

¿Cómo proteger el derecho a la vivienda cuando ocurre un desastre?

¿Qué hacer si mi casa o apartamento resultaron afectados en el terremoto?

1. ¿Cómo acceder al subsidio de arrendamiento anunciado por el Gobierno Nacional?

El Gobierno Nacional anunció la implementación de subsidios de arrendamiento para garantizar alojamiento temporal a las familias que perdieron sus hogares en el terremoto del 10 de agosto, priorizando a quienes sufrieron pérdida total de su vivienda.

De acuerdo con la información publicada, las personas damnificadas tendrán tres meses de alivio en el pago de servicios públicos y podrían recibir subsidios de arriendo.

2. ¿Quiénes pueden acceder?

La medida está dirigida a hogares cuyas viviendas hayan sufrido colapsos estructurales, pérdida total o daños que impidan su habitabilidad inmediata, determinado mediante evaluación técnica.

3. ¿Cómo acceder?

Las familias deben ser identificadas e inscritas en los censos oficiales elaborados por las alcaldías locales, las gobernaciones, la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD) y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

- Es indispensable registrarse en el RUD (Registro Único de Damnificados). Con ese fin, las personas deben acercarse a las alcaldías o a los equipos de gestión del riesgo.
- El trámite es gratuito. Es necesario reportar el daño de la vivienda ante las autoridades municipales para que organismos de socorro y entidades de gestión del riesgo verifiquen la habitabilidad.

¿Qué pasa con los cánones de arrendamiento en contextos de desastres?

Especulación con precios de alquileres en el marco de la emergencia provocada por el terremoto del 10 de agosto de 2026

Cuando ocurre un desastre, puede producirse una demanda súbita e imprevista de soluciones de vivienda y hábitat que puede generar alteraciones en el mercado de arrendamiento y afectar el acceso a una vivienda digna por parte de la población damnificada.

La Defensoría del Pueblo ha observado que, en algunas las ciudades más afectadas por la emergencia, el canon de arrendamiento de las viviendas ha aumentado considerablemente. Sobre esto, esta entidad hace un llamado a las autoridades y a la ciudadanía en general para activar el deber constitucional de solidaridad y evitar, ante cualquier escenario, que se produzca especulación frente a los precios de arrendamiento que derive en barreras para la garantía del derecho a la vivienda digna.

Es importante recordar que, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, el canon de arrendamiento no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación del valor comercial no puede exceder el doble del avalúo catastral.

Ante situaciones en los que se vulnere esta norma, es necesario acudir a las alcaldías distritales y municipales con el fin de activar las rutas administrativas o judiciales correspondientes.

Su casa o apartamento resultaron afectados con el terremoto y usted tiene crédito hipotecario o leasing de vivienda

I. LO PRIMERO:

1. ¿Es cierto que si tengo la casa o el apartamento hipotecado ya tengo un seguro contra terremoto?

Sí. La Ley exige que todo inmueble hipotecado a favor de un banco o entidad vigilada esté asegurado contra incendio y terremoto durante toda la vigencia del crédito. Lo mismo aplica si usted compró por leasing habitacional.

No es opcional. Y no es un producto que usted haya tenido que comprar aparte.

La cobertura no depende de que usted tenga el papel en la mano. De hecho, la ley obliga al banco a entregársela: *“en todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable”*.

2. ¿Cuánto tiempo tengo para avisar?

Tres días hábiles desde que usted conoció o debió conocer el daño. Está en el artículo 1075 del Código de Comercio. Ese plazo puede ampliarse, pero nunca reducirse. **AVISE HOY MISMO SI AÚN NO LO HA HECHO.**

3. Si ya pasaron más de tres días. ¿Perdí el seguro?

No. No lo perdió. Esto es lo más importante.

La aseguradora puede descontarle lo que la demora le haya costado a ella, y le toca probarlo. No puede negarle la indemnización completa por haber avisado tarde.

Así que avise de todas formas, y no crea que ya no tiene derecho.

4. Entonces, ¿cuál es el plazo real para reclamar antes de que se venza el derecho?

Dos años, contados desde que usted conoció el hecho, salvo de casos extraordinarios.

5. Pero vi en internet que no existe ningún plazo. ¿Quién tiene razón?

Circulan dos versiones y las dos confunden.

“Si no avisó en 3 días perdió el seguro” → **Falso.**

“No hay ningún plazo” → **También falso.**

Lo correcto: el plazo de 3 días existe y usted debe cumplirlo. Pero incumplirlo no le hace perder el derecho. Son dos cosas distintas.

6. ¿Necesito tener listos los presupuestos y la documentación para avisar?

NO. Avisar es simplemente abrir el caso.

Llame, escriba o entre a la página de la aseguradora y reporte que su inmueble sufrió daños. La cuantificación, los peritajes y los soportes vienen después.

No espere a tener todo listo.

CÓMO RECLAMAR, PASO A PASO

7. ¿A quién le reclamo: al banco o a la aseguradora?

A la aseguradora. Ella es quien evalúa y paga.

Informe también al banco, porque el crédito está de por medio, pero la reclamación del seguro se tramita ante la compañía de seguros.

8. No sé cuál es mi aseguradora. ¿Cómo la averiguo?

Pídale al banco o a la entidad de leasing. También suele aparecer en el extracto de su crédito.

9. ¿Qué debo hacer antes de reparar los daños?

NO REPARE TODAVÍA. PRIMERO DOCUMENTE:

- Fotos con fecha de cada daño.
- Video recorriendo cada espacio.
- Inventario escrito de lo afectado.
- Facturas, si ya tuvo gastos urgentes.

Si repara antes de la inspección, borra su propia prueba. Sin embargo, puede tomar medidas para que el daño no empeore.

10. Me dijeron que “esa póliza no cubre terremoto”, ¿qué hago?

Exija que la aseguradora le informe eso por escrito y con la cláusula exacta que la sustenta.

A la aseguradora le corresponde demostrar los hechos o circunstancias que excluyen su responsabilidad. Una negativa verbal, sin cláusula citada, no es una objeción válida.

11. Si aprueban mi reclamación, ¿cuándo me pagan?

Dentro del mes siguiente a que usted acredite su derecho. Si se vence ese plazo, la aseguradora debe pagarle intereses moratorios equivalentes al interés bancario corriente aumentado en la mitad.

12. ¿Cómo consigo la copia de mi póliza?

Solicite copia integral de la póliza vigente al 10 de agosto de 2026, mediante derecho de petición dirigido al banco o la entidad de leasing. El banco debe responder en 10 días.

13. Si el inmueble está en pérdida total, ¿se elimina de inmediato la deuda con el banco?

RESPUESTA: No automáticamente. Son dos cosas distintas: mientras se resuelve el seguro, el crédito sigue vigente y usted debe seguir pagándolo, salvo que llegue a un acuerdo distinto con la entidad.

RESUMEN EN SEIS PASOS

1. Avise hoy a su aseguradora, aunque ya hayan pasado los tres días. Aplica igual si tiene leasing habitacional.
2. No repare antes de la inspección. Documente todo con fotos y video.
3. Pida su póliza al banco o a la entidad de leasing por derecho de petición. Tienen diez días hábiles para responder.
4. Reclame ante la aseguradora, no ante el banco.
5. Exija por escrito cualquier negativa, con la cláusula exacta que la sustente.
6. Acuda a la Personería Municipal si le niegan la radicación o la atención.