

Metodología Financiación de Vivienda



COLECCIÓN DOCUMENTOS - ACTUALIZACIÓN 2009
Núm. 77

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

HÉCTOR MALDONADO GÓMEZ
Director

CARLOS EDUARDO SEPÚLVEDA RICO
Subdirector

ALFREDO VARGAS ABAD
Secretario General

Directores Técnicos

EDUARDO EFRAÍN FREIRE DELGADO
Metodología y Producción Estadística

BERNARDO GUERRERO LOZANO
Censos y Demografía

JAVIER ALBERTO GUTIÉRREZ LÓPEZ
Regulación, Planeación, Estandarización y Normalización

NELCY ARAQUE GARCÍA
Geoestadística

ANA VICTORIA VEGA ACEVEDO
Síntesis y Cuentas Nacionales

CAROLINA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ
Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística

Bogotá, D. C., 2009

**Dirección de Metodología
y Producción Estadística (DIMPE)**
Eduardo Efraín Freire Delgado

Equipo Técnico
Temáticos: Gilberto Ramírez Delgado, Jorge Arturo Hernández
Logísticos: Elizabeth Parra Díaz, Lina María Fajardo

Diseño
Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística, DANE

Diagramación e Impresión
Imprenta Nacional de Colombia

ISSN 0120 - 7423

Edición 2009

Contenido

	Pág.
PRESENTACIÓN	9
INTRODUCCIÓN	11
1. ANTECEDENTES	13
2. DISEÑO	19
2.1 MARCO CONCEPTUAL	19
2.1.1 Objetivos	19
2.1.2 Marco de referencia	20
2.2 DISEÑO ESTADÍSTICO	23
2.2.1 Componentes básicos	23
2.2.2 Diseño de indicadores	24
2.2.3 Diseño de instrumentos	25
3. PRODUCCIÓN ESTADÍSTICA	27
3.1 ACTIVIDADES PREPARATORIAS	27
3.1.1 Sensibilización	27
3.1.2 Capacitación	28
3.1.3 Selección del personal	28
3.2 RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	28
3.2.1 Organigrama operativo	28
3.2.2 Esquema operativo, método y procedimiento para la recolección	28
3.3 TRANSMISIÓN Y PROCESAMIENTO DE DATOS	30
3.3.1 Transmisión de datos a DANE Central	30
4. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	35
4.1 ANÁLISIS ESTADÍSTICO	35
4.2 ANÁLISIS DE CONTEXTO	36

	Pág.
5. DIFUSIÓN	37
5.1 ADMINISTRACIÓN DE REPOSITORIO DE DATOS	37
5.2 PRODUCTOS E INSTRUMENTOS DE DIFUSIÓN	37
6. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA	41
GLOSARIO	43
BIBLIOGRAFÍA	45
ANEXOS	47

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo A. Formulario de Financiación de Vivienda	49
Anexo B. Organigrama Operativo	54

Presentación

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en función de su papel como coordinador del Sistema Estadístico Nacional, (SEN) y en el marco del proyecto de Planificación y Armonización Estadística, trabaja para el fortalecimiento y consolidación del SEN, mediante la producción de estadísticas estratégicas; la generación, adaptación, adopción y difusión de estándares; la consolidación y armonización de la información estadística; la articulación de instrumentos, actores, iniciativas y productos, para mejorar la calidad de la información estadística estratégica; su disponibilidad, oportunidad y accesibilidad, como respuesta a la demanda cada vez mayor de información estadística.

En este contexto y consciente de la necesidad y obligación de brindar a los usuarios los mejores productos, el DANE desarrolló una guía estándar para la presentación de metodologías que contribuye a visibilizar y a entender el proceso estadístico. Con este instrumento elaboró y pone a disposición de los usuarios especializados y del público en general, los documentos metodológicos de sus operaciones e investigaciones estadísticas, donde se presentan de manera estándar, completa y de fácil lectura, las principales características técnicas de los procesos y subprocesos de cada investigación, lo que permite su análisis, control, replicabilidad y evaluación.

Esta serie de documentos favorece la transparencia, confianza y credibilidad en la calidad técnica de la institución para un mejor entendimiento, comprensión y

aprovechamiento de la información estadística, producida en el contexto de los principios de coherencia, comparabilidad, integralidad y calidad de las estadísticas.

Introducción

El DANE es una institución gubernamental de carácter técnico, cuya misión es obtener y procesar la información estratégica nacional, garantizando la disponibilidad y calidad, que sirva de base para el desarrollo económico, social y político del país.

Entre los proyectos que el DANE desarrolla se encuentra la investigación de Financiación de Vivienda (FIVI) cuya finalidad es proporcionar estadísticas relacionadas con el número y valor de las viviendas financiadas nuevas y usadas a través de los créditos entregados por las entidades que financian créditos hipotecarios a largo plazo.

La FIVI tiene por objetivo obtener estadísticas relacionadas con el número y el valor de las viviendas financiadas nuevas y usadas a través de los créditos entregados por las entidades que financian créditos hipotecarios, esto con el fin de facilitar el seguimiento a los programas de vivienda impulsados por el Gobierno Nacional y la financiación de vivienda nueva y usada, ofreciendo a los investigadores, planificadores, entidades privadas y público en general, estadísticas para el diagnóstico de las actividades de financiación relacionadas con la vivienda.

Las cifras sobre financiación de vivienda se refieren al valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva, usada y lotes con servicios en millones de pesos corrientes y el número

de viviendas financiadas. La información se recolecta a través de un censo de los registros administrativos que sobre las operaciones de crédito de construcción de vivienda nueva, compra de vivienda nueva o usada se llevan en el país.

En estas circunstancias, la Dirección de Metodología y Producción Estadística, en concordancia con la misión institucional y las normas del Sistema de Gestión de Calidad, proporciona con el presente documento una descripción detallada de todos los procesos que intervienen en la Operación Estadística: Financiación de Vivienda.

El documento consta de seis capítulos: en el primero se presentan los antecedentes de la investigación; el segundo comprende los marcos conceptuales, referencia y el diseño estadístico; en el tercero se incluyen las actividades preparatorias y procedimientos para la recolección de la información, así como también su tratamiento y procesamiento; en el cuarto se presentan los análisis estadístico y de contexto; el quinto consta de la administración del repositorio de datos e instrumentos de difusión, y en el sexto se relacionan los documentos bases para la elaboración de la actual metodología.

Antecedentes

1

El desarrollo de la investigación sobre “Financiación de Vivienda” presenta cuatro etapas históricas desde su creación. La primera, entre 1983 y 1994, identificada con el nombre “Edificación y Financiación de Vivienda”, buscaba dimensionar tanto la oferta (construcción) como la demanda (compra) de vivienda en el país. La segunda, denominada “Financiación de Vivienda”, tuvo su inicio en 1995 y finalizó en 1999. Su alcance, la demanda (compra) de vivienda en Colombia. La coyuntura que influyó para el desarrollo de la primera etapa de la investigación la constituyó la política de vivienda que desarrolló el gobierno de Belisario Betancur. Una de las estrategias básicas del plan de vivienda de esa Administración fue la de favorecer a los estratos medios y bajos de la población, que ni el Sistema de Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) ni el Instituto de Crédito Territorial (ICT) cubrían, eliminando la cuota inicial de los préstamos destinados a vivienda para las familias de escasos recursos¹.

En consecuencia, se modificó el Sistema UPAC, introduciendo por primera vez, desde su creación, un esquema de intereses diferenciales para los créditos individuales que permitieran una transferencia de recursos de los demandantes de vivienda suntuaria hacia los de vivienda popular (Decreto 2928 de octubre de 1982). También se incrementó la tasa de interés

¹ GIRALDO I., Fabio y LÓPEZ A., Fernando. El UPAC, la política económica y la construcción 1970-1987. Bogotá, D.C.: Editorial Presencia Ltda., 1987, p. 134.

para los constructores e industriales², se reformaron los rangos de la Unidad de Poder Adquisitivo años Constante-UPAC para créditos individuales y se canalizaron los recursos a la vivienda popular con un precio de menos de 2 800 UPAC (\$1 800 000 en la fecha) (Decreto 1325 de mayo de 1983)³. En el transcurso de los diez años siguientes, y con las sucesivas reformas que modificaron las políticas de vivienda, y en particular los sistemas de financiación, en 1995 se rediseñó la investigación y se actualizó la metodología. Los aspectos más importantes tenidos en cuenta para el rediseño de 1995 fueron:

- El Decreto 1288 de mayo de 1985 modificó los rangos UPAC de las nuevas colocaciones, salvo en el caso de las viviendas con valor comercial unitario de hasta 2 800 UPAC, para los cuales se mantuvo la obligación que tenían las Corporaciones de Ahorro y Vivienda –CAV– de invertir no menos del 50% de sus captaciones en viviendas con valor inferior o igual al rango señalado; de este monto, por lo menos la mitad (25%) debería estar representado en préstamos para vivienda con valor no superior a los 1 300 UPAC. También se estableció la posibilidad de financiar obras de urbanismo y la adquisición de lotes con servicios, actividades para las cuales se podía destinar hasta el 5% de los recursos a la vivienda de hasta 2 800 UPAC⁴.
- Las disposiciones legales que rigieron a Colombia, como la Constitución de 1991, la Ley 09 de 1989 sobre Reforma Urbana, la Ley 49 de 1990–Capítulo XI sobre financiación de vivienda de interés social–, y la Ley 003 de 1991, por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de interés social y se establece el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), se reforma el ICT y se dictan otras disposiciones.

