

ARTÍCULO DE DIVULGACIÓN

El costo de la progresividad: salario mínimo y vivienda de interés social en tensión constitucional

The cost of progressivity: minimum wage and social housing in constitutional tension

Salomé Cano Castillo
salomecano@uninorte.edu.co

Gabriela Grecco Charris
gagrecco@uninorte.edu.co

Valentina Pérez Ramírez
valentinape@uninorte.edu.co

Programa de Derecho, Universidad del Norte, Barranquilla, Colombia

RESUMEN

El presente artículo analiza cómo la indexación de la vivienda de interés social (VIS) al salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) afecta el acceso efectivo al derecho a la vivienda digna en Colombia. Mediante un enfoque cualitativo-jurídico, el estudio combina el análisis normativo, jurisprudencial y doctrinal, complementado con una encuesta ilustrativa a veinte hogares de Barranquilla, y examina cómo el aumento del 23 % del salario mínimo para 2026 afecta el precio máximo de la VIS frente a los principios de progresividad y no regresividad desarrollados por la Corte Constitucional.

PALABRAS CLAVE

Indexación; vivienda de interés social; salario mínimo legal mensual vigente; progresividad; regresividad.

ABSTRACT

This article analyses how indexing social housing (VIS) prices to the current legal monthly minimum wage (SMLMV) affects effective access to the right to decent housing in Colombia. Using a qualitative legal approach, the study combines normative, case-law and doctrinal analysis, complemented by an illustrative survey of twenty households in Barranquilla, and examines how the 23 % increase in the minimum wage for 2026 affects the maximum price of social housing in light of the principles of progressivity and non-regression developed by the Constitutional Court.

KEYWORDS

Indexation; social housing; legal minimum wage; progressivity; regression.

ORIGEN DEL TEXTO

Artículo derivado de una investigación propia de las autoras: en su versión original no corresponde a trabajo de grado ni a proyecto de aula.

USO DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL

Se utilizó la herramienta de inteligencia artificial generativa Gemini (Google) exclusivamente para la realización de cálculos estadísticos, la elaboración de la representación gráfica de los datos comparativos y el ajuste de extensión, sin intervención en la redacción, el análisis ni las conclusiones.

INTRODUCCIÓN

Colombia es un Estado social y democrático de derecho que reconoce el derecho a la vivienda digna en el artículo 51 de la Constitución Política, el cual impone al Estado la obligación de promover condiciones que permitan su acceso progresivo, especialmente para los sectores más vulnerables. Por lo tanto, la vivienda de interés social (VIS) no se configura como un privilegio, sino como uno de los principales instrumentos de política pública orientados a materializar este derecho, mediante esquemas de financiación, subsidios y regulación de precios que buscan facilitar el acceso a una vivienda digna. Sin embargo, cuando los incrementos del salario mínimo no obedecen solo a la inflación, sino a decisiones de política económica, el ajuste eleva simultáneamente el ingreso del salario y el precio de la vivienda de interés social, lo que puede afectar el acceso real de los hogares más vulnerables.

Este artículo propone responder: ¿en qué medida la indexación de la VIS al SMLMV contribuye efectivamente a garantizar el derecho a la vivienda digna en el Estado social de derecho colombiano, y qué tensiones genera frente a los principios de progresividad y no regresividad, particularmente tras el incremento del salario mínimo en 2026? El objetivo general es evaluar, desde una perspectiva dogmático-constitucional, si dicha indexación cumple su función de garantía a la luz de esos principios, mediante la reconstrucción del marco normativo, el análisis de la línea jurisprudencial pertinente y la aplicación del test de progresividad y no regresividad al incremento de 2026. La hipótesis sostiene que, aunque la indexación busca proteger el acceso a la vivienda, en contextos de incrementos salariales atípicos puede producir efectos regresivos.

Metodológicamente, el artículo combina un enfoque cualitativo-jurídico con evidencia empírica primaria: una encuesta ilustrativa aplicada a veinte hogares del área metropolitana de Barranquilla en el primer trimestre de 2026, cuyos resultados, dado el tamaño reducido de la muestra, no son

generalizables, pero permiten ilustrar con casos concretos las barreras de acceso.

