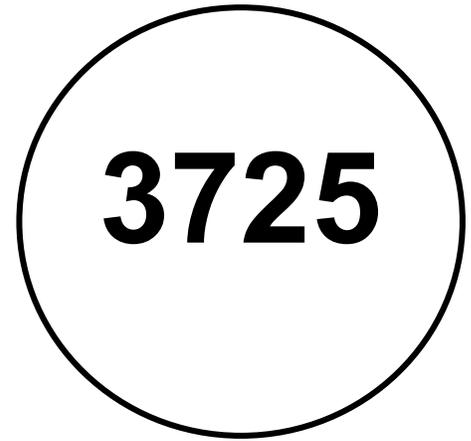


Documento Conpes



Consejo Nacional de Política Económica y Social
República de Colombia
Departamento Nacional de Planeación

**IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL “PROGRAMA DE COBERTURA
CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA SEGUNDA GENERACIÓN”**

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Banco de la República
DNP: DDU - DIFP

Versión aprobada

Bogotá D.C., 14 de mayo de 2012

Resumen

El presente documento somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social – Conpes, la declaración del “Programa Cobertura condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda segunda generación” como de importancia estratégica para la consolidación de la política de vivienda del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 “Prosperidad para todos”.

Clasificación: B911

Palabras claves: Tasa de interés, cobertura, FRECH, vivienda

CONTENIDO

RESUMEN.....	2
I. INTRODUCCIÓN.....	4
II. ANTECEDENTES	4
III. PROGRAMA COBERTURA CONDICIONADA A LA TASA DE INTERÉS.....	122
IV. RECOMENDACIONES.....	178
V. BIBLIOGRAFÍA.....	20

I. INTRODUCCIÓN

El presente documento somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social – Conpes, la declaración del “Programa Cobertura condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda segunda generación” como de importancia estratégica para la consolidación de la política de vivienda del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 “Prosperidad para Todos”.

II. ANTECEDENTES

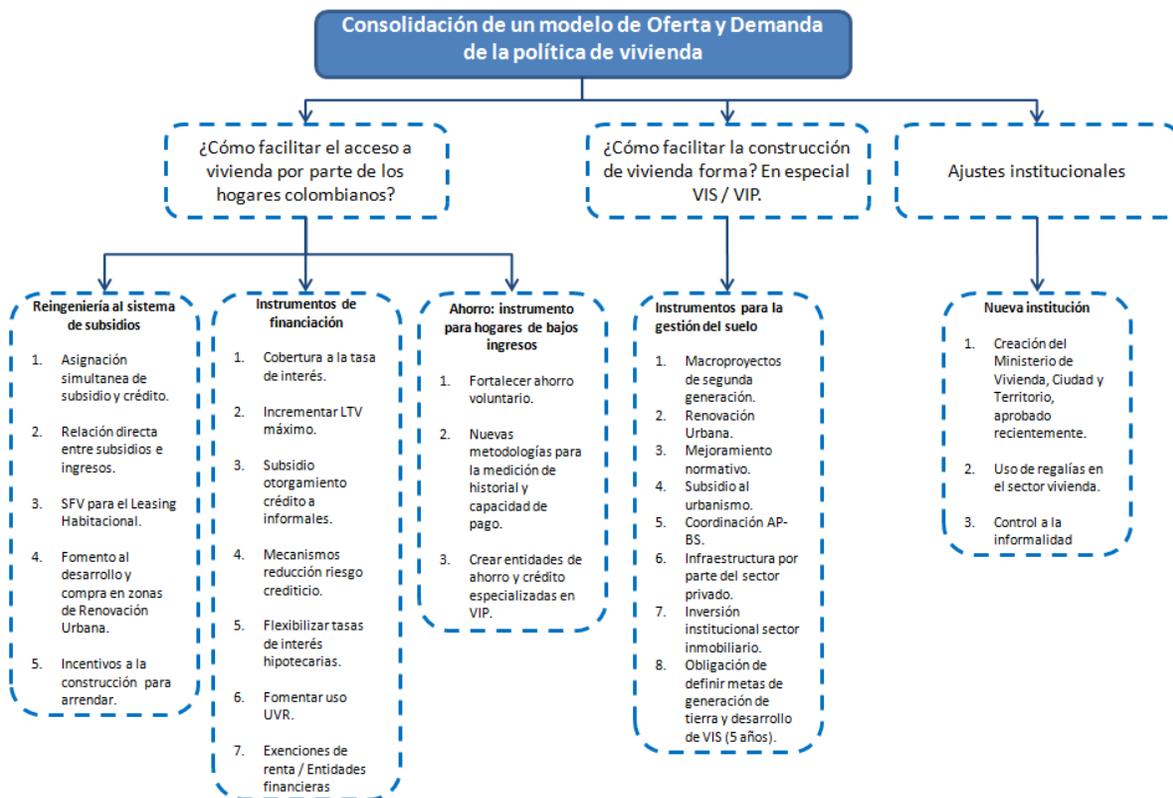
Entre 2008 y comienzos de 2009 el sector de vivienda se vio afectado, entre otros factores, por el impacto de la crisis financiera internacional sobre la economía colombiana. Para hacer frente a esta situación, el Gobierno Nacional en abril del 2009 implementó una política anticíclica con instrumentos que ayudaran a dinamizar el sector de la construcción, dado su impacto en la generación de empleo no calificado y en la dinámica de otros sectores de la economía. Fue así como se expedieron los Decretos 1142 y 1143 de 2009, mediante los cuales se crearon una garantía para créditos de mejoramiento de vivienda y la cobertura condicionada de tasa de interés para créditos hipotecarios de vivienda nueva respectivamente.

