

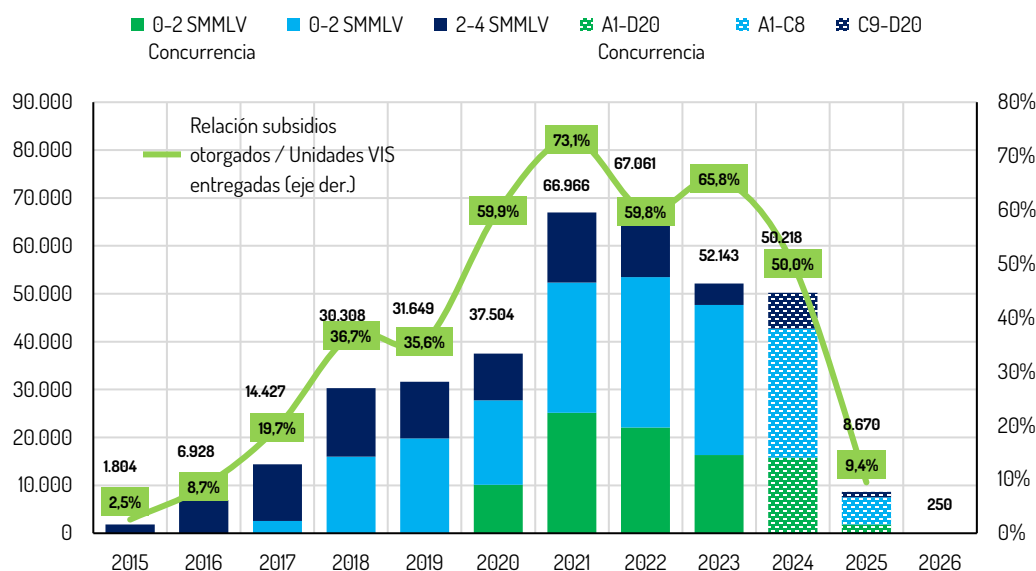
Mi Casa Ya: evolución, logros y cierre del programa

Introducción

Desde su creación en 2015, el programa Mi Casa Ya (MCY) se consolidó como el principal instrumento de política pública para facilitar el acceso de los hogares a la vivienda formal en Colombia. A través de un esquema que articuló ahorro, subsidio y crédito, el programa permitió resolver una de las principales barreras del mercado habitacional: el cierre financiero de los hogares de menores ingresos. En más de una década de operación, MCY benefició a 368 mil hogares y se posicionó como un mecanismo habilitador tanto de mejoras sociales como de la dinámica del sector edificador (CNC y Universidad de los Andes, 2021).

El programa evolucionó tanto en términos cuantitativos como cualitativos a lo largo de su operación. El crecimiento en el número de subsidios asignados (Gráfica 1) estuvo acompañado de ajustes en las condiciones de acceso y en la complementariedad de instrumentos, derivados de cambios de política orientados a ampliar la cobertura, mejorar la focalización y fortalecer su impacto. Como resultado de esta evolución, en 2021 siete de cada diez viviendas sociales vendidas en el país contaban con un subsidio a la compra, reflejando el papel que alcanzó MCY como instrumento para impulsar la demanda de vivienda.

Gráfica 1. Asignaciones de MCY y su relación con las entregas VIS



Fuente: Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y Coordinada Urbana – Cálculos Camacol

Nota: Información al corte del 2 de septiembre de 2026. La relación utiliza subsidios en municipios con cobertura de Coordinada Urbana, el total de subsidios corresponde a cifras nacionales. El grupo de Sisbén IV A1-C8 incluye los subsidios especiales de 60 SMMLV otorgados a hogares en proceso de reincorporación, en total son 21 hogares entre 2024 y 2025. SMMLV hace referencia a salarios mínimos mensuales legales vigentes.

No obstante, a partir de 2022 se observa un punto de inflexión en su trayectoria. Las modificaciones en los criterios de acceso, los mecanismos de asignación y la operación del programa, junto con reducciones presupuestales, transformaron de manera sustancial su funcionamiento, disminuyendo el número de subsidios y aumentando la incertidumbre para los hogares en proceso de compra de vivienda.

Este informe hace un recorrido por la historia del programa MCY, sus antecedentes, los ajustes que ampliaron su alcance, y los posteriores cambios que lo marchitaron.

