarse dentro de los siguientes 10 días hábiles. La solicitud de revisión no suspenderá la activación de la ZPHT.

Artículo 6°. Acreditación de la condición de hogar arrendatario afectado.

La protección no estará condicionada a la existencia de un contrato escrito. La residencia habitual y la relación de arrendamiento o subarrendamiento podrán acreditarse mediante contrato, recibos, comprobantes de transferencia, mensajes, certificados de residencia, facturas de servicios, constancias de la administración de propiedad horizontal, declaraciones de terceros u otros medios idóneos.

La afectación del inmueble podrá acreditarse mediante orden de evacuación, informe de inspección, concepto técnico, registro de la autoridad de gestión del riesgo, acta de bomberos o cualquier documento expedido por autoridad competente. En casos de



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

#LaCurul
DeLaGente



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

destrucción manifiesta, la certificación posterior reconocerá efectos desde la fecha comprobada de pérdida material del uso.

Artículo 7°. Efectos de la pérdida de habitabilidad.

Cuando la vivienda resulte totalmente no habitable, el arrendatario podrá terminar el contrato de manera inmediata, sin preaviso, indemnización, cláusula penal ni cobro por terminación anticipada. Bastará una comunicación física o electrónica que permita dejar constancia de su envío. La obligación de pagar el canon y los cobros asociados al uso cesará desde la fecha en que se haya perdido materialmente el goce seguro del inmueble. Si el canon fue pagado por anticipado, deberá liquidarse únicamente hasta esa fecha.

Cuando la afectación sea parcial, el arrendatario podrá escoger entre la terminación sin penalidad o una reducción proporcional del canon mientras se restablece el uso completo. Si las partes no acuerdan la reducción dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud, la autoridad competente podrá fijarla provisionalmente con base en la proporción del área o de los servicios inutilizables.

Parágrafo 1. El arrendatario y el arrendador podrán acordar por escrito la suspensión temporal del contrato y el derecho de retorno después de las reparaciones. Durante la suspensión no se causará canon por el inmueble no habitable.

Parágrafo 2. La falta de formalización del contrato no podrá utilizarse para negar la recepción de una solicitud ni las medidas de protección, sin perjuicio de la valoración integral de las pruebas.

Parágrafo 3. En el caso de inmuebles con destinación comercial, la terminación o suspensión del contrato por pérdida de habitabilidad, daño estructural o evacuación obligatoria, constituye fuerza mayor únicamente del hecho de la terminación, eximiendo a ambas partes únicamente de la responsabilidad de esa causal en específico. En consecuencia, no habrá lugar a cobro de cláusulas penales ni a las indemnizaciones por no renovación previstas en los artículos 518 y siguientes del código de comercio, cuando la casusa exclusiva directa de la no renovación sea el terremoto.

La exención de este paragrafo no exime al propietario del incumplimiento de los articulo



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

#LaCurul
DeLaGente



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

521 y 522 del código de comercio: en consecuencia, cuando el propietario recupere el inmueble invocando la necesidad de reconstruirlo o repararlo y posteriormente no le de el destino indicado, no inicie las obras dentro de los 3 meses siguientes a la entrega, lo vuelva a alquilar a un tercero, o lo destine a una actividad comercial similar a la que desarrollaba el arrendatario afectado, este último conservará su derecho de preferencia conforme al artículo 521 del código de comercio y su derecho a la indemnización conforme al artículo 522 del código de comercio, sin que pueda invocarse el terremoto como causal de exoneración para esos efectos posteriores a la recuperación del inmueble. El arrendador deberá proceder con la devolución íntegra de los depósitos o garantías entregadas por el arrendatario comercial, previa deducción exclusiva de obligaciones ciertas y exigibles causadas con anterioridad al desastre.

Artículo 8°. Devolución de sumas y cierre del contrato.

El arrendador deberá devolver, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación, las sumas pagadas por períodos posteriores a la pérdida de habitabilidad y cualquier dinero recibido en contravención de la prohibición de depósitos prevista en la Ley 820 de 2003.

