

**Nombre del proyecto: PROGRAMA DE COBERTURA
CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA
SEGUNDA GENERACIÓN
Código BPIN: 2011011000149**



1. Antecedentes y justificación

A través la Ley 546 de 1999 se crea el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria -FRECH, administrado por el Banco de la República, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda. Este fondo podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva que otorguen los establecimientos de crédito, en tal sentido, se crea el Programa de Cobertura Condicionada – Subsidio a la Tasa de Interés.

Con el Decreto 1143 de 2009, se reglamentó el artículo 48 de la ley 546 de 1999, creando el programa “Cobertura para créditos Individuales de vivienda”, también conocido como subsidio a la tasa de interés o cobertura condicionada.

En este Decreto se autorizó al Banco de la República como administrador del Fondo de Reservas para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) a ofrecer estos recursos para cubrir condicionadamente un porcentaje de la tasa de interés de los créditos hipotecarios, con el fin de facilitar la adquisición de una vivienda por parte de los hogares colombianos.

Dicha cobertura consiste en 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 que cumplan las condiciones que se establecen en el mencionado decreto y, en todo caso, únicamente durante los primeros siete (7) años de vida del crédito.

A través del CONPES 3725 del 2012 el “Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación” fue declarado de importancia estratégica para la consolidación de la Política de Vivienda.

RESUMEN EJECUTIVO VIGENCIA 2017

**Nombre del proyecto: PROGRAMA DE COBERTURA
CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA
SEGUNDA GENERACIÓN**
Código BPIN: 2011011000149



2. Objetivo

Mejorar dinámica del mercado de financiación de vivienda para los hogares de bajos y medianos ingresos garantizando el acceso a una vivienda digna.

3. Descripción

Este programa consiste en el otorgamiento de cupos de coberturas condicionadas a la tasa de interés de los hogares que buscan obtener una vivienda nueva por medio de un crédito hipotecario, y el pago de los costos de administración del programa.

Este programa facilita la financiación de viviendas urbanas, a través de créditos hipotecarios y contratos de leasing habitacional, por medio de una cobertura de tasa de interés. Para acceder al beneficio, los hogares interesados deberán tener ingresos totales no superiores a 8 SMLMV, no ser propietario de vivienda en el territorio nacional y no haber sido beneficiario, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés.

4. Esquema de financiación

- Se presenta el cuadro de inversión histórica del proyecto a continuación:

Inversión Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación 2012 – 2017

(Millones de pesos corrientes)

AÑO	RECURSOS ASIGNADOS	RECURSOS EJECUTADOS	PORCENTAJE EJECUTADO
2012	\$ 9.885	\$ 9.885	100%
2013	\$ 47.395	\$ 42.031	89%
2014	\$ 95.086	\$ 95.086	100%
2015	\$ 137.266	\$ 133.792	97%
2016	\$ 231.449	\$ 165.449	71%
2017	\$ 303.986	\$ 232.877	77%

Fuente: Dirección de inversiones en vivienda de Interés Social

5. Logros y Metas

Durante la vigencia 2017 los créditos y contratos de leasing habitacional desembolsado con cobertura de tasa de interés del proyecto de inversión

RESUMEN EJECUTIVO VIGENCIA 2017

**Nombre del proyecto: PROGRAMA DE COBERTURA
CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA
SEGUNDA GENERACIÓN**
Código BPIN: 2011011000149



“Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación - "Frech"” en los Programas: Coberturas a la tasa de interés de créditos hipotecarios VIS y VIP Cofinanciadas tasas de interes; Cobertura a la Tasa de Interes a Créditos Hipotecarios generados en el Programa VIPA y Cobertura a la Tasa de Interes a Créditos Hipotecarios generados en el Programa de Promoción de acceso a la VIS Adquiridas Promoción de acceso a la VIS, presenta un avance de 55.713 coberturas otorgadas, distribuidas de la siguiente manera:

PROGRAMA	SEGMENTO DE VIVIENDA (GRADUACIÓN SEGÚN VALOR VIVIENDA EN SMLV)		TOTAL COBERTURAS
	0-70 (VIP)	>70 - 135 (VIS)	
Coberturas a la tasa de interés de créditos hipotecarios VIS y VIP Cofinanciadas tasas de interes.	3.495	23.196	26.691
Cobertura a la Tasa de Interes a Créditos Hipotecarios generados en el Programa VIPA.		18.705	18.705
Cobertura a la Tasa de Interes a Créditos Hipotecarios generados en el Programa de Promoción de acceso a la VIS.	176	10.141	10.317
TOTAL	3.671	52.042	55.713