El desarrollo se organiza en tres partes: en primer lugar, el marco constitucional y legal de la VIS; en segundo lugar, la relación entre el salario mínimo y el acceso a la vivienda y los efectos ocasionados; y, finalmente, el análisis de las tensiones del mecanismo de indexación frente a los principios de progresividad y no regresividad, junto con las conclusiones derivadas del estudio.

1. MARCO TEÓRICO

El marco teórico presenta dos perspectivas académicas complementarias para analizar cómo la indexación del precio de la vivienda de interés social al salario mínimo legal mensual vigente afecta el acceso al derecho a una vivienda digna en Colombia: el enfoque de las capacidades de Amartya Sen y la teoría de la exigibilidad de los derechos sociales, defendida por Víctor Abramovich y Christian Courtis. Estas teorías se entrelazan, ya que Sen explica por qué el acceso efectivo posee gran importancia como categoría de análisis autónoma, mientras que Abramovich y Courtis detallan cómo este acceso deviene una obligación legalmente exigible al Estado.

1.1 La perspectiva de las capacidades: Sen y la libertad real

Amartya Sen, en *Inequality reexamined* (1992) y *Development as freedom* (1999), propone evaluar el bienestar no por la tenencia de bienes, sino por las capacidades reales de las personas para alcanzar una vida que valoren. Distingue entre funcionamientos —los estados y logros efectivamente alcanzados, como habitar una vivienda digna— y capacidades —el conjunto de opciones reales disponibles para lograrlo—. Esta distinción es clave: que una política de VIS exista en la ley no garantiza que los hogares vulnerables puedan efectivamente acceder a ella. Sen critica, además, el «fetichismo de los bienes», esto es, evaluar las políticas por los recursos que movilizan y no por si las personas pueden convertirlos en logros tangibles. Bajo este criterio, una medida es regresiva cuando disminuye las capacidades reales de acceso, aunque formalmente amplíe la oferta o el monto disponible, como puede ocurrir cuando el incremento del SMLMV eleva el tope de precio de la VIS sin que mejore la capacidad adquisitiva real de los hogares más vulnerables.

1.2 La exigibilidad de los derechos sociales: Abramovich y Courtis

Abramovich y Courtis sostienen que los derechos económicos, sociales y culturales (DESC) son derechos plenos, con obligaciones estatales claras y responsabilidad judicial, y no solo aspiraciones programáticas. También adoptan la noción de progresividad establecida en el artículo 2.1 del Pacto

Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que forma parte del bloque de constitucionalidad según el artículo 93 de la Constitución: el Estado debe avanzar siempre hacia la plena efectividad de los DESC hasta el máximo de los recursos disponibles. De allí se deriva la prohibición de regresividad: cualquier acción que reduzca el nivel de protección alcanzado es inconstitucional, a menos que el Estado demuestre que la adoptó tras considerar las alternativas disponibles, con el máximo uso de recursos y sin afectar el contenido mínimo del derecho. Ambas perspectivas convergen en un criterio común de evaluación: si la indexación de la VIS al SMLMV perjudica la capacidad real de los hogares más vulnerables para obtener vivienda (Sen) y si ello constituye una medida regresiva en términos de la Constitución colombiana y de las obligaciones internacionales (Abramovich y Courtis).

2. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COLOMBIA

2.1 El derecho a la vivienda digna en la Constitución Política de 1991

El derecho a la vivienda se encuentra consagrado en la Constitución Política de Colombia dentro del catálogo de derechos económicos y sociales, que le asigna un contenido jurídico exigible e impone al Estado las obligaciones necesarias para materializarlo:

Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA, ART. 51 (7 DE JULIO DE 1991)

La noción de vivienda digna es desarrollada por la Corte Constitucional colombiana con base en los estándares establecidos por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas en su Observación General No. 4, que advierte que, a pesar del reconocimiento universal del derecho a una vivienda adecuada, la falta de vivienda y la vivienda de baja calidad siguen siendo problemas prevalentes tanto en los países en desarrollo como en las economías avanzadas (Organización de las Naciones Unidas [ONU], 1991). En esta perspectiva, la vivienda digna no se refiere solo a una casa, sino también a la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios e infraestructura, la asequibilidad económica, la habitabilidad, la adecuación cultural y una ubicación que permita el acceso al trabajo, la salud y la educación.

