



Vigilada Mineducación

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS EFECTOS POR EL CAMBIO DE CRITERIOS DE SELECCIÓN PARA ACCEDER AL SUBSIDIO DEL PROGRAMA “MI CASA YA” DE LA POLÍTICA PÚBLICA NACIONAL DE VIVIENDA 2015-2023

MARGARITA MARÍA LÓPEZ GUTIÉRREZ
SERGIO ANDRÉS COLORADO LOPERA

Trabajo de grado para optar al título de
Magíster en Gobierno y Políticas Públicas

Asesor:

Profesor Adolfo León Maya Salazar

UNIVERSIDAD EAFIT
ESCUELA FINANZAS, ECONOMÍA Y GOBIERNO
MAESTRÍA GOBIERNO Y POLÍTICAS PÚBLICAS
MEDELLÍN
2023

Dedicatoria

A mis padres Tulio y Libia, por los valores inculcados y buen ejemplo. A mis sobrinos Nicolás y Federico por ser mi inspiración, y a mi hermano Wilson, a Laura y Lucelly por su solidaridad, comprensión, y paciencia durante este proceso.

Margarita Maria LG.

A mi madre María Alicia, por su constante apoyo en la formación académica de toda la familia, y por el gran ejemplo que me ha dado en todas las batallas que ha tenido y ha salido victoriosa.

Sergio Andrés CL.

Agradecimientos

A los profesores de la Universidad EAFIT por la oportunidad.

Al profesor Adolfo León Maya Salazar por sus valiosos aportes, calidad humana y profesional y compartir sus sugerencias y conocimientos para lograr este documento.

A las personas que, en representación de las diferentes entidades, aportaron a la realización de este trabajo.

Contenido

1. Introducción	4
2. Objetivos.....	6
2.1. Objetivo principal.....	6
2.2. Objetivos específicos	6
3. Marco normativo de la Política Pública de Vivienda	6
4. Instrumento Programa “Mi Casa Ya”	9
5. Evolución del déficit de vivienda en Colombia 2015-2023	13
6. Proceso acceso al subsidio “Mi Casa Ya”	15
7. Conceptos comparativos de actores con respecto al cambio de criterios de selección de beneficiarios en el Subsidio “Mi Casa Ya”	19
7.1. Foros y Deliberación de control político en el Senado de la República de Colombia en torno a Mi Casa Ya	20
7.2. Feria de Vivienda.....	43
7.3. Notas periodísticas.....	45
7.4. Entrevistas.....	47
8. Fortalezas y debilidades de los cambios de criterios de selección del Subsidio “Mi Casa Ya” y análisis cualitativo	62
8.1. Análisis cualitativo con nubes de palabras	64
9. Conclusiones y Recomendaciones	67
Referencias	70

1. Introducción

Como bien lo afirma el premio Nobel de Economía Joseph Stiglitz, las sociedades que son más equitativas suelen tener un mejor desempeño económico. En este sentido, las políticas para promover sociedades justas y con oportunidades para todos que, a su vez, dinamizan la economía, lejos de implicar una contradicción, se convierten en el más efectivo instrumento de desarrollo (Asobancaria, 2020).

Como lo enuncia el Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe, aproximadamente 120 millones de residentes viven en asentamientos con viviendas inadecuadas e informales. Esto hace que se inscriban en un contexto en el que la asequibilidad a la vivienda es cada vez más difícil de alcanzar, y que, de acuerdo al reporte de Economía y Desarrollo del 2017 de CAF en América Latina, los hogares pueden destinar el 30 % de sus ingresos al consumo de servicios habitacionales; por ello, necesitarían más de 30 años de ahorro para adquirir una vivienda de precio mediano (CAF, 2022).

Es así como en Colombia a partir de 1991 se ha destinado una inversión importante en la financiación de vivienda, a través de programas que apalancan la adquisición de vivienda nueva, como también ha influido la exitosa focalización de los posibles beneficiarios en cada uno de los programas de subsidios, según su rango de ingresos y la vivienda a adquirir, aunado a los esfuerzos del sector público y privado.

Uno de los programas que ha estimulado la adquisición de vivienda e impactado la disminución del déficit habitacional es el Programa “*Mi Casa Ya*” (de ahora en adelante MCY), el cual se implementó a partir del año 2015 en el gobierno de Juan Manuel Santos, dando la posibilidad a la población con ingresos de hasta 4 smmlv a escoger su vivienda en cualquier sitio urbano del país, y ser activos en el sector financiero. Este ha sido un programa universal que ha tenido mínimas limitantes para su acceso. A partir de la instalación del nuevo gobierno nacional de Gustavo Petro Urrego 2022-2026, el Ministerio de Vivienda emite la Resolución 0229 de 2023, la cual amplía la vigencia del instrumento de los subsidios como venía operando en gobiernos anteriores, y el 4 de abril de 2023 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio –MVCT– emite el Decreto 490, que 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*”, a la vez que dicta otras disposiciones. En consecuencia, el 10 de abril de 2023, a través de la Circular No. 0001, publicada por el Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA–, da inicio a

una transición que implica la adopción de cambios en los criterios de selección de beneficiarios para acceder al subsidio MCY.

En este trabajo analizamos comparativamente el momento de quiebre (abril 2023) cuando se generó el cambio de criterios para acceder al subsidio del Programa MCY que venía operando desde el año 2015. Asimismo, se analizó los posibles efectos para los diferentes actores directos e indirectos que se articulan al programa. Es así como se genera la recolección de información primaria a través de entrevistas semiestructuradas aplicadas a los actores claves: constructores, comercializadores de vivienda VIS, sector financiero, gremios, sector político, académico y beneficiarios; también se utilizó la observación participante en un evento inmobiliario del sector. Paralelamente, se hizo el rastreo de información secundaria, en el que se revisó la normatividad y los datos que ha generado el Departamento Nacional de Planeación –DNP–, y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE–. Por último, se generaron matrices comparativas del Programa MCY en el antes y después de los cambios en los criterios de selección.

Este trabajo de análisis comparado, que parte de un problema de déficit habitacional en Colombia, con acento en el déficit cuantitativo que afecta a 1,26 millones de hogares colombianos de acuerdo a datos del DANE al año 2022, nos sugiere plantear la siguiente pregunta de investigación: ¿Qué subyace en el cambio de criterios de selección para acceder al subsidio del Programa MCY entre la política actualmente implementada por el gobierno de Gustavo Petro (2022-2026) y la política que se ejecutó desde el 2015 a 2022 de los gobiernos de Juan Manuel Santos e Iván Duque?

La evidencia que encontramos sugiere que la tendencia a la baja en el déficit de vivienda cambió, y de hecho tiende a aumentar a partir de 2023. Esto indica que los cambios en los criterios del programa no están ayudando a solucionar las grandes brechas en el tema habitacional en el país.

2. Objetivos

2.1. Objetivo principal

Analizar comparativamente los efectos derivados del cambio de los criterios de selección para acceder a los subsidios del Programa de “*Mi Casa Ya*”.

2.2. Objetivos específicos

- Identificar la trazabilidad evolutiva de los criterios de selección para el acceso a los subsidios del Programa “*Mi Casa Ya*” en los diferentes gobiernos, desde su creación en el año 2015 hasta la modificación de la norma emitida por el gobierno en el año 2023.
- Evaluar los nuevos criterios de selección de beneficiarios para la aplicación del subsidio dentro del Programa “*Mi Casa Ya*”, y proyectar sus efectos prospectivos para transformar el déficit habitacional en Colombia.
- Proponer ajustes a partir del análisis comparativo del Programa “*Mi Casa Ya*”, y así generar accesos equitativos y justos para la ciudadanía, e impactos positivos a los gremios, bajo los principios de eficiencia, eficacia y legitimidad.

3. Marco normativo de la Política Pública de Vivienda

En Colombia se observa cómo desde hace más de 90 años se comenzó a hablar acerca de instrumentos relacionados con la Política Pública Nacional de Vivienda, así en la época no se reconocieran o denominaran como tal. Cabe mencionar entre ellos: el Banco Central Hipotecario (BCH) y el Instituto de Crédito Territorial (ICT), cuya función principal fue la asignación de subsidios de vivienda para dar fácil acceso a la adquisición, la construcción y el mejoramiento de vivienda (González, 2013).

En la Constitución Política de Colombia de 1991, se dejó plasmado en el artículo 51 lo siguiente:

Todos los colombianos tienen derecho a 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.

A partir de ese mandato Constitucional, se da inicio a la expedición de una serie de normas plasmadas a través de leyes, decretos, resoluciones y circulares, que los diferentes gobiernos del orden nacional, departamental y municipal han implementado, y cuyo objetivo fundamental ha sido brindar herramientas que faciliten a la población colombiana el acceso a una vivienda digna, y que ayuden y aporten a superar el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM)¹ de una forma eficaz y equitativa a partir de un instrumento que ha tenido diferentes matices y objetivos como es el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV). Se observa que desde el gobierno de Juan Manuel Santos (2015) se hace una mayor promoción del instrumento del SFV a través del Programa MCY, inicialmente reglamentado a través del decreto 428 del 2015, y que tuvo a lo largo de trece años ajustes encaminados a mejorarlo.

En el primer trimestre de 2023 en el Gobierno de Gustavo Petro (2022-2026) se da el punto de inflexión normativo al SFV del Programa MCY, lo que generó cambios importantes, tales como la utilización obligatoria del instrumentó Sisbén² IV³ y criterios nuevos de focalización para acceder a este, como se observa en la Figura 1.

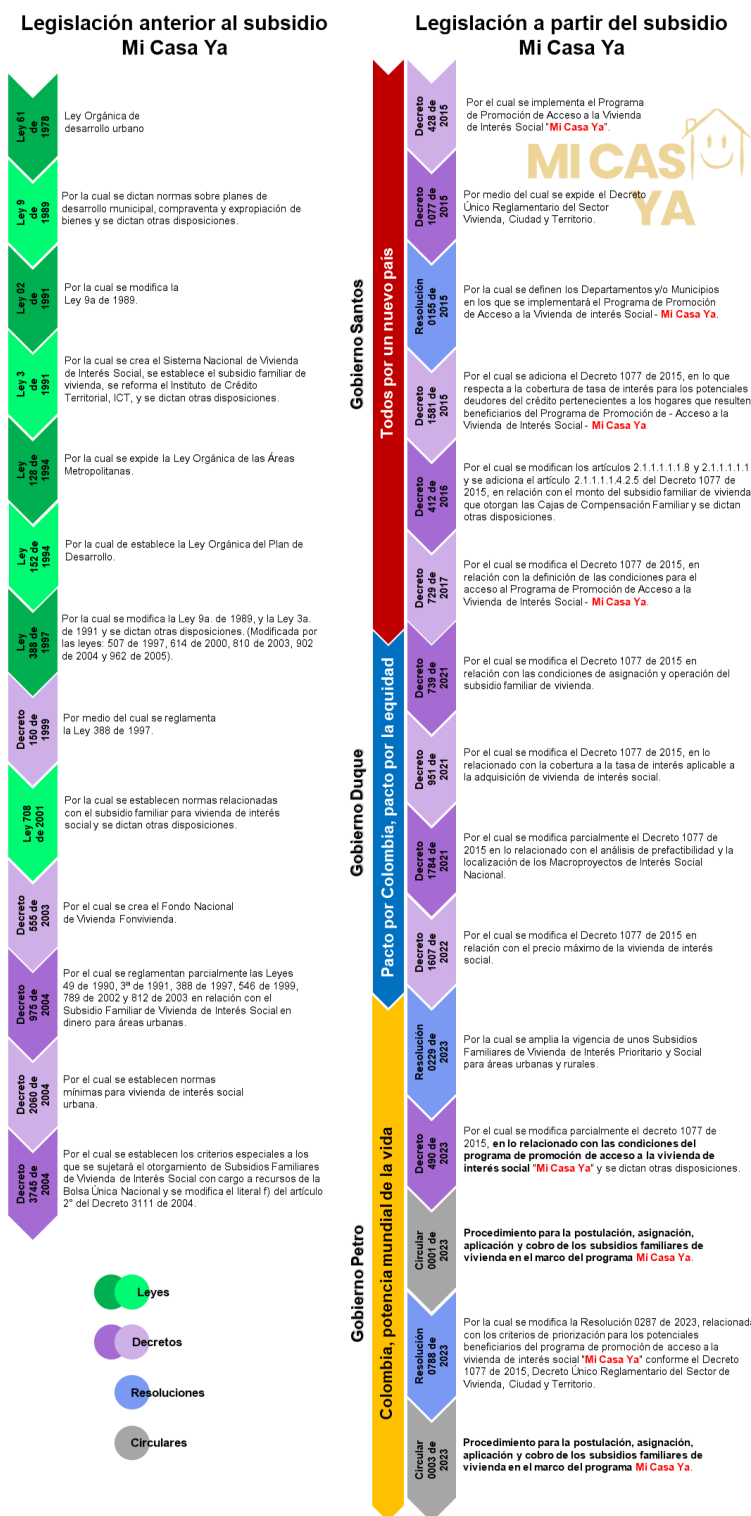
¹ El Índice de Pobreza Multidimensional fue desarrollado y aplicado por la iniciativa Oxford para la Pobreza y el Desarrollo Humano, con el apoyo del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo. Este índice mide un conjunto de factores de privación críticos en un hogar: el acceso a educación, condiciones de salud, empleo, sin limitarse a una medida univariada como la pobreza por nivel de ingreso (MVCT, 2014).

² El Sisbén es el Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales, que permite clasificar a la población de acuerdo con sus condiciones de vida e ingresos. Esta clasificación se utiliza para focalizar la inversión social y garantizar que sea asignada a quienes más lo necesitan (Sisbén.gov.co).

³ Sisbén IV, se desarrolló una clasificación cuyo resultado no es un índice cuantitativo. Esto significa que ya existirá un puntaje de 0 a 100 sino una clasificación que ordena la población por grupos.

Figura 1

Evolución normativa de la Política Pública de Vivienda y el SFV del Programa MCY



Nota. La figura muestra el normograma que se ha generado sobre vivienda y el subsidio MCY desde 1978 hasta agosto de 2023. Fuente: Elaboración propia.

4. Instrumento Programa “Mi Casa Ya”

En los últimos años en Colombia en cuanto a política pública nacional de vivienda, se tuvo una generación de programas que se diseñaron e implementaron de acuerdo a las realidades y necesidades propias del país. Dentro de esos programas se identifica el Programa MCY.

El diseño e implementación del Programa está basado en el concepto del **déficit habitacional**, con énfasis en el déficit cuantitativo, que de acuerdo a la definición del DANE:

Consiste en identificar la brecha entre el número total de hogares y los que viven en condiciones adecuadas. (DANE, 2018, párr.3)

El déficit habitacional es la suma de dos indicadores: **déficit cuantitativo y el déficit cualitativo** de vivienda. **El Déficit cuantitativo**, identifica a los hogares que viven en viviendas que tienen deficiencias estructurales y de espacio. Por lo tanto, es necesario agregar una nueva vivienda al inventario del país para garantizar que los hogares que se encuentran en este déficit tengan las condiciones adecuadas de habitabilidad. **El Déficit cualitativo** identifica a los hogares que, si bien no cumplen con condiciones adecuadas de habitabilidad, pueden ser objeto de ajustes con intervenciones que solucionen estas deficiencias. (DANE, 2020, párr. 1-3)

Para acceder al instrumento del subsidio del Programa MCY, se generó en sus inicios la expedición de un acto administrativo materializado mediante el Decreto 1077 del 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), el cual, entre otros, estableció unas condiciones iniciales que debían cumplir los beneficiarios del programa. Las principales son:

- a. Tener ingresos totales mensuales desde dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 smmlv) hasta por el equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 smmlv).
- b. No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- c. No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda (SFV) [...]
- d. No haber sido beneficiario del FRECH.
- e. Adquirir VIS nueva urbana mayor a 70 smmlv y hasta 135 smmlv.

Parágrafo. Los hogares beneficiarios del Programa a que se refiere la presente sección, serán aquellos conformados por una o más personas que integren el mismo grupo familiar, incluidos los cónyuges y las uniones maritales de hecho, las parejas del mismo sexo y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

En la política pública nacional de vivienda, se hicieron modificaciones estructurales al instrumento MCY, realizadas por el gobierno de Gustavo Petro (2022-2026). Se generó reformas a las condiciones de los beneficiarios para acceder al subsidio del Programa de MCY mediante el Decreto 490 de 2023 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, así:

- a. Contar con una clasificación SISBÉN IV entre A1 y D20⁴.
- b. No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- c. No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar o cobertura previamente.
- d. Contar con la aprobación de un crédito hipotecario o leasing habitacional.
- e. Aplica únicamente para la compra de vivienda VIS nueva rural o urbana.

Parágrafo 1. Los hogares beneficiarios del programa a que se refiere la presente sección serán aquellos conformados por una o más personas que integren el mismo grupo familiar, incluidos los cónyuges y las uniones maritales de hecho, las parejas del mismo sexo y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

Parágrafo 2. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante acto administrativo **criterios de priorización para los potenciales beneficiarios** que cumplan con los requisitos establecidos en el presente artículo. Dentro de la población a priorizar deben estar incluidas las víctimas del conflicto armado interno, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal y las madres comunitarias.

⁴ En el Sisbén IV existen cuatro grupos. **Grupo A:** pobreza extrema (población con menor capacidad de generación de ingresos); **Grupo B:** pobreza moderada (población con mayor capacidad de generar ingresos que los del grupo A); **Grupo C:** vulnerable (población en riesgo de caer en pobreza); **Grupo D:** población no pobre, no vulnerable. Cada grupo está compuesto por subgrupos, identificados por una letra y un número que permite clasificar más detalladamente a las personas. **Grupo A.** conformado por 5 subgrupos (desde A1 hasta A5); **Grupo B:** conformado por 7 subgrupos (desde B1 hasta B7); **Grupo C:** conformado por 18 subgrupos (desde C1 hasta C18); **Grupo D:** conformado por 21 subgrupos (desde D1 hasta D21).

De acuerdo a lo planteado en el párrafo 2 del Decreto enunciado, se generó la Circular N.0001 de 2023 del Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA–, en la que se establecieron entre otros, los requisitos para la postulación, asignación y aplicación de los subsidios familiares en el marco del Programa MCY. Es así como se planteó cumplir adicionalmente con **seis variables que generan el puntaje de clasificación (Figura 2)**: grupo en el SISBÉN IV, categoría a la cual pertenece el municipio donde está el proyecto de vivienda a adquirir, ubicación en área urbana o rural, tipo de vivienda: VIS o VIP⁵, si es o no víctima del conflicto, y por último, si se encuentra en un grupo de enfoque diferencial.

Figura 2

Puntaje priorización para asignación de subsidios del programa “Mi Casa Ya”- 2023

Grupo del SISBÉN IV		Categoría del municipio ⁶		Área		Tipo de vivienda		Víctima		Enfoque diferencial ⁷	
A	30	5 y 6	20	Rural	20	VIP	20	Si	5	Si	5
B	25	3 y 4	15	Urbano	0	VIS	0	No	0	No	0
C	15	1 y 2	10								
D	10	Especial	0								
PUNTAJE MÁXIMO 100											
Aplicación de los criterios de priorización para el municipio de Cisneros											
B	25	5 y 6	20	Urbano	0	VIS	0	Si	5	No	0
Total: 50 puntos											
Aplicación de los criterios de priorización para el Distrito de Medellín											
D	10	Especial	0	Urbano	0	VIS	0	No	0	No	0
Total: 10 puntos											

Nota: Criterios de nueva focalización y ejemplos en municipios categoría 6 y especial. Fuente: Elaboración propia con base en la presentación del MVCT (2023).

⁵ VIP: Vivienda de Interés Prioritario, valor hasta 90 smmlv, VIS: Vivienda de Interés Social, hasta 135 o 50 smmlv.

⁶ En Colombia los municipios y distritos están categorizados atendiendo su población e ingresos corrientes de libre destinación. **Primer grupo - Municipios grandes: Categoría especial:** distritos o municipios con población superior a 500.001 habitantes y cuyos ingresos corrientes de libre destinación superan 400.000 smmlv. **Primera categoría:** distritos o municipios con población entre 100.001 y 500.000 habitantes y cuyos ingresos corrientes de libre destinación sean superiores a 100.000 y hasta 400.000 smmlv. **Segundo grupo - Municipios Intermedios: Segunda categoría:** distritos o municipios con población entre 50.001 y 100.000 habitantes, y cuyos ingresos corrientes de libre destinación anuales sean superiores a 50.000 y hasta 100.000 smmlv. **Tercera categoría:** distritos o municipios con población entre 30.001 y 50.000 habitantes, y cuyos ingresos de libre destinación sean superiores a 30.000 y hasta 50.000 smmlv. **Cuarta categoría:** distritos o municipios con población entre 20.001 y 30.000 habitantes y cuyos ingresos corrientes de libre destinación sean superiores a 25.000 y hasta 30.000 smmlv. **Tercer grupo - Municipios básicos: Quinta categoría:** distritos o municipios con población entre 10.001 y 20.000 habitantes, y cuyos ingresos corrientes de libre destinación sean superiores a 15.000 y hasta 25.000 smmlv. **Sexta categoría:** distritos o municipios con población igual o inferior a 10.000 habitantes, y con ingresos corrientes de libre destinación no superiores a 15.000 smmlv (art. 153, Decreto 2106 de 2019).

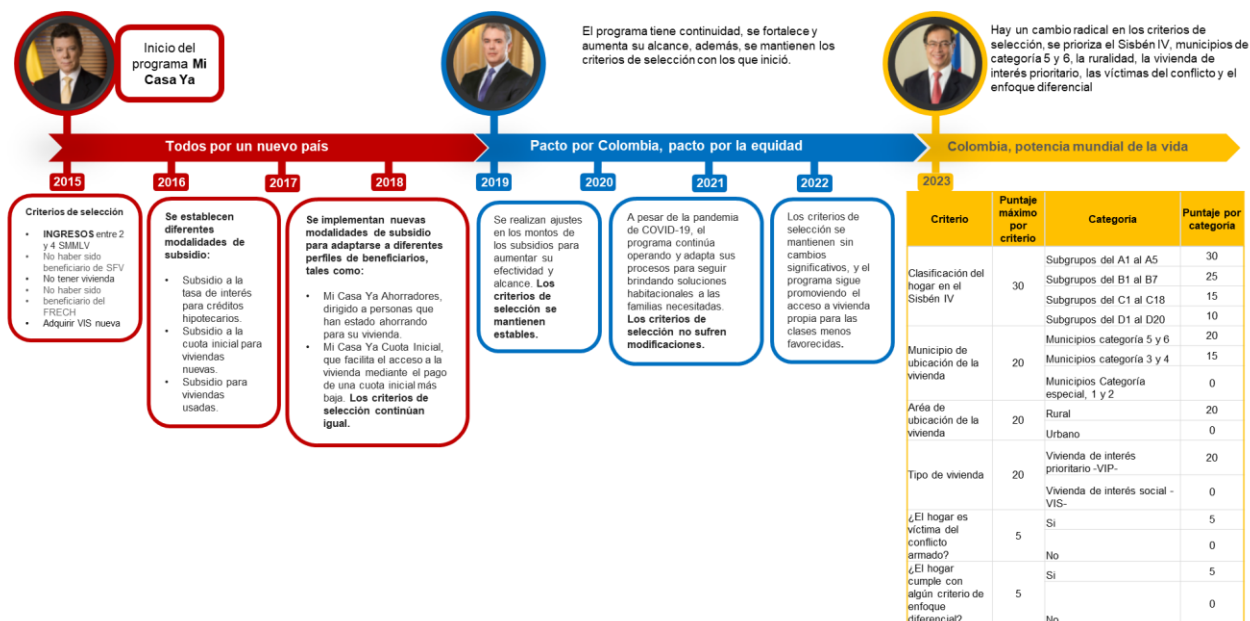
⁷ En el artículo 1, párrafo 1 de la resolución 0788 del 30 de agosto de 2023, especifica quienes hacen parte del ítem enfoque diferencial para ser focalizado.

