

VIVIENDA

PALOMA VALENCIA PRESIDENTE 2026 – 2030

PLAN DE GOBIERNO

PALOMA

— 2026 —

SECTOR VIVIENDA

1. DIAGNÓSTICO

i. Resumen: La caída del sector de construcción de vivienda

En los últimos 2 años el sector vivienda ha tenido uno de los peores desempeños en 20 años (exceptuando la pandemia del COVID-19). Algunos indicadores muestran lo siguiente:

- **La construcción de edificaciones ha perdido participación en el PIB total.** Mientras el sector aportaba cerca del 4% del PIB en 2016, al tercer trimestre de 2025 este valor fue de apenas el 2%, llegando a niveles menores a los que tuvo en la pandemia. Entre 2013 y 2018 la inversión en vivienda llegó a representar en promedio el 5% del PIB, sin embargo, esa inversión se ha reducido a menos del 3%.
- **Licencia de vivienda.** En 2025, se licenciaron 182.000 viviendas, lo que representa una caída de 1,0% frente al mismo periodo de 2024. Si nos comparamos con 2022, por cada 10 viviendas que se licenciaron ese año, hoy se licencian 6. Petro eliminó el 43% del mercado de vivienda.
- **Ventas de vivienda.** Entre 2022 y 2025, el mercado de vivienda sufrió una contracción profunda: las ventas cayeron cerca de 45%, los lanzamientos más de 50% y los inicios de obra alrededor de 40%. Hoy, el nivel de iniciaciones es comparable al de 2012, la oferta al de 2013 y las ventas a las de 2018, evidenciando un retroceso estructural del sector.
- **Iniciaciones de vivienda.** La caída en las iniciaciones de vivienda se ha visto reflejada en la destrucción del empleo formal. En el último año se perdieron 16 mil empleos formales al mes en la construcción, mientras que se crearon cerca de 70 mil empleos informales. La ilegalidad y la informalidad es el sello de este gobierno.

ii. Macroeconomía del sector construcción y vivienda

- **Aporte de vivienda al PIB ↓:** Lo que ha jalonado la economía colombiana es el consumo. (Fuente: DANE, Cuentas Nacionales, III trim. 2025).
 - Por ejemplo, en el último dato del DANE (III trimestre de 2025) tenemos que:
 - El consumo creció un +5.7%.
 - La inversión total creció +2.2% (menos de la mitad del consumo).
 - La inversión en vivienda se contrajo en -8.6%.

En el tercer trim. 2025 el sector edificador completó **dos años de contracciones** consecutivas.

La inversión en vivienda lleva **9 trimestres en negativo** (entre 2023 I y 2025 III)

Tabla. PIB desagregado y cuentas nacionales asociados con la construcción

Trimestre	PIB construcción	PIB edificaciones	Inversión en vivienda
	Variación anual (%)		
1T – 2023	-2.2%	2.9%	6.2%
2T – 2023	-1.6%	4.9%	-5.7%
3T – 2023	-7.5%	-4.9%	-8.8%
4T – 2023	-1.2%	-1.2%	-8.6%

2023	-3.1%	0.3%	-4.4%
1T – 2024	0.9%	-2.4%	-10.3%
2T – 2024	2.0%	-3.2%	-5.0%
3T – 2024	4.2%	-1.2%	-4.6%
4T – 2024	0.6%	-2.9%	9.9%
2024	1.9%	-2.5%	-2.4%
1T – 2025	-3.1%	-6.4%	-5.5%
2T – 2025	-3.4%	-9.6%	-9.2%
3T – 2025	-1.5%	-8.3%	-8.6%
2025 (año corrido)	-2.7%	-8.1%	-7.7%

Fuente: DANE (Cuentas Nacionales) y Camacol

iii. Mercado de Vivienda

Mensaje clave (Nov 2024 a Nov 2025): Se venden más viviendas (+10,4%), pero se inician muchas menos obras (-16%) por falta de cierres financieros y caída de subsidios. (Fuente: Camacol).

- **Tasa de interés de adquisición de vivienda:** Como consecuencia de la inflación alta, la tasa de interés se mantiene alta, frente a la prepandemia.
 - En noviembre de 2025 se ubicó en 12.5% para la vivienda No VIS, y en 12% para la vivienda VIS. (Fuente: Banco de la República y Camacol).

