

Incremento SMLMV vs. VIS

¿Indexación o control de precios?

Guillermo Herrera Castaño
Presidente Ejecutivo



Gustavo Petro  @petrogusta... · 04 ene

Solicito a las empresas constructoras dejar de decirle a sus clientes que los precios de la vivienda se estudian para indexarlos al mismo porcentaje del salario vital, esa es una estafa delictiva y le solicito a la superintendencia de vigilancia realizar las investigaciones y sanciones respectivas.

El costo laboral en las construcciones es solo una parte del costo total de la construcción. Muchos de los materiales importados de la vivienda nueva han caído de precio.

Solicito a MinVivienda abstenerse de girar recursos de subsidio a constructoras que estén en este momento estafando a sus clientes.



Camacol Colombia  @Cama... · 04 ene

Respuesta a @petrogustavo 

Presidente @petrogustavo, antes de entrar al fondo del debate, es necesario señalar un problema de forma: su aproximación ha sido desde la descalificación y la amenaza, no desde el diálogo técnico ni el análisis responsable. Esa actitud contrasta con los principios de “política del amor” y “paz total” que usted mismo ha invocado como ejes de su Gobierno.

Pasemos a los hechos. Los topes de precios de la vivienda de interés social (VIS) están definidos en su Plan Nacional de Desarrollo aprobado por su Gobierno y se encuentran indexados al salario mínimo que su Gobierno decreta. Estos topes son límites máximos, no aumentos automáticos.

Desde el gremio constructor no se han definido incrementos de precios. El aumento del salario mínimo tomó por sorpresa a toda la economía y se suma a un contexto ya crítico, en el que más de 24.000 familias desistieron de adquirir vivienda en 2025 tras la cancelación del programa #MiCasaYa. En este escenario, nuestra prioridad no es la confrontación política, sino acompañar a los compradores para que puedan acceder a vivienda propia y proteger la viabilidad del sector, incluso en medio de la incertidumbre creada por sus decisiones de política pública.

¿Dónde comienza esta discusión?

La ley establece un **régimen especial de precios** para la Vivienda de Interés Social (VIS) que se debe definir en cada Plan Nacional de Desarrollo.

PRECIOS MÁXIMOS

TOPES GENERALES

VIP	VIS
90 SMLMV	135 SMLMV
158 MILLONES	238 MILLONES

TOPE EXCEPCIONAL

VIS
150 SMLMV
264 MILLONES

VIS RENOVACIÓN URBANA

VIP	VIS
110 SMLMV	175 SMLMV
194 MILLONES	308 MILLONES

¿Cuándo se define el precio?

Art. 44 de la Ley 9/89 (Modificado por art. 91 de la Ley 388/97): El precio de la VIS corresponderá al valor de la misma en la fecha de su adquisición; es decir, en la fecha de su escrituración.

PND 2022 – 2026 “Colombia potencial mundial de la vida”

TEXTO RADICADO

ARTÍCULO 238. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 3.552 UVT. El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 2.368 UVT. El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 3.947 UVT para este tipo de viviendas (...)

TEXTO APROBADO

ARTÍCULO 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para este tipo de viviendas (...)

-En marco de la libertad económica (Art. 333 de la Constitución Política) y la ley, las partes de un contrato pueden pactar el precio de un bien.

-De acuerdo con el Código Civil (Art. 1864) y el Código de Comercio ((Art. 920) en Colombia el precio puede ser determinado por los contratantes (fijo) o podrá determinarse por medios objetivos.