Observamos cómo en los gobiernos de Juan Manuel Santos y de Iván Duque (desde 2015 a 2022) los criterios de selección para acceder a los subsidios del Programa MCY, se fundamentaban en un criterio esencialmente económico –centrado en los ingresos–. El Gobierno de Gustavo Petro genera un quiebre en el que el criterio de ingresos hasta 4 smmlv, pasa a un segundo plano, y se incluye y enfatiza variables sociales y de derechos humanos al encuadrar la condición de víctima en el proceso de clasificación; preliminarmente, podemos inferir que los cambios en el acceso al instrumento, harían parte de los mecanismos de implementación de los Acuerdos finales para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera.

Los cambios enunciados, –criterios de selección– adicionalmente generan transformaciones en los procesos de los cierres financieros para acceder a la compra de una vivienda VIS, afectando directamente al posible comprador, así, como a los gremios del segmento inmobiliario, constructor y financiero que soportan finalmente la aplicación del subsidio en el Programa MCY.

Figura 3

Línea de tiempo evolución criterios de selección Subsidio “Mi Casa Ya” 2015-2023



Nota. Evolución de ajustes y cambios en el instrumento MCY desde 2015 a abril 2023. Fuente: Elaboración propia con base en fuentes del MVCT.

5. Evolución del déficit de vivienda en Colombia 2015-2023

El déficit habitacional⁸ es uno de los factores que entra a hacer parte de la medición de la pobreza multidimensional⁹. En Colombia la privación al acceso a una vivienda en óptimas condiciones ocupa el cuarto lugar de los factores que inciden en la evaluación del IPM con un porcentaje del 13,4 % (DANE, 2023). Igualmente, en los Objetivos de Desarrollo Sostenible¹⁰ – ODS –, el factor vivienda también está incluido como un reto a superar y se puede ver reflejado dentro de dos objetivos específicos 1 y 11:

“Objetivo 1: Fin de la pobreza, donde en el numeral 1.4. plantea que: para el 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías apropiadas y los servicios financieros, incluida la micro financiación. (ONU, Colombia).

Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles, donde en el numeral 11.1. plantea que: de aquí al 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, y mejorar los barrios marginales. (ONU, Colombia).

En línea con lo planteado desde la esfera global, y acercándose al plano nacional, se observa como del total de hogares en el país se ha tenido niveles en el año 1993 de hasta el 53,7 % de hogares con déficit habitacional que correspondía a 3.841.300, de estos en déficit cuantitativo 1.217.056 hogares carecían de vivienda, hecho que se convirtió en un gran reto para los diferentes gobiernos. A raíz de la implementación de un instrumento como el subsidio MCY entre otros, se observa que el déficit cuantitativo de vivienda ha ido disminuyendo

⁸ El déficit habitacional, permite identificar la brecha entre el número total de hogares y los que viven en condiciones adecuadas, se compone del déficit cuantitativo y cualitativo. (DANE, 2018)

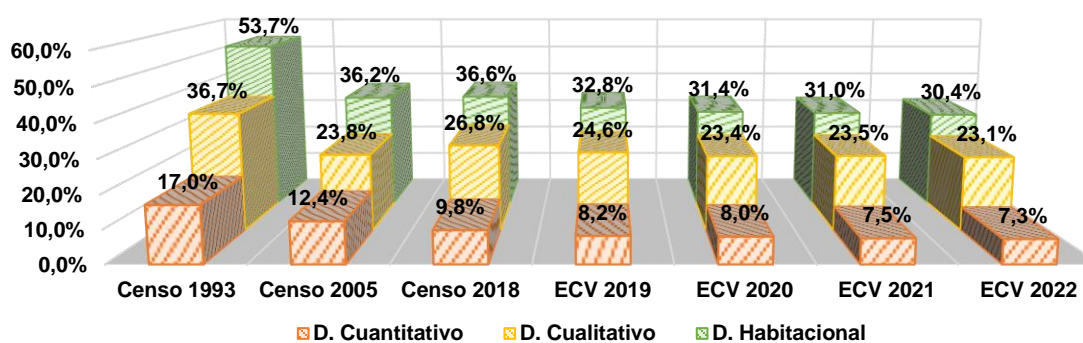
⁹ La medición de la pobreza multidimensional se hace tradicionalmente de forma directa e indirecta. El método directo evalúa los resultados de satisfacción que tiene un individuo respecto a ciertas características que se consideran vitales. La medición indirecta evalúa la capacidad de adquisición de bienes y servicios que tienen los hogares. En Colombia la metodología para la evaluación del Índice de Pobreza Multidimensional (IPM) fue diseñada por el DNP. El IPM está compuesto por cinco dimensiones: 1. Condiciones educativas del hogar, 2. Condiciones de la niñez y juventud, 3. Salud, 4. Trabajo y 5. Acceso a servicios públicos domiciliarios y condiciones de la vivienda. (DANE, 2023)

¹⁰ Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), también se conocen como Objetivos Mundiales, son un llamado universal a la adopción de medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad. Son el plan maestro para conseguir un futuro sostenible para todos. Están planteados 17 objetivos (NACIONES UNIDAS COLOMBIA).

paulatinamente, es así como a 2022 se tiene la base de déficit habitacional en el 30,4 % que corresponde a 5.281.000 hogares de un total de 17.373.000 hogares en el país, de estos 1.268.000 hogares que es el 7,3 % se encuentran en déficit cuantitativo. En el transcurso de 28 años ha disminuido el déficit cuantitativo de 9,8 % a 7,3 %, ver figuras 4 y 5.

Figura 4

Déficit habitacional en Colombia 1993-2022

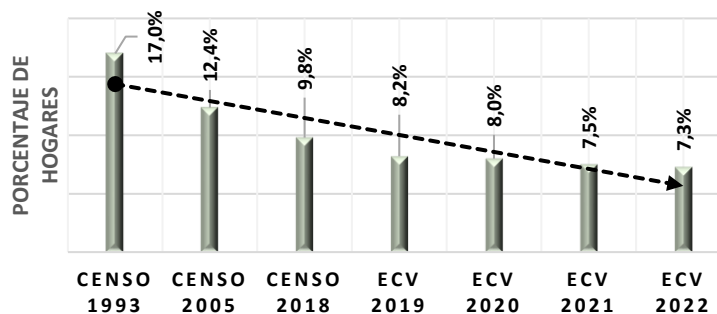


	Censo 1993	Censo 2005	Censo 2018	ECV 2019	ECV 2020	ECV 2021	ECV 2022
D. Cuantitativo	1.217.056	1.307.757	1.378.829	1.299.000	1.303.000	1.263.000	1.268.000
D. Cualitativo	2.624.244	2.520.298	3.765.616	3.907.000	3.800.000	3.977.000	4.013.000
D. Habitacional	3.841.300	3.828.055	5.144.445	5.206.000	5.103.000	5.240.000	5.281.000
Total Hogares	7.159.825	10.570.899	14.060.645	15.873.000	16.252.000	16.908.000	17.373.000

Nota. Información tomada del DANE: Boletín técnico - Déficit habitacional, Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2020, 2021, 2022. Fuente: Elaboración propia.

Figura 5

Déficit cuantitativo en Colombia 1993-2022

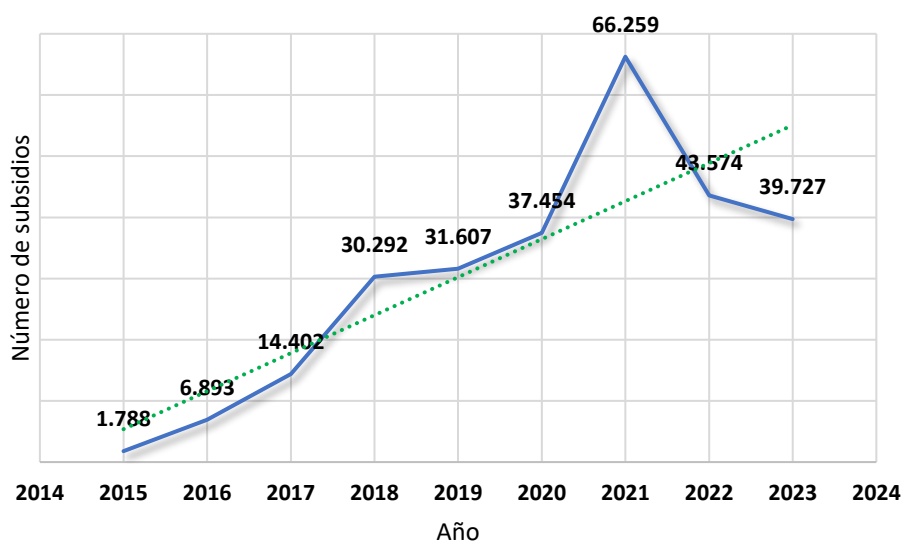


Nota. Información tomada del DANE: Boletín técnico - Déficit habitacional, Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2020, 2021, 2022. Fuente: Elaboración propia.

Sin duda alguna se debe continuar fortaleciendo soluciones que han sido efectivas para el acceso a una vivienda digna, como el subsidio MCY. Este subsidio poco a poco fue impactando el acceso a la vivienda de forma creciente desde el año 2015, pero específicamente en el primer semestre de 2023 cuando se generaron los cambios para acceder al instrumento, se inicia un descenso, que si se revisara detalladamente mes a mes, mostraría de forma contundente el impacto que esa reducción ha causado al sector constructor e inmobiliario con resultados desfavorables a los hogares que aspiran a realizar uno de los sueños más importantes, como es la de ser propietarios de una vivienda (ver figura 6).

Figura 6

Asignación de subsidios 2015-2023



Nota. Información tomada del MVCT. El año 2023 va hasta el corte: 16 de junio. Fuente: Elaboración propia.

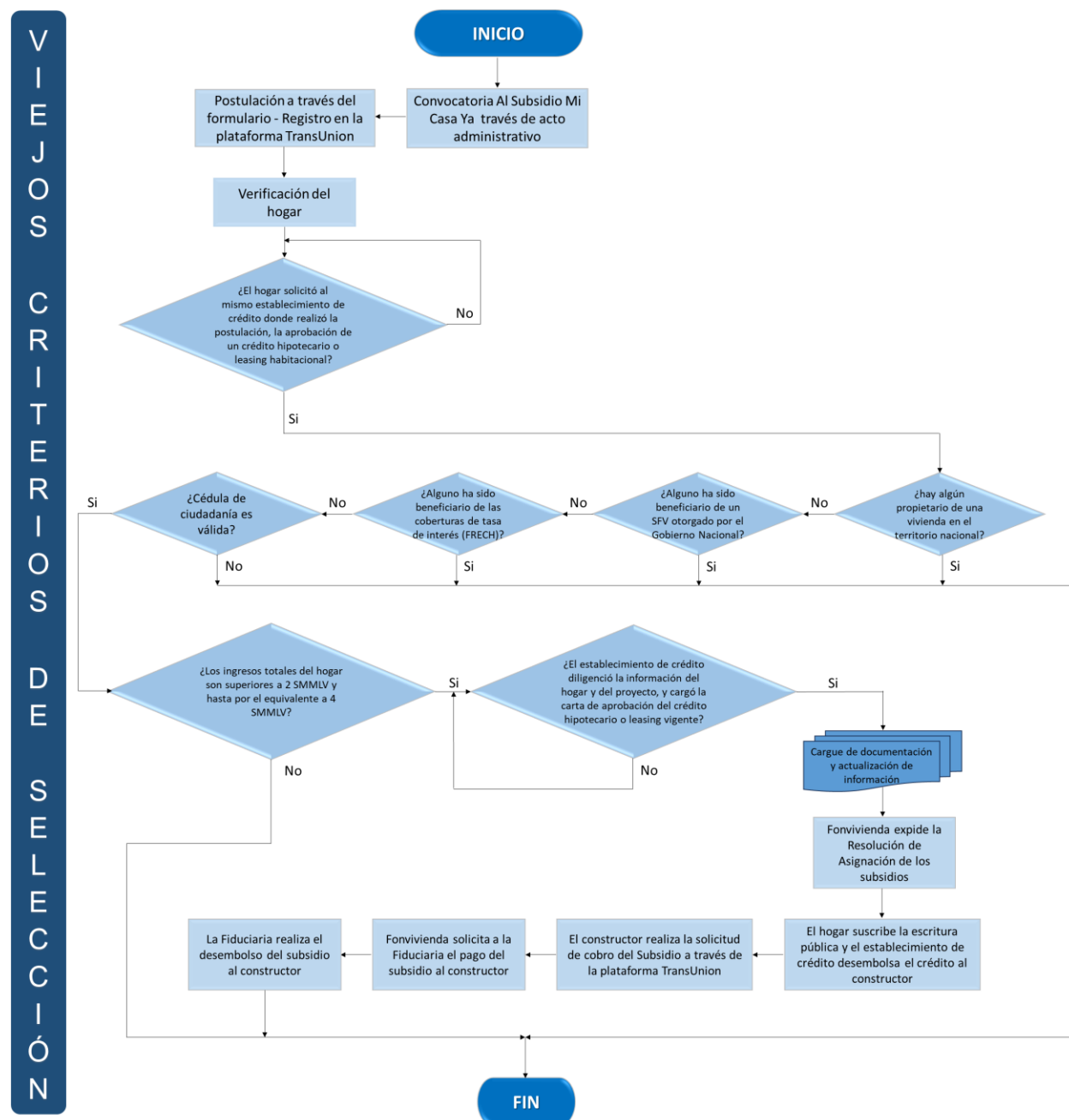
6. Proceso acceso al subsidio “Mi Casa Ya”

Durante los gobiernos de Juan Manuel Santos e Iván Duque (agosto 2015 - agosto 2022) el logro básico de MCY, se dio por la sistematización de procesos, de forma que redujo los trámites y enlazó en un solo aplicativo los procesos de postulación al subsidio, verificación de requisitos, proceso de crédito y solicitud, asignación y pago de los subsidios, en donde actuaban sincrónicamente Gobierno y sector privado como los oferentes de las viviendas y establecimientos de crédito (Asobancaria, 2020). El proceso inicialmente fue lento, pero su funcionamiento y ahorros en tiempo y recursos, se consideró innovador, ver figura 7.

Durante el actual gobierno de Gustavo Petro (agosto 2022 - agosto 2026), se generaron cambios estructurales al instrumento del Programa MCY, que adicionalmente, complejizó el proceso para acceder al subsidio. Inicialmente se debe generar el acercamiento con un establecimiento de crédito para solicitar la postulación, posteriormente, en la plataforma de sistematización se genera una primera verificación - Sisbén IV, SNR, FRECH, Fonvivienda, Registraduría Nacional -, luego con el mismo establecimiento de crédito de la postulación, se debe solicitar la aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional, seguidamente la entidad financiera diligencia la información del hogar postulante y carga los documentos –carta de aprobación del crédito y avalúo comercial del inmueble–, el MVCT genera la priorización de mayor a menor, siendo 100 el puntaje máximo (ver figura 8), se hace revisión documental por parte del MVCT, después se suministra a las entidades crediticias el listado de hogares en estado Solicitante - Cumple, luego de un mes se desbloquean los hogares que cumplen, posteriormente, el MVCT emite resolución de asignación, después se firma la escritura y se realiza el desembolso del crédito hipotecario al constructor, seguidamente, el constructor solicita el desembolso del subsidio a través de la Plataforma TransUnión, finalmente Fonvivienda solicita a la fiduciaria el desembolso del subsidio al constructor, y por último, la fiduciaria desembolsa el subsidio MCY al constructor, ver figura 8.

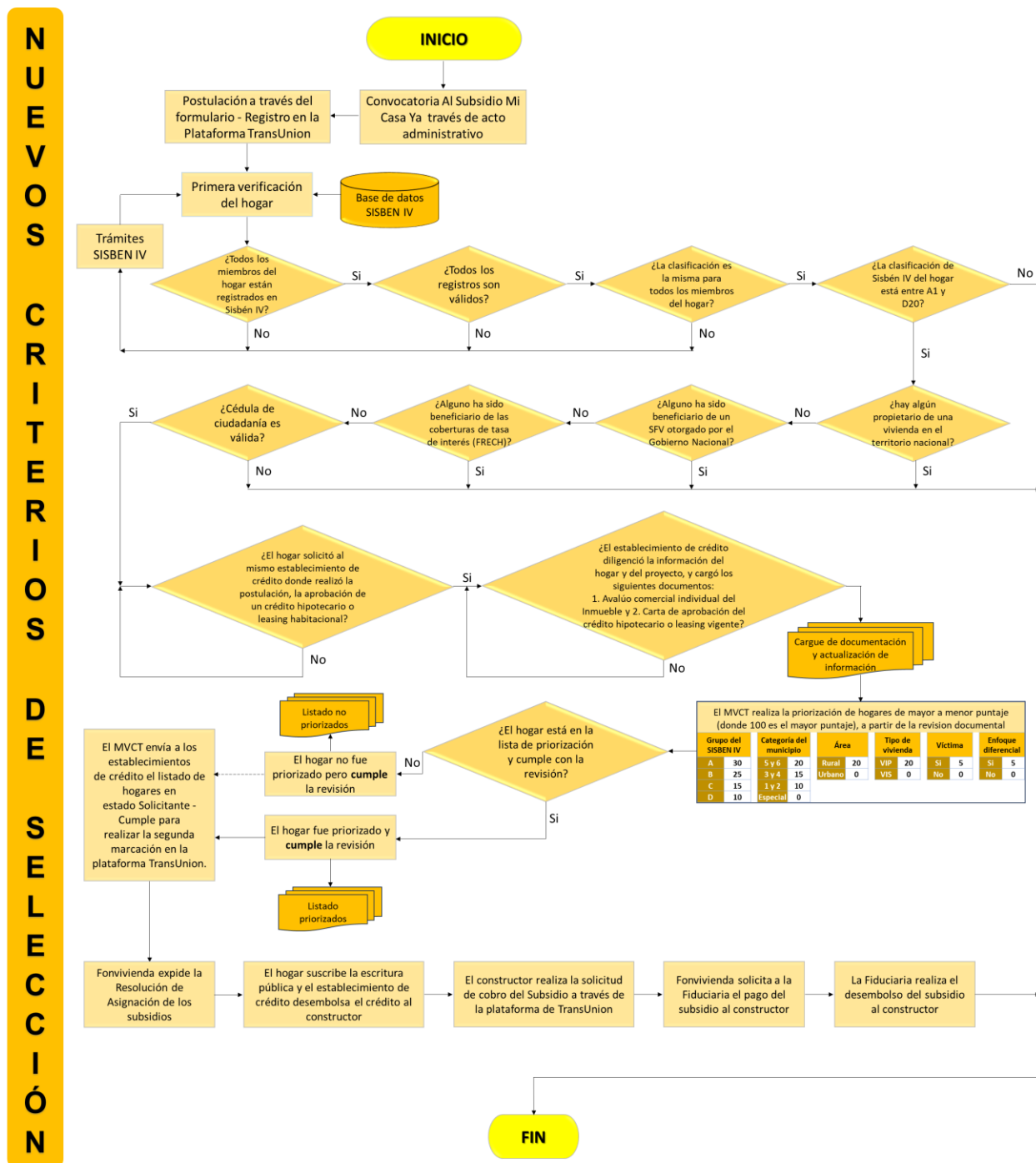
Figura 7

Crterios de seleccin aplicados desde el 2015 a 2022.



Nota: La figura muestra el proceso que se generaba para acceder al subsidio MCY. Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas realizadas y literatura revisada de Asobancaria y MVCT.

Figura 8
 Criterios de selección aplicados desde el Decreto 490 de 2023.



Nota: La figura muestra el proceso que se genera para acceder al subsidio MCY desde el 4 de abril de 2023 a la fecha.
 Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas realizadas y literatura revisada.

7. Conceptos comparativos de actores con respecto al cambio de criterios de selección de beneficiarios en el Subsidio “Mi Casa Ya”

La metodología utilizada para la recolección de información acerca de conceptos generales y específicos por los cambios de criterios de selección para acceder al subsidio MCY, se realizó mediante entrevistas semiestructuradas generales, y direccionadas según el actor entrevistado. A algunos las preguntas les fueron enviadas con anticipación por correo electrónico o vía WhatsApp, a las cuales respondieron directamente el día de la entrevista o mediante mensaje de voz y/o textos vía WhatsApp; adicionalmente, se generó un análisis de videos publicados en YouTube de foros de vivienda realizados en el año 2023, y de la transmisión televisiva por el Canal del Congreso y/o el video en YouTube de la deliberación de control político en el Senado en torno a “Mi Casa Ya”, realizada el 19 de septiembre de 2023, a la ministra de Vivienda Ciudad y Territorio Catalina Velasco. Además, se revisaron notas periodísticas televisivas emitidas por Teleantioquia noticias, y artículos de prensa como los de *El Colombiano*, *Portafolio*, *Valor Analitik*, comunicados de Camacol y el MVCT referidos al subsidio MCY.

Se asistió a la Feria de la Vivienda, realizada por La Lonja, El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia, que se llevó a cabo entre el 22 y 24 de septiembre en Plaza Mayor del Distrito de Medellín, donde se recolectó conceptos del personal comercial de algunas constructoras de Antioquia, que dentro de su portafolio han ofrecido comúnmente proyectos VIS.

En las entrevistas semiestructuradas, se inició siempre con una o dos preguntas generales. Las respuestas a las preguntas dieron continuidad a una charla alrededor del tema central:

- ¿Cómo lee o cuál es su percepción de los cambios en los criterios de selección al Programa “Mi Casa Ya”?
- ¿Considera que los cambios generados a este instrumento de la Política de Vivienda Nacional aportan a la disminución del déficit habitacional?

De acuerdo al actor entrevistado se generaron preguntas específicas, que se pueden ver en cada tabla referenciada en la parte inferior.