FASE 1 · 1995 Derecho prestacional La Corte niega el carácter fundamental del derecho por su contenido prestacional; se protege por tutela solo mediante conexidad con la vida o la dignidad (T-021 y T-495 de 1995).	FASE 2 · 2007-2016 Superación de la conexidad La T-016 de 2007 afirma que el carácter fundamental no depende de la forma de efectivización, sino de los bienes jurídicos protegidos; la T-433 de 2016 define la vivienda digna como el sitio donde se desarrolla el proyecto de vida.	FASE 3 · 2021-2023 Derecho fundamental autónomo La C-191 de 2021 lo consolida como derecho fundamental autónomo de contenido prestacional con cuatro obligaciones estatales; la T-251 de 2023 distingue su dimensión progresiva de sus contenidos mínimos de cumplimiento inmediato.
---	---	--

Figura 1. Fases del derecho a la vivienda en la jurisprudencia constitucional colombiana. Elaboración propia.

La evolución jurisprudencial sintetizada en la figura 1 muestra tres fases. Inicialmente, la Corte negó el carácter fundamental del derecho por su contenido prestacional, protegiéndolo por tutela solo mediante conexidad con derechos como la vida o la dignidad (sentencias T-021 y T-495 de 1995). En una segunda fase incorporó la teoría de la conexidad, superada con la Sentencia T-016 de 2007, al afirmar que el carácter fundamental de un derecho no depende de su forma de efectivización, sino de los bienes jurídicos que protege; la Sentencia T-433 de 2016 consolidó este tránsito al definir la vivienda digna como el sitio que permite desarrollar con dignidad el proyecto de vida.

Finalmente, la Sentencia C-191 de 2021 consolidó el derecho a la vivienda digna como derecho fundamental autónomo de contenido prestacional, con cuatro obligaciones estatales: (i) diseñar planes con énfasis en sectores vulnerables; (ii) brindar asesoría sobre los trámites de acceso; (iii) eliminar barreras de acceso; y (iv) proveer soluciones asequibles y jurídicamente protegidas. La Sentencia T-251 de 2023 precisó que esta exigibilidad tiene una dimensión progresiva, de materialización gradual, y otra de cumplimiento inmediato sobre los contenidos mínimos esenciales.

2.2 La vivienda de interés social

La vivienda de interés social es el principal instrumento mediante el cual el Estado materializa el artículo 51 constitucional. El artículo 91 de la Ley 388 de 1997 la define como aquellas viviendas desarrolladas para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, cuyo tipo y precio máximo fija el Gobierno nacional en cada Plan Nacional de Desarrollo (Ley 388, 1997, art.

91). Es decir, la VIS no constituye una categoría comercial o técnica del mercado inmobiliario, sino una categoría de carácter constitucional directo cuya finalidad es garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Su funcionamiento se apoya en tres pilares: la regulación de precios máximos; el subsidio familiar de vivienda (Ley 3 de 1991, art. 6), que reduce la brecha entre precio y capacidad de ahorro; y la financiación a largo plazo para cubrir la porción que el subsidio no alcanza, todo bajo la rectoría del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, creado junto con el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

2.3 La base legal del sistema y la indexación al salario mínimo

El punto central del análisis es la técnica de indexación, que permite fijar los precios máximos de la VIS según el SMLMV: el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 establece el tope en unidades de salario mínimo y no en pesos, convirtiendo al SMLMV en la unidad de medida del sistema. El Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 (Ley 2294 de 2023, art. 293) reafirmó el tope de 135 SMLMV, con una excepción de 150 SMLMV para ciudades grandes.