a) Justificación

La Ley 1450 de 2011 del Plan Nacional de Desarrollo “Prosperidad para todos” busca “implementar políticas para aumentar la competitividad de la economía y la productividad de las empresas, en especial en aquellos sectores con alto potencial de impulsar el crecimiento económico del país en los próximos años”. En este sentido, se han definido cinco locomotoras de crecimiento a través de las cuales se espera: i) incrementar el crecimiento económico en 1,7 puntos porcentuales por año; ii) reducir la pobreza en cerca de 1,2% y la pobreza extrema en 1% en los cuatro años, y iii) disminuir la tasa de desempleo en 26 puntos básicos por año.

Por su parte, la locomotora “Vivienda y Ciudades Amables” tiene dentro de sus objetivos “aumentar la productividad en la construcción para lograr la meta de un millón de viviendas nuevas, para lo cual se tendrá una visión integral de los encadenamientos con otros sectores, eliminando los obstáculos que enfrentan hogares, constructores y entidades territoriales”. Para lograr este objetivo se busca la articulación de todos los instrumentos y medidas para cerrar la brecha entre oferta y demanda por vivienda, con especial énfasis en la solución a los problemas de oferta para Vivienda de Interés Social -VIS. Así, la locomotora de vivienda busca incrementar la construcción de viviendas en el país en un 80% al pasar de 560.300 en el cuatrienio 2006-2010, a un millón en el presente cuatrienio.

Gráfica 1
Modelo mixto de la política de vivienda



Fuente: VVDT

Para enfrentar este desafío, el Gobierno tiene como prioridad gestionar un modelo mixto para que la política de vivienda provea herramientas tanto de demanda como de oferta que faciliten el acceso a vivienda por parte de los hogares de bajos ingresos y la construcción de vivienda formal (Ver Gráfica 1).

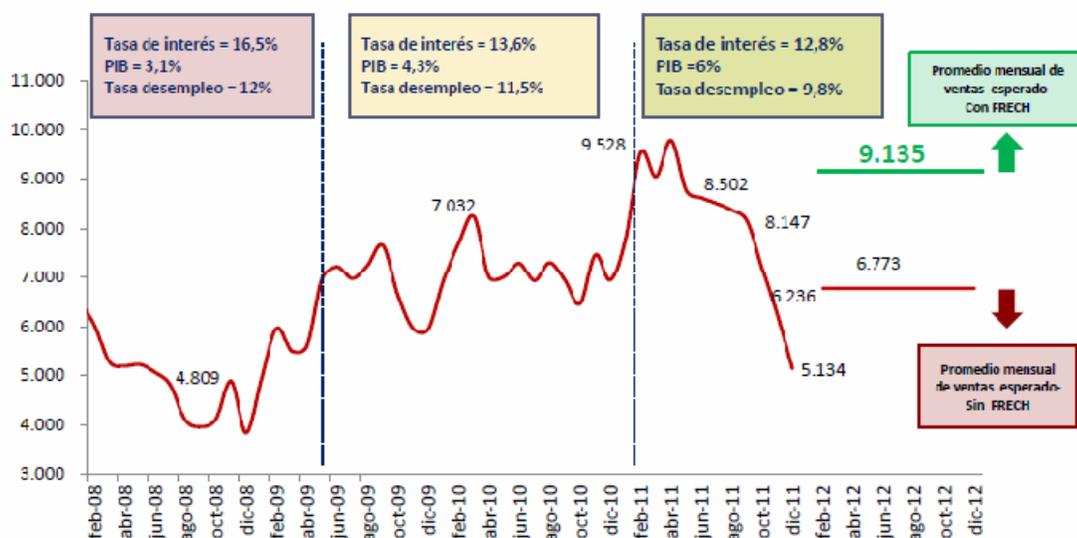
A pesar de que se han realizado importantes avances en materia de política de vivienda, se ha observado que los hogares de más bajos ingresos (ingreso mensual menor o igual a 1 SMMLV) no han podido acceder a una vivienda digna dado que los subsidios de adquisición son insuficientes, no son objeto de créditos hipotecarios y no cuentan con la capacidad de ahorro necesario para lograr el cierre financiero. Según la ECV-DANE 2010, en Colombia hay un total de 12,3 millones de hogares, de los cuales se estima que 2,8 millones de hogares no son propietarios de vivienda y tienen ingresos inferiores a 1,5 SMMLV. De otra parte, se debe destacar que la población por debajo de la línea de pobreza asciende a 3,7 millones de hogares, y la que se encuentra por debajo de la línea de pobreza extrema corresponde a 1,2 millones de hogares. De esta forma, la población más pobre y vulnerable objetivo de la política de vivienda no tendrían capacidad de ahorro y crédito.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Gobierno Nacional ha decidido concentrar mayores esfuerzos en la promoción de la VIS y la Vivienda Prioritaria (VIP). En este sentido, y tomando en cuenta las lecciones aportadas por el modelo brasilero en cuanto al diseño de políticas de vivienda focalizadas en la población más pobre, el Gobierno Nacional considera que el subsidio a la vivienda debería utilizarse como mecanismo de formalización y de bancarización de los hogares de menores recursos. Es así como se espera que en dos años sean entregadas 100 mil viviendas nuevas subsidiadas en un 100% a los hogares más pobres del país.