En la Feria de la Vivienda, se generó preguntas orientadas a saber si para los proyectos promocionados se podría contar para el cierre financiero con el subsidio MCY.

7.1. Foros y Deliberación de control político en el Senado de la República de Colombia en torno a Mi Casa Ya

Los foros de vivienda y la sesión plenaria del Senado dan herramientas para conocer cuál es la posición del gobierno y de sus órganos legislativos acerca del subsidio MCY, y cómo se está leyendo los cambios generados en los criterios de selección de beneficiarios desde el gobierno de Gustavo Petro, comparado con los criterios de gobiernos anteriores; asimismo, se corroboran los conceptos que tienen los diferentes actores que intervienen o están afectados por dichos cambios, espacio que aporta a la formación de criterios para generar propuestas y recomendaciones a la focalización y funcionamiento efectivo y eficaz del subsidio MCY.

Tabla 1

Foro Alianza para el Hábitat. Capítulo Antioquia: corazón verde de América, intervención ministra de Vivienda Ciudad y Territorio de Colombia Catalina Velasco.

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
Conceptos generales.	
Hoy en Colombia hay 1.2 millones de familias en déficit cuantitativo, y 4 millones de familias en déficit cualitativo.	
Un problema encontrado es el del crédito a las familias para comprar la vivienda de interés social, el sistema financiero les da crédito a las familias de clase media, no les da crédito a las familias de ingresos bajos, y mucho menos a las familias de ingresos de origen informal, que es la mitad de las familias colombianas.	
Se ha decidido como línea de política del Gobierno nacional, que la informalidad no es ni incompleta, ni ilegal, ni incorrecta, es diferente. Nuestro propósito no es que lo informal se vuelva formal, nuestro propósito es entender que hay dos mundos que conviven, que tienen características diferentes y que necesitan política pública, regulación, supervisión, esquemas de financiación y esquemas de movilización absolutamente diferentes.	
Nuestro trabajo, es poner ladrillos y tubos, hacer vivienda, hacer acueductos, ¿cuál es el propósito de poner ladrillos y tubos? la paz , cuando hacemos intervenciones a escala comunitaria, a escala barrial, como por ejemplo espacio público, equipamientos sociales, tenemos como pretexto la inversión física para la reconciliación .	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Desde el año 2015 hasta ahora, el país construyó un programa que es la delicia de los tecnócratas, porque es realmente perfecto en la manera de ejecución. Las familias hacen un ahorro, consiguen un crédito en el sector financiero, compran un inmueble al sector de la construcción que construye en la libertad empresarial, donde le corresponda con unos 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ En materia de vivienda la financiación a través de subsidios de viviendas nuevas, donde la <i>transformación fundamental fue la focalización</i>, es decir, reorientar la asignación de recursos a familias de estratos medios, que sin subsidio podrían ellas mismas comprar su vivienda para que llegue a quienes más lo necesiten, <i>nuestro</i>

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
<p>criterios mínimos de habitabilidad y de precio, especialmente, el único criterio realmente eficaz es el de precio, 90 smmlv para vivienda de interés prioritario, 135 o 150 smmlv para vivienda de interés social, cuando la gente hace la compra, tiene su ahorro, tiene su crédito, el Estado hace un desembolso de recursos de dinero y se materializa el subsidio. Y así en 8 años, se entregaron 265.000 subsidios de vivienda, cero riesgos para el Estado, porque lo que se hacía era mandar plata cuando ya se hacia el negocio inmobiliario, eso suena lindísimo, realmente bueno.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ El programa se diseñó para 30.000 subsidios anuales. Desde el 2015 se mantuvo ese criterio, y en el año 2021, obviamente para jalonar la economía (porque estábamos todos en esta situación económica de depresión causada por la pandemia), entregaron 67.000 subsidios, esto jalonó la economía y aquí es donde empiezan las tristezas del programa de "Mi Casa Ya", que estamos resolviendo en este momento, lo que sucedió es que el gobierno nacional anterior le dijo a los constructores vamos bien, en postpandemia hicieron 67.000 viviendas, entregaron los subsidios, vivienda que construyan, vivienda que tendrá subsidio (sin soporte presupuestal), y los constructores (vénganos en tu reino) empezaron a hacer 80.000 viviendas al año, se empezó a tener una burbuja de demanda de recursos que realmente es imposible satisfacer presupuestalmente. ✓ Un poco duro calificar esto de burbuja, es más duro calificarlo como pirámide, pero realmente lo que sucedió es que se generó demanda sin soporte y la gente hacía fila, los subsidios se iban dando uno a uno, y por debajo las expectativas de subsidio generaron una oferta y cuando no tenemos los recursos como Estado para resolver esta situación, toca enfrentar la decisión de ponerle coto a este programa. 	<p><i>foco en materia de vivienda está dirigido al mejoramiento de vivienda.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Se va a hacer 400.000 mejoramientos en los cuatro años, 100.000 al año para darle un arranque a la transformación realmente del impacto de los mejoramientos en el país. ✓ Otra cosa es coger un billón de pesos y dirigirlo a los pequeños municipios para hacer mejoramientos de vivienda de \$10.000.000 que son 2.000 dólares o hasta 3.000, donde la plata la ejecutan los maestros de obra de barrio, porque lo que hacen es poner un piso o arreglar una tubería o poner un techo, hacer un mejoramiento de ese tipo. Entonces hay una política de desarrollo económico detrás de la política de vivienda. ¿A dónde se dirige la plata? ¿cómo se irrigan los recursos? de manera capilar o por las líneas gruesas de la economía. No se está diciendo que una sea mala y la otra buena, son diferentes. ✓ Nosotros no pretendemos dejar de hacer la vivienda nueva en las ciudades para clase media con todas estas características, no solamente lo mantenemos, sino que lo estamos fortaleciendo, 50.000 subsidios al año, antes solo se hacían 30.000. ✓ Se va a dirigir recursos hacia la capilaridad económica, con el <i>Programa Cambia Mi Casa</i> que tiene tres maneras de hacer el mejoramiento de vivienda: gestión comunitaria, organizaciones de economía popular y entidades territoriales. ✓ Nuestra labor normativa más que construir nuevas normas, es eliminar normas, simplificar, darles posibilidades a otras cosas. ✓ La realidad de Colombia es palafítica, es raizal, es rural, es indispensable construir viviendas con otras características, otros materiales y otras formas de gestión.

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ El programa se concentraba en 3 ciudades colombianas Barranquilla, Cali y Bogotá. Medellín no porque no hay suelo para vivienda de interés social. ✓ El programa de viviendas que recibían subsidios, estaban construidas por 5 grandes empresas constructoras, ¿por qué? <i>por la escala, porque obviamente en vivienda de interés social hay una escala mínima que hemos calculado de 500 unidades, hacer menos no es rentable, no genera punto de equilibrio, pero si se hace 5.000 o 10.000 o 30.000, ahí es que se encuentra ganancias importantes.</i> ✓ Se encontró una integración vertical entre el sector de construcción y el sistema financiero, ¿y esto, por qué? <i>porque el mecanismo de acceso a los subsidios era una autodeterminación de los ingresos familiares, se permitía que una familia reportara unos ingresos menores a los que tenía para acceder al subsidio, pero el sistema financiero muy contento, familias que tenían más ingresos de los reportados eran sujetos de crédito.</i> ✓ Para entregar el subsidio la familia tenía que tener ahorro, crédito, compra del inmueble para recibir el crédito, eso también era una dificultad, un error del programa, una debilidad, una entrada oculta difícil del programa. ✓ Podría calificar la relación entre el sector de la construcción y el gobierno nacional en tiempos pasados, incluso hasta de captura, había una política pública diseñada, pues para promover ese modelo. ✓ El énfasis de la política pública estuvo en fortalecer las empresas de servicios públicos domiciliarios, fortalecer las empresas constructoras que producen vivienda nueva y se nos olvidó medio país. ✓ Una cosa es un billón de pesos dirigido a las empresas constructoras que hacen <i>apartamentos de 5 pisos de 48 m²</i> para familia de clase media en 3 ciudades, principalmente 	

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<p>Cali, Barranquilla y Bogotá, y el resto en grandes ciudades.</p> <p>✓ Uno de los problemas que tenía el programa de subsidios para vivienda nueva, era la homogeneidad, apartamentos de 5 pisos 48 m² para ciudad.</p>	

Nota. Foro realizado el día 18 y 19 de mayo de 2023. Fuente: Gobernación de Antioquia, Agenda 2040. Transcripción de foro con edición para comprensión de texto.

Tabla 2

Foro Congreso de Colombia: Diálogo Vivienda Social

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<p>Para efectos de este trabajo, se plasma los elementos principales de la intervención del presidente del Senado y el panorama que muestra el presidente ejecutivo de Camacol.</p> <p>Se dan otras intervenciones de igual importancia como son las de: Lilia Brito, gerente de Equi Transportes. Alejandro Vega, vice técnico de Asobancaria. Olga Lucía Velásquez, Representante a la Cámara. Ana Fernanda Manguashca, presidente del Consejo Privado de Competitividad. Hugo Armando Pérez, director de Gestión y Desarrollo Territorial de ASOCAPITALES Michael Blanco, gerente general de la constructora MD Claudia Andrea Ramírez, directora técnica de Desarrollo Urbano del DNP María Fernanda Valdés, viceministra técnica del Ministerio de Hacienda Catalina Velasco, ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio</p> <p>Para conocer el contenido completo del foro y las intervenciones adicionales se puede ingresar al siguiente enlace: https://www.youtube.com/watch?v=bz3DbESLEOQ</p>	
<p>Intervención del presidente del Senado de la República de Colombia Iván Leónidas Vásquez</p>	
<p>Estos Foros del Congreso Colombia, son una oportunidad que ofrecemos desde el Senado, para analizar diversos temas de interés nacional, y entender que sí podemos ir más allá. Que con el diálogo es posible encontrar soluciones. Se trata de asuntos relativos a la vida de la sociedad, las preocupaciones de la gente, los problemas cotidianos. Cuando logramos agrupar tan diversos y capaces líderes como ustedes, las posibilidades de mejorar están más cerca que lejos, para salir de las desigualdades, y las dificultades hay que alejarse de la polarización, no se puede confrontar. Más, corresponde entenderse. Aquí también, como en el trámite legislativo tenemos la obligación de acertar, del afán y la presión que notamos de algunos, nuestra respuesta es la serenidad para que las acciones sean las más convenientes para la gente.</p> <p>Este primer foro, lo dedicaremos al diálogo sobre la vivienda. Nos preocupa y alerta su lento ritmo de construcción este año, las ventas se estancaron, lo que implica un golpe a la economía. En agosto de</p>	

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES**Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL**

este año, las ventas de vivienda de interés social registraron una caída superior al 56 %, frente al mismo mes del 2022. Se han dejado de vender en el 2023 más de 68.000 viviendas, el estimativo es que hay una pérdida de inversión por parte de los hogares por el orden de 16 billones de pesos.

Destacamos que el Ministerio de vivienda le haya dado continuidad al programa MCY. Sin embargo, advertimos un desajuste entre la cantidad de subsidios anunciados, los presupuestados y la verdadera necesidad de los hogares. Además, los procesos de asignación y desembolso, están muy lentos, es prioritario ponerse al día con cerca de 62.000 hogares cuya vivienda ya fue terminada. Se calcula que la demanda esperada para 2024 estaría por los 72.000 subsidios para MCY, pero el Ministerio tiene proyectado 50.000. Ministra, ojalá se haga un esfuerzo para evitar este déficit. De continuar esas tendencias, se podrían perder más de 150.000 puestos de trabajo que genera al sector de la construcción, algo que por supuesto sería de enorme gravedad.

No existe la fórmula mágica para impulsar el sector de la vivienda, pero estoy convencido que la influencia y compromiso de todos ustedes revertirá la situación. Recordemos que miles de ciudadanos tienen que sobrevivir todos los días. La vivienda dignifica una persona más allá de encontrar la forma de ayudar a este sector. Igualmente, nuestro deber es recuperar la ilusión colectiva. Debemos repensarnos frente al renglón de la economía que representa la vivienda, que es nuestro tema de hoy en este primer foro.

Las cifras evidencian fragilidad. De este espacio debemos salir con acciones conjuntas para reafirmarnos en un propósito común. Seamos útiles y eficientes, no debe existir una masa de concreto que nos impida movernos. Las imposiciones nos desgastan y frenan. Pero el consenso nos permite lograr los objetivos.

Intervención de Guillermo Antonio Herrera Castaño, presidente ejecutivo de Camacol

- ✓ Esto sale mejor si lo hacemos entre todos y creo que se trata de buscar mejores consensos alrededor de un tema tan importante y tan crítico para el bienestar de la sociedad, y para la generación de empleo como es el desempeño de la construcción, especialmente de la vivienda y de la vivienda social en Colombia.
- ✓ Quiero arrancar haciendo un contexto de la situación en la que nos encontramos el día de hoy y por qué es crítico, buscar estos acuerdos hacia una estrategia que debe ser contra cíclica, para evitar precisamente que lleguemos a los campos de la recesión económica. La ministra ha estado muy pendiente y muy interesada, obviamente impulsando y buscando ese diálogo con el gremio para generar estos acuerdos, estas necesidades de inversión que en últimas lo que buscan es de un lado, mantener o generar más empleo del que hoy tenemos, y sobre todo, generar oportunidades para que los hogares de menores ingresos en Colombia, puedan cumplir o tener la posibilidad de acceder a una solución de vivienda digna.
- ✓ Esta es la situación de la vivienda en Colombia, obviamente, todo esto está enmarcado en un contexto macroeconómico que es adverso, de altas tasas de inflación, de altas tasas de interés, pero aquí vemos un balance de lo que es el comportamiento de los indicadores comerciales. Tenemos los lanzamientos de vivienda, que es la oferta de nuevas unidades de vivienda en el mercado, las ventas de las unidades de vivienda, y abajo las iniciaciones de obras, es decir, los indicadores de actividad, lo que nos muestra es la tendencia de los últimos 12 meses, y las tendencias de lo que va corrido del año entre enero y agosto. Estamos viendo que, tanto a nivel de lanzamientos como de ventas, que son esos indicadores comerciales en lo que va corrido del año, las caídas están cercanas al 50 %, y eso que la curva se empieza a aplanar, porque ya empezamos a comparar meses muy

Concepto “ <i>Mi Casa Ya</i> ” - ANTES	Concepto “ <i>Mi Casa Ya</i> ” - ACTUAL
	<p>malos de este año con meses malos del año pasado. En el segmento de la vivienda de interés social las caídas alcanzan un -51.6 %.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Que quiere decir esto que en lo que va corrido de este año hemos perdido la mitad del mercado de vivienda que teníamos un año atrás. ¿Qué nos preocupa?, que esos indicadores comerciales de lanzamientos y ventas son los que van abriendo el camino para que en el futuro podamos tener la posibilidad de emplear, tener mano de obra para que inicien las ejecuciones de las construcciones de vivienda, que en este caso, nos muestra que ya empieza a transmitirse ese mal ambiente, esa contracción en los indicadores comerciales a los de obra, y eso debe ser de la mayor atención porque a futuro va a tener repercusiones sobre el empleo. ✓ Cosa que se ha venido agravando, este es el comportamiento de las ventas mensuales de los últimos 2 años, arranca desde antes de la pandemia, vemos cómo acumulamos 14 meses de caídas continuas en los niveles de ventas de vivienda de interés social en el país, que se suman a 13 meses de caídas continuas en los lanzamientos de nuevas unidades, y pasamos de tener un promedio de ventas mensuales de 12.950 a alrededor de 5.600 unidades, incluso por debajo del promedio que tuvimos en el peor pico de la pandemia. ✓ Vemos los indicadores de actividad, esto es importantísimo porque estamos viendo el comportamiento de las iniciaciones, y de las licencias de construcción, en los últimos 8 meses empiezan a caer las construcciones de vivienda, pasamos de un ritmo de unas 200.000 a alrededor 160.000 en lo que va acumulado, y las caídas en licenciamiento pueden estar superando ya el 40 % de contracción. Ese es el panorama de lo que estamos viviendo hoy, como lo digo, afectado principalmente por unas condiciones macroeconómicas que nos muestran la necesidad y la urgencia de tomar medidas urgentes. ✓ Que muestra ese electrocardiograma, obviamente ese es el ritmo y el pulso de la construcción. Desde el año 1991 aproximadamente, es la serie más larga de cifras que tenemos del comportamiento de la construcción en Colombia, que nos muestra los niveles de licenciamiento con el comportamiento del PIB nacional. Estamos viendo que las caídas que hoy tenemos en esta serie de más de 20 años, casi 30 años, nos muestra que tenemos el segundo indicador más malo después del COVID, no, incluso peor que el que tuvimos en la crisis del UPAC. ✓ Entonces, obviamente el ánimo aquí no es ser alarmista, pero este comportamiento del sector sin duda tiene un impacto que se va a reflejar en el comportamiento de la economía en su conjunto, ya vimos las cifras del PIB nacional para el segundo trimestre de este año, con un crecimiento muy magro del 0.3 %. El sector de la construcción cayó en un 7.9 % explicado principalmente por la caída en el desempeño de las obras civiles, que cayeron casi el 18 %, edificaciones tuvo un comportamiento positivo, creció el 3.1 %, pero ahí obviamente nos estamos apoyando en las ventas de uno o dos años atrás, que empiezan a disminuir. ✓ Por eso la importancia de buscar estrategias, como lo hemos hablado con la viceministra María Fernanda, hemos hablado con la ministra Catalina, con el ministro Bonilla, con el director del DNP, todos aquí para apuntarle a mejorar el desempeño de estos indicadores, que lo que no podemos dejar que suceda es que se sigan deteriorando. Además, porque ustedes saben el sector de la construcción tiene un impacto grandísimo a nivel de encadenamiento con otros sectores económicos, cerca de 34 sectores- Aquí vemos las cifras del DANE del desempeño de otros sectores, como la producción de madera, de caucho, de otros materiales insumos para la construcción que nos están

Concepto “*Mi Casa Ya*” - ANTESConcepto “*Mi Casa Ya*” - ACTUAL

mostrando que, de seguir esta tendencia, estamos dejando de demandar cerca de 15 billones de pesos en la cadena industrial del sector. Y seguramente, estaríamos dejando hacer inversiones por el orden de 20 billones de pesos en el sector de la vivienda. Con un aspecto crítico para la política del presidente Petro, y es que se empieza a afectar también la economía popular, la economía popular asociada a la serie de industrias y comercios como ferreterías e incluso micronegocios de construcción, que ya empiezan a ver sus niveles de ventas y de ocupación deteriorados con la tendencia que está presentando durante estos últimos 14, 15 meses en el sector de la construcción.

- ✓ Obviamente aquí la pregunta que uno debe hacerse es: Más allá de la necesidad de los hogares que tienen vivienda ¿qué va a pasar con el empleo?, y sin duda, ese es el tema de debate de fondo en esta discusión. Porque hoy tenemos 1.200.000 empleos en el sector directos, el año pasado se generaron 1.500.000, se está pronosticando una pérdida de cerca de 150 mil, 180 mil empleos y no hacemos nada, pero yo creo que en lo que todos estamos de acuerdo, es en la necesidad de una estrategia contra cíclica. El mismo presidente Petro, ya había anunciado desde abril de este año la necesidad de impulsar una estrategia contra cíclica.
- ✓ Sí le quiero agradecer a la ministra de vivienda que en la última junta nacional de Camacol, nos hizo un gran anuncio, yo creo que eso es motivo de tranquilidad para toda la sociedad, para los industriales, para las personas que dependen del sector, en el Plan Nacional de Desarrollo hay una meta de 200.000 subsidios para vivienda urbana nueva MCY, de acuerdo con los cálculos que hacemos con Camacol, nosotros calculamos que esa inversión supera los 10.6 billones de pesos para el cuatrienio. Entonces, recursos tenemos, la pregunta y la propuesta aquí ministra es ¿cómo ejecutar esos recursos para mantener los niveles de producción de vivienda, mientras también cubrimos las necesidades de las viviendas, y de los hogares que se están acumulando, se están represando en la sociedad, asignación y de ejecución de los subsidios?
- ✓ Hay 3 temas que quiero plantear. Primero, obviamente y creo que esto es un tema que se empieza a solucionar ya, lo hemos hablado con el Ministerio de Hacienda y con el Ministerio de Vivienda, y es la necesidad de que los dos subsidios que tiene MCY pues coincidan en número: el subsidio a la cuota inicial, el subsidio a la tasa de interés, para este año tenemos 75.000 subsidios a la cuota inicial, solo 52.000 coberturas. Para el próximo año se están planteando 50.000 subsidios a la cuota inicial y teníamos de acuerdo con lo aprobado en el Conpes de este año solo 8.000 coberturas. Ya sabemos que se radicó la solicitud de aval fiscal para equilibrar, eso es un parte de tranquilidad importante, para que lo que corresponda a las necesidades de demanda de recursos retrasado del 2022, 2023 y 2024 nos permita, tener por lo menos de acuerdo con lo que está presupuestado, un equilibrio de 125.000 subsidios y 125.000 coberturas.
- ✓ El segundo punto. La programación de los subsidios, lo que hemos planteado, y creo que esto es parte del debate que sin duda debemos cerrar aquí con todos, aquí nos acompaña Asobancaria, y es que planteamos desde el gremio que podamos revisar la demanda de subsidios de acuerdo con lo que ha sido el comportamiento de las ventas, la ejecución de obras y la proyección de entregas que tenemos para este año, para el próximo año y para el año 2025. Pero esto es importante, se ha planteado desde el Ministerio, mantener un promedio de 50.000 viviendas. Nosotros lo que hemos sugerido es que podamos revisar, aquí está Asobancaria, estamos trabajando con Galería Inmobiliaria y Coordinada Urbana para que entre todos podamos tener un número muy cercano de cuál va a ser esa demanda. Nosotros pensamos que la demanda final de este año puede estar por el orden de las 85.000 unidades. Para el próximo año, Camacol estima que se van a entregar 72.000 viviendas, con lo que hemos visto con el sistema financiero es que serían alrededor de 70.000 y para

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
	<p>el año siguiente, tenemos un estimado de 75.000. Aquí yo creo que una estrategia contra cíclica más allá de cubrir lo que se ha venido acumulando en la cola, es buscar cómo darle un impulso también a esa gran cantidad de viviendas que están ahí vendidas, pero que no han iniciado obra, y que nos pueden generar empleo.</p> <p>✓ Para cerrar, creo que una estrategia contra cíclica más que cubrir lo que hoy ya se está acumulando, debería también revisar la posibilidad de impulsar al mercado, tenemos previstas alrededor de unas 108.000 viviendas que podrían impulsarse con una política desde el gobierno nacional con el sector privado para generar más de 200.000 empleos en los próximos años. Yo creo que esa es la gran apuesta para mantener obviamente la dinámica del sector, pero, sobre todo, para evitar llegar al rojo en la producción del valor agregado que este sector le aporta a la economía.</p>

Nota. Foro realizado el día 18 de septiembre de 2023. Fuente: Canal Congreso Colombia. Transcripción de foro con edición para comprensión de texto.