El método de indexación destaca por su dinamismo: se actualiza automáticamente cada vez que el Gobierno decreta el nuevo SMLMV, sin necesidad de modificación legal. La Corte Constitucional, en la Sentencia C-385 de 2022, declaró exequible el mecanismo por considerar que un valor máximo para la VIS garantiza que los recursos requeridos sean proporcionales a la capacidad de pago de los destinatarios, funcionando como estabilizador frente a la inflación. Sin embargo, este modelo falla estructuralmente cuando los aumentos del salario mínimo obedecen a decisiones de política y no solo a la inflación, como ocurrió con el incremento cercano al 23 % para 2026, cuyo impacto compromete la materialización del derecho.

3. EL SALARIO MÍNIMO Y EL ACCESO REAL A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Luego de analizar los pilares que consagran estos derechos, es necesario responder si el sistema cumple su función constitucional en la práctica: ¿el aumento del salario mínimo realmente ayuda a las familias a acceder a una vivienda o dificulta su acceso?

3.1 Evolución del salario mínimo y brecha frente a la inflación

El sistema de indexación se construyó sobre una lógica de protección y proporcionalidad: si los ingresos de los hogares aumentan, el límite de precio de la vivienda a la que pueden acceder crece de la misma manera. Esa lógica funciona en contextos de estabilidad económica; pero cuando el

precio de la vivienda indexada se encarece sin que la capacidad de pago real aumente al mismo ritmo —y las condiciones del crédito hipotecario no mejoran automáticamente con el ajuste salarial —, el mecanismo se invierte. En 2026 el Gobierno fijó el SMLMV en 1 750 905 pesos mediante el Decreto 1469 de 2025 (Gobierno Nacional, 2025), un aumento nominal del 23 %, el más alto en la historia reciente del país. El IPC cerró diciembre de 2025 en 5,10 % (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2026), de modo que la brecha de casi dieciocho puntos porcentuales entre salario e inflación explica por qué un mecanismo concebido para proteger a los hogares vulnerables terminó operando en su contra. En enero de 2026, el propio Ministerio de Vivienda publicó un proyecto de decreto para fijar los precios de la VIS en pesos y no en salarios mínimos, reconociendo que la indexación estaba produciendo el efecto contrario al previsto (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2026).

AÑO	SMLMV (COP)	Δ SMLMV (%)	IPC (%)	BRECHA (P. P.)	PRECIO MÁX. VIS 135 SMLMV (COP)	Δ VIS (%)
2020	877 803	6,07	1,61	4,46	118 503 405	—
2021	908 526	3,51	5,62	−2,11	122 651 010	3,51
2022	1 000 000	10,07	13,12	−3,05	135 000 000	10,07
2023	1 160 000	16,00	9,28	6,72	156 600 000	16,00
2024	1 300 000	12,07	5,20	6,87	175 500 000	12,07
2025	1 423 500	9,48	5,10	4,38	192 172 500	9,48
2026	1 750 905	23,00	5,10	17,90	236 372 175	23,00

Tabla 1. Evolución comparativa del SMLMV, el IPC y el precio máximo de la VIS (135 SMLMV), Colombia 2020-2026. Los cálculos estadísticos y la representación de los datos se realizaron con asistencia de la IA Gemini (Google), a partir de los decretos de incremento del SMLMV 2020-2026, el Boletín técnico del IPC (DANE) y el tope VIS del artículo 293 de la Ley 2294 de 2023. La brecha positiva entre el Δ SMLMV y el IPC configura un encarecimiento real de la VIS por encima de la inflación; en 2026 la brecha de 17,9 p. es la más alta del período analizado.

Los datos muestran que esta no es una anomalía de un solo año: desde 2023 la brecha entre el aumento del SMLMV y la inflación ha sido persistentemente positiva, acumulando cerca de 36 puntos porcentuales de exceso salarial sobre el IPC en apenas cuatro años, lo que llevó el precio máximo de una VIS de 135 millones de pesos en 2022 a 236 millones en 2026: un encarecimiento de más de 101 millones que el sistema de subsidios no está en condiciones de absorber.

3.2 Capacidad de pago real: hallazgos de la encuesta

El concepto de asequibilidad fue incorporado a la jurisprudencia constitucional a través de la Observación General No. 4 del Comité DESC (ONU, 1991), que establece que los costos de vivienda no pueden ser tan elevados que impidan a un hogar cubrir sus demás necesidades. La Corte adoptó este criterio en la Sentencia T-585 de 2006, y la Sentencia SU-016 de 2021 precisó que opera como un umbral mínimo de cumplimiento inmediato, no meramente aspiracional.