- Los programas de gobierno de la “Revolución Pacífica” en la administración César Gaviria Trujillo y “El Salto Social” en la administración Ernesto Samper Pizano.

Durante 1999, el sistema de financiación de vivienda en el país atravesó situaciones críticas: iliquidez del sistema financiero y en particular de las entidades que financian vivienda en Colombia, elevados montos en la cartera vencida de dichas entidades, altas tasas de interés, crecimiento desmedido en las cuotas de amortización de los créditos hipotecarios atados al sistema UPAC, además de la recesión en general de la economía colombiana y mundial.

Como resultado de lo anterior, muchos deudores del crédito hipotecario no pudieron continuar pagando sus obligaciones, y al fin de cuentas muchos de ellos perdieron sus inmuebles o los dieron en dación de pago de la deuda adquirida con la entidad crediticia. Esto llevó al cierre a algunas entidades financiadoras de vivienda, así como a la quiebra de muchos constructores.

Con el propósito de sanear la situación, a finales de 1999 el Gobierno Nacional tomó algunas medidas y expidió las siguientes normas:

- Ley 546 (23 de diciembre de 1999), por medio de la cual se dictaron normas en materia de vivienda.
- Decreto 2702 (30 de diciembre de 1999), por el cual se establece la metodología para la reliquidación de los créditos destinados a la financiación de vivienda de largo plazo denominados en moneda legal.
- Decreto 2703 (30 de diciembre de 1999), por el cual se determina la equivalencia entre la Unidad de Valor Real (UVR) y la

² Ibid., p. 135.

³ Ibid.

⁴ Ibid., pp. 148 a 150.

Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), y se adopta la metodología para calcular el valor en pesos de la UVR.

- Decreto 2704 (30 de diciembre de 1999), por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda.
- Resolución 2896 (29 de diciembre de 1999), por la cual se publica el valor de la UVR para cada uno de los días comprendidos entre el 1º de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999.
- Decreto 856 (19 de mayo de 1999), por el cual se autoriza la denominación de Unidades de Valor Real Constante de los títulos de tesorería -(TES) clase B de que trata el artículo cuarto del Decreto 2599 de 1998.

a. Primera etapa, 1983-1994: El DANE inició en 1985 la producción de estas estadísticas recolectando información retroactiva desde 1983 de forma anual, en 1984 con una periodicidad semestral y, a partir de 1985, trimestralmente. La investigación utilizó, en su inicio, tres (3) tipos de formularios, con los que se pretendía recoger información relacionada con el mercado de la vivienda (oferta y demanda), según el tipo de financiación, así:

Formulario No. 1: Financiación de vivienda nueva (créditos individuales entregados).

Formulario No. 2: Financiación a proyectos (constructores).

Formulario No. 3: Seguimiento a los proyectos (según formulario No. 2).

La información recolectada en los formularios 2 y 3 presentó innumerables inconvenientes: baja cobertura de fuentes, diligenciamiento errado, envío inoportuno

de la información, sobrevaloración de las cifras de viviendas entregadas al incluir subrogaciones, etc., que unidos al alto volumen de inconsistencias determinaron la suspensión de su aplicación. El Formulario No. 1 se constituyó en el formulario único para la investigación.

La información recolectada, producida en forma coherente y continua, cuantifica los créditos para la compra de vivienda nueva y lotes con servicios otorgados por las entidades financiadoras, presenta datos relativos a créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios otorgados por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV), el Banco Central Hipotecario (BCH), el Fondo Nacional de Ahorro (FNA) y las cajas de vivienda de las principales ciudades y departamentos del país. Adicionalmente, proporciona información acerca del número de unidades de vivienda nuevas y lotes con servicios entregados al público.

Esta primera etapa muestra una riqueza de fuentes de financiación para vivienda, que antes de la década de 1970 no existía, debido a que la mayoría de las empresas edificadoras eran pequeñas. Hacia el año de 1972, el BCH y el ICT eran las principales fuentes de financiación tanto para los constructores como para los compradores de vivienda.

Con la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante como mecanismo para captar y fomentar el ahorro destinado a financiar la construcción de vivienda, se logra un mayor desarrollo y dinamismo en la financiación de vivienda en el país.

b. Segunda etapa, 1995-1999: Los cambios ocurridos en lo referente al enfoque de la política social, incluidos la política sobre vivienda y el marco constitucional, fueron los factores determinantes para la transformación de la investigación en

la segunda etapa, en la que se amplió la cobertura institucional, se adicionaron nuevas variables y se adoptó un mayor número de parámetros de medición y seguimiento de la dinámica sectorial. Las bases para la segunda etapa de la investigación pueden sintetizarse en:

- Los cambios en la orientación de las políticas de vivienda de los gobiernos de César Gaviria y Ernesto Samper.
- La expedición de la Ley 9 de 1989 sobre Reforma Urbana, que define la vivienda de interés social (artículo 44).
- El Plan de Desarrollo “La Revolución Pacífica” en la administración de César Gaviria Trujillo, que dio una orientación diferente a la intervención social del Estado y a nuevos criterios para la aplicación de esas políticas (focalización, descentralización, subsidios a la demanda, principalmente).
- La expedición de la Ley 3 de 1991, que precisó la orientación y los mecanismos de aplicación de las políticas.
- La nueva Constitución de 1991, que definió como derecho fundamental el tener acceso a una vivienda digna (Capítulo 2).
- Las reglamentaciones sobre el Sistema UPAC en relación con la vivienda de interés social.
- El Plan de Desarrollo del gobierno Samper “El Salto Social” y su política de vivienda social urbana.
- Decreto 2703/99. Por el cual se determina la equivalencia entre la UVR y el UPAC y se adopta la metodología para calcular el valor en pesos de la UVR.
- Decreto 2704/99. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546/99, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda. Ley 508/99, Plan Nacional de Desarrollo, Capítulo de infraestructura social referente a Vivienda.
- Decreto 824/99. Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero para áreas urbanas y la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar.
- Decreto 856/99. Por el cual se autoriza la denominación de Unidades de Valor Real Constante de los títulos de tesorería (TES) clase B de que trata el Artículo 4º del Decreto 2599/98.
- Decreto 1537/99. Reglamentó parcialmente la Ley 3ª/91 con relación al subsidio familiar de vivienda de interés social, otorgado a hogares que hayan recibido del Fondo Nacional de Ahorro. Establece este decreto que el Gobierno podrá asignar y entregar para vivienda de interés social a hogares que hayan suscrito escritura pública a compra-venta de la solución de vivienda objeto del mismo.
- Decreto 1538/99. Se expidió este decreto como complemento del Decreto 824/99 y con el propósito de dar claridad a algunos conceptos como la definición de hogar, ahorro programado, postulaciones colectivas y algunos otros.

c. Tercera etapa, 2000-2004: Esta tercera etapa tiene como sustento la siguiente normatividad:

- Decreto 2702/99. Por el cual se establece la metodología para la reliquidación de los créditos destinados a la financiación de vivienda de largo plazo denominados en moneda legal.
- Decreto 1539/99. Reguló parcialmente el Decreto 350/99 (dictado con base en la declaratoria de emergencia económica de la zona cafetera). Entre otros asuntos, dispuso que a partir de la vigencia

del Decreto 350 y durante los años 1999 y 2000, al finalizar cada mes, las Cajas de Compensación Familiar apropiarán el 10% de los dineros destinados por el Fondo de Vivienda (Fovis) para atender las necesidades de subsidios de vivienda de los habitantes de los municipios señalados en los Decretos 195 y 223 de 1999. Los recursos serán administrados por las Cajas a través de un fideicomiso denominado Fondo del Café (Focafé).

- Decreto 1396/99. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 3ª de 1991.
- Decreto 1729/99. Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990 y 03 de 1991.
- Resolución No. 2896/99. Por la cual se publica el valor de la UVR para cada uno de los días comprendidos entre el 1º de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999.
- Acuerdo No. 14/99. Expedido por el Inurbe, por medio del cual se establecen los periodos de postulación y asignación del subsidio familiar de vivienda, otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.
- Resolución del Inurbe No. 0243 del 9 de julio de 1999. Por la cual se aprueban y se adoptan los formularios de Registro Único de Postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda y de Inscripción del Registro de la Oferta de Programas de Vivienda de Interés Social.
- Nuevas disposiciones en materia de subsidios a la VIS. Acuerdo No. 18 de 1999 (julio 28). Por el cual se reglamenta el Decreto 824 de 1999, en cuanto al Reglamento de Garantías, para el giro del subsidio familiar de vivienda con anterioridad al otorgamiento de la escritura. Acuerdo No. 19 de 1999 (julio 28) por medio del cual se reglamenta el sistema unificado del subsidio en la etapa de transición.

d. Cuarta etapa, 2004 en adelante:

Teniendo en cuenta que la vivienda constituye un factor determinante de desarrollo social y económico, en la medida que posibilita la disminución de la pobreza y la miseria, la reactivación de la economía y la generación de empleo, el nuevo gobierno del doctor Álvaro Uribe Vélez desarrolló (año 2002), como base de su política de vivienda, ajustes en materia de financiación de vivienda, del subsidio familiar de vivienda, y creó incentivos de oferta y demanda para créditos de vivienda. Para cumplir con las metas propuestas, la actual política de vivienda busca como primer objetivo fundamental garantizar la existencia en el tiempo de esquemas de financiación a largo plazo para la vivienda, mejorando la posibilidad de acceso a los más pobres. Este objetivo se logrará a través de la puesta en marcha de medidas de política en tres frentes generales: medidas para fortalecer y viabilizar el sistema de financiación de largo plazo, de alivio a los deudores y a las entidades financieras, y para el direccionamiento de la vivienda de interés social y los subsidios.