No podrán descontarse unilateralmente daños causados por el desastre, reparaciones estructurales, adecuaciones necesarias para recuperar la habitabilidad ni obligaciones discutidas. Solo podrán descontarse valores anteriores a la afectación que sean ciertos, exigibles y estén debidamente soportados, sin perjuicio del derecho del arrendatario a controvertirlos. Dentro del mismo término, el arrendador entregará una constancia de terminación en la que se indique la fecha de cierre y que no se causan cánones posteriores por el inmueble no habitable.



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



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

Artículo 9°. Prohibición de presión, represalia y reporte negativo.

Queda prohibido exigir al hogar afectado que continúe el contrato, pague cánones posteriores, asuma reparaciones no imputables, renuncie a los derechos establecidos en esta ley o entregue sumas para obtener la devolución de sus pertenencias.

El arrendador o intermediario no podrá amenazar, hostigar, suspender deliberadamente servicios, retener bienes, activar garantías ni efectuar reportes negativos por obligaciones que hayan cesado conforme al artículo 7°. Cuando se haya realizado un reporte, el arrendador o intermediario deberá solicitar al operador de información su rectificación o retiro dentro de los 5 días hábiles siguientes a la cesación de la obligación conforme al artículo 7°, sin perjuicio de los términos y el procedimiento de reclamación que la ley 1266 de 2008 y demás normas de protección de datos personales establecen a cargo del operador y la fuente de información.

La recuperación de pertenencias deberá realizarse en condiciones de seguridad. Cuando el ingreso al inmueble esté restringido, la autoridad de gestión del riesgo coordinará, según disponibilidad técnica, un procedimiento de acceso controlado o inventario, sin que el propietario pueda retener los bienes como mecanismo de cobro.

Artículo 10°. Contratos vigentes sobre viviendas habitables.

Los contratos vigentes sobre viviendas que conserven condiciones de habitabilidad continuarán sujetos exclusivamente al reajuste anual previsto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003. La activación de una ZPHT no autoriza incrementos extraordinarios sobre esos contratos ni sobre sus prórrogas con el mismo arrendatario.

La presentación de una queja, la negativa a pagar un incremento ilegal o la solicitud de información no constituyen incumplimiento contractual ni podrán ser utilizadas como fundamento de represalia. La terminación por parte del arrendador deberá ajustarse íntegramente a las causales, preavisos, cauciones e indemnizaciones establecidos en la Ley 820 de 2003.

Artículo 11°. Tope temporal para nuevos contratos y nuevas ofertas.



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



Durante la vigencia de una ZPHT, el canon de un nuevo contrato o de una vivienda que vuelva a ofrecerse en arrendamiento estará sujeto a los siguientes límites:

1. **Canon anterior:** si el inmueble estuvo arrendado entre el 10 de agosto de 2025 y el 9 de agosto de 2026, el nuevo canon no podrá superar el último canon lícito efectivamente cobrado. Cuando haya transcurrido el período legal para el reajuste y este no se haya aplicado, podrá adicionarse el reajuste permitido por el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 y, sobre el resultado, un incremento extraordinario máximo del cinco por ciento (5 %).
2. **Oferta anterior:** si el inmueble fue ofrecido públicamente entre el 10 de febrero y el 9 de agosto de 2026, el nuevo canon no podrá superar en más del cinco por ciento (5 %) el último precio anunciado antes del terremoto.
3. **Inmuebles comerciales:** Para la reubicación de establecimientos de comercio damnificados o para nuevos contratos sobre locales comerciales dentro de la ZPHT, el incremento del canon no podrá superar en más del cinco por ciento (5 %) el valor del último canon lícito cobrado por ese mismo inmueble antes del evento, o el precio anunciado en oferta pública entre el 10 de febrero y el 9 de agosto de 2026. Si carece de antecedentes, aplicará el límite de la mediana preevento según el sector comercial.
4. **Sin canon ni oferta anterior:** el canon no podrá superar en más del cinco por ciento (5 %) la mediana preevento publicada para inmuebles comparables por sector urbano, tipo de inmueble, área, número de habitaciones, estado y condición de amoblamiento.
5. **Concurrencia de referencias:** cuando sean aplicables dos o más referencias, regirá la que produzca el menor canon máximo.

