

ENTREGABLE DE CONSULTORÍA

CONCEPTO TÉCNICO DE CONVENIENCIA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ CON APOYO DEL SECTOR CONSTRUCTOR

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

Conclusión ejecutiva. Sí conviene que Bogotá profundice una política pública de vivienda apoyada por los empresarios y el sector constructor, porque esta alianza permite convertir la vivienda en una herramienta simultánea de crecimiento económico, cierre de brechas sociales, generación de empleo, habilitación de suelo, confianza de mercado y legitimidad institucional. En el contexto actual, esta no es solo una decisión sectorial: es una apuesta estratégica de ciudad.

1. OBJETO DEL ENTREGABLE

El presente documento tiene por objeto sustentar, desde una perspectiva técnica, estratégica e institucional, la conveniencia de trabajar y profundizar una política pública de vivienda en Bogotá con el apoyo del empresariado y, en particular, del sector constructor.

Su finalidad es acompañar las palabras de apertura preparadas para la 61ª Asamblea Anual de Afiliados de Camacol Bogotá y Cundinamarca y dejar soporte argumental dentro de la consultoría.

2. CONTEXTO DE OPORTUNIDAD

Bogotá enfrenta una coyuntura en la que la vivienda se consolidó como uno de los principales motores de reactivación y de transformación social de la ciudad. Al mismo tiempo, el entorno nacional ha estado marcado por mayores restricciones, incertidumbre en programas de apoyo a la demanda y una presión creciente sobre el acceso efectivo de los hogares a la vivienda formal.

En ese escenario, la ciudad ha debido asumir un papel más activo: generar condiciones, fortalecer programas propios, dar señales de confianza al mercado, promover soluciones habitacionales y respaldar una narrativa clara de trabajo conjunto entre lo público y lo privado.

La discusión de fondo, por tanto, no es si Bogotá debe trabajar con el sector constructor, sino cómo aprovechar mejor esa alianza para convertir la política de vivienda en una política pública de alto impacto económico, social y urbano.

3. TESIS CENTRAL DE CONVENIENCIA

Resulta conveniente para Bogotá estructurar y sostener una política pública de vivienda apoyada por los empresarios y el sector constructor porque acelera la producción de vivienda, multiplica el impacto económico de la política pública, transforma resultados sectoriales en resultados sociales verificables, fortalece la gobernanza urbana y mejora la legitimidad institucional de la Administración.

- Acelera la producción de vivienda y amplía la capacidad real de respuesta frente a la demanda de los hogares.
- Multiplica el impacto económico mediante empleo, inversión, encadenamientos productivos y confianza.
- Permite convertir el subsidio y la política pública en cierres reales, proyectos viables y soluciones habitacionales efectivas.
- Fortalece la gobernanza urbana al alinear al Distrito con los actores que ejecutan, financian y materializan proyectos.
- Mejora la legitimidad institucional al demostrar que las decisiones públicas sí producen resultados concretos en la vida de la gente.

4. RAZONES DE CONVENIENCIA PARA LA CIUDAD

4.1 Conveniencia económica

La vivienda tiene una capacidad singular para mover simultáneamente varias capas de la economía urbana. No solo dinamiza la construcción; también activa empleo, comercio, servicios, materiales, transporte, crédito y consumo asociado al hogar. Cuando la política pública de vivienda se articula con el sector constructor, el efecto no se limita a un subsidio o a una licencia: se convierte en una cadena de valor con impacto ampliado.

4.2 Conveniencia social

La alianza con el sector constructor permite que la política pública de vivienda no se quede en la formulación, sino que se traduzca en soluciones efectivas para hogares concretos. La ciudad gana cuando la oferta se encuentra con la demanda, cuando el subsidio logra cierre financiero, cuando el mejoramiento se ejecuta y cuando una familia puede pasar de la vulnerabilidad habitacional a la estabilidad.

4.3 Conveniencia urbana

La vivienda bien orientada ayuda a ordenar el crecimiento de la ciudad, a aprovechar mejor el suelo, a reducir presiones sobre la informalidad urbana y a conectar la política social con la planeación territorial. Trabajar con el sector constructor permite que la política pública dialogue con las condiciones reales del mercado, del suelo y de la factibilidad técnica. Esto mejora la capacidad del Distrito para convertir visión de ciudad en proyectos viables.

4.4 Conveniencia institucional

Para una administración distrital, trabajar con el empresariado alrededor de la vivienda no debilita el rol público; por el contrario, lo fortalece. El Distrito fija reglas, orienta incentivos, prioriza poblaciones, habilita suelo, mejora instrumentos y garantiza el enfoque de interés general. El sector privado aporta capacidad de ejecución, inversión, conocimiento técnico y velocidad de materialización. La combinación correcta eleva la efectividad de la política pública.

4.5 Conveniencia reputacional y política

En comunicación pública, la vivienda es uno de los pocos temas capaces de unir crecimiento, sensibilidad social y resultados tangibles. Una política pública de vivienda acompañada por el sector constructor permite mostrar una ciudad que genera confianza, que no antagoniza con la empresa y

que entiende que el desarrollo urbano puede producir bienestar colectivo. Esta es una narrativa potente para ciudadanía, medios y líderes de opinión.

