



MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO

DE 202

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 PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 51, 78, 189 numeral 11 y 334 de la Constitución Política; el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023,

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y asigna al Estado la responsabilidad de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, en especial para los hogares de menores ingresos.

Que el artículo 78 de la Constitución Política dispone que el Estado regulará el control de calidad de los bienes y servicios ofrecidos y la información que debe suministrarse al público, con el fin de garantizar la protección de los derechos de los consumidores.

Que el artículo 334 de la Constitución Política establece que el Estado intervendrá, por mandato de la ley, en la economía con el propósito de racionalizarla, mejorar la calidad de vida de los habitantes y asegurar una distribución equitativa de las oportunidades.

Que la vivienda de interés social constituye un bien esencial para la satisfacción de necesidades básicas y su adquisición implica un esfuerzo económico significativo y prolongado por parte de los hogares de ingresos bajos y medios, razón por la cual el Estado debe garantizar condiciones de transparencia, equilibrio contractual y protección efectiva del consumidor con el fin de procurar que dichos hogares accedan a este derecho.

Que el derecho a la vivienda adecuada es un derecho humano reconocido internacionalmente y que, conforme al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Pacto DESC), el Estado colombiano tiene la obligación de adoptar medidas para garantizar su realización efectiva.

Que el presente decreto se expide sin perjuicio de la aplicación del Estatuto del Consumidor y de las competencias de inspección, vigilancia y control asignadas a la Superintendencia de Industria y Comercio.

Que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 define la Vivienda de Interés Social como aquella destinada a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos y dispone que su valor máximo será fijado en los Planes Nacionales de Desarrollo.

“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”

Que mediante sentencia C- 385 de 2022 la Corte Constitucional declaró exequible el artículo referido entendiendo que es una facultad del Gobierno establecer el tipo y precio máximo de la vivienda de interés social en cada Plan Nacional de Desarrollo.

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 – Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 – estableció como regla general que el valor máximo de la Vivienda de Interés Social no podrá exceder de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), manteniendo la viabilidad de establecer regímenes excepcionales y transitorios.

Que la definición de un tope máximo para la Vivienda de Interés Social constituye un criterio de clasificación legal, y no equivale, por sí mismo, a la fijación del precio final de las viviendas, el cual debe obedecer a los costos reales de construcción y a las reglas de protección al consumidor.

Que la Ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor – reconoce el derecho de los consumidores a recibir información clara, suficiente, veraz y oportuna sobre los bienes y servicios ofrecidos en el mercado, así como a no ser sometidos a prácticas abusivas ni a cláusulas que generen desequilibrios injustificados en la relación contractual.

Que el artículo 26 de la Ley 1480 de 2011 establece que el proveedor está obligado a informar al consumidor, en pesos colombianos, el precio de venta al público, incluidos todos los impuestos y costos adicionales, y que el consumidor solo estará obligado a pagar el precio anunciado al momento de manifestar su voluntad de adquirir el bien.

Que históricamente una parte relevante de los proyectos de vivienda de interés social ha sido comercializada mediante precios expresados en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), trasladando al consumidor el riesgo derivado de incrementos anuales del salario mínimo que no necesariamente reflejan los costos reales de construcción, en tanto dichos costos se causan con anterioridad a la escrituración y entrega de las viviendas.

Que la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de sus funciones de protección al consumidor, expidió la Circular Externa 004 de 2024, mediante la cual impartió instrucciones sobre la obligación de suministrar información clara, verificable y suficiente en la comercialización de vivienda, en particular frente a la determinación del precio en pesos colombianos de manera previa a la escrituración. En ese orden, el consumidor solo estará obligado a pagar el precio en pesos que le sea informado en el momento en que este manifieste su voluntad de querer adquirir el bien, por ejemplo, mediante la firma del contrato de separación, opción de compra, fiducia, entre otros.

Que, conforme a dicha circular, el consumidor solo está obligado a pagar el precio que le haya sido informado en el momento en que manifiesta su voluntad de adquirir la vivienda, mediante la suscripción de contratos de separación, promesa de compraventa, encargo fiduciario u otros instrumentos equivalentes.

Que el valor final de la vivienda de interés social debe obedecer a factores reales y verificables que determinan el costo de su construcción, en los que se encuentran, entre otros, el valor del suelo, los materiales e insumos de construcción, los costos directos e indirectos del proyecto, los costos financieros y administrativos, así como la mano de obra, componente este último que incorpora los ajustes derivados del salario mínimo legal mensual vigente, pero que no representa la totalidad ni la mayoría de los costos asociados a la edificación de una vivienda.

Que el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICCE), elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, constituye un indicador

“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”

técnico que refleja de manera más precisa la evolución de los costos reales asociados a la actividad edificadora.

Que en los últimos años se ha evidenciado que la variación del ICCE ha sido inferior al incremento del salario mínimo legal mensual vigente e incluso, en determinados periodos, inferior al Índice de Precios al Consumidor, lo que demuestra que la indexación automática del precio de la vivienda de interés social al salario mínimo genera incrementos que no guardan correspondencia con los costos reales de producción.

Que establecer valores superiores a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes genera incrementos significativos en el valor final de la vivienda de interés social, afecta el cierre financiero de los hogares de menores ingresos, los obliga a mayores niveles de endeudamiento y restringe el acceso efectivo a la vivienda digna.

