

Vivienda Sin Cuota Inicial: 330.000 familias de bajos ingresos podrían pasar del arriendo a casa propia

Mauricio Cárdenas y Avanza Colombia presentan Vivienda Sin Cuota Inicial, una propuesta para que 330.000 hogares de bajos ingresos puedan acceder a vivienda propia sin tener que ahorrar la cuota inicial y pagando una mensualidad similar al arriendo. La iniciativa busca complementar la política de vivienda anunciada por el Gobierno entrante.

BOGOTÁ, 27 DE JULIO DE 2026. Colombia se está convirtiendo en un país de inquilinos: el 41% de los hogares vive en arriendo y la tasa de propiedad cayó a 38%, la más baja de la OCDE. Siete de cada diez hogares no propietarios ganan menos de 2 salarios mínimos. Para la mayoría de ellos la barrera no es la cuota mensual, que ya pagan como arriendo, sino la cuota inicial: los cerca de 50 millones de pesos que un hogar de bajos ingresos no logra ahorrar, por eso Avanza Colombia liderado por el ex ministro de Hacienda Mauricio Cárdenas presentan una propuesta de política habitacional dónde:

- 1. El Gobierno paga la cuota inicial.** Un subsidio de 50 millones de pesos (28,6 salarios mínimos) cubre el 31,7% de una vivienda de interés prioritario, de modo que el hogar no aporta dinero al inicio. El subsidio puede financiarlo el Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación (FOVIS) o el Sistema General de Regalías.
- 2. El Gobierno sirve de fiador.** El FNG respalda el 70% del saldo durante diez años, muy por encima de las coberturas actuales. Un modelo de evaluación alternativa vía Open Finance (Circular 004 de 2024) reconoce el pago de arriendo, servicios públicos y plataformas digitales, e incorpora al crédito a los hogares informales y a los reportados de bajo monto que hoy quedan por fuera.
- 3. El Estado cubre parte de la cuota.** Un subsidio a la tasa de interés de 355.793 pesos mensuales reduce la cuota de mercado a cerca de 700.000 pesos, similar a lo que una familia paga hoy de arriendo. La cuota queda fija en pesos y un hogar con un solo ingreso de salario mínimo puede asumirla.
- 4. La vivienda llega con su entorno.** Cada proyecto se entrega con equipamiento: colegios, centros de salud y espacio público previstos desde el diseño, financiado entre el programa, los ministerios de Educación y Salud, las regalías del municipio y el sector privado mediante obras por impuestos, con una contrapartida del 20% de cada municipio.

“El mensaje es sencillo: pagas lo mismo del arriendo, pero la casa ahora es tuya. Una familia que hoy entrega 700 mil pesos al mes a un arriendo puede destinar esa misma cuota a un crédito y terminar siendo dueña”, explicó Cárdenas.

El programa es complementario, no un reemplazo de Mi Casa Ya o similares: atiende al segmento de 0 a 2 salarios mínimos, mientras los programas dirigidos a los hogares de 2 a 4 salarios mínimos siguen su curso. En conjunto, una política habitacional integrada llegaría a 730.000 familias en el cuatrienio, cerca del 75% de la brecha anual.

Cárdenas señaló que está impulsando la propuesta junto con actores clave del sector, Asobancaria, Camacol y las Cajas de Compensación Familiar para afinar su diseño y viabilizar su puesta en marcha.

“Es una propuesta ejecutable y responsable con las cuentas públicas: el costo neto es de apenas 0,07% del PIB, porque la construcción devuelve en impuestos cerca de tres cuartas partes de lo que cuesta. Está lista y a disposición del país”, concluyó Mauricio Cárdenas.

Su ejecución está planteada bajo un esquema de alianza entre el Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación, el Sistema General de Regalías y los municipios. Con esta concurrencia, el costo de la cuota inicial para el Gobierno Nacional podría reducirse a la mitad, mientras los municipios cumplen un papel clave en la habilitación de suelo. La construcción de las 330.000 viviendas generaría cerca de 2,6 millones de empleos directos e indirectos y \$27,2 billones en actividad económica durante el cuatrienio. La propuesta será puesta a consideración del Gobierno Nacional entrante y del ministro designado, como un aporte técnico a la construcción de una nueva política habitacional que responda a una de las principales necesidades pendientes de miles de familias en Colombia.