

PROYECTO DE LEY No. _____ DE 2026

“Por medio de la cual se institucionaliza el Programa de Subsidio Familiar de Vivienda Nueva ‘Mi Casa Ya’, se fortalece el acceso a vivienda de interés social y prioritario y se dictan otras disposiciones”

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto institucionalizar como política de Estado de rango legal el Programa de Subsidio Familiar de Vivienda Nueva denominado “Mi Casa Ya”, con el fin de garantizar el acceso a vivienda nueva de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP) a los hogares colombianos más vulnerables, en desarrollo del artículo 51 de la Constitución Política y de la Ley 3 de 1991.

Artículo 2. Definiciones. Para efectos de la presente ley se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Subsidio Familiar de Vivienda Nueva (SFVN):** Aporte estatal no reembolsable destinado a completar la cuota inicial para la adquisición de vivienda nueva VIS o VIP.
2. **Mi Casa Ya:** Programa de Subsidio Familiar de Vivienda Nueva regulado por la presente ley.
3. **Sisbén IV:** Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales en su versión IV.
4. **Concurrencia de subsidios:** Aplicación simultánea del subsidio nacional con el otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.

Artículo 3. Beneficiarios. Podrán acceder al programa los hogares que cumplan los siguientes requisitos: a) Clasificación en el Sisbén IV entre los subgrupos A1 y D20. b) No ser propietarios de vivienda en el territorio nacional. c) No haber sido beneficiarios previos de subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva (salvo mejoramiento o arrendamiento). d) Contar con crédito hipotecario o leasing habitacional aprobado y vigente. e) Ingresos del hogar de hasta cuatro (4) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).



TÍTULO II DEL SUBSIDIO Y SU MONTO

Artículo 4. Monto del subsidio. El subsidio se otorgará de la siguiente manera:

1. Hogares clasificados en Sisbén IV **A1 a C8**: equivalente a **treinta (30) SMMLV**.
2. Hogares clasificados en Sisbén IV **C9 a D20**: equivalente a **veinte (20) SMMLV**.

El monto se actualizará anualmente con base en el SMMLV vigente a 1° de enero de cada año. El Gobierno Nacional podrá establecer mecanismos de indexación adicionales.

Artículo 5. Concurrencia de subsidios. Los hogares con ingresos de hasta dos (2) SMMLV que accedan al subsidio de su Caja de Compensación Familiar podrán concurrir con el subsidio nacional, hasta alcanzar un máximo de cincuenta (50) SMMLV en total.

TÍTULO III PROCEDIMIENTO, FINANCIACIÓN Y SEGUIMIENTO

Artículo 6. Procedimiento de acceso. La postulación se realizará de manera permanente a través de establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria o Cajas de Compensación Familiar. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de Fonvivienda, validará los requisitos y asignará el subsidio mediante resolución.

Artículo 7. Financiación. El programa se financiará con recursos del Presupuesto General de la Nación, asignados anualmente en la Ley de Apropriaciones. Créase el **Fondo Mi Casa Ya** como cuenta especial sin personería jurídica, adscrita al Ministerio de Vivienda, para la administración de los recursos del programa.

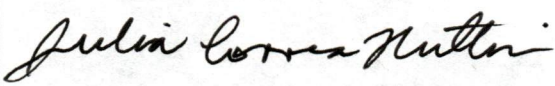
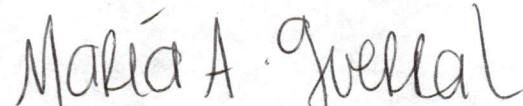
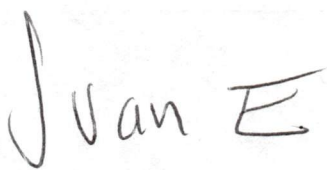
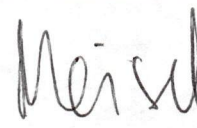
Artículo 8. Seguimiento y evaluación. El Ministerio de Vivienda presentará anualmente al Congreso de la República un informe detallado sobre la ejecución del programa, número de beneficiarios, impacto en el déficit habitacional y metas cumplidas.

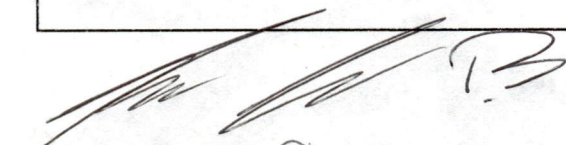
Artículo 9. Reglamentación. El Gobierno Nacional reglamentará la presente ley dentro de los seis (6) meses siguientes a su promulgación.

TÍTULO IV DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 10. Transitorio. Los subsidios ya asignados o en trámite bajo la normatividad anterior (Decreto 428 de 2015 y sus modificaciones) conservarán plena validez y se regirán por las normas vigentes al momento de su otorgamiento.

Artículo 11. Vigencia. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las contenidas en decretos reglamentarios del programa Mi Casa Ya.