Para evaluar el impacto del aumento del SMLMV en la calidad del acceso a la VIS se aplicó la encuesta mencionada en la introducción a veinte hogares de Barranquilla. El ejercicio combina estadística descriptiva —contrastada con el parámetro de endeudamiento hipotecario del 40 % establecido por el Decreto 0583 de 2025— con un análisis cualitativo sobre la percepción de asequibilidad, la experiencia crediticia y el acceso al programa Mi Casa Ya.

INDICADOR	GRUPO 1: SIN ACCESO A VIS	GRUPO 2: CON ACCESO A VIS
Ingreso neto familiar promedio	\$1 750 000 – \$2 800 000	\$2 900 000 – \$3 400 000
Porcentaje del ingreso destinado a vivienda	38 % – 45 % (arriendo)	38 % – 48 % (cuota hipotecaria)
Intentaron postularse a Mi Casa Ya	100 %	57 %
Plataforma suspendida o sin respuesta	62 %	38 %
Reportan dificultades para cubrir la canasta familiar	85 %	71 %
Reportan problemas estructurales en la vivienda	No aplica	71 %

Tabla 2. Principales indicadores financieros y habitacionales por grupo. Encuesta a hogares del área metropolitana de Barranquilla, primer trimestre de 2026. Elaboración propia.

Los resultados indican que hay dos grupos de hogares que, aunque viven experiencias diferentes, conducen a la misma conclusión: el sistema VIS no está cumpliendo su deber constitucional de garantizar una vivienda digna y asequible para los hogares de menores ingresos. El primer grupo (65 %) no pudo encontrar una solución habitacional bajo el esquema VIS: al solicitar crédito hipotecario fue rechazado por insuficiente capacidad de pago, sin respaldo estatal efectivo. El segundo grupo (35 %) accedió a la VIS, principalmente mediante créditos anteriores a los incrementos recientes del SMLMV, pero en condiciones habitacionales muy precarias: cinco de los siete hogares de este grupo describieron su vivienda como estructuralmente deficiente, con

humedad permanente, instalaciones eléctricas sin mantenimiento, ventilación insuficiente y filtraciones que provocan problemas de salud en los menores. La cuota hipotecaria representa entre el 38 % y el 48 % de sus ingresos familiares netos mensuales, lo que restringe el presupuesto de alimentación y salud. Uno de los encuestados lo resume así: «tenemos nuestra propia casa, pero no tenemos los medios para arreglarla o comer bien». A la luz del estándar de asequibilidad, el segundo grupo prueba que el acceso a la VIS no equivale al goce del derecho: cuando la cuota hipotecaria afecta la capacidad del hogar para cubrir otras necesidades básicas y la vivienda no cumple un nivel mínimo de habitabilidad, el Estado incumple su deber de «preservar la efectividad de los derechos, por todos los medios a su disposición» (Abramovich y Courtis, 2002, p. 695).

3.3 El déficit habitacional como evidencia estructural

La Sentencia C-191 de 2021 detalla que entre las obligaciones del Estado está crear planes específicos para sectores vulnerables, que deben contrastarse con el déficit habitacional que se pretende reducir. La Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2025 del DANE mostró un déficit habitacional total del 25,6 %, en descenso desde el 26,8 % de 2024 y el 32,8 % de 2019, con un déficit cuantitativo del 6,3 % y cualitativo del 19,3 %. Esa disminución se explica principalmente por el automejoramiento de los hogares —el material de las paredes y la reducción del hacinamiento mitigable— y no por el mecanismo de indexación, de modo que no puede leerse como cumplimiento estatal de sus obligaciones (DANE, 2026).

TIPO DE DÉFICIT	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Déficit habitacional total (%)	32,8	31,4	31,0	30,4	28,9	26,8	25,6
Déficit cuantitativo (%)	8,2	8,0	7,5	7,3	6,8	6,8	6,3
Déficit cualitativo (%)	24,6	23,4	23,5	23,1	22,1	20,0	19,3

Tabla 3. Déficit habitacional total y por tipo, total nacional 2019-2025. Fuente: DANE, Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2025.