● En alerta

- **Iniciaciones 2024 vs 2025:** -16% (últimos 12 meses noviembre 24 a noviembre 25). Las constructoras no tienen cierres financieros; hay trabas en subsidios. (Fuente: Camacol)
 - ¿Por qué importa?: Sin iniciaciones hoy, no habrá entregas mañana: menos empleo, menor inversión y menor crecimiento.
- **Afectación a los más pobres 2024 vs 2025:** La Vivienda de Interés Prioritario (VIP) está destinada a familias de menores ingresos y en situación de vulnerabilidad. Máximo 90 Salarios Mínimos (\$157 millones en 2026).
 - Iniciaciones VIP 2024 vs 2025: -7.3% (últimos 12 meses – noviembre 2024 a noviembre 2025)
 - Lanzamiento VIP 2024 vs 2025: -36% (últimos 12 meses - noviembre 2024 a noviembre 2025)
 - Ventas VIP 2024 vs 2025: -17% (últimos 12 meses - noviembre 2024 a noviembre 2025)

Tabla. Mercado de vivienda nueva (Noviembre 2025)

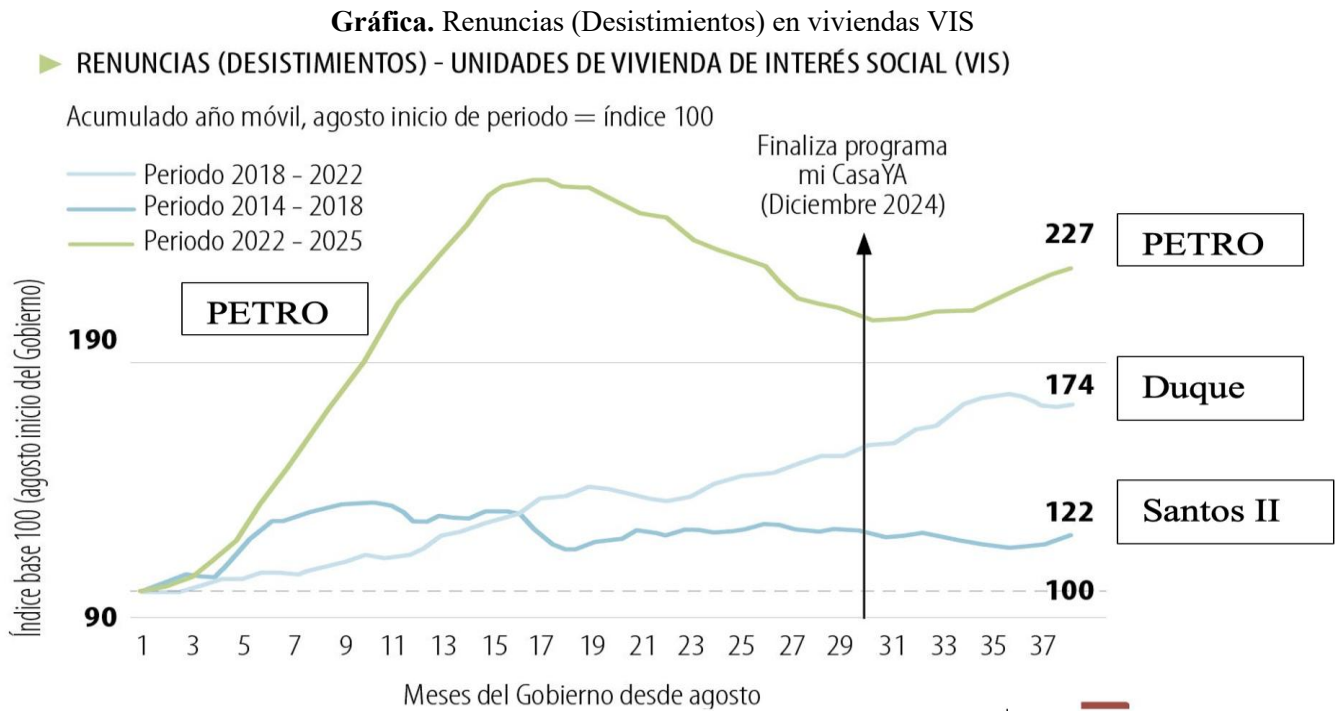
Cuenta	Segmento	Doce meses (Noviembre - Noviembre)				
		2023	2024	2025	Var. % 25 vs 23	Var. % 25 vs 24
Lanzamientos	Total	130,334	125,826	136,227	4.5%	8.3%
	VIP	11,786	18,263	11,656	-1.1%	-36.2%
	VIS (sin VIP)	71,774	65,280	75,597	5.3%	15.8%
	No VIS	46,774	42,283	48,974	4.7%	15.8%
Ventas	Total	145,871	155,063	171,226	17.4%	10.4%
	VIP	13,723	19,923	16,449	19.9%	-17.4%
	VIS (sin VIP)	83,415	87,219	98,445	18.0%	12.9%
	No VIS	48,733	47,921	56,332	15.6%	17.6%
Iniciaciones	Total	157,660	140,384	117,714	-25.3%	-16.1%
	VIP	15,007	17,190	15,929	6.1%	-7.3%

	VIS (sin VIP)	96,414	87,636	62,557	-35.1%	-28.6%
	No VIS	46,239	35,558	39,228	-15.2%	10.3%

