

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 24-06-2025 07:53
Al Contable Cite Este No.: 2025EE0036547 Folio Anexo: 0 F.A.: 0
ORIGEN: 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / MARISOL SERRANO RINCON
DESTINO: [REDACTED]
ASUNTO: CONSULTA - PRECIO DE LA VIVIENDA DE INTERESSOCIAL VIS O VIP Y NORMATIVA DE
OBS:

2025EE0036547



Asunto: Consulta – Precio de la vivienda de interés social VIS o VIP y normativa de protección al consumidor.
Radicados 2025ER0077060 del 18 de junio de 2025
Recibida en la Oficina Asesora Jurídica el 20 de junio de 2025

Cordial Saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la cual presenta inquietudes relacionadas con la legalidad de un cobro realizado por una constructora en el marco de un contrato de compraventa de vivienda de interés social; al respecto, se exponen algunas consideraciones en relación con su planteamiento, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA

"(...) mi hija compró un apartamento vis, desde el año 2023 ha venido haciendo sus pagos, de cuota inicial, ya está terminando, y ahora la constructora dice que subió y que debe pagar más por el apto desde un inicio se pactó por 206 millones hay un documento y ahora la llamaron y le dijeron que como no había firmado escrituras debe pagar ahora 209 millones, que en unos días le llegara vía correo el valor del aumento. Agradezco su atención y su información si es legal lo que están haciendo o no, y que se debe hacer, pues aun no le han entregado el apto, la constructora es (...), el proyecto es (...) ubicado en Fontibón, Bogotá (...) adjunto evidencia del pago inicial pactado (...)". (Subrayado fuera de texto)

Previo a resolver la consulta, esta Oficina Asesora considera pertinente presentar los presupuestos, que le precisarán a la peticionaria el ámbito de competencia bajo el cual se resolverá la consulta por parte de este Ministerio:

- i. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como principal propósito formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las **condiciones de acceso y**

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

- ii. Su competencia legal no está enmarcada en funciones de inspección, vigilancia y control de ningún sujeto de la política pública que formula, por lo que no podría entrar a evaluar y calificar la legalidad o no de una conducta, independientemente de su actor.
- iii. La Superintendencia de Industria y Comercio es la entidad facultada para ejercer inspección, vigilancia y control sobre los diferentes agentes del mercado en procura de los derechos de los consumidores, por lo que puede instruir a los sujetos objeto de vigilancia frente al debido cumplimiento de la normativa que enmarca tal protección y ejercer facultad sancionatoria ante una presunta vulneración.

De esta manera, se presentará la siguiente temática, para que a partir de ella, la peticionaria comprenda el alcance de las normas que regulan la vivienda de interés social y distinga que las relaciones contractuales que surgen entre comprador y vendedor de tal vivienda, es de carácter privado y se rige por lo acuerdos establecidos en el respectivo documento que establece el negocio.

1. Del precio de la vivienda de interés social.

De acuerdo con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997³, se entiende por Vivienda de Interés Social⁴ como "(...) *aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos*".

El precitado artículo contempla además que, "**En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares** teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. (...)” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

La misma norma, en su parágrafo 2º, refiere:

"PARAGRAFO 2o. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación."

En cumplimiento de este mandato legal, en el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida" expedido a través de la Ley 2294 de 2023⁵, en su artículo 293, se presentaron, además de la definición de vivienda de

³ Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones

⁴ También puede considerarse la definición de la vivienda de interés social establecida en el numeral 2.1 del artículo 2.1.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015⁴, así: "(...) **2.1 Vivienda de Interés Social (VIS)**. Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas."

⁵ "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"

interés social, los precios máximos de la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, así:

"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, cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

A) Cuando las viviendas incorporen criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos que defina el Gobierno nacional.

B) Cuando las viviendas de acuerdo a lo definido por el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, se encuentren ubicadas en ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

C) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas, en las condiciones que defina el Gobierno nacional.

El Gobierno nacional podrá establecer, a partir de estudios técnicos, un valor superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial.

El Gobierno nacional definirá, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un plazo inferior a un año desde la entrada en vigencia de la presente ley, las condiciones socio económicas que deben cumplir los hogares, los mecanismos aplicables para ser elegibles en la política habitacional, las características mínimas de habitabilidad de la vivienda y su entorno, así como las medidas activas y/o pasivas de sostenibilidad que deben incluir las viviendas de interés social.