Por otra parte, se deben mantener mecanismos que permitan que los hogares de bajos ingresos, que sí tienen acceso a crédito, puedan lograr el cierre financiero para adquirir su vivienda. En efecto, el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 da continuidad al programa de cobertura condicionada para créditos de vivienda nueva bajo nuevos lineamientos los cuales se encuentran en proceso de reglamentación:

“Artículo 123°. COBERTURA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA. Con el propósito de generar condiciones que faciliten la financiación de vivienda nueva, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva y leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito...”.

Gráfica 2. Proyección ventas mensuales-segmento con cobertura



Fuente: Coordinada Urbana – Cifras para 13 regionales. ASOBANCARIA – CIFIN

Esta norma permite la transición de la cobertura condicionada de tasa de interés de créditos hipotecarios como instrumento de política anticíclica a un instrumento de política de vivienda para el periodo de Gobierno, con lo cual se permitirá continuar con la dinámica positiva del sector.

De hecho, según cálculos de CAMACOL, aún con un mejor panorama económico, se puede prever que el promedio de ventas mensuales en el segmento con cobertura puede llegar a reducirse en -18% durante 2012 de no darse continuidad a la medida.

b) Cobertura condicionada a la tasa de interés para créditos hipotecarios 2009-2012

El programa de cobertura condicionada de tasa de interés para vivienda nueva fue creado a través del Decreto 1143 de 2009, el cual tiene como objetivo facilitar las condiciones de

financiación de vivienda para inmuebles con un valor de venta o comercial de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito inferior a los 335 salarios mínimos legales mensuales vigentes -SMLMV. En el Artículo 1º se define el mecanismo como “una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por establecimientos de crédito a deudores individuales de crédito hipotecario de vivienda nueva, únicamente durante los primeros siete (7) años de vida del crédito”.

A través de las diferentes Resoluciones reglamentarias del Decreto, se establecieron las siguientes condiciones generales de la cobertura condicionada de tasa de interés: i) aplica únicamente a un crédito individual de vivienda nueva por sujeto de crédito, siempre que sea otorgado por los establecimientos de crédito; ii) los desembolsos de los créditos deben hacerse entre el 1 de abril de 2009 y el 31 de marzo de 2012; iii) el beneficio aplica para financiar la construcción de vivienda en sitio propio o la compra de vivienda nueva; iv) se puede utilizar como medio de financiación el crédito hipotecario o el leasing habitacional; v) se exponen las causales de pérdida de la cobertura, como la mora de más de tres meses en el pago del crédito con el establecimiento financiero o la subrogación del crédito objeto de la cobertura; y, vi) se definen los segmentos y los puntos porcentuales de beneficio de acuerdo con el valor de venta o comercial de la vivienda de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito (Ver Tabla 1).

Asimismo, a través del Decreto 1143 de 2009 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público -MHCP autorizó al Banco de la República, en su calidad de administrador del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria -FRECH, para ofrecer con recursos de este Fondo una cobertura condicionada que facilitara la financiación de vivienda. De esta forma, la definición inicial del número de coberturas del programa se calculó con base en los recursos disponibles para este fin en su momento.