Por otra parte, dada la crisis que atravesaban las antiguas CAV, caracterizada principalmente por la escasez de recursos, el aumento de su cartera morosa y por haber afectado el financiamiento de proyectos de construcción de vivienda, el Gobierno sugirió un replanteamiento del esquema de financiamiento que se venía utilizando, mediante el cual se captaban recursos a la vista y se prestaban a largo plazo. En este sentido, y con el fin de garantizar la viabilidad del sistema de financiación hipotecaria a largo plazo, se propone el Gobierno desarrollar las condiciones necesarias que permitieran impulsar la vinculación de recursos del mercado de capitales a la financiación de vivienda a través de instrumentos tales como la titularización de

cartera hipotecaria, las letras y cédulas hipotecarias, *leasing* habitacional, instrumentos que disminuyen el alto riesgo tanto para las entidades crediticias como para los deudores; lo anterior conlleva

los movimientos a corto plazo de la tasa de interés, reduce los costos de captación de las entidades y merma el riesgo de iliquidez del sistema de financiación de la construcción.

Diseño

2

2.1 MARCO CONCEPTUAL

2.1.1 Objetivos

Objetivo general

Obtener estadísticas relacionadas con el número y valor de las viviendas financiadas nuevas y usadas a través de los créditos entregados por las entidades que otorgan y financian créditos hipotecarios a largo plazo.

Objetivos específicos

- Recopilar información sobre las operaciones de crédito: desembolsos a crédito de constructores, créditos individuales desembolsados o créditos directos, subrogaciones para créditos individuales y créditos individuales desembolsados para los Fondos y Cajas de Vivienda.
- Determinar el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda (nueva y usada) y lotes con servicios, desagregando la vivienda por rangos UVR.
- Establecer el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda nueva de interés social, con y sin subsidio familiar de vivienda, y vivienda de interés social usada.

- Cuantificar el número de viviendas (nuevas y usadas) y lotes con servicios financiados desagregando la vivienda por rangos UVR.

Determinar el número de viviendas de interés social financiadas, con y sin subsidio familiar de vivienda, y vivienda de interés social usada.

2.1.2 Marco de referencia

Base conceptual

De acuerdo con lo descrito anteriormente, y para el desarrollo y diseño de la investigación FIVI, se han determinado una serie de criterios que son importantes a la hora de establecer de manera eficiente tanto la mejor calidad de la información como el mejor desarrollo de dicha encuesta. Para ello, es preciso definir y tener claridad en los conceptos fundamentales que intervienen en dicho proceso investigativo. En este sentido, se establecerá un marco conceptual de lo que le compete a la vivienda.

La vivienda en un sentido amplio se entiende como un bien complejo que satisface necesidades y, por tanto, debe tener un conjunto de atributos o características, que varían según el contexto histórico y cultural. La vivienda es, igualmente, un referente espacial que le permite al hombre tener un punto fijo, permanecer en un lugar, tener arraigo; es decir, la vivienda debe ser interpretada desde dos perspectivas: a partir de la función que cumple como “satisfactor” de necesidades humanas y desde las características que debe tener.

La vivienda, por sus particularidades, representa un bien que ocupa un lugar relevante entre las preocupaciones y necesidades de la población, pues constituye un bien primario de defensa ante los rigores climáticos, de intercambio social,

sirve para el uso y desarrollo familiar, constituye un mejoramiento de los estándares sociales, es una inversión durable y transable.

“En cuanto institución creada por el hombre, la vivienda satisface un amplio conjunto de necesidades. Le corresponde garantizar la protección y abrigo frente al medio físico y social, la separación y aislamiento para lograr la privacidad de la familia y cumplir con funciones básicas para la sobrevivencia y la perpetuación de la especie como la preparación y consumo de alimentos, el aseo personal, el reposo, la recreación, la procreación y la crianza”⁵.

Igualmente, para que la vivienda sea habitable, ha de tener una configuración física y unas dotaciones adecuadas; es decir, “debe estar provista de los elementos que permitan la satisfacción de las necesidades básicas que se cumplen en ella”⁶. En este sentido, la vivienda puede representarse como un vector de atributos, es decir, como un conjunto de satisfactores cambiantes y relativos no solamente en el tiempo, sino también entre las distintas culturas, entorno ecológico y composición y características familiares.

“La determinación del vector de los atributos de la vivienda surge a partir de precisar cuáles son las necesidades humanas con que tiene que ver la vivienda y cómo se satisfacen, en un contexto histórico, social y cultural particular”⁷. La inexistencia de estos atributos establecidos socialmente expresa una privación o desigualdad respecto a la manera como se ha distribuido históricamente el ingreso y la imposibilidad de algunos grupos de acceder a una vivienda digna.

En términos concretos, los atributos de la vivienda se pueden definir en función

⁵ Ibid., p. 177.

⁶ CENAC – Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Marco conceptual para un sistema de indicadores de vivienda y entorno. *Desarrollo Urbano en Cifras* No. 1. Bogotá, 1996, p. 157.

⁷ Op. cit., p. 158.

de sus componentes básicos: de su estructura, servicios públicos, espacio, infraestructura de servicios comunales, localización y contorno. Las primeras tres categorías aluden a atributos de la “casa” y los tres restantes al “entorno” de la misma.

A partir de lo planteado, es pertinente señalar que la vivienda está conformada por la casa, como lugar que permite la intimidad del hogar y el entorno, que se expresa en las vías de acceso, los sistemas de provisión de servicios públicos, espacio, equipamiento comunal, etc. Sin embargo, estos dos componentes no están disociados, sino que por el contrario presentan una interrelación y complementariedad, aunque en los medios urbanos es más factible apreciar esta división que en relación con los medios rurales.

Contenido temático

Las variables que maneja esta investigación se dividen en:

- Variables de clasificación: tipo de vivienda, subsidio, departamento, capitales, rangos UVR.
- Variables de estudio: desembolso a crédito de constructores, créditos individuales desembolsados o créditos directos (para la banca hipotecaria), subrogaciones para créditos individuales, créditos individuales desembolsados o créditos directos (para fondos y cajas de vivienda), valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y usada, número de viviendas financiadas, nuevas y usadas, valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y usada según tipo de solución y clasificación por rangos UVR de vivienda, número de viviendas financiadas nuevas y usadas según tipo de solución y clasificación por rangos UVR de vivienda, valor de los créditos individuales entregados para compra de Vivienda de

Interés Social (VIS) nueva con subsidio y sin subsidio, número de viviendas de interés social nuevas financiadas según clasificación por rangos UVR de vivienda, valor de la Vivienda de Interés Social (VIS) usada, número de viviendas de interés social usadas financiadas.

- Variables calculadas: créditos individuales desembolsados, número de viviendas (nueva y usada) financiadas.

Marco legal e institucional

Desde 1999, con la expedición de la Ley de Vivienda (Ley 546 del 23 de diciembre de 1999) se creó en nuestro país un sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo, con una serie de particularidades frente a las líneas tradicionales de crédito.

En dicha ley se establecen, de una parte, los parámetros a los cuales debe sujetarse la financiación de vivienda individual a largo plazo en Colombia para facilitar el acceso a la vivienda y, de otra, las condiciones aplicables a los créditos de vivienda existentes al momento de su entrada en vigencia.

Igualmente, en la legislación colombiana se han establecido diferentes leyes que tienen que ver con la vivienda:

- Decreto 2703 de 1999: por el cual se determina la equivalencia entre la UVR y la UPAC, y se adopta la metodología para calcular el valor en pesos de la UVR.
- Decreto 2670 de 2000: por el cual se reglamentan los artículos 48 y 49 de la Ley 546 de 1999 sobre el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.
- Decreto 2336 de 2000: por el cual se reglamenta la forma en que puede ejercerse la opción de readquisición de vivienda prevista en los artículos 46 y 47 de la Ley 546 de 1999.

- Decreto 2702 de 2000: por el cual se establece la metodología para la reliquidación de los créditos destinados a la financiación de largo plazo denominados en moneda legal.
- Decreto 146 de 2000: por el cual se establece la forma de calcular la equivalencia de once puntos de tasa de interés remuneratoria para créditos contratados en moneda legal colombiana.
- Decreto 145 de 2000: por el cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.
- Decreto 422 de 2000: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.
- Ley 633 de 2000: por la cual se expiden normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial.
- Decreto 2620 de 2000: por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3 de 1991 en relación con el subsidio familiar de vivienda en dinero y en especie para áreas urbanas, la Ley 49 de 1990, en cuanto a la asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar y la Ley 546 de 1999, en relación con la vivienda de interés social.
- Decreto 2671 de 2000: por el cual se reglamenta el numeral 1 del artículo 48 de la Ley 546 de 1999.
- Decreto 418 de 2000: por el cual se reglamenta la Ley 546 de 1999 respecto al Consejo Superior de Vivienda.
- Decreto 2005 de 2001: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 23 de la Ley 633 de 2000.
- Decreto 332 de 2001: por el cual se autoriza una operación a los establecimientos de crédito.
- Decreto 1163 de 2001: por el cual se modifica el Decreto 2670 de 2000 sobre el Fondo de Reserva por la Estabilización de la cartera hipotecaria.
- Decreto 1719 de 2001: por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la titularización hipotecaria y las sociedades titularizadoras previstas en la Ley 546 de 1999.
- Decreto 612 de 2001: por el cual se reglamenta el procedimiento para el pago del subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999, opción de readquisición de vivienda.
- Decreto 712 de 2001: por el cual se modifica el Decreto 2221 de 2000 y se establecen los plazos para la emisión de TES-Ley 546 de 1999.
- Decreto 1243 de 2001: por el cual se reglamenta el Estatuto Tributario respecto a la devolución del IVA sobre materiales para construcción de vivienda de interés social.
- Decreto 1854 de 2001: por el cual se reglamenta el Estatuto Tributario respecto a la devolución del IVA sobre materiales para construcción de vivienda de interés social.
- Decreto 1916 de 2002: por el cual se modifica y adiciona el Decreto 360 de 2002.
- Decreto 360 de 2002.
- Ley 795 de 2003: por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 2481 de 2003: por el cual se autoriza una operación a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. (Findeter).

