

ENTREGABLE DE CONSULTORÍA

ANÁLISIS DE COYUNTURA, RESPUESTA ESTRATÉGICA Y LÍNEAS DE VOCERÍA FRENTE A CUESTIONAMIENTOS PÚBLICOS SOBRE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE BOGOTÁ

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

Objeto del entregable. Consolidar, en un solo documento técnico, el análisis del hilo publicado por la concejal Heidy Sánchez, la identificación de afirmaciones verificables y no verificables, los principales riesgos reputacionales para la Secretaría Distrital del Hábitat y una propuesta de respuesta institucional en lenguaje claro, con enfoque de defensa técnica, jurídica y política de la gestión.

1. ALCANCE Y CRITERIO METODOLÓGICO

Este documento se elaboró a partir del texto del hilo compartido en este proceso de consultoría y del contraste de sus afirmaciones con fuentes oficiales del Gobierno distrital, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fonvivienda, la Corte Constitucional y el Observatorio del Hábitat de Bogotá.

El análisis distingue entre tres niveles:

- Afirmaciones plenamente verificables con fuente oficial
- Interpretaciones políticas plausibles pero debatibles
- Cifras o acusaciones que no pueden confirmarse de manera independiente con la información pública revisada.

No se presentan como hechos aquellas afirmaciones del hilo que, al momento de la revisión, no cuentan con soporte primario verificable en la fuente original compartida. En esos casos se deja expresa constancia de que no fue posible confirmarlas.

2. RESUMEN EJECUTIVO

- La crítica de la concejal busca instalar la idea de que la política de vivienda de Bogotá no prioriza a los hogares más pobres, favorece a constructoras y bancos y resulta contraria a la ley o a la evidencia técnica.
- Del contraste con fuentes oficiales se concluye que esa tesis está construida con una mezcla de datos, inferencias y afirmaciones no verificadas en el propio hilo. La línea más sólida de respuesta para la Secretaría no es la confrontación política, sino la demostración de que la ciudad opera una política integral, segmentada y multiruta.

- Las fuentes oficiales muestran que el plan “Mi Casa en Bogotá” integra modalidades de adquisición, arrendamiento, ahorro y mejoramiento; no se limita a un solo subsidio de compra ni a un único perfil de hogar.
- El artículo 91 de la Ley 388, citado en el hilo, define la vivienda de interés social para hogares de menores ingresos, pero no fue verificada una obligación legal que ordene focalizar la totalidad de la política pública exclusivamente en el segmento de 0 a 1 salario mínimo mensual.
- Sí existe un hecho nacional de alto valor argumentativo para la Secretaría: Fonvivienda informó el 16 de diciembre de 2024 la suspensión de postulaciones adicionales al programa Mi Casa Ya por disponibilidad presupuestal, circunstancia que afectó el cierre financiero y el ecosistema de acceso a vivienda a nivel nacional.
- La Secretaría cuenta con una defensa técnica robusta si estructura su respuesta sobre cuatro ideas: política integral; prioridad social con rutas diferenciadas; contexto nacional adverso por suspensión de Mi Casa Ya; y compromiso del Distrito con resultados medibles.

3. HALLAZGOS VERIFICABLES

3.1 LA POLÍTICA DISTRITAL DE VIVIENDA ES INTEGRAL Y NO DE UN SOLO INSTRUMENTO

En la página oficial del plan “Mi Casa en Bogotá” se indica expresamente que el plan incluye modalidades de adquisición, mejoramiento habitacional y arrendamiento, y que acompaña a los hogares en diferentes etapas de su ruta hacia la vivienda. También señala que el plan tiene énfasis en quienes ganan menos de 4 SMMLV, pero no se reduce a una sola herramienta ni a una sola necesidad habitacional.

La misma fuente oficial señala que el plan ofrece un conjunto diverso de programas: Oferta Preferente, Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar y Reduce Tu Cuota para adquisición; Ahorro para Mi Casa y Tu Ingreso, Tu Casa para apoyo en arrendamiento y ahorro; y Mejora Tu Casa para mejoramiento habitacional.

3.2. LA SECRETARÍA SÍ TIENE PROGRAMAS CON DISTINTOS NIVELES DE FOCALIZACIÓN

En el micrositio oficial “Tu Ruta al Hogar” se verifica que Arriendo Temporal Solidario está dirigido a hogares con ingresos de hasta 1 SMMLV y población priorizada.

En la ficha oficial de Ahorro para Mi Casa se verifica que el programa exige ingresos de hasta 2 SMMLV en 2026.

En las fichas oficiales de Reactiva Tu Compra y Oferta Preferente se verifica que estos programas permiten ingresos del hogar de hasta 4 SMMLV y exigen cierre financiero, lo que demuestra que la política no trata por igual a todos los hogares, sino que opera con rutas diferenciadas según su situación.