Gracias al dinamismo que tuvo el instrumento en torno a las ventas y compras de vivienda nueva, el Gobierno amplió las fuentes de fondeo del FRECH mediante las leyes de presupuesto a fin de contar con recursos adicionales destinados al instrumento. Con corte a enero de 2012 se destinaron \$1.2 billones al programa (\$ corrientes – equivalentes a cerca de \$ 1,3

billones en constantes de 2011) para un total de 136.132 coberturas distribuidas en los diferentes segmentos. (Ver Tabla 1).

Tabla 1
Cupos acumulados de coberturas según valor de la vivienda

Valor de las Viviendas en SMLMV	Beneficio en puntos porcentuales	Resolución 954 de 2009	Resolución 1707 de 2009	Resolución 3177 de 2009	Resolución 1139 de 2009	Resolución 1291 de 2010	Resolución 2968 de 2010	Resolución 932 de 2011	Resolución 1817 de 2011	Resolución 2585 de 2011	Resolución 3592 de 2011
0 - 70	5	4.000	9.500	12.700	14.800	24.500	27.324	33.885	33.885	29.221	29.221
70 - 135	5	10.000	13.000	19.200	30.700	39.000	45.368	51.343	60.543	62.552	65.315
135 - 235	4	9.000	12.500	12.500	13.500	18.000	21.620	24.065	24.065	24.065	24.065
235 - 335	3	9.000	12.000	12.000	12.800	13.500	17.666	17.531	17.531	17.531	17.531
TOTAL		32.000	47.000	56.400	71.800	95.000	111.978	126.824	136.024	133.369	136.132
RECURSOS \$Miles de Mill		\$ 500	\$37.5	\$ 150	\$ 200	\$ 100	\$ 93	\$ 100	\$ 0	\$ 30	

Fuente: Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Nota: Los cupos incorporados en las Resoluciones son acumulados

Principales resultados e impactos

Desde el inicio del programa en abril de 2009, se inscribieron entre 3.000 y 5.000 créditos nuevos por mes, a excepción de diciembre de 2011, donde se presentaron 1.548 inscripciones, debido al agotamiento de los cupos para los rangos 2, 3 y 4. De esta forma, se inscribieron en promedio 4.064 créditos mensuales. Con fecha de corte 10 de febrero de 2012, se desembolsaron 136.132 créditos con cobertura condicionada por valor de 5,4 billones de pesos para una inversión total en vivienda de \$ 9.5 billones. El 69% del total de créditos se otorgó al segmento de Vivienda de Interés Social (VIS), lo cual evidencia el interés del Gobierno Nacional en darle prioridad a los hogares de menores ingresos. (Ver Tabla 1).

El impacto del programa sobre el dinamismo del sector vivienda se observa al analizar indicadores claves como las licencias de construcción, las ventas de vivienda, las iniciaciones, los desembolsos de crédito hipotecario y la disposición a comprar vivienda. El comportamiento de las unidades licenciadas muestra la reactivación en el sector a partir de agosto de 2009, tanto en el segmento VIS como en el No VIS. Las ventas de vivienda nueva en los cinco departamentos más representativos del país (Antioquia, Caldas, Cundinamarca-incluye Bogotá, Risaralda y Valle del Cauca) reportaron un cambio de tendencia a partir de la implementación

del programa de cobertura condicionada. Asimismo, en el acumulado anual a diciembre de 2011 se observó un nivel histórico de iniciaciones de vivienda, las cuales sumaron 196.697 unidades, para el total nacional (Ver Gráfica 3).

Tabla 2
Cupos Cobertura condicionada y ventas de vivienda.

