

**DOCUMENTO FINAL  
PROYECTO DE GRADO**

**EDO - 02**

Versión 1

Vigencia: 02/09/2016

Página 1 de 103

Impacto Financiero en Proyectos de Vivienda ante la Suspensión del Programa "Mi  
Casa Ya": Caso Ehz Construcciones SAS

Autor: Julian Alejandro Hoyos Bravo

Corporación Universitaria Comfacauba Unicomfacauba

Facultad De Ciencias Empresariales

Popayán

2025

Impacto Financiero en Proyectos de Vivienda ante la Suspensión del Programa "Mi  
Casa Ya": Caso Ehz Construcciones SAS

Autor: Julian Alejandro Hoyos Bravo

Director: Diana Marcela Rosales Toledo

Proyecto De Grado Par Optar al Título de  
Corporación Universitaria Comfacauba Unicomfacauba

Facultad De Ciencias Empresariales

Popayán

2025

## **TABLA DE CONTENIDO**

|  |    |
|--|----|
| TABLA DE CONTENIDO .....                               | 3  |
| LISTA DE TABLAS .....                                  | 5  |
| LISTA DE ILUSTRACIONES .....                           | 6  |
| AGRADECIMIENTOS .....                                  | 8  |
| RESUMEN PROYECTO .....                                 | 9  |
| ABSTRACT .....   | 10 |
| INTRODUCCIÓN .....                                     | 11 |
| 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....                    | 15 |
| 1.1. DESCRIPCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....       | 15 |
| 1.1.1. Formulación del Planteamiento del Problema..... | 18 |
| 1.2. JUSTIFICACIÓN.....                                | 22 |
| 1.3. OBJETIVOS.....                                    | 25 |
| 1.3.1. OBJETIVO GENERAL .....                          | 25 |
| 1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....                      | 25 |
| 2. MARCO DE REFERENCIA .....                           | 26 |
| 2.1. ANTECEDENTES .....                                | 26 |
| 2.2. MARCO TEÓRICO .....                               | 30 |
| 2.3. MARCO LEGAL.....                                  | 37 |
| 3. METODOLOGÍA A IMPLEMENTAR .....                     | 41 |
| 3.1. TIPO DE METODOLOGIA .....                         | 41 |
| 3.2. DESCRIPCIÓN METODOLOGÍA Y ANALÍTICA .....         | 43 |
| 3.3. FASES DE INVESTIGACION .....                      | 46 |

|  |     |
|--|-----|
| 3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA .....   | 51  |
| 4. RESULTADOS.....   | 53  |
| 4.1. EXPOSICIÓN DE RESULTADOS .....  | 53  |
| 4.1.1. Identificar aspectos relevantes, en lo que concierne a la demanda y mercado de vivienda de interés social (VIS) dada la suspensión del subsidio otorgado por el programa de Mi casa ya..... | 53  |
| 4.1.1.1 Información histórica y relevante para el año 2025, respecto a la demanda de viviendas general y VIS.....  | 53  |
| 4.1.1.2 Constructoras en la ciudad de Popayán y proyectos tipo VIS .....   | 58  |
| 4.1.1.3 Encuesta sobre consecuencias de la eliminación del subsidio "Mi Casa Ya" .....   | 61  |
| 4.1.2. Determinar indicadores financieros sobre la comercialización y proyección de ventas, dada la suspensión de subsidio Mi casa ya.....   | 74  |
| 4.1.2.1 Impacto Financiero y Principales Implicaciones en el Proyecto Monte Verde de EHZ Construcciones S.A.S.....   | 74  |
| 4.1.2.2 Matriz evaluación de riesgo .....  | 81  |
| 4.1.3. Relacionar la aplicación de la Circular de la suspensión del programa "Mi casa ya" respecto a la ejecución del proyecto Presupuestado por parte de EHZ Construcciones SAS.                  |     |
| 83   |     |
| 5. Conclusión .....  | 88  |
| 6. BIBLIOGRAFÍA Y WEB-GRAFÍA .....   | 89  |
| ANEXOS.....  | 95  |
| ANEXO N°1. Consentimiento Informado N°1 para Participación en Entrevista .....   | 95  |
| Anexo N°2. Consentimiento Informado N°2 para Participación en Entrevista.....  | 97  |
| Anexo N°3 Consentimiento Informado N°3 para Participación en Entrevista.....   | 99  |
| Anexo N°4. Estructura encuesta.....  | 101 |
| Anexo N°5. Proyección de ventas 2025 "Monte Verde" .....   | 102 |
| Anexo N°6. Flujo de caja proyectado 2025 "Monte Verde" .....   | 102 |
| CONTROL DE CAMBIOS .....   | 103 |

## **LISTA DE TABLAS**

|  |    |
|--|----|
| Tabla 1. Entrevista semiestructurada 1.            | 46 |
| Tabla 2. Entrevista Semiestructurada 2.            | 46 |
| Tabla 3. Entrevista semiestructurada 3.            | 47 |
| Tabla 4. Oferta de proyectos VIS - Comfacauba 2025 | 56 |
| Tabla 5. Matriz evaluación de riesgo               | 72 |

## **LISTA DE ILUSTRACIONES**

|   |    |
|---|----|
| Ilustración 1. PREGUNTA 1.1 ¿Con cuál de las siguientes opciones se identifica en cuanto a su género?   | 59 |
| Ilustración 2. PREGUNTA 1.2 ¿En cuál de los siguientes rangos de edad se encuentra usted?   | 60 |
| Ilustración 3. PREGUNTA 1.3 Seleccione el rango que mejor represente su ingreso mensual promedio.   | 61 |
| Ilustración 4. PREGUNTA 1.4 ¿Estaba usted al tanto de que el programa "Mi Casa Ya" estaba dirigido a personas registradas en el Sisbén, con ingresos de hasta 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y con un crédito de vivienda aprobado, permitiéndoles | 62 |
| Ilustración 5. PREGUNTA 1.5 En una escala del 1 al 5, ¿qué tan importante considera que era el subsidio "Mi Casa Ya" para facilitar el acceso a vivienda nueva?   | 63 |
| Ilustración 6. PREGUNTA 1.6 ¿Ha sido usted beneficiario del programa "Mi Casa Ya"?  | 64 |
| Ilustración 7. PREGUNTA 2.1 ¿Esta o estaba entre sus proyectos, comprar una vivienda nueva en los próximos 12 meses?  | 65 |
| Ilustración 8. PREGUNTA 3.1 ¿Pensaba aplicar al subsidio Mi casa ya para apoyar su compra?  | 65 |
| Ilustración 9. PREGUNTA 3.2 ¿La eliminación del subsidio afecta su decisión de  |    |

|                     |    |
|---------------------|----|
| compra de vivienda? | 66 |
|---------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| Ilustración 10. PREGUNTA 4.1 ¿Qué alternativas consideraría ahora para financiar una vivienda, teniendo en cuenta que el costo promedio de una vivienda VIS nueva en Popayán, es en promedio de 135 SMMLV? | 68 |
|--|----|

|  |    |
|--|----|
| Ilustración 11. PREGUNTA 5.1 ¿Considera usted que si no hubiera sido beneficiario del programa "Mi Casa Ya", hubiera comprado su casa? | 69 |
|--|----|

## **AGRADECIMIENTOS**

En primer lugar, agradezco profundamente a Dios, por su presencia constante en mi vida, incluso ante nuestras propias contradicciones y fragilidades humanas. Gracias por su amor infinito, su apoyo incondicional y por ser mi fuente inagotable de fuerza y motivación.

Sin Su guía y compañía, este logro no habría sido posible.

A mi familia y a mi pareja, les expreso mi más sincera gratitud por su amor incondicional, su apoyo permanente y su fe inquebrantable en mí. Gracias por enseñarme, con el ejemplo, el valor del respeto, la disciplina y el esfuerzo constante.

A mi director de tesis, Rosales, gracias por su orientación, paciencia y compromiso durante cada etapa de este proceso. Su guía académica y profesional fue determinante para la consolidación de esta investigación.

A los socios y al equipo de EHZ Construcciones S.A.S., agradezco su disposición, colaboración y confianza al compartir información clave que permitió desarrollar este estudio de caso con pertinencia, profundidad y sentido práctico.

Finalmente, extiendo mi agradecimiento a la Corporación Universitaria Comfacauba (Unicomfacauba), por brindarme una formación integral y los espacios necesarios para crecer tanto en lo académico como en lo personal.

A todos ustedes, gracias.

## **RESUMEN PROYECTO**

Colombia, ha hallado en el fomento de la vivienda una herramienta esencial para promover el bienestar de sus ciudadanos y su crecimiento económico. Desde el año 2015, los subsidios de vivienda no solo han posibilitado que familias sean beneficiarias de viviendas propias, sino que también han estimulado un sector estratégico para el PIB: la construcción.

No obstante, en una decisión que sorprendió a muchos, el Ministerio de Vivienda anunció la suspensión del programa "Mi Casa Ya" para el año 2025. Este programa había sido una esperanza para numerosos colombianos. La noticia provocó alarma en el sector de las Obras Civiles, empresarios y posibles compradores.

Las consecuencias de esta medida no serán menores. Por esta razón, se ha decidido llevar a cabo un estudio de caso que permita analizar el impacto financiero que esta suspensión tendrá en el próximo proyecto de vivienda de Ehz Construcciones S. A. S, denominado Monte Verde, en la ciudad de Popayán. Este análisis abarcará las modificaciones presupuestarias, la sensibilidad financiera ante los cambios de mercado, la proyección de ventas bajo el nuevo panorama y la evolución de los principales indicadores financieros, con el objetivo de ofrecer un panorama real.

Por lo que, este estudio adoptará un enfoque mixto: se combinarán datos cuantitativos frente a indicadores un análisis cualitativo de interpretación del contexto, al mismo tiempo, se utilizará un enfoque descriptivo para detallar los impactos inmediatos y a mediano plazo, y dado que nos encontramos ante una situación reciente, el estudio también incluirá una fase exploratoria.

## **ABSTRACT**

Colombia has found in the promotion of housing an essential tool to foster the well-being of its citizens and stimulate economic growth. Since 2015, housing subsidies have not only enabled families to become homeowners, but have also boosted a strategic sector for the GDP: construction.

However, in a decision that surprised many, the Ministry of Housing announced the suspension of the "Mi Casa Ya" program for the year 2025. This program had represented hope for numerous Colombians. The news caused alarm among the civil works sector, business owners, and potential homebuyers.

The consequences of this measure will not be minor. For this reason, it has been decided to conduct a case study to analyze the financial impact that this suspension will have on the upcoming housing project by Ehz Construcciones S.A.S., named Monte Verde, in the city of Popayán. This analysis will cover budgetary adjustments, financial sensitivity to market changes, sales projections under the new scenario, and the evolution of key financial indicators, aiming to offer a realistic outlook.

Therefore, this study will adopt a mixed-method approach: combining quantitative data focused on financial indicators with a qualitative analysis to interpret the context. At the same time, a descriptive approach will be employed to detail the immediate and medium-term impacts. Given that this is a recent situation, the study will also include an exploratory phase.

## **INTRODUCCIÓN**

La vivienda digna significa mucho más que una edificación de concreto: es la realización de sueños, la estabilidad de una familia y la esperanza de un futuro más próspero. Para cientos de habitantes en Popayán, el programa "Mi Casa Ya" era la entrada a esa estabilidad. Sin embargo, la abrupta suspensión de este programa gubernamental ha traído consigo efectos profundos, no solo en las aspiraciones de las familias, sino también en la salud financiera de empresas constructoras locales como Ehz Construcciones SAS, que hoy enfrenta uno de los retos más graves de su historia.

Desde un enfoque técnico, el programa "Mi Casa Ya" permitió a los interesados acceder a subsidios directos para la cuota inicial y a tasas de interés preferenciales, facilitando la compra de vivienda de interés social (VIS). La estrategia del programa generaba una demanda relativamente predecible y sostenida, lo que permitía a empresas como Ehz Construcciones SAS planificar proyectos de gran volumen con menores riesgos de inventario o cartera vencida. Así, los flujos de caja proyectados por la empresa consideraban el subsidio como un elemento seguro en la fórmula financiera.

Con la paralización del programa, esta certeza se desvaneció. Ehz Construcciones SAS enfrenta un aumento inmediato en el nivel de riesgo comercial: clientes que dependían del subsidio para completar el cierre financiero de su vivienda ahora se encuentran imposibilitados de escriturar. Según análisis internos, aproximadamente el 65% de las unidades de los proyectos en curso estaban comprometidas bajo la condición de acceso al subsidio, una situación que ahora causa una alarmante desaceleración en el ritmo de ventas y un incremento significativo de

desistimientos.

La consecuencia financiera más inmediata es la afectación al flujo de caja operativo. Con menos ventas concretadas, la empresa enfrenta retrasos en los ingresos esperados, lo cual afecta la capacidad de pago de sus obligaciones a corto plazo, especialmente frente a proveedores, acreedores bancarios y obligaciones fiscales. Desde un punto de vista técnico, esto implica un deterioro de los indicadores de liquidez, como el índice corriente, que cae de un nivel saludable de 1.4 a un preocupante 0.9 en apenas dos trimestres.

Además, el inventario de viviendas terminadas no vendidas incrementa los costos financieros por mantenimiento, impuestos prediales y seguros, sumando presiones al margen de rentabilidad de los proyectos. El costo de oportunidad también se ve afectado: recursos que podrían ser invertidos en nuevas fases de construcción ahora están congelados en unidades no vendidas.

Más allá de los números, el impacto humano es palpable. Cada retraso en una venta no solo representa una pérdida para la empresa, sino una historia familiar detenida. Jóvenes que aspiraban a independizarse, parejas que planificaban su vida juntos, familias que veían en el subsidio la única manera de acceder a una vivienda formal, ahora se enfrentan a la incertidumbre y la frustración. Desde la perspectiva de los empleados de Ehz Construcciones SAS, la situación tampoco les es ajena: el alto costo de los proyectos genera el riesgo de reducción de personal, impacta en los bonos relacionados con la productividad y despierta preocupación en las cadenas de valor que dependen de la actividad constructora, como ferreterías, transportistas y proveedores de materiales.

En un análisis financiero más exhaustivo, el efecto de la suspensión también modifica la estructura de capital de Ehz Construcciones SAS. Los índices de endeudamiento se deterioran al ser necesario extender los plazos de crédito, mientras que la rentabilidad del capital se ve disminuida debido a las menores utilidades netas. En términos proyectivos, la empresa debería rediseñar su modelo financiero para ajustarse a una nueva realidad donde los subsidios ya no pueden ser un supuesto fundamental en sus estimaciones de demanda.

La resiliencia empresarial, en este contexto, implica crear estrategias alternativas: fortalecer asociaciones con entidades bancarias para flexibilizar los créditos hipotecarios, diversificar el portafolio hacia viviendas de interés medio (no dependientes de subsidios), y lanzar campañas de marketing dirigidas a segmentos de mercado con mayor capacidad de compra directa. Sin embargo, estos ajustes demandan tiempo, inversión y un margen de maniobra financiero que se va reduciendo cada día que pasa bajo el peso de la incertidumbre.

El caso de Ehz Construcciones SAS en Popayán no es singular, sino representativo de la vulnerabilidad que muchas empresas enfrentan en ecosistemas donde la intervención estatal se convierte en un eje central de la dinámica del mercado. La suspensión de "Mi Casa Ya" no solo tiene efectos en los balances contables, sino que socava la confianza en la continuidad de políticas públicas esenciales para el progreso social y económico del país.

Hoy, más que nunca, es urgente un diálogo entre el sector público y el privado que permita soluciones temporales mientras se establece una política habitacional clara

y sostenible. Mientras tanto, Ehz Construcciones SAS se esfuerza diariamente no solo por su estabilidad empresarial, sino por la esperanza de cientos de familias que aún anhelan tener su propio hogar en la ciudad blanca de Popayán.

## **1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. DESCRIPCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

El sector de la construcción, ha sido desde la antigüedad un modelo de gran relevancia en las sociedades, puesto que es mediante el cual, las organizaciones se ordenan y trabajan para ser más eficientes y eficaces, En este sentido, la sociedad al igual que las empresas, están en constante cambio y adaptabilidad, así también lo afirma, Facultad de Filosofía y Ciencias Humanas de la Universidad de la Sabana (2022):

estos cambios desafían a las ciudades y a las construcciones a mejorar para satisfacer las nuevas demandas de las personas. Por esta razón, los ingenieros civiles son completamente necesarios para el desarrollo social, ambiental y económico de las sociedades. (p.1)

En este sentido, la construcción es muy importante para lograr un orden y un crecimiento de diferentes aspectos sociales, es por tal razón que en Colombia el sector de la construcción a pesar de presentar una tendencia negativa, así lo expresa el banco BBVA (2024) en sus informe financiero, situando para el año 2016 un aporte del 7,3%, para el año 2019 6,3% y para el año 2023 4,3%, es necesario para mantener una economía sólida, cabe señalar que las principales causas de este comportamiento son según el informe de Camacol (2024) “Al bajo crecimiento económico se suman las caídas en la inversión, deterioros en el mercado laboral, variaciones en precios que se mantienen por encima del rango meta del Banco de la República, y las tasas de interés que, a pesar de estarse moderando, siguen en niveles elevados. Si bien los factores

mencionados aún persisten, se han alineado con las expectativas del mercado, lo cual

genera un ambiente de mayor certidumbre.”

Por tal motivo, con el propósito de fomentar el crecimiento de la construcción, existen diferentes inversiones y estrategias por parte del gobierno en estos sectores, tal como sucede con, el área de edificaciones residenciales como los son, los subsidios de vivienda, los cuales mediante la Resolución 0287 del año 2023 por parte del Ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio expresa “Que el artículo 6º de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, define el subsidio familiar de vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o prioritario.”, en este sentido el gobierno desde el año 2015 bajo el mando presidencial de Juan Manuel Santos, “mediante el Decreto 428 del 11 de marzo de 2015, implementó el programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, denominado "Mi Casa Ya"" el cual busca otorgar a los colombianos la ayuda de conseguir una casa nueva, bajo una serie de requisitos. Cabe señalar que las viviendas que aplican a esta ayuda, son denominadas viviendas tipo VIS Y VIP, siendo estas primeras, las viviendas de interés social, las cuales cumplen con unos estándares de calidad básicos de diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, además que su valor no puede exceder los 135 SMLMV, por otra parte, las VIP, también pertenecen a las casas de interés social, sin embargo, el valor máximo de ellas es de 90 SMLMV. (Min Vivienda) (2023)

De igual manera, bajo el actuar del gobierno, es el responsable de brindar los

derechos mínimos a sus habitantes, entre ellos en la constitución está consagrado el derecho de la vivienda digna, FUNCION PUBLICA (S.F.) “Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, reconoce el derecho a una vivienda digna, para lo cual determina que 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 los programas de vivienda”.