Antecedentes

La política de vivienda en Colombia ha consolidado una serie de instrumentos orientados a facilitar el acceso de los hogares a la vivienda formal y, al mismo tiempo, dinamizar la actividad edificadora. Entre estos instrumentos se encuentran los subsidios directos a la demanda y los programas de cobertura a la tasa de interés para la adquisición de vivienda nueva. Estos últimos surgieron como parte de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional tras la crisis financiera internacional de 2008 (CONPES 3725, 2012).

Las coberturas a la tasa de interés fueron reglamentadas mediante el Decreto 1143 de 2009, que autorizó la operación del mecanismo a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH). Inicialmente, las coberturas tuvieron un carácter contracíclico, orientado a estimular la demanda de vivienda y la actividad edificadora en un contexto de desaceleración económica (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2011; CONPES 3725, 2012).

Posteriormente, durante el periodo 2010-2014, la política de vivienda en Colombia adoptó un enfoque más integral en el marco del Plan Nacional de Desarrollo (PND). A partir de este enfoque se propuso un modelo mixto de política de vivienda orientado a intervenir simultáneamente la oferta y la demanda del mercado habitacional.

La estrategia buscaba facilitar el acceso de los hogares a la vivienda formal mediante el fortalecimiento de los subsidios y los instrumentos de financiación y ahorro, al tiempo que promovía condiciones para ampliar la oferta de vivienda nueva a través de mejoras en la gestión del suelo, y generaba cambios institucionales con la creación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) en 2011 (CONPES 3725, 2012). Con ello se pretendía cerrar las brechas existentes en el mercado de vivienda y aprovechar el potencial del sector de la construcción como motor de crecimiento económico y generación de empleo.

Bajo el PND, y complementado por el Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo (PIPE), se implementaron programas dirigidos a ampliar el acceso a la vivienda para hogares de bajos ingresos y fortalecer el sector edificador. Entre ellos se destacan el Programa de Vivienda Gratuita (PVG), orientado a hogares en situación de pobreza extrema y vulnerabilidad mediante la entrega de viviendas completamente subsidiadas por el Estado; y el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), dirigido a hogares con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), que contaban con ahorro, pero enfrentaban dificultades para completar el cierre financiero necesario para adquirir una vivienda (CONPES 3746, 2013; Asobancaria, 2013). Estos programas, junto con los esquemas de cobertura a la tasa de interés, permitieron un crecimiento del 10% y 7% en el PIB de las edificaciones en 2013 y 2014 respectivamente.

No obstante, el entorno macroeconómico cambió significativamente a partir de 2014, cuando se produjo una fuerte caída en los precios internacionales del petróleo. Mientras que en junio de 2014 el precio del barril de petróleo Brent se cotizaba alrededor de 112 dólares, para enero de 2015 había descendido a cerca de 49 dólares¹, lo que representó una caída cercana al 56% en un periodo de siete meses. Dado el

¹ Fuente: FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis. Serie: Crude Oil Prices: Brent - Europe (DCOILBRETEU).

peso del petróleo y sus derivados en la economía colombiana, que representaban cerca del 55% de las exportaciones del país antes del choque (Fedesarrollo, 2014), la caída tuvo efectos significativos sobre la actividad económica, generando una desaceleración en el ritmo de crecimiento durante los años siguientes.

Nacimiento del programa - 2015

Ante este escenario, el Gobierno Nacional adoptó un nuevo conjunto de medidas orientadas a impulsar la actividad económica y sostener la demanda interna. Entre ellas se creó una segunda versión del PIPE (PIPE 2.0), dentro del cual, y mediante el Decreto 428 de 2015, se crea el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social “*Mi Casa Ya*” -MCY- como uno de los instrumentos orientados a facilitar el acceso a vivienda formal de los hogares de ingresos bajos y medios, estimulando así la cadena del sector edificador (BBVA, 2015; CNC y Universidad de los Andes, 2021).

En su diseño inicial, MCY estaba dirigido a hogares con ingresos entre 2 y 4 SMMLV que adquirieran vivienda de interés social. Para lograr el cierre financiero de los hogares beneficiados, MCY combinaba dos instrumentos de apoyo. En primer lugar, otorgaba un Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) destinado a cubrir parte de la cuota inicial, el cual era desembolsado al constructor del proyecto a través del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y, en segundo lugar, incorporaba una cobertura a la tasa de interés del crédito hipotecario (CONPES 3869, 2016; CONPES 3977, 2019; CNC y Universidad de los Andes, 2021).