Fuente: Camacol

iv. Colapso en los subsidios de vivienda

- **Colapso de subsidios: 2021–22 más de 100.000/año** (Fuente: Camacol)
 - 2023–2024 alrededor de 50.000;
 - en 2025 alrededor de 7.189 cuando la meta es de 11.800.
- **Presupuestó del sector Vivienda:** El presupuesto para Fonvivienda (entidad encargada de los subsidios) se reducirá en -37% en 2026 (2025: 2,7 B a 2026: 1,7 B). (Fuente: Min. Hacienda – PGN 2026).
 - *Mi Casa Ya* suspendido por falta de recursos.
 - Se eliminó el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) (un subsidio del Gobierno Nacional que cubre una parte de la tasa de interés de un crédito hipotecario o leasing).
- **Comparativo:** Gobierno anterior 245 mil subsidios de compra, más de 852 mil viviendas vendidas; alrededor de 640 mil mejoramientos (Casa Digna Vida Digna). (Fuente: Camacol).
- El siguiente gráfico muestra que el Gobierno Petro ha tenido el peor comportamiento en renunciaciones o desistimientos de viviendas VIS. En los primeros 38 meses, Petro tuvo un 30% más de renunciaciones que en los primeros 38 meses de Duque (que ya tenía una pandemia encima), y un 80% peor que con Santos II. (Fuente: Ministerio de Vivienda, tomado del Diario La República).



v. Impacto del salario mínimo en la vivienda (+10% en el precio de vivienda)

- El aumento del salario mínimo carece de sustento técnico, y rompe el principio de concertación.
- Está desalineado de la inflación y de la evolución de la productividad.
- El incremento del salario mínimo no debe ser una política o instrumento de política social. Más bien debe reflejar el crecimiento económico, aumento de la productividad y generación de empleo formal.
 - Las transferencias o subsidios focalizados hubiesen sido mejor, ya que son directos y no generan

distorsión sobre el mercado laboral.

- Generación anual de empleo en la construcción: En 2024, en promedio, se perdieron 23 mil empleos en la construcción.
 - En 2025 se recuperó levemente, pero el último dato del DANE (octubre de 2025), muestra que se perdieron 68 mil puestos de trabajo en la construcción en ese mes.
- Informalidad laboral en el sector constructor: De los 1.6 millones de personas que trabajan en construcción, el 67% es informal -más de un millón de trabajadores- (último trimestre que reporta el DANE – Agosto a Octubre 2025). Fuente: DANE.
- Impacto directo: La mano de obra representa el 25% de costos directos de la construcción. (Fuente: Camacol).
- Impacto indirecto: Aumento en los costos de transporte, insumos y servicios asociados.
- Resultado en el precio: Se prevé que solo el choque del salario mínimo se traslade en un incremento del 10% en el precio de la vivienda general. (Fuente: Camacol).
 - Esta presión a los precios se traslada en un momento en que la vivienda está estancada, y se limita aún más el acceso de los hogares a una vivienda formal.
- Resultado en la VIS: Como la VIS está definida en salarios mínimos, el ajuste es automático.
 - ¿Quiénes son los afectados?: Todos aquellos que NO ganen el salario mínimo y que esté en proceso de compra de VIS. Se deteriora la asequibilidad y se expulsa a hogares de familias independientes, informales o con ingresos variables.

2. QUÉ HA DICHO PALOMA

i. Proposición en la discusión del Presupuesto General de la Nación (Vigencia 2024) para aumentar los recursos del programa “Mi Casa Ya”

- Se radicó una proposición para aumentar el presupuesto del Ministerio de Vivienda, en el rubro de Inversión, para aumentar en \$200 mil millones de pesos y completar los recursos del programa “Mi Casa Ya”.
- Proposición: “Modifíquese el artículo 2 del Proyecto de Ley número 342 de 2023 Cámara y 278 2023 Senado “Por la cual se adiciona y efectúan unas modificaciones al presupuesto general de la nación de la vigencia fiscal de 2023”, de la siguiente manera: Adiciónese a la sección 4002 – FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA el valor de 200 mil millones de pesos (\$200.000.000.000), para que sean destinados al programa de “Mi Casa Ya”.”
- La proposición fue votada negativa en la plenaria del Senado¹

ii. Audiencia pública sobre los problemas del programa de “Mi Casa Ya” en el gobierno de Gustavo Petro.