Con relación a ello, muchas constructoras, enfocaron su actividad económica, encarriladas estos rubros de negocios, de viviendas familiares, a causa de mayor demanda e interés de la población al querer adquirir un hogar nuevo, es así como, en la ciudad de Popayán, se fundó la empresa EHZ CONSTRUCCIONES SAS, especializada en las edificaciones de este estilo, prestando sus servicios desde el año 2022, donde realizo su primer proyecto de 18 casas tipo VIS en la ciudad de Popayán, obteniendo un gran acogida de sus viviendas con ayuda de los diferentes subsidios que los compradores podrían aplicar, principalmente “Mi Casa Ya”.

### **1.1.1. Formulación del Planteamiento del Problema**

La edificación de vivienda de interés social en Colombia ha sido históricamente uno de los impulsores de crecimiento económico y social más significativos. Iniciativas como "Mi Casa Ya", puestas en marcha desde 2015, facilitaron a millones de familias colombianas el acceso a su primera vivienda, al mismo tiempo que promovían sectores productivos un tanto importantes como el de obras civiles, la fabricación de materiales y el empleo tanto informal como formal en el ámbito de la construcción (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2023). No obstante, la reciente paralización del programa "Mi Casa Ya" para el año 2025 ha suscitado graves dudas sobre la viabilidad financiera de nuevos proyectos de vivienda, dañando no solo a los posibles beneficiarios, sino también a las empresas constructoras que se basaban en este sistema de subsidios para asegurar sus flujos de caja y la rentabilidad de sus iniciativas.

En este contexto, el proyecto de vivienda Monte Verde, llevado a cabo por EHZ Construcciones S. A. S. en la ciudad de Popayán, representa una situación crítica que requiere un análisis minucioso. De acuerdo con los flujos de caja proyectados y los pronósticos de ventas incluidos en los documentos internos de la empresa (EHZ Construcciones S. A. S. , 2025), la interrupción del subsidio y la imposibilidad de iniciar el proyecto a tiempo tendrían un efecto financiero doble: por un lado, impactando severamente los ingresos proyectados por la venta de unidades habitacionales; y, por el otro, alterando las condiciones de liquidez y la viabilidad de cumplir con las obligaciones de inversión y financiamiento.

Desde una perspectiva financiera, el retraso en el inicio del proyecto significa

costos hundidos que no podrán ser recuperados en el corto plazo: gastos de preconstrucción, licencias, trámites notariales, gastos de promoción y preventa, entre otros. Estos costos, que suman un porcentaje significativo de la inversión inicial, representan egresos que no producirán flujo de caja mientras el proyecto no se lleve a cabo. Además, la falta de concesión del subsidio implica que muchos compradores que habían mostrado interés en adquirir las unidades no puedan finalizar la compra, aumentando el riesgo de cancelaciones y reduciendo la rapidez de ventas, fenómeno que ya se ha observado en otros proyectos VIS en ciudades intermedias como Popayán (DANE, 2024).

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el sector de construcción de vivienda VIS en Popayán reportó en 2023 una caída del 15,8% en las ventas anuales de nuevas unidades en comparación con 2022, atribuida fundamentalmente a la incertidumbre generada por cambios en las políticas de subsidios (DANE, 2024). Esta contracción del mercado aumenta el riesgo financiero de proyectos como Monte Verde, que dependen en un 70% de compradores que calificarían para el subsidio "Mi Casa Ya", de acuerdo con la caracterización interna de clientes efectuada por EHZ Construcciones S. A. S. (2025).

El impacto proyectado no se limita a un simple descenso en las ventas. Según el flujo de caja presentado, los ingresos estimados caerían en más de un 60% en el primer año de operación si no se otorgan subsidios, comprometiendo seriamente la cobertura del punto de equilibrio financiero y, por ende, la rentabilidad esperada del proyecto. Adicionalmente, los costos de mantenimiento del terreno, el pago de

impuestos prediales y los gastos financieros derivados de la financiación bancaria generaría una presión insostenible sobre los márgenes de operación de la empresa (EHZ Construcciones S. A. S. , 2025).

La situación también debe ser evaluada dentro del contexto de las dinámicas socioeconómicas de la ciudad de Popayán. Según la Cámara de Comercio del Cauca, la construcción representa aproximadamente el 12% de la actividad económica formal del municipio (Cámara de Comercio del Cauca, 2023). La detención de proyectos como Monte Verde perjudicaría no solo a los inversionistas, sino a decenas de empleos directos e indirectos que dependen de la realización de obras, intensificando problemas de desempleo que ya son críticos: en 2024, Popayán reportó una tasa de desempleo del 13,2%, superior al promedio nacional (DANE, 2024).

En términos financieros más amplios, la no realización del proyecto Monte Verde afectaría la estructura de costos diseñada por EHZ Construcciones S. A. S. , generando la necesidad de renegociar créditos puente, asumir mayores costos por intereses y modificar estrategias de venta que podrían no ser suficientes para recuperar la pérdida de mercado causada por la suspensión de "Mi Casa Ya". Este deterioro, si no se mitiga a tiempo, podría impactar la viabilidad financiera no solo del proyecto, sino de la empresa en su totalidad, considerando que Monte Verde representa cerca del 35% de su portafolio de proyectos activos (EHZ Construcciones S. A. S. , 2025).

Desde una perspectiva más social, el asunto también pone de manifiesto la fragilidad del acceso a vivienda de las poblaciones de ingresos bajos y medios. En Popayán, alrededor del 38% de las familias que planeaban adquirir vivienda nueva

dependían del subsidio estatal para completar su cierre financiero, según datos que se recabaron en el Boletín Económico Municipal 2024 (Alcaldía de Popayán, 2024). La cancelación de "Mi Casa Ya" provoca no solo frustración en estas familias, sino una desincentivación de la inversión en vivienda VIS, que tradicionalmente ha sido uno de los mecanismos más efectivos para la reducción del déficit habitacional en Colombia.

Ahora bien, por parte del Ministerio de Vivienda, bajo la circular Número 0012 expedida el 16 de diciembre del año 2024, se decidió, cerrar las convocatorias a el subsidio de mi casa ya, basado en una coyuntura presupuestal

Esto genero un impacto a nivel nacional en el ámbito de la construcción, puesto que Las empresas de la construcción son 7.388, de las cuales un 39% está en la actividad residencial y la mayor parte de ellas están constituidas como SAS, más aún, al ser una noticia inesperada, lo que ha obligado a las empresas a replantearse sus nuevos proyectos y visiones, por esta razón, basado en la experiencia de la empresa EHZ CONSTRUCCIONES SAS, se analizara el Impacto económico y financiero, para su nuevo proyecto, denominado "Monte Verde", ubicado en la Ciudad de Popayán, sector campestre, en base a ello, se plantea la siguiente pregunta:

*¿Qué repercusiones financieras genera la suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" en los proyectos habitacionales de la empresa EHZ Construcciones SAS?*

## **1.2. JUSTIFICACIÓN**

Todas las empresas independientemente de su tamaño o razón social afrontan constantemente riesgos e incertidumbres asociados al cambio, ya que este último está presente en toda dinámica de interacción social, razón por la cual, las empresas deben ser flexibles y adaptativas en sus estructuras organizacionales, pues el cambio es el único factor de su entorno que no pueden controlar (Romero Luna, 2009)

En este sentido, las empresas desarrolladoras de vivienda no son la excepción para la regla general de adaptación al cambio que toda empresa debe afrontar, dado que el mercado en sí mismo siempre confronta incertidumbres y variaciones, que muchas veces se convierten en oportunidades siempre que la organización sepa identificarlas (Bernardo et al., 2020)

En Colombia y América Latina en general, el déficit de vivienda cuantitativa, representó un grave problema para el desarrollo social de los países y esto al mismo tiempo se convirtió en una gran oportunidad para las empresas constructoras y desarrolladoras de vivienda, una vez que los gobiernos deciden intervenir y desarrollar estrategias para el acceso a la vivienda por parte de las poblaciones más vulnerables (Montoya & Giraldo, 2022)

La colaboración entre el sector público y el sector privado que aporta al financiamiento y producción de vivienda, no sólo ha sido un factor determinante en el cumplimiento de una política de vivienda social para garantizar el derecho a la vivienda de los más pobres, sino que se ha constituido en una estrategia de gestión colaborativa para fomentar el crecimiento del sector de la construcción y su aporte al desarrollo

económico de los países.

En este caso, en Colombia, gracias a las estrategias de inversión para la construcción de vivienda de interés social, (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP), que en la actualidad se materializan a través del programa Mi casa YA, la inversión para la vivienda ha promovido un mayor acceso a créditos hipotecarios por parte de hogares de estratos 2 y 3 y hogares que han sido víctimas del desplazamiento por el conflicto armado, al mismo tiempo que el otorgamiento de estos subsidios, ha incentivado el crecimiento del sector de la construcción y su capacidad de empleabilidad, gracias a la activación de la demanda de vivienda.

Según el informe del Observatorio de Hábitat (2024), en Colombia el sector de la construcción de vivienda representa gran parte de este sector, por lo que su desempeño equivale a la generación de más de 1, 7 millones puestos de trabajo. Para el año 2024, su crecimiento aportó el 13,5% del PIB y el 7,3% de empleos formales en el país. Ahora bien, dado que la mayor inversión al sector de la construcción se da a través de los proyectos de vivienda de interés social, es claro que un recorte presupuestal del gobierno que suspende el acceso a los subsidios de vivienda otorgados por el programa de Mi Casa Ya, representa hoy día, una gran amenaza para las desarrolladoras de vivienda en Colombia, puesto que este programa, desde que viene funcionando, hace ya más de 9 años, ha logrado asignar más de 66 mil subsidios, lo que pone en juego, no solo a 40 mil familias que esperan lograr el pago de sus cuotas para obtener su vivienda propia, sino que además pone en juego, la ejecución y continuidad de los proyectos que están en marcha, dada la falta de recursos presupuestales para sostener la mano de obra y la

puesta en marcha del proyecto, por lo menos esto es lo indica el pronunciamiento oficial de CAMACOL-VALLE (2024). En palabras del vicepresidente de CAMACOL-VALLE, Iván Dorio espinosa, la suspensión del subsidio del programa Mi Casa ya: “Por un lado, afecta a las familias pierden la oportunidad de acceder a una vivienda propia; por el otro, se afecta gravemente el tejido empresarial y se destruyen miles de empleos”

En este sentido es importante conocer de forma más específica, los impactos y afectaciones que traen consigo, decisiones como las que tomó el gobierno actual, suspendiendo abruptamente el acceso a la cobertura de subsidios otorgados por el programa de Mi Casa Ya, decisión que, si bien pueden tener algún fundamento, dada la necesidad de recorte presupuestal, sin lugar a dudas, a fines prácticos tiene una gran implicación para el sector de la construcción.

Por ende, esta investigación se interesa por mirar cómo experimenta y sobrelleva las implicaciones y afectaciones que traen consigo la suspensión de los subsidios otorgado por Mi Casa Ya, la empresa Ehz Construcciones, ya que a partir de un análisis de caso en concreto, se pueden identificar y describir con mayor detalle cuáles son esos impactos, qué áreas de la organización se ven más afectadas, qué estrategias desarrolla para sostener la ejecución de su proyectos y replantear presupuesto para los mismos, y cómo se pueden proyectar en un mercado abierto al cambio y a los riesgos que impone esta serie de medidas que se toman desde el corazón mismo del financiamiento al sector.

## **1.3. OBJETIVOS**

### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

Analizar el Impacto Financiero en Proyectos de Vivienda ante la Suspensión del Programa "Mi Casa Ya": Caso Ehz Construcciones SAS

### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Identificar aspectos relevantes, en lo que concierne a la demanda y mercado de vivienda de interés social (VIS) dada la suspensión del subsidio otorgado por el programa de Mi casa ya.
- Determinar indicadores financieros sobre la comercialización y proyección de ventas, dada la suspensión de subsidio Mi casa ya.
- Relacionar la aplicación de la Circular de la suspensión del programa “Mi casa ya” respecto a la ejecución del proyecto Presupuestado por parte de EHZ Construcciones SAS.

## **2. MARCO DE REFERENCIA**

### **2.1. ANTECEDENTES**

El Plan de Desarrollo Municipal de Popayán 2024–2027 subraya un notable déficit de vivienda, con un 23,10% en zonas urbanas y un alarmante 73,84% en áreas rurales. Este déficit pone de manifiesto la necesidad urgente de llevar a cabo programas de vivienda que aborden tanto la edificación de nuevas unidades como la rehabilitación de las que ya existen. La administración local ha diseñado estrategias centradas en la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), con el objetivo de disminuir estas cifras a través de proyectos de construcción y programas de subsidios (Alcaldía de Popayán, 2024)

No obstante, la suspensión del programa "Mi Casa Ya" en 2025 presenta desafíos importantes para lograr estos objetivos. La ausencia de subsidios impacta directamente la capacidad de las familias de bajos ingresos para acceder a viviendas adecuadas, lo cual podría perpetuar el déficit habitacional y restringir el desarrollo urbano planificado en el municipio.

La cancelación del programa "Mi Casa Ya" en diciembre de 2024, debido a limitaciones presupuestarias y la escasez de liquidez del Estado, ha tenido efectos significativos en la economía local de Popayán. Este programa era crucial para facilitar el acceso a la vivienda para familias de bajos ingresos, y su cese ha impactado tanto a los posibles beneficiarios como a las empresas constructoras que dependían de estos subsidios para la viabilidad de sus proyectos (El País, 2024)

La carencia de subsidios ha provocado una caída en la demanda de viviendas de

interés social, lo que ha conllevado a una desaceleración en el sector de la construcción.

Esta circunstancia no solo perjudica la generación de empleo en el sector, sino que también tiene un efecto multiplicador negativo en la economía local, al disminuir la actividad en sectores relacionados como el comercio de materiales de construcción y los servicios financieros.

Un análisis publicado en la revista Tecnura en 2023 examina el rol del sector de la construcción en el departamento del Cauca, llegando a la conclusión de que, si bien este sector estimula la economía a corto plazo, no tiene un impacto significativo a largo plazo. Esto ocurre debido a elementos como la inestabilidad del sector y la ausencia de políticas sostenibles que impulsen su crecimiento continuo (Gómez-Sánchez, Et al., 2023).

La interrupción de programas como "Mi Casa Ya" agrava esta problemática, al disminuir la inversión en iniciativas de vivienda y restringir las posibilidades de empleo en el sector. Para potenciar el efecto del sector de la construcción en la economía regional, es esencial implementar políticas que fomenten la estabilidad y el crecimiento sostenido del sector.

El análisis del sector inmobiliario y de construcción en Popayán muestra que, entre 2019 y 2020, se emitieron 1. 033 licencias de construcción, de las cuales el 63,05% fueron destinadas a vivienda. Esta estadística señala una actividad considerable en el ámbito de la construcción, impulsada en parte por iniciativas de subsidios como "Mi Casa Ya" (ICDE, 2021).

La interrupción de estos programas podría resultar en una reducción en la solicitud de licencias de construcción, perjudicando la actividad edificadora en la ciudad. Esto podría acarrear repercusiones económicas, como la pérdida de empleos y la desaceleración del crecimiento urbano planeado.

La Oficina de Vivienda de la Alcaldía de Popayán ha puesto en marcha varios programas para mejorar las condiciones de vivienda de la población, como "Casa Digna Vida Digna" y "Cambia Mi Casa". Estos programas han sido esenciales para disminuir el déficit cualitativo de vivienda y elevar la calidad de vida de las familias más vulnerables. La interrupción de subsidios nacionales como "Mi Casa Ya" pone en peligro la continuidad y eficacia de estos programas locales, ya que limita los recursos disponibles y disminuye la capacidad de las autoridades locales para satisfacer las necesidades de vivienda de la población (Alcaldía de Popayán, 2025).

En 2024, el Fondo Adaptación proporcionó 100 soluciones de vivienda a familias afectadas por el fenómeno de 'La Niña' 2010–2011 en Popayán, como parte del proyecto María Gracia Etapa 1. Este proyecto promovió el acceso de las familias beneficiadas a servicios de salud, educación, transporte y recreación, mejorando de manera significativa su calidad de vida. La continuidad de este tipo de proyectos depende en gran medida de la disponibilidad de recursos y del respaldo de programas nacionales de subsidios. La paralización de "Mi Casa Ya" podría restringir la capacidad de respuesta ante emergencias y la ejecución de proyectos similares en el futuro (Fondo Adaptación, 2024).

El Informe Económico de Camacol de diciembre de 2023 resalta una disminución del 24% en las iniciaciones de vivienda, vinculada a factores como el aumento en los

costos de construcción y las modificaciones en las políticas de subsidios. Esta problemática ha ocasionado una reducción en la actividad del sector de la construcción, repercutiendo en la economía en su conjunto. La paralización de programas como "Mi Casa Ya" intensifica esta problemática, al disminuir la demanda de vivienda y restringir las oportunidades de inversión en el sector. Para contrarrestar esta tendencia, es fundamental implementar políticas que estabilicen los costos y promuevan la inversión en proyectos de vivienda (Camacol, 2023).

## **2.2. MARCO TEÓRICO**

El subsidio a la vivienda responde a un modelo de política de vivienda social, que lo que se propone es facilitar el acceso a la vivienda a los más pobres al mismo tiempo que busca financiar y potenciar al sector de la construcción como estrategia para potenciar el crecimiento económico, formula que en cierta medida ha dado resultados óptimos a la hora de incentivar la demanda de vivienda y garantizar así, la inversión con valores respaldados por créditos hipotecarios a largo plazo (Carmona Rojas, 2022).

Ahora bien, lo que está en el fondo de la cuestión, es que una vez que se impulsa las políticas de vivienda social como estrategia para el apalancamiento del sector de la construcción, este último dependerá en gran medida de la inversión gubernamental y de su incidencia sobre la ejecución de los proyectos (Espinosa & Flores, 2024).