\$

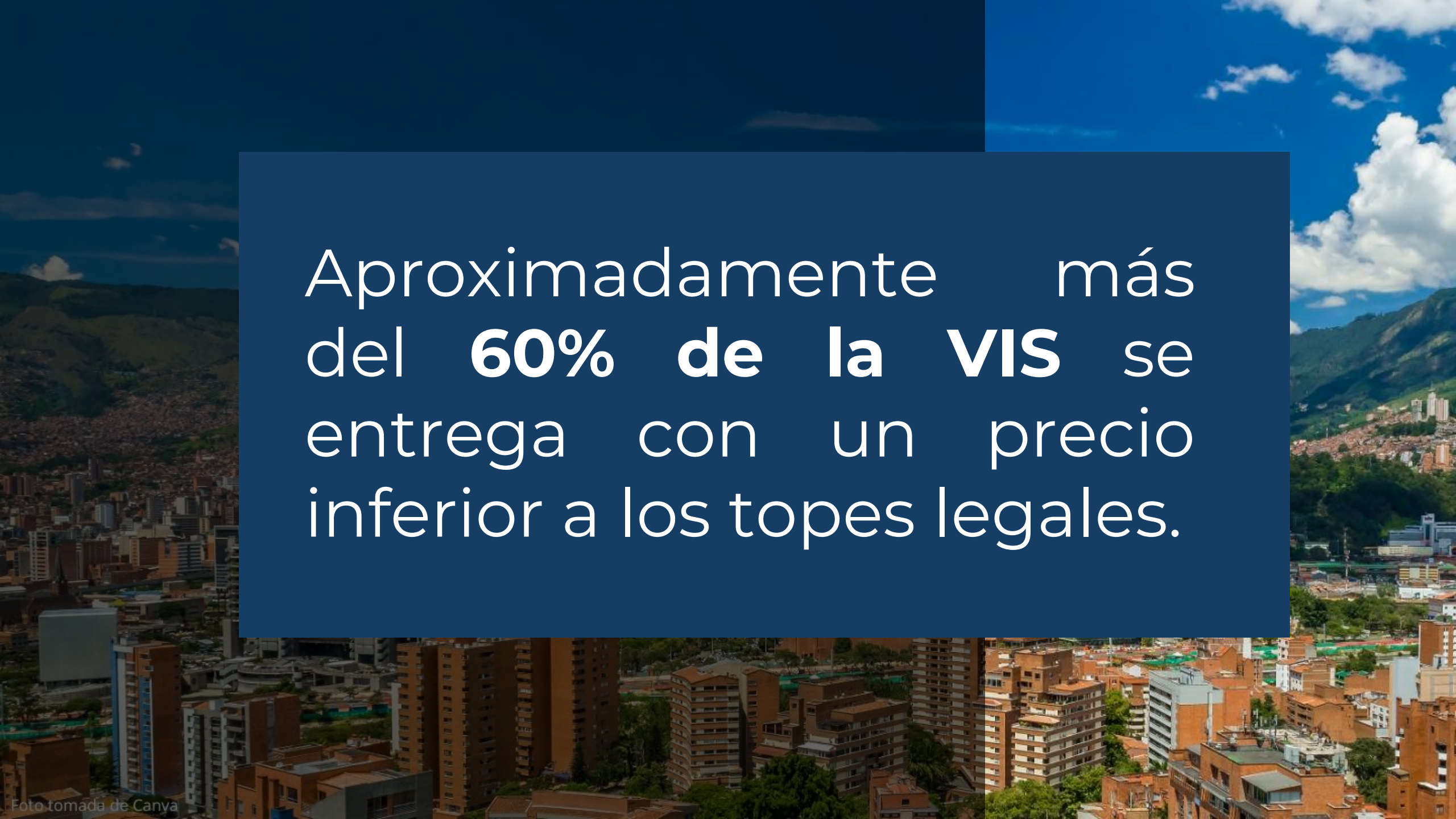


\$



DETERMINADO

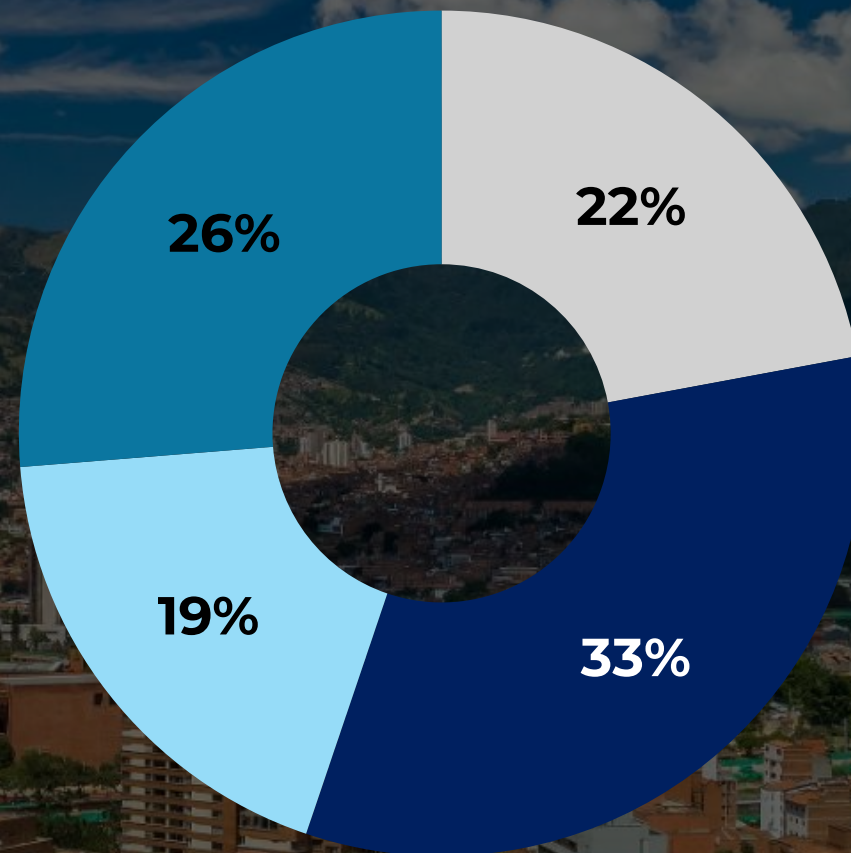
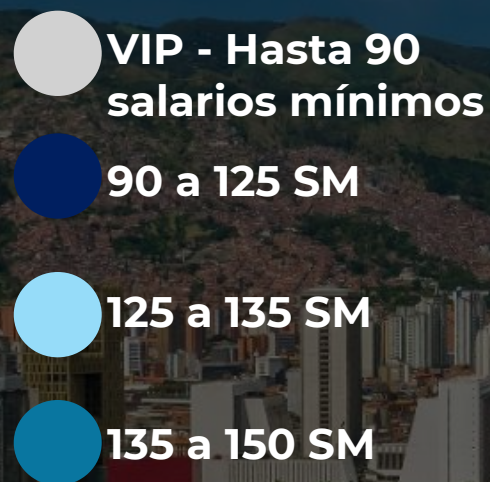
DETERMINABLE



Aproximadamente más
del **60% de la VIS** se
entrega con un precio
inferior a los topes legales.

A noviembre de 2025 se entregaron 74 mil viviendas VIS, de las cuales más del 60% tenían precios inferiores a 135 SMLMV (\$192 millones).