- En la Audiencia se destacó que el programa de “Mi casa Ya” ha sido el programa más exitoso de vivienda de Colombia. Más de 237 mil familias han sido beneficiadas con una vivienda.
- Se evidenció que el gobierno quería cambiar la metodología de asignación al verificar el puntaje de SISBEN para que esté focalizado en puntajes hasta D20, verificar el avance de obra y volver a revisar el cierre financiero.
- El problema que esto generó es que las seis nuevas variables crearon un caos para quienes ya estaban a punto de recibir su casa y tenían pre-aprobado el subsidio. Algunos no tenían SISBEN, otros salieron con puntajes más altos. Las listas de aprobación del ministerio han aprobado casi 2.700 de los 52 mil pendientes.
- Link de prueba:
<https://x.com/palomavalencial/status/1658243798139392000?s=46&t=y3XdRQDmvaHooTmCZCFyJA>

¹ <https://x.com/palomavalencial/status/1672157942143938561?s=46&t=y3XdRQDmvaHooTmCZCFyJA>

3. PROPUESTAS:

CON PALOMA, TU CASA ES POSIBLE (TABLA RESUMEN) AÑO:

1 MILLÓN DE VIVIENDAS NUEVAS EN CUATRO AÑOS

MI CASA YA 2.0

Subsidios: 250 MIL (18 billones con coberturas)

Costo: Desembolso 12 billones + 6 billones(vigencias futuras)

Impacto: 875 mil empleos generados y 1 millón personas beneficiadas

Nota: (Revisar mesa fiscal)

PROGRAMA “HACIA MI CASA PROPIA” (Subsidio arriendo)

Subsidios: 100 mil (formalización de 25 mil subsidios al año)

Costo: 1,4 billones (300 mil pesos por hogar)

Impacto: 100 mil hogares (400 mil personas)

Nota: (¿Cómo lo está haciendo Bogotá?)-- Vivienda Usada, obligación de ahorro para vivienda, inclusión de inmobiliarias.

PROGRAMA “MI VIVIENDA DIGNA” (Mejoramiento de vivienda)

Subsidios: 200 mil subsidios con varias modalidades

Pendiente: la división(Subsidios directos, créditos con tasa compensada “tarjeta crédito constructor”, Créditos de redescuento, Legalización urbanística unida a este subsidio.)

CASA SEMILLA

100 mil subsidios

Pilar Estratégico	Componente	Instrumentos / Programas	Meta cuantificable
Vivienda urbana nueva	Apoyo al cierre financiero (Demanda)	Mi Casa Ya 2.0 (coberturas a la tasa de interés, concurrencia de subsidios, enfoque VIP)	250.000
		Programa Camino hacia mi Casa Propia (subsidio al arriendo con ahorro programado)	13 mil
		Incentivos al ahorro (Cuentas AFC)	-
		Crédito con tasa social (UVR + 2, garantías del Fondo Nacional de Garantías)	-
	Incentivos a la inversión y la oferta	Construcción sostenible (certificaciones verdes, líneas de redescuento, incentivos tributarios)	
		Proyectos de arrendamiento especializado (multifamily)	-
		Internacionalización de la vivienda (facilitación inversión extranjera, promoción internacional)	
		Incentivos urbanísticos y tributarios para proyectos de vivienda	
	Habilitación de suelo y simplificación de trámites	Ventanilla única de construcción	
		Simplificación de trámites urbanísticos, ambientales y catastrales	
		Obras por impuestos	
		Incentivos a la gestión municipal	
	La Legalidad es Progreso (Mejoramiento urbano)	Legalización de asentamientos informales	Estudios de amenaza y riesgo
Apoyo técnico a comunidades			
Inversión en infraestructura básica			
Expropiación o extinción de dominio en urbanizaciones ilegales			
Mejoramiento de vivienda		Programa Mi Vivienda Digna	20.000*
		Créditos para mejoramiento de vivienda	
		Estrategia de urbanismo seguro	
		Priorización mediante SISBÉN IV	
El Campo con Hogar (Vivienda rural)	Autoconstrucción asistida	Asistencia técnica de arquitectos e ingenieros	
		Uso de materiales locales	
	Diseño de vivienda rural	Concurso de diseños Casa Semilla	
	Subsidio de vivienda rural	Leasing habitacional con opción de compra	

	Intervención territorial	Infraestructura rural, energía y agua	
		Articulación con desarrollo productivo y turismo	

CON PALOMA, TU CASA ES POSIBLE
(Propuestas programa de Vivienda de Paloma Valencia)

Colombia enfrenta una crisis estructural en el sector vivienda: la inversión en edificaciones cayó -6,5% en 2025, el desempleo en el sector alcanzó 136 mil cesantes, y la inflación de arriendos se mantiene persistentemente alta (5,1%) debido a un mercado estrecho. Mientras tanto, el déficit habitacional afecta al 26,8% de los hogares, y la formación de nuevos hogares (370 mil anuales) supera ampliamente la oferta formal de vivienda (116 mil iniciaciones en 2025). Para responder a esta realidad, nuestra propuesta se estructura en tres líneas estratégicas reforzadas con nuevos instrumentos de reactivación, sostenibilidad e internacionalización.

LÍNEA ESTRATÉGICA 1: “MÁS FAMILIAS, MENOS CUOTA.”

(Reactivación del sector de vivienda urbana nueva, la vivienda como bienestar y patrimonio de los colombianos) .