En todos los casos continuará vigente el límite general del artículo 18 de la Ley 820 de 2003. El incremento extraordinario solo podrá aplicarse una vez durante toda la vigencia de la ZPHT, aunque cambie el arrendatario, el intermediario o la modalidad de ofrecimiento.



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



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

Mientras se publica la mediana preevento, se aplicarán el límite del artículo 18 de la Ley 820 de 2003 y, cuando exista, la regla de canon u oferta anterior. Si el inmueble carece de antecedentes verificables, el canon pactado tendrá carácter provisional y deberá ajustarse, desde la fecha inicial del contrato, al menor valor que resulte una vez publicada la mediana; todo excedente se devolverá o imputará al canon siguiente dentro de los diez (10) días hábiles. La omisión de la autoridad no autoriza al arrendador a desconocer el ajuste posterior.

Artículo 12°. Cobros incluidos y prohibición de evasión.

Para verificar el cumplimiento del tope se sumarán al canon todos los cobros obligatorios que beneficien al arrendador o intermediario y que condicionen la celebración o ejecución del contrato, incluyendo pagos por mobiliario, administración directa, gestión, afiliación, reserva o servicios no solicitados libremente.

No se incluirán las cuotas de administración de propiedad horizontal, los servicios públicos ni los servicios independientes efectivamente prestados por terceros, siempre que correspondan a su costo real, se encuentren discriminados y no incorporen recargos para el arrendador o intermediario.

Se prohíbe promover o aceptar pujas, ofertas competitivas o pagos por encima del tope legal. También se prohíbe fraccionar el contrato, sustituir el canon por cobros accesorios, utilizar contratos simulados o migrar artificialmente a modalidades de corta estancia con el propósito de eludir esta ley.

Artículo 13°. Mejoras y viviendas nuevas.

El propietario podrá solicitar autorización para superar la referencia aplicable cuando demuestre mejoras sustanciales posteriores que hayan aumentado objetivamente el área, las prestaciones o la calidad del inmueble frente a su condición anterior al desastre. El mayor valor deberá guardar relación directa y proporcional con la mejora acreditada.

No se considerarán mejoras sustanciales las reparaciones estructurales, sanitarias o locativas necesarias para restablecer la seguridad y habitabilidad preexistentes.



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



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

Las viviendas cuya licencia o autorización de ocupación sea posterior a la activación de la ZPHT se sujetarán a la mediana de inmuebles comparables y al límite general del artículo 18 de la Ley 820 de 2003. Las características objetivas que no estén reflejadas en la comparación podrán ser valoradas mediante el procedimiento de autorización.

Parágrafo 1°. Cuando un inmueble con destinación comercial ubicado en una ZPHT sea reconstruido, reparado o reemplazado por una nueva edificación, el arrendatario comercial afectado conservará el derecho de preferencia previsto en el artículo 521 del código de comercio y el canon ofrecido para su reocupación no podrá superar los límites establecidos en el artículo 11 de la presente ley.

Parágrafo 2°. Mientras la autorización no se encuentre ejecutoriada, se aplicará el tope ordinario establecido en el artículo 11°.

Artículo 14°. Línea base y referentes públicos de arrendamiento.

La alcaldía municipal o distrital publicará, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la activación de la ZPHT, la línea base preevento y las medianas de cánones para grupos de inmuebles comparables. La línea base utilizará información observada entre el 10 de febrero y el 9 de agosto de 2026 y permanecerá inalterada durante la vigencia de la zona. Por separado se publicará, cada treinta (30) días, la evolución posterior de los precios y de la oferta.

