

Bogotá, viernes, 23 de enero de 2026

Doctora

HELGA MARÍA RIVAS

Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Asunto: Comentarios al 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».

Respetada Doctora Helga Rivas:

De manera atenta, la Asociación Colombiana de Ciudades Capitales -ASOCAPITALES- se permite formular algunos comentarios sobre el articulado del 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».

1. RESUMEN EJECUTIVO

- 1) Asocapitales expresa preocupación por la derogatoria del tope diferencial de 150 SMMLV para ciudades capitales establecido en el Decreto 584 de 2025 y de 280 SMLMV para San Andrés, Providencia y Santa Catalina, medida que desconoce las particularidades territoriales y los mayores costos estructurales del suelo urbano en las principales aglomeraciones del país.
- 2) Adicionalmente, se identifican vacíos críticos en el régimen de transición propuesto, especialmente en la definición del momento en que se consolidan las situaciones jurídicas, generando incertidumbre para negocios en curso y esquemas financieros previamente acordados.
- 3) Por consiguiente, se recomienda mantener el tope excepcional para capitales de 150 SMMLV e incluir un tope de 175 SMMLV para renovación urbana; establecer reglas claras de transición; y reconocer el régimen especial para San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

2. RIESGOS ASOCIADOS A LA FALTA DE DISTINCIÓN

En primer lugar, como observaciones de carácter general, resulta pertinente reiterar los comentarios y alertas que previamente han sido remitidos al Gobierno, en relación con los efectos que el incremento del salario mínimo legal mensual vigente (SMMLV) genera sobre

el sistema de vivienda. En particular, dichas preocupaciones se concentran en los impactos asociados a la indexación de precios, los montos de los subsidios, la asequibilidad para los hogares y la viabilidad financiera de los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS).

En este contexto, se valora el esfuerzo del decreto por avanzar en la fijación de precios en pesos colombianos y por fortalecer la protección al consumidor. Sin embargo, resulta necesario insistir en que estas medidas deben implementarse considerando los impactos territoriales diferenciados que se presentan en el país, especialmente en las ciudades capitales, cuyas dinámicas económicas y de mercado difieren sustancialmente de otros municipios.

De otra parte, se considera pertinente revisar y precisar los topes aplicables al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los que se refiere el parágrafo del artículo 1 del Decreto 584 de 2025, de 280 SMLMV. Lo anterior, en atención a sus condiciones geográficas, ambientales e insulares particulares, las cuales inciden de manera directa y significativa en los costos asociados a la provisión de vivienda VIS. Entre estos factores se encuentran, entre otros, las exigencias técnicas necesarias para una adecuada gestión del riesgo de desastres derivados de fenómenos naturales propios del territorio.

En ese sentido, resulta razonable mantener o fortalecer un régimen diferencial, debidamente sustentado en estudios técnicos, que permita garantizar el acceso efectivo a la vivienda de interés social en el territorio insular, sin desconocer sus particularidades estructurales.

En suma, se recomienda reconocer de manera expresa la condición especial de las ciudades capitales y de las aglomeraciones urbanas de las que hacen parte, manteniendo el tope excepcional de hasta 150 SMMLV previsto en el artículo 1 del Decreto 584 de 2025 para la Vivienda de Interés Social en dichos territorios. Las capitales y sus áreas de influencia concentran más de la mitad del tejido productivo y poblacional del país, y enfrentan mayores costos estructurales asociados al suelo, la urbanización y la infraestructura, así como presiones más intensas sobre el mercado de vivienda. Un tratamiento diferenciado resulta necesario para preservar la viabilidad de los proyectos VIS y evitar una reducción adicional de la oferta formal de vivienda social en los principales centros urbanos.

Adicionalmente, se recomienda incluir de manera expresa la excepción aplicable a la Vivienda de Interés Social desarrollada en procesos de renovación urbana, con un tope máximo de 175 SMMLV. Esta medida permitiría reconocer las dificultades técnicas, financieras y normativas que caracterizan este tipo de proyectos. La VIS en renovación urbana cumple un papel estratégico en la optimización del uso del suelo habilitado, la localización en áreas centrales con infraestructura y servicios existentes, y la contención de la expansión urbana. No obstante, dichos proyectos enfrentan valores del suelo significativamente más altos, mayores costos de gestión predial y complejidades constructivas que justifican un tratamiento diferencial orientado a garantizar su viabilidad y a promover una ciudad más compacta, sostenible e incluyente.

