

PROPUESTA DE POLÍTICA HABITACIONAL · COLOMBIA

VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL

Pagas lo mismo del arriendo.
Pero la casa ahora es tuya.

330.000

familias propietarias
2027-2030

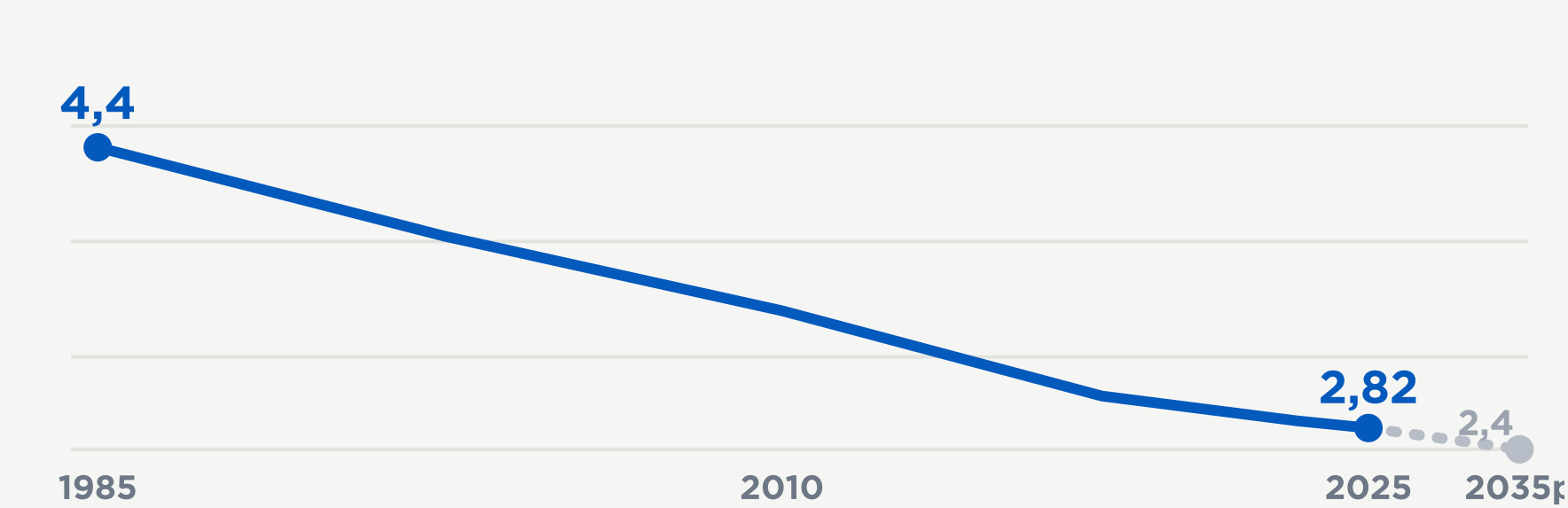
\$6 billones

costo fiscal neto
del cuatrienio

EL HOGAR COLOMBIANO YA NO ES EL QUE ERA

Hogares más pequeños

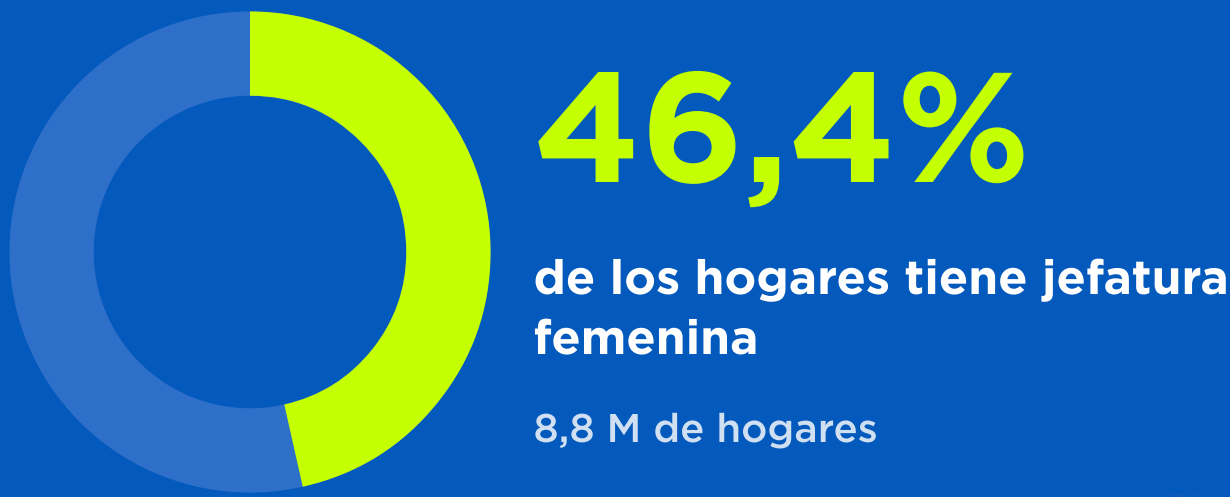
MENOS MIEMBROS EN CADA FAMILIA · PERSONAS POR HOGAR