Los grupos comparables se formarán, como mínimo, por sector catastral o división urbana equivalente, tipo de inmueble, área construida en rangos no superiores al veinte por ciento (20 %), número de habitaciones y condición de amoblamiento. Cada mediana requerirá por lo menos diez (10) observaciones independientes; si no se alcanza ese número, se ampliará sucesivamente a sectores urbanos contiguos y luego al conjunto del suelo urbano, dejando trazabilidad de cada ampliación.

Para elaborar los referentes se utilizarán registros administrativos, información catastral, contratos reportados, ofertas públicas e información suministrada por inmobiliarias y plataformas. La metodología identificará y excluirá anuncios duplicados, inmuebles de



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



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

corta estancia, ofertas manifiestamente atípicas y registros no verificables. Deberá publicar el período, las fuentes, el número de observaciones y las reglas de depuración, sin revelar datos personales.

La publicación será gratuita, descargable y de consulta sencilla. La Personería, la Defensoría del Pueblo, las veedurías ciudadanas y los organismos de control podrán solicitar la base anonimizada y la memoria de cálculo para verificar el referente.

Parágrafo. La línea base, los criterios de comparabilidad y los períodos fijados por esta ley no podrán ser sustituidos por promedios posteriores al terremoto ni modificados mediante reglamento o acto territorial.

Artículo 15°. Registro temporal de nuevos contratos.

La autoridad territorial habilitará, mediante la adaptación de sus canales existentes, un registro temporal, gratuito y simplificado de los contratos celebrados durante la ZPHT. El arrendador o intermediario deberá informar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración, la identificación y ubicación urbana del inmueble, el canon, los cobros adicionales, la fecha, la referencia utilizada y la calidad en la que actúa.

La omisión del registro no afectará la validez del contrato ni los derechos del arrendatario. La información servirá exclusivamente para inspección, producción estadística, control del tope y gestión del riesgo, con sujeción a las normas de protección de datos personales. El arrendatario podrá registrar o corregir la información cuando el obligado no lo haga o reporte datos inexactos.

Artículo 16°. Obligaciones de inmobiliarias y plataformas.

1. Informar de manera visible la existencia de la ZPHT, el tope temporal y el canal territorial de denuncias.
2. Exigir que toda oferta indique el canon total, los cobros obligatorios y si el inmueble fue ofrecido o arrendado durante los períodos de referencia.



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

#LaCurul
DeLaGente



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

3. Conservar durante dos (2) años el historial de precios y modificaciones de las ofertas ubicadas en la ZPHT.
4. Entregar a la autoridad competente la información necesaria para una investigación, con observancia del debido proceso y de la legislación de protección de datos.
5. Corregir o retirar, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes, las ofertas respecto de las cuales exista una orden administrativa motivada.

Parágrafo. Estas obligaciones se aplicarán de acuerdo con el grado de intervención de cada agente. La plataforma que se limite a prestar un servicio de intermediación tecnológica no responderá por datos que no conoció ni estaba obligada a conocer, pero sí por el incumplimiento de sus deberes de información, conservación, colaboración y atención de órdenes.

Artículo 17°. Canal único de atención y denuncia.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la activación de la ZPHT, la alcaldía habilitará, mediante sus canales existentes, un punto único de acceso gratuito, presencial, telefónico y digital para orientar, recibir y tramitar denuncias. No se requerirá abogado, contrato escrito ni identificación completa del infractor para iniciar la verificación preliminar.

La denuncia podrá ser presentada por el arrendatario, cualquier integrante del hogar, la Personería, la Defensoría del Pueblo, una organización social o cualquier persona que aporte información verificable. La autoridad acusará recibo dentro de los dos (2) días hábiles siguientes e informará el número de radicación y la dependencia responsable.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción, la autoridad decidirá si adopta una medida preventiva. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes ordenará la apertura de investigación o dispondrá el archivo mediante decisión motivada. Las actuaciones tendrán trámite preferente y, una vez vencido el período probatorio, la decisión de fondo deberá adoptarse dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes.



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

#LaCurul
DeLaGente



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

Artículo 18°. Seguimiento público y alertas.

