

INFORME TÉCNICO DE CONSULTORÍA

ANÁLISIS ESTRATÉGICO Y PROPUESTAS DE MEJORA PARA LA RESPUESTA PÚBLICA DEL ALCALDE DE BOGOTÁ FRENTE A ATAQUES A LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Consultor	Juan Manuel Caicedo
Entidad beneficiaria	Secretaría Distrital del Hábitat
Dependencia remitente de insumos	Despacho de la Secretaría Distrital del Hábitat
Fecha del informe	Bogotá D.C., abril de 2026
Carácter del documento	Entregable de consultoría

1. IDENTIFICACIÓN DEL ENTREGABLE

Propósito del documento. Este entregable busca sustentar, con enfoque de comunicación estratégica, comunicación pública y manejo de crisis, las observaciones, ajustes recomendados y lineamientos de mejora para fortalecer la defensa institucional de la política de vivienda de Bogotá desde una perspectiva integral y verificable.

Insumos de trabajo. Para este análisis tomé como base:

- El documento adjunto con bullets y argumentos remitidos para revisión.
- La observación de la Secretaría Distrital del Hábitat según la cual la reflexión no debía centrarse únicamente en mejoramiento, sino en una política integral de vivienda.
- La revisión de fuentes oficiales recientes de la Secretaría Distrital del Hábitat.

2. METODOLOGÍA DE REVISIÓN Y CRITERIO DE TRAZABILIDAD

- Identificación de la tesis central y el enfoque narrativo del documento base.
- Evaluación de la consistencia política, técnica y comunicacional del texto
- Contrastación de las afirmaciones más sensibles con fuentes oficiales disponibles de la Secretaría Distrital del Hábitat
- Organización de recomendaciones de mejora orientadas a vocería pública, blindaje reputacional e integridad documental.

- Se privilegiaron fuentes oficiales de la Secretaría Distrital del Hábitat y documentos institucionales publicados por la entidad.
- Las cifras o afirmaciones no encontradas de forma suficientemente verificable en las fuentes revisadas fueron tratadas como información no confirmada y, en consecuencia, se recomienda no usarlas como argumento principal de vocería.
- Este informe diferencia con claridad entre hechos verificables, interpretaciones estratégicas y recomendaciones de uso comunicacional.

3. HALLAZGO PRINCIPAL DE CONSULTORÍA

La principal observación es que la respuesta pública no debe quedar enmarcada como una defensa del mejoramiento de vivienda, sino como una defensa de la política integral de vivienda de Bogotá.

Si bien el documento revisado tiene información valiosa, también se encuentra una desviación de foco de información, ya que el texto empieza insinuando una visión amplia, luego se concentra de nuevo en mejoramiento y desaprovecha la oportunidad política de mostrar que Bogotá cuenta con una arquitectura de soluciones más completa.

Conclusión de fondo: La defensa del Distrito debe plantearse en términos de una política de vivienda que permite adquirir, arrendar, ahorrar y mejorar, respondiendo a realidades distintas de los hogares bogotanos, y solo al final ubicar el mejoramiento como una pieza clave dentro de esa arquitectura integral.

4. HECHOS INSTITUCIONALES VERIFICADOS QUE SÍ SOSTIENEN LA RESPUESTA PÚBLICA

Con base en la revisión de fuentes oficiales recientes, identifiqué los siguientes elementos verificables que sí permiten estructurar una respuesta sólida del Alcalde y de la Secretaría:

- El plan Mi Casa en Bogotá es presentado oficialmente por la Secretaría Distrital del Hábitat como un conjunto de programas para facilitar el acceso a soluciones de vivienda, y su arquitectura incluye rutas de adquisición, arrendamiento y mejoramiento, además de instrumentos complementarios de cierre financiero y ahorro.
- La Secretaría reportó que Bogotá alcanzó 49.883 viviendas iniciadas en 2025 y 22.692 nuevas unidades aprobadas, vinculando este comportamiento con la reactivación del sector y con efectos económicos y sociales de la política de vivienda.