     **1 de cada 5**
hogares es unipersonal (20,2%)

 **Biparentales con hijos**
51,6% de los hogares ▾ en descenso

Mujeres al frente del hogar



-30% menos ingreso que los hogares con jefatura masculina
\$1,52 M vs \$2,16 M

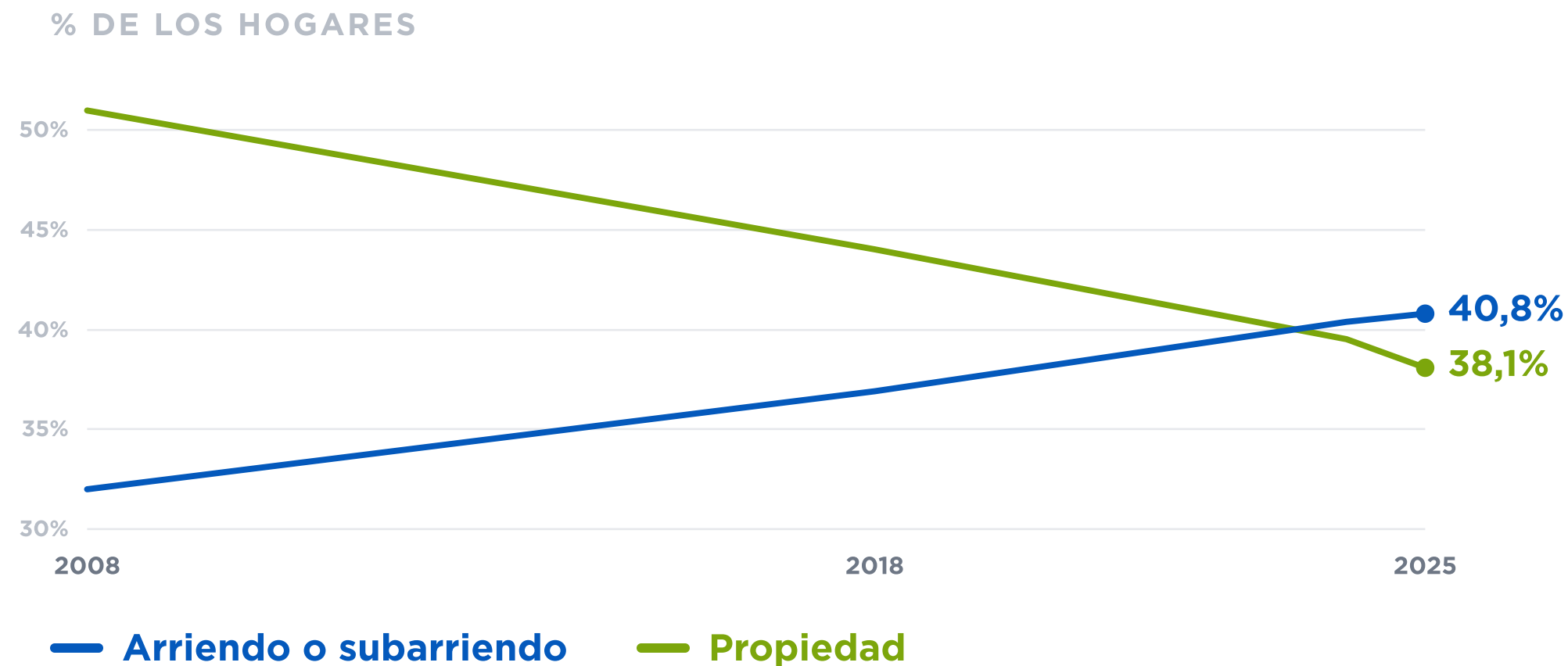
69,2% de estos hogares está por debajo de 2 SMMLV — justo donde se concentra el déficit



EL PROBLEMA

COLOMBIA SE ESTÁ CONVIRTIENDO EN UN PAÍS DE INQUILINOS

Participación en el total de hogares (%) · El arriendo supera por primera vez a la propiedad.