El economista urbano Pedro Abramo ha demostrado que, en contextos de alta exclusión habitacional, los hogares excluidos del mercado formal migran hacia mercados informales de suelo, de menor calidad y mayor costo en el largo plazo (Abramo, 2012). Cuando la indexación al SMLMV encarece la VIS y excluye a las familias más pobres del sistema formal, estas no desaparecen del problema habitacional: simplemente cambian de categoría estadística —del déficit cuantitativo al cualitativo— sin que su precariedad real mejore.

4. TENSIONES CONSTITUCIONALES DEL MECANISMO DE INDEXACIÓN

4.1 El principio de progresividad y la prohibición de regresividad

El principio de progresividad de los DESC tiene como fuente primaria el artículo 2.1 del PIDESC, que compromete a los Estados a adoptar medidas, hasta el máximo de los recursos disponibles, para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos reconocidos; esta cláusula integra el bloque de constitucionalidad según el artículo 93 de la Constitución.

La Corte ha determinado el alcance de este principio en múltiples pronunciamientos. En la Sentencia C-228 de 2011 sostuvo que, alcanzado un nivel de protección en derechos sociales, la discrecionalidad del legislador para modificarlo se restringe, pues todo retroceso resulta incompatible con la Constitución. La Sentencia C-046 de 2018 reafirmó que progresividad y no regresividad, aunque separables, se interrelacionan: la primera habilita avanzar; la segunda prohíbe retroceder. Courtis (2006) señala que esta prohibición funciona como límite negativo a la discrecionalidad estatal: los Estados pueden optar entre distintas políticas para avanzar en los DESC, pero no adoptar medidas que vulneren los niveles de protección ya alcanzados. Uprimny Yepes y Guarnizo (2006) añaden que verificar si una medida es regresiva exige examinar sus efectos materiales sobre la población beneficiaria, pues una política puede ser formalmente neutral —o incluso progresiva— y, sin embargo, producir efectos regresivos sobre determinados grupos.

4.2 El test de no regresividad aplicado al mecanismo de indexación

El test de constitucionalidad de las medidas regresivas fue estructurado por la Corte en la Sentencia C-536 de 2012, que identificó tres elementos: (i) que la medida sea efectivamente regresiva; (ii) que no afecte los contenidos mínimos intangibles del derecho; y (iii) que esté constitucionalmente justificada —finalidad valiosa, idoneidad, necesidad, proporcionalidad costo-beneficio y análisis previo de alternativas—. Este juicio se desagrega en idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto, de forma análoga al test de igualdad. La aplicación de ese test al mecanismo de indexación de la VIS al SMLMV, en el escenario del incremento del 23 % decretado para 2026, arroja los resultados de la tabla 4.

CRITERIO	PREGUNTA DE CONTROL	RESULTADO	FUNDAMENTO
Finalidad	¿Busca un fin legítimo?	Cumple parcialmente	Coincide con el artículo 51 de la Constitución, pero cuando el ajuste salarial supera la inflación la protección no se traduce en efectos reales.
Conducencia	¿El medio conduce al fin perseguido?	No cumple	No evalúa la capacidad de pago real ni las condiciones del mercado hipotecario.
Necesidad	¿No existe alternativa menos regresiva?	No cumple	Existen alternativas menos lesivas: México indexa la vivienda social al INPC y Chile emplea la Unidad de Fomento, atada a la inflación real.
Contenido mínimo no afectado	¿Protege el núcleo esencial del derecho?	No cumple	Se afecta la asequibilidad, identificada como componente de exigibilidad inmediata del derecho a la vivienda digna (SU-016 de 2021).
Proporcionalidad	¿El beneficio supera el costo social?	No cumple	El incremento del precio máximo de la VIS no se compensa con una mejora equivalente en el acceso real ni con un ajuste proporcional de los subsidios.

Tabla 4. Test de no regresividad aplicado al mecanismo de indexación. Fuentes: Corte Constitucional, sentencias C-228 de 2011 y C-536 de 2012; encuesta a hogares del área metropolitana de Barranquilla, primer trimestre de 2026; DANE, ECV 2025; Ministerio de Vivienda, proyecto de decreto de enero de 2026. Elaboración propia.