Tabla 3

Plenaria del Senado de la República de Colombia. Control político a la ministra de Vivienda Ciudad y Territorio Catalina Velasco en torno al subsidio MCY

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
	<p>Sesión plenaria del Senado de la República de Colombia, realizado el día 19 de septiembre de 2023. Citación a los señores ministros del Despacho y Altos funcionarios del Estado: cítese a la señora ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, doctora Martha Catalina Velasco Campuzano con base en la proposición 06 sobre el tema de debate y control político “Mi Casa Ya”. Senador citante: David Luna Sánchez.</p> <p>Intervención del Senador David Luna Sánchez, Partido Cambio Radical.</p> <p>El día 18 de septiembre se convocó a las diferentes fuerzas sociales, económicas y ciudadanas del país a una mesa de trabajo para conversar en el Senado de la República, sobre como analizar temas delicados como las cifras que el Departamento Nacional de Estadísticas -DANE- público hace unas semanas. La mesa de trabajo se concentró particularmente en el sector de vivienda, se señaló la dificultad que se está atravesando en este momento por diferentes razones, se advirtió que, si no se crean políticas contra cíclicas, para enfrentar los decrecimientos económicos, va a haber muchas dificultades económicas asociadas a la billetera de los ciudadanos.</p> <p>Nosotros estamos absolutamente convencidos que <i>el gobierno está jugando con el sueño de cientos de miles de familias que han hecho un esfuerzo enorme para poder acceder a una vivienda</i>, y eso merece no solamente una discusión, sino adicionalmente, pensar de manera colectiva: ¿Cuáles pueden ser las acciones para evitar que una debacle suceda en estos momentos en el país?</p> <p>En materia de vivienda de mucho tiempo atrás, se ha entendido la diferencia entre la política de Estado y la política de Gobierno, son dos cosas muy distintas. Políticas de Estado muy pocas veces se logran establecer de manera contundente. Políticas de gobierno son las que cada presidente bajo su arbitrio, bajo su mandato popular, saca adelante. En materia de vivienda existe una política de Estado, independientemente quien ha sido el presidente, cuál ha sido el partido político, ¿Por qué? Porque los</p>

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES

Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL

ciudadanos han sido los que se han visto beneficiados. En la política de vivienda sí que aplica *el principio como es el de construir sobre lo construido*. La política de vivienda ha tenido la vivienda gratuita, el programa de “Mi Casa Ya”, la cobertura a la tasa de vivienda de interés social y de vivienda de interés prioritario, la cobertura a la tasa de no vis.

Particularmente, una política que subsidia la cuota inicial y subsidia la tasa de interés, ha generado más de 250.000 familias hoy en Colombia con techo, y puede generar muchísimas más en un proceso que si se adelanta correctamente, puede salir adelante.

Las intenciones han sido buenas, sin embargo, ayudar a los más vulnerables no puede generarles dificultades como lo que se está presentando en estos momentos. Hay una cantidad de ilusiones, una cantidad de sueños que se están viendo truncados, esto termina afectando no solamente la economía de un país, sino adicionalmente, termina afectando el hogar, la vivienda al ciudadano, a la familia que en estos momentos puede ver un sueño definitivamente sin posibilidad de salir adelante. En todo el país, nosotros tenemos absolutamente claro que hay más de 5 millones de hogares que necesitan vivienda.

Los expertos siempre hablan de déficit cualitativo y de déficit cuantitativo, **el déficit cuantitativo** son las familias que carecen de vivienda, y ese déficit cuantitativo puede estar calculado por los expertos en 1.263.000 viviendas. El déficit cualitativo, o sea los que requieren mejoras, oportunidades, opciones, otra posibilidad de rearmar no solamente su techo, sino también su vivienda, está calculado en 5.240.000, lo cual nos hace pensar que evidentemente es necesario avanzar.

Por esa razón yo arranco este debate, hablando de algo que poco o nada se habla, y es el acuerdo de paz. **En el acuerdo de paz** hay un capítulo específico que se denomina vivienda rural, es un tema que amerita que por lo menos entendamos que en Colombia 85.000 personas están requiriendo necesariamente una vivienda rural que podría estar desarrollándose en la implementación del acuerdo de paz, víctimas del conflicto armado, zonas con alta pobreza multidimensional, que podrían estar generando unas oportunidades. 85.000 familias necesitan un techo y un poco más de 1.9 millones necesitan mejoramientos.

Entonces esta primera parte del debate, hace referencia a que el gobierno del presidente Petro, con contundencia durante su época electoral, dijo con claridad que se quería comprometer con la **implementación del acuerdo de paz**, ese capítulo requiere una ley que lo desarrolle, durante los últimos años, no ha podido ser discutido por falta de voluntad política. La primera recomendación es trabajemos conjuntamente para sacar esa reglamentación adelante, y hagámoslo de una manera consensuada para que la vivienda rural que se requiere, y que el acuerdo de paz exigía, pueda comenzar a ser una realidad.

Hemos recibido cientos de testimonios, queremos traer a colación lo que por ejemplo dice: Paula Andrea, que es una madre cabeza de hogar, que es viuda, que ha señalado que necesita el subsidio, que no quiere un trámite más para poder acceder a una vivienda, está requiriéndolo, y lo dice entrecomillado y con autorización de publicación: “lo necesito, y lo necesito mucho, porque es la única forma de darle la posibilidad a mi familia de avanzar”. Lo propio, dice Astrid, que señala que vive en Bucaramanga y que han pasado más de 8 meses pagando las cuotas, **y no llega el subsidio**, tuvo que dejar de estudiar para poder seguir haciendo un esfuerzo económico del más alto calibre y poderle responder a la familia. Y lo dice Cristian, quien vive en Restrepo, Meta y que está desesperado porque no cuenta con ese subsidio, es padre de 2 niños pequeños, señalando que este gobierno nuevo no le eche la culpa al anterior, sino que le solucione.

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES**Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL**

Miren lo que piensa el país político, y miren lo que piensa el país nacional, en este debate en este recinto, seguramente todo estará en una discusión entre si es el gobierno anterior el culpable, o es el presente, entre si es el gobierno o son los constructores, o son los bancos, o son las tasas de interés. Y lo que están pensando en la calle es que a ellos poco les importa de quien sea la culpa a nivel gubernamental, sino lo que verdaderamente requieren es que le resuelvan los problemas, los trámites para hacer posible que un sueño se convierta en realidad.

Yo creo que eso nos debería unir a todos ahora que tanto se habla de acuerdo nacional. Entonces la pregunta es: ¿Qué les responde a los afectados, señora ministra?, porque los hay, porque son de carne y hueso, porque en la calle están pidiendo a gritos que haya solución, y porque esto no es un problema ni de la izquierda ni de la derecha, esto no es un problema de ideología, esto es un problema que tenemos que resolver, un problema en el que estamos.

Es vital y fundamental comprender que, si la señora ministra requiere más ayuda por parte del Congreso, estamos en disposición, como lo hicimos con la adición presupuestal. Pero que si la señora ministra está teniendo dificultades administrativas, en el orden de su entidad para ejecutar o, en su defecto, para lograr que la tramitología no se coma al ciudadano, tenemos que ser capaces de avanzar en esas respuestas, desembolsos retrasados que generan cuotas insostenibles, ciudadanos y entidades desinformados por falta de claridad, un proceso lento en materia de Sisbén que ha generado dificultades: en la ciudad de Cali se están haciendo 12 encuestas diarias de Sisbén, y hay en estos momentos 15.000 pre seleccionados para poder avanzar en un proceso de recibir una vivienda, el proceso liderado por el DNP, ¿y eso no es tramitología?, ¿no es burocracia?, ¿no son dificultades?, ¿no se estarían vulnerando los derechos y la confianza de los ciudadanos?.

¿No ve señora ministra venir una gran cantidad de exigencias judiciales por parte de los ciudadanos reclamando la confianza legítima?, ¿no siente que puede haber ahí una gran dificultad por parte del Estado en virtud de los ciudadanos que han perdido esas oportunidades?

La caída en la adquisición de viviendas, está creando una tormenta perfecta, debe haber fines en los cuales podamos concordar y entender que, si las cosas van por buen camino, no hay necesidad de modificarlas para generar una huella que sea recordada por los próximos años, esta tormenta perfecta está generando una dificultad, los datos no mienten, la crisis en la comercialización de vivienda está generando una reducción de 13 puntos, 6 billones de pesos que equivalen a un (1) punto del PIB. Se estima que solo hasta mayo se dejaron de vender, de entregar 65.000 viviendas que en condiciones normales estarían hoy en manos de los propietarios, y eso de alguna u otra manera, genera una desconfianza para el sector que empieza a causar daño, no solamente en la economía, sino en los bolsillos de los ciudadanos.

Desde el pasado 7 de agosto las familias que accedieron a vivienda de interés social han caído en un 72 %, 11.172 viviendas veíamos que se estaban entregando permanentemente, hoy el cálculo es más o menos de 3.163, y esos 16 meses donde se ha dado esta reducción, los afectados son los ciudadanos que terminan sufriendo una situación interna que ninguno de nosotros es capaz de describir, e incluso ni siquiera de entender. No ha habido capacidad de reacción, no se ha activado un plan de contingencia, sí creo que es muy importante tomar medidas porque todavía estamos a tiempo de lograrlo.

En el primer trimestre del año los desembolsos de créditos para vivienda de interés social, que contemplaban un subsidio, cayeron en un 79 %. Eso es una cifra que nos debería alertar desde todo punto de vista, ¿qué hace una persona que ha venido ahorrando durante 2 años? ¿Que está con la expectativa de recibir un subsidio a la cuota inicial, y que está con la expectativa de recibir otro subsidio a la tasa de interés?, pues comienza a sentir que sus ahorros pueden perderse, en ese sentido, los

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES**Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL**

desembolsos de crédito que han venido siendo reducidos, terminan impactando muy gravemente a la ciudadanía. La caída más estrepitosa que se ha visto, se presentó en los desembolsos que requerían de un subsidio, esto no es un fenómeno propio de un ciclo económico, hay una dificultad de orden administrativo que no ha tenido solución y que merece más que un debate en los medios de comunicación, una determinación administrativa.

22.000 hogares han debido desistir de su sueño de poder tener una vivienda, 22.000 hogares dependiendo de con quién han firmado esa escritura han tenido que pagar sendas multas, que incluso en muchas ocasiones superan lo que han logrado ahorrar durante los últimos años. Solo en la ciudad de Ibagué, el desistimiento alcanzó el 70 %, eso genera pánico, genera dificultades desde el punto de vista estructural, no solo en la economía de un país, sino en la confianza y en la credibilidad de los mismos.

El segmento VIS ha experimentado el peor de los desistimientos, pasando de 7.429 unidades en 2022, a 17.000 unidades en 2023, un desistimiento genera que una familia pueda perder incluso hasta 30 millones de pesos, y eso nos debe generar una preocupación de la más alta magnitud. Acá lo que estamos tratando de hacer es un llamado de atención para poder encarrilar y para poder acertar. En 2023, el 18 % de proyectos VIS fueron cancelados, duplicando la media que se había construido entre el año 2019 y el 2022. El 18 % de los proyectos fueron cancelados.

Algunos preguntarán: ¿qué hay detrás de eso?, según la Superintendencia de Sociedades, hay la declaratoria de quiebra de más de 95 empresas que se dedican a esa construcción, lo que es peor aún, detrás de esas declaratorias de quiebras hay cientos de ciudadanos que estaban esperando la posibilidad de acceder a una vivienda, a un techo, a un techo digno para su familia, hay muchas explicaciones, pero las de coyuntura ya las conocíamos. Cuando el gobierno tomó las riendas del país, había altas tasas de interés, había una tasa de cambio muy alta, los precios de la construcción, los precios de los insumos estaban en un aumento muy importante, ¿entonces qué había que hacer?, tocaba entender el nivel de crisis que se nos venía y que nos iba a terminar impactando fuertemente.

Para poder avanzar en el sueño de conseguir una vivienda de 1.800.000 pesos, estamos hablando que 790.000 de sus ingresos tienen que estar dedicados a ese proceso, el crédito representa el 44 % del ingreso de una familia y si no tienen oportunamente el subsidio, pues la situación es aún peor. Entonces ministra, ¿qué se está haciendo? ¿Qué estamos haciendo para hacerle frente a este problema?, una situación en la cual tenemos que tomar medidas, porque de lo contrario va a haber un gran impacto desde el punto de vista del empleo, pero sobre todo desde el punto de vista de los sueños de los ciudadanos.

Del discurso al hecho hay mucho trecho, en estos momentos hemos visto cómo el desplome de la confianza, particularmente asociada a la entrega de esos subsidios entre noviembre del 22 y marzo del 23, marcó una tendencia, que en estos momentos ha generado un freno en seco, en no solamente los programas que lidera el Ministerio, sino adicionalmente en la confianza que tienen los ciudadanos para poder avanzar, unos cambios drásticos que afectan claramente las inversiones de las familias. Adicionalmente, hay que tener presente que invertir en vivienda lleva tiempo, un proyecto no se hace de un día para otro, un proyecto se demora mucho tiempo en poder llegar a un punto de equilibrio, y lograr los desarrollos, y posteriormente lograr las entregas, y todo eso está atravesado por la confianza.

Estoy haciendo unas advertencias para que entendamos que hay una situación que amerita claramente tomar determinaciones, esa incertidumbre está causándose también, porque las marcaciones a la tasa

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES

Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL

de interés que anunció el gobierno, lamentablemente no están coincidiendo con las de los subsidios a la cuota inicial. Se prometieron 75.000 subsidios a la cuota inicial y se han entregado menos de la mitad. Esa cartera no pudo garantizar una asignación concurrente entre el subsidio a la tasa inicial y el subsidio a la tasa de interés, ¿qué significa esto? una persona ahorra una plática, y espera que el gobierno le entregue un subsidio para poder acceder a esa vivienda, pero además esa persona se endeuda y el gobierno le da otro subsidio para que esa tasa de interés pueda disminuir. El problema es que se está entregando en unas partes el subsidio a la cuota inicial y el subsidio a la tasa de interés no está ingresando, motivo por el cual evidentemente hay una desconexión desde el punto de vista financiero para el ciudadano que hace ese esfuerzo.

Estoy absolutamente convencido ministra, que usted con muy buena voluntad, pero sobre todo con buen criterio tomó la determinación de pensar en que muchos de estos esfuerzos tienen que llegar a las zonas más apartadas del país, y parece que eso tiene sensatez y tiene lógica. Sin embargo, se impusieron unos trámites obligando a los ciudadanos a ser incluidos en el Sisbén, con el ánimo de focalizarlos, con el ánimo de que a los que menos tienen les pudieran llegar esos subsidios. Sin embargo, quiero argumentar que quienes le han recomendado o quienes le han dicho que esos subsidios no están llegando a los que están en la base de la pirámide, se han equivocado rotundamente, se corrió unos números con el Departamento Nacional de Planeación, para determinar específicamente qué es lo que está pasando al respecto, antes, creo que no haber tenido un régimen de transición en el programa, y obligar a los hogares priorizados en una fase final del procedimiento evidentemente, han causado muchas dificultades. ¿Cuál era la necesidad de introducir el requisito del Sisbén en la asignación de los subsidios?, según las estimaciones hechas por el mismo gobierno nacional, señalan que solo el 5 % de los subsidios se entregaban a hogares que podrían haber sido clasificados en Sisbén D 21, el grupo D que va desde 1 hasta el 21, es la población que está clasificada como no pobre o no vulnerable. El 5 % de esos 200.000 hogares, pudieron haber estado en el grupo D, todos los demás estuvieron en el grupo A que se denomina de pobreza extrema, grupo B que se denomina de pobreza moderada y grupo C que se denomina vulnerable. Entonces, la pregunta era, **¿cuál era la razón de incluir un trámite burocrático adicional a un proceso que venía funcionando más o menos bien con unos resultados efectivos?**, lo importante es entonces que este argumento si no es cierto, según las estimaciones del DNP, se controvierta y se señale por qué razón ese trámite adicional está causando unas dificultades.

Esto es importante, pero mucho más importante es lo que están pensando los colombianos, por primera vez en 15 años hay una percepción negativa sobre lo que significa la vivienda popular, por primera vez en 15 años hay un cruce en los procesos de encuestas a los ciudadanos. Hay métricas donde la percepción ciudadana está en su peor momento, por algo en particular, ¿qué es ese algo?, lo resumiría en tres: la falta de credibilidad y confianza en las entidades que tienen esta responsabilidad; en segundo lugar, la preocupación del ciudadano de saber que puede llegar a tener que desistir de un sueño para adquirir vivienda; y en tercer lugar, algo que es esencial, y es entender que un sistema tiene evidentemente que poder tener actualizaciones, pero esas actualizaciones requieren de regímenes de transición que no afecten a quienes ya tienen una ilusión y un derecho.

Hablemos de los mejoramientos de vivienda, el gobierno nacional del presidente Petro acertó, en la creación y en el fortalecimiento del programa de mejoramiento de vivienda, porque si bien es cierto, hay muchos colombianos que cuantitativamente, no tienen un techo, hay muchos otros colombianos que teniendo un techo requieren el empujón del Estado o de la sociedad para mejorar las condiciones de su vivienda. Yo creo que fue un acierto, pero lamentablemente, acá hay otro problema, el Ministerio de

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES

Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL

Vivienda invertirá un billón de pesos al año para el mejoramiento de 100.000 viviendas, pero es una cifra que atraviesa por una situación absolutamente crítica, porque a julio de 2023 el Ministerio de Vivienda solamente había asignado 136.000 millones de pesos, lo que significa menos del 2 % de la meta que se había trazado.

La tormenta lamentablemente es perfecta, porque en primer lugar el ciudadano está perdiendo la confianza; en segundo lugar, quien construye las viviendas está dejando de construirlas; en tercer lugar, el ciudadano está desistiendo porque no tiene el subsidio; en cuarto lugar, le va a tocar pagar la multa, y en quinto lugar, los que estaban esperando un mejoramiento se van a quedar con los crespos hechos, esa situación amerita una alerta, hoy en el mes de septiembre estamos lanzando una alerta acá lo que queremos no es nada distinto a que se tomen las decisiones y las determinaciones para poder sacar adelante un sector, que claro que sí, está marcando positivamente en este momento en esa medición, pero que seguramente, en la última medición del año o en la primera medición del año 2024, puede estar perfectamente perdiendo un número muy importante de empleos.

Entonces la pregunta es, ***¿se prometió lo que no se podía cumplir?, ¿el gobierno se quedó en el discurso, y en la promesa?, ¿el gobierno fue incapaz de ejecutar ese cambio?, ¿El gobierno del cambio tiene un cambio o tiene una propuesta para lograr implementarlo?***, esas son preguntas importantes, porque en lo que hace referencia a la ejecución no vamos bien. Y no vamos bien porque a 16 de septiembre, Fonvivienda solo tiene pagos por el 32 %, y el Ministerio solo tiene pagos por el 52%, se trata claramente de entender que acá tenemos una dificultad en la ejecución.

La señora ministra en una publicación que señaló ayer en el Twitter, *decía, que el problema no era de plata, que el problema era de falta de coordinación entre el sector financiero y el sector de los constructores, que ellos no estaban haciendo los trámites necesarios para avanzar sobre la materia, y creo que ahí hay una gran equivocación.* Evidentemente, acá hay un problema muy complejo desde el punto de vista de administración, porque sabemos que durante el 22 se asignaron 23.100 subsidios que solo podían ser desembolsados en el 23, sin embargo, esos subsidios, 21.000 fueron asignados entre el 7 de agosto y el 31 de diciembre, entonces el problema no lo generaron ni el sector financiero, ni el sector de la construcción, lo generó el propio gobierno, en ese espacio que está causando unas grandes dificultades desde el punto de vista estructural. ***En resumen, tenemos un grave problema en la política pública, la política de vivienda o se reencarrila o fracasa.***

Es importante entender que la crisis en la que estamos viviendo es susceptible de empeorar, y no por razones específicas asociadas al ministerio, sino por muchas razones externas, y por muchas otras que están terminando de impactar en algo tan complejo como puede ser el empleo. Según los últimos datos del DANE, los nuevos proyectos de vivienda VIS paralizados crecieron en un 76 %, sueños truncados y en ese sentido, la pregunta es: *¿para dónde vamos?*, como estamos absolutamente convencidos que la apuesta del presidente Petro sobre la economía popular, peligraría gravemente si este sector llegara a fracasar, acá estamos hablando de 150.000 empleos, de 300.000 micronegocios de la economía popular de la construcción, a enero del próximo año, tanto lo primero como lo segundo puede estar fracasando.

Es muy importante advertir que es no solamente valioso, sino necesario tomar correctivos o de lo contrario la situación se puede ver en un momento dramático en el mes de enero, pero adicional a eso, yo sí le pido ministra, por los ciudadanos que han ahorrado para acceder a una vivienda, que en un régimen de transición distinto al que está planteado, se le pueda resolver los problemas burocráticos en

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES

Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL

los cuales están metidos. Si requiere del apoyo de este congreso, pues vamos a estar absolutamente presentes para que pueda resolverse uno de los problemas más complicados en materia económica que se tienen en estos momentos.

Hay que recordar, que el presidente Petro en materia de vivienda en Bogotá como alcalde, también se rajó, en ese entonces, prometió 70.000 viviendas de interés prioritario -VIP, y solo entregó 19.000, lo que estoy señalando acá es que la historia no se puede repetir, este es un sector fundamental para hacer realidad los sueños de los colombianos, acá es que hay posibilidad de meter en la ficha a un programa estructural, maravillosamente bien concebido por la ministra Catalina Velasco, como es el de los mejoramientos de vivienda y también otros programas que fueron concebidos en el pasado, y que tienen la capacidad de demostrar resultados. Veamos de qué manera, por lo menos en un sector que genera equilibrio y que genera oportunidades, podemos ponernos de acuerdo. El mundo en general, demostró que las alianzas entre lo público y lo privado, entre lo fundacional y lo social, entre la política y la ciudadanía, son fundamentales. No es contra el sector privado, es con el sector privado, hay que exigirle y hay que exigirle más, pero también hay que tener la valentía y la tranquilidad para reconocerle.

Las cinco propuestas que vale la pena tener presentes para avanzar, son las siguientes:

Primero, estamos ante una crisis. Lo más valioso en una crisis es saberla reconocer. ¿Cómo podemos enfrentar esa crisis? con la ayuda de todos para superarlo.

En segundo lugar, en el caso de subsidios a la cuota inicial y en el caso de subsidios a la tasa de interés, es fundamental construir un verdadero régimen de transición.

En tercer lugar, hay que dedicarle gerencia al tema de los mejoramientos, las cifras están hablando por sí solas.