3.3. LA NORMA CITADA EN EL HILO NO DEMUESTRA, POR SÍ SOLA, LA ILEGALIDAD ALEGADA

La jurisprudencia constitucional consultada al revisar el artículo 91 de la Ley 388 reitera que la VIS se dirige a hogares de menores ingresos y que su regulación debe considerar,

entre otros factores, las posibilidades de acceso al crédito, el tipo y precio de las soluciones y la disponibilidad de recursos. Esa verificación no permite concluir automáticamente que una política que combine instrumentos para hogares de hasta 4 SMMLV sea per se ilegal. [Fuente 5]

Por tanto, la afirmación del hilo según la cual la política de la Secretaría sería “abiertamente ilegal” no queda demostrada con la sola cita del artículo 91. Esa conclusión requiere una carga probatoria y jurídica adicional que no aparece acreditada en el material revisado.

3.4. EL CONTEXTO NACIONAL SÍ ALTERÓ LAS CONDICIONES DE ACCESO A VIVIENDA

La Circular 0012 del 16 de diciembre de 2024 de Fonvivienda informó el cierre de la plataforma de preasignación y la suspensión de postulaciones adicionales al subsidio del programa Mi Casa Ya para la vigencia 2025, por disponibilidad presupuestal.

Una resolución posterior de Fonvivienda, expedida en 2025, vuelve a dejar constancia de esa suspensión y señala además que, tras el cierre, quedaron 32.566 hogares en estado “Interesado – Cumple”, lo que evidencia la presión existente sobre la política nacional y la necesidad de explorar otras alternativas de financiación.

En términos de comunicación política, este hecho es central porque desmonta cualquier lectura que pretenda atribuir exclusivamente al Distrito las restricciones recientes de cierre financiero que han enfrentado muchos hogares.

3.5. LA SECRETARÍA CUENTA CON RESULTADOS PÚBLICOS PARA SUSTENTAR LA DEFENSA DE GESTIÓN

La Secretaría del Hábitat informó oficialmente el 24 de marzo de 2026 que Bogotá superó los 27.449 subsidios de vivienda asignados. En la misma pieza reportó 9.775 hogares beneficiados a través de Reactiva Tu Compra y detalló 1.866 subsidios asignados en 2024, 7.669 en 2025 y 240 en lo corrido de 2026 para ese programa.

Estas cifras no invalidan la necesidad de mejorar la focalización social ni resuelven por sí solas las críticas sobre inclusión de los hogares más pobres; sin embargo, sí permiten sostener que la Secretaría tiene una política activa, medible y con resultados públicos verificables.

4. AFIRMACIONES DEL HILO QUE NO PUDIERON CONFIRMARSE CON LAS FUENTES REVISADAS

- No fue posible confirmar, con base en la revisión de fuentes oficiales abiertas realizada para este entregable, que los hogares de 0 a 1 SMMLV representen exactamente el 4 % de los beneficiarios de subsidios de la Secretaría en el periodo mencionado por la concejal.
- No fue posible confirmar, con las fuentes revisadas, que la Secretaría haya entregado exactamente 806 subsidios a hogares de 0 a 1 SMMLV en dos años, ni que existan 576.107 hogares potenciales en el universo citado, ni la distribución exacta de metros cuadrados, ubicación o estado de entrega de las viviendas aludidas en el hilo.
- No fue posible confirmar, con las fuentes oficiales abiertas consultadas, que cinco constructoras concentren exactamente el 64 % de los subsidios o que tres bancos concentren exactamente el 53 % de los subsidios asociados al crédito.

- Estas afirmaciones pueden ser objeto de verificación técnica posterior mediante la base oficial completa de asignaciones y postulaciones de la Secretaría. Mientras esa verificación no se realice, no se recomienda tratarlas públicamente como verdaderas ni como falsas en términos absolutos; la fórmula institucional correcta es pedir contraste con la base completa y la metodología de cálculo.

5. LECTURA POLÍTICA Y COMUNICACIONAL DEL RIESGO

El hilo es eficaz porque desplaza el debate desde la cantidad de subsidios entregados hacia una pregunta moral y política: quién se beneficia realmente de la política de vivienda. Ese es su principal riesgo reputacional.

Si la Secretaría responde solo con volumen de subsidios o con mensajes triunfalistas, corre el riesgo de aparecer desconectada de la angustia real de los hogares de menores ingresos que no logran ahorro ni cierre financiero.

Si la Secretaría entra a una pelea personal con la concejal, fortalece el marco narrativo de exclusión y privilegio que el hilo intenta instalar.

La respuesta más conveniente es asumir que el problema estructural existe, reconocer que los hogares más pobres enfrentan mayores barreras y demostrar que, precisamente por ello, Bogotá desarrolló una política multiruta y ha tenido que actuar en un contexto nacional deteriorado por la suspensión de Mi Casa Ya.

6. PROPUESTA DE RESPUESTA INSTITUCIONAL

6.1. TESIS DE RESPUESTA

La Secretaría debe afirmar que Bogotá sí prioriza socialmente, pero lo hace con una política de vivienda integral, no con una sola puerta de entrada.

Debe explicarse que no todos los hogares necesitan el mismo instrumento: unos requieren arriendo temporal, otros ahorro acompañado, otros subsidio de adquisición y otros mejoramiento.