Dentro de este esquema, el monto del subsidio a la cuota inicial variaba según el nivel de ingresos del hogar. En particular, los hogares con ingresos entre 2 y 3 SMMLV recibían un subsidio equivalente a 20 SMMLV, mientras que los hogares con ingresos entre 3 y hasta 4 SMMLV recibían un subsidio de 12 SMMLV (CNC y Universidad de los Andes, 2021). En ambos casos los beneficiarios accedían a una cobertura a la tasa de interés equivalente a 4 puntos porcentuales para las viviendas de interés social (VIS) y 5 puntos porcentuales para las viviendas de interés prioritario (VIP) durante los primeros 7 años del crédito (CNC y Universidad de los Andes, 2021).

A diferencia de programas anteriores que operaban sobre proyectos específicos seleccionados por el Estado, MCY se estructuró principalmente como un subsidio a la demanda, aplicable a cualquier proyecto de vivienda que cumpliera con las condiciones establecidas por la normativa (CONPES 3869, 2016). Este diseño permitió ampliar el alcance territorial del programa y facilitar su implementación en diferentes mercados regionales, consolidándolo progresivamente como uno de los principales instrumentos de la política habitacional del país (CNC y Universidad de los Andes, 2021).

Evolución y ajustes - 2016-2022

MCY experimentó diversos ajustes. Esto con el objetivo de adaptarse a los cambios en la política de vivienda y a la evolución del conjunto de programas existentes. Estas modificaciones se orientaron principalmente a ampliar la población objetivo, mejorar los mecanismos de financiamiento de los hogares y aumentar el alcance del programa dentro de la política habitacional.

En 2017 el programa amplió su cobertura hacia hogares con ingresos inferiores o iguales a 2 SMMLV. Esta modificación respondió, en parte, a la finalización del programa VIPA, que hasta entonces atendía a este

segmento de la población (CONPES 3869, 2016). Con el fin de evitar que este segmento se quedara sin atención, el Decreto 729 de 2017 modificó las condiciones de acceso a MCY, absorbiendo a la población previamente atendida por el programa VIPA, al mismo tiempo en que aumentaba los montos de los subsidios. Bajo este nuevo marco los hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV recibían un subsidio de 30 SMMLV, mientras que aquellos con ingresos entre 2 y 4 SMMLV recibirían sin distinción un subsidio de 20 SMMLV, manteniéndose el mismo esquema de coberturas a la tasa de interés diferenciado entre la VIP y VIS.

Otro cambio importante se produjo en 2019 con la introducción de la figura de concurrencia de subsidios entre MCY y las Cajas de Compensación Familiar (CCF). Mediante el Decreto 1533 de 2019 se permitió que los hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV afiliados a una CCF combinaran el SFV otorgado por estas entidades con el subsidio del programa del Gobierno Nacional. Con ello, el monto total del apoyo para la cuota inicial podría alcanzar hasta 50 SMMLV (CNC y Universidad de los Andes, 2021), mejorando las condiciones de acceso a la vivienda formal para los hogares de menores ingresos.

En el mismo periodo también se introdujeron modificaciones en los topes de precios de las VIP y VIS. A través del PND 2018–2022 se incrementó el tope de la VIP de 70 a 90 SMMLV y se abrió la posibilidad de contar con topes diferenciales que respondieran a las condiciones particulares de los territorios. Posteriormente mediante el Decreto 1467 de 2019 se amplió el tope de la VIS en aglomeraciones urbanas de más de un millón de habitantes, permitiendo que en 6 aglomeraciones el límite pasara de 135 a 150 SMMLV². Estos ajustes impulsaron la producción de oferta de vivienda social, facilitando la participación de un mayor número de desarrollos inmobiliarios dentro del programa.

A partir de 2020, en el contexto de la crisis económica generada por la pandemia del COVID-19, el Gobierno Nacional reforzó los programas de vivienda como parte de las medidas de estímulo económico. Ante la crisis se aseguró la continuidad y expansión de MCY al mismo tiempo que se habilitaron 100 mil coberturas adicionales para las viviendas distintas a interés social (No VIS) como parte del paquete de medidas de reactivación económica (CONPES 4002, 2020).

