

NOTA METODOLÓGICA

RESULTADOS VIVIENDA VIS Y NO VIS

– CENSO DE EDIFICACIONES

GIT Temática de Infraestructura
Dirección de Metodología y Producción Estadística

Febrero de 2022



**El futuro
es de todos**

**Gobierno
de Colombia**

1. Nota metodológica – Clasificación Vivienda VIS y No VIS.

¿Qué es vivienda de interés social?:

El artículo 91 de la ley 388 de 1997 sienta la base de la definición de la Vivienda de interés social (VIS) en dos partes relacionadas con su precio: el precio máximo que puede tener este tipo de vivienda y el momento del precio:

*"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. **En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo** de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda...". (negrilla fuera del texto original)*

*PARÁGRAFO 2º.- El **precio de este tipo de viviendas** corresponderá **al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación**. (negrilla fuera del texto original)*

En este sentido, jurídicamente, una vivienda se clasifica en VIS cuando esta es adquirida o adjudicada, es decir cuando efectivamente hay una transferencia de dominio. Este proceso se da cuando la vivienda una vez construida será entregada, en consecuencia, jurídicamente no es posible clasificar una vivienda en VIS al inicio de su construcción o antes de su entrega, sino cuando esta es adquirida o adjudicada, lo cual sucede al momento de su entrega una vez está terminada de construir.

¿Cómo se ha clasificado la vivienda VIS dentro del Censo de Edificaciones?

El Censo de Edificaciones registra el proceso constructivo de todas las edificaciones, tanto residenciales, como no residenciales. Dentro de las variables más relevantes que se indagan en las edificaciones residenciales se encuentran el valor del metro

cuadrado a precio de venta (en miles de pesos), la cantidad de unidades de vivienda y el área vendible en metros cuadrados.

Utilizando estas tres variables, se puede estimar un valor promedio de la unidad de vivienda para cada edificación censada de la siguiente manera:

$$\text{Valor de la unidad de vivienda} = \frac{(\text{área vendible} * \text{precio de venta por m}^2)}{\text{Numero de unidades de vivienda}}$$

Este valor estimado de la unidad de vivienda se calcula para cada edificio residencial, cuando se registra el inicio de la obra. Para obtener su equivalencia en salarios mínimos se utiliza el salario mínimo mensual vigente durante el año correspondiente a ese trimestre de inicio de la obra. Este valor estimado se compara con el precio máximo de la vivienda VIS correspondiente al municipio¹ donde se construye la obra, y, si es menor las unidades de vivienda se clasifican en VIS, o, si es mayor se clasifican en No VIS.

¿Por qué adoptar una actualización metodológica en la clasificación de VIS?

Debido a que la clasificación de las unidades de vivienda se realiza mediante una estimación del valor de la unidad de vivienda a partir de las variables mencionadas, la metodología utilizada hasta el momento presenta las siguientes limitaciones:

Nivel de agregación: como la unidad de observación del CEED corresponde a la edificación completa y no a cada unidad de vivienda, el precio de venta y el área unitaria (área vendible dividido por el número de unidades), corresponden a valores promedio de todas las unidades de vivienda de la edificación. Como se ve en la fórmula mostrada, estas variables se multiplican para estimar el valor de la unidad habitacional, por lo cual, los posibles errores asociados a la medición de cada una de estas dos variables se multiplican entre sí.

Momento estadístico: En los proyectos de vivienda, la mayor parte del proceso de comercialización de las unidades de vivienda² se da antes del inicio de la obra, por

¹ A partir de la expedición del Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019 se estableció el precio máximo de la vivienda VIS en 150 smmlv, para 45 municipios que hacen parte de las aglomeraciones urbanas de Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Cartagena y Medellín. Para los demás municipios del país, no incluidos en este decreto, se mantuvo el precio máximo de la vivienda VIS en 135 smmlv.

