

¿Qué significa el Decreto 1422 de 2026 para su trámite de licencia?

Guía para la comunidad sobre licencias urbanísticas y reconocimiento de edificaciones tras el sismo del 10 de agosto de 2026

1 ¿A quién aplica este decreto?

El Decreto 1422 de 2026 **no aplica a toda la comunidad ni a cualquier construcción**. Los beneficios dirigidos a las personas solo operan cuando se cumplen **los dos requisitos al mismo tiempo**:

01 Su predio está en la zona de emergencia

Pereira y Risaralda hacen parte del territorio incluido en la declaratoria de emergencia por el sismo (Decreto 1261 de 2026, modificado por el Decreto 1348 de 2026).

02 Usted está acreditado como afectado

Debe figurar en los registros oficiales de damnificados o contar con la acreditación de afectación que expidan las autoridades de gestión del riesgo. Si no aparece en el registro, puede demostrar la afectación por otros medios verificables.

Si le falta cualquiera de los dos requisitos, los beneficios del decreto **NO aplican todavía en su caso**.

2 Beneficios que puede solicitar en la Curaduría

ARTÍCULO

13

Reconocer legalmente una construcción afectada por el sismo

Si su vivienda o edificación fue afectada, puede solicitar su reconocimiento **sin importar la fecha en que se terminó la construcción**. Ya no se exige el requisito de antigüedad de la Ley 1848 de 2017. **Lo que NO cambia:** se sigue revisando la seguridad estructural. La edificación debe cumplir o adecuarse a la norma sismorresistente y a las normas urbanísticas aplicables.

ARTÍCULO

16

Convertir un edificio existente en vivienda (reúso)

Si quiere adaptar una edificación para vivienda o dividirla en nuevas unidades, **no le exigirán parqueaderos adicionales, más área comunal ni mayor volumetría** de la que ya tiene. Las viviendas que resulten cuentan como **vivienda nueva** para acceder a subsidios, créditos y coberturas.

Lo que NO cambia: el uso residencial debe estar permitido por el POT en esa zona y se debe tramitar la licencia que corresponda (adecuación, modificación o reforzamiento estructural), cumpliendo las condiciones de seguridad y habitabilidad.

ARTÍCULO

20

Construir una vivienda prefabricada sismorresistente

Si su solución de vivienda usa un sistema prefabricado, **no necesita licencia de construcción** para levantarla.

Lo que NO cambia: la vivienda debe cumplir la Norma Colombiana de Construcción Sismo Resistente vigente y, cuando aplique, contar con la autorización de la Comisión Asesora Permanente (art. 12 de la Ley 400 de 1997).

Pendiente: el Ministerio de Vivienda debe reglamentar las condiciones, en especial para suelo rural. Mientras tanto, consulte su caso con la Curaduría.

2 Beneficios que puede solicitar en la Curaduría (continuación)

ARTÍCULO

10

Reconstruir su edificio con mayor edificabilidad

Los edificios urbanos afectados que se reconstruyan podrán recibir **área o pisos adicionales**, sin necesidad de plan parcial ni unidad de actuación urbanística, siempre que haya servicios públicos disponibles. Si la reconstrucción la hacen varios propietarios o actores juntos, debe hacerse a través de una **fiducia mercantil**.

Pendiente: requiere autorización del municipio y la reglamentación del Ministerio de Vivienda. Por ahora la Curaduría no puede aplicarla de forma directa.

3 Otras medidas que dependen de la Alcaldía

Estas medidas solo pueden aplicarse en la Curaduría cuando la Alcaldía o el Concejo de Pereira adopten primero la decisión correspondiente.

ARTÍCULO

14

Renovación urbana con licencia directa

En las zonas afectadas que el alcalde delimite y reglamente por decreto, se podrán tramitar directamente licencias de construcción y de urbanización en la modalidad de reurbanización, **sin plan parcial de renovación urbana**. Los planes parciales que ya estén en trámite dentro de esas zonas pueden pedir acogerse a esta vía.

No aplica en áreas de protección ambiental ni en zonas de riesgo alto no mitigable. Los bienes de interés cultural conservan su régimen especial de protección.

ARTÍCULOS

8-9

Ajuste excepcional del POT para reubicar a los damnificados

Durante 4 años, el municipio puede ajustar usos, alturas y normas del POT, e incluso incorporar suelo rural o de expansión al perímetro urbano para atender a los hogares damnificados. En los predios objeto de estos ajustes, **la licencia se tramita sin plan parcial** y los cambios de norma **no generan plusvalía**.

Condición: el ajuste debe ser aprobado por el Concejo (o adoptado por decreto del alcalde si el Concejo no decide en 45 días) y los predios deben tener servicios públicos y conexión vial.

4 Cambios en los tiempos de su trámite

Art. 11 • Suspensión de términos

Si llega una avalancha de solicitudes, la Curaduría, habilitada por el alcalde, puede **suspender los términos de los trámites** hasta por 30 días hábiles seguidos, sin superar 50 días hábiles en total durante el primer año.