5. RESULTADOS QUE REFUERZAN LA CONVENIENCIA DE ESTA ALIANZA

Las cifras recientes de Bogotá fortalecen la tesis de conveniencia. No se trata de una apuesta abstracta; se trata de una línea de trabajo que ya muestra resultados concretos y, por lo mismo, merece consolidarse.

Dato de contexto	Lectura estratégica
49.883 viviendas iniciadas en 2025	Demuestra capacidad de reactivación, confianza del sector y volumen de respuesta de la ciudad.
43.599 ventas de vivienda nueva	Muestra mercado activo y mayor capacidad de absorción de la oferta.
31.705 ventas VIS y VIP	Confirma que la vivienda social sigue siendo una palanca central de ciudad.
20.780 subsidios de soluciones habitacionales en 2025	Evidencia un papel activo del Distrito en el acceso a vivienda.
25.316 hogares beneficiados por Mi Casa en Bogotá	Permite traducir la política pública en impacto humano verificable.
64% de subsidios asignados a mujeres	Refuerza el enfoque de equidad y prioridad poblacional.
7.334 jóvenes menores de 28 años beneficiados	Muestra renovación social de la política de acceso a vivienda.
37,97 hectáreas de suelo útil habilitado	Expresa una acción pública concreta para facilitar oferta y proyectos.

6. ¿POR QUÉ EL APOYO DEL SECTOR CONSTRUCTOR NO ES ACCESORIO SINO ESTRUCTURAL?

- **Porque convierte la intención pública en oferta real.** Sin proyectos viables, la política pública pierde capacidad de ejecución y los subsidios pierden efectividad.
- **Porque aporta escala y velocidad.** La ciudad puede orientar y apalancar, pero necesita de un ecosistema empresarial que materialice viviendas, mejoramientos y soluciones urbanas.
- **Porque mejora la sostenibilidad de la política.** Una política de vivienda que solo depende de transferencias públicas tiene más límites fiscales y operativos que una que moviliza inversión privada y confianza de mercado.
- **Porque genera corresponsabilidad.** Cuando el empresariado hace parte de la solución, la ciudad gana interlocutores, validación técnica y capacidad de ajuste frente a cuellos de botella.
- **Porque alinea desarrollo con bienestar.** La vivienda deja de ser vista como una agenda exclusivamente social o exclusivamente de mercado y se convierte en un punto de encuentro entre prosperidad y equidad.

7. RIESGOS DE NO PROFUNDIZAR ESTA ALIANZA

- Menor capacidad de respuesta frente al déficit y a la presión de acceso a vivienda formal.
- Pérdida de dinamismo económico y de empleo asociado a la construcción.
- Menor efectividad de subsidios y programas por falta de articulación con la oferta.
- Mayor distancia entre la narrativa pública y las condiciones reales del mercado.
- Más espacio para la informalidad urbana, la incertidumbre y la desconfianza sectorial.

8. CONDICIONES PARA QUE LA POLÍTICA PÚBLICA CON EL SECTOR FUNCIONE BIEN

- Reglas claras, estabilidad en los mensajes y coordinación institucional.
- Instrumentos de subsidio y financiación entendibles para hogares y mercado.
- Gestión de suelo con visión de ciudad y lógica de factibilidad.
- Focalización social robusta, sin perder tracción económica.
- Mesas permanentes de trabajo con el sector constructor para destrabar barreras y priorizar soluciones.
- Una narrativa pública común: Bogotá crece cuando la vivienda avanza y la vivienda avanza cuando lo público y lo privado trabajan juntos.

9. IMPLICACIONES PARA LA COMUNICACIÓN PÚBLICA DEL EVENTO

Desde el punto de vista narrativo, este concepto técnico permite respaldar el tono de las palabras de apertura y orientar el discurso hacia tres ideas fuerza:

- Bogotá está cambiando porque volvió a generar confianza.
- La vivienda es prueba de que sí se puede crecer con equidad.
- Los empresarios y constructores no son observadores del cambio: son protagonistas de la transformación de la ciudad.

Este enfoque permite hablarles a los constructores desde el reconocimiento, a la opinión pública desde los resultados y a los medios desde una historia verificable: Bogotá no solo está construyendo vivienda; está construyendo confianza.

10.RECOMENDACIÓN FINAL

Se recomienda mantener y profundizar una política pública de vivienda en Bogotá con apoyo activo del empresariado y del sector constructor, presentándola no solo como una alianza operativa, sino como una decisión estratégica de ciudad. La conveniencia de esta política radica en que une tres dimensiones que rara vez coinciden con tanta claridad: crecimiento económico, impacto social y legitimidad institucional.

En consecuencia, resulta pertinente que la intervención pública en la Asamblea de Camacol reconozca al sector como aliado, destaque resultados, proyecte confianza y enmarque la vivienda como una de las mejores expresiones de una ciudad que cambia para bien cuando lo público y lo privado trabajan con propósito compartido.

Anexo. Frase de síntesis para vocería

Bogotá necesita una política pública de vivienda con respaldo del sector constructor porque allí es donde la ciudad logra unir inversión, empleo, oferta, equidad y futuro. Cuando esa alianza funciona, gana el mercado, gana la institucionalidad y, sobre todo, ganan las familias.