En cuarto lugar, impulsemos entre todos como Congreso, el proyecto de vivienda de reforma rural, que hace referencia a la implementación del acuerdo de paz.

En quinto lugar, si las cifras que le mostré del DANE, no son ciertas, estoy listo a aceptar que usted tiene razón sobre el tema de la focalización del Sisbén, **pero si esas cifras del DANE, demuestran que la focalización está bien hecha, ¿para qué cambiarla?, porque es ahí donde se está generando el gran problema del debate.**

Por último, ¿Cómo pasar del discurso del acuerdo nacional, al hecho? tantas veces que se habla de acuerdo nacional, acá hay una oportunidad para construir un acuerdo nacional, no por un sector de la economía, no por unos ciudadanos en particular, no por la necesidad de resolver un punto, sino un acuerdo nacional para entender que de por medio está el techo de cientos de miles de colombianos que hoy están perdiendo esa oportunidad.

Yo la invito ministra a que ojalá estas reflexiones sean recibidas, puedan ser analizadas, para tener la posibilidad de avanzar en un sector, en unos momentos, en unas ilusiones que pueden ser muy interesantes para la sociedad, Yo, por supuesto, oiré todas, tanto sus sugerencias, cómo reflexiones como también réplicas, y seguro tendré opiniones al respecto, pero más que esas opiniones al respecto, y más que esa confrontación política que es legítima, sí siento que estamos a tiempo de evitar una crisis que está ad portas de llegar, y que si nos revienta en las manos, no va a haber poder humano de revertirlas.

Resolvamos los problemas a más de 70.000 familias que en estos momentos están rogándole, no al gobierno, al Estado, que se les entreguen los subsidios para poder aprovechar su plata ahorrada.

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<p>En segundo lugar, entendamos que el sector de la vivienda es fundamental para enfrentar el decrecimiento que seguramente en el último trimestre del año vamos a notar.</p> <p>En tercer lugar, salvaguardemos esos 150.000 empleos que dependen del sector.</p> <p>Y en cuarto lugar y la más importante, hagamos un esfuerzo multipartidista para lograr entender que acá no nos estamos jugando el futuro de un sector de la economía, que acá no nos estamos jugando el futuro de un prestigio de un presidente o de una ministra, que acá no nos estamos jugando el futuro o el prestigio de un Senado, acá nos estamos jugando nada más y nada menos que el futuro de un país, que estoy absolutamente consciente debe crecer de la mano de un sector que genera oportunidades de techo digno.</p>	
<p>Intervención del Centro Democrático: Senador <i>Ciro Alejandro Ramírez Cortes</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Estudios como el de la Universidad de los Andes, señala que más del 73 % de la ejecución o materialización del programa de “Mi Casa Ya”, ha sido dirigido para hogares con ingresos menores a dos salarios mínimos, que mejor política social que este programa de “Mi Casa Ya”, y si hablamos de focalización, aún mejor que más del 73 % de la política esté llegando a hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos. ✓ Si queremos hablar de pobreza multidimensional, el colombiano que acceda a la vivienda formal, supera más del 33 % de las dimensiones que se miden en el indicador de pobreza multidimensional. Que mejor política social que la vivienda formal, en un programa que ha funcionado. ✓ Uno de cada cinco empleos generados, se generan por políticas como esta. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Por algún tema simplemente ideológico, o de huella, se ha intentado modificar políticas que han funcionado. ✓ Porque en agosto de este año, las ventas de este tipo de viviendas que van a los hogares más vulnerables, cayeron el 60 % con respecto a agosto del año anterior. ¿Por qué cae el 60 %? ✓ El DANE nos dice que en el crecimiento económico de agosto en el sector de manufactura y construcción decrece el 5.2 %. Cuando podemos hacer la fácil y es inyectarle recursos a un sector estratégico transversal de toda la economía, como es el sector de la construcción y la vivienda.
<p>Intervención del Centro Democrático: Senadora <i>Paloma Susana Valencia Laserna</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ “Mi Casa Ya” fue una política que surgió en el gobierno del presidente Santos, una buena política pública que superaba muchos de los problemas que habían tenido los programas de subsidio de vivienda. Esta sola política pública explica el crecimiento de la asignación de vivienda en el país. ✓ En el año 2022 se entregó 87.000 subsidios, MCY responde por 67.000, es decir 20.000 son el resto de los programas. ✓ Cuando miran la historia de los programas de vivienda del país, lo que encuentran es que 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La política pública de “Mi Casa Ya” entraba en cuidados intensivos, porque aquí se está viendo lo que se ha visto en casi todos los sectores con el nuevo gobierno, es una aplanadora para arrasar lo que se ha hecho, con la promesa de crear nuevos sistemas, pero que en realidad lo que contribuyen es a destruir lo que teníamos, que no construyen sobre lo construido, y que nos queda faltando lo que ya teníamos, y que se quedan cortos en lo que prometen, lo estamos viendo en vivienda. ✓ La ministra si tiene la culpa de haberle creado incertidumbre al sector. Esta caída que no solo

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
<p>MCY de lejos es el más productivo, 292.000 beneficiarios, el que sigue fueron las casas gratis con 120.000 beneficiarios. Cuando se tiene buenos resultados porque no cuidar lo que tiene.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entre enero y agosto del 22 había un crecimiento de la vivienda de interés social. ✓ Los desembolsos para marzo del año pasado crecían en 35 %. 	<p>afecta a la economía, tiene unos efectos devastadores en empleo y unos efectos devastadores en el sueño de los colombianos que querían tener una vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Las cifras no mienten, la caída en VIS en agosto del 2023 es de un 57 %, es decir, casi un 60 % de caída en esa vivienda. ✓ Caída por Departamentos: en Nariño del 84 %, Nariño, un departamento que votó por el presidente Petro, y hoy se encuentra con que ya se queda sin subsidios, se está cayendo toda la construcción. El Valle del Cauca 71 %, Risaralda 69 %, Norte de Santander 67 %, como Atlántico como Cauca, departamentos que votaron por el presidente Petro. ✓ Las iniciaciones de nuevos proyectos de vivienda cayeron en un 60 % en agosto del 23 comparado con agosto del año pasado. ✓ Había un crecimiento de la vivienda de interés social, hoy aparecen las renunciaciones. Qué drama 144.2 %, es decir, 18.900 desistimientos, gente que había entregado sus ahorros para conseguir una vivienda y terminan perdiéndolos. Son 18.000 familias de colombianos de ingresos medios y bajos que pierden sus ahorros porque los dejamos colgados de la brocha. ✓ Desembolsos en este año tenemos la misma cifra, pero en picada decrecen el 35 %, es decir, estamos ante el colapso del crecimiento de la vivienda de interés social y de interés prioritario para el país. ✓ Yo entiendo el deseo de que colombianos más pobres tengan vivienda, hay que lograrlo, pero para eso está el programa de las casas gratis. Es que el ciudadano que tiene pocos ingresos no le alcanzan. ✓ Dejemos que los ciudadanos de ingresos también muy bajos, puedan tener una vivienda.

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ El problema son los desembolsos, porque aquí nos están diciendo que entregaron subsidios, que asignarlo es lo mismo que entregarlo, ¿sabe cuánto van en desembolsos en este gobierno? 26.000 desembolsos. ¿Qué quiere decir eso? que tenemos 40.000 desembolsos pendientes, señora ministra, ¿para cuándo los desembolsos?, porque se están cayendo los proyectos.
Intervención por la Colombia Humana: Senadora Gloria Inés Flores Schneider	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Para nadie es desconocido que hay un rezago profundo en nuestro país y que el incumplimiento de los anteriores gobiernos ha sido inmenso. Desde las 100.000 casas que se prometieron, y que muchas de ellas quedaron sin ser entregadas porque no contaban con los requisitos básicos de habitabilidad. Sería muy importante pudiésemos hacer un balance en los últimos años y de los últimos gobiernos de lo que ha pasado con la vivienda VIS y con la vivienda VIP, para solucionar los problemas de vivienda de los colombianos. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Esto se constituye en una oportunidad para la ministra de vivienda, de poder comunicarle a los colombianos y colombianas lo que es la nueva política de vivienda en nuestro país, basada en el Plan de Desarrollo Colombia Potencia de la Vida. ✓ Cuando llegó el Gobierno de Gustavo Petro, el gobierno del Cambio estaba desfinanciada MCY. Pero que además de la desfinanciación, se habían usado vigencias futuras hasta el año 2023, como lo indican aquí las cifras, pero tampoco reconocen que este gobierno al encontrar desfinanciada MCY, ha hecho un esfuerzo inmenso para lograr recursos que permitan resolver los subsidios para los colombianos y colombianas. Una inversión histórica de un billón de pesos para poder responder este año a los que tienen subsidios aprobados. ✓ El gobierno logró adición presupuestal y ha dispuesto 200.000 subsidios dentro del Plan Nacional de Desarrollo para entregar 50.000 subsidios anuales. ✓ El Ministerio logró la focalización de estos subsidios a través del Sisbén, 63 % asignados a los hogares más vulnerables de los grupos A y B del Sisbén IV, y 36 % de esos subsidios para la compra de vivienda VIP. ✓ También hay que resaltar el avance significativo que ha tenido la política de vivienda del Gobierno de Gustavo Petro cuando focaliza a municipios que antes no eran tenidos en cuenta como prioridad, municipios

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
	<p>de categoría 3,4,5 y 6, porque aquí nos interesa en este gobierno darles la mano y las posibilidades a los municipios más alejados, a los más pobres a los que nunca han tenido oportunidades.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ El 25 de mayo se habilitaron por parte del Ministerio cupos de cobertura a las tasas de interés para beneficiarios de MCY, reduciendo así la cuota mensual que pagan las familias a las entidades financieras. Para la vivienda VIP, se ha otorgado una cobertura equivalente a 5 puntos porcentuales, y para VIS, una cobertura equivalente a 4 puntos porcentuales, los cuales se aplican sobre el crédito hipotecario, o el contrato de leasing habitacional, ayudando de manera sensible e importante a las familias colombianas. ✓ En el proyecto de presupuesto del año 2024 radicado ante el Congreso de la República, se garantizan los recursos para asignar nuevamente 50.000 subsidios de MCY, con el fin también de apoyar a las familias que ya tienen negocio inmobiliario adelantado, reducir el stock de viviendas terminadas, y minimizar los desistimientos. El Ministerio expidió la resolución 0788 del 30 de agosto del 2023, mediante la cual se amplía el régimen de transición del programa MCY hasta el 31 de diciembre del 2023. Esto indica que se han tomado medidas dirigidas a aliviar el desistimiento, y resolver muchos de los problemas encontrados. ✓ El Ministerio, a través de la circular 003 del 31 de agosto del 2023, flexibilizó el procedimiento para el cobro del subsidio familiar de vivienda en el programa MCY, se efectuará el desembolso del subsidio al constructor vendedor, una vez se cuente con la escritura pública suscrita en notaría. ✓ El Ministerio está adoptando medidas que garanticen que todos estos proyectos cuenten con una veeduría y un acompañamiento permanente, que impidan que la corrupción afecte el buen desarrollo de los proyectos de

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
	<p>vivienda como MCY, o como los mejoramientos de vivienda a nivel rural y urbano, nuestros campesinos y campesinas también necesitan que el gobierno colombiano los tenga presente, como en este caso en el gobierno del Cambio, que son prioridad.</p>
Intervención del partido Conservador: Senador Juan Samy Merheg Marun	
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dentro de las grandes preocupaciones que tenemos, hay una muy compleja, y es el supuesto periodo de transición que se definió por el gobierno. Un periodo de transición que realmente no existió, porque no les dio la oportunidad a todos aquellos compradores ahorradores, que habían hecho una inversión para poder acceder a su vivienda, y para poder acceder al subsidio no solamente de la cuota inicial, sino de la tasa, haciendo un esfuerzo enorme. Que pasaron el primer filtro del sector financiero, tuvieran la oportunidad de seguir adelante con ese proceso. Cuando leí la resolución 0788 del 30 de agosto de este año, pensé que el gobierno había recapitado, había reconsiderado volver a la resolución anterior, donde no involucraban al Sisbén por lo menos por un periodo de 6 meses más, para que esos compradores tuvieran la posibilidad de acceso a esa vivienda, compradores que ya habían hecho un gran esfuerzo a principios del año pasado, y que tenían el sueño y la expectativa de poder acceder a esa vivienda, después de escuchar los medios de comunicación, entendimos que esa no era la dirección de esa resolución, y que seguíamos con el problema de tener que cumplir con unos parámetros del Sisbén que se habían definido a mediados de este año, es un problema muy grave que tenemos hoy. Yo creo que a los colombianos hay que darle la oportunidad, se entiende claramente, que queramos llevarle soluciones a los más pobres. ✓ Reconsideren la posibilidad de volver al decreto 1077 del 2015, donde mucha más gente podía acceder a ese subsidio por lo menos de manera temporal, mientras logramos que las alcaldías y que los entes territoriales, tengan la capacidad logística para hacer esos

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
	<p>estudios del Sisbén que tanto se están demorando.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Si queremos generar una política contra cíclica frente a lo que está sucediendo hoy, no hay mejor ejemplo, no hay mejor camino, que el programa MCY. Defendemos ese programa, porque sabemos que es un programa que no solamente va a aliviar a esas familias que van a ser beneficiarias del subsidio tanto a la cuota inicial como a la tasa, sino que va a generar empleo y va seguir dinamizando la economía en un momento cuando más se necesita.
Intervención del partido MAIS: Senadora Aida Quilcué Vivas	
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Es fundamental destacar, que hay dificultades en este proceso de los programas, pero que también hay una voluntad política para mejorar. Y, en ese sentido resaltamos, que este gobierno ha anunciado el desarrollo del programa de vivienda urbana, pero también rural. ✓ La ruralidad es la que más necesita, ha sido la población más vulnerable, más olvidada, comunidades indígenas, campesinas, comunidades negras y otras, y nos parece importante, que ese anuncio que pretende dignificar a unos 400.000 hogares, de las cuales 80.000 serán rurales, con un subsidio de 22 smmlv, es fundamental. ✓ Recojo las sugerencias del senador David Luna, nos parece fundamental mejorar el acceso a estos programas, para que muchos de los beneficiarios de Colombia puedan acceder, porque los trámites son muy dispendiosos, muy complejos, y sería importante que pudiéramos revisar esa política de acceso a la vivienda digna. ✓ El desescalamiento de la guerra no es solamente el silenciamiento de los fusiles, el desescalamiento de la guerra también es llegar con programas eficaces, y que ojalá se pueda materializar con mucha contundencia estos programas en las zonas rurales, pero también

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
	<p>en las periferias de las ciudades, porque son las más olvidadas.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Espero también que, en el marco de los pueblos indígenas o los pueblos étnicos, se pueda trabajar esos programas de vivienda, tal como se estipuló en el Plan Nacional de Desarrollo, con enfoque diferencial. Es una responsabilidad de Estado, una responsabilidad de gobierno, que sin duda conllevará a construir esa paz total que anhelamos.
Intervención del partido Unión Patriótica: Senadora Aida Yolanda Avella Esquivel	
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Es necesario con el fin de apoyar a las familias que ya tienen un negocio inmobiliario adelantado, reducir el stock de viviendas terminadas y minimizar los desistimientos. El Ministerio expidió la resolución 0788 del 30 de agosto del 2023, mediante la cual se amplía el régimen de transición del programa MCY hasta el 31 de diciembre de 2023. ✓ La circular del 31 de agosto del 2023, flexibilizó el procedimiento para el cobro del subsidio familiar de vivienda en el marco del programa MCY, en virtud de lo cual se efectuará el desembolso del subsidio al constructor vendedor, una vez se cuente con la escritura pública suscrita en la notaría respectiva, necesitamos también la ayuda de los notarios que muchos se vuelven ricos con todo esto, necesitamos que también las notarías actúen rápidamente porque si no lo hacen, pues el subsidio se va a detener.
Intervención del partido Comunes: Senadora Sandra Ramírez	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Se recibió una cartera atrasada en los subsidios de vivienda del programa MCY, en el que estaban a la espera 3.200 subsidios para ser girados. Además, por lo menos un 36 % de los subsidios no contaban con respaldo financiero, y esto fue postergado al nuevo Ministerio de Vivienda para que fuera solucionado, y a pesar de estas adversidades, hoy el programa de subsidio de “Mi Casa Ya”, cuenta con una inversión de 22.898.000.000 que se han beneficiado 26000 hogares. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ El 13 de febrero del 2023, se inició el primer desembolso de subsidios de MCY del actual gobierno. ✓ El 10 de abril del 2023 se habilitó de manera permanente la plataforma para nuevas inscripciones, y se recibieron solicitudes de asignaciones pendientes. ✓ Desde que se reanudó la entrega de subsidios de vivienda el 21 de abril, se han asignado un promedio de 1.800 subsidios semanales,

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ El retraso de los giros del Gobierno de Duque ha impedido que no se haya podido avanzar de forma rápida y eficaz. 	<p>superando así el promedio de 1.200 asignaciones semanales de años anteriores.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ El Ministerio mejoró la focalización de los subsidios a través del Sisbén, 63 % asignados a hogares más vulnerables, grupos A y B del Sisbén IV, y 36 % para la compra de vivienda de interés prioritario. ✓ El 27 % de los subsidios asignados se destinaron a municipios de categoría 3,4,5 y 6. Así se logra que más familias de pequeños municipios puedan cumplir el sueño de tener casa propia. ✓ El 25 de mayo del 2023 se habilitaron cupos de cobertura a la tasa de interés para beneficiarios de MCY, reduciendo así la cuota mensual que pagan las familias a las entidades financieras. Para vivienda de interés prioritario se otorga una cobertura equivalente a 5 puntos porcentuales y para vivienda de interés subsidiada, una cobertura equivalente a 4 puntos porcentuales, los cuales se aplican sobre el crédito hipotecario o, por el contrario, del leasing habitacional.
Intervención del partido Liberal: Senador John Jairo Roldán Avendaño	
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Empresarios de la construcción, que solo tenían en su portafolio la vivienda VIS, tuvieron todos los problemas del mundo. Hay otras empresas que han combinado los dos temas, el tema comercial sin subsidios y el tema con subsidios, y entramos a otro problema muy grande, adicional al desarrollo y al desembolso de los subsidios, es el de los intereses. ✓ Los mismos constructores reconocen hoy que la vivienda está colapsada, y la construcción tiene problemas porque nadie quiere hacer un crédito. Nadie ni quiere, ni puede hacer un crédito, y se sumaron, estas dos circunstancias tan nefastas para este sector.
Intervención del partido Unión Patriótica: Senadora Piedad Esneda Córdoba Ruíz	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Las asignaciones del proyecto de vivienda de MCY, y de vivienda de interés prioritario no lo había. Lo que había para el 2023, el anterior 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Se debe revisar el Sisbén, no puede seguir funcionando como está. Sino se revisa, esté va a incidir precisamente en lo que significa la adjudicación de los subsidios. Se generó

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<p>gobierno se lo apropió, y se lo gastaron en el 2022.</p>	<p>reunión con DNP y está de acuerdo con el tema.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Es muy significativo que se pueda lograr planes de vivienda y mejoramiento de vivienda en las zonas de reserva campesina. ✓ Es importante definir unas comisiones del Ministerio que vayan a las zonas de reserva campesina y se pueda identificar cuáles son mejoramiento de vivienda, y cuáles pueden ser construcción VIP o VIS. Se aspira que de aquí a diciembre se puedan legalizar y formalizar unas seis zonas de reserva campesina.
Intervención del partido La U: Senador Antonio José Correa Jiménez	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ De acuerdo a resultados de evaluación de la Contraloría General de la República entre los años 2012 y 2015, se identificó una ausencia de política permanente en el sector rural en materia de vivienda, lo cual ha impedido el desarrollo oportuno de esta vivienda, del seguimiento y del control, así como la realización de ajustes para mejorar su implementación y potenciar sus resultados con el propósito de aportar de manera eficiente a la reducción del déficit habitacional rural. ✓ El alto déficit cualitativo y cuantitativo, que son dos mediciones que se deben tener en cuenta en la problemática rural, se evidencia de diversas formas, y genera fuertes brechas entre regiones, campo-ciudad, y distintos grupos poblacionales. En un censo del DANE del año 2020, se hablaba del déficit habitacional en 5.1 millones de hogares colombianos, de los cuales 2.7 millones viven en suelo urbano, y 2.3 millones en suelo rural. ✓ Las carencias rurales han alcanzado el 80.9 % del déficit cualitativo y 57.2 % del déficit cuantitativo. Mientras que las urbanas fueron del 18.7 % cualitativo y un 6.12 % de déficit cuantitativo, las estadísticas no mienten, la necesidad de vivienda rural es proporcionalmente el triple de la necesidad de la vivienda urbana en nuestro país. 	
Intervención del partido Polo Democrático: Senador Robert Daza Güevara	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La vivienda propia es parte de la dignidad de una persona, es la vida digna para la familia. La vivienda propia le da estabilidad y seguridad emocional al núcleo familiar, mejora la calidad de vida, las condiciones de la economía de la familia. ✓ No cualquier tipo de vivienda genera bienestar. Una vivienda con dignidad es una vivienda donde los niños, las niñas y la familia en general, puedan vivir de manera holgada sin hacinamiento. ✓ Hoy la mayoría de la construcción está en manos de las grandes empresas constructoras, de medianas empresas y de pequeñas empresas, que vienen arrastrando una crisis. Una crisis que el gobierno debe tener en cuenta, porque no se les puede dejar abandonadas para que entren en estos procesos de quiebra, donde no únicamente las constructoras son las que padecen las consecuencias, sino también las familias que son usuarias de estos programas. 	

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tenemos que introducir también otro elemento a este debate, después de la pandemia, los materiales de construcción en Colombia subieron por lo menos el 47 %, y hasta el 100 % en el hierro, en el cemento o en otros materiales de construcción, y allí se quedaron, hay que hacer una intervención y una vigilancia en los precios de los materiales de construcción. ✓ De igual manera, las tasas de los créditos para la financiación de vivienda. Creo que esos son temas importantes que hay que revisarlos porque están impactando el acceso a la vivienda de las familias que no tenemos vivienda en Colombia. 	
Intervención ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio Catalina Velasco	
<p>La intervención de la ministra, se omite porque se tiene la posición del gobierno en los foros que anteceden a esta. Para conocer la intervención completa se puede remitir al enlace https://www.youtube.com/watch?v=8i99b7dSnCU&t=6450s</p>	

Nota. Sesión plenaria realizada el día 19 de septiembre de 2023. Fuente: Canal Congreso Colombia. Transcripción de foro con edición para comprensión de texto.

7.2. Feria de Vivienda

Las ferias de vivienda son eventos que se realizan para la promoción de los diferentes proyectos inmobiliarios a nivel de país o departamento. En el caso de la ciudad de Medellín, generalmente se realizan dos grandes eventos al año: uno que lo realiza Camacol en el primer semestre del año, y el segundo lo realiza la Lonja, el gremio de los inmobiliarios, en el segundo semestre del año.