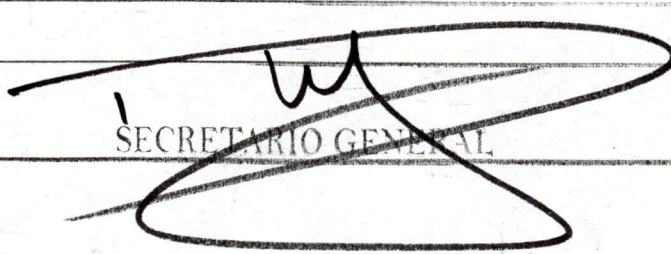
 Juan Fernando Caicedo Senador de la República	
	
	
	
	 CHRISTIAN GARCÉS


 Enrique Cabrales



SENADO DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA GENERAL

EL día 28 de Julio del año 2026
Ha sido presentado en este despacho el
Proyecto de ley X Actó legislativo _____
No. 114/26 Con su correspondiente
Exposición de Motivos, suscrito Por: _____


SECRETARIO GENERAL



**CENTRO
DEMOCRÁTICO**
Mano firme
Corazón grande

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE LEY No. _____ DE 2026

“Por medio de la cual se institucionaliza el Programa de Subsidio Familiar de Vivienda Nueva ‘Mi Casa Ya’, se fortalece el acceso a vivienda de interés social y prioritario y se dictan otras disposiciones”

I. OBJETO Y ALCANCE DE LA INICIATIVA

El proyecto de ley persigue los siguientes objetivos específicos:

1. Institucionalizar “Mi Casa Ya” como política de Estado de rango legal.
2. Definir con precisión beneficiarios, montos, procedimiento y concurrencia de subsidios.
3. Garantizar recursos presupuestales plurianuales a través de un Fondo específico.
4. Fortalecer la transparencia, el seguimiento y la rendición de cuentas ante el Congreso.
5. Promover la concurrencia con subsidios de cajas de compensación y entidades territoriales para maximizar el impacto.

II. ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES Y LEGALES

El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia consagra el derecho fundamental a una vivienda digna, digna y adecuada, como componente esencial del mínimo vital y de la realización de otros derechos fundamentales. En desarrollo de este mandato, la **Ley 3 de 1991** creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y estableció el Subsidio Familiar de Vivienda como instrumento principal para facilitar el acceso de los hogares más vulnerables a una solución habitacional.

Bajo este marco, el **Decreto 428 de 2015** (compilado en el Decreto 1077 de 2015) creó el programa “Mi Casa Ya”, que ha operado principalmente mediante normas reglamentarias. Si bien ha demostrado ser una herramienta efectiva, su naturaleza decretal lo hace vulnerable a variaciones presupuestales, cambios administrativos y limitaciones fiscales coyunturales, como se ha evidenciado en periodos de suspensión o agotamiento prematuro de cupos.

El presente proyecto de ley busca **eleva a rango legal** este exitoso programa, otorgándole estabilidad, permanencia y mayor capacidad de planeación plurianual, en consonancia con los principios de progresividad y eficiencia en la prestación de derechos sociales (artículos 2, 5 y 334 de la Constitución Política).

III. EL PROBLEMA: PERSISTENCIA DEL DÉFICIT HABITACIONAL

A pesar de los avances en las últimas décadas, Colombia enfrenta aún un déficit habitacional significativo. Según la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) del DANE (datos más recientes disponibles al 2025-2026):

- El déficit habitacional nacional afecta aproximadamente el **25,6%** de los hogares.
- En zonas rurales el indicador se eleva dramáticamente al **58,6%**.
- El componente cuantitativo (falta de vivienda) y cualitativo (problemas de calidad, servicios básicos y overcrowding) siguen impactando especialmente a hogares vulnerables, jóvenes y mujeres cabeza de familia.

Este déficit no solo limita el bienestar familiar, sino que frena el desarrollo económico, genera inestabilidad social y reduce la productividad. La falta de un marco legal estable para los subsidios a la demanda ha impedido una respuesta estructural y sostenida.

IV. LOS LOGROS Y LIMITACIONES DE “MI CASA YA”

Desde su creación, el programa **Mi Casa Ya** ha sido uno de los instrumentos más exitosos de política habitacional en Colombia. Ha permitido a decenas de miles de hogares (con picos superiores a 60.000 subsidios anuales en periodos de mayor ejecución) acceder a vivienda VIS y VIP mediante subsidios a la cuota inicial y, en algunos casos, cobertura a la tasa de interés. Esto ha generado:

- Dinamismo en el sector constructor.
- Cierre financiero para familias de ingresos entre 0 y 4 SMMLV.
- Reducción verificable del déficit habitacional en segmentos medios-bajos.
- Efecto multiplicador en el empleo y la economía local.

Sin embargo, su operación por decreto ha generado **inestabilidad**: agotamiento de cupos, suspensiones temporales de asignaciones y dificultad para la planeación a mediano y largo plazo. La presente ley corrige estas limitaciones al institucionalizar el programa, garantizar su financiamiento y establecer mecanismos claros de seguimiento y evaluación.