7,7 M

hogares en arriendo — superan por primera vez a los 7,2 M de hogares propietarios

38,1% vs 71,1% OCDE

tasa de propiedad en Colombia — último lugar entre los 38 países de la OCDE

\$55 bn

pagan los hogares al año en arriendo — recursos que no construyen patrimonio familiar

EL PROBLEMA TIENE ROSTRO

Tres familias reales: la barrera que enfrentan hoy y lo que cambia con el programa. 7 de cada 10 hogares no propietarios ganan menos de 2 SMMLV.



“No tengo para la cuota inicial.”

Julia MADRE CABEZA DE HOGAR
SOACHA · AUXILIAR DE ENFERMERÍA · 1,4 SMMLV

HOY
La cuota inicial exige diez a quince años de ahorro — sin un solo imprevisto.

CON EL PROGRAMA
Paga una cuota como su arriendo. Casa propia.



“Los bancos no me prestan.”

Mario POBLACIÓN JOVEN
BUCARAMANGA · DISEÑADOR FREELANCE · 1,8 SMMLV

HOY
La informalidad laboral hace que la banca no reconozca sus ingresos.

CON EL PROGRAMA
El scoring alternativo reconoce sus ingresos. Accede al crédito.



“La cuota del banco es impagable.”

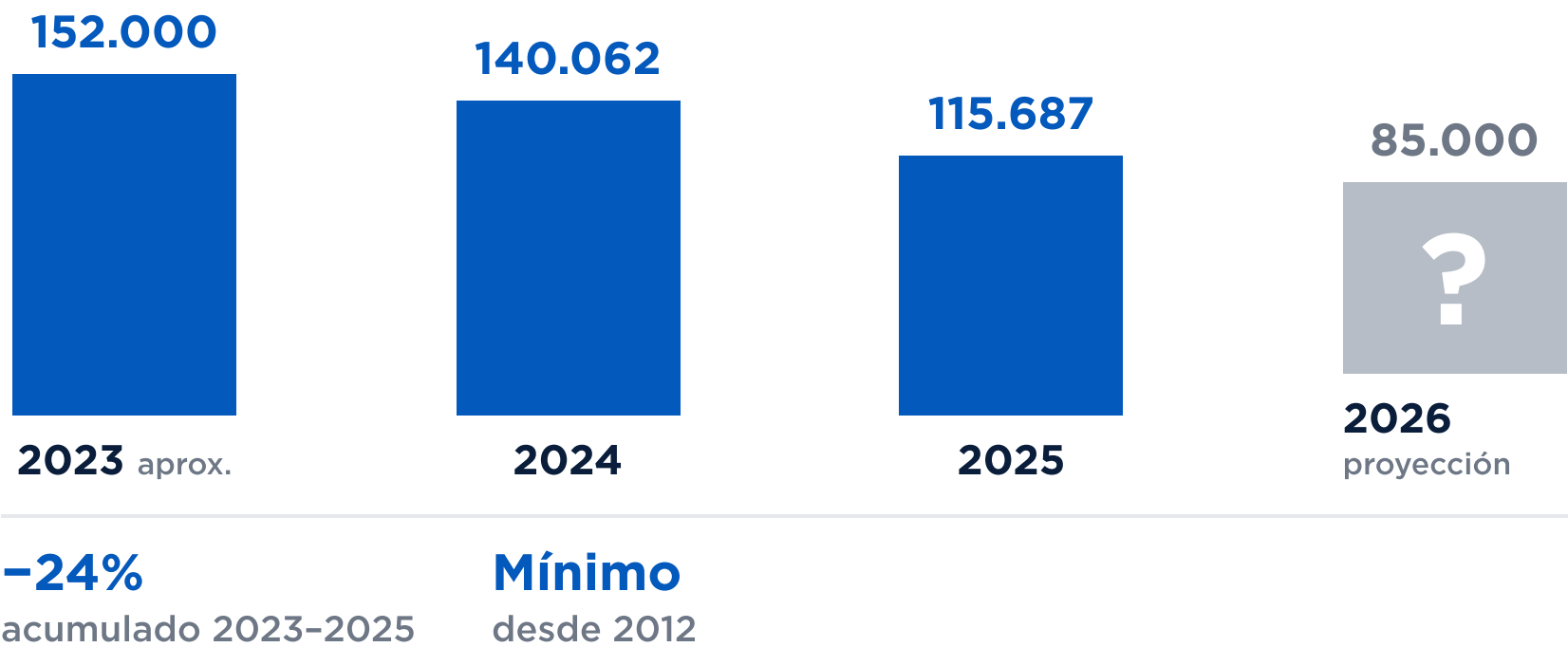
Andrés y Carolina
PEREIRA · INGRESOS COMBINADOS · 1,9 SMMLV