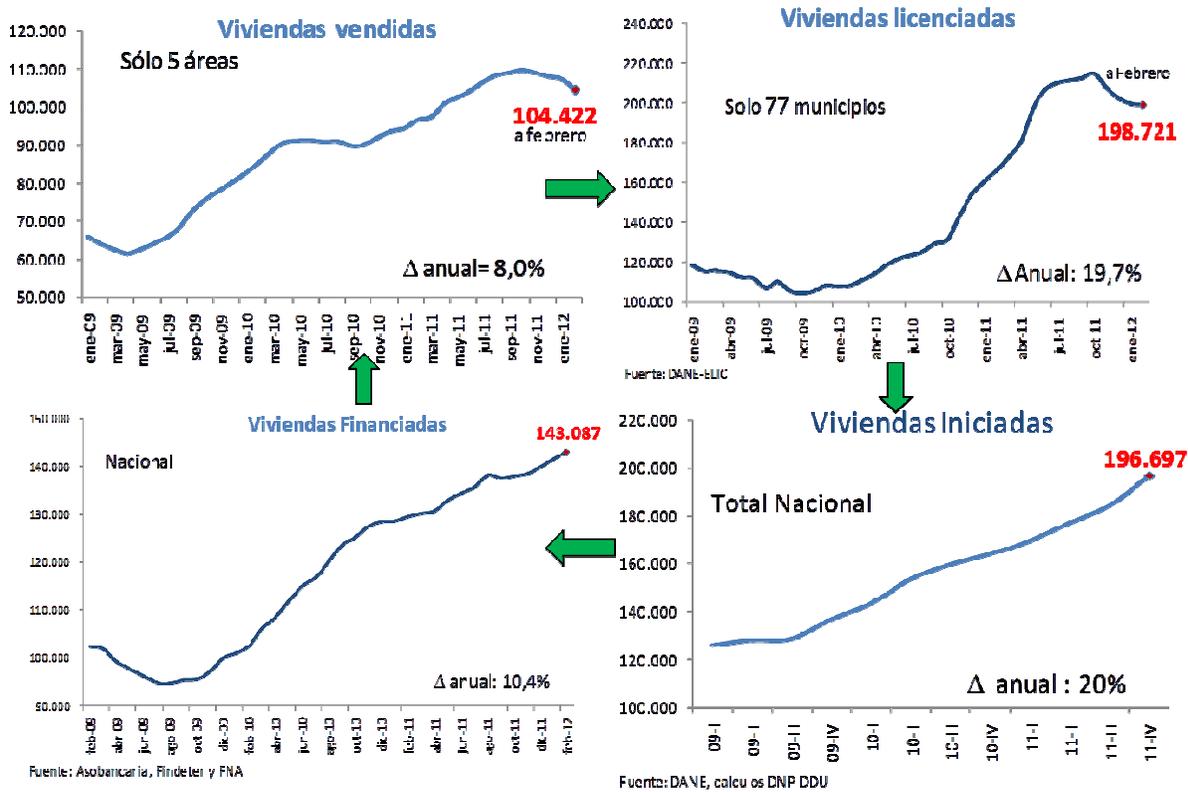
Períodos	Cupos FRECH	Unidades vendidas	Ventas/Cupos	Cupos/Ventas
Abr 2009-Dic 2009	33.253	78.601	2,4	42%
Ene-2010 a Dic-2010	53.751	113.217	2,1	47%
Ene-2011 a Feb-2012	49.128	148.434	3,0	33%
Total	136.132	340.252	2,5	40%

Fuente: Coordinada Urbana 13 áreas, CIFIN- Asobancaria total nacional. Cálculos: MVCT

Con la implementación del programa de cobertura condicionada en una coyuntura donde se observó una disminución de las tasas de interés y en la inflación, los desembolsos y aprobaciones de crédito hipotecario se incrementaron en 43% en promedio. De hecho, se observa un nivel histórico en el acumulado anual a diciembre de 2011 de 139.785 créditos desembolsados (Ver Gráfica 3). Es importante señalar que por cada 2,5 viviendas vendidas se otorgó un cupo de cobertura condicionada a la tasa de interés y, por tanto, el 40% de las unidades vendidas obtuvo un cupo de cobertura a la tasa de interés (Ver Tabla 2).

Gráfica 3

Cifras record (acumulado anual)-ciclo de la construcción

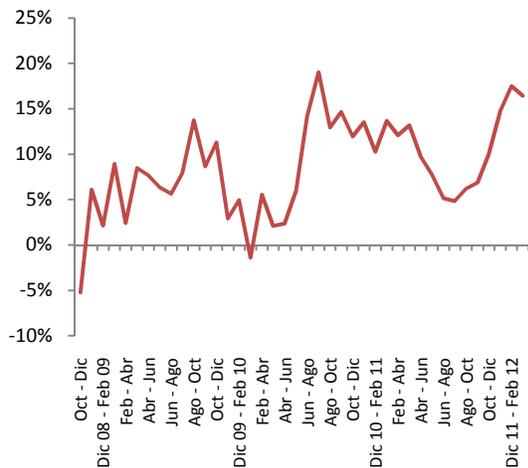


Lo anterior, se reflejó en la mejor percepción de los hogares para adquisición de vivienda. En marzo de 2009, antes de la implementación del instrumento, la diferencia entre los hogares que consideraban que era un buen momento para adquirir vivienda, frente a los que no, fue de 2,8%. A raíz de su implementación, el promedio de esa cifra ha sido de 28%, observándose un notable crecimiento en este indicador. Asimismo, el indicador de empleo en el sector de la construcción presenta un comportamiento positivo desde el segundo trimestre de 2009, tal como se observa en la gráfica 4.