Entre 2021 y 2022 MCY alcanzó una escala sin precedentes dentro de la política habitacional del país. Durante estos años se otorgaron más de 65 mil subsidios anuales, cerca del doble al promedio observado entre 2018 y 2020, representando alrededor del 66% de las entregas de VIS (ver Gráfica 1). Sumado a un entorno de tasas de interés históricamente bajas, el sector registró un máximo histórico en ventas de vivienda nueva, con crecimientos anuales que llegaron a superar el 40%. En esos años se llegaron a vender más de 171 mil viviendas de interés social anualmente.

Desmonte de Mi Casa Ya - 2022-2026

El proceso de desmonte de MCY comenzó a configurarse desde la segunda mitad de 2022, a partir de los cambios de política pública adoptados por el Gobierno que asumió en ese momento. Aunque formalmente el programa continuó vigente, diferentes decisiones empezaron a modificar su funcionamiento, afectando progresivamente el acceso de los hogares a los subsidios y, por ende, la dinámica del mercado de vivienda de interés social.

² Con el Decreto 1607 de 2022 se adicionó la aglomeración de San José de Cúcuta.

Falta de planeación presupuestal

Entre el 7 de agosto y el 31 de diciembre de 2022 Fonvivienda asignó más de 21.500 SFV del programa MCY. Sin embargo, durante el último trimestre de ese año no se gestionaron oportunamente los recursos correspondientes a las coberturas a la tasa de interés asociadas a dichos subsidios.

Esta situación generó una interrupción en el proceso de desembolso de los apoyos a los hogares y produjo una parálisis en la asignación efectiva de subsidios durante cerca de ocho meses. Solo hasta febrero de 2023 se iniciaron las gestiones fiscales y presupuestales para habilitar nuevas coberturas a la tasa de interés, lo que implicó que los recursos para su otorgamiento estuvieran disponibles únicamente a partir de mayo de 2023³.

Decreto 490 de 2023

En 2023 el funcionamiento del programa experimentó cambios regulatorios que incidieron negativamente en su implementación. Mediante el Decreto 490 de 2023 el Gobierno Nacional introdujo modificaciones sustanciales en las condiciones de acceso a MCY. En primer lugar, se estableció como requisito que los hogares solicitantes estuvieran clasificados entre los grupos A1 y D20 del Sisbén IV, reemplazando el esquema anterior basado en rangos de ingreso medidos en salarios mínimos. En segundo lugar, se creó una fase de priorización de hogares mediante la asignación de puntajes para ordenar a los potenciales beneficiarios del subsidio.

En la práctica, pasar de una asignación basada en los ingresos del hogar a una basada en la clasificación del Sisbén IV implicó romper la correspondencia directa con los niveles de ingreso de los hogares con el subsidio y el crédito, lo que genera desalineaciones entre los criterios de elegibilidad del programa y la capacidad efectiva de pago. Esta situación se acentúa por la heterogeneidad regional del instrumento, particularmente en los puntos de corte que determinan el valor del subsidio.

Bajo el nuevo esquema, los hogares clasificados hasta el subgrupo C8 acceden a un mayor subsidio, al tiempo que aquellos entre C9 y D20 reciben un monto menor. Sin embargo, estos umbrales no representan niveles de ingreso equivalentes entre territorios. Por ejemplo, los hogares clasificados en C8 pueden tener ingresos promedio de 1,2 SMMLV en Quibdó, mientras que en Medellín el promedio de ingreso de ese mismo grupo puede ser de 1,8 SMMLV.

Por otro lado, el cambio no eliminó la verificación por ingresos en el proceso de acceso al crédito. Las entidades financieras continuaron evaluando la capacidad de pago de los hogares con base en sus ingresos y nivel de endeudamiento, conforme a la regulación vigente. En consecuencia, el nuevo esquema añadió un requisito adicional sin sustituir el anterior, obligando a los hogares a someterse tanto a la clasificación del Sisbén IV como a la validación financiera. Este doble filtro incrementó los tiempos y la incertidumbre en el proceso. En algunos casos, los hogares no lograron obtener la clasificación Sisbén oportunamente; por su parte, en otros su clasificación derivó en exclusión del programa o en la asignación de un subsidio de menor valor.