HOY
La cuota del crédito a tasa de mercado es impagable para su ingreso.
Mi Casa Ya prácticamente desapareció: ya no hay subsidio al que aplicar.

CON EL PROGRAMA
La tasa subsidiada baja la cuota mensual

CAEN LAS INICIACIONES — CRECE EL DÉFICIT

INICIACIONES DE OBRA · UNIDADES POR AÑO



LA CONSECUENCIA · EL DÉFICIT



243.000
familias sin vivienda formal cada año

4,4 M
déficit acumulado en 20 años

CÓMO LLEGAMOS AQUÍ · EL FINAL DE MI CASA YA

2021 67.000 subsídios — pico del programa	2022 Desmonte inicio del recorte gradual	Dic. 2024 45.000 hogares inscritos sin respuesta · Circular 0012 suspende postulaciones	2025 ~7.000 subsídios en todo el año	2026 -35,7% presupuesto real · solo ~100 preasignados
---	--	---	--	---

LA RESPUESTA NO ES ELEGIR | **Recuperar Mi Casa Ya (2-4 SMMLV) y sumar un programa complementario para la población que hoy no puede ahorrar la cuota inicial.**

EL CIERRE FINANCIERO PARA UNA FAMILIA

Vivienda VIP de 90 SMMLV · crédito a 30 años, 12% E.A. fija · ingreso mínimo requerido: 1 SMMLV.

CONCEPTO	VALOR	%
Valor de la vivienda VIP (90 SMMLV)	\$157.581.450	100%
Subsidio del Gobierno · cuota inicial	\$50.000.000	31,7%
Aporte inicial del hogar	\$0	0%
Crédito hipotecario · 30 años · 12% E.A.	\$107.581.450	68,3%
Cuota a tasa de mercado	\$1.056.067 /mes	
Cobertura mensual del Estado	– \$355.793 /mes	

CUOTA MENSUAL DEL HOGAR

\$700.274

Pagas lo mismo que el arriendo — pero la casa es tuya.

De \$0 en patrimonio
a casa propia en 30 años

CUATRO PILARES. UNA SOLUCIÓN INTEGRAL.

01

El Gobierno paga la cuota inicial

\$50 millones

- › Subsidio por familia, sin desembolso del hogar
- › Cubre el 31,7% del valor de la vivienda VIP
- › El hogar entra sin aportar un solo peso
- › Financiable por el Gobierno Nacional, Cajas de Compensación o el Sistema General de Regalías

02

El Gobierno sirve de fiador

FNG · 70%

- › Garantía estatal sobre el saldo por 10 años
- › Scoring alternativo vía Open Finance
- › Incluye hogares informales y reportes de bajo monto

03

El Estado cubre parte de la cuota

-\$355.793 /mes

- › Cobertura mensual sobre la tasa del crédito
- › Baja la cuota de \$1.056.067 a \$700.274
- › El hogar paga lo mismo que el arriendo

04

La vivienda llega con su entorno

Equipamiento

- › Fondo de Equipamiento Social VIP: 2 SMMLV
- › Colegios, salud y espacio público desde el diseño
- › No repite el error de Vivienda Gratuita

EL CIERRE FISCAL PARA EL GOBIERNO

Costo fiscal del cuatrienio 2027-2030 · billones de pesos.