Gráfica 4

Variación anual población ocupada-Construcción

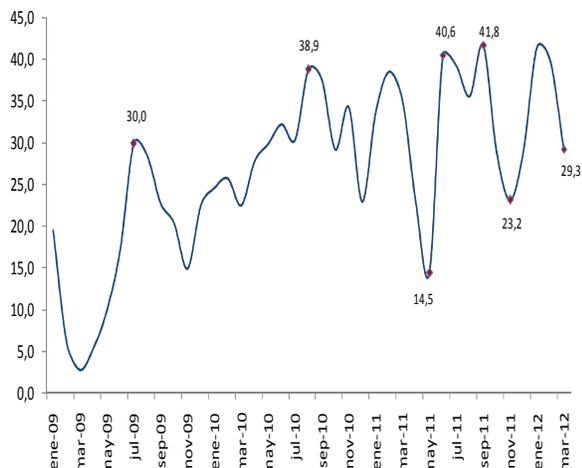
(serie trimestre móvil nacional)



Fuente: DANE

Gráfica 5

Índice de Confianza



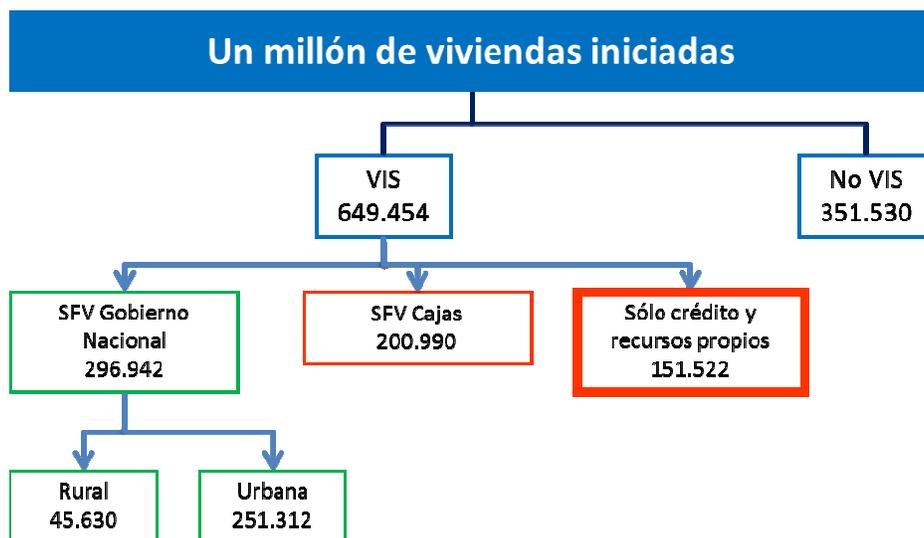
Fuente: Fedesarrollo

III. PROGRAMA COBERTURA CONDICIONADA A LA TASA DE INTERÉS

a) **Marco de política:** La política de vivienda 2010-2014 tiene como meta la iniciación de un millón de viviendas, de las cuales 650.000 corresponden a VIS. El instrumento de cobertura condicionada a la tasa de interés impulsa el cumplimiento de esta meta, especialmente en aquellas viviendas financiadas con crédito y recursos propios dado que disminuyen la cuota por millón del crédito hipotecario lo cual permite incrementar la capacidad crediticia del hogar beneficiario, y parcialmente a aquellos hogares que han recibido un SFV por parte de alguna de las entidades del sector (Ver Gráfica 6).

Gráfica 6

Distribución meta viviendas iniciadas



Fuente: MVCT. Nota: las viviendas con SFV del Gobierno nacional urbana incluye las de Ola Invernal 2010-2011

El éxito de la medida es indiscutible y su impacto positivo en el sector se ha reflejado en los diferentes indicadores previamente analizados. No obstante, dado el carácter transitorio y anticíclico del instrumento, su continuidad ha generado incertidumbre entre compradores y constructores a la hora de decidirse por la adquisición de una vivienda. De esta manera, se plantea la implementación de un programa de cobertura condicionada a la tasa de interés para créditos hipotecarios para vivienda nueva o contratos de leasing habitacional de vivienda nueva urbana, donde se le garanticen a los agentes del mercado la vigencia a mediano plazo del instrumento y se focalice a Vivienda de Interés Social –VIS con el fin de ampliar su cobertura. El programa también busca estimular el buen comportamiento crediticio de los deudores hipotecarios, dado que uno de los requisitos para que los hogares mantengan esta cobertura es encontrarse al día en sus obligaciones hipotecarias.

b) Esquema del programa

A continuación se explican las condiciones del programa con los ajustes realizados para convertir el instrumento anticíclico en un instrumento de política de vivienda.

i. **Cobertura para créditos individuales de vivienda nueva en áreas urbana o contratos de leasing habitacional para vivienda nueva urbana:** El Gobierno Nacional a través del Fondo

de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que facilite la financiación de vivienda nueva. La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito a deudores de crédito de vivienda nueva y locatarios de leasing habitacional, que cumplan las condiciones que se establecen en el presente decreto, la cual solo aplicará durante los primeros siete (7) años de vida del crédito.