- La entidad informó la habilitación de 4.000 nuevos cupos del programa Reduce tu Cuota en 2026.
- El programa Reduce tu Cuota ofrece para 2026 un subsidio de hasta \$21.010.860 distribuido en 48 cuotas mensuales, orientado a aliviar el pago del crédito hipotecario de los hogares beneficiarios.
- El programa Arrendamiento Temporal Solidario existe como línea oficial del plan y está orientado a hogares con ingresos de hasta 1 salario mínimo, lo que refuerza el carácter integral del enfoque distrital.
- En el informe de gestión y resultados 2025 de la Secretaría se reportan más de 20.780 subsidios de soluciones habitacionales asignados durante la vigencia, incluyendo adquisición de vivienda nueva, mejoramiento y arrendamiento solidario.
- La Secretaría ha comunicado la política de vivienda como una herramienta de transformación económica y social, no únicamente como una respuesta física sobre la vivienda existente.

5. OBSERVACIONES TÉCNICAS Y ESTRATÉGICAS FRENTE AL DOCUMENTO REVISADO

- El documento analizado tiene un problema de encuadre. Empieza con una idea correcta sobre integralidad, pero luego vuelve a girar alrededor del mejoramiento de vivienda. Esto lo hace narrativamente más débil y políticamente menos útil frente al tipo de ataque que se busca responder.
- El tono del texto aún es más programático que político. Para una coyuntura de confrontación pública con el Presidente, la respuesta debe elevarse desde la defensa de un componente hacia la defensa de un modelo de política pública.
- La jerarquía argumental no está optimizada. La mejor secuencia de vocería debería ser: política integral, evidencia institucional, resultados, dimensión social y, finalmente, mejoramiento como parte del conjunto.
- La pieza todavía no traduce del todo la disputa pública en una respuesta pedagógica de alto nivel. La tesis no debe ser también hacemos mejoramiento, sino Bogotá entendió que el problema de vivienda no se resuelve con una sola puerta de entrada.
- El cierre del texto debe recoger la observación de la Secretaría: primero la política integral y, al final, el mejoramiento como componente necesario para dignificar

condiciones de habitabilidad cuando el problema no es de acceso sino de calidad de la vivienda existente.

6. PROPUESTA DE MEJORA DEL ENFOQUE NARRATIVO

Propongo reescribir la respuesta pública bajo un marco de política integral de vivienda. Esto permite salir del terreno estrecho del mejoramiento y entrar a un terreno más robusto, en el que Bogotá aparece como una ciudad que ofrece soluciones diferenciadas según la necesidad real de cada hogar.

- **Tesis sugerida:** Bogotá no enfrenta el déficit habitacional con una sola herramienta; lo enfrenta con una política integral que permite comprar, arrendar, ahorrar y mejorar.
- **Enfoque sugerido de contraste:** La discusión pública no debe presentarse como una oposición entre mejoramiento y vivienda nueva, sino como una diferencia entre una mirada fragmentada y una política pública integral.
- **Prueba institucional sugerida:** Mi Casa en Bogotá debe presentarse como la expresión concreta de esa integralidad.
- **Prueba de resultados sugerida:** Usar cifras oficiales verificadas de iniciación de vivienda, aprobaciones, subsidios asignados y cupos habilitados.
- **Cierre sugerido:** Dentro de esa política integral, el mejoramiento cumple un papel clave porque dignifica a los hogares que ya tienen un lugar donde vivir, pero que no cuentan con condiciones adecuadas de habitabilidad.