- Decreto 253 de 2003: por el cual se adiciona un literal al numeral 2 del artículo 4 del Decreto 066 de 2003.
- Decreto 777 de 2003: por el cual se reglamentan las operaciones de *leasing* habitacional previstas en el artículo 1 de la Ley 795 de 2003.
- Decreto 779 de 2003: por la cual se reglamenta parcialmente la Ley 788 de 2002 y se establece el tratamiento tributario del *leasing* habitacional.
- Decreto 066 de 2003: por medio del cual se reglamenta la cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo.
- Decreto 1269 de 2003: por el cual se reglamenta el parágrafo del artículo 96 de la Ley 795 de 2003.
- Ley 820 de 2003: por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1877 de 2004: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria.
- Decreto 1789 de 2004: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arriendo.
- Decreto 1787 de 2004: por el cual se reglamentan las operaciones de *leasing* habitacional previstas en el artículo 1 de la Ley 795 de 2003.
- Decreto 975 de 2004: por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.
- Decreto 1762 de 2004: mujer cabeza de familia.
- Decreto 1788 de 2004: plusvalía.
- Decreto 1694 de 2007: Por el cual se establecen condiciones de postulación, asignación y desembolso del subsidio familiar de vivienda urbano para hogares afiliados a las Cajas de Compensación Familiar, afectados por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural y para aquellos que por causa de estas situaciones queden en condiciones de alto riesgo no mitigable.
- Decreto 4466 de 2007: El subsidio familiar de vivienda urbano que otorga el Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional y las Cajas de Compensación Familiar con cargo a los recursos parafiscales, en las modalidades de adquisición de vivienda nueva y construcción en sitio propio.

Referentes internacionales

En Latinoamérica, el DANE es pionero en la generación de estadísticas en el sector de la construcción, presentándose como un ente rector en la materia; por tanto, la investigación es resultado de la necesidad interna de contar con información pertinente y oportuna que permita la toma asertiva de decisiones en el país.

2.2 DISEÑO ESTADÍSTICO

2.2.1 Componentes básicos

Tipo de operación estadística

De acuerdo con las operaciones estadísticas que emplea el DANE para los procesos que comprenden: el diseño, producción y

difusión de información estadística, esta investigación corresponde a un Censo de registros administrativos, aplicados al total de fuentes de cobertura de estudio.

Universo

El universo de estudio lo constituyen las entidades que financian vivienda en el país: la banca hipotecaria, el Fondo Nacional de Ahorro y demás fondos y cajas de vivienda.

Población objetivo

La constituyen las entidades que financian vivienda en el país: la banca hipotecaria, el Fondo Nacional de Ahorro y demás fondos y cajas de vivienda.

Cobertura y desagregación geográfica

La cobertura geográfica que enmarca la presente investigación es nacional, desagregada por departamentos y capitales departamentales.

Unidades Estadísticas

Unidad de observación: la unidad de observación son los créditos hipotecarios a largo plazo para compra de vivienda nueva, usada y lotes con servicios.

Unidad de análisis: la unidad de análisis son los créditos hipotecarios a largo plazo para compra de vivienda nueva, usada y lotes con servicios.

Nomenclaturas y clasificaciones utilizadas

Para la clasificación de la Operación Estadística, se utiliza la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas – CIIU Rev. 3 A.C., en la Sección J intermediación financiera, División 65 intermediación financiera, excepto seguros, fondos de pensiones y cesantías.

Periodo de referencia

El periodo de referencia es trimestre vencido.

Periodo de recolección

La recolección se realiza dentro de los 20 días siguientes.

Variables e indicadores

2.2.2 Diseño de indicadores

Variación acumulada anual: variación porcentual calculada entre el acumulado de los últimos doce meses con relación al mes del año en referencia (i,t) y el *acumulado de igual periodo* del año inmediatamente anterior ($i,t-1$).

$$r_{i;t,t-1} = \left(\frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

Variación anual: variación porcentual calculada entre el mes del año en referencia (i,t) y el mismo mes del año anterior ($i,t-1$).

$$r_{i;t,t-1} = \left(\frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

Variación acumulada en lo corrido del año: variación porcentual calculada entre lo transcurrido desde enero hasta el mes de referencia del año (enero hasta i,t) y lo transcurrido en igual periodo del año anterior (enero hasta $i,t-1$).

$$r_{i;t,t-1} = \left(\frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

donde

$X_{i,t}$ = metros cuadrados aprobados bajo licencia o el número de unidades licenciadas en el periodo de referencia (t).

$X_{i,t-1}$ = metros cuadrados aprobados bajo licencia o el número de unidades

licenciadas, en el mismo periodo del año anterior (t-1).

2.2.3 Diseño de instrumentos

Con el propósito de lograr una mayor eficiencia en la recolección, comprensión y análisis de la información recolectada en la investigación Financiación de Vivienda, se diseñó un instrumento idóneo que debe ser diligenciado por las entidades financiadoras de vivienda en Colombia (ver anexo A). Su periodicidad es trimestral y se encuentra estructurado en tres (3) capítulos así:

Capítulo I. Información para operaciones de crédito: A través de este capítulo se determina el monto total de la financiación con destino a la actividad edificadora (vivienda, industria, oficinas, bodegas, locales comerciales, hoteles, educación, hospital-asistencial, administración pública, religioso, social-recreacional y otros no residenciales), y lotes con servicios tanto para constructores como para individuales. Las variables que se consideran en este capítulo son:

- Desembolso a crédito de constructores.
- Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para bancos comerciales).
- Subrogaciones para créditos individuales (de constructor a individual y de individual a individual).
- Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para el Fondo Nacional de Ahorro, las cajas de vivienda y los fondos de vivienda).

Capítulo II. Número de viviendas financiadas nuevas y lotes con servicios. Valor de créditos individuales entregados para

compra de vivienda nueva, y lotes con servicios: En este capítulo quedan consignados todos los créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, tanto en lo referente a número de viviendas financiadas como al valor de los desembolsos. El valor de los préstamos entregados debe incluir los desembolsos efectivos más las subrogaciones perfeccionadas. Esta información se solicita desagregada para vivienda de interés social (con y sin subsidio) y diferente a VIS según los rangos UVR (VIS hasta 643 100; de 643 101 a 2 411 625; de 2 411 626 y más, establecidos por la Ley 546 de diciembre 23 de 1999 y Decreto 2703 de diciembre 30 de 1999). En este capítulo también se solicitan los préstamos individuales que han sido entregados para la financiación de vivienda de los beneficiarios, incluyendo los créditos de autoconstrucción y excluyendo los préstamos para compra de vivienda usada, ampliación, reparación o división de unidades de vivienda. Las variables analizadas en este capítulo son:

- Número de viviendas financiadas nuevas, según tipo de solución y rangos UVR, y lotes con servicios.
- Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva, según tipo de solución y rangos UVR, y lotes con servicios.

Esta información se obtiene a través de entidades financiadoras a nivel nacional, por capitales y por departamentos.

Capítulo III. Número de viviendas usadas financiadas. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada. Se solicita información concerniente a todos los créditos individuales entregados para compra de vivienda usada, tanto el número de viviendas financiadas como el valor de los desembolsos. En el valor de los créditos están incluidos los

desembolsos efectivos y las subrogaciones perfeccionadas, individual a individual, lo mismo que los créditos directos (individuales). Los créditos para compra de vivienda usada incluyen los préstamos individuales que han sido entregados para su adquisición y excluyen los préstamos para ampliación, reparación o división de unidades de vivienda. Las variables estudiadas en este capítulo son:

- Número de viviendas usadas financiadas, según tipo de solución y rangos UVR.
- Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda usada, según tipo de solución y rangos UVR.

Esta información se obtiene a través de entidades financiadoras a nivel nacional, por capitales y por departamentos.

Producción estadística

3

3.1 ACTIVIDADES PREPARATORIAS

3.1.1 Sensibilización

Cuando se realiza un cambio metodológico por parte del DANE, se contacta por medio magnético vía correo electrónico y a cada una de las fuentes; posteriormente se programa una visita en la cual se explica en mayor detalle los cambios realizados, la legislación vigente, la manera y las fechas de reporte de la información.

3.1.2 Capacitación

El grupo de logística del DANE central capacita a cada una de las fuentes mediante visitas a estas explicando el objetivo y la importancia del envío de la información, así como también informa sobre la forma y consistencia de cada una de las variables solicitadas; esta actividad es soportada por el manual de diligenciamiento.

Trimestralmente se envía una comunicación a cada una de las fuentes haciendo referencia a las fechas de entrega y se realiza un seguimiento constante durante el proceso de envío de la información, dando soporte cuando se presenta alguna duda o inquietud.