Fuente: Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social

NOTA: Es importante aclarar que este valor total de coberturas no es el registro definitivo, esto en virtud del plazo previsto en el artículo 3º de la resolución 535 de 2012 el cual establece que dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los establecimientos de crédito y el Fondo Nacional del Ahorro presentarán al Banco, para su registro, una relación de los créditos desembolsados y los contratos de leasing habitacional iniciados, en el mes inmediatamente anterior, las coberturas que previamente fueron registradas en la TRASUNIÓN, los establecimientos tiene tres (3) meses para presentar las cuentas de cobro, contados a partir del vencimiento de la fecha establecida en este artículo. En relación con lo anterior, el Banco de la República hasta el mes de abril de 2018, reporta el cierre definitivo del total de las coberturas registradas para la vigencia 2017, lo que significa que el porcentaje de ejecución reportado con corte al 31 de diciembre de 2017, no refleja necesariamente la ejecución real y definitiva en cada una de las metas, esto debido a los tiempos establecidos con el cierre de reporte del aplicativo SPI que no concuerda con el cierre del Programa efectivamente.

INDICADORES DE GESTION

Resoluciones expedidas: Se expidió la Resolución No. 666 del 1 de junio de 2017, la cual establece las modificaciones realizadas al programa Mi Casa Ya a través del Decreto 729 de 2017.

6. Restricciones y Limitaciones

La tendencia a la desaceleración observada en la ejecución de las coberturas de tasa de interés destinadas a vivienda VIP es un comportamiento atípico del mercado, que se explica por dos factores que se enlazan: de un lado los tiempos en los cuales los proyectos de construcción llegan a la etapa de finalización y entrega de las viviendas ha venido aumentando, lo que ha hecho que muchas de las ventas de vivienda VIP observadas no hayan llegado al momento en el cual se entrega la vivienda y se desembolsa el crédito, con su respectiva cobertura de tasa; de otra parte, por la baja dinámica de los lanzamientos de proyectos de vivienda de este rango de precio, en particular en grandes ciudades.

Respecto al primer efecto, estimaciones de Camacol muestran un aumento en los tiempos que transcurren entre el lanzamiento de un proyecto de vivienda y su terminación, que a principios de la década estaba entre 15 y 20 meses, y actualmente llega a 25 meses en promedio. Si se analiza este tiempo con los lanzamientos de vivienda VIP realizados en el año 2015 (aproximadamente 25 meses atrás) se observa que en ese año se dieron picos muy puntuales en lanzamientos en ese rango que correspondieron a proyectos del programa VIPA, pero los lanzamientos de viviendas VIP que no pertenecieran a este programa fueron bajos, con algunos meses incluso inferiores a las 500 unidades lanzadas en todo el país.

De esta forma se evidencia el segundo factor, pues la dinámica de los últimos años en lanzamientos VIP, a parte de las VIPA, ha sido baja por cuenta de factores macroeconómicos, como la subida en las tasas de interés y de la inflación, en especial en 2015 y 2016, que generaron incertidumbre en el mercado.

Cabe señalar que en los años 2016 y e inicios de 2017 se dieron lanzamientos de proyectos en algunas ciudades intermedias, por lo que las ventas del rango VIP están retornando a los promedios del mercado antes de este programa, pero los proyectos que fueron lanzados y vendidos en ese lapso, aún no han llegado a la etapa de entrega, dados también los aumentos en los tiempos ya señalados, por lo cual no han sido objeto aún de la cobertura a la tasa de interés.

7. Contactos del Proyecto

Funcionario Responsable: Alejandro Quintero
Cargo: Director
Teléfono: 3323434
Dirección: Calle 18 No. 7 – 59

RESUMEN EJECUTIVO VIGENCIA 2017

**Nombre del proyecto: PROGRAMA DE COBERTURA
CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA
SEGUNDA GENERACIÓN**
Código BPIN: 2011011000149



E-mail: AlQuintero@minvivienda.gov.co

Funcionario Responsable: Jackeline Díaz Martínez
Cargo: Profesional Especializado
Teléfono: 3323434
Dirección: Calle 18 No. 7 – 59
E-mail: jdiaz@minvivienda.gov.co

8. Bibliografía del documento

Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social y Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

- Ley 1450 de 2011: Plan Nacional de Desarrollo “Todos por un Nuevo País” 2014-2018
- Decreto 1190 de 2012 incorporado en el Capítulo 2.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015
- Decreto 161 de 2014 incorporado en la Sección 2.1.1.3.3 de Decreto 1077 de 2015
- Decreto 1581 de 2015, modificado por el Decreto 729 de 2017, incorporados en la Sección 2.1.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015