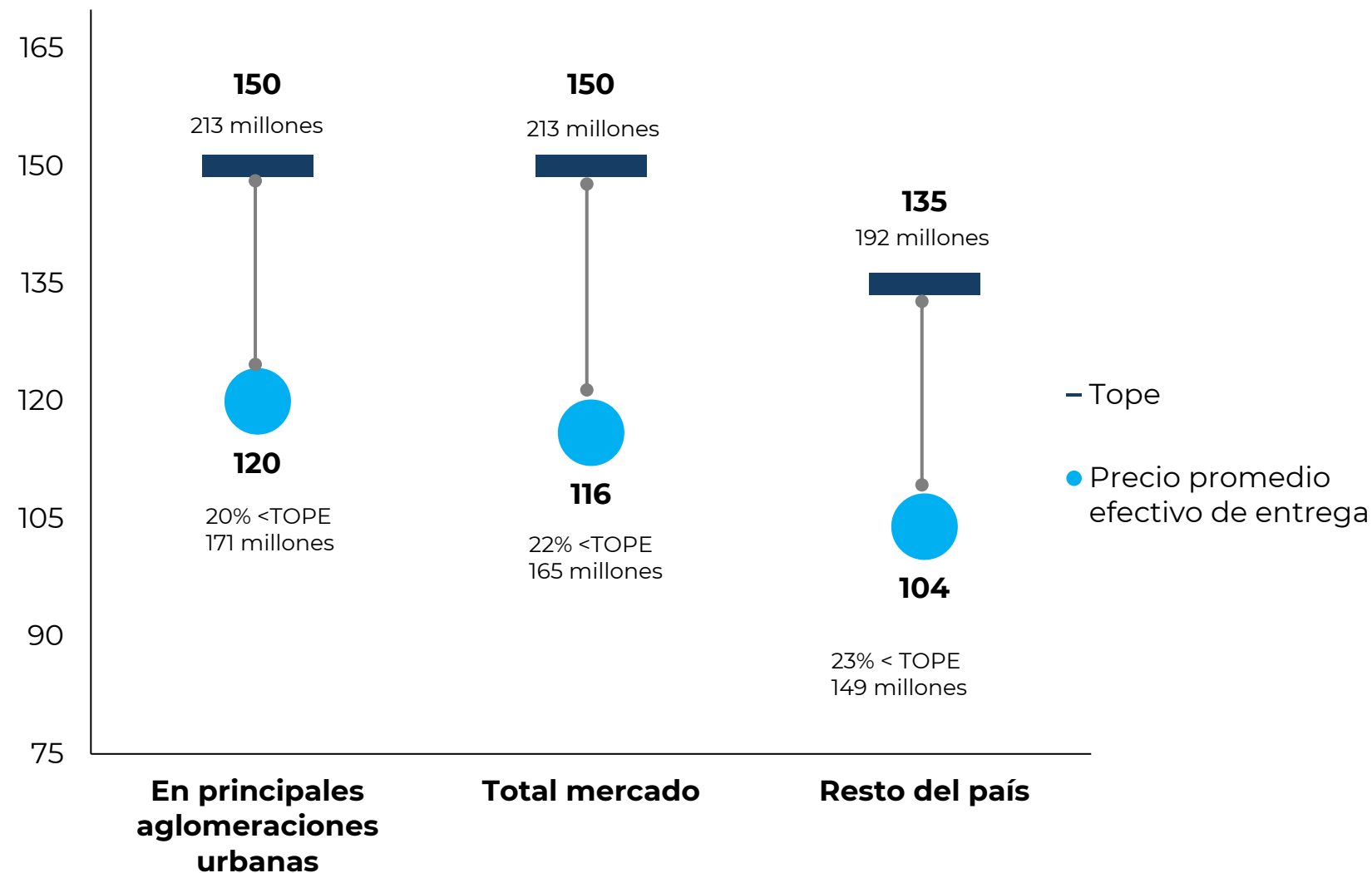
Distribución de entregas de vivienda VIS por precios (SMLMV)



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol
Nota: 2025 a noviembre

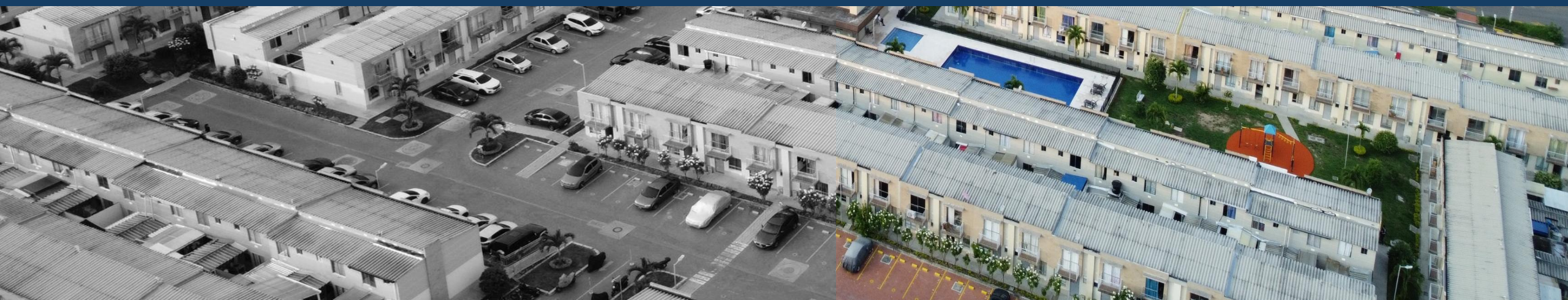
Los precios
no están
“pegados al
tope”