Mientras se encuentre vigente una ZPHT, la autoridad territorial publicará mensualmente un informe que contenga, como mínimo, evolución de cánones y oferta, número de contratos registrados, denuncias recibidas, medidas preventivas, investigaciones, decisiones y sanciones. La información será agregada y anonimizada.

La autoridad aplicará alertas de inspección cuando detecte incrementos superiores al tope, múltiples cambios de precio sobre un mismo inmueble, cobros accesorios atípicos, terminaciones masivas o reiteración de denuncias contra un mismo arrendador, intermediario o plataforma.

La falta de publicación de un informe no suspenderá los topes ni los derechos. La Personería requerirá su entrega dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y, de persistir la omisión, remitirá los antecedentes a la autoridad disciplinaria competente.

Artículo 19°. Autoridad competente.

La inspección, vigilancia y control de las obligaciones previstas en esta ley corresponderá a las autoridades señaladas en los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003. Los alcaldes determinarán, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la activación de la ZPHT, la dependencia existente responsable y garantizarán coordinación con las oficinas de vivienda, gestión del riesgo, planeación, catastro y atención al ciudadano, sin crear una nueva entidad ni condicionar el inicio de las actuaciones a una reglamentación local.

La autoridad podrá iniciar actuaciones de oficio, por denuncia, por traslado de otra entidad o a partir de alertas del sistema de información. El procedimiento sancionatorio se regirá por la Ley 1437 de 2011 y deberá respetar la legalidad, presunción de inocencia, contradicción, defensa, proporcionalidad y recursos aplicables.

Artículo 20°. Medidas preventivas.

Cuando exista prueba sumaria de una infracción y riesgo de que el daño continúe, la autoridad podrá adoptar, mediante acto motivado y por un término máximo de treinta (30) días prorrogable una sola vez, una o varias de las siguientes medidas:



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

1. Ordenar la suspensión provisional del cobro que exceda el tope o corresponda a períodos posteriores a la pérdida de habitabilidad.
2. Ordenar la corrección temporal o el retiro de una oferta presuntamente ilegal.
3. Ordenar que se suspenda la remisión o circulación de información negativa relacionada con una obligación discutida bajo esta ley, sin perjuicio de las competencias de la autoridad de protección de datos.
4. Ordenar la conservación y entrega de contratos, anuncios, comprobantes, comunicaciones e historiales de precios.
5. Disponer un acceso seguro y coordinado para la recuperación de pertenencias cuando resulte técnica y jurídicamente procedente.

El presunto infractor podrá pronunciarse y aportar pruebas dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. La medida podrá modificarse o levantarse cuando desaparezcan sus fundamentos y no anticipará la decisión definitiva.

Artículo 21°. Infracciones, medidas correctivas y sanciones.

Constituye infracción incumplir los topes de canon; cobrar por una vivienda no habitable; exigir penalidades o preavisos prohibidos; retener sumas o pertenencias; efectuar cobros destinados a evadir el límite; promover pujas; suministrar información falsa; omitir injustificadamente el registro o la entrega de información; desconocer una orden preventiva; realizar reportes negativos sobre obligaciones extinguidas; o ejercer presión o represalia contra el hogar protegido.

La autoridad podrá ordenar el cese de la conducta, la corrección de ofertas o datos y la devolución de las sumas cobradas en contravención de esta ley, debidamente actualizadas. La devolución se realizará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la decisión y podrá imputarse a cánones futuros cuando el contrato continúe. Además, mediante resolución motivada, podrá imponerse multa entre uno (1) y cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Cuando la infracción haya generado o buscado un beneficio económico, la multa no será inferior a tres veces dicho beneficio, sin superar el límite máximo legal.



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

**#LaCurul
DeLaGente**



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

Para graduar la sanción se considerarán el daño, el número de hogares afectados, su situación de vulnerabilidad, la duración, el beneficio obtenido, la obstrucción de la investigación, la reincidencia y la reparación voluntaria. Frente a quienes deban contar con matrícula de arrendador, la reincidencia podrá dar lugar a su suspensión o cancelación en los términos de la Ley 820 de 2003.