3.1.3 Selección del personal

La investigación de Financiación de Vivienda requiere una organización que pueda manejar eficientemente el trabajo por realizar. En consecuencia, se ha conformado un equipo operativo a nivel del DANE central el cual está conformado de la siguiente manera:

- Ingeniero de Sistemas especializado, cuya función consiste en coordinar el desarrollo del sistema; tiempo de dedicación parcial.
- Ingeniero de Sistemas, analista desarrollador del proyecto; tiempo de dedicación completo.
- Personal de Producción en el DANE Central, encargado de consolidación, consultas y reportes de la Encuesta de Financiación de Vivienda; tiempo de dedicación completo.
- Personal de Metodología, economistas y/o estadísticos encargados de los parámetros o lineamientos de la investigación; tiempo de dedicación completo.

3.2 RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

3.2.1 Organigrama operativo

En el diagrama que se presenta a continuación se ilustra la forma global como los equipos de trabajo que intervienen en la investigación conciben el proyecto en el DANE Central.

Este diagrama se compone de cinco procesos, que corresponden a los pasos generales que realizan los diferentes equipos para la producción de la información de la investigación Financiación de Vivienda (anexo B).

3.2.2 Esquema operativo, método y procedimiento para la recolección

Las fuentes de información de la investigación están constituidas por las entidades que otorgan préstamos para la compra de vivienda, nueva o usada, y lotes con servicios: banca hipotecaria, cajas e institutos de vivienda popular de los principales departamentos y ciudades del país, Fondo Nacional de Ahorro y entidades que canalicen sus recursos hacia la financiación de vivienda en Colombia, quienes reportan la información de sus registros administrativos a través de un formulario de autodiligenciamiento.

La investigación tiene periodicidad trimestral; por tal razón Logística de Autodiligenciamiento y Registros, los cinco primeros días hábiles del mes siguiente al corte del trimestre debe enviar una carta a las fuentes solicitando la información correspondiente.

En esta comunicación figura el periodo de recolección, fecha máxima para el envío de la información, y va dirigida a la persona responsable de la información por medio de correo certificado. Se debe confirmar por medio de una llamada telefónica o correo electrónico que la comunicación enviada efectivamente llegó a su destinatario.

Las cartas deben contener los siguientes ítems:

- El trimestre del cual se está solicitando la información.
- Fecha máxima para el envío de la información.
- Dirección o correo electrónico al cual se debe hacer llegar la información.

Las cartas que se envían trimestralmente se encuentran en: D:/LRA Financiación_Vivienda/cartas financiación.doc

Método de recolección

El método de recolección es el formulario contestado por autodiligenciamiento. El DANE envía los formularios magnéticos a las fuentes financiadoras de vivienda, ubicadas en Bogotá, y estas los remiten diligenciados a la Dirección de Metodología y Producción Estadística-Logística. Las fuentes que se encuentran ubicadas en ciudades diferentes se recolectan a través de la respectiva regional del DANE.

Procedimiento para recolección

Una vez efectuado el cobro de la información en las fechas estipuladas, según el cronograma de actividades y lo consignado en las cartas de solicitud de la información a las fuentes, se tiene un periodo para la recepción de la información de aproximadamente 20 días hábiles, después de culminado el trimestre en referencia.

La información debe llegar en medio magnético, en el archivo Excel enviado por correo electrónico. Esta información se guarda en la ruta: D/LRA Financiación_Vivienda /# trm 200#/

Supervisión y control del operativo de recolección

A medida que se realice la recepción de la información, se deberán actualizar las novedades que se presenten con los datos de identificación de las fuentes cada trimestre, como por ejemplo: nombre de la persona responsable de diligenciar y enviar la información al DANE, dirección o teléfonos de contacto.

El Directorio se encuentra en: D/LRA Financiación_Vivienda /DIRECTORIO FUENTES FIVI.xls

A través de este directorio también se debe realizar el control de cobertura,

es decir, mantener el control sobre las fechas dentro de las cuales deben rendir información, y así, comunicarse con las fuentes que presenten atrasos en el envío.

Clasificación y ordenamiento de encuestas o registros

Se debe realizar una revisión general del formulario, bien sea físico o en medio magnético, verificando siempre que la entidad informante haya contestado los capítulos del formulario de una manera adecuada.

Todo formulario de recolección con información incompleta o inconsistente debe ser confirmado vía telefónica o, en caso de ser necesario, personalmente. Una vez contactada la fuente, se realizarán las respectivas correcciones o se complementará de acuerdo con las instrucciones dadas por la entidad que reporta. Esta etapa finaliza con el ordenamiento y la clasificación de cada fuente según la banca comercial o cajas y fondos. El Fondo Nacional de Ahorro va de manera independiente.

Procedimiento de codificación y crítica

La crítica consiste en revisar manualmente cada formulario magnético en todas sus partes, con el fin de verificar el cumplimiento de las instrucciones y normas ofrecidas para su correcto diligenciamiento. La etapa de crítica es una labor complementaria a las de la recepción de la información, a través de la cual se busca controlar y garantizar la calidad de la estadística, complementando la totalidad de los datos solicitados en el formato. Efectuada esta etapa de la crítica, la información quedará lista para su grabación y procesamiento por medio del sistema de captura y procesamiento.

La información deberá registrarse en millones de pesos corrientes.

3.3 TRANSMISIÓN Y PROCESAMIENTO DE DATOS

3.3.1 Transmisión de datos a DANE Central

El equipo de logística del DANE central realiza la grabación de la información enviada por las fuentes en forma automática, mediante el aplicativo de la FIVI. Para este proceso se deben seguir los siguientes pasos:

- En el escritorio del computador, se encuentra el ícono “Acceso directo a ESFV”, dar doble clic para acceder.
- Entrada al aplicativo, clave de entrada.
- Al iniciar el proceso se debe crear una copia de seguridad del trimestre inmediatamente anterior; para ello se debe ubicar en el menú del aplicativo.
- Dejar la base de datos limpia y poder cargar la información del trimestre de referencia; se deben reindexar las tablas.
- Iniciar la grabación del nuevo trimestre.

Antes de iniciar a grabar la información se deben actualizar los siguientes ítems:

UVR (*Unidad de Valor Real*): se digita la cifra del último día del corte del trimestre de referencia. Para obtener esta cifra, se debe acceder a la página web del Banco de la República en la siguiente ruta: <http://www.banrep.gov.co/> seleccionar: series estadísticas / UPAC-UVR / Base Histórica (http://www.banrep.gov.co/estad/UVR_UPAC/uvr_his.xls). Allí se ubica el día, el trimestre y el año que se vaya a trabajar, y de esta manera se obtiene el dato que se debe digitar en el aplicativo, con dos decimales.

SLMV (*Salario Mínimo Legal Vigente*): esta cifra únicamente se debe digitar

para el primer trimestre de cada año; para los demás trimestres el sistema lo carga automáticamente.

Consolidación de archivos

Una vez recibida y grabada la información enviada por las fuentes, el grupo de logística del DANE Central la consolida mediante el aplicativo, a nivel nacional y genera los cuadros de salida.

Procesamiento de datos

La imputación no aplica. Por ser un registro administrativo y porque las fuentes están obligadas a rendir la información mensual mediante la Ley 79 de 1993 y el Decreto 564 de 2006. En caso que exista algún dato faltante en la información solicitada, se realiza una estimación tomando como base la información histórica de la fuente y se solicita la corrección a la fuente; una vez la fuente envía nuevamente la información corregida se realiza el reproceso de la información, proceso que se realiza en el DANE central.

Tipos de codificación y clasificaciones

La desagregación de las filas en los cuadros de los capítulos 2 y 3 corresponde a la división político-administrativa del país (Departamento y municipio).

De otra parte, es preciso tener en cuenta que el criterio de clasificación geográfica de estas estadísticas es el de la ubicación de las viviendas (no del sitio en donde se encuentra la dependencia que hace la inversión o el desembolso).

La información correspondiente al departamento de Cundinamarca no debe incluir la información de Bogotá, D. C. En los capítulos 2 y 3 se registra la información por departamentos y por capitales departamentales. La información departamental debe ser, si no superior, por lo menos igual a la relacionada en los municipios.

En las cifras por departamento se incluye la capital y el resto de los municipios que lo conforman, mientras que en las cifras de las capitales se excluyen los municipios aledaños a las grandes ciudades (áreas metropolitanas); por ejemplo:

- Bogotá, D. C. no incluye Soacha.
- Medellín no incluye Valle de Aburrá.
- Cali no incluye Yumbo.
- Barranquilla no incluye Soledad, Malambo ni Puerto Colombia.
- Manizales no incluye Villamaría.
- Pereira no incluye Dosquebradas.
- Bucaramanga no incluye Floridablanca, Piedecuesta ni Girón.
- Cúcuta no incluye El Zulia, Los Patios ni Villa del Rosario.
- Armenia no incluye Calarcá.

Forma de codificar

En los formularios de recolección de la información la codificación que se realiza está dada por las siguientes variables:

Departamentos: según Divipola (División Política Administrativa de Colombia), a dos dígitos.

Capitales: según Divipola, a tres dígitos.

Fuentes o entidades: La codificación de cada una de las fuentes se realiza según clasificación dada por la Superintendencia (Superfinanciera, Supersolidaria y Supersubsidios) que las vigila.

Adecuación de archivos

Se realiza la transformación de la variable valor de desembolsos realizados: las

fuentes envían la información a precios corrientes y en el DANE se pasan a constantes aplicando el índice costos de la construcción de vivienda.