Parágrafo Primero. El precio máximo de la vivienda de interés social (VIS) será de ciento cincuenta (150) SMMLV, en los distritos y municipios para los cuales el Gobierno nacional, en vigencia del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, haya definido ese precio máximo. Lo anterior, sin perjuicio del precio máximo dispuesto en este artículo para la VIS que se ejecute en el marco de programas y/o proyectos de renovación urbana.

Parágrafo Segundo. Hasta tanto el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamente lo establecido en el presente artículo, tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés

social podrá tener un precio superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 110 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). (...)
(Subrayas fuera de texto)

Bajo el presupuesto legal citado, en la actualidad, el **precio máximo** para la vivienda VIS definido por el Gobierno nacional corresponde a:

- a. Vivienda de interés social – VIS el precio no puede superar los 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- b. Para determinadas zonas del país, el legislador otorgó facultad a este Ministerio, de incrementar el precio máximo de las viviendas VIS, sin exceder 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- c. VIS de renovación urbana, el precio puede ser superior a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, sin exceder 175 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En ese orden de ideas, sobre el precio de la vivienda de interés social, resulta claro que ha sido el legislador quien definió su tope, el cual fue expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes y se ha determinado para el periodo de vigencia del actual plan nacional de desarrollo, esto es para los años comprendidos entre el 2022 – 2026, **en 135 smmlv para el caso de la vivienda de interés social.**

Al respecto, se aclara en todo caso, que las personas naturales o jurídicas que comercialicen proyectos de vivienda de interés social deben sujetarse a los topes definidos en la política pública para concretar el derecho a la vivienda digna consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política.

De otro lado, considerando el interrogante planteado por la peticionaria y relativos al precio de la vivienda de interés social ofertado por una constructora, esta Oficina Asesora estima conveniente precisar que:

1. Las actividades de comercialización, promoción y publicidad de los proyectos constructivos de vivienda por parte de las constructoras, independientemente de si estas son o no VIS o VIP (vivienda de interés prioritario), se rigen por el derecho comercial y se encuentran sometidas al régimen de protección al consumidor definido en la Ley 1480 de 2011.
2. Las relaciones precontractuales, contractuales y poscontractuales de los vendedores y posibles compradores que se deriven de tales actividades de comercialización de proyectos de vivienda, son ajenas a este Ministerio y se rigen por el derecho civil y comercial, según el negocio jurídico que se pretenda realizar.
3. Sobre las actividades de comercialización, promoción y publicidad de los proyectos constructivos de vivienda por parte de las constructoras, dado a que

corresponde a una relación entre agentes del mercado y consumidores de productos y servicios, ejerce inspección, vigilancia y control la Superintendencia de Industria y Comercio.

Para mayor ilustración, pese a que no corresponde a normativa a cargo de esta cartera Ministerial, se expondrá la siguiente temática, a partir de la cual se resolvería el interrogante de la peticionaria consistente en *¿qué se debe hacer?*:

2. Protección contractual al consumidor inmobiliario – Ley 1480 de 2011.

A las actividades de comercialización, promoción y publicidad de los proyectos constructivos de vivienda, le son aplicables las normas de protección al consumidor contenidas en la Ley 1480 de 2011 *"Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones"*.

Al respecto, el legislador estableció la obligación de información a cargo del productor de un bien o servicio, para proteger a la parte débil en esa relación de consumo (consumidor), quien tomará una decisión económica con fundamento en la información que suministre el vendedor.