En este sentido, dos conceptos clave surgen a la hora de analizar los impactos al sector de la construcción y la ejecución de sus proyectos de vivienda, cuando un gobierno suspende los subsidios a la demanda de vivienda. Por un lado, se tiene, la necesidad de conocer en qué consiste la política de vivienda social, pues esta es la que determina la puesta en marcha de un programa de financiamiento a la construcción de vivienda a partir de la intervención del Estado. Por otro, lado se requiere conocer cómo funciona ese mecanismo de financiación al sector de la construcción de vivienda, siendo los créditos hipotecarios y el aporte de subsidios, las fórmulas mediadoras para garantizar el equilibrio de precio y demanda de la vivienda, así como la liquidez y el flujo de caja para la inversión de nuevos proyectos.

En relación a esto, se toman algunos antecedentes que permiten acercarse al

estado de la cuestión sobre este tema para dar fundamento a esta propuesta de investigación. En torno a la política de vivienda social, lo que expone el estudio de Hernández (2021) es que esta surge como iniciativa del Estado de bienestar para garantizar el derecho fundamental a la vivienda. Contexto que se da un entorno político, que prioriza la respuesta a una demanda poblacional creciente en las ciudades que tienden a urbanizarse a una velocidad vertiginosa durante los años 80 y 90 como respuesta a procesos de migración externa e interna.

Estudios como el de (Cepal, 2023), que analiza los procesos de urbanización en América Latina durante los últimos 50 años, refiere que en la región estos procesos han evolucionado de forma intempestiva y bajo un mínimo de control de planificación urbanística, lo que se ha traducido en una expresión de inequidad y desigualdad social que acrecienta los márgenes de pobreza. Esta situación, es la que ha demandado por parte de los países de la región, el plantear y replantear de forma permanente el rol del estado en la producción de viviendas y desarrollo urbano y la financiación e intervención en el mercado de suelos y vivienda. Esto demanda a los Estados de la región pensar en una política de vivienda social.

En este panorama el estudio de Rodríguez y Sugranyes, (2011), muestra que durante los años que van de 1980 al 2006, se produce en Chile y en gran parte de países Latinoamericanos, un crecimiento exponencial en la producción de viviendas y todo ello, impulsado por la creación del subsidio habitacional. Lo que plantea el autor, es que básicamente la creación de una política para subsidiar la vivienda, en realidad se constituye en un mecanismo de financiamiento para la construcción de viviendas baratas,

lo que bien, se traduce en una oportunidad para el sector de la construcción, pero que al mismo tiempo iba a significar un factor determinante en la eficiencia y desempeño de sus empresas, ya que iba a depender en gran medida de la inversión de proyectos de vivienda social como motor de su crecimiento. Que es lo que en efecto ha pasado, con todo y los limitantes de producción y problemáticas asociadas a este tipo de proyectos.

Al respecto lo que plantea el estudio de Blanco (2023), es que en Colombia la Política de Vivienda Social nace con el Banco Nacional Hipotecario, que para financiarse adquirió prestamos de la banca internacional logrando garantizar créditos a largo plazo por no más de 10 años. Esto dio un resultado, la emergencia de los créditos hipotecarios como recurso para la financiación de las viviendas de interés social, hasta con un 70%.

Estudios, como el de Carroza-Athens (2022) y Cardos 2022), que analiza el enfoque de financiamiento al sector de la construcción de vivienda que se implementa en países como Chile, Brasil, México y Colombia, encontró que el objetivo para mejorar las problemáticas sociales relacionadas al déficit de vivienda, no podía ser otro que fortalecer una política permanente de financiamiento al sector de la construcción civil habitacional. Así se crea, el Banco Nacional de Vivienda (BNH) en Brasil, en Colombia se crea el Fondo Nacional del Ahorro y en México el Banco Hipotecario Nacional por citar algunos ejemplos. La clave es que este financiamiento facilita las coberturas a las tasas de interés a los créditos hipotecarios.

En términos generales, lo que proponen autores como Carroza-Athens (2022) es que las políticas de vivienda social ejercieron un considerable efecto en la banca privada y en los promotores de vivienda, dado que podían formar parte de un proyecto integral

de planificación territorial y urbana para la construcción de viviendas, respaldados por los recursos de una legislación de financiamiento para el sector.

Sin embargo, la colaboración entre el sector privado y el público para ejecutar proyectos de vivienda no ha sido suficiente para cubrir los déficits de vivienda, al respecto, estudios como los de Estrada & Leal (2023) y (Espinosa & Flores , 2024) señalan que en un entorno de creciente poblacional y altos índices de pobreza y la variación de la política monetaria que afecta los precios de la vivienda, no es posible cubrir todos los puntos de incertidumbre que inciden en los precios de la vivienda, por lo la política de vivienda social evoluciona cada vez más, hacia un programa de subsidios para el financiamiento de la construcción de vivienda.

En esta misma línea de análisis, estudios como los de Echeverria (2022) y Estrada y Leal (2023), refieren que el rol prevaleciente de las entidades gubernamentales para incentivar la inversión en este sector es clave en su crecimiento, básicamente lo que señalan es que las mayores aportaciones al financiamiento de la construcción de vivienda las realizan los organismos gubernamentales, situación que condujo rápidamente a una mayor dependencia de los desarrolladores de vivienda a la espera del financiamiento de los organismos públicos.

Esto último se demuestra, por el hecho de que la banca comercial empieza a invertir y otorgar préstamos preferentemente a las desarrolladoras adjudicadas por el Estado para fines de megaproyectos de vivienda social, puesto que estos proyectos disponen de un mayor respaldo para la inversión segura. La consecuencia es que la cooperación entre el sector privado y el público se torna más rentable y confiable, debido

a las garantías que proporciona en la colocación de montos hipotecarios y su impacto en el crecimiento de las ventas.

En este sentido, estudios como Blanco (2023) que analiza el papel de los subsidios en el crecimiento al sector de la construcción en Colombia, muestra que los programas de subsidio tal como se conocen hoy día, fluyen como nueva estrategia ante el hecho de que aún el incentivo a la oferta, tras una política de subsidios para hacer más flexibles las tasas de interés, sigue siendo insuficiente para garantizar el derecho fundamental a la vivienda, en un contexto donde la inflación, el desempleo y la política monetaria internacional, comienzan afectar la capacidad de pagos de los créditos hipotecarios, dadas las fluctuaciones de las tasas de interés y la incapacidad de ahorro de los hogares.

De este modo, plantea Hernández (2021) que durante los últimos 15 años, los programas gubernamentales para activar el crecimiento del sector de la vivienda, se han enfocado mucho más, en el otorgamiento de subsidios a la cuota inicial de la compra, buscando dar un giro para incentivar la demanda y no tanto la oferta. Esto con el fin, de garantizar principalmente, una mayor cobertura en el otorgamiento de créditos hipotecarios y con ello, facilitar la liquidez para la inversión de nuevos proyectos de vivienda. Este enfoque de incentivar la demanda en Colombia proporcionando mayor aporte a la cuota inicial, se consolidó con el programa de Mi Casa Ya, que pronto se convirtió en el programa social más importante en materia de vivienda de interés social. Según lo refiere el estudio de Nieto-Barbosa & Cardoso ( 2022), en su evolución la política nacional de vivienda en Colombia, se materializa al día de hoy, a través de tres

subsidios de vivienda:

**Mi casa Ya:** Programa de subsidio promovido por el gobierno nacional bajo el decreto 428 del 2015. Dirigido a las familias de estratos 2 y 4. Da aportaciones de subsidio para la oferta de viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario para Ahoradores.

**Subsidios a la Tasa de Interés no VIS:** A partir de los años noventa bajo el programa de subsidios directos a la Caja de Compensación Familiar, en este caso el gobierno se encarga de pagar una parte de la tasa de interés del crédito hipotecario.

**Casa Ahorro VIP:** Se trata de programas de Vivienda de Interés Prioritario, cuyo objetivo es garantizar la vivienda a los hogares con ingresos más limitados. Este programa ofrece viviendas las viviendas más económicas del sector.

Frente a esto, el estudio de Montoya & Giraldo ( 2022), que analiza el impacto de los subsidios de vivienda en Colombia, sobre las variaciones de la oferta y demanda del mercado inmobiliario, señala que el programa de “Mi Casa Ya”, al incentivar la demanda para la compra de vivienda nueva gracias al subsidio que otorga, tanto a la cuota inicial como a la cuota de pago mensual del crédito. Esta estrategia brindó un nuevo impulso a los indicadores de oferta de vivienda VIS, dada la cantidad de asignaciones de subsidios que para el 2021, cerró con un total de 66. 900.. Posicionando el mercado de las VIS, entre los que brindan mayor oportunidad de negocios para las desarrolladoras de vivienda.

Hasta aquí, el estado de la cuestión permite evidenciar que el programa de subsidios de Mi Casa ya, no sólo es un elemento clave para el apalancamiento del sector

de la construcción, pues indirectamente la inversión gubernamental que aporta este programa, incentiva la demanda y compra de vivienda, facilitando a los más pobres acceder a coberturas de créditos hipotecarios favorables a su capacidad de pago, sino que además activa la oferta, gracias a la inversión gubernamental que inyecta al sector de las desarrolladoras de vivienda nuevas oportunidades de negocios, al mismo tiempo que activa la demanda en la cadena de suministros de material de construcción.

## **2.3. MARCO LEGAL**

El marco normativo que rige la política de vivienda en Colombia ha sido clave para facilitar el acceso a la vivienda adecuada, sobre todo para los grupos de menores recursos. Diferentes leyes y decretos han fijado las bases para iniciativas como "Mi Casa Ya", que intentan simplificar la compra de vivienda mediante subsidios y otros métodos de apoyo. No obstante, la paralización de este programa en 2025 ha provocado incertidumbre y ha resaltado la urgencia de evaluar y reforzar el marco legal actual.

Colombia ha establecido un sólido marco legal para facilitar el acceso a la vivienda de interés social, el cual ha sido crucial para programas como "Mi Casa Ya". Una de las leyes clave es la Ley 1537 de 2012, que define las normas para incentivar el desarrollo urbano y asegurar el acceso a una vivienda digna. Esta ley otorga competencias a las entidades territoriales para implementar políticas de vivienda, promueve colaboraciones público-privadas en proyectos habitacionales, y crea mecanismos para financiar vivienda social a través de subsidios estatales y créditos flexibles. Asimismo, la ley obliga a la Nación y a las entidades territoriales a coordinar recursos y esfuerzos para disminuir el déficit habitacional, sobre todo en municipios con alta vulnerabilidad socioeconómica (Congreso de Colombia, 2012).

Posteriormente, el Decreto 1077 de 2015 reunió y reguló todas las normas relacionadas con vivienda, ciudad y territorio, creando un compendio que facilitó la gestión de programas como "Mi Casa Ya". Este decreto determina los requisitos, procedimientos y modalidades de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), diferenciando entre la adquisición de vivienda nueva, la construcción en sitio propio y el

mejoramiento. Además, establece los lineamientos de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), ajustando los criterios de focalización de los subsidios hacia la población más vulnerable y estableciendo estándares técnicos para las edificaciones (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015).

Con el objetivo de fortalecer este marco, el Congreso de la República aprobó la Ley 2079 de 2021, que declaró la política de hábitat y vivienda como una política de Estado. Esta ley determina que todos los colombianos tienen derecho a un hábitat digno, seguro y sostenible, reafirmando la responsabilidad del Gobierno Nacional de mantener y potenciar los programas de subsidios a vivienda. Además, establece mecanismos específicos para reforzar la producción de vivienda de interés social, e introduce herramientas para fomentar proyectos de vivienda en áreas urbanas y rurales, permitiendo así la integración de estrategias de vivienda con el desarrollo territorial (Congreso de Colombia, 2021).

Adicionalmente, el Decreto 1233 de 2020 alteró las condiciones de los programas de subsidios en el contexto de la emergencia económica provocada por la pandemia del COVID-19. Mediante este decreto, se incrementaron las coberturas de tasa de interés para vivienda No VIS, con el objetivo de impulsar la adquisición de vivienda nueva en sectores medios de la población. Esta acción, aunque no se dirige directamente a "Mi Casa Ya", complementa la estructura de subsidios al facilitar el acceso a vivienda mediante una disminución en los costos financieros, especialmente para familias que no califican para subsidios VIS, pero que necesitan apoyo para lograr financiar su compra (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020).

En el contexto de la misma política de expansión del acceso a vivienda, el Decreto 1467 de 2019 modificó los valores máximos para las viviendas de interés social y prioritario. En particular, permitió elevar el límite de precio de la VIS hasta 150 salarios mínimos en ciertos municipios clave, reconociendo los incrementos en los costos del suelo urbano y de los materiales de construcción. Esta modificación fue fundamental para motivar a los constructores a llevar a cabo nuevos proyectos VIS, incluso en ciudades intermedias como Popayán, donde los precios de la tierra han mostrado aumentos significativos en los últimos años (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2019).

Otra norma importante es el Decreto 1068 de 2015, que es el Decreto Único Reglamentario del sector Hacienda y Crédito Público, donde se estructuran las disposiciones vinculadas a la administración de subsidios de vivienda y recursos para programas como "Mi Casa Ya". El decreto establece las reglas sobre la asignación de recursos, los acuerdos con las entidades financieras y los requisitos para el desembolso de los subsidios, asegurando la transparencia en la gestión de fondos públicos dirigidos al acceso a la vivienda (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2015).

Asimismo, el Plan Nacional de Desarrollo 2018–2022 aprobado a través de la Ley 1955 de 2019, estableció objetivos concretos para la disminución del déficit habitacional en Colombia. La ley asignó recursos a programas de subsidios para la cuota inicial y subsidios para tasas de interés, apoyando directamente iniciativas como "Mi Casa Ya". Además, promovió estrategias de hábitat inclusivo que combinan proyectos de vivienda con acceso a servicios públicos esenciales, transporte y equipamientos sociales, mejorando así el entorno de los nuevos desarrollos urbanísticos (Congreso de Colombia,

2019).

De manera complementaria, el Decreto 2088 de 2012 reguló parcialmente la Ley 1537, ofreciendo procedimientos definidos para la gestión de subsidios, requisitos de elegibilidad y opciones de aplicación, incluyendo vivienda nueva, mejoramiento y construcción en terreno propio. Este decreto fue crucial para la organización de los programas de subsidios, dado que facilitó una focalización más efectiva de los recursos públicos en beneficio de las poblaciones vulnerables (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2012).

También es relevante mencionar la Ley 546 de 1999, que estableció el nuevo sistema de financiamiento de vivienda en Colombia, fundamentado en tasas de interés estables y de largo plazo, además de crear el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH). Esta legislación posibilitó que el crédito hipotecario fuera más predecible y accesible, generando condiciones favorables para programas de subsidios como "Mi Casa Ya", que dependen del acceso a crédito para el cierre financiero de las transacciones de compra de vivienda (Congreso de Colombia, 1999).

Finalmente, el Decreto 2190 de 2009 reguló la operación del Subsidio Familiar de Vivienda en zonas urbanas, definiendo criterios de asignación, procedimientos administrativos y mecanismos de control para la entrega de los beneficios. Este decreto estableció las bases técnicas y operativas que posteriormente fueron empleadas y actualizadas para la implementación de "Mi Casa Ya", garantizando un proceso de asignación claro y eficiente dirigido principalmente a las familias de bajos ingresos (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2009).

### **3. METODOLOGÍA A IMPLEMENTAR**

#### **3.1. TIPO DE METODOLOGIA**

Para abordar el presente proyecto, se dará un enfoque de una investigación Mixta, ya que , se evidenciara un apartado cuantitativo, dirigido a explicar y plantear paradigmas con ayudad de los números, y esta la parte cualitativa, dejando a un lado los números y prestando más atención al contexto, pero la importancia de este método, se centraliza en la comprensión profunda del objeto de estudio (Bertomeu & Ramirez, 2017)., de esta manera, se evaluaran diferentes campos y alternativas, basados en análisis de sensibilidad, indicadores financieros, proyecciones de ventas, y demás datos relevantes, para una recolección de información numérica, que permita plasmar de forma más eficiente y eficaz el contexto, para la toma de decisiones, todo ello haciendo referencia al área cuantitativa, y por otra parte, acorde a la estructura cualitativa, se centrara en el apartado de estudio de la circular Número 0012 expedida el 16 de diciembre del año 2024, frente a las posibles afectaciones del proyecto, además está estructurado bajo un diseño Descriptivo y Exploratorio, donde este primer aspecto, se enfoca en detallar el comportamiento financiero de la empresa, tanto en el momento actual como en sus futuros proyectos, sumado a ello, al ser una circular muy reciente, y enfocado al caso de estudio, se discrimina como exploratorio.

Cabe señalar, que este estudio, es de tipo transversal, puesto que se analizara en un periodo de tiempo determinado, en este caso para el año 2025 y 2026., respecto a un ambiente, donde variables, económicas, sociales, políticas y demás, lo afectan

directamente.

En este sentido, para indagar y comprender el tema, se hará uso de fuentes de información primaria, basada en entrevistas, con la gerente de la constructora, directos de proyectos de la misma y personas claves del área, de igual manera, se recurrirá a información secundaria, plasmada en documentos internos de la empresa, estados financieros, proyectos, artículos, relacionados a los subsidios, con enfoque a el programa “mi casa ya”. Todo ello, basado en evaluación de datos, principalmente con análisis de sensibilidad, proyecciones financieras y comparación de escenarios.

### **3.2. DESCRIPCIÓN METODOLOGÍA Y ANALÍTICA**

En el presente análisis, se inicia con la identificación y elaboración de indicadores financieros clave para cuantificar el impacto de la suspensión del programa "Mi Casa Ya" en el proyecto de vivienda Monte Verde de la empresa EHZ Construcciones S. A. S. en Popayán. Estos indicadores permiten visualizar el valor a través del tiempo de los flujos financieros, las modificaciones en la liquidez y rentabilidad, así como los efectos del apalancamiento financiero ante la no convocatoria o el retraso del proyecto.