La cobertura operará de acuerdo con el valor definido en el avalúo de la vivienda realizado de venta o comercial de la vivienda de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, según la siguiente graduación:

- Vivienda cuyo valor definido en el avalúo de la vivienda realizado por el establecimiento de crédito, sea hasta setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV). El programa cubrirá cinco (5) puntos porcentuales de la tasa de interés pactada entre el deudor y o locatario y el banco.
- Vivienda cuyo valor definido en el avalúo de la vivienda realizado por el establecimiento de crédito, sea mayor a setenta (70) SMMLV y hasta ciento treinta y cinco (135) SMMLV. El programa cubrirá cuatro (4) puntos porcentuales de la tasa de interés pactada entre el deudor y o locatario y el banco.

ii. **Beneficiarios:** Serán beneficiarios los hogares deudores a cualquier título con ingresos no superiores a ocho salarios mínimos mensuales (8 SMLVM) que no sean propietarios de vivienda. Conforme al comportamiento de la demanda y con el propósito de lograr una adecuada ejecución de este Programa, el Gobierno Nacional podrá revisar y ajustar, cuando corresponda, el criterio de focalización definido en el presente documento.

iii. **Recursos:** Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en este programa serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión a favor del FRECH – Ley 1450 de 2011, dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal vigentes. FONVIVIENDA, deberá tramitar las vigencias futuras respectivas hasta el año 2021, sobre los créditos desembolsados

durante las vigencias 2012 al 2014 y que estén contemplados dentro del programa del FRECH.

FONVIVIENDA, definirá el número de créditos con cobertura disponibles para cada uno de los segmentos de vivienda que serán objeto del beneficio, de acuerdo con la política diseñada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

- iv. **Giro de los recursos.** Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva y locatarios de leasing habitacional constituirán recursos del FRECH y serán girados de conformidad con los compromisos anuales que se deriven del otorgamiento, ejecución y vencimiento de dichas coberturas.

FONVIVIENDA entregará al Banco de la República, como administrador del FRECH, los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de estas coberturas, previa solicitud que en tal sentido le presente el Banco de la República con base en las cuentas de cobro de las coberturas aceptadas.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, impartirá las instrucciones relativas al procedimiento, oportunidad, plazo y cuantías requeridas que deberá observarse para el traslado al FRECH de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas.

- v. **Créditos Elegibles:** La cobertura condicionada aplicará a los créditos que cumplan con las siguientes condiciones:
- **Financiación o tema objeto de cobertura:** Los créditos hipotecarios nuevos que se otorguen por los establecimientos de crédito para financiar la compra de vivienda nueva, o los contratos de leasing habitacional sobre vivienda nueva.
 - **Fecha de desembolso:** Créditos que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional que se perfeccionen entre la fecha de entrada en vigencia del decreto reglamentario expedido por el Gobierno Nacional y el treinta y uno (31) de julio de 2014 o hasta el agotamiento del número de cupos y/o contratos de leasing establecidos por FONVIVIENDA, y que cumplan las normas que reglamenten.
- vi. **Unicidad:** La cobertura se otorgará únicamente a un crédito individual o a un contrato de leasing habitacional por beneficiario siempre y cuando no haya sido objeto de cobertura en desarrollo en lo dispuesto en el Decreto 1143 de 2009. Para ser beneficiario de la cobertura es

necesario no ser propietario de vivienda alguna en el territorio nacional, exceptuando casos especiales que defina la reglamentación (por ejemplo afectados por ola invernal, etc.).

c) Metas y financiación

El costo del programa se ha estimado en \$1.46 billones (\$ corrientes), equivalentes a \$1,17 billones en pesos constantes de 2012, los cuales permitirán otorgar cerca de 138.000 coberturas durante un periodo estimado entre 2012 y 2014, de los cuales 48.000 corresponden a Vivienda de Interés Prioritario (35%) y 90.000 a Vivienda de Interés Social (65%). La participación de la VIP podrá revisarse en cualquier momento, conforme a la dinámica de este segmento de mercado, sin afectar el cupo de recursos aprobados por el CONFIS y en el presente documento.