*"Las familias colombianas merecen su casa propia. Volvemos con vivienda nueva para los colombianos, con diseños que dignifiquen, un Estado que facilita el camino, y un sector que construye sostenible y competitivamente."**

Objetivo: Dinamizar la economía, generar empleo y facilitar el acceso a vivienda nueva para hogares de ingresos bajos y medios mediante un portafolio integral de apoyo financiero, incentivos a la oferta, eliminación de barreras burocráticas, y promoción de la construcción sostenible y la inversión extranjera.

Componentes Técnicos:

A. APOYO AL CIERRE FINANCIERO PARA LA ADQUISICIÓN (Demanda)

1. Mi casa ya versión 2.0. El nuevo gobierno recuperará el programa 'Mi Casa Ya', pero en una versión renovada, actualizada y mejorada que responde a las necesidades fiscales y de cobertura del país. El programa 'Mi Casa Ya 2.0' implica el rediseño de los subsidios para la compra de vivienda o el apoyo al pago de la cuota mensual optimizar el gasto público en pro que con los mismos recursos se pueda beneficiar a un mayor número de hogares, especialmente aquellos de menores ingresos. Los ajustes a este programa son los siguientes:

a) **Coberturas planas a la tasa de interés:** Se implementará un programa de coberturas a la tasa de interés tanto para Vivienda de Interés Social (VIS) como para vivienda No VIS. Esto significa un apoyo directo y de monto fijo al pago de intereses del crédito hipotecario, lo que disminuye el valor de las cuotas mensuales. Este modelo beneficia también a la clase media, dinamizando el segmento No VIS, que es clave para la reactivación económica, la sostenibilidad fiscal, y la generación de empleo por su efecto multiplicador.

- b) **Concurrencia de subsidios (Esquema de cofinanciación):** 'Mi Casa Ya 2.0' promoverá activamente la concurrencia de subsidios para hogares con ingresos de hasta 1,5 salarios mínimos. Esto significa que el subsidio nacional del Gobierno se articulará de manera más eficiente con los subsidios que ofrecen las entidades territoriales (alcaldías y gobernaciones) y las Cajas de Compensación Familiar. El objetivo es sumar esfuerzos para garantizar el cierre financiero total de la vivienda para las familias de menores recursos.

Ejemplo de concurrencia: Una familia en Medellín podría recibir un subsidio de 'Mi Casa Ya 2.0' de la Nación, complementado con un subsidio departamental como "Mi Casa Antioquia Ya" (que cubre hasta el 10% del valor de una VIS) y el subsidio de su Caja de Compensación, logrando así cubrir la totalidad de la cuota inicial.

- c) **Enfoque diferencial para VIP:** Se evaluará la creación de un esquema especial para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) que pueda incluir un subsidio más grande a la cuota inicial, reconociendo que esta es la principal barrera para los hogares que ganan un salario mínimo para hogares con ingresos de hasta 1,5 salarios mínimos. Esto podría materializarse a través de un "bono (o mediante la concurrencia)" más grande en lugar de una cobertura a la tasa de interés, facilitando la compra sin necesidad de un gran ahorro previo.

2. **Programa "Camino hacia mi Casa Propia":** Crearemos con la participación de la inversión privada y el enfoque territorial una ruta de acceso progresiva que apoye el pago de arriendo para que las familias puedan liberar recursos para el ahorro de la cuota inicial de su vivienda. Este subsidio estará condicionado a que la familia participe en un programa de ahorro programado obligatorio destinado exclusivamente para la compra de vivienda. Al cabo de un periodo (ej. 2 años), este ahorro, junto con el historial de pago cumplido, les permitirá acceder de manera prioritaria a los subsidios de **'Mi Casa Ya 2.0'** para la compra de una vivienda.
3. **Recuperación de los estímulos al ahorro (Cuentas AFC):** Para fortalecer el sistema hipotecario y ampliar la base de compradores formales, se restablecerán los beneficios tributarios originales de las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC). Adicionalmente, se implementarán nuevos incentivos que estimulen específicamente el ahorro para la compra de vivienda VIS. Un mayor ahorro formal de las familias reduce la necesidad de subsidios directos del Estado. Reforzaremos los mecanismos de ahorro para que los hogares puedan acceder a vivienda social formal, incluyendo el fortalecimiento del Fondo Nacional del Ahorro.
4. **Crédito con tasa social.** Apoyaremos a los hogares de bajos ingresos con créditos hipotecarios con facilidades, tasa preferencial UVR + 2 puntos y hasta 90% de financiación. También facilitaremos el acceso a créditos hipotecarios para hogares con ingresos de hasta 2 salarios mínimos, con respaldo hasta del 100% por parte del Fondo Nacional de Garantías.

B. INCENTIVOS A LA INVERSIÓN Y LA OFERTA:

1. Fomento a la Construcción Sostenible: “VIVIENDA LEGALES - VIDAS DIGNAS”

- a) **Certificaciones verdes:** Impulsaremos sistemas de certificación (EDGE, LEED, CASA, entre otros) que acrediten ahorros en energía, agua y emisiones que se traduzcan en menores costos de pago de servicios para los compradores.
- b) **Líneas de redescuento con tasa compensada:** A través del Fondo Nacional del Ahorro y bancas de desarrollo, para proyectos VIS que superen estándares mínimos de sostenibilidad.