Por último, se sugiere incorporar en el articulado del proyecto de decreto una garantía clara y expresa de seguridad jurídica mediante el establecimiento de un régimen de transición debidamente definido. La ausencia de reglas precisas pone en riesgo negocios en curso que ya cuentan con condiciones de acceso vinculadas al SMMLV desde 2025, así como licencias, esquemas financieros y decisiones de inversión que han sido adoptadas bajo ese marco normativo. La omisión de dicho régimen podría generar sobrecostos no previstos para los ciudadanos y para los distintos actores de la cadena de vivienda, además de afectar nuevos negocios al reducir la capacidad de acceso de los hogares.

3. OBSERVACIONES RESPECTO DEL ARTICULADO

En atención a lo expuesto, y con el propósito de realizar un análisis pormenorizado de las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto, se presentan a continuación las observaciones técnicas y jurídicas específicas formuladas respecto de cada artículo:

Disposición normativa	Comentario
Artículo 1	Si bien no se modifica el número de salarios mínimos, la derogatoria prevista en el artículo 7 del proyecto respecto del artículo 1 del Decreto 584 de 2025 genera un impacto negativo, particularmente para las ciudades capitales —Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga y Cúcuta—, en tanto elimina el tope diferencial de 150 SMMLV que allí se reconocía. Esta modificación afecta de manera directa el desarrollo del sector de vivienda, dado que el valor del suelo constituye un componente determinante en la estructura de costos de los proyectos. En consecuencia, la reducción del tope

desincentiva su desarrollo, razón por la cual se sugiere conservar el valor de 150 SMMLV y modificar el artículo en ese sentido.

Artículo 2

Si bien esta fija en pesos el valor del negocio de compraventa e impide mecanismos de indexación, no ofrece claridad respecto de los proyectos en curso. Esto se agrava si se tiene en cuenta que el artículo 4, al referirse al régimen de transición, no precisa cuándo se entiende configurada una situación jurídica consolidada. Por tanto, se sugiere modificar el artículo segundo con el fin de delimitar claramente su alcance.

Artículo 4

En consonancia con lo anterior, esta ambigüedad se hace aún más evidente en el artículo cuarto, toda vez que no se establece con claridad el momento en el cual se consolida una situación jurídica. En efecto, el artículo segundo se limita a señalar que dicha situación se predica de “toda separación, promesa de compraventa, encargo fiduciario o cualquier negocio jurídico destinado a la adquisición de vivienda”, sin precisar cuándo se consolida el negocio jurídico. En consecuencia, resulta necesario modificar el artículo para definir de manera expresa cuándo se entiende consolidada la situación jurídica.

Artículo 5

Respecto del artículo quinto, si bien su finalidad es favorecer al comprador de Vivienda de Interés Social, en la práctica serán las autoridades administrativas y los jueces quienes, previa sustanciación de los procesos correspondientes, determinen la aplicación de la norma conforme a su interpretación. Por tal razón, la eficacia real de la medida resulta limitada.

Finalmente, no se considera procedente la derogatoria del artículo 1 del Decreto 584 de 2025, por las razones ya expuestas en el comentario al artículo primero. En consecuencia, se recomienda su modificación.

4. CONCLUSIONES

En virtud de lo expuesto, si bien se reconoce el esfuerzo del Gobierno por intervenir frente a los posibles abusos en la compraventa de vivienda, resulta fundamental que la expedición de este tipo de reglamentaciones esté precedida de un análisis diferenciado, adecuado y coherente con las realidades económicas, territoriales y culturales del país. Esto obedece a la heterogeneidad de fenómenos que concurren en los distintos municipios y distritos, cuyas particularidades exigen medidas ajustadas a sus contextos locales.

Una vez señalado lo anterior, queremos manifestarles que para Asocapitales es de suma importancia participar en el trámite de los proyectos de ley en los cuales estén involucrados los intereses de nuestros asociados: las ciudades capitales y sus habitantes. Por tal razón, quisiéramos agradecerle la oportunidad de compartir nuestras apreciaciones sobre este importante proyecto. Estaremos atentos a cualquier inquietud adicional que surja de este proceso.

Cordialmente,

Andrés Santamaría Garrido

Director General

Asociación Colombiana de Ciudades Capitales- ASOCAPITALES

Áreas misionales: Dirección de Fortalecimiento Institucional, Cooperación y Desarrollo Territorial, Dirección de Estudios y Dirección jurídica.