



Topes VIS diferenciales: afectación de su posible eliminación sobre la vivienda formal

Enero 26 de 2026



El sábado 10 de enero de 2026 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -MVCT- publicó para comentarios el Proyecto de Decreto “*Por el cual se establece el tope general del valor de la Vivienda de Interés Social, se armoniza el régimen reglamentario vigente, se fortalecen los derechos del consumidor y se dictan otras disposiciones*”. El Proyecto de Decreto i) Elimina el tope VIS excepcional de 150 salarios mínimos mensuales vigentes -SMMLV- y de renovación urbana, ii) Obliga a establecer el precio de la vivienda en pesos desde la separación, iii) Tipifica como práctica abusiva la omisión de fijar el precio en pesos desde la separación, y iv) Establece un régimen de transición que no es claro ([Camacol, 2026](#)).

Directora Económica y de Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botía
gbonilla@camacol.org.co

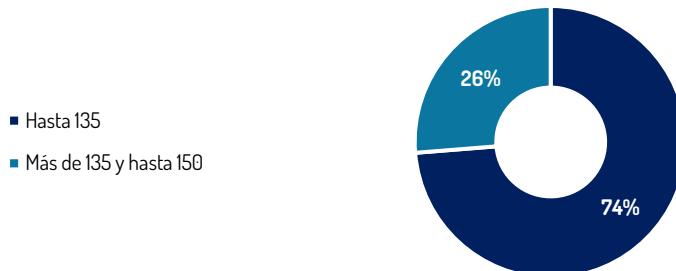
Jefe Económico y de Información

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas
nbsuitrago@camacol.org.co

De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, en todo el país se tienen los topes VIP y VIS de 90 y 135 SMMLV, respectivamente. Sin embargo, excepcionalmente el tope VIS puede ser de 150 SMMLV cuando: i) La vivienda cumpla con criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos definidos por el Gobierno Nacional, ii) Las viviendas se encuentren ubicadas en ciudades uninodales¹ cuya población supere los 300 mil habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere los 500 mil habitantes, o iii) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso. Así mismo, definió que en áreas de renovación urbana el tope VIP es de 110 SMMLV, y el VIS de 175 SMMLV.

El Proyecto de Decreto, tal cual como fue presentado, elimina el tope excepcional y de renovación urbana. De esta manera, es importante identificar la porción de mercado que se encuentra por encima de 135 SMMLV, y la porción de mercado en renovación urbana que potencialmente se vería impactada por este cambio regulatorio.

Gráfica 1: Distribución de las entregas VIS según precio en SMMLV
2025 – A noviembre



Fuente: Coordenada Urbana - Cálculos Camacol

La Gráfica 1 muestra que 26% de las entregas de VIS realizadas en 2025, al corte de noviembre, tuvieron un precio superior a los 135 SMMLV, con lo cual, se puede decir que esta es la porción de mercado que se vería afectada de eliminarse el tope

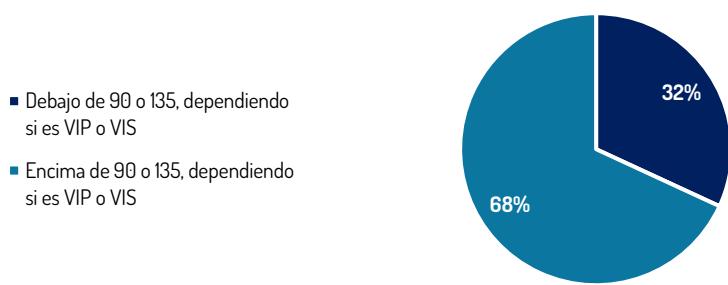
¹ Ver [Conpes 3819 de 2014](#).



excepcional de 150 SMMLV². Un poco más de la mitad de estas viviendas corresponden a la ciudad de Bogotá, no obstante, también se verían afectadas ciudades de las aglomeraciones urbanas de Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta y Medellín, así como municipios de Cundinamarca, en donde hoy aplica el tope de 150 SMMLV.

Por otro lado, las áreas de renovación urbana al interior de las ciudades se pueden identificar con los Planes de Ordenamiento Territorial -POT- de cada ciudad. Se cruzó la ubicación de los proyectos con la capa de tratamiento – renovación en 9 ciudades en las que se dispone de información georreferenciada en el observatorio urbano de [Bitácora Urbana](#), así se identificaron proyectos de renovación. Al analizar las entregas VIS de renovación en 2025, corte noviembre, se encuentra que el 68% de ellas tuvieron un precio superior al precio tope VIP o VIS general en el país. Con lo cual, puede decirse que un 68% de las viviendas VIP o VIS en renovación se verían afectadas por el Proyecto de Decreto.

Gráfica 2: Distribución de las entregas VIS en suelo de tratamiento de renovación urbana según precio en SMMLV
2025 - A noviembre - 9 ciudades



Fuente: Coordenada Urbana y POT de nueve ciudades - Cálculos Camacol

Nota: Las áreas de renovación urbana se identificaron con las capas de tratamiento de suelo “renovación” en los POT georreferenciados de 9 ciudades con información en el observatorio urbano de [Bitácora Urbana](#). Las ciudades consideradas fueron Bogotá, Cali, Cartagena, Manizales, Medellín, Neiva, Pereira, Santa Marta y Valledupar

El sector de edificaciones completa más de dos años en recesión técnica, según las Cuentas Nacionales del DANE. En este contexto, la versión actual del Proyecto de Decreto que elimina los topes máximos diferenciados para las viviendas VIS podría afectar 35% del mercado, al llevar a que múltiples proyectos superen el umbral de 135 SMMLV debido al cambio en sus condiciones iniciales.

Se calcula que 132 mil unidades VIS en todo el país se verían afectadas por la eliminación de topes propuesta por el Proyecto de Decreto, esto es equivalente a una afectación del 35% del mercado, 76 mil por cuenta de la eliminación del tope excepcional de 150 salarios mínimos (20%), y 56 mil por cuenta de la eliminación de los topes de renovación (15%). El total de la afectación equivale a una inversión de 27 billones de pesos.

Dada la magnitud de estos proyectos y su relevancia para la actividad económica, las acciones de política pública deberían orientarse a promover la construcción de vivienda VIS mediante condiciones claras y estabilidad normativa que brinden seguridad jurídica y continúen incentivando la inversión privada.

² Esto bajo el supuesto de que el mercado mantiene una distribución de las viviendas en desarrollo similar a la distribución de las viviendas entregadas en el último año.



Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botía

Directora

gbonilla@camacol.org.co

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

Jefe

nbuitrago@camacol.org.co

Estudios Económicos

Daniela Esther Peña Oquendo

Economista senior

dpena@camacol.org.co

María Paula Moreno Mojica

Economista junior

mpmoreno@camacol.org.co

Juan Fernando Cardozo Bohorquez

Economista junior

jcardozo@camacol.org.co

Información Estratégica

Julián Yamid Torres Torres

Coordinador de Información Estratégica

jtorres@camacol.org.co

Paula Alexandra Peñuela Rincón

Coordinadora Coordenada Urbana

ppeñuela@camacol.org.co

Silvia Juliana Martínez Camacho

Profesional Coordenada Urbana

sjmartinez@camacol.org.co

Juan David Dueñas Garavito

Practicante

jduenas@camacol.org.co

Aviso legal

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) procura que los datos suministrados en la serie titulada 'Datos que Construyen', publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

Camacol tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

Camacol no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de Camacol, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, Camacol por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.