Para usted significa: mientras dure la suspensión no corren los plazos de silencio administrativo, desistimiento, revalidación, recursos ni firmeza de los actos. **Su trámite no se pierde ni se vence.**

Art. 12 • Traslado a la Alcaldía

Durante 18 meses, si la Curaduría se ve desbordada, puede pedir a la Alcaldía que atienda algunas solicitudes nuevas.

Solo se trasladan solicitudes a las que todavía no se les han cobrado expensas ni se les ha expedido acta de observaciones. **Nunca** se trasladan prórrogas ni revalidaciones.

Para usted significa: si su solicitud es trasladada, le avisarán, y los términos empiezan a contarse desde que la Alcaldía la recibe.

5 Si su edificio es propiedad horizontal

70% de la asamblea

Para reconstruir con edificabilidad adicional se necesita el voto favorable de al menos el **70% de los coeficientes**. Además, hay que reformar el reglamento de propiedad horizontal y recalcular los coeficientes.

Asambleas virtuales

El Decreto 1423 de 2026 permite, durante 2 años, que las asambleas sesionen de forma **virtual o mixta**, incluso para las decisiones de reparación o reconstrucción. Los quórum y las mayorías de la Ley 675 no cambian.

Fondo de imprevistos

El Decreto 1423 también permite usar el fondo de imprevistos para **estudios, diagnósticos, diseños** y remoción de escombros, que son insumos necesarios para radicar la licencia.

6 Lo que este decreto NO cambia

- ✗ **No elimina la revisión de seguridad.** Toda construcción debe seguir cumpliendo la norma sismorresistente. El decreto agiliza trámites, no rebaja la seguridad de su vivienda.
- ✗ **No aplica sin acreditación de afectación.** Sin la acreditación oficial, los beneficios dirigidos a las personas no operan todavía en su caso.
- ✗ **No permite construir en cualquier lugar.** Se mantienen las restricciones del POT sobre usos del suelo, zonas de riesgo alto no mitigable, suelos de protección y bienes de interés cultural.
- ✗ **Es temporal.** Cada beneficio tiene un plazo máximo (ver la tabla de plazos). Vencido ese plazo, vuelve a aplicarse el trámite ordinario.

7 ¿Cómo me acredito como afectado?

1

Verifique si ya está inscrito

Consulte en la oficina de gestión del riesgo de la Alcaldía de Pereira o ante la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD) si su predio o su hogar ya aparece en el registro oficial de damnificados.

2

Si no está inscrito, solicite la acreditación

Acuda a las autoridades municipales de gestión del riesgo con la evidencia de la afectación (fotos, dirección del predio y daños observados) para que tramiten su inclusión.

3

Acuda a la Curaduría con su acreditación

Con la acreditación en mano, radique su solicitud ante la Curaduría Urbana Primera de Pereira e indique cuál de los beneficios de esta guía corresponde a su caso.

8 Documentos que conviene tener listos

Además de los requisitos generales de cada tipo de licencia, tenga a mano:

- La acreditación oficial de afectación por el sismo
- El certificado de tradición y libertad del inmueble, con fecha reciente
- El documento de identidad del propietario, o el poder si actúa un apoderado
- Fotografías de los daños y de la edificación actual
- El peritaje técnico estructural (para reconocimiento y reforzamiento)
- Los planos o levantamiento arquitectónico de la edificación existente
- En propiedad horizontal: el acta de asamblea con la decisión aprobada
- El soporte de disponibilidad de servicios públicos, cuando aplique

9 Plazos que debe tener presentes

Medida	Plazo, contado desde la entrada en vigencia del decreto
Reconocimiento de edificaciones afectadas (art. 13)	Hasta 1 año
Renovación urbana con licencia directa (art. 14)	Hasta 1 año (el alcalde delimita las zonas por decreto)
Suspensión de términos en la Curaduría (art. 11)	Durante 1 año · máx. 50 días hábiles en total
Traslado de solicitudes a la Alcaldía (art. 12)	Hasta 18 meses
Reúso de edificaciones para vivienda (art. 16)	Hasta 2 años
Vivienda prefabricada sin licencia de construcción (art. 20)	Hasta 2 años
Asambleas virtuales y fondo de imprevistos en PH (Decreto 1423)	Hasta 2 años
Reconstrucción con edificabilidad adicional (art. 10)	Hasta 4 años
Ajuste excepcional del POT sin plan parcial (arts. 8 y 9)	Hasta 4 años

Curaduría Urbana Primera de Pereira

Calle 19 No. 6-48 · C.C. Alcides Arévalo, piso 3, oficina 305 · Pereira, Risaralda
Teléfono: +57 606 335 45 13 · WhatsApp: +57 315 631 55 29 · asistente@curaduria1pereira.com
Lunes a jueves de 8:00 a. m. a 4:00 p. m. · Viernes de 8:00 a. m. a 3:00 p. m. · Jornada continua

Esta guía resume, en lenguaje sencillo, el Decreto Legislativo 1422 de 2026 y algunas disposiciones del Decreto Legislativo 1423 de 2026, con fines informativos para la comunidad. Cada caso debe verificarse individualmente ante la Curaduría. Los decretos están sujetos a revisión de constitucionalidad por la Corte Constitucional, y algunas medidas dependen de la reglamentación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o de decisiones de la Alcaldía de Pereira.