Se tuvo la oportunidad de asistir al evento realizado por La Lonja. Allí se entrevistó de manera informal a la fuerza comercial de empresas constructoras, y se logró ver de qué manera se está teniendo en cuenta o no el subsidio MCY para los cierres financieros de los clientes que desean adquirir una vivienda en proyectos VIS.

Tabla 4

Feria de la Vivienda. La Lonja El gremio Inmobiliario.

Constructora	Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
Constructora Capital	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Anteriormente estaba dando un recurso dependiendo si la persona ganaba hasta cuatro salarios mínimos, entonces se aplica al crédito. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ MCY es un subsidio que da el gobierno y se aplica sobre el 70 %, o sea, sobre el crédito hipotecario, entonces ya solo ayuda a gestionar directamente el banco con el que ustedes vayan a tomar el crédito hipotecario. El que sí te puedo aplicar en el 30 % es el de la caja de compensación, ese si lo recibimos nosotros, pero lo que es MCY y el otro de

Constructora	Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
		<p>VIVA, que es el de la gobernación, es directamente con el banco.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nosotros como constructora hemos seguido en ventas igual, no sé cómo estarán los otros, pero en venta hemos estado bien. Obviamente cuando inició sí tuvo un retraso mientras se ajustaba a la gente, pero ya la gente sabiendo que es sobre puntaje, ellos empiezan a mirar qué puntaje requieren. Igualmente se pueden asegurar más fácil con un asesor del Banco, como sería el tema del puntaje para aplicar a MCY.
Constructora Arquitectura y Concreto		<ul style="list-style-type: none"> ✓ El proyecto VIS aplica para el subsidio de Comfama de la caja de compensación y también según el caso para el subsidio de "Mi Casa Ya" del Gobierno. ✓ Para tramitar este subsidio nosotros le enviaríamos en el link la información para que usted pueda realizar la solicitud de este subsidio de vivienda.
Constructora Contex	<ul style="list-style-type: none"> ✓ En el Banco se debe postular y va de acuerdo a los salarios mínimos, al valor de ingresos que tenga. 	
Constructora Ing. y Urbanismo		<ul style="list-style-type: none"> ✓ La vivienda debe ser sin parqueadero para que puedan aplicar algún sitio, y tienen que mirar las tasas de interés para que puedan revisar, por lo menos estos son proyectos de unidad cerrada. ✓ Ahora no se tiene contemplado subsidio de caja de compensación, igual son apartamentos de 51 y 53 m².
Constructora Planner		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Estamos recibiendo el subsidio para el crédito hipotecario para 70%, el 30% lo estamos financiando hasta 2027, que es cuando entregamos los apartamentos. ✓ Los otros subsidios están más enredaditos, están poniendo unas condiciones más complejas y se requiere un nivel super bajo para acceder a ellos.
VIVA - Empresa de Vivienda de Antioquia	<p>Nosotros en la feria estamos ofreciendo dos cosas que son, primero el crédito, gracias a la gobernación, estamos ofreciendo créditos para viviendas de interés social, para compra de vivienda nueva, para mejoramientos de vivienda, para construir sobre lote y para compra de cartera. Nuestro interés diría que es la vivienda nueva, solo aplica para</p>	

Constructora	Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
	<p>viviendas de interés social, que sean de 150 salarios mínimos, ósea, 174 millones dentro del Área metropolitana, por fuera del área 135 salarios que son 156 millones.</p> <p>Préstamos hasta 20 años. ¿Cuál es el interés de nosotros acá en el fondo de crédito Viva?</p> <p>Primero la tasa de interés que nosotros tenemos está al 1.02 % mensual y al 13 % anual, prestamos hasta el 80 % de la vivienda, nosotros no tenemos un portafolio de viviendas como tal, sino que ustedes tienen que traer la vivienda y prestamos hasta 240 meses (20 años). Tenemos un rango de edad desde 18 hasta 70 años. Los ingresos de la persona que se vaya postular para el crédito no pueden superar los cuatro salarios mínimos. No pueden tener vivienda, tiene que ser primera vez y con eso, ya podemos aplicar al crédito. Como nosotros no somos una entidad financiera, no podemos entregar la plata directamente, entonces lo hacemos a través de dos operadores, que son Microempresas de Colombia y Confiar, allí les explican todo acerca de la documentación, luego tenemos que certificar que tenemos ingresos para el préstamo, lo más llamativo de nosotros es la tasa de interés, el tiempo, la facilidad para acceder a los créditos.</p>	
Comercial Davivienda		<p>✓ Mi Casa Ya es un subsidio que está dando el gobierno nacional para la cuota inicial o para apoyar la cuota inicial, en promedio de 20 hasta 25 millones dependiendo del ingreso de la familia. La idea es tener el preaprobado de vivienda, una vez se tiene, se firma una carta donde usted va a quedar inscrito en el subsidio. Mi Casa Ya tiene unos requisitos, que la persona este en el Sisbén, ingresos individuales o familiares hasta cuatros salarios, y de acuerdo a la categoría te dan el subsidio.</p>

Nota. realizada los días 22,23 y 24 de septiembre de 2023. En Plaza Mayor, Medellín. Fuente: Transcripción de entrevista con edición para comprensión de conceptos.

7.3. Notas periodísticas

Se accedió a una nota periodística emitida por *Teleantioquia noticias*, en la cual interviene el Gerente de Camacol – Antioquia, como representante de los constructores, a continuación, nos da conceptos acerca de cómo están afectados los sectores por los cambios generados en los procesos de asignación del subsidio MCY, entre otros factores, y propone, al menos para Antioquia, cómo deberá manejarse el tema de vivienda para ayudar a disminuir el déficit cuantitativo.

Tabla 5

Nota periodística de Teleantioquia Noticias

Concepto "Mi Casa ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
<p>Noticias de las 7 PM Teleantioquia. Intervención de Eduardo Loaiza. Gerente Camacol, Antioquia Fecha: octubre 4 de 2023</p>	
<p>Intervención del equipo periodístico de Teleantioquia Noticias.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entre 20.000 y 40.000 puestos de trabajo que genera el sector de la construcción en Antioquia podrían desaparecer en 2024, así lo está advirtiendo Camacol, que solicita al gobierno medidas ante la crisis de ese sector que viene en caída este año. ✓ La dinámica de la construcción también se vería golpeada por la emisión de subsidios de vivienda. El gobierno nacional contempla entregar 50.000 bonos, pero Camacol cree que se necesitan cerca de 75.000 subsidios, por eso se busca que se flexibilice el registro o que se planteen programas adicionales desde Antioquia. ✓ Tasas de interés, inflación, volatilidad en las divisas y la coyuntura internacional, son los ingredientes que hoy tienen en jaque al sector de la construcción, gremio que reportó una caída de 3,7 % en el segundo trimestre del año, solo superada por la manufactura, que tiene un registro de menos de 4%. ✓ La economía del país ha pasado por momentos difíciles que han generado retos para sectores como el de la construcción, el cual ha sufrido estancamientos en departamentos como Antioquia durante el primer semestre de este año, a pesar del panorama, el gobierno confía en que la realidad cambie en los próximos meses. ✓ Explicó la ministra que con Findeter las personas podrán acceder a créditos para viviendas de interés social o de interés prioritario, con una tasa de interés que no pasa de 10,3 % anual. 	
<p><i>Lo que expresa el director de Camacol – Antioquia, Eduardo Loaiza.</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Antioquia debe estructurar un programa propio de subsidio de vivienda para vivienda de interés social de las familias que requieren este tipo de habitaciones. ✓ Si bien es cierto, hay unos paquetes de subsidios del Gobierno, no están llegando los que necesita el Departamento. ✓ La solicitud al gobierno y a los parlamentarios para que en el trámite de aprobación del presupuesto este año para el próximo 2024 se tengan más recursos para subsidios en el país. ✓ Ayudar a identificar otros nichos de oportunidad como vivienda en renta, la vivienda que se le vende a los colombianos en el exterior. 	
<p><i>Lo que expresa la ministra de MVCT</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Confiamos en que las tasas de interés bajen en los próximos meses, ya se ven señales que así nos lo permiten pronosticar, y el sector de la vivienda social será el motor de la reactivación económica. ✓ La construcción de vivienda social apalancará la reactivación de empleos del sector como la mano de obra no calificada. Para eso, tenemos subsidios de vivienda, MCY tiene 50.000 subsidios este año, de los cuales ya hemos asignado más de 37.000, tenemos recursos de crédito por 2.5 billones de pesos a través de Findeter y del Fondo Nacional del ahorro. 	

7.4. Entrevistas

A continuación, se dan a conocer a través de tablas los conceptos comparados del acceso, impactos, beneficios y contras del subsidio MCY en el antes y después, emitido por diferentes actores; adicionalmente, en algunas entrevistas se generan conceptos generales no comparativos que aportan a formar opinión del tema para realizar recomendaciones con el fin de mejorar la focalización y acceso al subsidio, con ello, aportar a la posible disminución del déficit cuantitativo de vivienda.

Tabla 6

Entrevista a Soraida Andrea Arango, directora comercial de la Constructora Sólida

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ El programa funcionaba bien. ✓ Los proyectos siempre habían sido vendidos con todos los subsidios que otorgaba: gobierno, Cajas de Compensación, MVCT (MCY). ✓ El proceso de asignación era fácil. ✓ Cierre financiero: subsidio Caja de Compensación de 30 smmlv, crédito hipotecario, se tenía subsidio MCY y subsidio de semillero. ✓ El subsidio se asignaba a los dos meses después de las marcaciones. ✓ No se tenían condiciones de avance de obra ni legales para marcar el subsidio, se tenía confianza en las entidades financieras. ✓ El año anterior se prendieron las alarmas porque no se estaba escriturando y cobrando los subsidios. ✓ Las constructoras acaparaban los cupos para el subsidio MCY. ✓ Salió normativa para que se tuviera avance al 85 % y reglamento de propiedad horizontal – 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Se tienen limitantes para asignar el subsidio: debe tener el 85 % de avance de obra, tener RPH (Reglamento de Propiedad Horizontal). ✓ Con el cambio de gobierno se generó confusión para constructores y entidades financieras, porque entraron a regir otros requisitos que no se habían contemplado, entre ellos el principal es el Sisbén (las personas lo relacionan con la salud), se debe explicar a la gente su utilidad, que radica en focalizar para acceder a programas sociales. ✓ Se encuentran familias que no están sisbénizadas o se pasan del puntaje requerido. ✓ Se inició la categorización por municipios, dejando sin opción a ciudades como Medellín. ✓ Los subsidios van a favorecer a municipios de categorías 5 y 6, donde las familias tienen dificultad para realizar el cierre financiero. ✓ Las asignaciones para las grandes ciudades son muy bajas, lo que ha afectado al sector. ✓ En abril del 2023, se inició con 400 subsidios de los cuales a septiembre han asignado 220.

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<p>RPH-, también asegurar que antes de 6 meses se cobraran los subsidios.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Se controlaba los ingresos de los clientes y se cruzaba con los de la seguridad social, los ingresos delimitaban el rango de los beneficiarios de los subsidios. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ El proyecto Siembra que ha sido exitoso en ventas, se ha visto afectado, actualmente se tienen 180 unidades terminadas, sin poderse escriturar con familias en espera desde el año 2022. Se tuvo un receso cercano a 9 meses por cambio de gobierno y nuevos criterios. ✓ El nivel de desistimiento ha sido bajo, se les ha dado la oportunidad a las familias de cumplir con los requisitos; se tenía aproximadamente 220 familias sin Sisbén, a septiembre se tiene cerca de 40 familias. ✓ Aunado al cambio de criterios, las tasas de interés han afectado al sector, créditos hipotecarios evaluados con el 12 % y 13 %, hoy están con el 16,8 %. ✓ Los cambios han generado que los oferentes de los proyectos se pongan a pensar cómo van a seguir vendiendo. La alternativa de cerrar con subsidios concurrentes y MCY no van a ser la mejor. Si toca esperar al cliente, el flujo de caja del proyecto se va a ver afectado, y los financieros del crédito constructor, lo que afecta fuertemente a los proyectos. ✓ La decisión hoy es vender con un solo subsidio, preguntar si tiene o no Sisbén, si aplica o no aplica, se acepta un solo subsidio (el de las Cajas de Compensación), se le dice al cliente que si antes de escriturar sale el de MCY se le acepta, de lo contrario no pueden esperar. Hoy en los planes de negociación no se tiene en cuenta el subsidio MCY. ✓ Hoy se trata de minimizar el riesgo, y vender con otras condiciones a como se hacía antes. ✓ Con las nuevas políticas el déficit se hace más grande, se hace más difícil acceder a la vivienda. Se genera una brecha más grande. Es más excluyente.

Nota. Entrevista realizada el día 11 de septiembre de 2023. Fuente: Transcripción de entrevista con edición para comprensión de texto

Tabla 7

Entrevista a Luis Felipe Chaverra, director comercial de vivienda de CONFIAR

Concepto “Mi Casa ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
¿Cómo lee los cambios que se han generado al subsidio Mi Casa Ya, en el antes y el ahora?	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La vivienda de Interés social es muy importante, y es el momento de comprar VIS, se tiene los beneficios de la concurrencia de los subsidios. Por ejemplo, una vivienda VIP o VIS que esta entre \$106.000.000 a \$170.000.000, el promedio de crédito que se está desembolsando es aproximadamente de \$45.000.000, el resto está conformado por subsidios de concurrencia que son \$34.000.000 de caja de compensación y \$23.000.000 de MCY, más subsidios de las entidades territoriales. VIVA en Antioquia está dando 7 smmlv casi \$8.000.000, en total en subsidios, crédito y un pequeño ahorro de la familia se tiene el cierre financiero, adicional, se recibe beneficio a la tasa de interés, así la cuota del crédito es de aproximadamente \$500.000 pesos valor inferior al de un arriendo, y en una cuota fija. 	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La VIS es importante en la construcción del país, impacta el tema de empleo que genera mucho. 	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La entidad financiera tenía que supervisar que ese hogar si estuviera en unos rangos de salario de cero a cuatro salarios mínimos. El sentido de eso era bancarizar mucho a la gente, y que la gente diera información clara de cuánto eran los ingresos, entonces, por eso le entregó la responsabilidad al Banco. Sí, señor Banco, usted me va a decir que este hogar si se gana los \$2.000.000, si es así, me solicita MCY, pero eso también facilitó para que la gente ocultara información. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Los leo de una forma positiva. Porque permite que muchas personas lleguen más fácil a este subsidio, que incluso, otros territorios también lo puedan ver de una forma mucho más rápida, incluso también por un tema de integralidad total de la asignación al hogar por parte de la entidad financiera.
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Si una persona era casada, y el cónyuge ganaba 1.5 salarios mínimos y él otro ganaba un salario mínimo, entonces, ya no tenía derecho a esos 30 smmlv que el gobierno nacional daba, entonces, se abría un espacio para decir mentiras, se podía decir que eran solteros, o que uno de los dos no trabajaba, o que no eran pareja, para beneficiarse del subsidio y que los dos tuvieran subsidios por aparte. Cada uno iba y compraba una casita, y como tenían ingresos hasta un salario mínimo, podrían acceder al máximo subsidio e incluso, aplicar para el de concurrencia, eso facilitaba para que efectivamente las familias no presentaran el ingreso que tenían, y así funciono muy bien MCY. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Acá ya no vamos a mirar más el tema de los ingresos, entonces aquí ya la familia es más abierta para decir cuál es el ingreso que tiene. ✓ Acá deme su ingreso y se va a aprobar el monto que necesite, pero revisemos cómo estás calificado en la encuesta número IV del Sisbén, acá, entra a jugar la encuesta, es la puntuación que le da el gobierno. Entonces le da por clasificación, usted de A1 a C8 le dan los 30 salarios, y de C9 a D20 le van a dar los 20 salarios, incluso, mira que fue muy abierto porque la clasificación del Sisbén va de A1 a D21, dejo solamente por fuera a los D21. Parece que puede haber mayor cobertura para las familias. ✓ Lo otro es que, en la asignación, se empieza a verificar cuando realmente asignan a una familia. ¿Cuándo asignan? cuando nosotros como entidad financiera le demostramos que el proyecto va mínimo en un 85 % de avance de

Concepto “Mi Casa ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ También deja un gran número de familias por fuera. Son familias que ganan un poquito más de los cuatro salarios mínimos, pero que necesitan un beneficio para poder comprar una vivienda VIS, de ahí el tema del subsidio a la tasa de interés, o efectivamente para la cuota inicial, pero digamos que funcionó muy bien el programa. ✓ El proceso era muy fácil, con el crédito aprobado se marcaba para el subsidio, aunque también acá paso una irresponsabilidad de las entidades financieras que se reconoce ¿por qué?, crédito aprobado..marcábamos, pero no nos importaba cuando le entregaban la vivienda a la persona, entonces, ocupábamos subsidios de personas que no les iban a entregar todavía, y habían personas que ya estaban listas para entrega, y dependía de que hubiera cupo, pero los cupos ya se han gastado con personas que se les había pedido, y la construcción no se había hecho todavía, entonces era una falencia también que tenía el programa. ✓ Las entidades financieras corrían a postular a las personas para garantizar que ese cliente se quedara con la entidad financiera, la persona no podía cambiar de entidad, si lo hacía, tenía que empezar de cero, independiente de la fecha de entrega del apartamento. ✓ Las postulaciones tenían vigencia de 1 año, entonces llegaba al tema del año, y si el proyecto aún no estaba construido, tocaba solicitar una prórroga de 6 meses más, y así cada 6 meses nos íbamos, tenemos prórrogas desde el 2020, ósea cuatro prórrogas. ✓ Las grandes entidades financieras no iban a los pequeños pueblos a hacer crédito, porque los perfiles no eran los mejores para ellos. Entonces, ¿en dónde se concentraban las grandes entidades financieras?, en los proyectos grandes de las grandes ciudades, y como eran aprobados, marcaban y ahí mismo pedían, entonces, lógicamente ¿en dónde se 	<p>obra, mediante un avalúo comercial, tenemos que mandar al ministerio el avalúo comercial y una certificación de crédito aprobado. Ahora quiere decir que ya está muy avanzada, y adicional que cuando se hace avalúo, ya se tiene reglamento de propiedad horizontal, se tiene matrícula inmobiliaria, y es ahí donde priorizan los hogares y les dan la resolución.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ El gobierno dice estamos efectivamente dándole cubrimiento a los pequeños municipios, y también dice el gobierno, vengan metámosle las otras categorías, para incluso obligar a estos grandes constructores a que vayan y construyan a los municipios donde hay necesidad de vivienda y que nadie va a construir; pero así, castigaron a las grandes ciudades de categorías especiales, como Bogotá y Medellín. ✓ Sin embargo, si nos ponemos a ver, no es que las hayan castigado, cuando ellos empiecen a revisar, por ejemplo, ¿cómo está la dinámica? Yo te compré esa idea para el 2025, que de pronto los constructores se vayan a construir a esos municipios. Pero hoy, las obras están acá, sí o sí, les tienen que asignar a esa gente, porque los que se están postulando son los compradores de estos municipios. Cuando lleguen las obras a Abriaquí, a Peque, o a otros municipios, va a pasar entonces que le van a dar prioridad a esos municipios porque efectivamente son categorías menores, también hay que mirar una cosa, municipio de esa categoría no va sino con un proyecto de 40 o 50 viviendas, no aguanta con un proyecto de 500 viviendas, ¿quién va a comprar por allá?, no hay gente para eso. ✓ Los municipios de categorías inferiores, actualmente no tienen las capacidades para atender temas como: escrituración, permisos, y el Sisbén. ✓ El Sisbén, es una base de datos que clasifica a los hogares, y que de acuerdo a la clasificación el gobierno nacional manifiesta a que programas pueden apostar las familias. No es

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<p>estaban quedando los subsidios? en las grandes ciudades.</p> <p>✓ El anterior MCY facilitaba que las personas solteras o que vivían con los papas, podían acceder fácilmente a la compra de su vivienda mediante el programa solamente por el ingreso.</p>	<p>una herramienta objetiva, tiene que evaluar 275 variables, con 84 preguntas, pero no ingresan a las casas.</p>

Nota. Entrevista realizada el día 11 de septiembre de 2023. Fuente: Transcripción de entrevista con edición para comprensión de conceptos.

Tabla 8

Entrevista a Norman Jaime Ríos, gerente administrativo de la Constructora RIVA S.A

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<p>Concepto del subsidio MCY:</p> <p>El subsidio MCY es supremamente importante, sobre todo para las familias más vulnerables de este país. Es un apoyo del gobierno nacional al cierre financiero que para las familias es tan difícil obtener. El subsidio sea completo o de concurrencia se convierte en un factor determinante, muchas familias si no acceden al subsidio les sería inviable acceder a la vivienda.</p> <p>El subsidio MCY es determinante en el índice del déficit habitacional sobre todo social. Se requiere más recursos para dar mayor agilidad, para que el sistema fluya rápido, finalmente la construcción es un motor dinamizador de la economía.</p> <p>Actualmente estamos construyendo 6 proyectos VIS, de aproximadamente 1.300 soluciones de vivienda, de los cuales el 95 % de los usuarios requieren “Mi Casa Ya”, ubicados en La Ceja, La Unión, El Retiro y el Carmen de Viboral. Los puntajes del Sisbén en esta zona son más altos que en otras, Antioquia tiene más cubierta algunas necesidades comparadas con otros Departamentos.</p> <p>Preguntas específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Cuántos proyectos VIS están construyendo? ¿En los proyectos han visto que los clientes hayan tenido que desistir? - ¿Ha medido cual ha sido el impacto a nivel financiero desde el momento del cambio? - ¿Cómo ve en los municipios que son borde a nivel de país, la aplicación de los criterios sobre todo en los municipios de categoría 5 y 6, como va a ser la posibilidad para ellos sino tienen capacidades técnicas, como de territorio? - ¿Cómo vería si se generan beneficios a los constructores para que se vayan a construir a ciertos territorios? - ¿Si tuviera la posibilidad desde el gremio constructor de hacer una propuesta al Ministerio para mejorar, y realmente dar cubrimiento a la población que ellos quieren impactar, que haría? 	