Que se ha considerado necesario propiciar la adopción de buenas prácticas comerciales orientadas a la oportuna suscripción de las promesas de compraventa o la escrituración de los inmuebles, con el propósito de evitar aumentos automáticos del precio final de la vivienda de interés social que son trasladados al consumidor, debido a los incrementos en el salario mínimo.

Que resulta necesario establecer reglas claras, uniformes y obligatorias para la determinación del precio de la vivienda de interés social, garantizando que este sea expresado en pesos colombianos desde las etapas iniciales de la relación contractual, y evitando prácticas que generen desequilibrios injustificados en perjuicio del consumidor.

Que resulta necesario aclarar y armonizar el marco reglamentario vigente, estableciendo como regla general el tope de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes para la Vivienda de Interés Social, y delimitando de manera expresa los regímenes excepcionales y de transición, con el fin de garantizar seguridad jurídica, transparencia del mercado y protección de los derechos de los hogares adquirentes.

Que, en este sentido, se precisa que el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina presenta condiciones particulares de carácter insular que inciden de manera significativa en los costos asociados a la provisión de Vivienda de Interés Social Rural, tales como la mano de obra, el transporte de insumos, los materiales de construcción y los servicios necesarios para la ejecución de las mismas, en consecuencia, y con fundamento en los estudio técnicos que establece artículo 293, inciso 3 de la Ley 2294 de 2023 se determina un valor excepcional de hasta doscientos cincuenta (280) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para la Vivienda de Interés Social Rural en ese Departamento.

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 y 8 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015, Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República, este decreto fue publicado en la página del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para observaciones y comentarios de la ciudadanía y grupos de interés.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.1.2.1.9 del Decreto 1081 de 2015, Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República se informó a la Superintendencia de Industria y Comercio con el fin de que conceptuara sobre la incidencia del proyecto en la libre competencia en los mercados.

En mérito de lo expuesto,

“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”

DECRETA:

Artículo 1°. Tope general del valor de la Vivienda de Interés Social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS) será, como regla general, el equivalente a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023.

Artículo 2°. Precio en pesos colombianos y prohibición de indexación posterior. Toda separación, promesa de compraventa, encargo fiduciario o cualquier negocio jurídico destinado a la adquisición de Vivienda de Interés Social deberá establecer de manera expresa, clara y verificable el precio total de la vivienda en pesos colombianos el cual constituirá el único precio exigible para la ejecución del respectivo contrato hasta su finalización.

En ningún caso dicho precio podrá quedar sujeto a mecanismos de indexación automática asociados al salario mínimo legal mensual vigente con posterioridad a la separación, a la suscripción de la promesa de compraventa o del documento que haga sus veces.

Parágrafo: Solo podrán realizarse ajustes al precio en pesos colombianos cuando existen motivos extraordinarios que afecten los precios de los insumos y que estén soportados en el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICCE), elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE

Artículo 3°. Protección de los hogares adquirientes de Vivienda de Interés Social. La omisión de la fijación del precio definitivo en pesos colombianos desde la separación la promesa de compraventa o el documento mediante el cual el consumidor manifestó su voluntad de querer adquirir el bien constituirá una práctica abusiva en los términos de la Ley 1480 de 2011.

Para efectos de la protección de los derechos del consumidor, se consideran prácticas contrarias al ordenamiento jurídico, entre otras, las siguientes:

- a) La omisión de la fijación del precio definitivo en pesos colombianos desde la separación o promesa de compraventa.
- b) La dilación injustificada de la firma de la promesa de compraventa o de la escrituración con el propósito de trasladar al consumidor incrementos derivados del aumento del salario mínimo legal mensual vigente.
- c) La inclusión o imposición de cláusulas que generen desequilibrios contractuales injustificados en perjuicio del consumidor.

Parágrafo. Cuando la fecha pactada deba modificarse por causas no imputables al vendedor, este deberá informar y justificar oportunamente la prórroga al consumidor. En ningún caso dicha modificación autoriza el aumento del precio.

Artículo 4°. Régimen de transición y situaciones jurídicas consolidadas. Los negocios jurídicos asociados a la adquisición de Vivienda de Interés Social que hubieren sido iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto podrán culminar su ejecución conforme a la normatividad vigente al momento de su celebración, siempre que se trate de situaciones jurídicas consolidadas, sin que en ningún caso el precio final al momento de la escrituración se pueda indexar.

“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”

Artículo 5°. Interpretación favorable al consumidor.

Las disposiciones del presente decreto se interpretarán y aplicarán de conformidad con el principio de protección al consumidor, privilegiando en todo caso la interpretación más favorable al adquirente de Vivienda de Interés Social, en los términos de la Ley 1480 de 2011.

Artículo 6°. Vigilancia y control. La Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control respecto del cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otras autoridades judiciales o administrativas.

Artículo 7°. Derogatorias. Deróguense expresamente el Decreto 1467 de 2019, el Decreto 1607 de 2022, el artículo 1 del Decreto 584 de 2025, y todas las disposiciones que le sean contrarias.

Artículo 8°. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

GERMÁN ÁVILA PLAZAS

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA

LA MINISTRA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO,

DIANA MARCELA MORALES