Los resultados revelan que el mecanismo no supera satisfactoriamente cuatro de los cinco criterios exigidos. El único que se cumple parcialmente es la finalidad constitucional: la indexación busca mantener la proporción entre ingreso y costo de vivienda, en línea con el artículo 51, aunque esa finalidad no se traduce en efectos reales cuando el ajuste salarial supera la inflación, como en 2026. La conducencia no se satisface porque la indexación automática no evalúa la capacidad de pago real ni las condiciones del crédito hipotecario. La necesidad tampoco, pues existen alternativas menos lesivas: México indexa la vivienda social al INPC, desvinculándola del salario mínimo (Comisión Nacional de Vivienda de México [CONAVI], 2020; Argüello Verbanaz y Cabrera Valencia, 2025), y Chile usa la Unidad de Fomento, atada a la inflación real.

El criterio de no afectación del contenido mínimo presenta la vulneración más grave, pues compromete la asequibilidad, identificada como contenido mínimo de cumplimiento inmediato en la Sentencia SU-016 de 2021. La proporcionalidad tampoco se satisface: el encarecimiento de la

VIS descrito en el apartado 3.1 no se corresponde con una mejora equivalente en el acceso, ni el sistema de subsidios se ajustó en la misma proporción.

Sería inexacto reducir el problema a un episodio aislado de 2026: el salario mínimo ha crecido por encima de la inflación de forma ininterrumpida, acumulando cerca de 36 puntos porcentuales de exceso sobre el IPC en cuatro años, lo que configura una regresividad de facto. Courtis distingue entre regresividad normativa —modificación expresa de la regla— y regresividad de resultados —deterioro del goce efectivo sin cambio formal—, ambas inaceptables bajo el PIDESC (Courtis, 2006). En el caso de la VIS el ordenamiento no ha cambiado, pero el mecanismo produce una regresividad de resultados: el precio máximo sube automáticamente con cada incremento del salario mínimo, sin importar si mejora o no la capacidad real de pago de los hogares vulnerables. Ello confirma, desde la perspectiva de Sen (1999), que una política pública no puede evaluarse solo por los recursos que moviliza, sino por la libertad real que genera.

CONCLUSIONES

Esta investigación se propuso responder si el mecanismo de indexación de la vivienda de interés social al salario mínimo legal mensual vigente cumple realmente su propósito de garantizar el derecho a la vivienda digna en el Estado social de derecho colombiano, o si genera afectaciones al chocar con los principios de progresividad y no regresividad que recoge el bloque de constitucionalidad.

El hallazgo central es que el mecanismo cumple la Constitución sin cumplir su espíritu: cada incremento salarial se traslada al tope de precio de la vivienda exactamente como lo ordena la norma, de manera que el Estado nunca deja de aplicar la ley, pero el resultado material es una vivienda cada vez más lejana para quien gana el salario que supuestamente la hace accesible. No hay aquí una entidad que actúe de mala fe ni una norma derogada: hay una política diseñada con una intención legítima —proteger el poder adquisitivo— que, aplicada mecánicamente, termina produciendo el efecto contrario al que la originó. Esa distancia entre cumplimiento formal y cumplimiento real quedó demostrada tanto en el plano jurisprudencial —el mecanismo supera solo uno de los cinco criterios del test de no regresividad de las sentencias C-536 de 2012 y C-228 de 2011— como en el plano empírico, con el 65 % de los hogares encuestados sin acceso a la VIS y el 35 % restante destinando hasta el 48 % de su ingreso a la vivienda.

El estudio reconoce como limitación que su muestra, tomada en el área metropolitana de Barranquilla, no permite generalizar a nivel nacional ni cubre la vivienda rural, por lo que sus conclusiones deben leerse como evidencia ilustrativa de un problema estructural y no como una medición exhaustiva de su magnitud. Se recomienda, en consecuencia, que el ajuste de los topes de la VIS se desligue del SMLMV y se vincule a costos reales de construcción, acompañado de un ajuste proporcional de subsidios, así como la realización de estudios de impacto previos a cualquier incremento salarial con efectos sobre la vivienda social. Al final, la progresividad de un derecho social no se agota en la existencia de una norma que lo desarrolle, sino en que el mecanismo que la ejecuta produzca, en la práctica, el resultado que la Constitución exige.