Integración de datos

Consolidada la información, mediante el aplicativo de captura se procede a la elaboración sistemática de los cuadros de salida de la información por capital, departamento y total nacional, los cuales presentan la siguiente integración:

Cuadro 1: Total operaciones de crédito.

Cuadro 2: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios por rangos UVR según entidad financiadora.

Cuadro 2X: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda nueva y lotes con servicios por rangos UVR según entidad financiadora.

Cuadro 2.1a: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios por rangos UVR según departamento.

Cuadro 2.1b: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda nueva y lotes con servicios por rangos UVR según departamento.

Cuadro 2.2a: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios por rangos UVR según capitales departamentales.

Cuadro 2.2b: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda usada por rangos UVR según capitales departamentales.

Cuadro 3: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada por rangos UVR según entidad financiadora.

Cuadro 3X: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda usada por rangos UVR según entidad financiadora.

Cuadro 3.1a: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada por rangos UVR según departamento.

Cuadro 3.1b: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda usada por rangos UVR según departamento.

Cuadro 3.2a: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada por rangos UVR según capitales departamentales.

Cuadro 3.2b: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda usada por rangos UVR según capitales departamentales.

Cuadro resumen: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva, usada y lotes con servicios por rangos UVR según entidad financiadora.

Cuadro resumen X: Número de vivienda financiada para compra de vivienda nueva, usada y lotes con servicios por rangos UVR según entidad financiadora.

Generación de cuadros de salida

Para cumplir con los objetivos de la investigación y continuar con el análisis de la información, se establecieron los indicadores trimestrales conformados por valores absolutos y variaciones, para lo cual se elaboraron cuatro programas en lenguaje SAS.

Los programas se encuentran en el PC daospinaa\D:\CEED2005\CHV\PROGRAMAS, como se ilustra en la ventana para abrir archivos o programas grabados en librería permanente.

PROGRAMA: BOLETIN_ANEXOS_NUEVOS, conforma los anexos del boletín: del 1 al 4 para la variable saldo de

capital total, del 5 al 8 para la variable número de créditos hipotecarios y del 9 al 12 para la variable capital de 1 o más cuotas vencidas; los cuadros contienen información estadística en valores absolutos en millones de pesos corrientes para las dos primeras variables y variaciones trimestrales y anuales a dos decimales. Los cruces se realizan por rango de vivienda (VIS y diferente de VIS), según las variables de clasificación carteras vigente y vencida, alturas de mora, y entidades financiadoras de vivienda. Los cuadros de salida se guardan en una carpeta del disco D con el nombre de cada cuadro en Excel.*xls. Este programa produce 12 anexos.

PROGRAMA: BOLETIN_ANEXOS_4, conforma los anexos del boletín del 4 al 7 para la variable saldo de capital total, del 12 al 15 para la variable capital de 1 o más cuotas vencidas y del 20 al 23 para la variable número de créditos hipotecarios. Los cuadros de salida contienen para los dos primeros variables valores absolutos en millones de pesos corrientes y variaciones trimestrales y anuales a dos decimales en términos de variación. Los cruces se realizan por rango de vivienda y departamentos. Los archivos de salida se guardan en una carpeta del disco D con el nombre de cada cuadro en 'Excel.*xls'. Este programa produce 12 anexos.

PROGRAMA: BOLETIN_CUADRO3, conforma los cuadros internos del boletín 3 de las variables saldo de capital total, capital de 1 o más cuotas vencidas y número de créditos hipotecarios; contiene los datos en valores absolutos en millones de pesos corrientes para las dos primeras variables y variaciones trimestrales y anuales a dos decimales, las variables de clasificación para la producción de estos cuadros son por entidad financiadora, moneda (pesos o UVR) y rango de vivienda (VIS o NOVIS); se graban los archivos de salida en una carpeta del disco D con el nombre de cada cuadro en 'Excel.*xls'. Este programa produce 2 cuadros.

PROGRAMA: BOLETIN_CUADRO1, conforma los cuadros internos del boletín del 1 al 12 para las variables saldo de capital total, capital de 1 o más cuotas vencidas y número de créditos hipotecarios; según las diferentes variables de clasificación contiene los datos en valores absolutos en millones de pesos corrientes y variaciones trimestrales y anuales en porcentaje, el programa produce 11 cuadros. Los archivos de salida se graban en una carpeta del

disco D con el nombre de cada cuadro en 'Excel.*xls'.

Una vez finalizada la implementación de los programas, se envían los cuadros por correo a los temáticos con copia a los logísticos de la investigación para consolidación de anexos y cuadros internos y la producción del boletín con el análisis económico de las cifras y sus variaciones en términos de porcentaje

Análisis y discusión de resultados

4

4.1 ANÁLISIS ESTADÍSTICO

Tomando como base la información de los cuadros de salida, trimestralmente se hace un análisis de corte transversal de la información, en donde se analizan las medidas de tendencia central (media, moda, mediana), medidas de dispersión (rango, varianza y desviación estándar) y distribuciones.

Se realizan comparaciones entre cortes transversales: variaciones y contribuciones (anuales, año corrido y acumulado doce meses).

Trimestralmente se realiza un análisis de contexto, comparando las cifras publicadas de la investigación con las producidas en otras entidades referentes al sector de la construcción; de esta manera se da coherencia al comportamiento macroeconómico del sector.

Para el análisis estadístico se cuenta con series de las principales variables desde el I trimestre de 1995 hasta la fecha, el cual se realiza al interior del DANE central, presentando un análisis de corte transversal y comparaciones de varios periodos (variaciones porcentuales y contribuciones) con las cuales los usuarios de la información pueden hacer un análisis de la financiación de vivienda del país.

Cada tres meses se calcula un indicador de calidad de la información recolectada; para ese cálculo se hace un conteo de los errores cometidos en las etapas de recolección, crítica y captura de las variables relevantes de la investigación, los cuales son penalizados, para terminar con un coeficiente de calidad que tiene que ser mayor al 95%, en caso que el coeficiente sea menor se solicitan las justificaciones pertinentes, se evalúan y se realizan las acciones correctivas pertinentes. Posteriormente se hace una comparación y se analizan los cambios (variaciones porcentuales), con referencia a periodos anteriores.

4.2 ANÁLISIS DE CONTEXTO

Corresponde a un informe trimestral, donde se realiza un comparativo de la información de Financiación de Vivienda publicada por el DANE y entidades diferentes a este que estudian el tema; en el cual se hace un análisis del comportamiento de las principales variables (valor de y número de créditos en sus diferentes desagregaciones) con cortes transversales y en series de tiempo, teniendo en cuenta que las tendencias, distribuciones, variaciones y contribuciones sean similares.

Difusión

5

5.1 ADMINISTRACIÓN DE REPOSITORIO DE DATOS

El Grupo de Sistemas de la Investigación del DANE Central archiva los microdatos en tres tablas: CAP1, CAP2 y CAP3 (formato PDF), las cuales se toman como base para generar los cuadros de salida de información. Con los cuadros de salida se van alimentando trimestralmente series históricas de las principales variables. Esta información se consolida en los productos e instrumentos de difusión.

5.2 PRODUCTOS E INSTRUMENTOS DE DIFUSIÓN

Los resultados de la investigación que se publican trimestralmente son: comunicado de prensa, boletín de prensa, el *Boletín Trimestral de Estadística*, series de tiempo de las variables relevantes (en valor y en número), anexos con variaciones anuales, año corrido y doce meses del mes en referencia.

Gráficos del Boletín de prensa:

1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva, lotes con servicios y usada.

2. Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
3. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
4. Variación año corrido del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
5. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
6. Variación doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
7. Número de viviendas financiadas (anual).
8. Variación del número de viviendas financiadas.
9. Año corrido del número de viviendas financiadas.
10. Distribución año corrido a para el número de viviendas financiadas.
11. Doce meses del número de viviendas financiadas.
12. Distribución doce meses para el número de viviendas financiadas.
13. Variación anual del número y valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
14. Distribución año corrido, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
15. Distribución doce meses, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
16. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas.
17. Valor de los créditos entregados para compra de VIS.
18. Año corrido del valor de los créditos entregados para compra de VIS.
19. Distribución año corrido, del valor de los créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad.
20. Doce meses del valor de los créditos entregados para compra de VIS
21. Distribución doce meses, Valor de los créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad.
22. Número de viviendas de interés social financiadas.
23. Variación año corrido del número de VIS financiadas.
24. Distribución año corrido, del número de VIS financiadas, por tipo de entidad.
25. Variación doce meses del número de VIS financiadas.
26. Distribución doce meses a, del número de VIS financiadas, por tipo de entidad.
27. Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D. C. (anual).
28. Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D. C. (año corrido).
29. Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D. C. (doce meses).
30. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras (pesos corrientes).

31. Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda.
32. Valor de las operaciones de crédito (año corrido).
33. Valor de las operaciones de crédito (doce meses).
34. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (anual).
35. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (año corrido).
36. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (doce meses).
7. Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D. C. (año corrido).
8. Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C. (doce meses).
9. Composición interna del valor de créditos y número de viviendas financiadas.
10. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (precios corrientes).
11. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (precios constantes).

Cuadros del boletín de prensa

1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios corrientes).
2. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios constantes).
3. Número de viviendas y lotes con servicios financiados.
4. Valor créditos entregados, según entidades financiadoras, (precios constantes).
5. Número de viviendas financiadas y lotes con servicios, según entidades financiadoras.
6. Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D. C. (anual).
12. Número de viviendas de interés social financiadas.
13. Valor de las operaciones de crédito (precios corrientes).
14. Valor de las operaciones de crédito (precios constantes).
15. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (precios constantes).