Tope de precios VIS y precios efectivos de entrega 2025 - SMMLV





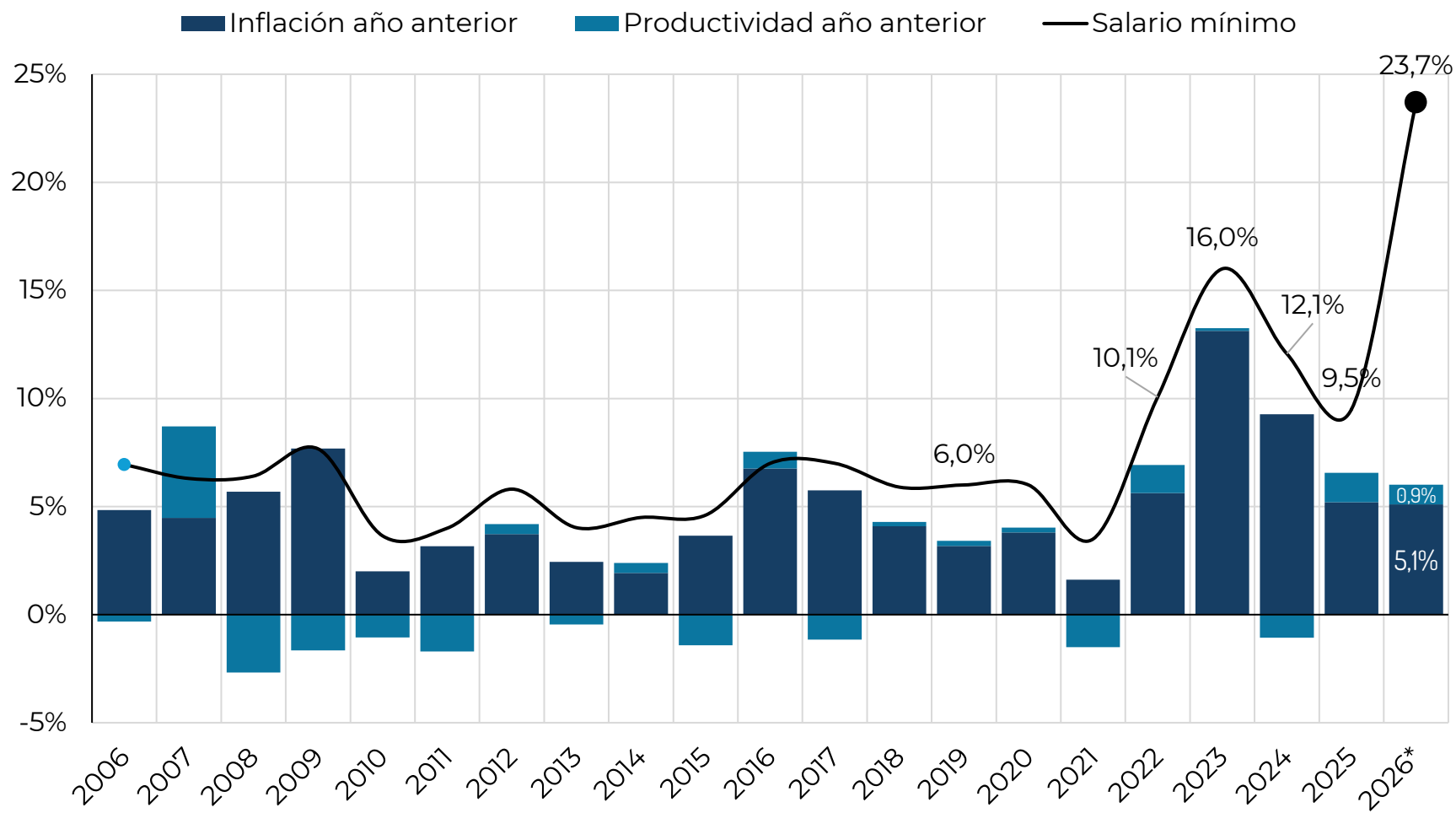
El problema se origina por el aumento desproporcionado del SMLMV vs. Inflación (5,1%) + Productividad (0,9%).



En los últimos 20 años el incremento del SMLMV se ha dado por encima de su regla técnica, no obstante 2026 marca un valor sin precedentes

Incremento del salario mínimo y componentes de la regla técnica de su definición

Variación anual



Evolución precio tope de la vivienda social

Millones de pesos corrientes

Año	VIP 90 SMLMV	VIS 135 SMLMV	VIS 150 SMLMV Excepcional	VIP 110 SMLMV Renovación urbana	VIP 175 SMLMV Renovación urbana
2022	90	135	150	110	175
2023	104	157	174	128	203
2024	117	176	195	143	228
2025	128	192	214	157	249
2026	158	238	264	194	308
Variación absoluta 22-26	68	103	114	84	133

Variación % 22-26 : 76%

El Gobierno **Petro**
incrementó el precio
 de la vivienda social **en**
76%, casi el tripe que
 los Gobiernos
 precedentes.