A lo anterior se sumaron cuestionamientos sobre la calidad de la clasificación del Sisbén IV. En noviembre de 2023, el director del Departamento Nacional de Planeación (DNP) advirtió la existencia de errores de

³ Véase la Resolución 311 de 2023 del 16 de mayo de 2023 de Fonvivienda.

inclusión y exclusión en el sistema, los cuales se reflejaban en una asignación inadecuada de los recursos públicos. Según la entidad, alrededor de 20,8 millones de personas, equivalentes al 60% de la población registrada, presentaron cambios en la información del sistema tras los procesos de depuración y cruce con registros administrativos (González, 2023). Pese a estas advertencias sobre la calidad de la información, el MVCT mantuvo la clasificación del Sisbén como criterio de acceso al subsidio.

Adicionalmente, la introducción de una fase de calificación y priorización de hogares generó un nuevo elemento de incertidumbre para los potenciales beneficiarios del programa. Antes del decreto 490, los subsidios de MCY se asignaban a los hogares que cumplían los requisitos de acceso en orden de llegada. A partir de los cambios introducidos, el Gobierno estableció que los hogares debían atravesar un proceso adicional de calificación para determinar su priorización en la asignación del subsidio. De esta manera, aun cuando un hogar cumpliera con todas las condiciones de acceso e incluso contara con el crédito hipotecario aprobado, podía quedar excluido del programa si no alcanzaba los puntajes más altos en la fase de priorización.

Entre los criterios contemplados para otorgar un mayor puntaje se encontraban la adquisición de VIP, la localización de la vivienda en municipios de categoría 5 y 6 o en zonas rurales, entre otros aspectos definidos por el MVCT. La introducción de este nuevo requisito afectó los procesos de compra de vivienda VIS, ya que eliminó la certeza sobre la asignación del subsidio que existía en el esquema anterior. En consecuencia, los subsidios de los interesados en viviendas VIS que no cumplían con la priorización dejaron de ser considerados dentro del cierre financiero del hogar, por lo que la capacidad de pago empezó a evaluarse como si el hogar no contara con dicho beneficio, afectando el modelo de preventa de vivienda.

Posteriormente, el propio MVCT reconoció que el mecanismo de calificación no era necesario para la focalización del programa, dado que, incluso sin aplicarlo el programa ya llegaba a la población vulnerable del país. Por esta razón, los criterios de priorización fueron eliminados mediante la Resolución 455 del 4 de julio de 2024.

En conjunto, estos cambios regulatorios, sumados a los retrasos en la asignación de subsidios y en la disponibilidad de las coberturas a la tasa de interés, alteraron las condiciones bajo las cuales los hogares y las entidades financieras venían estructurando los procesos de compra de vivienda. La mayor incertidumbre sobre el acceso efectivo al subsidio dificultó la consolidación del cierre financiero de los hogares y afectó la dinámica del mercado de vivienda de interés social.

Ante la incertidumbre generada por los cambios normativos se introdujo la pre-asignación como un esfuerzo para generar confianza

Dados los problemas generados por los cambios en las condiciones de acceso a MCY, el MVCT y Fonvivienda implementaron un esquema de preasignación de subsidios mediante la Resolución 101 del 16 de febrero de 2024. Este mecanismo buscaba mitigar la incertidumbre del nuevo modelo, permitiendo a los hogares reservar un cupo de subsidio en la vigencia 2024 para ser asignado en 2025 o 2026, de manera que pudiera ser incorporado en el cierre financiero necesario para la adquisición de vivienda.

No obstante, el diseño del esquema presentó limitaciones estructurales que redujeron significativamente su alcance. En particular, la preasignación se restringió exclusivamente a la adquisición de VIP, segmento

que representaba el 10,5% de la oferta total de vivienda VIS. Como resultado, la capacidad para reactivar la demanda fue acotada.

Mientras en 2024 se asignaron cerca de 50 mil subsidios de MCY (ver Gráfica 1), se pre-asignaron 10.628 subsidios para vigencias futuras (9.866 para 2025 y 726 para 2026). Además, debido a las restricciones operativas para materializar estas reservas, solo 7.762 hogares lograron convertir la preasignación en un subsidio efectivo, equivalente al 73% del total, por lo que 2.866 hogares no lograron acceder al beneficio a pesar de contar con la reserva del cupo⁴.