² Para una explicación más detallada de este proceso, ver el documento *Medición de la actividad edificadora del sector construcción para la vivienda nueva para la producción de información estadística en Colombia*, disponible

lo tanto, el precio que el CEED registra al inicio de la misma no necesariamente corresponde al precio de adquisición o adjudicación de la vivienda. Adicionalmente, cuando se trata de proyectos de varias torres o etapas, que se construyen a lo largo de varios años, los precios que se obtienen en sala de ventas pueden corresponder a precios de las etapas no iniciadas y que tengan fechas de entrega proyectadas para varios años hacia adelante, y por lo tanto los precios de adquisición de las unidades de vivienda estén calculado en salarios mínimos de años futuros.

Estas limitaciones de la metodología empleada hasta el tercer trimestre de 2021, tienden a producir sesgos al alza en la estimación del valor de las unidades de vivienda. Este sesgo al alza puede estar llevando a clasificar unidades de vivienda de edificaciones que son comercializadas en precios muy cercanos al precio máximo de VIS o adquiridas por un precio por debajo del máximo, pero calculado en salarios mínimos de años futuros (salario proyectado por el constructor), como No VIS, cuando realmente corresponden a vivienda VIS.

¿En qué consiste esta actualización metodológica?

Desde el primer trimestre de 2011, para las edificaciones con destinos residenciales se viene realizando la pregunta *¿La vivienda es de interés social?*, lo cual se registra en una variable que sólo toma dos valores: sí o no. Así mismo, el CEED también pregunta por el fin para el cuál se construye la edificación residencial, es decir si las unidades de vivienda son o no para la venta.

La **actualización metodológica consiste en adoptar la variable declarada VIS para la clasificación de las unidades de vivienda de las edificaciones que son para la venta**. Para las edificaciones con un uso diferente a la venta (arriendo, uso propio u donación), se continúa utilizando la clasificación por el valor estimado de la unidad de vivienda.

De esta forma, es posible clasificar de una manera más certera, sin la necesidad de realizar estimaciones, y basándose en la intención manifiesta del constructor de comercializar las unidades de vivienda para el segmento VIS y por lo tanto hacerlas susceptibles de recibir los subsidios, o de cualquier otro componente de política pública dirigidos a este segmento específico.

¿Qué otras consideraciones importantes tiene esta actualización metodológica?

- Los resultados que se publican se ajustaron desde la disponibilidad de la variable declarada, es decir, desde el primer trimestre de 2011.
- A partir del tercer trimestre de 2018, se implementó un nuevo formulario de recolección que permite conocer mayores detalles sobre los proyectos de vivienda. Particularmente, se pregunta por la cantidad de unidades, el área unitaria y el precio de venta del metro cuadrado, y otras variables a un nivel más desagregado: el de la tipología.³
- A partir del segundo trimestre de 2020 la pregunta sobre si la *¿La vivienda es de interés social?* se bajó al nivel de tipología. También se incluyó a este nivel la pregunta *¿La vivienda es de interés prioritario?*

¿Qué cambios tendrán los anexos estadísticos de VIS y NO VIS?

En cuanto a la estructura y número de anexos no se presentan cambios con ocasión de esta actualización metodológica. El único cambio corresponderá al criterio de clasificación en lo que se denomine VIS o NO VIS en los correspondientes anexos.

La variable de desagregación “rango de precios”, la cual categoriza las viviendas en función de un precio total calculado a partir del precio por metro cuadrado y área de las viviendas reportados por las fuentes en el Censo de Edificaciones – CEED, seguirá estando disponible en los cuadros de salida como insumo para el análisis de la información por parte de esta publicación.

³ Tipología: hace referencia a la clasificación de las unidades de vivienda de un proyecto y/o edificación, conforme a una serie de características que son iguales o muy similares, principalmente, el tamaño (dado por el área construida), la composición y distribución de los espacios (número de habitaciones, número de baños, terraza, patio, entre otros) y el precio por metro cuadrado. Esto generalmente viene definido por el constructor y/o vendedor, desde los planos del proyecto. Concepto propio de la operación estadística.