Este es un mecanismo de financiación en el que una entidad de segundo piso (como FINDETER) otorga recursos a los bancos e intermediarios financieros en condiciones preferenciales, para que estos, a su vez, presten a los beneficiarios finales con tasas de interés más bajas que las del mercado convencional.

La expresión "tasa compensada" significa que el gobierno o una entidad pública asume parte del costo financiero, es decir, "compensa" la diferencia entre la tasa de mercado y la tasa preferencial que finalmente paga el deudor.

- c) **Incentivo tributario diferencial: Beneficios en renta para rendimientos por financiación de VIS verde.**

2. Incentivos para Proyectos de Arrendamiento Especializado (Multifamily):

- a) Se diferenciará el arrendamiento especializado del tradicional, eliminando obstáculos regulatorios como la prohibición de depósitos en garantía o topes al canon que desincentivan la inversión institucional. Estos proyectos contarán con líneas de crédito blando a través del del Fondo Nacional de Garantías, BANCOLDEX facilitando el acceso a financiación competitiva.
- b) Incentivos tributarios para constructores, inversionistas y financiadores, con énfasis en proyectos de arrendamiento para VIS y VIS verde (Con extensiones de beneficios a todo tipo de construcción), con apoyo técnico de la nación en el desarrollo que hagan los entes territoriales.

3. Internacionalización de la vivienda.

- a) **Facilitación del registro como inversión extranjera directa (IED) de los recursos provenientes del exterior destinados a vivienda.** Queremos que sea más fácil y rápido traer dinero a Colombia para invertir en vivienda. Los trámites burocráticos desaniman a los inversionistas. La simplificación se hará creando una ventanilla ágil y reduciendo los requisitos, esto permitirá atraer más capital extranjero para proyectos de vivienda.
- b) **Incentivos tributarios a compradores y financiadores no residentes:** Exenciones temporales en renta para adquisición de vivienda nueva con capital extranjero.
- c) **Plataforma de promoción de vivienda.** El Estado, en alianza con gremios, creará plataformas de

promoción internacional de proyectos habitacionales colombianos.

4. Incentivos para la inversión en vivienda y renovación urbana

- a) **Incentivos Tributarios:** Reforzaremos los mecanismos de ahorro para que los hogares puedan acceder a vivienda social formal, incluyendo el fortalecimiento del Fondo Nacional del Ahorro. Se buscará crear incentivos a largo plazo tributarios.
- b) **Incentivos Urbanísticos y tributarios locales:** Trabajaremos con los municipios y distritos en el desarrollo de incentivos urbanísticos tales como mayor densidad, altura, mejores usos, etc, en proyectos de renovación que incluyan un componente de Vivienda de Interés Social (VIS). Estos se hará en coordinación con los planes de ordenamiento territorial. Implementaremos beneficios para los municipios que adopten estas estrategias.
- c) **Acceso a información.** Producción de información del territorio por parte de las corporaciones autónomas regionales como soporte técnico para los procesos de ordenamiento territorial. municipios requieren mayor acompañamiento técnico, ajustado a su escala y capacidades, para formular y revisar sus POT; sin embargo, la autoridad ambiental no actúa como facilitadora de soluciones, lo que limita la viabilidad y oportunidad del ordenamiento territorial.
- d) **Creación de la Política Nacional para la Renovación Urbana.**

B. HABILITACIÓN DE SUELO Y SUPRESIÓN DE TRÁMITES

1. **Financiación de infraestructura cruzando con cargas generales:** Se permitirá que los desarrolladores asuman obras de infraestructura externa (vías, redes matrices) exigidas por los POTs (Cargas generales) como contraprestación a los beneficios urbanísticos (usos y edificabilidad).
 - a) **Se habilitará obras por impuestos** (locales y nacionales) para la renovación urbana y el desarrollo urbano formal (Ej. Pagar cargas urbanísticas con obras por impuestos).
 - b) **Ejecutar un Plan Nacional de Equipamientos** que permitan fortalecer la oferta social del Estado (colegios, seguridad, centros de primera infancia, salud, recreación/deporte) y se financie a través de regalías (CAPEX) y servicios sociales por impuestos (CAPEX).
2. **Supresión y Simplificación de Trámites:** A partir de un trabajo intersectorial se expedirá un paquete de normas que reduzcan trámites de forma tal que se simplifiquen:
 - c) **Implementación de ventanillas únicas para la construcción.** A través de las cuales se puedan adelantar los trámites urbanísticos en línea.
 - d) **Los trámites Urbanísticos:** Reducción de tiempos para aprobación de planes parciales y demás instrumentos de planeación implementando la figura de silencios positivos no solo para dar respuesta al trámite específico sino para responder todos los procesos de coordinación interinstitucional.