Suspensión del programa

Finalmente, este proceso de desmonte culminó con la Circular 012 del 16 de diciembre de 2024, mediante la cual el Gobierno Nacional suspendió en la práctica el funcionamiento de MCY. La circular estableció la suspensión de nuevas postulaciones al programa, limitó el esquema de preasignaciones únicamente a los hogares que ya contaban con reserva de cupo, y dispuso que aquellos hogares para los cuales no se hubiera marcado la cobertura a la tasa de interés antes de esa fecha ya no accederían a dicho beneficio. Estas disposiciones implicaron el cierre del programa para nuevos hogares y la eliminación de instrumentos que habían permitido el acceso a la vivienda de interés social durante la última década. Para 2025, después de la expedición de la Circular, se redujeron en 83% las asignaciones frente a 2024, y en 2026 apenas se asignaron 250 subsidios (al corte del 2 de septiembre), lo que representa un 0,5% de las asignaciones de 2024 (ver Gráfica 1).

Reflexiones y lecciones de política

MCY amplió la posibilidad de que un mayor número de hogares de bajos ingresos accedieran a una vivienda formal. Al combinar un subsidio a la cuota inicial con una cobertura a la tasa de interés, el programa contribuyó a mejorar el cierre financiero de los hogares cuya capacidad de pago no era suficiente para adquirir una vivienda en las condiciones del mercado. La evolución del programa hacia una mayor focalización en los hogares de menores ingresos, particularmente a partir de 2017, amplió este alcance y consolidó un esquema de subsidio a la demanda con cobertura nacional.

La escala alcanzada por el programa refleja la relevancia que adquirió MCY dentro de la política habitacional del país. En sus años de operación el programa benefició a 368 mil hogares en más de 360 municipios, y alcanzó el hito de que el 80% de sus beneficiarios correspondieran a hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV. Al mismo tiempo, las ventas de vivienda VIS pasaron de 97 mil unidades en 2015 a 166 mil en 2022, un incremento de 71%. Estos resultados muestran cómo la consolidación del programa estuvo acompañada por una expansión del acceso de los hogares de menores ingresos y el crecimiento de la demanda por vivienda social.

A partir de 2023 se evidencia un cambio en esta dinámica. Las ventas de VIS se han alejado de los niveles alcanzados en 2022, y la contracción del mercado se ha prolongado hasta 2026, en medio de cambios en

⁴ Cálculos propios con base en información publicada por el MVCT. El seguimiento a las cifras del programa, a partir de distintas fechas de actualización de la plataforma oficial, evidencia variaciones en los cupos totales y en su composición entre asignados y disponibles, mientras que el número de preasignaciones se mantiene constante. Para referencia, ver las versiones de la plataforma con corte al 19 de mayo de 2025 (<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/mi-casa-ya/subsidio-familiar-de-vivienda-nueva-cloned>) y al 27 de enero de 2026 (<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/mi-casa-ya/subsidio-familiar-de-vivienda-nueva-0>).

los requisitos de acceso, dificultades en la asignación de subsidios, reducción de recursos y, finalmente, el cierre de MCY. La disminución de las asignaciones, que pasaron de un promedio de 59 mil entre 2022 y 2024 a 8 mil en 2025, y posteriormente a 250 en 2026, evidencia la magnitud del cambio en la política de vivienda.

Con el cierre de MCY, Colombia pierde uno de sus principales activos de política pública para facilitar el acceso a la vivienda, resultado de décadas de aprendizaje institucional y de la construcción de un esquema que articuló subsidio, ahorro y crédito. La experiencia del programa muestra la importancia de contar con instrumentos de subsidio a la demanda que operen en articulación con el mercado. Su efectividad requiere certidumbre, reglas de juego claras y continuidad, de manera que los hogares puedan tomar decisiones de largo plazo y el sector privado pueda planificar sus inversiones. La ausencia de un esquema estable de apoyo a la demanda deja sin posibilidades de acceso a miles de hogares, con el riesgo de incentivar mayores niveles de informalidad urbana y condiciones de habitabilidad más precarias en el mercado de arriendo.