Parágrafo 1°. El propietario, arrendador, subarrendador, administrador, intermediario o plataforma responderá únicamente por las conductas en las que haya participado o por los deberes que le correspondan.

Parágrafo 2°. Las medidas y sanciones administrativas se impondrán sin perjuicio de las acciones civiles, penales, disciplinarias, fiscales o de protección de datos a que haya lugar.

Artículo 22°. Coordinación con entidades de control y otras autoridades.

La autoridad territorial remitirá, sin suspender su propia actuación, copia de las diligencias a la entidad competente cuando advierta hechos relacionados con:

1. **Protección al consumidor, publicidad o comercio electrónico:** a la Superintendencia de Industria y Comercio, dentro del ámbito de sus competencias.
2. **Tratamiento o reporte indebido de datos personales, financieros o comerciales:** a la Superintendencia de Industria y Comercio o a la Superintendencia Financiera, según corresponda.
3. **Posible delito:** a la Fiscalía General de la Nación.
4. **Omisión o actuación irregular de servidores públicos:** a la Personería municipal o distrital y, cuando corresponda, a la Procuraduría General de la Nación.
5. **Uso irregular de recursos públicos destinados a atención o alojamiento:** a la contraloría territorial o a la Contraloría General de la República, según la fuente de los recursos.

La Personería y la Defensoría del Pueblo podrán acompañar a los hogares, promover acciones constitucionales y vigilar la garantía de sus derechos dentro de sus



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

#LaCurul
DeLaGente



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

competencias. La actuación de los organismos de control se ejercerá con plena autonomía. Las omisiones en el reconocimiento, publicidad, recepción de denuncias, producción de referentes o ejercicio de vigilancia serán documentadas y trasladadas a la Procuraduría General de la Nación o a la personería competente para lo de su cargo.

Artículo 23°. Rendición de cuentas y control político.

Las alcaldías con ZPHT activa remitirán trimestralmente un informe agregado de implementación a las Comisiones Séptimas Constitucionales Permanentes del Congreso, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a la Procuraduría General de la Nación y a la Defensoría del Pueblo. La obligación se cumplirá mediante las dependencias existentes y no requerirá crear una oficina nueva.

El informe deberá identificar el umbral y la fecha de activación, el perímetro urbano cubierto, el comportamiento de los cánones, los contratos registrados, las denuncias, medidas, investigaciones, sanciones, tiempos de respuesta, omisiones y recomendaciones de ajuste, sin divulgar datos personales.

Las Comisiones Séptimas podrán utilizar estos informes para el ejercicio del control político sobre las autoridades nacionales del sector vivienda y para solicitar a los organismos de control, con respeto por su autonomía, información sobre las actuaciones adelantadas.

Artículo 24°. Priorización en programas existentes.

El Gobierno nacional y las entidades territoriales podrán priorizar a los hogares arrendatarios afectados en los programas existentes de alojamiento temporal, subsidio de arrendamiento, garantías, asistencia humanitaria y recuperación habitacional, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y los criterios de focalización aplicables.

La acreditación podrá realizarse con los medios alternativos previstos en el artículo 6° y no podrá negarse exclusivamente por la inexistencia de un contrato escrito o por no ser propietario de la vivienda afectada.



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



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

Parágrafo. Este artículo constituye una autorización y criterio de priorización. No crea por sí mismo una prestación económica automática ni una apropiación presupuestal obligatoria y en consecuencia no constituye iniciativa de gasto público.

Artículo 25°. Componente de protección al arrendatario en la recuperación.

Los planes de acción específicos para la recuperación previstos en el artículo 61 de la Ley 1523 de 2012 que comprendan municipios o distritos de Chocó, Valle del Cauca, Risaralda, Caldas o Quindío incorporarán un componente urbano de protección habitacional cuando exista afectación significativa de vivienda arrendada. Este incluirá identificación de hogares según forma de tenencia, seguimiento de la oferta y de los cánones, prevención de desplazamiento secundario, orientación contractual, alojamiento temporal y ruta hacia una solución segura.