¿Cuál es el impacto inmediato del aumento del salario mínimo?

Los costos de construcción (no los precios), para un proyecto nuevo, se incrementarían entre un 10%-15%.

El 90% de las empresas del sector son Mypimes.



¿Qué cambia el proyecto de decreto?

01

Elimina el tope máximo de 150 SMLMV y el de renovación urbana, desconociendo las condiciones de mercado de las principales aglomeraciones urbanas (49 municipios).

02

Obliga a establecer el precio de la vivienda en pesos desde la separación o compraventa sin posibilidades de indexación a la fecha de escrituración.

03

Tipifica como práctica abusiva la omisión de fijar el precio en pesos desde la separación o promesa de compraventa.

04

Introduce un régimen de transición que afecta la seguridad jurídica:
→ Los negocios iniciados antes del decreto podrán culminarse bajo la normativa vigente, sin posibilidad de indexar el precio final en la escrituración.

CONCLUSIÓN:
EL GOBIERNO PRETENDE IMPLEMENTAR
CONTROL DE PRECIOS A LA VIS PARA
JUSTIFICAR EL IMPACTO INFLACIONARIO
DEL AJUSTE DEL SMLMV

Control de precios: línea roja constitucional (art. 334 CP)

El control de precios no es una decisión política discrecional del Gobierno.

Es una competencia estrictamente regulada por la Constitución.

Hoy, el Ejecutivo no tiene ni la habilitación legal ni la competencia constitucional para imponerlo.



¿Qué efectos se generarían en el mediano plazo?

Reducción de la oferta de vivienda



Encarecimiento de los precios del mercado de vivienda nueva, usada y mercado de arrendamientos



Pone en riesgo la implementación de beneficios de la política de vivienda para compradores (subsidio, tasa de interés, LTV, entre otros)



Implicaciones sobre la política de vivienda

2026

SEPARACIÓN

Firma documento de separación "intención de adquirir"

La ley permite pactar a un precio determinable

Licencias
Requiere definir si es VIP, VIS o No VIS

2027

PROMESA VENTA

- El hogar se compromete adquirir (firmar la Escritura) en una fecha posterior.

- El precio puede ser determinable, en SMLMV, para calcularlo en la escrituración.

Crédito con mejor tasa y monto VIS.

Asignación de subsidios VIS

2028

ESCRITURA

- El valor de la VIS, (Ley 388/97), se define en su adquisición.

- Se cumple el Estatuto del Consumidor definiendo el precio en pesos y calculando los impuestos y costos.

Tope VIS:

2026: \$236 millones

2028 con incrementos anuales de 10% en SMLMV: \$282 millones

Sin importar la corriente de pensamiento económico, hay un consenso en la vivienda: Intervenir precios es una mala idea

DE IZQUIERDA

A DERECHA

KRUGMAN

El control de precios en vivienda es una mala política porque reduce la oferta. Beneficia a pocos y perjudica a muchos.

EDWARD GLAESER

El problema estructural es la escasez, el precio es un síntoma. Controles de precio afectan principalmente a la vivienda que aun no existe.

MILTON FRIEDMAN

El control de precios es una de las maneras más seguras de destruir un mercado.

ENTIDADES

MULTILATERALES

OCDE

Los controles sobre los precios reducen la oferta y generan efectos no deseados (exclusión). Y son políticamente atractivos pero económicamente débiles.

FMI

Intervenciones en precios alivian tensiones de corto plazo pero generan distorsiones de largo plazo.

BANCO MUNDIAL

Los controles de precios afectan especialmente a la vivienda de bajos márgenes, reduciendo la inversión privada precisamente en el sector más vulnerable.

Discurso del Gobierno Nacional

01

“...este decreto lo que busca es proteger a los compradores, a los compradores de vivienda de interés social. **No es un tema que lo traigamos a la palestra en este momento por el cambio de la vigencia.**”

02

“...quiero decirles que solo 1 de cada 4 constructores estaba cumpliendo con la **obligación legal de establecer el valor de la vivienda en pesos**”

03

Nosotros como consumidores, **así como compramos una gaseosa, como compramos una vivienda,** tenemos derecho a saber cuánto vamos a pagar, así la vivienda sea entregada a tres años.