En este contexto es necesario recuperar un instrumento que permita dar mayor certeza al cierre financiero de los hogares y a las decisiones de inversión del sector. Desde mayo de 2026 Camacol, Asobancaria y Asocajas, con apoyo del BID, han planteado una hoja de ruta para este propósito⁵, que contempla una nueva versión de MCY con ajustes en su focalización, beneficios y costo fiscal, orientada a recuperar la capacidad del programa para promover el acceso a vivienda social nueva.

Reactivar MCY tendría, por tanto, una doble dimensión. Por un lado, permitiría recuperar una vía de acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos, en un país donde una parte importante de los hogares no propietarios enfrenta restricciones para alcanzar el cierre financiero. Por otro, la recuperación de la demanda de vivienda contribuiría a reactivar la inversión y los encadenamientos productivos asociados a la construcción.

De acuerdo con las propuestas sectoriales, un esquema optimizado de MCY podría asignar hasta 300.000 subsidios durante el cuatrienio, con una inversión pública de \$11 billones de pesos. Bajo este esquema, cada peso de recursos públicos permitiría movilizar alrededor de \$5,6 en inversión en vivienda, de manera que una inversión pública de \$11 billones promovería cerca de \$61 billones y contribuiría a generar alrededor de 1,05 millones de empleos. En un contexto en el que la inversión continúa rezagada frente a los niveles previos a la pandemia, recuperar la vivienda como fuente de inversión privada permitiría atender simultáneamente una necesidad social y contribuir a la reactivación de la economía.

En este sentido, el reto no consiste únicamente en sustituir un programa que llegó a su fin, sino en recuperar la capacidad institucional construida durante décadas para diseñar y ejecutar una política de vivienda basada en reglas claras, previsibilidad y articulación con el mercado. Colombia cuenta con la experiencia acumulada de MCY y de los instrumentos que lo precedieron; capitalizar ese aprendizaje será fundamental para evitar que la vivienda formal se aleje cada vez más de las posibilidades de los hogares y para preservar su papel como uno de los principales motores de inversión, empleo y desarrollo urbano para el país.

⁵ Véase Propuestas sectoriales 2026-2030 <https://camacol.co/nosotros/propuestas-sectoriales>

Referencias bibliográficas

Asobancaria (2013). *El Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo (PIPE)* (Semana Económica, Edición 896, 22 de abril de 2013). Bogotá D.C. Recuperado de: <https://cdn.accounter.co/docs/Documentos/asobancariapipe.pdf>

BBVA (2015). *Segunda versión del Plan de Impulso a Producción y el Empleo*. Bogotá D.C. Recuperado de: <https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2015/06/PIPE2.pdf>

Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol). (2026). *Propuestas sectoriales 2026-2030*. <https://camacol.co/nosotros/propuestas-sectoriales>

Centro Nacional de Consultoría (CNC) y Universidad de los Andes (2021). *Evaluación de impacto del programa Mi Casa Ya: informe de resultados*. Bogotá D.C. Recuperado de: https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Sinergia/Documentos/Eval_MiCasaYa_Producto4_Informe_resultados.pdf

Departamento Nacional de Planeación (DNP) (2012). *Importancia estratégica del “Programa de cobertura condicionada para créditos de vivienda segunda generación”* (Documento CONPES No. 3725). Bogotá D.C.: Consejo Nacional de Política Económica y Social. Recuperado de: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/CONPES/Econ%C3%B3micos/3725.pdf>

Departamento Nacional de Planeación (DNP) (2013). *Importancia estratégica del “Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores”* (Documento CONPES 3746). Bogotá D.C.: Consejo Nacional de Política Económica y Social. Recuperado de: <https://www.ambitojuridico.com/sites/default/files/BancoMedios/Archivos/documentoCONPES-3746-13.pdf>

Departamento Nacional de Planeación (DNP) (2016). *Programa Mi Casa Ya: declaración de importancia estratégica del proyecto subsidio familiar de vivienda y modificación del documento CONPES 3725* (Documento CONPES 3869). Bogotá D.C.: Consejo Nacional de Política Económica y Social. Recuperado de: https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3869_MiCasaYa.pdf