El componente urbano será diferenciado de las estrategias de recuperación rural y no modificará la clasificación del suelo ni las normas de uso, ocupación o aprovechamiento establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial.

Artículo 26°. Reglamentación.

El Gobierno nacional podrá, en el marco de las competencias vigentes de las entidades del sector y sin modificar los elementos esenciales definidos por el legislador, reglamentar dentro de los tres (3) meses siguientes a la promulgación la interoperabilidad de información, el formato del registro simplificado, el procedimiento de autorización y los estándares de atención.

La reglamentación no podrá modificar los departamentos incluidos, el perímetro urbano de referencia, el umbral de activación, la fecha y duración de las ZPHT, la línea base preevento, el límite extraordinario del cinco por ciento (5 %) ni los plazos establecidos en esta ley. La falta de reglamentación no impedirá su aplicación directa.

Artículo 27°. Vigencia y aplicación temporal.



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



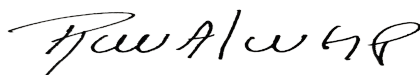
ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com

La presente ley rige a partir de su promulgación, complementa la Ley 820 de 2003 y la Ley 1523 de 2012, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Los topes, deberes de registro, medidas preventivas e infracciones se aplicarán a ofertas, contratos, cobros, reportes y conductas realizados a partir de la entrada en vigencia. Ninguna persona podrá ser sancionada con fundamento en esta ley por hechos consumados con anterioridad.

Las reglas de los artículos 6° a 9° se aplicarán a los efectos contractuales que permanezcan pendientes a la entrada en vigencia, sin perjuicio de los derechos que el Código Civil y la Ley 820 de 2003 reconocieran desde la pérdida material del uso del inmueble. La terminación de una ZPHT no impedirá concluir las investigaciones iniciadas ni exigir la devolución de sumas cobradas durante su vigencia.

De los honorables congresistas.

 ANA LEIDY ERAZO RUIZ Representante Cámara por Valle del Cauca Pacto Histórico	 AIDA MARINA QUILCUÉ VIVAS Representante a la Cámara Circunscripción Electoral de Fórmula Vicepresidencial
	 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA



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

**#LaCurul
DeLaGente**

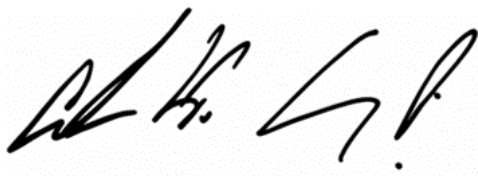
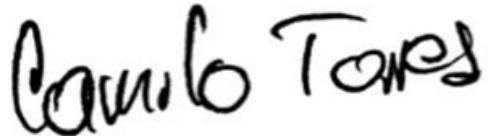


ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

**ANA
ERAZO**
CONGRESISTA

SANTIAGO OSORIO MARÍN Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas Partido Alianza Verde - Coalición Pacto Histórico	Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico
 ERICK ADRIÁN VELASCO BURBANO Representante a la Cámara por Nariño Pacto Histórico	 CRISTIAN KEVIN GÓMEZ PAZ Senador de la República Pacto Histórico
 CAMILO ALFONSO TORRES PRADA Representante Cámara Santander Pacto Histórico	 MARIA DEL MAR PIZARRO GARCÍA Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico
 MARTÍN ALONSO CAICEDO CARABALÍ Senador de la República Pacto Histórico	 LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico
	 CARLOS MARIO CALVO LARGO



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

**#LaCurul
DeLaGente**



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



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

**ANA
ERAZO**
CONGRESISTA

Miguel Angel Rubio Bravo
Representante a la Cámara por el
Putumayo
Pacto Histórico

Representante a la Cámara
Circunscripción especial indígena
Movimiento Unidad en Minga por
Colombia

LUZ MIRYAN MONCAYO
Representante Cámara Cauca
Pacto Histórico

JOSÉ LUÍS BOHÓRQUEZ LÓPEZ
Representante Cámara - Boyacá
Pacto Histórico



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

**#LaCurul
DeLaGente**



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



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