REFERENCIAS

- Abramo, P. (2012). La ciudad confusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE. Revista de Estudios Urbano Regionales*, 38(114). <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Abramovich, V., y Courtis, C. (2002). *Los derechos sociales como derechos exigibles*. Editorial Trotta.
- Argüello Verbanaz, S., y Cabrera Valencia, F. (2025). *La UF como mecanismo de precios: elementos para su análisis y experiencia internacional* (N.º SUP 148.077). Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Asesoría Técnica Parlamentaria.
- Comisión Nacional de Vivienda de México. (2020). *Programa institucional 2020-2024*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. <https://www.gob.mx/conavi>
- Congreso de la República de Colombia. (1991, 15 de enero). *Ley 3 de 1991, por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial n.º 39.631.
- Congreso de la República de Colombia. (1997, 18 de julio). *Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones* (art. 91). Diario Oficial n.º 43.091. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>
- Congreso de la República de Colombia. (2023, 19 de mayo). *Ley 2294 de 2023, por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 «Colombia potencia mundial de la vida»* (art. 293). Diario Oficial n.º 52.415.
- Constitución Política de Colombia [Const.]. (1991, 7 de julio). Artículo 51.

- Corte Constitucional de Colombia. (1995, 1 de febrero). *Sentencia T-021 de 1995* [M. P. Alejandro Martínez Caballero]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1995/t-021-95.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (1995, 7 de noviembre). *Sentencia T-495 de 1995* [M. P. Vladimiro Naranjo Mesa]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1995/t-495-95.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2006, 27 de julio). *Sentencia T-585 de 2006* [M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/t-585-06.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2007, 22 de enero). *Sentencia T-016 de 2007* [M. P. Humberto Antonio Sierra Porto]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2007/t-016-07.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2011, 30 de marzo). *Sentencia C-228 de 2011* [M. P. Juan Carlos Henao Pérez]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2011/c-228-11.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2012, 11 de julio). *Sentencia C-536 de 2012* [M. P. Adriana María Guillén Arango]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2012/C-536-12.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2016, 12 de agosto). *Sentencia T-433 de 2016* [M. P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/t-433-16.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2018). *Sentencia C-046 de 2018* [M. P. Gloria Stella Ortiz Delgado]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2018/c-046-18.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2021, 17 de junio). *Sentencia C-191 de 2021* [M. P. José Fernando Reyes Cuartas]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2021/C-191-21.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2021). *Sentencia SU-016 de 2021* [M. P. Gloria Stella Ortiz Delgado]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2021/su016-21.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2022). *Sentencia C-385 de 2022* [M. P. Diana Fajardo Rivera]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2022/C-385-22.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2023). *Sentencia T-251 de 2023* [M. P. Natalia Ángel Cabo]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/t-251-23.htm>
- Courtis, C. (Comp.). (2006). *Ni un paso atrás: la prohibición de regresividad en materia de derechos sociales*. Editores del Puerto.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2026). *Boletín técnico: Índice de Precios al Consumidor (IPC), diciembre de 2025*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2026). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2025*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2026, 15 de enero). *El Gobierno nacional protege la estabilidad de precios de la VIS ante práctica de aumentos desproporcionados por alza del salario mínimo*. <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa>
- Organización de las Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, art. 2.1. <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>
- Organización de las Naciones Unidas. (1991). *Observación General No. 4: el derecho a una vivienda adecuada*. Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- Sen, A. (1992). *Inequality reexamined*. Harvard University Press.
- Sen, A. (1999). *Development as freedom*. Oxford University Press.
- Uprimny Yepes, R., y Guarnizo, D. (2006, 30 de junio). *¿Es posible una dogmática adecuada sobre la prohibición de regresividad? Un enfoque desde la jurisprudencia constitucional colombiana*. DeJusticia. <https://www.dejusticia.org>