- e) **Los trámites Ambientales:** reducción de exigencias de permisos y conceptos ambientales y de tiempo para responder los que queden.
 - f) **Los trámites Catastrales y de registro:** Reducción de tiempos y requisitos para adelantar trámites catastrales tales como actualización de cabidas y linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, englobe, desenglobe, aprobación de propiedad horizontal y demás generando interconexión automática entre IGAC, catastros y oficinas de registro. Se crearán incentivos como la gradualidad en el pago de tarifas del impuesto predial.
 - g) **Trámites de Servicios Públicos:** Reducción de tiempos, costos y plazos para expedir factibilidades y disponibilidades de servicios públicos, derechos de conexión a acueducto, alcantarillado y energía y demás.
3. **Incentivos a la Gestión Municipal (Condicionabilidad):** El apoyo por parte del gobierno nacional a los proyectos de desarrollo municipal y distrital requerirá que las entidades territoriales demuestren avances en:
- a) Habilitación rápida de suelo (aprobación de planes parciales).
 - b) Simplificación de sus propios trámites internos con hechos verificables.
 - c) Actualización de sus procesos catastrales según los lineamientos antes establecidos
4. **Reingeniería normativa, procedimental e institucional para la gestión de suelo en las ciudades del país.** Hoy es un proceso complejo, incierto y cargado de procedimientos en autoridades locales, regionales, ambientales y nacionales.

LÍNEA ESTRATÉGICA 2: “LA LEGALIDAD ES PROGRESO” **(Superación de Condiciones de Habitabilidad)**

"No es posible que algunos colombianos tengan vivienda propia pero indigna. Vamos a legalizar los barrios, llevarles servicios públicos y ayudar a las familias a mejorar sus casas para que vivan con orgullo y seguridad."

Objetivo: Intervenir integralmente los asentamientos informales y el déficit cualitativo, garantizando seguridad jurídica, servicios públicos y condiciones dignas.

- 1. **Apoyo integral para la legalización de asentamientos informales.** Acompañaremos técnico, legal y económicamente a municipios y distritos en todo el proceso de legalización urbanística y de títulos desde el diagnóstico hasta la inversión en obras. Este programa incluirá:
 - a) **Apoyo en la financiación de los Estudios de Amenaza y Riesgo:** Co-financiaremos los estudios técnicos necesarios para determinar el nivel de riesgo de los asentamientos. Esto permitirá:
 - Delimitar las zonas no mitigables (que no podrán legalizarse y requerirán reubicación).
 - Definir las acciones y costos de mitigación (obras de contención, estabilización de suelos, manejo de aguas) para las zonas que sí pueden ser legalizadas.

- b) **Apoyo Técnico y Financiero a las Comunidades:** Apoyo a las comunidades en la elaboración de los proyectos urbanísticos y jurídicos necesarios para iniciar el proceso de legalización ante los entes territoriales, brindando asistencia técnica a las juntas de acción comunal y demás.
- c) **Apoyo en la financiación de Proyectos de Inversión en Infraestructura (Obras con Ciudad):** Una vez legalizado el barrio, apoyaremos la financiación de los proyectos de inversión (por medio de Findeter u otras entidades) para cerrar la brecha de déficit de infraestructura. Esto incluye inversiones en:
- Redes de acueducto, alcantarillado y energía.
 - Obras de mitigación de riesgos (muros de contención, canales).
 - Pavimentación de calles, construcción de andenes, escaleras y espacios públicos.
 - Construcción de equipamientos básicos (puestos de salud, jardines infantiles, centros comunitarios).
- d) **Condiciones de urgencia para la adquisición de predios.** Se castigará mediante vías administrativas cuando las propiedades incumplan su función social destinándolas a urbanizaciones ilegales (urbanizaciones piratas) o cuando se requiera el suelo para adelantar la legalización urbanística o de títulos.
- e) **Protección a la propiedad privada.** Se establecerá como prioridad el respeto a la propiedad privada , y se garantizará de manera verificable la propiedad legítima de los predios.

2. Mejoramiento de Vivienda

- a) **Programa "Mi Vivienda Digna":** Teniendo en cuenta las normas urbanísticas de cada municipio o distrito y a través de concursos públicos, se seleccionará y contratará a operadores (constructores, cooperativas, etc.) para realizar intervenciones estandarizadas y de calidad en las viviendas cumpliendo con los requerimientos técnicos. Las mejoras incluirán: arreglos estructurales, cambio de techos y pisos, construcción o mejora de baños y cocinas, y conexión a servicios básicos.
- b) **Garantías para créditos de mejoramiento:** A través del Fondo Nacional de Garantías, se respaldarán créditos de las personas para mejoramiento de vivienda tanto urbana como rural, permitiendo a hogares sin acceso a banca formal realizar inversiones en calidad habitacional.
- c) **Estrategia nacional de Urbanismo Seguro.** Coordinación interinstitucional con los gobiernos locales, para fortalecer la gobernanza y la gestión integral del espacio público
- d) **Modificación del SISBÉN IV** para identificar y priorizar a los hogares en situación de pobreza y vulnerabilidad que habitan en viviendas con déficit cualitativo.