En sesión del 11 de abril de 2012 el Consejo Superior de Política Fiscal – CONFIS dio aval fiscal para que FONVIVIENDA continúe con los trámites ante el DNP y el CONPES de declaratoria de importancia estratégica para el país, la continuación del Programa de cobertura condicionada de tasa de interés para créditos individuales de vivienda o los contratos de leasing habitacional de acuerdo con el siguiente plan de inversiones:

Tabla 4
Cupos y recursos del programa (millones de pesos corrientes)

VIGENCIA	Cupos en No. de COBERTURAS	2012	2013	2014
2012	43.274	\$ 22.963		
2013	57.894	\$ 62.080	\$ 42.443	
2014	36.776	\$ 61.153	\$ 94.042	\$ 42.645
2015		\$ 60.031	\$ 92.800	\$ 63.658
2016		\$ 58.685	\$ 91.293	\$ 62.755
2017		\$ 57.080	\$ 89.479	\$ 61.666
2018		\$ 55.178	\$ 87.312	\$ 60.363
2019		\$ 33.908	\$ 84.739	\$ 58.813
2020			\$ 45.608	\$ 56.981
2021				\$ 18.734

Fuente: Consejo Superior de Política Fiscal – CONFIS. Sesión del 11 de abril de 2012

IV. RECOMENDACIONES

El Departamento Nacional de Planeación -DNP, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio –MVCT y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público –MHCP, recomiendan al CONPES:

1. Declarar de importancia estratégica para el país el “Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación” (mayo de 2012).
2. Solicitar al MVCT y al MHCP, expedir la reglamentación de la Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda de segunda generación (junio de 2012).
3. Solicitar a FONVIVIENDA, realizar las acciones necesarias para ejecutar el plan de inversiones propuesto en el presente documento y adelantar el trámite correspondiente para la aprobación de las vigencias futuras requeridas para la total financiación y ejecución del programa, de acuerdo con la distribución y aporte de recursos presentado en el presente documento (anual).
4. Solicitar al MVCT programar los recursos previstos para la ejecución del programa, priorizándolos dentro del espacio fiscal que le corresponda al sector vivienda, de acuerdo con los techos definidos en el Marco Fiscal de Mediano Plazo de los periodos 2012 a 2021 (anual).
5. Solicitar a FONVIVIENDA y al Banco de la República adelantar un convenio para el otorgamiento y pago de la permuta financiera de tasa de interés pactada sobre los créditos objeto de cobertura, que permita ejecutar los recursos del programa a través de los establecimientos de crédito hacia los beneficiarios de la misma (junio de 2012).
6. Solicitar a FONVIVIENDA y al MHCP, coordinar el esquema presupuestal a través de vigencias futuras para atender la demanda anual de recursos del instrumento, en cumplimiento de la política que para el efecto desarrolle el MVCT (Anual).
7. Solicitar al MVCT monitorear el comportamiento de la demanda del "Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación" y ajustar, cuando sea del caso, los criterios de focalización por ingresos del hogar, para lograr su adecuada ejecución (Anual).
8. Solicitar al MVCT, al MHCP y al DNP, realizar un estudio sobre el mercado de vivienda con proyecciones de largo plazo, el cual debe incluir escenarios para superar el déficit de

vivienda, y los diferentes esquemas de financiación conforme a los ingresos de los hogares (Agosto de 2012).

V. BIBLIOGRAFÍA

Castro, C., Guerrero, H. y Martínez, O. (2011). *Mecanismo de cobertura condicionada de tasa de interés*. Bogotá: Notas Fiscales No. 10, Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Chirivi, E., Quiroz, O. y Rodríguez, D. (2011). *Mecanismo de cobertura a la tasa de interés. Impacto en el mercado de vivienda y en la capacidad de pago de los hogares*. Bogotá: Informe Económico No. 34, CAMACOL.

Hofstetter, M., Tovar, J. y Urrutia, M. (2010). *“Effects of a Mortgage Interest Rate Subsidy: Evidence from Colombia”* Bogotá: Documento preparado para el proyecto financiado por el BID “Housing Finance in Latin America and the Caribbean: What is Holding It Back?”

Salazar, N., Cabrera, P., Becerra, A., Wills, D. y Forero, D. (2011). *Fomento a la demanda de vivienda a través de un modelo de subsidio a la tasa de interés de créditos hipotecarios financiados utilizando el mecanismo de crédito fiscal*. Bogotá: Contrato de Servicios de Consultoría No. 542, suscrito entre MAVDT y FEDESARROLLO.