Para el efecto, el artículo 23 de la Ley 1480 de 2011⁶ estableció el deber de información, así:

"Artículo 23. Información mínima y responsabilidad. Los proveedores y productores deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan y, sin perjuicio de lo señalado para los productos defectuosos, serán responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información. En todos los casos la información mínima debe estar en castellano. (...)"
(Subrayas fuera de texto)

De la misma manera, el artículo 24 de la precitada ley señaló que la información mínima que debe suministrar el proveedor debe comprender lo relacionado a las garantías que le asisten al consumidor y el precio. Con respecto a este último, el artículo 26 de la Ley 1480 de 2011 indica que:

"Artículo 26. Información pública de precios. El proveedor está obligado a informar al consumidor en pesos colombianos el precio de venta al público, incluidos todos los impuestos y costos adicionales de los productos. El precio debe informarse visualmente y el consumidor solo estará obligado a pagar el precio anunciado. Las diferentes formas que aseguren la información visual del precio y la posibilidad de que en algunos sectores se indique el precio en moneda diferente a pesos colombianos, serán determinadas por la Superintendencia de Industria y Comercio. (...)"
(Subrayas fuera de texto)

Ahora, en el marco de las facultades de inspección, vigilancia y control que le son

⁶ Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones

atribuidas a la Superintendencia de Industria y Comercio, en principio, la Circular Única de dicha entidad, instruía a las personas naturales o jurídicas que comercialicen, promocionen y/o publiquen proyectos constructivos destinados a vivienda para que en la propaganda comercial se indicara el precio del producto, el cual debía corresponder al precio total del mismo, incluidos los impuestos o cualquier cargo adicional a que hubiere lugar y anunciarse en forma clara, visible y legible.

En la actualidad, con la expedición de su **Circular Externa No. 004 del 12 de noviembre de 2024**⁷, la Superintendencia de Industria y Comercio decidió modificar el numeral 2.16 del Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la misma entidad, el cual, con relación al **deber de informar** que tienen a cargo las personas naturales o jurídicas que comercialicen, promocionen y/o publiquen proyectos constructivos destinados a vivienda, les instruyó, entre otros, en el siguiente sentido:

"(...)

2.16.1 Deber de informar en las piezas publicitarias.

De acuerdo con los Capítulos Únicos de los Títulos [V](#) y [VI](#) de la Ley 1480 de 2011, para promover la venta de proyectos inmobiliarios en toda pieza publicitaria se deben informar las especificaciones del bien, lo cual comprende, como mínimo, el área privada construida, el precio de referencia y la ubicación.

Igualmente, se deberá informar la dirección exacta en donde se encuentre ubicado el proyecto constructivo, sin perjuicio de que puedan presentarse variaciones de la nomenclatura ordenadas por las autoridades catastrales.

El precio de referencia de la vivienda corresponde al precio mínimo inicial de venta y se debe informar al consumidor en pesos colombianos.

2.16.2. Deber de informar

De acuerdo con el Capítulo Único del Título [V](#) de la Ley 1480 de 2011, quien realice venta de proyectos inmobiliarios para vivienda debe informar de manera clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, el objetivo y alcance de los documentos de las etapas precontractual y contractual utilizados para la promoción o comercialización del proyecto inmobiliario, así como de los derechos que surgen de estos, de manera previa a su suscripción.

En caso de que existan cambios en las áreas publicitadas en los proyectos inmobiliarios como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción, se deberá informar al consumidor.

El precio de la vivienda en Colombia se debe informar en pesos colombianos. El consumidor solo estará obligado a pagar el precio que le sea informado en el momento en que este manifieste su voluntad de querer adquirir el bien, por

⁷ La Circular Externa No. 004 del 12 de noviembre de 2024, regirá a partir de los 3 meses de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

ejemplo, mediante la firma del contrato de separación, opción de compra, fiducia, entre otros. (...)” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Por lo tanto, es dicha Superintendencia, quien en el marco de sus competencias legales y velando por la protección al consumidor, instruye a los agentes del mercado para una debida y suficiente información contenida en la publicidad de los proyectos inmobiliarios. La que debe ser clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto a los productos y servicios ofrecidos, así como su precio y las cláusulas contractuales.

Bajo los presupuestos legales esbozados, esta Oficina Asesora concluye las partes interesadas en proyectos de vivienda sean o no de interés social e interés prioritario, en calidad de consumidores, pueden acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio, ante la presunta omisión de las normas de protección al consumidor como la Ley 1480 de 2011, con relación a la publicidad, oferta pública, consentimiento informado, entre otros, en las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. También, en el caso de que el consumidor inmobiliario esté siendo sujeto a cláusulas abusivas que le produzcan un desequilibrio injustificado.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su consulta radicada bajo el número 2025ER0077060, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁸ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Marisol Serrano Rincón
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁸ **“ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.