Debe remarcarse que el debate debe incluir un hecho nacional ineludible: la suspensión de postulaciones adicionales a Mi Casa Ya desde diciembre de 2024 por disponibilidad presupuestal.

6.2. BULLETS DE DEFENSA PARA MEDIOS, VOCERÍA Y RESPUESTA POLÍTICA

- Respetamos el debate democrático, pero no aceptamos simplificaciones que desconocen la complejidad de una política pública construida para atender realidades distintas de los hogares bogotanos.
- La política de vivienda de Bogotá no se limita a un solo subsidio de compra. La ciudad tiene rutas de adquisición, ahorro, arrendamiento temporal y mejoramiento, precisamente porque los hogares vulnerables no tienen una sola necesidad ni una sola barrera de acceso.

- Sí existe prioridad social. Bogotá cuenta con programas dirigidos a hogares de hasta 1 SMMLV, de hasta 2 SMMLV y también con instrumentos para hogares de hasta 4 SMMLV que aún no logran cerrar financieramente la compra de una vivienda.
- Reconocemos que los hogares de menores ingresos enfrentan más barreras de ahorro, informalidad y acceso al crédito. Por eso sería equivocado reducir toda la política pública a un solo subsidio de compra. La respuesta responsable es combinar herramientas.
- No es correcto afirmar que la sola existencia de programas para hogares de hasta 4 SMMLV vuelve ilegal la política distrital. El artículo 91 de la Ley 388 no prueba, por sí mismo, esa conclusión.
- En este debate no se puede omitir que el programa Mi Casa Ya suspendió postulaciones adicionales desde el 16 de diciembre de 2024 por disponibilidad presupuestal. Ese hecho afectó el ecosistema de cierre financiero en todo el país y obligó a las ciudades a buscar respuestas propias.
- Bogotá no se quedó quieta. La Secretaría reportó oficialmente más de 27.449 subsidios de vivienda asignados y resultados concretos en programas como Reactiva Tu Compra.
- Si existen cuestionamientos sobre concentración por constructoras, bancos o segmentos de ingreso, lo técnicamente correcto es contrastarlos con la base oficial completa, no con cifras parciales ni con conclusiones cerradas sin metodología pública.

6.3. VERSIÓN SUGERIDA DE RESPUESTA PÚBLICA EN PRIMERA PERSONA, COMO SECRETARIA

Texto sugerido: *Respetamos el debate y las preguntas sobre cómo mejorar el acceso a vivienda en Bogotá. Pero es importante decir toda la verdad: la política de vivienda de la ciudad no se reduce a un solo subsidio de compra ni a un solo tipo de hogar. Bogotá tiene programas de adquisición, arrendamiento temporal, ahorro y mejoramiento porque los hogares más vulnerables enfrentan barreras distintas y requieren respuestas diferentes. También hay que recordar que el contexto nacional cambió de manera profunda con la suspensión de postulaciones adicionales a Mi Casa Ya desde diciembre de 2024. Aun así, esta ciudad ha seguido actuando y hoy cuenta con resultados verificables y una política pública viva. Si hay observaciones sobre focalización o distribución, estamos listos para revisarlas con base completa, metodología clara y datos oficiales, no con simplificaciones.*

7. RECOMENDACIONES TÁCTICAS DE IMPLEMENTACIÓN

Emitir una respuesta corta y serena en X con dos datos verificables: la integralidad de Mi Casa en Bogotá y la suspensión de Mi Casa Ya desde el 16 de diciembre de 2024.

Preparar una declaración en video de 60 a 90 segundos de la secretaria, evitando tono defensivo y priorizando una narrativa de solución, contexto y responsabilidad pública.

Publicar una ficha técnica o carrusel pedagógico que explique, en lenguaje simple, para qué sirve cada programa según el nivel de ingreso y la situación del hogar.

Solicitar internamente a las áreas técnicas una validación cerrada de las cifras del hilo, con base oficial y metodología, antes de desmentir puntualmente porcentajes de participación, concentración o localización de viviendas.

No entrar en descalificaciones personales contra la concejal. El mensaje debe enfocarse en hechos, instrumentos, resultados y contexto nacional.

Preparar un cuadro comparativo con: rango de ingresos, programa aplicable, requisito de cierre financiero, tipo de apoyo y población objetivo. Ese insumo permitiría desmontar la idea de que toda la política beneficia a los mismos actores.

8. CONCLUSIÓN

La crítica de la concejal tiene eficacia política porque apela a una sensibilidad real: la dificultad que enfrentan los hogares más pobres para acceder a vivienda formal. Sin embargo, de la revisión realizada no se desprende la ilegalidad alegada ni se confirman varias de las cifras más severas que utiliza para sostener su acusación.

La defensa más sólida de la Secretaría consiste en demostrar que Bogotá sí tiene una política con enfoque social, pero que la materializa a través de una arquitectura integral de programas; que ha seguido actuando en un contexto nacional restringido por decisiones presupuestales sobre Mi Casa Ya; y que está dispuesta a discutir focalización y resultados con datos completos, verificables y comparables.