Subsidio a la cuota inicial	\$16,5 bn
Cobertura mensual de la tasa (VPN 13% E.A.)	\$6,6 bn
Reservas adicionales del FNG	\$0,9 bn
Fondo Equipamiento Social VIP (2 SMMLV / vivienda)	\$1,16 bn
COSTO FISCAL BRUTO	\$25,16 bn
Recaudo tributario inducido (~75%)	– \$18,87 bn
COSTO FISCAL NETO	\$6,29 bn 0,07% PIB

\$27,2 bn

en actividad económica adicional generada por las 330.000 viviendas

2,6 M

empleos directos e indirectos en el cuatrienio

× 1,72

multiplicador económico: cada \$1 invertido moviliza \$1,72

TRES FORMAS DE FINANCIAR EL SUBSIDIO

El costo para el Gobierno Nacional puede reducirse a la mitad con concurrencia de las Cajas y el SGR — sin tocar el subsidio que recibe el hogar.

ESC. A · GNC PLENO	ESC. B · CCF PARCIAL	ESC. C · CCF + SGR RECOMENDADO
QUIÉN FINANCIA EL SUBSIDIO DE \$50 M Gobierno Nacional · \$50 M COSTO GNC · CUATRIENIO \$16,50 bn el más alto para el fisco HOGARES / AÑO 100.000 todos los segmentos COMPLETA El más simple de operar — pero el Gobierno asume todo el costo.	QUIÉN FINANCIA EL SUBSIDIO DE \$50 M Gobierno · \$30 M Caja FOVIS · \$20 M (formales) COSTO GNC · CUATRIENIO ≈ \$9,90 bn –40% frente al Esc. A HOGARES / AÑO ~45.000 solo hogares formales PARCIAL Más barato, pero deja por fuera a la mayoría informal.	QUIÉN FINANCIA EL SUBSIDIO DE \$50 M Gobierno · \$30 M Caja \$20 M o bien SGR \$20 M COSTO GNC · CUATRIENIO ≈ \$9,90 bn mismo costo del Esc. B HOGARES / AÑO 100.000 formales + informales COMPLETA Mitad del costo fiscal del Esc. A, con cobertura completa.

Cada hogar recibe el complemento de la Caja si es formal o del SGR si es informal — nunca de ambos. La capacidad anual de cada fuente define cuántos cubre.

CÓMO SE PAGAN LOS EQUIPAMIENTOS

El programa pone un tercio; los otros dos tercios los cierran tres fuentes que ya existen. Valores anuales aproximados.

APORTE DIRECTO

\$350 mil M

Lo pone el programa

Dos salarios mínimos por cada vivienda entregada — aporte directo del programa.

GOBIERNO NACIONAL

\$437 mil M

Educación y Salud

Los ministerios de Educación y Salud aportan colegios y centros de salud, por mandato del Plan Nacional de Desarrollo.

RECURSOS LOCALES

\$150 mil M

Regalías del municipio

Las regalías de los municipios donde se construye se destinan a colegios y centros de salud.

SECTOR PRIVADO

\$153 mil M

Empresas privadas

Las empresas construyen el equipamiento y lo descuentan de sus impuestos (Obras por Impuestos).

Cada municipio aporta una **contrapartida del 20%** por proyecto — condición para recibir los recursos del nivel nacional.

≈ \$1,09 bn

al año en pleno funcionamiento (aprox.)

NO REEMPLAZA A MI CASA YA — LO COMPLEMENTA

Dos instrumentos para dos segmentos distintos del déficit. Salario mínimo 2026: \$1.750.905.

COMPONENTE	POBLACIÓN · INGRESO	HOGARES	COSTO BRUTO
Vivienda Sin Cuota Inicial (nuevo)	0 – 2 SMMLV hasta \$3,5 M	330.000	\$24,0 bn
Mi Casa Ya (se recupera)	2 – 4 SMMLV \$3,5 – 7,0 M	400.000	\$14,0 bn
Política integrada	0 – 4 SMMLV hasta \$7,0 M	730.000	\$38,0 bn

730.000

hogares propietarios

75%

de la brecha anual

Por primera vez desde 2012, Colombia cubriría el déficit en los dos segmentos de mayor necesidad — de 0 a 4 SMMLV.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA (TABLA 5) · CAMACOL · BBVA RESEARCH

EL PROGRAMA REQUIERE LOS CUATRO ACTORES

SECTOR FINANCIERO

El crédito que el mercado no originaba

- › Cartera hipotecaria nueva con riesgo cubierto al 70%
- › Acceso a 8,1 M de hogares no bancarizados
- › Scoring alternativo Open Finance estandarizado (Circular 004/2024)

[Ver anexo: Open Finance →](#)

SECTOR CONSTRUCTOR

La demanda más grande de la última década

- › 100.000 unidades VIP / año con demanda confirmada
- › Convocatoria pública trimestral con cupos garantizados
- › Incentivo a aporte de suelo a precio de costo