Desde una perspectiva teórica, el análisis examina la evolución de la vivienda como necesidad fundamental, comenzando desde un enfoque microeconómico (la vivienda como bien de consumo e inversión a la escala de los hogares) hasta una visión macroeconómica (la vivienda como impulsora del crecimiento económico y generadora de empleo). De este modo, el estudio se centra no solo en la vivienda como un derecho social, sino también como un activo económico cuyo comportamiento a lo largo del tiempo está afectado por políticas públicas como los subsidios de adquisición. La suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" marca un quiebre en el comportamiento anticipado del sector VIS, impactando directamente el ciclo de vida de los proyectos.

Con base en el análisis del Excel de costos proporcionado, se realizó una evaluación minuciosa de los flujos de caja esperados para el proyecto Monte Verde. El flujo de caja proyectado para el año 2025 mostraba una captación mensual de ingresos a partir de febrero, que es la fecha de inicio programada para las ventas. Sin embargo, la suspensión del subsidio y la consiguiente brecha temporal en el comienzo del proyecto ocasionó pérdidas financieras mensuales, alterando la estructura de costos fijos y variables y afectando negativamente indicadores como el VAN (Valor Actual Neto) y el TIR (Tasa Interna de Retorno). La imposibilidad de iniciar las ventas en el mes previsto representa, por lo tanto, una pérdida de valor considerable a lo largo del tiempo, disminuyendo los márgenes esperados y elevando la exposición al riesgo

financiero.

Con el propósito de fundamentar el análisis poblacional, se optó por aplicar la teoría de muestreo finito mediante la implementación de una encuesta estructurada. La encuesta fue elaborada utilizando la fórmula de muestreo finito, dado que se conoce el tamaño de la población objetivo: los hogares de la ciudad de Popayán.

Esta muestra permitió proyectar el nivel potencial de demanda para el proyecto, evidenciando que una parte considerable de los hogares interesados necesitaba necesariamente el acceso al subsidio "Mi Casa Ya" para concretar su adquisición de vivienda.

La proyección de ventas, fundamentada en el Excel revisado y ajustada al escenario real de 2025, indicaba que bajo condiciones normales el proyecto debía comenzar su captación de ingresos en febrero. Sin embargo, a causa de la brecha de tiempo ocasionada por la suspensión del programa, se postergó el flujo de efectivo anticipado. Esta circunstancia impactó directamente en indicadores clave como el índice de liquidez, el índice de rotación de inventarios y el plazo medio de recuperación de la inversión.

En el componente financiero, se detectó un problema de apalancamiento: al no llevarse a cabo las ventas planificadas y no recibir los subsidios esperados, EHZ Construcciones S. A. S. se vio forzada a incurrir en un mayor endeudamiento bancario para cubrir los costos operativos y de mantenimiento del proyecto, aumentando el costo financiero y disminuyendo la rentabilidad esperada. Este fenómeno se refleja en la elevación de la relación deuda/capital y en la reducción del flujo de caja disponible para nuevas inversiones.

El impacto financiero de la suspensión, analizado de manera integral, revela un desbalance entre la oferta y la demanda. Al enlentecerse el acceso al subsidio para los compradores, se disminuye artificialmente la demanda efectiva, generando una sobreoferta en el mercado de VIS que afecta los precios de venta, prolonga los ciclos de inventario y disminuye los márgenes de utilidad del constructor. Además, se anticipa una mayor tasa de cancelaciones

y desistimientos en contratos de preventa, incrementando la incertidumbre en los flujos de caja futuros.

Finalmente, todos estos efectos deben considerarse en el contexto de las políticas públicas de vivienda en Colombia, reguladas por leyes como la Ley 1537 de 2012, la Ley 2079 de 2021 y los decretos reglamentarios 1077 de 2015 y 1233 de 2020, que reconocen la vivienda como un derecho fundamental pero también como un motor de desarrollo económico. La suspensión de programas como "Mi Casa Ya" no solo afecta la dinámica financiera de proyectos individuales como Monte Verde, sino que compromete la estabilidad económica de empresas locales como EHZ Construcciones S. A. S. y afecta el derecho a la vivienda digna para cientos de familias en Popayán.

### **3.3. FASES DE INVESTIGACION**

La presente investigación se organiza a partir de tres fases fundamentales, cada una de las cuales responde directamente a los objetivos propuestos y busca abordar la problemática generada por la suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" en el proyecto Monte Verde de EHZ Construcciones S. A. S. en Popayán.

La primera fase se refiere a la identificación de aspectos relevantes relacionados con la demanda y el mercado de vivienda de interés social (VIS) en el marco de la suspensión del subsidio. En esta etapa, se realizó un análisis de datos secundarios provenientes de fuentes oficiales como el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y la Alcaldía de Popayán, con el objetivo de caracterizar la población objetivo, establecer el número de hogares potencialmente impactados, y analizar las condiciones del mercado para proyectos VIS. Esta fase también incluyó la aplicación de una encuesta basada en la fórmula de muestreo finito, que permitió conocer la percepción de los hogares sobre la adquisición de vivienda tras la suspensión del subsidio, así como medir el nivel de interés y capacidad adquisitiva del segmento de población que percibía hasta cuatro salarios mínimos legales vigentes. La fase de caracterización de la demanda resultó crucial para entender la magnitud del impacto y delimitar el universo de análisis, estableciendo así las bases para los siguientes pasos de investigación.

La segunda fase se enfocó en la determinación de indicadores financieros asociados con la comercialización y la proyección de ventas tras la suspensión del subsidio "Mi Casa Ya". En este apartado se examinaron los flujos de caja proyectados,

la estructura de costos y los escenarios de ingresos estimados para el proyecto Monte Verde, a partir de los datos proporcionados por EHZ Construcciones S. A. S. Se utilizaron herramientas de análisis financiero como el cálculo del Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Retorno (TIR), el Índice de Liquidez y el Apalancamiento Financiero, para evaluar la viabilidad del proyecto bajo las nuevas condiciones del mercado. Además, se evaluó el impacto que la brecha temporal de ventas (resultado del retraso en el inicio de comercialización) tendría sobre los estados financieros de la empresa, modelando diferentes escenarios de ventas con y sin subsidios. Esta fase permitió cuantificar el efecto directo de la política pública sobre la salud financiera del proyecto y su sostenibilidad a mediano plazo.

La tercera fase se basó en la conexión entre la implementación de la Circular de suspensión del programa "Mi Casa Ya" y la ejecución presupuestaria del proyecto Monte Verde. Esta etapa incluyó el análisis documental de la Circular emitida por el Ministerio de Vivienda que ordenó la suspensión, interpretando sus repercusiones legales y administrativas para los proyectos en curso y en fase de preventa. Se compararon los lineamientos de la Circular con los cronogramas de obra, las metas de preventa y los desembolsos programados por parte de EHZ Construcciones S. A. S. , identificando las desviaciones presupuestarias ocasionadas por el abrupto cambio de circunstancias. Esta fase se centró en entender cómo la falta del subsidio y la modificación de los marcos de financiamiento influyeron en la ejecución real del proyecto en comparación con lo presupuestado, tanto en términos de costos directos como de pérdidas por oportunidad. Junto a ellos, se determinaron datos claves, basados En primer instancia, se

implementaron 3 entrevistas, semi estructuradas, dirigidas a los dos socios de la compañía, de los cuales son esposos, por una parte está el Señor Kevin Hoyos, el cual es ingeniero civil y está a cargo de los mismos proyectos, por otra parte, se encuentra la Doctora Andrea Enríquez, la cual es la representante legal de la misma y administradora, en última instancia, está la contadora de la misma, la doctora Isabel Prado, Contadora Pública, todo ello con el objetivo de conocer la empresa en su contexto general, además de una visualización de la parte interna y externa de la misma, la percepción del impacto de la suspensión del subsidio, las decisiones que han tomado internamente, como ha afectado hasta el momento las proyecciones futuras, y demás información relevante para la presente investigación.

Tabla 1. Entrevista semiestructurada 1.

| FICHA TÉCNICA N°1, DE LA ENTREVISTA EHZ CONSTRUCCIONES SAS – SOCIO 1 |                                      |
|--|--------------------------------------|
| ELEMENTO   | DETALLE                              |
| Entrevistado   | YASMIN ANDREA ENRIQUEZ ZUÑIGA        |
| Cargo  | Representante legal - Administradora |
| Tipo de entrevista   | Semiestructurada                     |
| Fecha  | 15/04/2025                           |
| Duración   | 45 Minutos                           |
| Modalidad  | Presencial                           |
| Consentimiento   | Aprobado (ver Anexo 1)               |

Fuente: Elaboración propia (2025)

Tabla 2. Entrevista Semiestructurada 2.

| <b>FICHA TÉCNICA N°2, DE LA ENTREVISTA EZH CONSTRUCCIONS SAS – SOCIO 2</b> |  |
|--|--|
| <b>ELEMENTO</b>  | <b>DETALLE</b>                             |
| Entrevistado   | Kevin Alexander Hoyos Bravo                |
| Cargo  | Socio e ingeniero Civil de la Constructora |
| Tipo de entrevista   | Semiestructurada                           |
| Fecha  | 15/04/2025                                 |
| Duración   | 1 Hora                                     |
| Modalidad  | Presencial                                 |
| Consentimiento   | Aprobado (ver Anexo 2)                     |

Fuente: Elaboración propia (2025)

Tabla 3. Entrevista semiestructurada 3.

| <b>FICHA TÉCNICA N°3, DE LA ENTREVISTA EZH CONSTRUCCIONS SAS – CONTADORA PUBLICA</b> |                         |
|--|-------------------------|
| <b>ELEMENTO</b>  | <b>DETALLE</b>          |
| Entrevistado   | MARIA ISABEL PRADO MERA |
| Cargo  | Contadora Pública       |
| Tipo de entrevista   | Semiestructurada        |
| Fecha  | 16/04/2025              |
| Duración   | 30 Minutos              |
| Modalidad  | Presencial              |
| Consentimiento   | Aprobado (ver Anexo 3)  |

Fuente: Elaboración propia (2025)

Desde el enfoque metodológico, la investigación implementó un enfoque mixto, combinando técnicas cuantitativas como la proyección de ventas, el análisis de flujos de caja y la realización de encuestas estadísticas, con técnicas cualitativas como el análisis documental y la interpretación de normativa legal. Este enfoque permitió una triangulación de datos, Enriqueciendo la interpretación de los resultados y brindando solidez a las conclusiones.

Cada fase fue diseñada teniendo en cuenta los principios de pertinencia, rigurosidad y viabilidad. La pertinencia, garantizada por la conexión directa entre los objetivos específicos y las actividades realizadas; la rigurosidad, a través del uso de métodos de análisis financiero reconocidos y fórmulas estadísticas validadas; y la viabilidad, al asegurar el acceso a fuentes primarias y secundarias de información relevantes y actualizadas.

Por otro lado, la temporalidad del estudio fue meticulosamente estructurada, considerando que la información financiera y de mercado sufrió cambios drásticos en el primer semestre de 2025 debido a la suspensión del subsidio. Así, la investigación se centró en el análisis de datos recientes y en la proyección de escenarios hasta finales del año 2025, con el objetivo de estimar no solo el impacto inmediato sino también las tendencias futuras en el comportamiento de la demanda de vivienda y las finanzas del proyecto.

### **3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA**

Con el propósito de evaluar la demanda actual, de comprar una vivienda VIS en Popayán, respecto a la resolución emitida por el ministerio de vivienda, se realizó una encuesta a los posibles compradores del nuevo proyecto “Monte Verde” y a antiguos cliente que hicieron uso de este subsidio “Mi casa ya”.

Por lo que, para lograr una muestra significativa, se tomó en cuenta una población total de 130.734 hogares en la ciudad de Popayán, según proyección de cifras del Dane para el año 2024, en este orden de ideas, se delimito esta población, tomando en cuenta el ingreso mensual de estos hogares, seleccionando un tope máximo de 4SMML, ya que esta cifra es un requisito límite que se tenía en cuenta para aplicar al subsidio en estudio, así el DANE 2024 de igual forma recalca que entre un 70% y 80% de la población obtienen estos ingresos, de manera que promediando estos valores, se toma un 75,5% del total de hogares proyectados, para finalmente obtener una cifra significativa de 98.050 hogares, cabe señalar que se manejaran la fórmula de muestreo para población finita, con los siguientes datos:

$$N = 98.050 \text{ hogares (75\% de 130.734)}$$

$$Z = 1.96 \text{ (nivel de confianza)}$$

$$p = 0,5$$

$$q = 0,5$$

$$e = 0,07 \text{ (margen de error del 7\%)}$$

Donde la fórmula es:

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{(N - 1) * e^2 + Z^2 * p * q}$$

$$n = \frac{98.050 * 3,8416 * 0,25}{(98.049) * 0,007^2 + 0,9604}$$

N=195,7

Aproximando este valor sería 196 encuestas, cabe señalar que se hizo uso de un margen de error del 7% debido a que el proyecto es puntual y pequeño, además de buscar tendencias generales y no nacionales, incluso se buscó optimizar recursos y tiempo para obtener estos resultados, al ser esta encuesta utilizada para la toma de decisiones en un proyecto de 57 casas.

Para estimar la demanda de vivienda VIS en la ciudad de Popayán, se consideró una población objetivo de 98.050 hogares, donde éste es resultado de un 75% del total de la población, ya que es una limitación en los ingresos de cada hogar para aplicar al subsidio, sabiendo ello, se aplicó la fórmula de muestreo para población finita con un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 7%, así que se obtuvo que el tamaño de la muestra debe ser de 196 encuestas, para garantizar una estadística suficiente para la investigación sobre el proyecto “Monte Verde”

## **4. RESULTADOS**

### **4.1. EXPOSICIÓN DE RESULTADOS**

**4.1.1. Identificar aspectos relevantes, en lo que concierne a la demanda y mercado de vivienda de interés social (VIS) dada la suspensión del subsidio otorgado por el programa de Mi casa ya**

#### **4.1.1.1 Información histórica y relevante para el año 2025, respecto a la demanda de viviendas general y VIS.**

La interrupción del programa "Mi Casa Ya" en Colombia ha tenido un impacto notable en la solicitud de vivienda de interés social (VIS), especialmente en ciudades intermedias como Popayán. Este programa era un apoyo fundamental para los hogares de menores ingresos, ya que facilitaba el acceso a subsidios para la cuota inicial y a cobertura de la tasa de interés en créditos hipotecarios. Su cese en 2025 provocó un desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda VIS, afectando gravemente a las familias y a las empresas del sector constructor. De acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal de Popayán 2024-2027, cerca del 23,10% de las viviendas en la zona urbana presentan condiciones deficientes, cifra que llegó hasta un 73,84% en el área rural, lo que demuestra la necesidad urgente de programas de vivienda accesibles para la población (Alcaldía de Popayán, 2024).

Entre los aspectos relevantes observados, se hace evidente que la demanda efectiva de vivienda VIS en Popayán estaba en gran medida ligada a la concesión del subsidio de "Mi Casa Ya". Con base en datos oficiales, aproximadamente el 39% de los

hogares de Popayán cuentan con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales, lo que los coloca dentro del rango de elegibilidad para dichos subsidios (Instituto Colombiano de Desarrollo Urbano y Rural, 2021). La interrupción del subsidio dejó a un número considerable de familias fuera del mercado formal de vivienda, incrementando el riesgo de expansión del déficit habitacional y deteriorando las condiciones de vida en la ciudad.

El mercado de la vivienda VIS en Popayán muestra una alta sensibilidad a las condiciones de financiación. Según el análisis de precios realizado en la ciudad, el valor promedio del metro cuadrado de vivienda nueva varía entre \$1. 182. 584 y \$3. 036. 724, dependiendo de la ubicación y las características del inmueble (Instituto Colombiano de Desarrollo Urbano y Rural, 2021). Para muchos hogares, el subsidio era la diferencia entre poder obtener un crédito hipotecario o quedar fuera del sistema financiero. Por lo tanto, la suspensión del programa causó una caída drástica en la demanda efectiva, impactando directamente en la velocidad de venta y de rotación de inventarios en proyectos de vivienda social.

El efecto de esta medida también se manifiesta en el sector de la construcción en Popayán. La Oficina de Vivienda de la Alcaldía de Popayán informa que los objetivos de vivienda VIS para los años venideros se vieron impactados por la reducción de beneficiarios potenciales (Alcaldía de Popayán, 2024). Proyectos que se encontraban en etapa de precomercialización o preventa tuvieron que ser suspendidos, reestructurados o redirigidos hacia otros segmentos del mercado, con un aumento notable de riesgos financieros para las constructoras. La caída en la demanda generó

un aumento en los inventarios de unidades sin vender, causando presión sobre los márgenes de utilidad de los constructores y afectando la liquidez de las empresas implicadas.

Asimismo, la suspensión del subsidio afectó el acceso al financiamiento de los compradores. De acuerdo con Corficolombiana (2024), la eliminación de "Mi Casa Ya" incrementó en un 40% las cuotas mensuales que los compradores de VIS debían abonar, lo que desmotivó la intención de compra en los estratos socioeconómicos bajos y medios. Este incremento en las cuotas mensuales se traduce en un acceso limitado al crédito hipotecario y una disminución en los niveles de escrituración, lo que impactó los ingresos proyectados por las constructoras, ralentizando el ciclo de nuevos proyectos y causando un efecto de contracción económica en el sector inmobiliario.

Desde el punto de vista social, la falta de subsidios agrava la exclusión habitacional. Programas como "Mi Casa Ya" no solo eliminaban barreras de acceso al crédito, sino que también facilitaban procesos de formalización urbana y de consolidación de barrios dignos. La Alcaldía de Popayán, a través de iniciativas locales como el programa "Cambia Mi Casa", ha buscado aliviar los efectos de la suspensión mediante el mejoramiento de viviendas existentes (Alcaldía de Popayán, 2024). No obstante, estos programas no reemplazan la necesidad de acceso a vivienda nueva, especialmente para hogares jóvenes o en formación que requieren soluciones habitacionales de calidad y sostenibles a largo plazo.

En el estudio del mercado, se observa que la detención del subsidio influye negativamente en los indicadores de rotación del inventario inmobiliario. Los tiempos

de venta de las unidades VIS en Popayán se han prolongado, creando sobreoferta en un segmento del mercado que históricamente era activo gracias al apoyo estatal. La extensión de los plazos de venta implica mayores costos de mantenimiento para los constructores, incremento en los costos financieros derivados de préstamos bancarios y una menor capacidad para iniciar nuevos proyectos (El País, 2024).

