

El Gobierno nacional protege la estabilidad de precios de la VIS ante práctica de aumentos desproporcionados por alza del salario mínimo

- Con un nuevo proyecto de decreto, el Gobierno busca evitar aumentos desproporcionados en el precio de la vivienda, al limitar los ajustes a la evolución de los costos de construcción y no al alza del salario mínimo. La medida promueve transparencia, previene abusos y brinda seguridad jurídica.

Bogotá, D.C. 15 de enero de 2026. En desarrollo del principio de coordinación y colaboración entre las entidades del Estado, el **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT)** y la **Superintendencia de Industria y Comercio (SIC)** adelantan un trabajo conjunto para proteger los derechos de las y los consumidores de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), y garantizar información clara, suficiente y oportuna en los proyectos inmobiliarios del país.

Esta acción articulada se enmarca en las competencias de la SIC en materia de protección al consumidor y en los lineamientos de política pública del MVCT orientados a garantizar el derecho a una vivienda digna y el acceso a información transparente por parte de los hogares colombianos.

En este marco, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio publicó para observaciones ciudadanas un proyecto de decreto que armoniza el tope máximo general de la VIS en **135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)**, en coherencia con lo dispuesto en el Plan Nacional de Desarrollo. Esta medida busca evitar alzas desproporcionadas en el precio de la VIS y proteger la planeación financiera de los hogares.

El proyecto no constituye un control de precios. En realidad, con este instrumento normativo se busca proteger a las familias compradoras, al reafirmar que de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto del consumidor y la Circular 004 de 2024 emitida por la SIC, el valor total de la vivienda debe pactarse en pesos colombianos desde el inicio del proceso, sin indexaciones automáticas asociadas al incremento anual del salario mínimo.

De esta manera, se evitan incrementos abruptos —como los derivados del aumento del salario mínimo del 23 % para la vigencia 2026— y se limita cualquier ajuste a variables relacionadas con los costos de construcción, siempre respetando lo pactado desde la separación, la promesa de compraventa o el encargo fiduciario.

La iniciativa también reafirma como comportamientos contrarios a los derechos de los consumidores del sector vivienda: no fijar el precio en pesos colombianos, dilatar la firma de contratos hacia vigencias futuras para trasladar incrementos del salario mínimo y utilizar cláusulas contractuales que generen desequilibrios en perjuicio del comprador.

Desde sus competencias en materia de protección al consumidor, la SIC advierte que la publicación de precios de vivienda en salarios mínimos u otras unidades distintas a la moneda legal puede inducir a error o confusión, al no reflejar de manera precisa el valor real del inmueble ni permitir una comparación objetiva entre las ofertas del mercado. La información sobre precios debe ser comprensible, clara y verificable, de conformidad con el Estatuto del Consumidor.

Recomendaciones clave para la ciudadanía

En este sentido, las entidades recuerdan a la ciudadanía que:

- El precio de la vivienda debe informarse en pesos colombianos, de forma clara, completa y precisa, y el consumidor solo estará obligado a pagar el valor informado al momento de manifestar su voluntad de compra.
- La Circular n.º 4 de 2024 de la SIC establece que la publicidad y fijación de precios de proyectos de vivienda deben realizarse en pesos colombianos, conforme al artículo 26 de la Ley 1480 de 2011.
- Los precios informados no pueden modificarse por el solo paso del tiempo, pues ello vulnera el derecho a la información y puede constituir una cláusula abusiva.
- En los contratos de adhesión, cualquier cláusula que genere un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor es ineficaz de pleno derecho.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Superintendencia de Industria y Comercio reiteran su compromiso con la transparencia, la seguridad jurídica y la protección de los derechos de las y los consumidores, e invitan a la ciudadanía a informarse y ejercer sus derechos durante todo el proceso de adquisición de vivienda nueva

El proyecto de Decreto, que estará en consulta pública hasta el 24 de enero de 2026, lo podrá encontrar en el siguiente enlace:

<https://minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/consultas-publicas/por-el-cual-se-establece-el-tope-general-del-valor-de-la-vivienda-de-interes-social-se-armoniza-el-regimen-reglamentario-vigente-se-fortalecen-los>