100.000 VIP/año

demanda asegurada — frente a ~85.000 proyectadas para 2026 sin el programa

CAJAS DE COMPENSACIÓN

La infraestructura que ya existe

- › Aporte vía FOVIS — reduce a la mitad el costo fiscal del Gobierno sin tocar el subsidio del hogar
- › Red territorial en todos los departamentos para postulación, verificación y seguimiento
- › 112.000 subsidios administrados en el último cuatrienio
- › Aporte en equipamiento social: salud, educación y espacios comunitarios desde el diseño

GOBIERNO

El instrumento que revierte la tendencia

- › Costo fiscal neto del 0,07% del PIB
- › Meta verificable, con potencial de orientar el programa a familias más vulnerables con jefatura femenina
- › Habilitación de suelo: regulación directa (Ley 1537/2012) sin tocar los POT

[Ver anexo: El suelo →](#)

EL COSTO DE NO HACERLO

La informalidad habitacional no es gratis. Colombia ya la paga — en una cuenta que no aparece en el presupuesto.



EL DESENLACE DE NO ACTUAR: URBANIZACIÓN INFORMAL SIN SERVICIOS NI TÍTULO

LOS TRES COSTOS INVISIBLES DE LA INFORMALIDAD



Patrimonial — para el hogar

\$55 billones al año en arriendo que no construyen patrimonio. La vivienda informal no respalda crédito, herencia ni venta.



Fiscal — para el Estado

Regularizar un barrio informal cuesta **2,8 veces más** que construirlo formal. Los asentamientos en riesgo suman gasto de emergencia no presupuestado.



Macroeconómico — para el país

El sector produce **146.000 viviendas** cuando se forman 389.000 hogares al año: se pierde una fuente de impulso a la actividad económica.

“La pregunta no es si Colombia puede pagar el programa —con 0,07% del PIB, claramente puede—. Es si puede seguir pagando el costo de no hacerlo.”



IDEAS CON

PODER DE ACCIÓN

DE LA PROPUESTA A 330.000 FAMILIAS PROPIETARIAS



330.000 familias propietarias · 2027–2030	\$6 billones costo fiscal neto del cuatrienio	0,07% del PIB — lo que cuesta hacerlo
---	---	---

SIN SUELO, NO HAY VIVIENDA

Habilitar suelo es la condición de oferta. El programa lo resuelve con instrumentos que ya existen.

~30%

del precio de la VIP es suelo



CINCO INSTRUMENTOS, SIN TOCAR LOS POT

- 01 Retomar la **Ley 1537 de 2012**: habilitación directa, sin plan parcial — de años a meses
- 02 Bancos de tierra en FONVIVIENDA y gobernaciones — inventario público de lotes listos
- 03 Declaratoria de utilidad pública expedita — adquisición ágil de predios estratégicos
- 04 Cargas urbanísticas especiales (Ley 2079/2021) — baja el costo del suelo trasladable a la VIP
- 05 Suelo nacional ya urbanizado como prioridad — activos del Estado con servicios

OPEN FINANCE: EL CRÉDITO LLEGA A QUIEN ANTES NO PODÍA

EL SCORING TRADICIONAL EXCLUYE · HOY

Empleo informal

El 55,1% del empleo no acredita ingresos como pide el banco.

Continuidad laboral

Antigüedad y certificación: inaccesibles para el trabajo por cuenta propia.

Declaración de renta

No aplica para el 55% del mercado laboral.

Reportes de bajo monto

Bloquean el crédito aunque la mora sea mínima.

Con el modelo actual, solo el 7% de las familias de 1-2 SMMLV accedería a crédito formal.

LA SOLUCIÓN · SCORING ALTERNATIVO (CIRCULAR 004/2024)

1

Historial de arriendo

Pago recurrente y puntual de largo plazo.

2

Nequi / Daviplata

Ingresos verificables · 22 M de usuarios.

3

Servicios públicos

Pagos 12-24 m: estabilidad y responsabilidad.

4

Facturación electrónica

Ingreso formal parcial de microempresarios.

EJEMPLO · SCORING DE REPORTES DE BAJO MONTO				Umbral ≥ 5 / 11
Serv. públicos	Saldo 1-3 SMMLV	Mora reciente	Cancela al desembolso	Total
3	2	2	2	9 ✓