V. MARCO JURÍDICO DE COMPETENCIA

Dentro de las disposiciones constitucionales que contemplan las funciones y competencia del Congreso de la República, la Constitución Política de 1991, es clara en señalar en su artículo 114:

*“Artículo 114. Corresponde al Congreso de la República, reformar la Constitución, hacer las leyes y ejercer control político sobre el gobierno y la administración.
El Congreso de la República, estará integrado por el Senado y la Cámara de Representantes.”*

IV. DISPOSICIONES LEGALES:

Frente a las disposiciones legales, encontramos desarrollo legislativo de la Ley 3 de 1992, Ley 5 de 1992 y la Ley 754 de 2002, que regulan elementos complementarios frente a las funciones legales del Congreso de la República, es así como:

La Ley 5 de 1992, en su capítulo VII señala el proceso legislativo constituyente de esta corporación:

“ARTÍCULO 6. CLASES DE FUNCIONES DEL CONGRESO. El Congreso de la República cumple:

(...)

2. Función legislativa, para elaborar, interpretar, reformar y derogar las leyes y códigos en todos los ramos de la legislación.

(...)

ARTÍCULO 139. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS. Los proyectos de ley podrán presentarse en la Secretaría General de las Cámaras o en sus plenarias.

ARTÍCULO 140. INICIATIVA LEGISLATIVA. Pueden presentar proyectos de ley:

1. Los Senadores y Representantes a la Cámara.

2. El Gobierno Nacional, a través de los Ministros del Despacho.

3. La Corte Constitucional.

4. El Consejo Superior de la Judicatura.

5. La Corte Suprema de Justicia.

6. El Consejo de Estado.

7. El Consejo Nacional Electoral.

8. El Procurador General de la Nación.

9. El Contralor General de la República.

10. El Fiscal General de la Nación.

11. El Defensor del Pueblo.”

VI. CONFLICTO DE INTERÉS

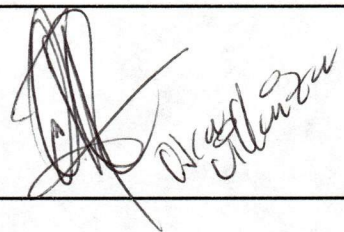
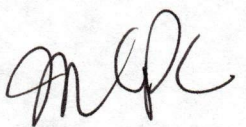
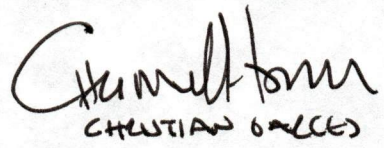
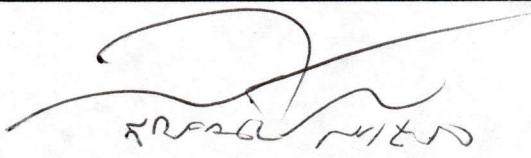
De conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019, que modifica parcialmente el artículo 286 de la Ley 5 de 1992, el presente Proyecto de Ley no contempla circunstancias que configuren posibles conflictos de interés por parte de sus autores. En

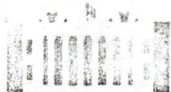
consecuencia, no se identifican situaciones que puedan afectar la imparcialidad en la discusión y votación de esta iniciativa legislativa, en los términos previstos por la normativa vigente sobre impedimentos y conflictos de interés en el trámite parlamentario.

Por otro lado, la Ley 754 de 2002, “Por la cual se modifica el artículo segundo de la Ley 3a. de 1992, en cuanto a la composición de las Comisiones Constitucionales Permanentes.” señala:

“ARTÍCULO 1o. El artículo segundo de la Ley 3a. de 1992, quedará así: Artículo 2o. Tanto en el Senado como en la Cámara de Representantes funcionarán Comisiones Constitucionales Permanentes, encargadas de dar primer debate a los proyectos de acto legislativo o de ley referente a los asuntos de su competencia.”

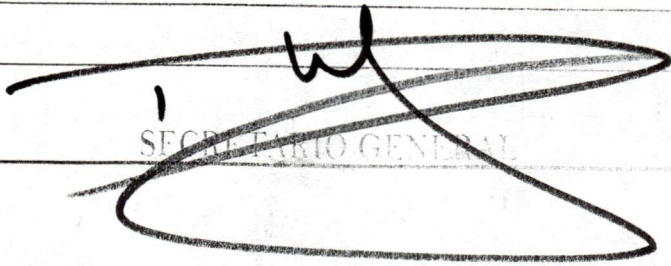
Cordialmente,

	
<i>Julia Correa Meléndez</i>	<i>ZND20B</i>
<i>María A. Guevara</i>	<i>Juan E.</i>
	<i>Esteban Lantieri</i>
 CHRISTIAN OCHOA	 ESTEBAN LANTIERI



SENADO DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA GENERAL

EL día 28 de Julio del año 2026
Ha sido presentado en este despacho el
Proyecto de ley X Acto legislativo _____
No. 114/26 Con su correspondiente
Exposición de Motivos, suscrito Por: _____


SECRETARIO GENERAL