Por otro lado, la suspensión también genera incertidumbre entre los compradores potenciales, quienes experimentan un mayor riesgo de incumplimiento en proyectos que dependían de la masa crítica de compradores subsidiados. Esta percepción de riesgo afecta de manera negativa la confianza del consumidor en el mercado inmobiliario VIS, creando un círculo vicioso en el que la baja demanda refuerza la inercia del mercado y complica la recuperación del sector a corto plazo.

En la actualidad, el reto para el mercado de vivienda VIS en Popayán consiste en encontrar nuevos mecanismos de financiación accesibles que compensen la ausencia del subsidio estatal. Alternativas como la flexibilización de condiciones hipotecarias, los subsidios municipales, o esquemas de leasing habitacional, podrían ser consideradas como soluciones temporales mientras se estabilizan las políticas nacionales de vivienda. No obstante, mientras estas alternativas no se consoliden, el mercado VIS seguirá sintiendo los efectos de la suspensión del programa "Mi Casa Ya", con consecuencias negativas sobre el desarrollo urbano, la inclusión social y la sostenibilidad económica de las empresas constructoras locales.

Enfocándose en datos más recientes, se puede analizar en los datos entregados para el primer trimestre del año 2025, en el informe de Camacol, donde las cifras siguen

siendo negativas, puesto que se registró una disminución del 4,5% en las ventas de vivienda nueva en comparación con el mismo período del año anterior, de igual manera las iniciaciones de proyectos de vivienda cayeron un 52,7%, reflejando una cautela significativa por parte de los constructores ante la incertidumbre generada por la eliminación del subsidio "Mi Casa Ya". (Camacol, 2025)

Finalmente, se concluye que la suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" en Popayán tiene un impacto directo en la estructura de la demanda de vivienda de interés social, reduce la capacidad de compra de los hogares vulnerables, debilita la dinámica del mercado inmobiliario y genera un efecto financiero adverso sobre los actores del sector de construcción, especialmente sobre proyectos como el desarrollado por EHZ Construcciones S. A. S.

#### **4.1.1.2 Constructoras en la ciudad de Popayán y proyectos tipo VIS**

Realizando un análisis del contexto, en este caso enfocado a la Ciudad de Popayán, donde se ubica el proyecto monte verde, se desarrollará un estudio de datos, enfocado en contextualizar en cómo está el mercado de constructoras principalmente a nivel de viviendas VIS, y de este modo, se obtendrá un panorama general de la competencia y de igual manera algunos datos significativos, para ello, se verificarán fuentes bibliográficas, informes de constructoras, estudios de observación en la ciudad e información de la caja de compensación del Cauca, Comfacauba.

De esta manera se verificó, mediante el directorio online más grandes de empresas en Colombia, denominado Empresite Colombia, buscando inicialmente una cifra general del sector de la construcción en la ciudad de Popayán, donde se obtuvo que hay aproximadamente 137 empresas en el sector, cabe señalar que del total de estas empresas, pertenecen a diferentes sectores del mismo, como lo son, arquitectura, remodelaciones de obras, inmobiliarias, inversiones, asesorías, casas prefabricadas, casas rurales, entre otras.

Por esta razón se realizó un estudio observatorio, donde se encontró, que la mayoría de proyectos de construcción, especialmente de viviendas, se están llevando a cabo a las afueras de la ciudad o en cercanías a barrios de estratos 1,2 y 3, analizando estos resultados junto al ingeniero del proyecto de la empresa ehz construcciones, se puede evaluar bajo sus conocimientos y experiencia, se deben principalmente al gran aumento y expansión de la ciudad, donde se prevén nuevos proyectos viales, como lo es la nueva ruta de la variante de Popayán, sumando a ello, el costo del terreno es uno

de los principales costos de estos tipos de proyectos, por lo cual estos barrios y sectores son más asequibles para llevarlos a cabo, y de igual manera tienden a construirse bajo la modalidad de conjuntos cerrados para mayor seguridad.

En este orden de ideas para obtener cifras más reales entorno a proyectos de vivienda VIS, se tomó en cuenta el informe otorgado por la caja de compensación Comfacauba, de las empresas que están ligadas bajo estrategias para ventas, ya que Comfacauba cuenta en primer instancia con subsidios de vivienda para sus afiliados, donde en gran porcentaje son clientes potenciales en este tipo de proyectos, además de manejar catálogos y ferias de ventas (marketing), por lo que bajo estos datos se construyó la siguiente ficha de datos:

*Tabla 4. Oferta de proyectos VIS - Comfacauba 2025*

| OFERTA DE PROYECTOS VIS - COMFACAUCA 2025 |              |               |   |
|---|--------------|---------------|---|
| Proyecto                                  | Tipo         | Valor (SMMLV) | Constructor                               |
| MULTIFAMILIAR KAMAJÚ                      | Casas        | 105           | KUBITEK CONSTRUCTORES                     |
| RESERVA DE MARÍA GRACIA                   | Apartamentos | 112           | OCCMILES S.A.                             |
| MULTIFAMILIAR BOSQUE DEL UVÓ ETAPA 1      | Apartamentos | 91            | INGENIERO LEIDER JOSE CHAVES L.           |
| MULTIFAMILIAR BOSQUE DEL UVÓ ETAPA 1      | Casas        | 120           | INGENIERO LEIDER JOSE CHAVES L.           |
| CIUDAD CELESTE ETAPA 8 (LOS NOGALES)      | Apartamentos | 100 A 115     | DOS CONSTRUCTORES S.A.S.                  |
| CIUDAD CELESTE ETAPA 9 (IRAKAS)           | Apartamentos | 116 A 132     | DOS CONSTRUCTORES S.A.S.                  |
| BOSQUE DE OESTE                           | Apartamentos | 120 a 135     | RENGIFO SAS                               |
| RESERVA DEL OESTE                         | Apartamentos | 130           | RENGIFO SAS                               |
| CANTABRIAS (ETAPA 3, A,B Y C)             | Apartamentos | 105 A 135     | VERSIÓN URBANA, CONSTRUCCIÓN E INGENIERÍA |
| CAMINOS DEL BOSQUE                        | Apartamentos | 110           | CONSTRUCTORA GRACOL SAS                   |
| BOSQUE ENCANTADO                          | Casas        | 135           | CONSTRUCTORA GRACOL SAS                   |
| ACACIAS DEL BOSQUE                        | Apartamentos | 135           | CONSTRUCTORA GRACOL SAS                   |
| RESERVA DE LA COLINA                      | Casas        | 135           | CONSTRUCTORA SIMBRA                       |
| SANTA CATALINA RESIDENCIAL                | Apartamentos | 135           | MADECONS CONSTRUCTORA                     |

Fuente: Elaboración propia, basado en el informe de comfacauba (2025) RESUMEN-PROYECTOS-VIS-POPAYAN

Agregando a lo anterior, se evidencian que hay actualmente para el año 2025 en el mes de enero especialmente 14 proyectos de los cuales algunos se dividen por etapas, es de señalar que hay viviendas desde apartamentos a casas, con variación de precios desde los 105 SMMLV hasta los 135 SMMLV, ya que es el máximo valor propuesto por

el gobierno en este tipo de viviendas VIS.

Además, enfocándonos en el número de constructoras activas con convenio de Confacauca se obtienen un total de 9 constructoras, haciendo aclaración que más de un proyecto es dirigido por una sola constructora.

De esta manera se puede examinar el contexto actual relacionado a las viviendas VIS en la ciudad de Popayán, sin embargo, algunas empresas están fuera de esta lista, ya que no tienen actualmente proyectos a la venta, son proyectos no VIS, están reevaluando proyectos, entre otras opciones, como el caso de Ehz construcciones, donde en años pasados estaba en esa lista.

#### **4.1.1.3 Encuesta sobre consecuencias de la eliminación del subsidio "Mi Casa Ya"**

Por consiguiente, la encuesta será aplicada a clientes potenciales, que traduce, aquellas personas interesadas en adquirir una vivienda nueva para los siguientes 12 meses, de igual importancia, se evaluó a aquellos individuos que ya fueron beneficiarios del subsidio, para ello se hizo uso de la base de datos de la empresa EHZ Construcciones SAS, para Comparar, el impacto de la demanda y perspectivas que tiene la comunidad frente a este cierre de convocatorias, de este modo, se comprendería un panorama general, desde dos perspectivas, aquellos futuro compradores y antiguos, para poder llevar a cabo esta herramienta de recolección de datos titulada " Encuesta sobre consecuencias de la eliminación del subsidio "Mi Casa Ya" , se hizo uso del formulario Google forms para que fuera virtual, donde la misma encuesta ([link](#)) se envió a todas las personas, señalando que esta misma estaba estructurada por 5 secciones y en total 11 preguntas, no obstante, cada sección estaba parametrizada a las respuestas anteriores, para dirigir al público correcto y de este modo, no permitir respuestas contrarias o ilógicas, para ver la ilustración de este orden puede dirigirse al ANEXO 4.

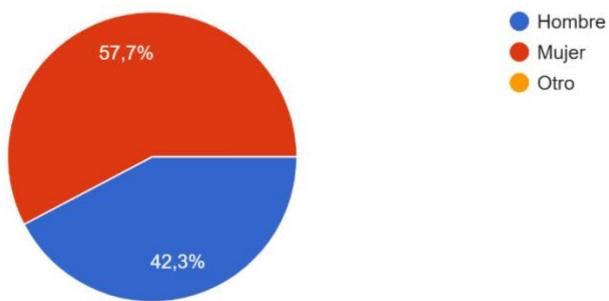
Ahora bien, Una vez aplicada la encuesta, se obtuvo un total de 201 resultados, las cuales se fueron desglosando según las respuestas de cada sección, de este modo se analizarán las mismas expresadas en graficas tipo torta:

Gráficos Encuesta sobre consecuencias de la eliminación del subsidio "Mi Casa Ya"

**SECCIÓN 1**

*Ilustración 1. PREGUNTA 1.1 ¿Con cuál de las siguientes opciones se identifica en cuanto a su género?*

¿Con cuál de las siguientes opciones se identifica en cuanto a su género?  
201 respuestas



Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

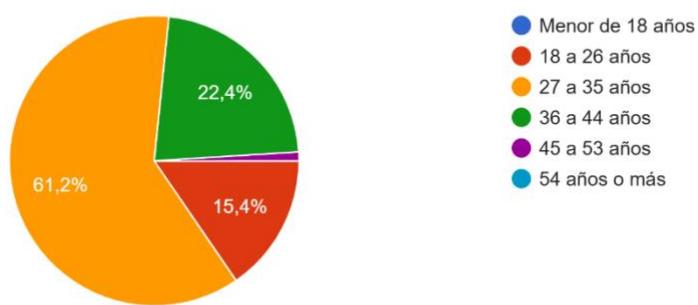
En primer lugar, se puede observar que, de las 201 personas, lidera el género femenino con un 57,7%, lo que traduce un total en promedio de 116 mujeres, en relación con el estudio de viviendas, ya sea que estuvieron interesadas, estén en el momento o ya cuentan con un subsidio o casa, además se examina que el restante de 85 hombres con un 42,3% pertenece a los hombres, dando un análisis general que en este estudio en especial, ninguna persona perteneció a otro género a parte de estos dos.

Es de vital importancia señalar que estas estadísticas concuerdan con otros estudios como es el caso de la investigación desarrollada por Estudio de DataLiving (2024) en la ciudad de Bogotá (Colombia), donde se concluyó que las mujeres entre 25 y 35 años, lideran el mercado de vivienda de viviendas, especialmente tipo VIS.

*Ilustración 2. PREGUNTA 1.2 ¿En cuál de los siguientes rangos de edad se encuentra usted?*

¿En cuál de los siguientes rangos de edad se encuentra usted?

201 respuestas



Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

Agregando a lo anterior en general a las características de las personas, se recolecto que del total de las 201 encuestados, el rango que mayor prevalece es 27 años a 35años, con un 61,2% (123 personas), seguidamente de 36 años a 44 años (45 personas), con un 22,4%, por otra parte se logra observar que ninguna persona en este contexto no se encontraba con menos de 18 años ni más de 54 años, este análisis de igual manera concuerda con el estudio mencionado en la sección 1, pregunta 1.1 manteniendo el rango de edad a pesar que fue enfocada al género femenino.

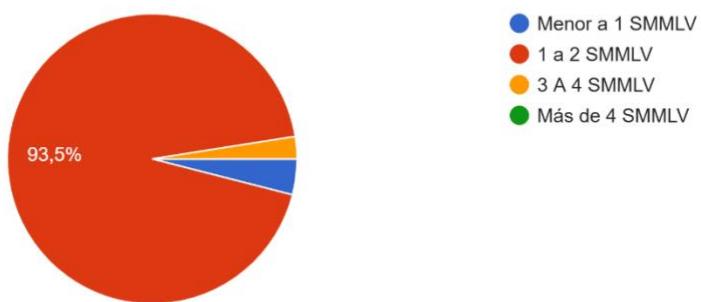
De hecho, algunas constructoras y estudios similares, pueden recalcar que estos datos obtenidos, son lógicos en el sentido que las personas entre 25 años y 45 años en promedio son las que buscan en primera instancia, una independencia laboral y familiar, por lo que son los primeros interesados en buscar viviendas, sumado a ello, el objetivo de construir una familia, así también lo afirma Informe Inmobiliario. (2024), empresa

dedicada a orientación de compra de viviendas, en su informe de clientes, donde “Los datos muestran que las personas entre 25 y 34 años son las que más están comprando vivienda, con un 30% del total, otro lado, el 20% de las compras lo hacen las personas entre 35 y 44 años. En esta edad, muchos ya han avanzado en sus carreras, tienen mayor estabilidad económica y buscan mejorar su calidad de vida. Algunos quieren mudarse a una casa más grande o en una mejor ubicación, y otros ven la vivienda como una forma de inversión”.

*Ilustración 3. PREGUNTA 1.3 Seleccione el rango que mejor represente su ingreso mensual promedio.*

Seleccione el rango que mejor represente su ingreso mensual promedio.

201 respuestas



Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

En esta pregunta, se evidencia que es notorio que un total de 188 personas, representando un total de 93,5% perciben ingresos de entre 1 a 2 SMMLV, señalando que para el año 2025 este salario se ubica en 1.425.500 con un auxilio de transporte, (Ministerio de trabajo, 2025).

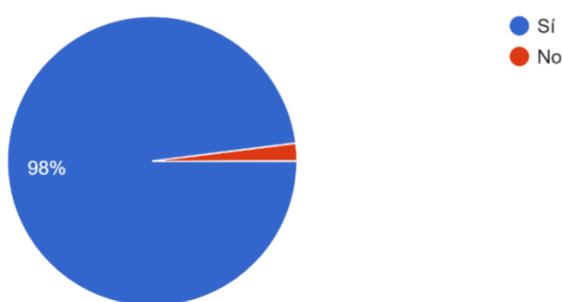
Cabe señalar, que ningún entrevistado genera mensualmente más de 4 SMMLV, por lo que, en concordancia con una de las políticas, para postulación antiguamente del

subsidió mi casa ya, pudieron haber cumplido el 100% de esta muestra con ese requisito.

*Ilustración 4. PREGUNTA 1.4 ¿Estaba usted al tanto de que el programa "Mi Casa Ya" estaba dirigido a personas registradas en el Sisbén, con ingresos de hasta 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMLV) y con un crédito de vivienda aprobado, permitiéndoles*

¿Estaba usted al tanto de que el programa "Mi Casa Ya" estaba dirigido a personas registradas en el Sisbén, con ingresos de hasta 4 salarios mínimos... compra de vivienda nueva de interés social (VIS)?

201 respuestas



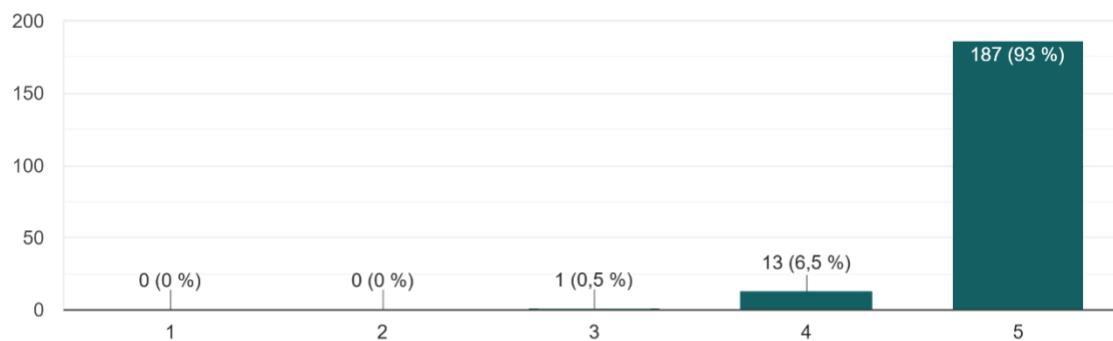
Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

De acuerdo con la encuesta aplicada, el 98% de los participantes manifestó estar informado sobre los requisitos del programa "Mi Casa Ya", específicamente en lo relacionado con la necesidad de estar registrado en el Sisbén y contar con ingresos de hasta 4 salarios mínimos. Esto indica un alto nivel de conocimiento entre la población encuestada sobre los criterios de acceso al subsidio para compra de vivienda de interés social (VIS). Solo el 2% expresó desconocimiento, lo que sugiere que la mayoría de la población objetivo está familiarizada con el programa

*Ilustración 5. PREGUNTA 1.5 En una escala del 1 al 5, ¿qué tan importante considera que era el subsidio "Mi Casa Ya" para facilitar el acceso a vivienda nueva?*

En una escala del 1 al 5, ¿qué tan importante considera que era el subsidio "Mi Casa Ya" para facilitar el acceso a vivienda nueva? (1 = Nada importante, 5 = Muy importante)

201 respuestas



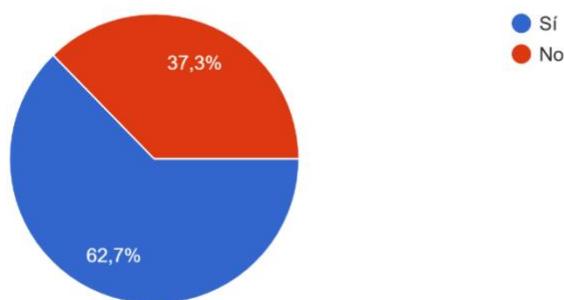
Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

Seguidamente, se obtuvo, mediante una escala de rango de 1 a 5, siendo 5 muy importante y 1 nada importante, de este subsidio para apoyar la compra de vivienda VIS, que 187 personas equivalentes al 93%, marcaron como muy importante seguidamente 13 personas con un 6,5% y finalmente 1 persona con un 0,5%, arrojando resultados significantes en la importancia de que el gobierno en su actuar de crecimiento y desarrollo económico, contribuya con subsidios para la comunidad.