Gustavo Petro ✓ @petrogusta...

Por eso se actúa ya investigando con la superintendencia de industria y comercio toda empresa que suba irracionalmente sus precios al cliente.

La ciudadanía puede denunciar esas empresas a la superintendencia.



Javier Mejia @JavierMejiaC · 1d

Ese desconcierto al ver los precios de todo subir y la ansiedad de sentir que si uno no empieza a cobrar más se estará empobreciendo es el desanclaje de las expectativas de inflación.

Así luce. Es un fenómeno de psicología colectiva y pa' eso no hay decreto que sirva.

EL TIEMPO

Miércoles, 14.01.2026

'La SIC no es un regulador de precios': expertos advierten sobre peligros de llamado a supuestos controles tras alza del salario mínimo

Confundir control de precios con vigilancia de la competencia, error grave que puede traer inflación desabastecimiento y pérdida de calidad: expertos.

LEY 1480 DE 2011 – ESTATUTO DEL CONSUMIDOR

Regula los derechos y las obligaciones de manera general a las relaciones entre productores, proveedores y consumidores, salvo cuando existe regulación especial. (Art. 2.).



La Vivienda de Interés Social cuenta con regulación especial propia, entre la que se destacan:

Ley 9 de 1989

Ley 3 de 1991

Ley 388 de 1997

Planes Nacionales
de Desarrollo

Decreto 1077
de 2015

Circular 04 de 2024 - Deber de informar el precio

El precio de la vivienda debe informarse en pesos colombianos. El consumidor solo está obligado a pagar el precio informado al momento de manifestar su voluntad de compra (separación, opción, fiducia, etc.).

NO es posible concluir que la Circular 004/24 esté definiendo que el precio de las VIS deba ser un precio fijo. Una cosa es el deber de informar el precio en pesos colombianos, otra que en el marco de la libertad contractual sea viable pactar el precio en términos de SMLMV.

Pactar el precio en términos de SMLMV no configura una cláusula abusiva, siempre y cuando se garantice el deber de información.

En Colombia el precio máximo de la VIS se ha venido definiendo en términos de SMLMV desde hace 37 años.

El constructor/enajenador define la forma de comercialización y contratación del proyecto, garantizando en todo momento el derecho a la información del comprador.

Sentencia N° 13106 del 25 de octubre de 2024 (SIC) -Acción de protección al consumidor

Frente a la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, debe aplicarse de manera prevalente, la regulación especial en la materia y suplementariamente las disposiciones contenidas en el Estatuto del Consumidor.

Si el enajenador cumple a cabalidad el deber de información, **no se considera una cláusula abusiva, pactar el precio en términos de SMLMV.**

Sentencia N° 7287 del 28 de agosto de 2025 (SIC) -Acción de protección al consumidor-

La información suministrada al comprador en el marco de una compra de vivienda mediante los documentos contractuales (promesa y su otrosí) deben cumplir con los criterios del Estatuto del Consumidor. Así mismo, el valor en SMLMV configura un dato público y oficial fijado anualmente por el Gobierno Nacional. Por lo tanto, es de conocimiento de los consumidores antes de obligarse contractualmente.

La cláusula que ata el precio de una VIS al SMMLV no es, per se, abusiva. Es una práctica contractual común en el sector de la construcción, que busca mitigar los efectos de la inflación en proyectos que tardan varios años en ejecutarse. **No genera un desequilibrio injustificado en contra del consumidor, sino que establece un mecanismo de ajuste objetivo y conocido por ambas partes.**

Sentencia No. SC-030/24 del 16 de agosto de 2024 -Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.-

La cláusula mediante la cual se pacta el precio del bien en SMLMV no constituye la incursión en actos de publicidad engañosa.

La estipulación del precio del bien en SMLMV en sí misma no consagra un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor.

La infracción de los derechos del consumidor no se deriva per se del precio del bien, sino, se itera, de la modificación inconsulta, unilateral, sorpresiva y no informada del mismo.

Los pronunciamientos judiciales dicen todo lo contrario

A photograph of a Colombian flag waving on a tall pole in the foreground. In the background, a large, ornate church with two prominent bell towers is visible against a blue sky with scattered white clouds. The church has a classical architectural style with arched windows and decorative stonework. The flag is yellow, blue, and red horizontal stripes.

Llamado al Gobierno Nacional y mensaje a las familias