Promoción y difusión de productos

Los productos e instrumentos de difusión pueden ser consultados en la página web del Departamento Administrativo Nacional de Estadística: www.dane.gov.co. Cualquier información adicional que precise un cliente puede ser solicitada al DANE a través del Banco de Datos (vía Internet o personalmente), y, si es viable, se elaborará y entregará el requerimiento.

Documentación relacionada

6

- Ficha metodológica: presenta un resumen de los aspectos descriptivos y metodológicos relevantes de la investigación.
- Levantamiento de procesos: este documento es una guía para el proceso de obtención de las estadísticas de Financiación de Vivienda, e ilustra de forma clara y sencilla los subprocesos de la investigación, a través de los diagramas de niveles.
- Manual de crítica y procesamiento: describe todas las actividades realizadas por el equipo de Logística de Autodiligenciamiento y Registros, para producir la información de la investigación de Financiación de Vivienda, ya que toda la producción de la información es realizada en el DANE Central, desde la solicitud de la información a las fuentes de información hasta la entrega de archivos y cuadros de salida a la oficina de Temática Económica.
- Manual de diligenciamiento: describe todas las instrucciones generales necesarias para el diligenciamiento del formulario magnético (formato en Excel) entregado a las fuentes de información; allí también se encuentran las definiciones de conceptos y las normas específicas para su diligenciamiento. La atenta lectura de esas observaciones es indispensable para llenar el formato de manera adecuada.

Glosario

Créditos individuales desembolsados o créditos directos: son los créditos que se hacen a una persona natural sin que medie una subrogación. Se otorgan para vivienda nueva o usada.

Créditos individuales desembolsados o créditos directos para fondos y cajas de vivienda: son los créditos que se entregan a una persona natural por parte del Fondo Nacional de Ahorro y los demás fondos y cajas de vivienda, sin que medie una subrogación. Se otorgan para vivienda nueva o usada.

Créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios: corresponde a los préstamos que han sido desembolsados en el periodo de referencia, los cuales tienen como destino final la compra de vivienda nueva o lotes con servicios. Se deben contabilizar las subrogaciones perfeccionadas, así como los créditos directos entregados.

Créditos individuales entregados para compra de vivienda usada: son los créditos que han sido entregados en el periodo de referencia, préstamos que han sido desembolsados para la compra de vivienda usada. Se contabilizan las subrogaciones perfeccionadas (de individual a individual).

Desembolsos a crédito de constructores: son los desembolsos realizados por la entidad financiadora a los constructores, una vez aprobado el crédito y, de

acuerdo con el avance del estado de la obra, se efectúan los pagos.

Subrogaciones para créditos individuales: corresponde a la subrogación de los créditos de constructores a individuales y la subrogación entre individuales, es decir, el traslado de la deuda del constructor a una persona individual, para el caso de compra de vivienda nueva; para la compra de vivienda usada, corresponde al traslado de la deuda de una persona individual a otra individual.

Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): es el aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar la adquisición de una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con los requisitos que establece la Ley 3 de 1991.

Subrogación perfeccionada: es el monto total de los préstamos que fueron trasladados a manos de los compradores por parte de las entidades que financian vivienda (de constructor a individual o de individual a individual).

Vivienda de interés social (VIS): son todas aquellas soluciones de vivienda cuyo

precio de adquisición o adjudicación sea, o haya sido, en la fecha de su adquisición:

- Inferior o igual a 100 salarios mínimos mensuales legales en las ciudades que, según el último censo del DANE, cuenten con 100 000 habitantes o menos.
- Inferior o igual a 120 salarios mínimos mensuales legales en las ciudades que, según el último censo del DANE, cuenten con más de 100 000 pero menos de 500 000 habitantes.
- Inferior o igual a 135 salarios mínimos mensuales legales en las ciudades, que según el último censo del DANE, cuenten con más de 500 000 habitantes.

Viviendas nuevas, viviendas usadas y lotes con servicios financiados: son aquellas soluciones de vivienda (nuevas, usadas y lotes con servicios) que han sido financiadas durante el periodo de referencia. También se incluyen las viviendas compradas o construidas con préstamos individuales para uso del beneficiario, que se terminaron en el periodo (incluyendo las que se hayan edificado con préstamos individuales de autoconstrucción, lo mismo que las subrogaciones y créditos directos perfeccionados para vivienda usada).

Bibliografía

CENAC – Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. (1996). “Marco conceptual para un sistema de indicadores de vivienda y entorno”. *Desarrollo Urbano en Cifras* No. 1. Bogotá, D. C., p. 157.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2008) *Metodología. Financiación de Vivienda - (FIVI)*. Bogotá, D. C.

_____. *Ficha metodológica Financiación de Vivienda - (FIVI)*. Bogotá, D. C., 2008.

_____. (2008). *Financiación de Vivienda - (FIVI). Levantamiento de procesos*. Bogotá, D. C.

_____. (2008). *Financiación de Vivienda - (FIVI). Manual de crítica y procesamiento*. Bogotá, D. C.

_____. (2008). *Financiación de Vivienda - (FIVI). Manual de diligenciamiento*. Bogotá, D. C.

GIRALDO, F. y LÓPEZ A, F. (1987). *El UPAC, la política económica y la construcción 1970-1987*. Bogotá, D. C.: Editorial Presencia Ltda. p. 134.

Anexos

Anexo A. Formulario de Financiación de Vivienda

Formulario No

Lote No



ESTADISTICAS SOBRE FINANCIACION DE VIVIENDA
FORMULARIO
CREDITO PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA-USADA Y LOTES CON SERVICIO

Importante: Todas las personas naturales y jurídicas domiciliadas en el territorio nacional, están obligadas a suministrar al DANE dentro de los plazos que al efecto se señalen, los datos que éste requiera para el cumplimiento de sus finalidades. Decreto Ley No. 1633 de 1962

INSTRUCCIONES GENERALES

1. El presente formulario será contestado por las principales entidades financieras de vivienda.

2. El formulario deberá ser respondido regularmente con periodicidad trimestral y enviado a la coordinación de Indicadores Económicos de la División de Producción DANE en el transcurso del mes siguiente a la terminación de cada trimestre de año

3. En cada uno de los formularios se consignará la información correspondiente a la totalidad de la entidad. Para el periodo respectivo en el caso del Banco Central Hipotecario, se utilizarán formularios separados para la sección, de ahorro y vivienda y para las actividades que no correspondan a esta sección

4. El formulario se diligenciará a máquina o letra imprenta. Las casillas sombreadas no deben llenarse.

5. Los valores se anotarán en millones de pesos.

6. Se recomienda que la entidad conserve una copia del formulario diligenciado

7. En la parte final del presente formulario se encuentran la definición de conceptos y las normas específicas para su diligenciamiento. La atenta lectura de esas observaciones es indispensable para contestar adecuadamente el formulario.

8. En el espacio de "observaciones" se colocarán las notas que se consideren necesarias para la interpretación de la información consignada en el formulario.

9. En el diligenciamiento del formulario es importante que los bancos comerciales estén consultando permanentemente, el valor del UPAC correspondiente al último día del trimestre al que hace referencia la información para calcular los rangos establecidos en el formulario, los cuales deben corresponder a las últimas disposiciones legales.

DATOS DE IDENTIFICACION

1. Nombre de la Entidad: _____

2. Periodo al que se refiere la información contenida en este formulario:

2.1 Año 200 _____

2.2 Meses de _____ a _____

3 Responsable de suministrar la información en la entidad:

3.1 Nombre: _____

3.2 Cargo: _____

3.3 Ciudad: _____

3.4 Dirección: _____

3.5 Teléfono _____

CAPITULO 1. INFORMACION SOBRE OPERACIONES DE CREDITO

CONCEPTOS FINANCIEROS

	VALOR (millones de pesos)
1. Desembolso a crédito de constructores	_____
2. Créditos individuales desembolsados a créditos directos	0
3. Subrogaciones para créditos individuales	0
4. Desembolso para proyectos de construcción de vivienda realizados por la entidad (sólo para el Fondo Nacional de Ahorro y las Cajas de Vivienda)	_____