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ El subsidio cuando empezó, fue difícil de entender, a lo largo del tiempo fue madurando su estructuración. Desde el Ministerio empezaron a entender la importancia del mismo subsidio. ✓ Era fácil de acceder al subsidio, porque el único criterio importante era el de los ingresos que debería ser hasta máximo 4 smmlv y para el nivel de concurrencia hasta 2 smmlv. ✓ El Banco se encargaba absolutamente de todo, las familias se debían postular y obtener el crédito bancario. El Banco se encargaba de la marcación y obtener los requisitos necesarios para que la familia accediera al subsidio. ✓ A lo largo de la historia del subsidio se ha visto, que como es bueno mucha gente quiere obtenerlo, se empezó a popularizar de que se puede obtener fácilmente. La accesibilidad se hizo tan fácil que muchas familias lo querían, incluso muchas ni necesitándolo. Uno como constructor veía familias y pensaba ¿estos si lo requerirán?, y lo obtenían. ✓ Había tanta demanda que supero la oferta en determinado momento. Sobre todo, finalizando el año, que se quedaban unos lapsos de 5 y 4 meses sin que hubiese recursos. ✓ Había muchas ciudades que acaparaban la marcación del subsidio. ✓ El cobro y aplicación se daba mediante una resolución que emitía el MVCT, con la cual se mandaba a escriturar. ✓ No se podían hacer consultas en línea de cada familia. ✓ Se emitían resoluciones de asignación sin ver como estaba el proyecto, si presentaba un avance o no. ✓ No pedían avalúo del inmueble. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cuando se vino el cambio de gobierno, había muchos recursos de la ejecución presupuestal del año siguiente. En el 2022 habían tomado recursos del 2023, sin todavía apropiarse tributaria ni jurídicamente al Ministerio. Estaba la resolución, pero no el recurso en caja, comprometieron vigencias futuras. ✓ Se iba a cobrar los subsidios, pero no podían pagar, porque los recursos no estaban incorporados al presupuesto del Ministerio y todo ocurrió en la coyuntura del cambio de gobierno. ✓ Llego un gobierno nuevo revisando la política del subsidio. El tema del Sisbén es importante, lástima que fue coyuntural y de aplicación inmediata, y coincidió con la suspensión del giro de los recursos que generó un represamiento, no fue el momento de hacerlo. Si se hubiera hecho el cambio en un momento posterior posiblemente hubiera sido más fácil. ✓ El tema del Sisbén es importante, porque es un sistema de identificación de beneficiarios, donde cualifican la familia de acuerdo a unos ingresos, hay familias que requieren esa clasificación. ✓ No estoy de acuerdo con la clasificación por municipios, porque tanto en Medellín como el municipio más alejado del Guainía se requiere de los recursos. ✓ Sería partidario de que el Ministerio dijera voy a dar 10.000 subsidios para Medellín, o Bogotá, en las ciudades capitales hay mucha necesidad, al igual que los municipios categoría 1 y 2. El Gobierno lo que hizo fue hacer una tabla de puntuación donde se establecen unos criterios, incluso sigue en modificación, está en permanente construcción. ✓ El tema del Sisbén al principio fue coyuntural, porque mucha gente no estaba sisbénizada, no sabían que era el Sisbén, la gente en este país asocia el Sisbén con salud.

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Se tenían recursos amarrado a proyectos que no estaban en ejecución, se vencían y se volvía a renovar la resolución, recursos que no se podían hacer efectivos en el corto plazo. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ El Sisbén no es un problema, aunque también es manipulable. ✓ Los constructores cada vez que vamos a hacer un proyecto le decimos a la gente que se sisbénice y verifique en qué nivel esta. ✓ Nosotros le encontramos la razón de ser de ese instrumento, cada día el gobierno ha aprendido a hacerlo. ✓ El criterio de clasificación por categorías de municipios, se debería de repensar. El resto de criterios son viables y no se le ve algún problema. ✓ El criterio de la ubicación del proyecto en zona urbana o rural, es difícil, en la ruralidad rara vez se dan procesos de desarrollo, la misma norma lo impide, va en contravía de lo que se quiere, a no ser que se especifique veredas con centros poblados consolidados, no es lógico, ese factor no es un buen determinante. Es de los factores que deberían revisarse. ✓ El criterio de la clasificación de la vivienda VIS o VIP, es otro punto que debe revisarse. La VIP en regiones muy consolidadas como Antioquia es ya muy castigada. En los pueblos costeros o vallunos, y amazonia hay pocas asignaciones. ✓ El criterio de víctima del conflicto armado, está bien, no hay problema. ✓ Actualmente se tiene para entrega 400 soluciones en la Ceja y solo han salido 50 o 60 subsidios, uno esperaría que cada 8 días le asignen unos 6 o 7, y nos han adjudicado de a 2, así cuanto tiempo se va a terminar de entregar un proyecto. ✓ Actualmente no se han tenido desistimientos, se ha apoyado en el tema, se les da un tiempo de espera. Obviamente se debe incurrir en unos costos financieros y la gente lo sabe, una unidad que no se pueda entregar en el tiempo proyectado, son intereses que el constructor

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
	<p>tiene que seguir pagando del crédito constructor a la entidad financiera. Toca hacer una negociación con el cliente, se le dice se le puede aceptar el subsidio MCY, pero debe incurrir en unos costos, muchísima gente los entiende y otros no.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Se opta que dentro de las promesas de compraventa no exista el compromiso de MCY, se deja un asterisco: si lo obtiene dentro del tiempo pactado se le recibe. ✓ El gobierno tiene mal interpretado MCY, dice que es un subsidio a la cuota inicial, y no es así. Es un subsidio final, lo pagan contra escritura, contra verificación de existencia de la propiedad, contra avance de obra del 85%. ✓ Los evaluadores deben ser capacitados por los Bancos, se han convertido en una piedra en el zapato, los evaluadores manejan diferentes criterios al igual que los Bancos. Si el evaluador es inexperto va a afectar el proceso. ✓ El cobro y aplicación se dan mediante una resolución que emite el MVCT, con la cual se manda a escriturar. ✓ El Ministerio mejoró la consulta de las familias beneficiadas con el subsidio, ya se puede hacer en línea, se digita la cédula de la persona y se consulta en qué estado este cada proceso de la asignación. Se puede hacer trazabilidad. ✓ Efecto en los financieros del proyecto si el cobro y aplicación no es rápido, se genera un problema. ✓ El programa tuvo 6 meses muy lento a inicio del año. Fueron lentos en la toma de decisiones, y en la expedición del Decreto reglamentario. Si el Decreto lo hubieran hecho ágil y eficientemente, no se hubiera generando la coyuntura. Muchos de los cambios fueron acertados. ✓ Se requiere recursos, que se gana con un decreto bonito, pero sin recursos. Hay veces

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
	<p>los Decretos son un saludo a la bandera. Desde Bogotá miran al país como si todo fuera fácil y tuviéramos taparrabos, no entiendes muchos factores como la normativa que es muy difícil de cumplir y no todo el mundo se va a ir a construir a las periferias.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Con resolución emitida, al otro día se puede hacer escrituración. ✓ La plataforma para el cobro es más amigable. La demora es de aproximadamente 3 - 4 meses. ✓ Para que el programa mejore se requieren recursos, y debería priorizar la asignación a los proyectos que ya están ejecutados en obra física para que sea más eficiente.

Nota. Entrevista realizada el día 13 de septiembre de 2023. Fuente: Transcripción de entrevista con edición para comprensión de conceptos.

Tabla 9

Entrevista a Oscar Darío Pérez, Representante a la Cámara de Representantes por Antioquia

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
<p>Entrevista a Oscar Darío Pérez. Representante a la Cámara por Antioquia Fecha: septiembre 22 de 2023</p>	
<p>Concepto del subsidio MCY: Hay un cambio sustantivo en cuanto a la política de vivienda que venía rigiendo y la actual.</p> <p>Preguntas específicas: ¿De acuerdo a esos cambios que va a pasar con los proyectos VIS de los municipios categoría 1, 2 y especial? ¿El planteamiento hecho en la actual administración a quién beneficia realmente? ¿Están las entidades territoriales de menor categoría preparadas para realizar proyectos de vivienda que impacten y ayuden a reducir pobreza y déficit habitacional?</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Las familias son priorizadas respecto a sus ingresos mensuales. ✓ No necesitan Sisbén. ✓ Las familias son ordenadas en lista de espera de acuerdo con su orden de llegada. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Las familias son priorizadas respecto a su categoría de Sisbén. ✓ Necesita Sisbén. ✓ Las Familias son ordenadas de acuerdo con un puntaje de priorización que se calcula con base a distintas características sociodemográficas de las mismas.

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Todo el proceso de asignación se realizaba de manera 100 % a través de la plataforma TransUnion, sin la necesidad de enviar listados al Ministerio. ✓ Antes bastaba tener la cédula en la mano. ✓ Era mucho más fácil acceder a un subsidio de vivienda, fuera VIS, fuera VIP, existió un subsidio para la clase media también bajo la figura de MCY. Que era aquel que aplicaba a unidades con valores desde \$350.000.000 a \$500.000.000, donde se le daba un subsidio a la tasa reflejado en una suma mensual para ayudar a pagar la cuota que era cerca de \$532.000 pesos mensuales durante 7 años. ✓ Con relación a la vivienda de interés social, la política anterior, situaba los recursos con muchísima anticipación para que los constructores tuvieran la seguridad de que terminando los proyectos el subsidio ya estaba en el Banco, lo que hizo que miles, aproximadamente 290.000 subsidio se entregaran durante el cuatrienio del gobierno Duque. ✓ El subsidio a la tasa de interés, hizo que muchos colombianos pobres pudieran adquirir vivienda. ✓ Otra cosa que cambió el gobierno Duque fue que hubo concurrencia de subsidios. Primero había un subsidio del Gobierno nacional o el de la caja de compensación. En el plan de desarrollo, el Gobierno de Duque se colocó el subsidio del Gobierno nacional más el subsidio de la caja de compensación, entre los dos sumaban cerca de \$60.000.000 más el subsidio de la entidad territorial, departamento o municipio o ambos, situaban a la persona con cerca de \$80.000.000 para una vivienda que podía valer \$130.000.000 – \$140.000.000, la diferencia correspondía a deuda hipotecaria, también tenía un subsidio a la tasa de interés, así, quedaba pagando por una deuda de \$50.000.000 cerca de \$400.000 o \$500.000 pesos mensuales, valor inferior a lo que estaba pagando la familia por arriendo. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Las entidades deben mandar al Ministerio un listado con los potenciales beneficiarios del subsidio, para que esta institución revise el puntaje y determine qué hogares son beneficiarios. ✓ Elimina el carácter automático de la asignación del subsidio, hoy hay listas en proceso en el Ministerio. ✓ Queriendo llegar a nuevos municipios, desincentiva las capitales y sus áreas metropolitanas. ¿Los pobres de Soledad y de Soacha ya no pueden ser propietarios? ✓ Mucha gente compró casa sobre el anterior esquema, ya con la nueva política del Gobierno dejaron a esas personas sin seguridad jurídica y sin cierre financiero. ✓ Muchas familias de clase media no van a poder tener vivienda propia, y están perdiendo muchos de los recursos que entregaron como cuotas iniciales. ✓ En esa incertidumbre, tanto la hipoteca como el crédito constructor se hace sin subsidio. El mercado VIS, por tanto, colapsa. ✓ Esta política desapareció, ahora se está asociando básicamente al Sisbén. redujo mucho la población objetivo, al reducir la población objetivo, pues se reducirá el número de subsidios, aumentaron los requisitos y ya hoy los subsidios no se disponen en el Banco, sino que se los adjudican directamente. Los constructores no vieron seguridad jurídica para terminar sus proyectos, y por eso hay tantos proyectos colapsados, para no decir siniestrados a media marcha, es un gran problema. ✓ El Ministerio no ha mostrado capacidad para evacuar los enormes recursos que se le ha aprobado en el Congreso. Tanto los que quedaron en el presupuesto de la vigencia 2023, como los nuevos que se le asignaron. En

Concepto "Mi Casa Ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya" - ACTUAL
	<p>la adición presupuestal, yo me temo que no van bien en materia de ejecución presupuestal en este ministerio, aunque tienen otras tareas como el agua potable. Así que, en materia de vivienda no están pasando el año, no van bien, aunque la ministra diga que todos los días vigila la ejecución.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le pusieron una focalización distinta al beneficiario del subsidio, que difiere mucho de la política del Gobierno anterior. ✓ Las entidades territoriales son pobres en esa atracción de inversionistas que hagan las viviendas, se deberían auxiliar esos municipios con las Cajas de Compensación, porque los constructores no les es negocio, irse a construir un edificio por allá a un municipio muy lejano de 50 apartamentos o de 40, no les es rentable, así tengan beneficios tributarios, así tengan beneficios financieros, no les es rentable, entonces le tocará a la administración municipal buscar a las Cajas de Compensación que no tienen ánimo de lucro, a ver si ellas van y construyen esas viviendas, aún sin ningún tipo de utilidades, que sean con el punto de equilibrio que el costo de la vivienda sea lo único que cobre el constructor, eso solamente lo pueden hacer las Cajas de Compensación Familiar. ✓ ¿El planteamiento en la actual administración a quién beneficia?, pues se supone que beneficia a los más pobres, pero uno los beneficia es focalizándoles muy bien, y siendo muy rápido en los procedimientos y entregando los subsidios para que la persona muy rápidamente pueda llegar a la vivienda. ✓ Los constructores perdieron la confianza en el gobierno, el gobierno se tiene que ganar a los constructores. Constructora Bolívar, que es una de las más grandes, paró varios proyectos porque no les vio seguridad financiera a los adquirentes, a los compradores. ✓ Si eso no lo tiene claro el Ministerio y no les genera condiciones de seguridad jurídica, el

Concepto “Mi Casa Ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya” - ACTUAL
	<p>sector privado no va a meterse en el tema de la vivienda de interés social pues va a colapsar esta política de vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entre otras cosas, no solamente es el que construye la vivienda, el que está metido en este proceso, porque no todos los constructores de vivienda construyen vivienda de interés social, eso tiene unas empresas especializadas. Yo conozco, por ejemplo, a Constructora Bolívar, a Conaltura, algunas de ellas que se han especializado en ello, pero también hay Bancos que se han especializado en ese tema, no todos los Bancos se han prestado para vivienda de interés social, hay Bancos a los que no les gusta meterse en este tipo de programas. Yo creo que uno de los Bancos más grandes que se ha metido en este tema es Davivienda, y algunas Cooperativas financieras como Confiar en Antioquia, pero no es todo el sistema financiero. ✓ Voy a hacer un resumen: la nueva política de vivienda ha frenado el dinamismo que traía la anterior, por eso la construcción ha venido bajando en términos gigantescos, en el último informe que se tiene se había reducido la compra de inmuebles en un 57 %.

Nota. Entrevista realizada el día 22 de septiembre de 2023. Fuente: Transcripción de entrevista con edición para comprensión de conceptos.

Tabla 10

Entrevista a Jorge Enrique Agudelo Torres, director de Investigaciones de la Lonja.

Concepto “Mi Casa ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya”- ACTUAL
<i>Preguntas específicas</i>	
¿Cómo lee o cuál es su percepción de los cambios en los criterios de selección del programa Mi Casa Ya?	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ En primer lugar, creo que es bien intencionada. Veo que este gobierno quiere ayudar a las personas más necesitadas, que claramente son las personas más pobres, de los municipios más pequeño y más desfavorecidos, con menos ingresos corrientes, pues claramente hay una buena intención. 	

Concepto "Mi Casa ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya"- ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hay una segunda intención que es actualizar esas bases de datos del Sisbén, la vida de las familias va cambiando, sus condiciones y muchas veces eso no queda claramente establecido. La única manera de verlo acá en Colombia es a través de la gran encuesta integrada de hogares. Es como principalmente la intención, actualizar algunos datos, conocer la población más pobre, más vulnerable, y de pronto tratar de favorecer esos hogares. Eso es como la intención. ✓ El instrumento del Sisbén es un tema muy importante, sobre todo donde hay dinero involucrado. Hay un gran incentivo a falsear la información, como cuando se va a recibir un subsidio de las Cajas de Compensación, hay un incentivo a decir que tiene ingresos inferiores a los que realmente son, lo cual trae sanciones importantes. Infortunadamente es un tema que acá se ve, y no es solo en este tema, es en todos como el de ingreso solidario. Finalmente se deben crear controles y creer en las personas. 	
<p>¿Considera que los cambios generados a este instrumento de la política de vivienda nacional aportan a la disminución del déficit habitacional y a qué velocidad?</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ En teoría debería aportar. Claramente en el déficit cuantitativo, uno de los criterios es que haya dos hogares o más por una vivienda, y eso se ve en las personas más humildes, más necesitadas. ✓ En la realidad como está establecido, con los puntajes que se están dando hoy, con las tasas de interés que vemos hoy, honestamente creo que no va a ser así, y si ocurre no va a ser rápido. Va a tomar muchísimo más tiempo ahora con todos esos criterios. ✓ En el tema de subsidios una parte es la entrega de dinero, pero hay otra muy importante que es el tema del crédito, es el tema más importante. Cuando las tasas estaban en el 18 %, por ejemplo, para un crédito de \$100.000.000 la persona pagaba \$1.800.000 en cualquier Banco. Si estaba en el 16 % debía pagar \$1.600.000, si era el 10 % debía pagar \$1.000.000, pero para ese pago debe tener unos ingresos de \$3.000.000, y si son personas con hijos se torna complicado. ✓ Pero lo que hay más allá de eso y que es de fondo es cual es la labor del Estado. Es muy mal entendido en Colombia lo que son los bienes públicos, por lo menos desde el punto de vista de la economía, es un bien que no es rival, no es excluyente. ¿Qué quiere decir no rival?, que usted puede usar mucho un bien y no compite con los demás como la seguridad pública, la seguridad y defensa nacional, la justicia, el ejercito protege al territorio, protege a todos y no rivaliza. El segundo criterio no exclusión, no se puede excluir a alguien de, no se puede excluir a una persona del acceso a la justicia, no se puede excluir de la seguridad y defensa pública, esos bienes públicos son los que debe proveer el Estado. ✓ Hay un tipo específico que es el bien meritario, lo provee el Estado, pero hay unos criterios de exclusión, por ejemplo, el acceso a la educación, hay educación gratuita que ofrece el Estado, pero usted debe pasar un filtro que es un examen, la pensión es un bien público, pero es un bien que se llama meritario, porque usted tiene que cotizar unas semanas, la salud usted tiene que tener unas cotizaciones o pertenecer al Sisbén, y dentro de esto se ve que la vivienda no es un bien público. Desde el punto de vista de la economía no es un bien público, el Estado no tiene porque proveerlo, no tiene porque ponerse en esos temas como los estamos viendo acá. ✓ La vivienda es un tema particular, es un bien rival, si yo tengo mi casa no puede ser suya, es del uno o del otro, es excluyente. Desde el punto de vista de la economía ¿porque el gobierno está en esas? Finalmente, si el gobierno quiere entregarle vivienda a los más necesitados, lo más fácil que podría 	

Concepto "Mi Casa ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya"- ACTUAL
<p>hacer el gobierno es coger un volumen de dinero, como lo que hizo Juan Manuel Santos, comprar unas viviendas o contratarlas y regalarlas, y así va a impactar el déficit rápido gastando presupuesto, que ponerse a dar un subsidio a una persona que va a llegar al sistema financiero con un tipo de crédito que no va a poder pagar, que se va a colgar y que luego le van a quitar el inmueble.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hay que hacer énfasis que, desde el punto de vista de la economía no es labor del Estado. Si lo va a hacer, que lo haga de manera más pragmática. El presupuesto general de la nación para este año son 405 billones, 255 billones para gastos de funcionamiento y los otros 200 billones son para inversión y deuda, donde los gastos de funcionamiento deberían ser microscópicos, para deuda son 77 billones, y lo que queda es para lo que dice el gobierno inversión, que realmente es la obligación, y la labor que tiene que hacer el gobierno. ¿De los 255 billones de funcionamiento porque no recorta 1, 3 o 5 billones y los utiliza para construir vivienda y regalarla a la gente? ✓ Una vivienda de interés social mal contada vale 200 millones de pesos, 10 viviendas valen 2.000 millones de pesos, 100 viviendas valen 20.000 millones de pesos, 1.000 viviendas valen 200 mil millones de pesos, entonces con un billón de pesos se pueden hacer 5.000 viviendas, con 5 billones puede hacer 25.000, recorte y ejecute presupuesto, ya que no se ha ejecutado casi nada del presupuesto es una buena opción. 	
<p>¿Están las entidades territoriales de menor categoría preparadas para realizar proyectos de vivienda de Interés Social que impacten y ayuden a reducir pobreza y déficit habitacional?</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hay un desconocimiento del territorio y desconocimiento de los sectores. Se ve el desconocimiento más abismal de los criterios más básicos. Por ejemplo, desconocimiento en temas de la economía, temas que se superaron en la década de los 30 del siglo pasado, hoy hay personas que proponen volver a cosas que se trabajaron hace 90 años y que fracasaron. Desconocimiento del sector de la construcción, pretender que una empresa grande va a ir a hacer una, dos o cinco viviendas a San Pedro de Urabá, que otro va a ir a hacer viviendas a Sonsón, a un constructor no le sale eso. No conocen el territorio, ni al sector tampoco. De pronto eso le servirá a un constructor independiente. ✓ Por lo que se ve, y por los criterios de selección, lo que se quiere es que se construya mucha vivienda en las zonas rurales. Por ejemplo, les dan más puntaje a las zonas rurales que a las urbanas donde le da cero puntajes, en esas zonas la vivienda va acompañada de una unidad productiva. Si se pudieran dar bloques de apartamentos en una zona rural, ¿para qué?, eso no es fácil. Si quiere ayudar a la gente y seguramente es la buena fe del gobierno, que saque más bien 5, 10,15 o 20 billones o lo que sea, que construya y no enrede más las cosas. 	
<p>¿Como ha impactado el cambio de criterios en el acceso a Mi Casa Ya al sector inmobiliario y constructor del país?</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lo que hemos visto, y lo que hablamos en la feria, y que es lo principal, que uno ve es la caída en la demanda. Y sobre todo que uno ya empieza a ver es que la oferta y las ventas comienzan a contraerse. En el 2020, por ejemplo, que es un ejercicio raro, el 70 % de las ventas de vivienda nueva fueron VIS, en el 2021 exactamente el 70 % de las ventas de vivienda nueva fueron VIS, en el 2022, que es muy raro exactamente el 70 % de las ventas nuevas fueron VIS, y ahora en agosto del 2023 ya se está contrayendo muy rápido ya está en el 53 %, ha perdido 12, 13 puntos porcentuales. 	