Departamento Nacional de Planeación (DNP) (2019). *Declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión implementación del programa de cobertura condicionada para créditos de vivienda segunda generación nacional, a través del programa cobertura a la tasa de interés y del proyecto subsidio familiar de vivienda nacional, a través de los programas Mi Casa Ya y Semillero de Propietarios* (Documento CONPES 3977). Bogotá D.C.: Consejo Nacional de Política Económica y Social. Recuperado de: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3977.pdf>

Departamento Nacional de Planeación (DNP) (2020). *Modificación del documento CONPES 3897 y modificación del documento CONPES 3848: importancia estratégica del programa de cobertura*

condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda No VIS (FRECH No VIS) (Documento CONPES 4002). Bogotá D.C.: Consejo Nacional de Política Económica y Social. Recuperado de: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/4002.pdf>

Departamento Nacional de Planeación (DNP) (2011). *Plan Nacional de Desarrollo 2010–2014: Prosperidad para Todos*. Recuperado de: <https://www.dnp.gov.co/plan-nacional-desarrollo/Paginas/prosperidad-para-todos-2010-2014-juan-manuel-santos.aspx>

Departamento Nacional de Planeación (DNP) (2019). *Plan Nacional de Desarrollo 2018–2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad*. Recuperado de: <https://www.dnp.gov.co/plan-nacional-desarrollo/Paginas/plan-nacional-de-desarrollo-2018-2022.aspx>

Federal Reserve Bank of St. Louis (s.f.). *Crude Oil Prices: Brent - Europe (DCOILBRETEU)*. FRED. Recuperado de: <https://fred.stlouisfed.org/series/DCOILBRETEU>

Fedesarrollo (2014). *Tendencia económica No. 149*. Recuperado de: https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/1699/TE_No_149_Noviembre_2014.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Fondo Nacional de Vivienda (2023). Resolución 311 de 2023: *Por la cual se modifica el artículo 8º de la Resolución número 3041 del 13 de octubre de 2021*. Recuperado de: <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Resolucion/30046604>

Fondo Nacional de Vivienda (2024). Circular 0012 de 2024: *Información importante sobre cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social nueva y preasignaciones del Subsidio Familiar de Vivienda*. Recuperado de: <https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/circular-0012-16-12-2024.pdf>

Gobierno de Colombia (2009). Decreto 1143 de 2009: *Por el cual se reglamenta el artículo 48 de la Ley 546 de 1999*. Recuperado de: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=35828>

Gobierno de Colombia (2015). Decreto 428 de 2015: *Por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya”*. Recuperado de: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=61116>

Gobierno de Colombia (2017). Decreto 729 de 2017: *Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya*. Recuperado de: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=81493>

Gobierno de Colombia (2019). Decreto 1467 de 2019: *Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social*. Recuperado de: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=99353>

Gobierno de Colombia (2019). Decreto 1533 de 2019: *Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones.* Recuperado de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=99716>

Gobierno de Colombia (2022). Decreto 1607 de 2022: *Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la vivienda de interés social.* Recuperado de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=192813>

Gobierno de Colombia (2023). Decreto 490 de 2023: *Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social “Mi Casa Ya” y se dictan otras disposiciones.* Recuperado de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=205943>

González, Jorge (2023, 10 de noviembre). *Errores de inclusión.* La República. Recuperado de:

<https://www.larepublica.co/analisis/jorge-ivan-gonzalez-506394/errores-de-inclusion-3746406>

Ministerio de Hacienda y Crédito Público (2011). *Mecanismo de cobertura condicionada de tasa de interés* (Notas Fiscales No. 10). Bogotá D.C.: Centro de Estudios Fiscales.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2024). Resolución 101 de 2024: *Por medio de la cual se establecen los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya.* Recuperado de:

<https://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dii/Resolucion/30051150>

Para consultar los principales indicadores de la actividad edificadora, ingrese a la web de Camacol



Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) procura que los datos suministrados en la serie titulada 'Informe Económico', publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutivo:

Guillermo Herrera

Directora Económica:

Gabriela Bonilla

Jefe Económico:

Nikolas Buitrago

Investigador Económico:

Juan Fernando Cardozo Bohorquez

Cámara Colombiana de la Construcción
- CAMACOL. Carrera 19 No.90-10. Tel.
743 0265, fax: 743 0265 Ext
1101. Bogotá, Colombia.

Correo electrónico:

gbonilla@camacol.org.co

Visítenos: www.camacol.co

ISSN 2011-7444



Construyendo MÁS+