*Ilustración 6. PREGUNTA 1.6 ¿Ha sido usted beneficiario del programa "Mi Casa Ya"?*

¿Ha sido usted beneficiario del programa "Mi Casa Ya"?

201 respuestas



Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

En esta última pregunta de la primera sección, se evalúa claramente un posible indicio de las dos poblaciones encuestadas, arrojando un porcentaje de 62,7%, lo que significa que 126 personas ya fueron beneficiarias del subsidio, y se evaluará más adelante, como habría impactado este comunicado de cierre de convocatorias si no hubiesen sido beneficiarios, además se observa un total de 75 individuos (37,3), aun no cuentan con este subsidio, lo que puede traducir que son posibles compradores en un futuro.

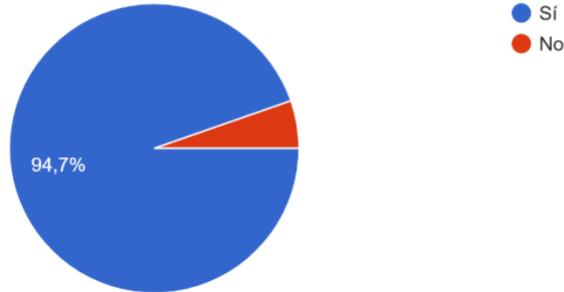
Recalcando que según la respuesta de esta pregunta serán dirigidos a una sección completamente diferente para conocer más datos de cada postura.

## SECCIÓN 2

*Ilustración 7. PREGUTA 2.1 ¿Esta o estaba entre sus proyectos, comprar una vivienda nueva en los próximos 12 meses?*

¿Esta o estaba entre sus proyectos, comprar una vivienda nueva en los próximos 12 meses?

75 respuestas



Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

Abriendo paso a la sección 2, provenientes de aquellas personas que no fueron beneficiarias del subsidio (anterior pregunta), se concluye que, de esas 75 respuestas, un 94,7% si está o estaba interesa en comprar una vivienda en los próximos 12 meses, dando un panorama aproximado hasta el año 2026 en el mes de abril y solo un 5,3% No estaba interesada en comprar en los próximos 12 meses o en general.

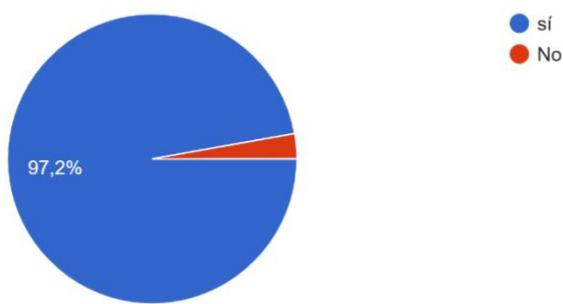
Después de todo, este último porcentaje de 4 personas, como no están en nuestro público objetivo, la misma encuesta se encarga de enviar sus respuestas hasta esta instancia, para proseguir con nuestros 71 clientes potenciales.

## SECCIÓN 3

*Ilustración 8. PREGUNTA 3.1 ¿Pensaba aplicar al subsidio Mi casa ya para apoyar su compra?*

¿Pensaba aplicar al subsidio Mi casa ya para apoyar su compra?

71 respuestas



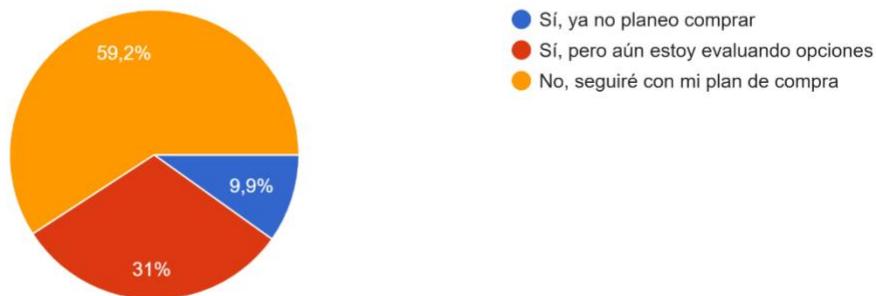
Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

En este orden de idas, con un total de 71 individuos que, si están interesados en adquirir una casa en los próximos 12 meses, se observan que un 97,2%, pretendía aplicar al subsidio “Mi Casa Ya” para hacer realidad la compra de una casa nueva de vivienda VIS, por lo que, analizado el panorama, es un gran porcentaje de personas interesadas en las ayudas del gobierno, algo que puede provocar la demanda futura respecto al cierre de las mismas.

*Ilustración 9. PREGUNTA 3.2 ¿La eliminación del subsidio afecta su decisión de compra de vivienda?*

¿La eliminación del subsidio afecta su decisión de compra de vivienda?

71 respuestas



Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

De las 71 personas encuestadas, el 59,2%, lo que significa en promedio 42 personas manifestaron que la eliminación del subsidio "Mi Casa Ya" no afectará su decisión de compra de vivienda, lo que indica una alta resiliencia frente al cambio de las condiciones de acceso, arrojado un panorama viable en el proyecto. Sin embargo, un 31% expresó estar reconsiderando sus opciones, lo cual sugiere que existe una porción significativa del mercado susceptible a modificaciones en su intención de compra, dependiendo de factores como el financiamiento o el costo final del inmueble, que en la siguiente pregunta se enfocara más en las razones. Finalmente, un 9,9% indicó que ya no planea comprar, reflejando un impacto directo, aunque minoritario. Estos resultados evidencian la necesidad de estrategias de acompañamiento y flexibilización para los compradores potencialmente afectados.

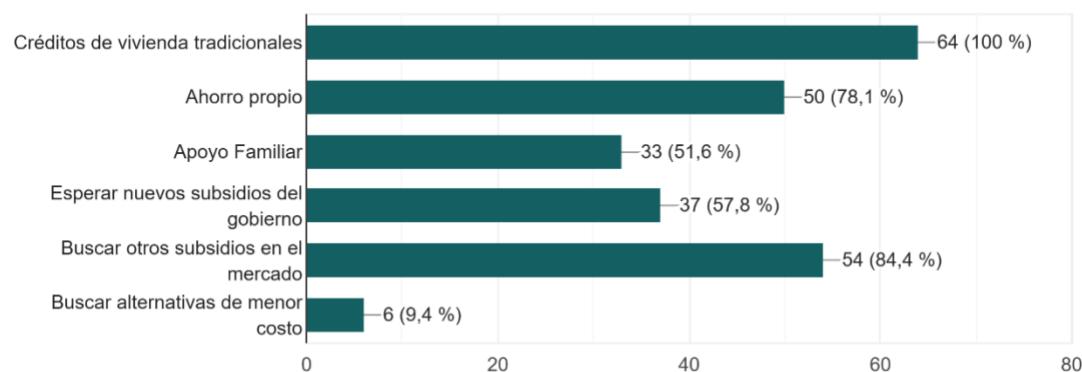
Al ser esta pregunta, el cierre de la sección 3, aquellas 9,9% de las 71 encuestadas (7 personas), que respondieron que no continuarán con la compra dada la noticia del

subsidio, serán tomados como el porcentaje de disminución aproximada de demanda, y su encuesta es automáticamente enviada hasta este punto.

#### SECCION 4

*Ilustración 10. PREGUNTA 4.1 ¿Qué alternativas consideraría ahora para financiar una vivienda, teniendo en cuenta que el costo promedio de una vivienda VIS nueva en Popayán, es en promedio de 135 SMMLV?*

¿Qué alternativas consideraría ahora para financiar una vivienda, teniendo en cuenta que el costo promedio de una vivienda VIS nueva en Popayán, ...edio de 135 SMMLV? (Puede marcar más de una)  
64 respuestas



Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

De acuerdo con la encuesta aplicada, el 100% de los participantes optaría por recurrir a créditos de vivienda tradicionales como principal medio de financiamiento, evidenciando una alta confianza en el sistema financiero formal. El 78,1% manifestó que complementaría esta estrategia con ahorro propio, lo que refleja un esfuerzo por fortalecer su capacidad adquisitiva individual. De igual manera, el 51,6% recurriría al apoyo de su entorno familiar, mientras que el 57,8% esperaría nuevos subsidios del gobierno, demostrando una alta expectativa frente a las políticas públicas de vivienda. Adicionalmente, un 84,4% buscaría subsidios alternativos en el mercado, lo que señala una actitud activa en la búsqueda de alternativas. Finalmente, solo un 9,4% consideraría

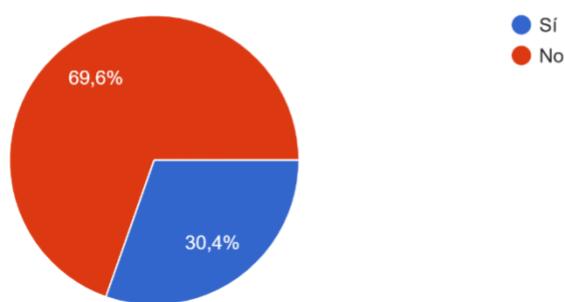
opciones de menor costo, lo que sugiere que la mayoría de los encuestados mantiene su objetivo inicial de adquirir vivienda VIS a pesar del contexto actual.

## SECCION 5

*Ilustración 11. PREGUNTA 5.1 ¿Considera usted que si no hubiera sido beneficiario del programa "Mi Casa Ya", hubiera comprado su casa?*

¿Considera usted que si no hubiera sido beneficiario del programa "Mi Casa Ya", hubiera comprado su casa?

125 respuestas



Fuente: Elaboración propia, basada en encuesta realizada a 201 residentes de Popayán mediante Google Forms, abril de 2025.

Finalmente, como estaba estructurada la encuesta, se encuentra la sección número 5, la cual está ligada a la pregunta 1.6, donde el total de encuestados era 201, sin embargo, un 62,7%, que en general fueron 125 personas, ya obtuvieron o fueron beneficiados de este tipo de subsidio, por lo cual es de importancia, conocer su perspectiva, frente a qué hubiera pasado si no hubiera sido beneficiario del mismo, donde la respuesta fue negativa en términos generales, ya que un 59.6% respondió que no hubieran comprado su actual casa, y un 30.4% si la hubiera comprado con otros mecanismos de financiamiento.

Esto quiere decir que la eliminación actual del subsidio, si afectaría notablemente a estas

87 personas, reflejando una demanda muy baja, sin embargo se debe tomar en cuenta el contexto de que este grupo focal en especial, ya cuentan con su casa y tienen conocimiento de todo el proceso por el cual atravesaron, conociendo puntos clave, ventajas y desventajas, y por otro lado se evidencio que el porcentaje no fue significativamente para aquellos compradores interesados pese a esta eliminación, señalada en la pregunta 3.3.

**4.1.2. Determinar indicadores financieros sobre la comercialización y proyección de ventas, dada la suspensión de subsidio Mi casa ya.**

**4.1.2.1 Impacto Financiero y Principales Implicaciones en el Proyecto Monte Verde de EHZ Construcciones S.A.S.**

La suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" en 2025 trajo consigo impactos financieros severos para proyectos de vivienda de interés social (VIS) en Colombia, siendo el proyecto **Monte Verde de EHZ Construcciones S.A.S.** en Popayán uno de los casos representativos. El análisis detallado de los flujos de caja y de las proyecciones de ventas de la empresa (Ver anexo 5 y 6) permite evidenciar cómo esta medida afectó profundamente la viabilidad económica del proyecto, alterando los principales indicadores financieros y comprometiendo la estabilidad operativa y estratégica de la compañía.

En primer lugar, el impacto financiero más inmediato se refleja en la **disminución drástica del flujo de caja proyectado**. Según el flujo de caja inicial, el proyecto preveía iniciar ventas en febrero de 2025, con una captación progresiva de ingresos a lo largo del año. La expectativa de flujo positivo dependía en gran medida de la asignación efectiva de subsidios a los compradores. No obstante, la suspensión del programa generó una **brecha de tiempo significativa** donde las unidades previstas para venta no pudieron ser escrituradas, generando una desviación importante entre los ingresos proyectados y los ingresos reales. Este retraso no solo afecta el capital de trabajo, sino que también incrementa el costo financiero debido al mantenimiento

prolongado de inventarios.

Desde la perspectiva de indicadores de liquidez y endeudamiento, el proyecto experimenta un deterioro progresivo. La falta de ventas genera una **reducción del índice de liquidez**, afectando la capacidad de la empresa para atender sus obligaciones corrientes. Adicionalmente, la necesidad de recurrir a **apalancamiento bancario adicional** para cubrir gastos operativos y financieros incrementa el ratio deuda/capital, debilitando la posición financiera de EHZ Construcciones S.A.S. El análisis de apalancamiento financiero sugiere que, en ausencia de subsidios, la empresa requeriría financiar un porcentaje adicional de su operación a través de deuda bancaria, en este sentido se analizan los principales indicadores de Endeudamiento y apalancamiento financieros proyectados inicialmente, de esta manera:

$$\text{Apalancamiento Financiero} = \frac{\$1.610.000.000}{\$1.100.000.000}$$

$$\text{Apalancamiento Financiero} = 1,46$$

Donde, la empresa cuenta con un total de \$1.100.000.000 (Mil cien millones de pesos colombianos) de recursos propios y \$1.610.000.000 (mil seiscientos diez millones de pesos colombianos) de deuda total, de esta manera se puede concluir, por cada peso de recursos propios invertidos en el proyecto,

$$\text{ENDEUDAMIENTO} = \frac{\$1.610.000.000}{\$2.710.000.000}$$

$$\text{ENDEUDAMIENTO} = 59,41\%$$

En este aspecto, se evidencia nuevamente \$1.610.000.000 (mil seiscientos diez millones de pesos colombianos) de deuda total y \$2.710.000.000 ( Dos mil setecientos diez mil pesos

colombianos) de inversión total, así se verifica, que existe un porcentaje de 59,41% de deuda frente al total de inversión del proyecto, este porcentaje se considera moderadamente alto, ya que normalmente este tipo de proyectos VIS, el flujo de dinero captado por los clientes es el encargado de cubrir el capital de trabajo en gran porcentaje, aumentando el riesgo crediticio, ahora bien, este resultado fue proyectado antes de la eliminación del subsidio, por lo que será aún mayor bajo el nuevo escenario.

En cuanto al análisis de rentabilidad, se observa que el **Valor Actual Neto (VAN)** del proyecto, lo siguiente:

$$VP = \frac{\$1.100.000.000}{(1 - 0,12)} = VAN = VP - 1$$

$$VAN = 59.139.080$$

Bajo el escenario original, era positivo y justificaba la inversión; sin embargo, con la disminución de ventas y los mayores costos financieros, el VAN se podría ver afectado principalmente en el horizonte de tiempo y aumento de costos y gastos, lo que afectaría a su flujo de caja proyectado.

Sumado a ello, el cálculo de la TIR, que se tenía proyectada arroja un porcentaje de 18,02% (Ver Anexo 6), lo que en ese aspecto se podría concluir que es una buena tasa, la cual supera el 12% general que manejan este tipo de proyectos, sin embargo bajo los nuevos estudios, la utilidad está involucrada bajo las nuevas ventas y costos, lo que provocaría también una tendencia de este indicador.

La falta de flujo de caja también tiene implicaciones sobre la estructura de costos

del proyecto. En el escenario sin subsidios, se incrementan los **costos indirectos** asociados al mantenimiento de obra, administración, impuestos prediales, seguros y vigilancia, los cuales no estaban previstos a ser soportados por periodos prolongados. Este aumento en costos fijos reduce aún más el margen operativo, afectando no solo la rentabilidad del proyecto específico, sino también la sostenibilidad global de la empresa, dado que Monte Verde representa una proporción significativa del portafolio de inversiones de EHZ Construcciones S.A.S.

Otro aspecto crítico es el efecto sobre la **rotación de inventarios**. En el escenario inicial, se preveía que la rotación promedio de las unidades de vivienda sería de aproximadamente 8 meses; sin embargo, con la disminución de la demanda efectiva, la rotación se alarga entre 10 y 12 meses, generando un costo de oportunidad importante. Cada mes adicional que las unidades permanecen sin vender representa una pérdida de valor monetario y una presión sobre el flujo de caja operativo.

El impacto financiero también genera implicaciones estratégicas. La empresa se ve obligada a replantear su estrategia de comercialización, buscando acceder a nuevos nichos de mercado o implementar promociones, descuentos o esquemas de financiamiento directo, que si bien podrían dinamizar las ventas, reducen aún más el margen de utilidad por unidad. Esto implica una **renegociación de precios de venta**, afectando las proyecciones de ingreso y reduciendo el valor esperado del proyecto frente al planteamiento original.

Por último, la afectación financiera trasciende el proyecto individual y compromete la capacidad de la empresa para iniciar nuevos proyectos a corto y

mediano plazo. La acumulación de activos improductivos (viviendas terminadas no vendidas) afecta los indicadores de rentabilidad del activo (ROA) y rentabilidad del patrimonio (ROE), reduciendo la capacidad de apalancamiento futuro y deteriorando la percepción de riesgo crediticio por parte de entidades bancarias e inversionistas.

Un aspecto relevante a enfocarse, se basa en el tiempo proyectado de reapertura del proyecto, como se mencionó las ventas estaban previstas para el mes de febrero, sin embargo bajo este panorama, los socios de la empresa, nos brindaron información, donde para el mes de agosto del presente año, se tomara nuevamente todo el proceso (ventas, construcción, administración) por razones internas, en este orden de días se puede evaluar 6 meses de retraso en comparación del presupuesto inicial, sabiendo ello, el rubro más grande hasta el momento en inversión es el coste del lote, con un avalúo de Dos mil seiscientos millones de pesos colombianos, (2.600.000.000 pesos colombianos), por ende se analizaran dos escenarios, el primero sin comprender el posible costo de valorización de esos 6 meses, y el segundo, acatando y comparando la valorización contra el costo del dinero en el tiempo.