7. PROPUESTA DE ESTRUCTURA PARA LA RESPUESTA INSTITUCIONAL

Recomiendo que el documento y la vocería se organicen con la siguiente secuencia:

- a. Abrir con una tesis de política pública: en Bogotá la vivienda se entiende de manera integral.
- b. Explicar que no todos los hogares tienen la misma necesidad: unos requieren adquirir vivienda, otros arrendar mientras consolidan su ahorro, y otros mejorar la vivienda que ya habitan.
- c. Presentar a Mi Casa en Bogotá como la arquitectura oficial que articula esas rutas.
- d. Respaldar la tesis con cifras verificadas y recientes de la Secretaría.

- e. Cerrar señalando que el mejoramiento sí es importante, pero como parte de una política más amplia que busca responder de forma pertinente a los bogotanos.

8. RECOMENDACIONES DE USO PARA VOCERÍA Y CRISIS

- No responder en tono emocional ni personalista. El Alcalde debe ubicarse en un plano institucional, técnico y sereno.
- No aceptar el marco de discusión impuesto por el ataque. La vocería debe mover la conversación desde un componente aislado hacia la política integral.
- No sobrecargar la respuesta con demasiadas cifras. Se recomienda llevar pocas cifras, pero contundentes y plenamente verificables.
- Siempre que se use un dato numérico, debe existir trazabilidad interna del soporte documental.
- Evitar afirmaciones absolutas o comparaciones que no estén debidamente documentadas.
- Priorizar la idea de que Bogotá está respondiendo a necesidades reales de los hogares con varias rutas de solución y no con una sola fórmula.

9. CONCLUSIÓN DE CONSULTORÍA

Con base en la revisión realizada, concluyo que el documento analizado sí contiene elementos valiosos, pero requiere un ajuste sustancial para que su utilidad política y comunicacional sea realmente alta.

La mejora principal consiste en trasladar el centro del relato desde el mejoramiento de vivienda hacia la política integral de vivienda del Distrito. Esta modificación no solo responde a la observación formulada por la Secretaría Distrital del Hábitat, sino que además fortalece la posición pública del Alcalde, mejora la consistencia institucional del mensaje y reduce riesgos reputacionales en un contexto de controversia.

Mi recomendación es que toda respuesta futura sobre este tema conserve la siguiente lógica: primero, Bogotá defiende una política integral de vivienda; segundo, esa política ya tiene resultados verificables; tercero, dentro de esa política, el mejoramiento tiene un papel importante, pero no exclusivo ni suficiente por sí solo.

10. MATRIZ BÁSICA DE TRAZABILIDAD DE FUENTES REVISADAS

Fuente oficial	Tipo	Uso en el informe	Estado de verificación
Programas del plan de vivienda Mi Casa en Bogotá – Secretaría Distrital del Hábitat	Página oficial	Sustentar la tesis de política integral y la existencia de varias rutas de acceso a soluciones habitacionales.	Verificado
Secretaría Distrital del Hábitat habilita 4.000 cupos del subsidio Reduce tu Cuota – 3 feb. 2026	Boletín oficial	Sustentar la activación 2026 del programa Reduce tu Cuota.	Verificado
Reduce tu Cuota Programa Secretaría del Hábitat	Página oficial	Sustentar monto del subsidio 2026 y duración de 48 cuotas.	Verificado
Arrendamiento Temporal Solidario Secretaría del Hábitat	Página oficial	Sustentar la existencia de una ruta oficial de arrendamiento para hogares vulnerables.	Verificado
Bogotá alcanza cifra histórica en iniciación de vivienda / portal SDHT	Boletín oficial / Portal oficial	Sustentar iniciaciones de vivienda y enfoque económico-social de la política.	Verificado
CBN 1090 – Informe de Gestión y Resultados 2025 de la SDHT	Informe oficial	Sustentar subsidios de soluciones habitacionales asignados durante 2025.	Verificado
Afirmaciones puntuales sobre 60 % de la oferta, 101.000 empleos, 3.000 víctimas, 7.334 jóvenes y tiempos de 10 días	Documento base revisado	Señalar la necesidad de soporte adicional antes de uso en vocería.	No confirmado en esta revisión