LÍNEA ESTRATÉGICA 3: "EL CAMPO CON HOGAR" (Vivienda rural y en zonas apartadas - "casa semilla")

"La vivienda en el campo debe dignificar al campesino y potenciar su territorio. Construiremos con ellos, con

diseños sostenibles y pertinentes, y convertiremos sus casas en semillas de desarrollo rural y turístico."

Objetivo: Garantizar acceso a vivienda digna y productiva en zonas rurales mediante autoconstrucción asistida, diseños de calidad, intervención integral del territorio y financiación flexible.

Componente Técnico e ideas para el programa.

1. **Modelo de autoconstrucción asistida y eco-sostenible.** Las familias participan activamente en la construcción de su vivienda, reduciendo costos y generando apropiación.

Apoyo Técnico: Profesionales y estudiantes de últimos semestres de arquitectura e ingeniería (como opción de grado o servicio social) brindarán la asistencia técnica, la capacitación en construcción segura y la supervisión de obras.

Materiales y Técnicas Locales: Los diseños priorizarán el uso de materiales disponibles en la región (guadua, madera, tierra compactada, etc.) y técnicas de construcción sostenibles y sismo-resistentes, reduciendo la huella de carbono y los costos de transporte.

2. Concurso Nacional e Internacional de Diseños "Casa Semilla".

Realizaremos concursos públicos abiertos a arquitectos y diseñadores para crear un banco de planos de vivienda rural, con diferentes tipologías que se adapten a las distintas regiones del país (climas, culturas, topografías).

Los diseños ganadores serán de libre uso para las familias y los entes territoriales, garantizando estándares de calidad, confort térmico y pertinencia cultural.

- a) **Subsidio Familiar de Vivienda Rural:** Fortaleceremos el SFVR para el ámbito rural, enfocándolo en materiales, asistencia técnica y mano de obra calificada.
- b) **Opción de Compra a Largo Plazo:** Las familias podrán acceder a la vivienda mediante un esquema similar al leasing habitacional, pagando un canon mensual asequible (similar a un arriendo) con opción de compra al final del periodo. El Estado co-financiará una parte del canon para las familias más vulnerables.

4. Intervención Integral del Territorio: "Vivienda con Campo"

- a) La construcción de viviendas no será una acción aislada. El Estado intervendrá integralmente el entorno para potenciar el desarrollo productivo y turístico de la región.
- b) Esto se armonizará con la construcción de vías terciarias, placa huellas, acceso a servicios de agua y energía solar, y el diseño de espacios públicos que puedan servir como miradores turísticos, plazoletas comunales o centros de acopio.
- c) Se buscará articular la política de vivienda rural con las apuestas productivas del territorio (agroturismo,

producción de café, cacao, etc.), convirtiendo las nuevas viviendas en potenciales alojamientos turísticos rurales.

- d) Garantizar vivienda rural adaptada a las familias e incentivar la participación de constructores y ejecutores.

5. Rediseñar el crédito para los hogares rurales.

- A) Se crearán condiciones especiales como créditos hipotecarios rurales con tasa UVR+0 ptos, lo que libera la presión sobre el presupuesto de la nación.
- B) Garantizar vivienda rural adaptada a las familias e incentivar la participación de constructores y ejecutores.

6. “Colombia nómada digital”. Creación de incentivos a la vivienda rural unidos a disposición de tecnología de telecomunicaciones para la vivienda como espacio de trabajo remoto en zonas turísticas del país.

NUEVAS PROPUESTAS

1. **Centros Urbanos Rurales.** Agrupaciones de vivienda cerca a veredas. Campesinos viven en estos centros pero se trasladan a su trabajo. (Escuela, centro de salud, recreación).
 - Se necesita: suelos fiscales con posibilidad de transferencia.
 - Esquemas de suelos donde la propiedad sea del municipio-nación. Lograr arrendamientos baratos para impulsar la demanda.
2. **Vivienda usada. Compra de vivienda. Mi casa Ya para vivienda usada.**
3. **Gestión de suelo:** esquemas de bancos de tierras (**Ejemplo: Lagos de Torca, Metrovivienda**). No se debe suscribir a una entidad.
4. **Vivienda como esquema de arriendo a largo plazo.**(Se necesitan mecanismos para proteger a los ahorradores).
5. **Los enclaves de comercio necesitan calidad urbana.**
6. **“Ya no vivas con tu suegra”. ¿Vouchers para arriendo?: Externalidad negativa.**
7. **¿Compra de vivienda para extranjeros?**
8. **Compra de materiales de construcción con tarjeta de crédito (Tasas especiales para el mejoramiento de vivienda).**