En este orden de ideas, bajo la experiencia y análisis profesional, el ingeniero del proyecto, planteo que el lote anualmente, puede obtener alrededor de un 10% de valorización, esto bajo diferentes criterios, como la inflación, el IPC, y sector donde se encuentra ubicado, cabe señalar que estas cifras se pueden comparar con lo propuesto con algunos informes como son "Según estimaciones basadas en informes de Camacol (2024) y la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca (2025), los lotes ubicados en el sector norte de Popayán presentan una valorización promedio anual entre el 8% y el 12%, asociada principalmente al dinamismo inmobiliario y a los desarrollos urbanísticos recientes en la zona."

De lo anterior, se debe hacer la proporción para obtener en promedio la valorización semestral, como lo muestra la siguiente formula:

$$\text{valorización semestral promedio} = \frac{10\%}{2}$$

$$\text{valorización mensual promedio} = 5\%$$

De este modo se presenta que el terreno del proyecto se proyecta se valorizara semestralmente en promedio un 5%, esto quiere decir que para los 6 meses en promedio el costo del terreno por valorización es de ciento treinta millones de pesos colombianos (130.000.000 pesos).

Ahora bien, calculando la formula del valor del dinero en el tiempo, específicamente con una tasa de oportunidad razonable, como se proyectaba o está en otras constructoras generales es del 12% anual, por lo que se desarrolla la siguiente información:

$$i = \frac{12\%}{12} = 1\% \text{ mensual}$$
$$FV = 2.600.000.000 + (1 + 1,01)^6$$
$$FV = 2.760.000.000$$

Lo Que se puede concluir, es que el congelamiento del proyecto durante 6 meses le cuesta a la empresa unos 160 millones de pesos (en valor del dinero que se dejó de ganar).

En este punto, se evalúa que en el primer escenario, la empresa estaría perdiendo 160 millones de pesos, y en el segundo 30 millones, sin embargo en conclusión, la empresa en la realidad el costo de valorización de lote, no lo vería reflejado puesto que las casas ya tienen un tope máximo fijado por la ley acorde a viviendas VIS, esto quiere decir que este coste de valorización no lo podría retribuir, sin

embargo con el valor del dinero en el tiempo, si es un claro ejemplo de que los 160.000.000 pesos, si son un coste que dejó de percibir EHZ, ya que pudo invertirlos en otros proyectos o fuente que le generaran beneficio.

Con lo anterior, el impacto financiero derivado de la suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" sobre el proyecto Monte Verde se manifiesta en la disminución de ingresos, deterioro de la liquidez, aumento de costos fijos, caída de la rentabilidad, incremento del apalancamiento y afectación estratégica en la sostenibilidad de EHZ Construcciones S.A.S. Las implicaciones son profundas y exigen un replanteamiento integral de la estrategia comercial y financiera de la empresa para mitigar el riesgo y garantizar su supervivencia en el mercado de vivienda VIS en Popayán.

#### 4.1.2.2 Matriz evaluación de riesgo

Tabla 5. Matriz evaluación de riesgo

| Riesgo Financiero                                | Descripción   | Probabilidad | Impacto | Nivel de Riesgo | Medidas de Mitigación  |
|--|---|--------------|---------|-----------------|--|
| Suspensión de subsidios (Mi Casa Ya)             | Disminución de la demanda por pérdida del apoyo estatal               | Alta         | Alto    | Crítico         | Rediseñar estrategias de venta, negociar créditos con entidades financieras para compradores |
| Inflación en materiales de construcción          | Aumento del costo directo de obra (cemento, acero, cerámica, etc.)    | Alta         | Alto    | Crítico         | Compra anticipada, acuerdos con proveedores, cláusulas de ajuste de precios                  |
| Tasa de interés elevada en créditos hipotecarios | Reducción en la capacidad de endeudamiento del cliente final          | Media        | Alto    | Alto            | Ofrecer financiación directa parcial, alianzas con bancos                                    |
| Retrasos en ventas                               | Flujos de caja más lentos, mayor carga financiera por créditos puente | Alta         | Medio   | Alto            | Campañas de preventa, ajustes al plan de pagos, segmentación del mercado                     |
| Cambios normativos y licencias                   | Posibles demoras en la ejecución por actualizaciones regulatorias     | Media        | Medio   | Moderado        | Seguimiento jurídico constante, documentación actualizada y gestión temprana                 |
| Inestabilidad política o fiscal                  | Decisiones gubernamentales afectan el sector VIS                      | Media        | Alto    | Alto            | Escenarios de sensibilidad, revisión mensual del panorama político                           |
| Pérdida de liquidez                              | Descenso en reservas por desbalance entre ingresos y egresos          | Media        | Alto    | Alto            | Flujo de caja proyectado mensual, líneas de crédito contingente                              |
| Morosidad de clientes                            | Riesgo de no pago en ventas sobre plazos                              | Media        | Medio   | Moderado        | Validación de perfil financiero, pólizas o garantías previas                                 |

**DOCUMENTO FINAL  
PROYECTO DE GRADO**

**EDO - 02**

Versión 1

Vigencia: 02/09/2016

Página 82 de 103

| Riesgo Financiero                                     | Descripción  | Probabilidad | Impacto | Nivel de Riesgo | Medidas de Mitigación   |
|---|--|--------------|---------|-----------------|---|
| Disminución en la oferta de subsidios complementarios | Limitación de apoyos municipales o departamentales     | Baja         | Medio   | Moderado        | Monitorear convocatorias y gestionar convenios institucionales                |
| Sobreendeudamiento de la empresa                      | Exceso de créditos para financiar obra y ventas lentas | Media        | Alto    | Alto            | Evaluación financiera mensual, indicadores de endeudamiento, control de gasto |

#### **4.1.3. Relacionar la aplicación de la Circular de la suspensión del programa**

**"Mi casa ya" respecto a la ejecución del proyecto Presupuestado por parte de EHZ Construcciones SAS.**

##### **4.1.3.1. Entrevista Semiestructurada a Personal de Construcciones S.A.S.**

El examen de las entrevistas realizadas a los tres miembros fundamentales de EHZ Construcciones S. A. S. —la representante legal, el socio ingeniero civil y la contadora pública— permite entender de manera completa el contexto de la empresa, las motivaciones que dieron origen a su fundación, los retos estructurales y operativos que enfrenta, así como el impacto financiero derivado de la suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" en su actual proyecto de vivienda de interés social en Popayán.

Primero, desde la perspectiva de la representante legal, Yasmin Andrea Enríquez Zúñiga, se evidencia que la fundación de la empresa fue una respuesta directa a la creciente demanda de vivienda en la ciudad, basándose en la experiencia previa de su socio fundador en proyectos de menor escala. La empresa surgió en 2022, impulsada por un espíritu emprendedor y por el reconocimiento de una oportunidad de mercado en el sector VIS. Su misión se centra en proporcionar soluciones habitacionales responsables y seguras, mientras que su visión proyecta a EHZ como un actor reconocido en el departamento del Cauca para el año 2030. Este enfoque estratégico inicial muestra una clara intención de vincular el crecimiento empresarial con la responsabilidad social, un factor relevante para comprender las expectativas que tenían respecto a la continuidad de programas de apoyo como "Mi Casa Ya".

Desde la perspectiva de los beneficios asociados a los proyectos VIS, la representante menciona que, aunque estas viviendas facilitan el acceso a la vivienda para los sectores de menores ingresos y ofrecen beneficios fiscales (como el reintegro del IVA), la empresa no pudo acceder a la exoneración de renta por no operar a través de una fiduciaria, decisión tomada por las condiciones contractuales desfavorables que representaba este mecanismo. Esta situación resalta una primera vulnerabilidad financiera: al no tener acceso a ciertos beneficios fiscales, la empresa depende aún más del volumen de ventas y de la dinámica del mercado para mantener su rentabilidad.

Por otro lado, el socio ingeniero civil, Kevin Alexander Hoyos Bravo, proporciona información técnica esencial sobre la operación del proyecto Monte Verde. Indica que el cambio de escala —de remodelaciones pequeñas a un conjunto cerrado de 57 casas— representó un desafío significativo en términos de planificación, costos y control de obra. Entre los principales obstáculos se mencionan la falta de experiencia en proyectos de gran envergadura y problemas de seguridad, que generaron sobrecostos imprevistos. Esta evolución de la empresa, aunque natural en su proceso de crecimiento, refleja un nivel de exposición al riesgo operativo que se agrava ahora con los cambios en el entorno financiero provocados por la suspensión de subsidios.

Respecto a la comercialización, el esquema propuesto para el proyecto era convencional: separación inicial del 10% del valor del inmueble, pagos fraccionados y un saldo al concluir la obra. Sin embargo, la suspensión del programa "Mi Casa Ya" provocó un cambio fundamental: la demanda prevista para iniciar ventas en febrero de 2025 se detuvo de manera abrupta. Según el ingeniero Hoyos, esto obligó a la empresa a

reevaluar completamente el proyecto, interrumpiendo la ejecución y replanteando estrategias comerciales, principalmente a través de un mayor esfuerzo publicitario. La expectativa de reactivación del subsidio es baja en el corto plazo, lo que añade un elemento de incertidumbre estratégica a la viabilidad del proyecto.

La contadora pública, María Isabel Prado Mera, ofrece un análisis financiero adicional. Desde su punto de vista, la afectación más inmediata causada por la suspensión es sobre el flujo de caja, ya que el retraso en las ventas compromete la liquidez necesaria para la ejecución de las fases del proyecto. Además, identifica como indicadores gravemente afectados el ratio deuda/capital y la rotación de ventas. La empresa, al depender de los ingresos por preventas para financiar la construcción progresiva, ahora enfrenta mayores necesidades de endeudamiento, lo que incrementa sus costos financieros y afecta su estructura patrimonial. Además, señala que la utilidad esperada en proyectos VIS, que generalmente oscila entre el 5% y el 15%, puede reducirse drásticamente ante la necesidad de ofrecer descuentos o asumir costos adicionales para incentivar la demanda en un entorno de menor capacidad adquisitiva de los compradores.

#### **4.1.3.2. Puntos críticos y Estrategias**

Una vez evaluado en gran medida la problemática, se puede corroborar que los puntos más afectados por la suspensión de postulaciones al subsidio tema de estudio, es la congelación del proyecto, puesto que bajo la demanda de la venta de las viviendas VIS e incertidumbre de la misma, la empresa tuvo que replantear varios indicadores y decisiones financieras para tener una fecha de retoma, por ende con el tiempo transcurrido, se ven afectado algunos datos, como son el flujo de efectivo del mismo proyecto, como se mencionó en el segmento de indicadores financieros, de igual manera, el índice de financiamiento (apalancamiento) obligando a obtener mayores préstamos o inversores, y un punto clave a tener en cuenta, el valor del dinero en el tiempo, dando que la constructora hasta el momento el costo de mayor relevancia invertido hasta el momento es el valor del terreno, y cada día que el proyecto presente inconvenientes para su reanudación es un costo para la empresa.

En este orden de ideas, las principales Estrategias a implementar, se basan en los datos obtenidos de demanda posterior al comunicado, donde pese a existir una disminución de compra de estas casas, no es des animador, por el contrario muchos clientes potenciales, están buscando nuevas fuentes de financiamiento, acompañado a la tendencia de disminución de la tasa de porcentaje de préstamos para vivienda, por ende un pilar fundamental es hacer gran inversión en marketing y mercadeo, para de esta manera lograr un campo de visualización mayor, enfocado siempre al nicho de mercado que se estudió con anterioridad en las encuestas, algunas herramientas útiles son, desde el marketing digital, Facebook, Instagram y TikTok, además de hacer uso de Google y

Google Maps para mayor alcance.

Otra estrategia a implementar, se basa en realizar la factibilidad de apalancamiento, puesto que en el informe proyectado de la empresa ehz se evidencia que debe realizar en 3 ocasiones prestamos de meses consecutivos, por lo que se debe tener certeza de los terceros que desembolsaran el dinero, ya que si se evalúa la opción más realista, se pudo obtener un panorama general donde el dinero puede ser debitado en solo mes y hacer uso del mismo, ya sea invirtiéndolo en un fondo de fiducia para generar rendimientos, de igual manera con el dinero restante, ya que este dinero ocioso está presente a lo largo del proyecto a excepción de algunos meses.

## **5. Conclusión**

En ultima instancia, bajo los datos obtenidos y analizados, se puede concluir, que la empresa EHZ CONSTRUCCIONES SAS ubicada en la ciudad de Popayán, experimentará afectaciones en sus proyectos futuros, como lo es, su proyecto “MONTEVERDE”, de manera directa e indirecta, por la eliminación del programa de subsidio de vivienda denominado “MI CASA YA” para el presente año, esto, bajo las premisas obtenidas, por la encuesta aplicada a 201 personas, entre posibles compradores y beneficiarios del programa, sobre su perspectiva general de la problemática, además de los principales resultados de indicadores financieros expresados en los estados de resultados y ventas proyectadas.

A pesar de existir un panorama des animador, bajo los resultados de la encuesta, más del 50% de personas afectadas directamente por esta noticia, continúan con su objetivo de compra de una vivienda nueva tipo VIS, lo que en el ámbito de la construcción y mas de la empresa en caso, su afectación directa, se ve reflejado en torno al tiempo de ventas, mas no de la demanda como tal, puesto que hay grandes intenciones de compra, sin embargo su horizonte de tiempo es mayor, lo que genera aumento de costos y gastos en las ventas del proyecto plasmado, sumado a ello, bajo los indicadores financieros de endeudamiento, VAN y TIR, al presentar estos cambios, se verán reflejados en mayores cifras de inversión, de tiempo y menor rentabilidad futura, sin embargo bajo la experiencia de la empresa y el estudio de mercado, se presenta que el proyecto sigue siendo viable, con algunas salvedades y cambios de planeación.

## **6. BIBLIOGRAFÍA Y WEB-GRAFÍA**

Alcaldía de Popayán. (2024). *Boletín Económico Municipal 2024: Análisis del Sector de Construcción y Vivienda en Popayán.*

<https://www.popayan.gov.co/documentos/boletin-economico-municipal-2024>

Alcaldía de Popayán. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027: Alianza con Popayán.*

<https://www.popayan.gov.co/SecretariasyEntidades/secPlaneacion/Documents/Documento%20PDM%20Popay%C3%A1n%202024-2027%20ultima%20version.pdf>

Alcaldía de Popayán. (2025). *Oficina de Vivienda.*

<https://www.popayan.gov.co/SecretariasyEntidades/secinfraestructura/Paginas/OFICINA-DE-VIVIENDA.aspx>

Bernardo, S. H., Molina, R. J. R., Molina, R. I. R., & Raby, N. D. L. (2020). Administración estratégica en el sector salud desde el enfoque organizacional. *Revista Venezolana de Gerencia*, 25(4), Article 4.

Bertomeu, F., & Ramirez, C. (2017). Elaboración de técnicas de recogida de información en diseños mixtos. Un ejemplo de estudio en aprendizaje-servicio. REIRE Revista d'Innovació i Recerca en Educació, 10(2), 64-78.  
<http://doi.org/10.1344/reire2017.10.218069>

Blanco, C. (2023). El programa colombiano de vivienda gratuita y algunas lecciones internacionales sobre la cuestión de la gratuidad. *EURE (Santiago)*, 49(148).  
<https://doi.org/10.7764/eure.49.148.09>

Bob Jessop (2016). Los laberintos de Borges y la imposibilidad de una teoría del Estado.  
<https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=7iReDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT10&dq=el+estado+y+el+gobierno&ots=WU-GybRsEZ&sig=ID1BnG6hD5u6jd1yOUnTFwOPeoE#v=onepage&q&f=false>

Camacol. (2023). *Informe Económico 118.*

<https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mic>

o%20118.pdfCongreso de la República de Colombia. (2012). *Ley 1537 de 2012.*

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=47971>

Cámara de Comercio del Cauca. (2023). *Informe Económico Regional: Participación del Sector de la Construcción.* <https://www.cccauca.org.co/publicaciones/informe-economico-2023-sector-construcion>

Carillo. D. (2020). El efecto de los Subsidios de Vivienda a la Demanda: evidencia desde el programa “Mi Casa Ya” en Colombia” Universidad Nacional de Colombia. Pp 1-66.

<https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/78954/Evidencia%20desde%20el%20programa%20Mi%20Casa%20Ya%20en%20Colombia.pdf?sequence=1&isAllowed=true>

Carmona Rojas, M. Y. (2022). Hacia la financiarización de la vivienda en Colombia: Un análisis a partir de las transformaciones normativas (1990-2021). *Revista de geografía Norte Grande*, 82, 45-70. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022022000200045>

Carroza-Athens, N. (2022). Variedades de financiarización de la vivienda en América Latina: Un análisis comparado entre Chile y Venezuela (2000-2015). *Revista INVI*, 37(105), 98-123. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63800>

Cepal. (2023, octubre 31). *Transformación del hábitat y las ciudades: Hacia un desarrollo urbano sostenible en América Latina y el Caribe.* Comisión Económica para América Latina y el Caribe. <http://www.cepal.org/es/publicaciones/68652-transformacion-habitat-ciudades-un-desarrollo-urbano-sostenible-america-latina>

Congreso de Colombia. (1999). *Ley 546 de 1999. Por la cual se dictan normas en materia de vivienda y se establece un nuevo sistema especializado para su financiación.*

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6382>

Congreso de Colombia. (2012). *Ley 1537 de 2012. Por medio de la cual se dictan normas para facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda.*

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=47971>

Congreso de Colombia. (2019). *Ley 1955 de 2019. Por la cual se expide el Plan*

*Nacional de Desarrollo 2018–2022.*

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=97889>

Congreso de Colombia. (2021). *Ley 2079 de 2021. Por medio de la cual se reconoce la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado.*

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=160946>

Congreso de la República de Colombia. (2021). *Ley 2079 de 2021.*

<https://minvivienda.gov.co/normativa/ley-2079-2021>

Camacol (2025). Indicadores de la construcción al primer trimestre de 2025: Pensando más allá del 2026.

[https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Datos%20que%20construyen%20-%202014abr2025.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Datos%20que%20construyen%20-%202014abr2025.pdf?utm_source=chatgpt.com)

Caja de compensación familiar del cauca, Comfacauba (2025). Departamento de vivienda y obras.