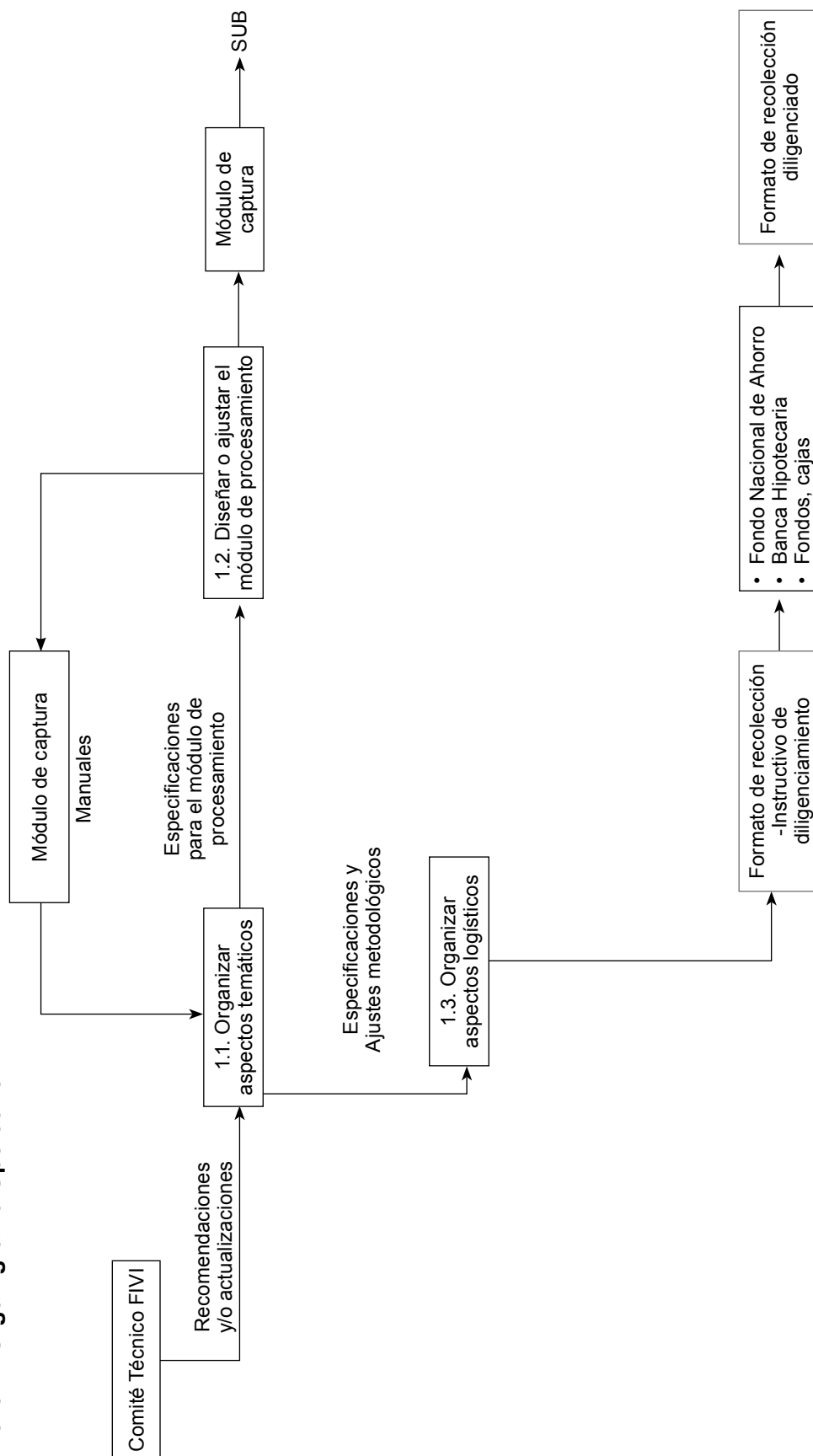
CAPITULO 2		CREDITOS INDIVIDUALES ENTREGADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA Y LOTES CON SERVICIO															TIPO REGISTRO	
Departamentos																	0	
DEPARTAMENTOS	NOMBRE	CODIGO	TOTAL		VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.		VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.		VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.		VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.		VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.		VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.	
			No VIVIENDAS	VALOR DE	CON SUBSIDIO	SIN SUBSIDIO	V/S A 643.100	DE 643.101 a 2.411.625	DE 2.411.625 Y MAS	No DE LOTES	CON	DE 643.101 a 2.411.625	DE 2.411.625 Y MAS	DE 2.411.625 Y MAS	DE 2.411.625 Y MAS	DE 2.411.625 Y MAS	DE 2.411.625 Y MAS	DE 2.411.625 Y MAS
			NUEVAS	LOS CREDITOS	VIVIENDAS	Vr CREDITOS	VIVIENDAS	Vr CREDITOS	VIVIENDAS	Vr CREDITOS	VIVIENDAS	Vr CREDITOS	VIVIENDAS	Vr CREDITOS	VIVIENDAS	Vr CREDITOS	VIVIENDAS	Vr CREDITOS
TOTAL NACIONAL		00																
Antioquia		05																
Atlántico		08																
Bogotá		11																
Bolívar		13																
Boyacá		15																
Caldas		17																
Caquetá		18																
Cauca		19																
Cesar		20																
Córdoba		23																
Cundinamarca		25																
Chocó		27																
Huila		41																
La Guajira		44																
Magdalena		47																
Meta		50																
Nariño		52																
Norte de Santander		54																
Quindío		63																
Risaralda		66																
Santander		68																
Sucre		70																
Tolima		73																
Valle del Cauca		76																
Arauca		81																
Casanare		85																
Putumayo		86																
San Andrés		88																
Amazonas		91																
Guainía		94																
Guaviare		95																
Vaupés		97																
Vichada		99																

CAPITULO 2		(Conclusión) CREDITOS INDIVIDUALES ENTREGADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA Y LOTES CON SERVICIO										TIPO REGISTRO	
Capitales Departamentales												1	
- Considere únicamente los préstamos entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios													
- Incluya en el valor de los créditos los desembolsos efectivos más las subrogaciones perfeccionadas													
- Anote los valores en millones de pesos													
- No incluya en los totales el número y el valor de los créditos para los lotes con servicios													
- En las cifras de las capitales se excluyen las áreas metropolitanas de las grandes ciudades													
CAPITAL DEPTAL	NOMBRE	CODIGO	TOTAL		VIVIENDA DE INTERES SOCIAL			VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.				LOTES CON SERVICIOS	
			No VIVIENDAS NUEVAS	VALOR DE LOS CREDITOS	CON SUBSIDIO	SIN SUBSIDIO	VIS A 643.100	DE 643.101 a 2.411.625	DE 2.411.625 Y MAS	No DE LOTES CON SERVICIOS	Vr DE LOS CREDITOS		
	TOTAL	00											
	Medellin	05											
	Barranquilla	08											
	Cartagena	13											
	Tunja	15											
	Manizales	17											
	Florencia	18											
	Popayán	19											
	Valledupar	20											
	Montería	23											
	Quibdó	27											
	Neiva	41											
	Riohacha	44											
	Santa Marta	47											
	Villavicencio	50											
	Pasto	52											
	Cúcuta	54											
	Armenia	63											
	Pereira	66											
	Bucaramanga	68											
	Sincedejo	70											
	Ibagué	73											
	Cali	76											
	Arauca	81											
	Yopal	85											
	Mocoa	86											
	san Andrés	88											
	Leticia	91											
	Puerto Inírida	94											
	San Jose del Guaviare	95											
	Mitú	97											
	Puerto Carreño	99											
OBSERVACIONES :													

CAPITULO 3 CREDITOS INDIVIDUALES ENTREGADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA USADA												
Departamentos												
- Considere únicamente los préstamos entregados para compra de vivienda usada												
- Incluya en el valor de los créditos los desembolsos efectivos más las subrogaciones perfeccionadas												
- Anote los valores en millones de pesos												
- En las cifras por departamentos se totalizará lo correspondiente a todos los municipios del respectivo departamento, incluyendo la capital												
DEPARTAMENTOS	NOMBRE	CODIGO	TOTAL		VIVIENDA DE INTERES SOCIAL USADAS		VIVIENDA USADA EN RANGOS U.V.R.				No VIVIENDAS	Vr CREDITOS
			No VIVIENDAS	VALOR DE LOS CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	VIS A 643.100	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	
TOTAL NACIONAL		0										
Antioquia		05										
Atlántico		08										
Bogotá		11										
Bolívar		13										
Boyacá		15										
Caldas		17										
Caquetá		18										
Cauca		19										
Cesar		20										
Córdoba		23										
Cundinamarca		25										
Chocó		27										
Huila		41										
La Guajira		44										
Magdalena		47										
Meta		50										
Nariño		52										
Norte de Santander		54										
Quindío		63										
Risaralda		66										
Santander		68										
Sucre		70										
Tolima		73										
Valle del Cauca		76										
Arauca		81										
Casanare		85										
Putumayo		86										
San Andrés		88										
Amazonas		91										
Guainia		94										
Guaviare		95										
Vaupés		97										
Vichada		99										

CAPITULO 3 (conclusión) CREDITOS INDIVIDUALES ENTREGADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA USADA/ Capitales Departamentales													
- Considere únicamente los préstamos entregados para compra de vivienda usada - Incluya en el valor de los créditos los desembolsos efectivos más las subrogaciones perfeccionadas - Anote los valores en millones de pesos - En las cifras de las capitales se excluyen las área metropolitanas de las grandes ciudades													
CAPITAL DEPTAL	NOMBRE	CODIGO	TOTAL		VIVIENDA DE INTERES SOCIAL USADAS		VIVIENDA USADA EN RANGOS U.V.R.						
			USADAS	VALOR DE LOS CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	VIS A 643.100		DE 643.101 a 2.411.625		DE 2.411.625 Y MAS		
						No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS
	TOTAL	00											
	Medellin	05											
	Barranquilla	08											
	Cartagena	13											
	Tunja	15											
	Manizales	17											
	Florencia	18											
	Popayán	19											
	Valledupar	20											
	Montería	23											
	Quibdó	27											
	Neiva	41											
	Riohacha	44											
	Santa Marta	47											
	Villavicencio	50											
	Pasto	52											
	Cúcuta	54											
	Armenia	63											
	Pereira	66											
	Bucaramanga	68											
	Sincelejo	70											
	Ibagué	73											
	Cali	76											
	Arauca	81											
	Yopal	85											
	Mocoa	86											
	san Andrés	88											
	Leticia	91											
	Puerto Inírida	94											
	San Jose del Guaviare	95											
	Mitú	97											
	Puerto Carreño	99											
OBSERVACIONES :													

Anexo B. Organigrama Operativo



Fuente: DANE

**Diagramación e impresión
Imprenta Nacional de Colombia**

Bogotá, D. C., 2009