Concepto "Mi Casa ya" - ANTES	Concepto "Mi Casa Ya"- ACTUAL
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lo que estamos viendo es que, si esto sigue, así como va, pues qué constructor va a estar dispuesto a ir a un municipio de las categorías 5 o 6 a hacer un proyecto de vivienda ¿para qué?, y en los municipios que tienen más actividad económica, que son los municipios más grandes, que son los municipios de categoría 1 y 2, los especiales, que es donde se necesitan, donde más viene la gente, es donde precisamente el postulante tiene de puntaje cero, pues entonces todo esta como al revés. ✓ En el Valle de Aburra ha habido una caída cercana al 59 % de venta de vivienda nueva, de eso el 70% es VIS y el 42 % es NO VIS, realmente en la VIS se está contrayendo muy rápido. Y si se habla con las comerciales, se puede ver que las VIS que se están vendiendo es para inversionistas, posiblemente es lo que muestra que no haya una caída del 100 %. Hay aún inversionistas metiendo mucho dinero, ese un problema. ✓ Hay escasez de vivienda nueva, factor que está impulsando el crecimiento de los cánones de arrendamiento. ✓ Cada año antes del 2020, se terminaban más o menos 19.000 viviendas nuevas, el 2020 se terminaron más o menos 12.000 viviendas nuevas, en el 2021 se terminaron 13.000, es como si estuviéramos por debajo en 15.000 viviendas nuevas que se debieron haber entregado y no se entregaron. Por lo anterior eso afecta el crecimiento de cánones de arrendamiento, dado por la escasez de oferta, otro factor es la cantidad de dinero que hay en circulación. 	
<p>¿De acuerdo a esos cambios de criterios, que va a pasar con los proyectos VIS de los municipios categoría 1, 2 y especial, que son los que tienen puntaje cero?</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Si es categoría 1, 2, especial es cero, si es una ubicación en zona urbana es cero, como están las cosas hoy, posiblemente tienden a desaparecer esos proyectos de Vivienda de Interés Social, por esa normativa que saco este gobierno, si se mantienen a flote será por tema de inversionistas. 	
<p>En los Planes de desarrollo de las nuevas administraciones que van a ingresar próximamente, como se verán afectados. Por ejemplo, en Medellín o en las grandes ciudades, les llega gente que es desplazada de otros municipios, y que son los que "acceden" cuando salen los proyectos de los municipios, ¿que podría pasar? Es gente que llega sin recursos o que quizás tiene capacidad de pago hasta 4 o 2 smmlv. ¿Cuál sería la propuesta ideal para el gobierno?</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Es muy claro que esas personas se van a ver muy afectadas. Con la desaparición de estos proyectos los que van a sufrir son los más pobres. Por las decisiones de este gobierno que desconoce mucho de este sector, desconoce los territorios, es un desconocimiento absoluto de muchas cosas. Finalmente, si el gobierno quisiera desarrollar, incentivar la vivienda nueva para las personas menos favorecidas, lo mejor que puede hacer o más pragmático es lo que hizo el gobierno de Santos. ✓ Hay gente que no puede comprar vivienda y el gobierno, sin que sea su función, desde el punto de vista de la economía, no es función del gobierno. Coja del presupuesto 1, 2, 3, 5, 10, los billones que sean, hagan las viviendas y regáelas, para que se pone a inventar subsidios, que cuando se llega a pedir un crédito hipotecario no le dan los ingresos, para que se pone en esas. 	
<p>¿Están las entidades territoriales de menor categoría 4, 5 y 6 preparadas para realizar vivienda de interés social que impacten o ayuden a disminuir pobreza y déficit habitacional?</p>	

Concepto “Mi Casa ya” - ANTES	Concepto “Mi Casa Ya”- ACTUAL
<p>✓ No, realmente es muy difícil, y más que la categorización de los municipios es por ingresos corrientes y por habitantes. Pues si un municipio está en esa categoría es porque sus ingresos corrientes con todo este ras con ras, de ahí viene el déficit de los municipios. Ahora un municipio con déficit, ¿cuánto vale un desarrollo VIS?, empezando que para que no de perdida debe tener ciertas densidades, entonces, hace un proyecto pequeño VIS que pueda valer 10 o 15 mil millones de pesos, municipios ya quebrados, seguramente cada año endeudándose, ¿de dónde van a sacar 10, 15, 20 mil millones?, eso es imposible. La verdad hay mucho desconocimiento del sector de la construcción, del territorio, de muchas cosas, de las dinámicas de la población.</p>	
<p>Al comparar el subsidio Mi Casa Ya antes (2015-2022) vs. hoy (2023) ¿qué aspectos positivos y negativos tiene el instrumento en ambos momentos?</p>	
<p>✓ El de antes era más masivo, todo el que necesitaba, donde haya oferta adelante. Si cumplía los requisitos podía continuar. Mal que bien las personas lograban acceder a su vivienda.</p> <p>✓ Los esquemas eran muy generales, y para el que tuviera capacidad, y estuviera interesado y si podía acceder, accedía.</p> <p>✓ En las zonas urbanas, en los municipios grandes que es donde se necesitan, y donde hay un déficit grande. Porque en los municipios pequeños seguramente habrá déficit, pero no en los niveles que se ven en las ciudades grandes como Medellín, Sabaneta.</p> <p>✓ La gente más humilde de las periferias no podía acceder a la vivienda.</p>	<p>✓ Ahora tiene la intención de ser mucho más focalizado en la gente, más humilde, en la gente más necesitada.</p> <p>✓ Ahora lo que se ve es unos subsidios muy bien encaminados, muy buenas intenciones, pero seguramente que, si siguen así, en dos, tres años veremos cómo se marchita completamente la Vivienda de Interés Social, como los cánones de arrendamiento suben a unos niveles elevados.</p> <p>✓ No nos imaginamos vivienda VIS y VIP en las zonas rurales, y cómo sería rentable para un constructor, ya que es bastante costoso.</p> <p>✓ Hoy se necesita una demanda cierta y grande por inmuebles, hay una caída del 60% en la vivienda nueva. Se necesita de una vivienda nueva hoy, y no dentro de 3 o 4 años cuando quizás ya este gobierno no este.</p>

Nota. Entrevista realizada el día 02 de octubre de 2023. Fuente: Transcripción de entrevista con edición para comprensión de conceptos.

8. Fortalezas y debilidades de los cambios de criterios de selección del Subsidio “Mi Casa Ya” y análisis cualitativo

Al hacer una revisión de los conceptos emitidos por los diferentes actores que se ven afectados por los cambios generados para el acceso al subsidio MCY, durante la actual administración de Gustavo Petro, se genera una tabla resumen de fortalezas y debilidades del

instrumento comparando el antes y el hoy, que sirve de insumo para la toma de decisiones con miras a generar propuestas que mejoren el instrumento que siempre ha servido para que las familias colombianas accedan a una vivienda, y directamente se refleje en la disminución del déficit habitacional con énfasis en el indicador cuantitativo.

Tabla 11

Fortalezas y debilidades del subsidio MCY desde 2015 a hoy 2023

	Fortalezas	Debilidades
SUBSIDIO “MI CASA YA” 2015-2023 ANTES	<p>Toda la población colombiana con ingresos desde 2 smmlv hasta 4 smmlv tenían la posibilidad de acceder al subsidio MCY.</p> <p>Todos los proyectos en rangos VIS y VIP ubicados en las áreas urbanas, eran aptos para para compra, y postulación al subsidio MCY.</p> <p>Era un cierre financiero seguro para el beneficiario, y para el promotor vendedor del inmueble VIS.</p> <p>Los procesos hacían que las familias pudieran acceder de una forma rápida y segura, otorgando honor al significado en el imaginario colectivo que encierra “MI CASA YA”.</p>	<p>No se exigía ni verificaba nivel de construcción del proyecto inmobiliario con el cual se postulaba al subsidio MCY</p> <p>Se comprometieron vigencias futuras del presupuesto nacional para cumplir con las marcaciones y adjudicaciones al subsidio.</p>
SUBSIDIO “MI CASA YA” 2023 (desde marzo 2023 a la fecha) ACTUAL	<p>Se exige porcentaje de avance de obra en los proyectos con los cuales se postulan los beneficiarios para el acceso al subsidio MCY.</p> <p>Escrituración y desembolso de recursos en 3 a 4 meses.</p>	<p>Se obliga a la utilización del Sisbén IV para la focalización de los beneficiarios al subsidio MCY.</p> <p>Con los criterios adicionales de clasificación de la población, se genera exclusión a gran parte de la población que requiere vivienda y tiene recursos para el cierre financiero en la compra de un inmueble VIS.</p> <p>El proceso para acceder al subsidio demanda competencias técnicas</p>

	Fortalezas	Debilidades
		<p>de las entidades territoriales que están tardando en realizar.</p> <p>El proceso es largo y dispendioso, no garantiza que la vivienda esté llegando a la población pobre del país.</p> <p>Por los cambios generados los inmobiliarios no están aceptando como fuente de cierre financiero el subsidio MCY.</p> <p>Las ciudades donde llegan la población desplazada de las áreas rurales se quedan con pocas posibilidades para promover el acceso a la vivienda VIS.</p>

Nota. Construcción propia derivada de la información obtenida del análisis comparativo con las diferentes fuentes de información.

8.1. Análisis cualitativo con nubes de palabras

Las nubes de palabras, también conocidas como nubes semánticas o Word clouds, son conjuntos de palabras estructuradas en forma de un diseño visual, las cuales se extraen a partir de un texto y se organizan para representar jerárquicamente los términos que se presentan con mayor frecuencia (Peña Pascual, 2012).

A continuación, se presenta un análisis cualitativo a partir de las representaciones visuales de las palabras que conforman los diálogos. En primer lugar, tenemos palabras que son comunes a todos los gráficos, figura 8: A, B, C y D. Las palabras "subsidio" y "subsidijs" son prominentes, lo que claramente indica que el instrumento es el tema central en torno al cual giran las discusiones, tanto en las entrevistas, los foros, la feria y el debate de control político, lo que sugiere un enfoque significativo en relación con MCY, y sus criterios de selección modificados.

En la misma línea que las dos palabras anteriores, "casa" y "vivienda" indican una fuerte asociación con el concepto de hogar, esto implica que las discusiones se enfocan en el subsidio para VIS proporcionado por el programa, y sus criterios de selección relacionados con el tipo de vivienda.

Las palabras “gente” y “personas” seguramente sugieren un enfoque en los beneficiarios del programa, esto es relevante para entender cómo las modificaciones en los criterios afectan o se relacionan con las personas o grupos específicos que buscan este subsidio.

La presencia de la palabra “gobierno” en la figura 8: A, B y C, señala una relación directa con la administración pública. Esto se evidencia en las opiniones expresadas en las entrevistas, donde se cuestiona el rol del gobierno en la implementación, regulación o cambios del programa MCY. La palabra “proyecto” (figura 8: A), puede indicar discusiones sobre proyectos familiares o de vida específicos, relacionados con el programa MCY, esto apunta a desarrollos inmobiliarios, construcciones o iniciativas dentro del programa.

El posicionamiento de la palabra “todos” de la figura 8: B y C, significa un enfoque en la inclusión o la universalidad de ciertos aspectos. Puede estar relacionada con la accesibilidad a los programas de vivienda o subsidios para un amplio grupo de personas o las restricciones que implican la implementación de los nuevos criterios, mientras que la palabra “sector”, sugiere poner atención en un área específica, que, para el caso del subsidio, es el sector de la construcción e inmobiliario.

La palabra “hoy”, figura 8: B y C, nos ubica en el presente, sugiriendo en el discurso de los foros y el debate de control político, discusiones o explicaciones sobre los cambios recientes en la política de vivienda del actual gobierno, centrándose en las modificaciones del programa “*Mi Casa Ya*”. La repetición de la palabra “construcción” nos trae a colación que se discuten aspectos técnicos, avances o desafíos en la construcción de viviendas, del tipo VIS o VIP y su ubicación.

La presencia de las palabras “ministra” y “presidente”, figura 8: A y B, nos muestran que la discusión pudo incluir o incluyó la participación de estos, lo que sugiere posiciones personales sobre las políticas o decisiones tomadas por estas figuras en relación con el programa “*Mi Casa Ya*”. Palabra “más”, Figura 8: C, esta palabra nos sugiere una gran discusión en el debate de control político acerca de la necesidad de mayores recursos, beneficios y replanteamientos en el programa. También puede sugerir una marcada demanda de mejoras o una ampliación de los subsidios o sus beneficiarios. La palabra “interés”, Figura 8: D, implica varios enfoques, el primero relacionado con los intereses económicos, sociales o políticos ligados al subsidio “*Mi Casa Ya*” de los diferentes actores. También se refiere al interés de la sociedad, particularmente de los hogares en el programa, y finalmente, un enfoque en las tasas de interés, vinculado al acceso al crédito o a los subsidios, y cómo estos influyen en las decisiones para la adquisición de vivienda.

9. Conclusiones y Recomendaciones

Como resultado del análisis comparado del cambio de criterios de selección para acceder al subsidio “*Mi Casa Ya*”, desde el gobierno de Juan Manuel Santos año 2015, hasta el mes de abril de 2023 en el Gobierno de Gustavo Petro, se ha encontrado diferentes hallazgos, efectos, o impactos, algunos positivos otros negativos, se han escuchado voces y leído posturas a favor y en contra de ambos criterios de selección en el antes y el hoy de los subsidios en el programa MCY.

A partir de lo anterior, nos permitimos ofrecer unas conclusiones y recomendaciones, con el fin de profundizar las miradas y los datos de análisis sobre este instrumento de la política pública a la espera de que sirvan a cualquier lector que tenga interés en el tema tratado, a formar un concepto y generar una postura desde una percepción objetiva a un instrumento que ha servido, y esperamos continúe aportando a que los colombianos accedan a ser propietarios, bajo condiciones de dignidad y equidad. Adicionalmente, que ayude a fortalecer el concepto con el que generamos la introducción a este trabajo, expuesto por el Premio Nobel de Economía Joseph Stiglitz, donde el instrumento estudiado aporte a la dinamización de la economía, y sea un instrumento de desarrollo efectivo.

- ✓ El instrumento del subsidio MCY es fundamental para que los hogares que no tienen vivienda accedan a ser propietarios, aportando a la disminución del déficit cuantitativo del país que se encuentra con 1.268.000 hogares colombianos al año 2022, sin poder acceder equitativa y efectivamente a una vivienda digna.
- ✓ En el análisis comparado se puede inferir una contradicción. Los subsidios como MCY tienen el propósito de generar una Colombia más equitativa, incluyente, que reduzca las expresiones de pobreza, que disminuya el IPM, el déficit habitacional, sin embargo, al revisar el cambio de criterios de selección de beneficiarios del subsidio MCY, se observa que está lejos de lograr esos propósitos, por los procesos incluidos y por la inserción de factores de focalización, que hace que se excluya una población importante que se encuentra en pobreza, ubicada en zonas urbanas del país, y que a pesar de su condición tienen ingresos (ahorros, subsidio de Cajas de Compensación, subsidio de entes territoriales, etc.) que les ayudan a generar un cierre financiero para acceder a una vivienda, y no tienen la posibilidad por los criterios de focalización incluidos recientemente al instrumento.

- ✓ El cambio de criterios de selección ha impactado de forma regresiva dos de los renglones de la economía más dinámicos del país, como son el sector de la construcción e inmobiliario. Se han suspendido y cancelado proyectos inmobiliarios VIS en todo el país, se ha generado un número importante de desistimientos en los proyectos, truncándose así el sueño de tener una vivienda, hecho que ralentiza la disminución del déficit cuantitativo de vivienda, y que impacta la dinámica económica con la eliminación o disminución de empleos, y el impacto que se generan en el poder adquisitivo de las familias colombianas que dependen de este sector de la economía.
- ✓ El Gobierno de Gustavo Petro – 2022 a 2026 –, con una impronta popular y social, y que de acuerdo a los testimonios y evidencias presentadas, es más riguroso en los criterios de focalización social, torna más difícil la forma para acceder al subsidio MCY, lo que implica un proceso más lento para llegar a cumplir incluso la meta propuesta en su plan de desarrollo de bajar el déficit habitacional en aproximadamente 4 puntos porcentuales, pasando del 31% (base 2021) al 26% finalizando su periodo de gobierno.
- ✓ Se logra evidenciar desde las voces del gobierno en cabeza de la ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, Catalina Velasco que el instrumento del subsidio MCY, ha sido rediseñado para dar cumplimiento a parte de los Acuerdos de Paz firmados en el 2016. Hechos como el cambiar la esencia de un subsidio netamente urbano a un subsidio con un componente rural importante, disminuir la participación de los proyectos VIS en los municipios de categoría especial, 1 y 2, y dar protagonismo a municipios categorías 4,5 y 6, donde se tiene pocas capacidades. Incluir la variable de víctima que se relaciona con el conflicto armado, y en la misma línea priorizar si se pertenece a un grupo con enfoque diferencial. Algunos de los criterios de selección se alinean con los puntos 1 y 2 de los Acuerdos de Paz, que busca una reforma rural integral para abordar desigualdades históricas y mejorar la calidad de vida en el campo; y darles prioridad a las víctimas del conflicto.
- ✓ Evidentemente, independiente del sector que se represente, es común denominador en todas las voces, que el subsidio MCY, se debe mantener, fortalecer y reevaluar nuevamente, incluso se propone volver a criterios anteriores a la modificación, continuar con la prevalencia de un instrumento de tipo urbano con factores de focalización asociados al ingreso familiar.

- ✓ Se recomienda evaluar el Subsidio Familiar de Vivienda Rural, instrumento que hace parte de la batería que conforma la Política de Vivienda Nacional, y que podría orientarse de forma adecuada a dar cumplimiento a los programas rurales con énfasis en la implementación de los Acuerdos de Paz.
- ✓ La Política Nacional de Vivienda permite el diseño e implementación de instrumentos, para enfrentar los desafíos que tiene el sector en la disminución del déficit habitacional en Colombia, muestra de ello es el instrumento del subsidio “Cambia Mi Casa” que el actual gobierno de Gustavo Petro diseño, y está en proceso de implementación para disminuir el déficit cualitativo del país, instrumento acertado de acuerdo a los objetivos planteados.
- ✓ Al momento de entrega de este trabajo, el tema desarrollado está en procesos dentro de la agenda del gobierno y de los diferentes gremios que han sido afectados por los cambios planteados por el actual gobierno de Gustavo Petro, se espera que el MVCT escuche las diferentes voces, y logre redireccionar nuevamente el subsidio MCY con ajustes que impacten de forma positiva, y creciente los beneficios a los hogares colombianos y a los sectores de la construcción e inmobiliario que aporta a la estabilidad económica y a la generación de empleo en el país.

Referencias

- ASOBANCARIA. (2020). Pasado, Presente y Futuro de la Financiación de Vivienda en Colombia. <https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/Libro-2020-VF-Paginas-1.pdf>
- Agenda Antioquia. (2023, mayo 18). Foro de alianzas para el hábitat; Capitulo Antioquia, Corazón Verde de América [Video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=5XpdX2yDQV&t=1516s>
- CAMACOL. (2014-2023). Economía y coyuntura sectorial. *Tendencias de la construcción*. <https://camacol.co/nuestro-sector/tendencias-de-la-construccion>
- Carlos, E. (2017). El subsidio de vivienda de interés social rural como instrumento público para el mejoramiento de la vivienda rural en Antioquia con el concurso de una caja de compensación familiar [Trabajo de Grado presentado para optar al título de Magíster en Gobierno y Políticas Públicas, Universidad Eafit]. Repositorio Eafit.
- Canal del Congreso. (2023, septiembre 18). Foro Congreso Colombia: Diálogo Vivienda Social [Video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=bz3DbESLEOQ>
- Canal del Congreso. (2023, septiembre 19). Sesión Plenaria del Senado [Video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=8i99b7dSnCU&t=6450s>
- Circular 0001 de 2023 [Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio]. Procedimiento para la postulación, asignación, aplicación y cobro de los subsidios familiares de vivienda en el marco del programa “Mi Casa Ya”. 10 de abril de 2023.
- DANE. (2015-2023). Encuesta Nacional de Calidad de Vida - EVC. *Boletín técnico*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/calidad-de-vida-ecv>
- DANE. (2015-2022). Pobreza multidimensional en Colombia. *Boletín técnico*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/pobreza-multidimensional>
- Departamento Nacional de Planeación [DNP]. (2015). Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, Todos por un nuevo país. Presidencia de la República, Bogotá.
- Departamento Nacional de Planeación [DNP]. (2019). Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, Pacto por Colombia, Pacto por la equidad. Presidencia de la República, Bogotá.
- Departamento Nacional de Planeación [DNP]. (2023). Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, Colombia, potencia mundial de la vida. Presidencia de la República, Bogotá
- 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. 04 de abril de 2023.
- Decreto 1077 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. 26 de mayo de 2015.
- Freneda, O, et al. (2015). Reducción de la pobreza en Colombia: el impacto de las políticas públicas. (pp. 5-63). ResearchGate. Resolución 0229 de 2023 [FONVIVIENDA]. Por la cual se amplía la vigencia de unos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Prioritario y Social para áreas urbanas y rurales. 29 de marzo de 2023.
- Fique Pinto, L. F., (2008). La política pública de vivienda en Colombia. Conflicto de objetivos. Revista Bitácora Urbano Territorial, 13(2), 73-89.
- Fontecha, M. (2015). Análisis cognitivo de la política pública de vivienda a partir de los instrumentos de planificación y de gobierno identificando continuidades y rupturas en el periodo 2002 - 2014. [Trabajo de Grado presentado para optar al título de Magíster en Política Social, Universidad Javeriana]. Repositorio Universidad Javeriana.
- Ley 2 de 1991. Por la cual se modifica la Ley 9a De 1989. 15 de enero de 1991.
- 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. 15 de enero de 1991.
- Ley 61 de 1978. Ley Orgánica del Desarrollo Urbano. 15 de diciembre de 1978.
- Ley 128 de 1994. Por la cual se expide la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas. 23 de febrero de 1994.
- Ley 2079 de 2021. Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat. 14 de enero de 2021.
- Londoño, C. (2016). Asociaciones público privadas, alternativa de solución al déficit de vivienda para entes territoriales: caso Sabaneta - Antioquia 2008 - 2015. [Trabajo de Grado presentado para optar al título de Magíster en Gobierno y Políticas Públicas, Universidad Eafit]. Repositorio Eafit.
- Resolución 0155 de 2015 [Ministerio Vivienda Ciudad y Territorio – MVCT]. Por la cual se definen los departamentos y/o municipios en los que se implementará el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – "*Mi Casa Ya*". 13 de marzo de 2015.
- Resolución 0229 de 2023 [Ministerio Vivienda Ciudad y Territorio – MVCT]. Por la cual amplía la vigencia de unos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Prioritario y Social para áreas urbanas y rurales. 29 de marzo de 2023.
- Resolución 0428 de 2015 [FONVIVIENDA]. Por la cual se establece fecha de cierre para un (1)

proyecto de la convocatoria para postulación de hogares al Subsidio Familiar de Vivienda en Especie, ubicado en el departamento de Antioquia, en el marco del Programa de Vivienda Gratuita. 20 de marzo de 2015.

Resolución 0536 de 2020 [Ministerio Vivienda Ciudad y Territorio – MVCT]. Política pública de vivienda de interés social rural. Documento técnico. 19 de octubre de 2020.

Rodríguez, S. y Chaverra, F (2023, 14 de abril). Conoce los cambios generales de “MI CASA YA” [Charla]. Confiar, Medellín, Colombia.

Velázquez, D. y Ortiz, J. (2017). Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia. la vivienda digna en el municipio Santiago de Cali, 2010-2014. [Trabajo de Grado presentado para optar al título de Magister Políticas Públicas, Universidad del Valle]. Repositorio Universidad del Valle.