[https://www.comfacauba.com/wp-content/uploads/2025\\_03\\_03\\_v3RESUMEN-PROYECTOS-VIS-POPAYAN-enero-15-25.pdf](https://www.comfacauba.com/wp-content/uploads/2025_03_03_v3RESUMEN-PROYECTOS-VIS-POPAYAN-enero-15-25.pdf)

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2024). *Encuesta de Construcción de Edificaciones (ECE) – Resultados para Popayán 2023.*

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construcion-y-vivienda/encuesta-construcion-de-edificaciones>

Empresite Colombia (2025). Empresas de Constructora en POPAYAN (Cauca).

<https://empresite.eleconomistaamerica.co/Actividad/CONSTRUCTORA/localidad/POPAYAN/PgNum-2/>

Echeverria, M. (2022). La intervención y la planificación de la vivienda en la formalidad o la informalidad. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 24(2), Article 2.

<https://doi.org/10.14718/RevArq.2022.24.3994>

EHZ Construcciones S.A.S. (2025). *Proyección de flujo de caja y análisis financiero Proyecto Monte Verde*. Documento interno.

El País. (2024, diciembre 18). *El Gobierno de Colombia suspende las postulaciones para el programa Mi Casa Ya.* <https://elpais.com/america-colombia/2024-12-18/el-gobierno-de-colombia-suspende-las-postulaciones-para-el-programa-mi->

[casa-ya.html](#)

Espinosa Flores, A. S., & Flores Lucero, M. de L. (2024). El desafío de los megaproyectos urbanos gubernamentales: El caso de Ciudad Modelo en Puebla. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 11(1), 15-35.

Estrada, R. E., & Leal, I. J. (2023). Política de vivienda social en México: El caso de una colonia periférica de Monterrey Cuadernos de Vivienda y Urbanismo. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 5(10), 262-365.

<https://www.redalyc.org/pdf/6297/629768826005.pdf>

Fondo Adaptación. (2024). *Fondo Adaptación llega a Popayán con 100 nuevos hogares para familias afectadas por el fenómeno de 'La Niña' 2010–2011*.

<https://www.fondoadaptacion.gov.co/index.php/component/content/article/196-prensa/comunicados-de-prensa/comunicados-de-prensa-2024/1300-comunicado-015-24.html?Itemid=101>

Gómez-Sánchez, A. M., Ramírez-Gutiérrez, Z., & Rivadeneira-Daza, J. L. (2023). El sector de la construcción en el departamento del Cauca: ¿una locomotora de crecimiento en el corto y largo plazo? *Tecnura*, 27(75), 113–139.

<https://doi.org/10.14483/22487638.18539>

Hernández, D. C. M. (2021). Vivienda gratuita ¿un regalo insostenible? *Entorno Geográfico*, 21, Article 21. <https://doi.org/10.25100/eg.v0i21.11295>

Instituto Colombiano de Desarrollo Urbano y Rural (ICDE). (2021). *Análisis inmobiliario y de actividad edificadora de Popayán, Cauca*. <https://www.icde.gov.co/analisis-inmobiliario-y-de-actividad-edificadora-de-popayan-cauca>

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2009). *Decreto 2190 de 2009. Por el cual se reglamenta el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en áreas urbanas*. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30020036>

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2015). *Decreto 1068 de 2015. Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público*. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30020036>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2012). *Decreto 2088 de 2012*.

*Reglamentación parcial de la Ley 1537 de 2012.* <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30020036>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto 1077 de 2015.*

<https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30020036>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto 1077 de 2015. Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.* <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30020036>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2019). *Decreto 1467 de 2019.*

<https://minvivienda.gov.co/normativa/decreto-1467-2019>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2019). *Decreto 1467 de 2019. Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social.* <https://minvivienda.gov.co/normativa/decreto-1467-2019>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2020). *Decreto 1233 de 2020.*

<https://minvivienda.gov.co/normativa/decreto-1233-2020>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2020). *Decreto 1233 de 2020. Por el cual se modifica el Decreto 1068 de 2015 en relación con el FRECH No VIS.*

<https://minvivienda.gov.co/normativa/decreto-1233-2020>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2023). *Balance del Programa Mi Casa Ya: Resultados 2015-2023.* <https://www.minvivienda.gov.co/programas/mi-casa-ya/balance-2023>

Montoya, B., & Giraldo, L. (2022). *El impacto que han tenido los subsidios de vivienda familiar sobre los monstos de colacación de créditos hipotecario y sobre el crecimiento de las ventas en los inmuebles en los períodos comprendido entre eñ 2013 al 2017* [Tecnológica de Antioquía].

<https://dspace.tdea.edu.co/handle/tda/526>

Nieto-Barbosa, V., & Cardoso, G. T. (2022). Análisis comparativo de la vivienda social en Brasil y Colombia desde una mirada del diseño resiliente Casos de estudio: Passo Fundo y Tunja. *Arquisur revista*, 12(22), 78-87.

Paz. L. (2017). la sociedad y sus elementos una aproximación al pensamiento de rafael

alvira sobre los elementos que configuran una sociedad. Auctoritas Prudentium.

Pp 1-33. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6086151.pdf>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA : Diccionario de la lengua española, 23.<sup>a</sup> ed., [versión 23.8 en línea]. <<https://dle.rae.es>> [2025].

Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2011). Vivienda privada de ciudad. *Revista de Ingeniería*, 35, Article 35. <https://doi.org/10.16924/revinge.35.15>

Romero Luna, I. (2009). Las PYME en la economía global. Hacia una estrategia de fomento empresarial. Problemas del Desarrollo. *Revista Latinoamericana de Economía*, 37(146). <https://doi.org/10.22201/iiec.20078951e.2006.146.7630>

|  |  |  |
|--|--|--|
| <br><b>Corporación Universitaria Comfacauga</b><br><b>Unicomfacauga</b> | <b>DOCUMENTO FINAL</b><br><b>PROYECTO DE GRADO</b> | <b>EDO - 02</b><br>Versión 1<br>Vigencia: 02/09/2016<br>Página 95 de 103 |
|--|--|--|

## ANEXOS

### **ANEXO N°1. Consentimiento Informado N°1 para Participación en Entrevista**

Impacto Financiero en Proyectos de Vivienda ante la Suspensión del Programa "Mi Casa Ya": Caso Ehz Construcciones SAS

Investigador responsable:

Julián Alejandro Hoyos Bravo

Estudiante del pregrado Contaduría Pública

Corporación Universitaria Comfacauga (Unicomfacauga)

#### **Objetivo del estudio:**

El propósito de esta investigación es analizar el impacto financiero que genera la suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" en proyectos de vivienda de interés social, a través del estudio de caso de la empresa EHZ Construcciones S.A.S.

#### **Procedimiento:**

La participación en esta investigación consiste en una entrevista semiestructurada que tendrá una duración aproximada de 1 hora. Las preguntas están orientadas a conocer la empresa y su contexto, para así enfocarse en la percepción y experiencia de los socios de la empresa respecto a los efectos de dicha suspensión en la demanda de vivienda, las ventas y la ejecución presupuestal del proyecto actual.

|  |   |  |
|--|---|--|
|  <p>Corporación<br/>Universitaria<br/>Comfacaúca<br/><b>Unicompacauca</b></p> | <p><b>DOCUMENTO FINAL<br/>PROYECTO DE GRADO</b></p> | <p><b>EDO - 02</b><br/>Versión 1<br/>Vigencia: 02/09/2016<br/>Página 96 de 103</p> |
|--|---|--|

**Confidencialidad:**

La información suministrada será utilizada exclusivamente con fines académicos. Los datos personales serán tratados con confidencialidad y no serán divulgados en el documento final sin autorización expresa. Si lo desea, su identidad podrá mantenerse en el anonimato.

**Voluntariedad:**

La participación es completamente voluntaria. Usted tiene derecho a negarse a responder alguna pregunta, interrumpir o retirarse de la entrevista en cualquier momento sin ningún tipo de consecuencia.

**Consentimiento:**

He leído la información anterior y comprendo el propósito de esta entrevista. Acepto participar de manera voluntaria en este estudio y autorizo el uso de la información brindada para fines académicos en el marco de la tesis mencionada.

Nombre del participante: YASMIN ANDREA ENRIQUEZ ZUÑIGA

Identificación: Cc 1061730990

Cargo: REPRESENTANTE LEGAL

Firma: \_\_\_\_\_ Fecha: 15/04/2025

Firma del investigador: \_\_\_\_\_

|  |   |  |
|--|---|--|
|  <p>Corporación<br/>Universitaria<br/>Comfacauba<br/><b>Unicomfacauba</b></p> | <p><b>DOCUMENTO FINAL<br/>PROYECTO DE GRADO</b></p> | <p><b>EDO - 02</b><br/>Versión 1<br/>Vigencia: 02/09/2016<br/>Página 97 de 103</p> |
|--|---|--|

## Anexo N°2. Consentimiento Informado N°2 para Participación en Entrevista

Impacto Financiero en Proyectos de Vivienda ante la Suspensión del Programa "Mi Casa Ya": Caso Ehz Construcciones SAS

**Investigador responsable:**

Julián Alejandro Hoyos Bravo

Estudiante del pregrado Contaduría Pública

Corporación Universitaria Comfacauba (Unicomfacauba)

### **Objetivo del estudio:**

El propósito de esta investigación es analizar el impacto financiero que genera la suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" en proyectos de vivienda de interés social, a través del estudio de caso de la empresa EHZ Construcciones S.A.S.

### **Procedimiento:**

La participación en esta investigación consiste en una entrevista semiestructurada que tendrá una duración aproximada de 1 hora. Las preguntas están orientadas a conocer la empresa y su contexto, para así enfocarse en la percepción y experiencia de los socios de la empresa respecto a los efectos de dicha suspensión en la demanda de vivienda, las ventas y la ejecución presupuestal del proyecto actual.

|  |   |  |
|--|---|--|
|  <p>Corporación<br/>Universitaria<br/>Comfacauba<br/><b>Unicomfacauba</b></p> | <p><b>DOCUMENTO FINAL<br/>PROYECTO DE GRADO</b></p> | <p><b>EDO - 02</b><br/>Versión 1<br/>Vigencia: 02/09/2016<br/>Página 98 de 103</p> |
|--|---|--|

**Confidencialidad:**

La información suministrada será utilizada exclusivamente con fines académicos. Los datos personales serán tratados con confidencialidad y no serán divulgados en el documento final sin autorización expresa. Si lo desea, su identidad podrá mantenerse en el anonimato.

**Voluntariedad:**

La participación es completamente voluntaria. Usted tiene derecho a negarse a responder alguna pregunta, interrumpir o retirarse de la entrevista en cualquier momento sin ningún tipo de consecuencia.

**Consentimiento:**

He leído la información anterior y comprendo el propósito de esta entrevista. Acepto participar de manera voluntaria en este estudio y autorizo el uso de la información brindada para fines académicos en el marco de la tesis mencionada.

Nombre del participante: KEVIN ALEXANDER HOYOS BRAVO

Identificación: Cc 1061783714

Cargo: SOCIO E INGENIERO CIVIL DE LA EMPRESA

Firma: \_\_\_\_\_

Fecha: 15/04/2025

Firma del investigador: \_\_\_\_\_

|  |   |  |
|--|---|--|
|  <p>Corporación<br/>Universitaria<br/>Comfacauga<br/><b>Unicomfacauga</b></p> | <p><b>DOCUMENTO FINAL<br/>PROYECTO DE GRADO</b></p> | <p><b>EDO - 02</b><br/>Versión 1<br/>Vigencia: 02/09/2016<br/>Página 99 de 103</p> |
|--|---|--|

### Anexo N°3 Consentimiento Informado N°3 para Participación en Entrevista

Impacto Financiero en Proyectos de Vivienda ante la Suspensión del Programa "Mi Casa Ya": Caso Ehz Construcciones SAS

**Investigador responsable:**

Julián Alejandro Hoyos Bravo

Estudiante del pregrado Contaduría Pública

Corporación Universitaria Comfacauga (Unicomfacauga)

#### **Objetivo del estudio:**

El propósito de esta investigación es analizar el impacto financiero que genera la suspensión del subsidio "Mi Casa Ya" en proyectos de vivienda de interés social, a través del estudio de caso de la empresa EHZ Construcciones S.A.S.

#### **Procedimiento:**

a participación en esta investigación consiste en una entrevista semiestructurada que tendrá una duración aproximada de 30 minutos. Las preguntas están orientadas a conocer la empresa, sus finanzas y su contexto, para así enfocarse en la percepción y experiencia de la contadora pública de la empresa respecto a los efectos de dicha suspensión en la demanda de vivienda, las ventas y la ejecución presupuestal del proyecto actual.

|  |   |   |
|--|---|---|
| <br><b>Corporación<br/>Universitaria<br/>Comfacaúca</b><br><b>Unicomfacaúca</b> | <p style="text-align: center;"><b>DOCUMENTO FINAL<br/>PROYECTO DE GRADO</b></p> | <b>EDO - 02</b><br>Versión 1<br>Vigencia: 02/09/2016<br>Página 100 de 103 |
|--|---|---|

**Confidencialidad:**

La información suministrada será utilizada exclusivamente con fines académicos. Los datos personales serán tratados con confidencialidad y no serán divulgados en el documento final sin autorización expresa. Si lo desea, su identidad podrá mantenerse en el anonimato.

**Voluntariedad:**

La participación es completamente voluntaria. Usted tiene derecho a negarse a responder alguna pregunta, interrumpir o retirarse de la entrevista en cualquier momento sin ningún tipo de consecuencia.

**Consentimiento:**

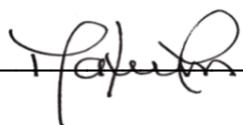
He leído la información anterior y comprendo el propósito de esta entrevista. Acepto participar de manera voluntaria en este estudio y autorizo el uso de la información brindada para fines académicos en el marco de la tesis mencionada.

Nombre del participante: MARIA ISABEL PRADO MERA

TP: 277201

Cargo: CONTADORA PÚBLICA

Firma: \_\_\_\_\_



Fecha: 16/04/2025

Firma del investigador: \_\_\_\_\_



|  |  |  |
|--|--|--|
| <br><b>Corporación<br/>Universitaria<br/>Comfacauba</b><br><b>Unicomfacauba</b> | <b>DOCUMENTO FINAL<br/>PROYECTO DE GRADO</b> | <b>EDO - 02</b><br><b>Versión 1</b><br><b>Vigencia: 02/09/2016</b><br><b>Página 101 de 103</b> |
|--|--|--|

**Anexo N°4. Estructura encuesta.**

**ESTRUCTURA SOBRE "ENCUESTA SOBRE CONSECUENCIAS DE LA  
ELIMINACIÓN DEL SUBSIDIO "MI CASA YA"**

**Estructura sobre la, Encuesta sobre consecuencias de la eliminación del subsidio "Mi Casa Ya"**

**SECCIÓN 1**

**1.1 ¿Con cuál de las siguientes opciones se identifica en cuanto a su género?**



**1.2 ¿En cuál de los siguientes rangos de edad se encuentra usted?**



**1.3 Seleccione el rango que mejor represente su ingreso mensual promedio.**



**1.4 ¿Estaba usted al tanto de que el programa "Mi Casa Ya" estaba dirigido a personas registradas en el Sisbén, con ingresos de hasta 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMVL) y con un crédito de vivienda aprobado, permitiéndoles acceder a un subsidio de hasta 30 SMMVL para la compra de vivienda nueva de interés social (VIS)?**



**1.5 En una escala del 1 al 5, ¿qué tan importante considera que era el subsidio "Mi Casa Ya" para facilitar el acceso a vivienda nueva? (1 = Nada importante, 5 = Muy importante)**



**1.6 ¿Ha sido usted beneficiario del programa "Mi Casa Ya"?**



**SI**



**NO**

Fuente: Elaboración propia (2025)

## DOCUMENTO FINAL PROYECTO DE GRADO

**EDO - 02**

Versión 1

Vigencia: 02/09/2016

Página 102 de 103

**SECCIÓN 2**

2.1 ¿Esta o estaba entre sus proyectos, comprar una vivienda nueva en los próximos 12 meses?



**SI**



**NO**

**ENVIAR**

**SECCIÓN 5**

5.1 ¿Considera usted que, si no hubiera sido beneficiario del programa "Mi Casa Ya", ¿hubiera comprado su casa?

**ENVIAR**

**SECCIÓN 2**

3.1 ¿Pensaba aplicar al subsidio Mi casa ya para apoyar su compra?



3.2 ¿La eliminación del subsidio afecta su decisión de compra de vivienda?



**SI**



**NO**

**ENVIAR**

**SECCIÓN 4**

4.1 ¿Qué alternativas consideraría ahora para financiar una vivienda, teniendo en cuenta que el costo promedio de una vivienda VIS nueva en Popayán, es en promedio de 135 SMMLV?

**ENVIAR**

Fuente: Elaboración propia (2025)

### **Anexo N°5. Proyección de ventas 2025 “Monte Verde”**

[https://docs.google.com/spreadsheets/d/10ZuTZtZ543fukBPNF3iBbLQqFOdSnGNw/edit?usp=s\\_haring&ouid=107688092914564691302&rtpof=true&sd=true](https://docs.google.com/spreadsheets/d/10ZuTZtZ543fukBPNF3iBbLQqFOdSnGNw/edit?usp=s_haring&ouid=107688092914564691302&rtpof=true&sd=true)

### **Anexo N°6. Flujo de caja proyectado 2025 “Monte Verde”**

[https://docs.google.com/spreadsheets/d/1\\_u5DOxEumqegMM4--](https://docs.google.com/spreadsheets/d/1_u5DOxEumqegMM4--)

|  |  |   |
|--|--|---|
| <br><b>Corporación Universitaria Comfacauca</b><br><b>Unicomfacauca</b> | <b>DOCUMENTO FINAL</b><br><b>PROYECTO DE GRADO</b> | <b>EDO - 02</b><br>Versión 1<br>Vigencia: 02/09/2016<br>Página 103 de 103 |
|--|--|---|

Gx6CFDO9cPE4N6M/edit?usp=sharing&ouid=107688092914564691302&rtpof=true&

sd=true

### **CONTROL DE CAMBIOS**

| <b>VERSIÓN</b> | <b>FECHA</b>             | <b>MOTIVO CAMBIO</b> |
|----------------|--------------------------|----------------------|
| 1              | 02 de Septiembre de 2016 | Creación             |
|                |                          |                      |
|                |                          |                      |