

Departamento Administrativo  
Nacional de Estadística



Producción Estadística

PES

Dirección de Metodología y Producción Estadística / DIMPE

**FICHA METODOLÓGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA - CHV**

Jul/2020

	<b>FICHA METODOLÓGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA - CHV</b>	<b>CÓDIGO: DSO-CHV-FME-001</b> <b>VERSIÓN: 8</b> <b>FECHA: 31/Jul/2020</b>
PROCESO: Producción Estadística	OPERACIÓN ESTADÍSTICA: CHV - CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	
Nombre de la operación estadística y sigla:  CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA- CHV		
Entidad responsable:  Departamento Administrativo Nacional de Estadística- Dirección de Metodología y Producción Estadística / DIMPE		
Tipo de operación estadística:		

Censo	
<p><b>Antecedentes</b></p>	<p>Los antecedentes de este proyecto están enmarcados en los requerimientos de información por parte del Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda- ICAV, para construir un indicador sobre la Cartera Hipotecaria de Vivienda, dado que en el país no existe un instrumento que refleje la evolución de la cartera hipotecaria del total de las entidades que conforman el sistema de financiación de vivienda en Colombia.</p> <p>En este contexto, se hace necesario diseñar un instrumento de medición que de manera trimestral permita a las entidades que financian vivienda y al país en general, conocer estadísticas acerca de la evolución del número de créditos de vivienda y operaciones de leasing habitacional, el saldo de capital de la cartera de créditos de vivienda y el saldo de leasing habitacional útiles para la adopción de políticas públicas, acordes con la realidad del sistema de financiación de vivienda.</p> <p>Para el DANE es importante contar con una operación estadística de esta magnitud, ya que influye directamente en el contexto macroeconómico por la relación que tiene con componentes que reflejan la dinámica económica del sector estableciendo la base para la elaboración de indicadores como son el comportamiento de la cartera hipotecaria como porcentaje del Producto Interno Bruto (PIB), la cual permite medir la profundización y el desarrollo del mercado hipotecario a nivel internacional.</p> <p>Así mismo se traduce en un insumo para aquellos programas de política pública que el Gobierno decida implementar a partir del análisis del comportamiento y evolución de variables que posee la operación estadística CHV.</p>
<p><b>Objetivo general</b></p>	<p>Dotar al sistema de financiación de vivienda y al país en general, de un instrumento de medición que permita conocer el comportamiento y la evolución de la cartera hipotecaria de vivienda de la totalidad de las entidades financiadoras a nivel departamental y Bogotá D.C.</p>

<p><b>Objetivos específicos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Determinar el saldo de capital total de la cartera hipotecaria de vivienda por entidad financiadora, departamento, carteras vigente y vencida, rangos de vivienda (VIP, VIS y No VIS), moneda y tenedor.</li> <li>☐ Medir el valor del capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera de créditos de vivienda por entidad financiadora, departamento, número de cuotas en mora, rangos de vivienda (VIP, VIS y no VIS), moneda y tenedor.</li> <li>☐ Determinar el número de créditos de vivienda existentes, clasificados por entidad financiadora, departamento, carteras vigente y vencida, rango de vivienda (VIP, VIS y no VIS), moneda y tenedor.</li> <li>☐ Medir el valor del capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda por entidad financiadora, departamento, número de cuotas en mora, rangos de vivienda (VIP, VIS y No VIS), moneda y tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda.</li> </ul>
<p><b>Alcance temático</b></p>	<p>Las cifras sobre cartera hipotecaria se refieren al valor del saldo de capital total, el número de créditos hipotecarios (Créditos de vivienda y leasing habitacional) y el capital de 1 o más cuotas vencidas de los créditos de vivienda, expresada en millones de pesos corrientes, que poseen las entidades que financian vivienda en el país.</p>
<p><b>Conceptos básicos</b></p>	<p><b>Altura de mora:</b> Clasificación de los saldos de Cartera Hipotecaria de Vivienda según la altura de mora que tengan los créditos de vivienda en el periodo de análisis. Para la operación estadística se definieron seis rangos de altura de mora, estos corresponden al número de cuotas causadas y no pagadas por el cliente (Número de cuotas en mora: Al día 0 cuotas en mora; 1 a 2 cuotas en mora; 3 a 4 cuotas en mora; 5 a 6 cuotas en mora; 7 a 12 cuotas en mora y más de 12 cuotas en mora). Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)</p> <p><b>Cartera vigente:</b> Monto total de créditos que tienen sus</p>

amortizaciones de capital e intereses al día, y que presentan una mora menor o igual a cuatro cuotas. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado de <https://sitios.dane.gov.co/conceptos/#!/consulta>

**Cartera mayor a VIS:** Corresponde a la Cartera Hipotecaria de Vivienda cuyo valor del inmueble supera los topes de precio de la cartera VIS. Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.). Glosario CHV. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda/glosario-cartera-hipotecaria-de-vivienda>

**Cartera vencida:** Monto total de capital prestado y número de créditos hipotecarios que presentan mora mayor o igual de cinco cuotas. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.). Glosario CHV. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda/glosario-cartera-hipotecaria-de-vivienda>

**Cartera VIS:** Corresponde a la Vivienda de Interés Social. La clasificación está determinada por el valor de la vivienda. Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación, y puede ser sujeta de subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.). Glosario CHV. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda/glosario-cartera-hipotecaria-de-vivienda>

**Clasificación de cartera por tenedor:** La Cartera Hipotecaria de Vivienda se puede clasificar según a quien pertenezca el activo que se administra. De acuerdo con esto, la cartera puede ser propia o administrada. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.). Glosario CHV. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda/glosario-cartera-hipotecaria-de-vivienda>

**Cuota:** Corresponde al valor periódico que debe cancelar el cliente para pagar su obligación, incluyendo capital e intereses. En el caso de los créditos hipotecarios de vivienda, las cuotas se liquidan mensualmente. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)

**Leasing habitacional:** Se entiende por operación de leasing habitacional, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. Adaptado por la operación estadística de CHV de la definición de ASOBANCARIA. Artículo 2 del Decreto 1787 de 2004. Recuperado de <https://www.asobancaria.com/leasing/89-preguntas-del-leasing/>

**Microcréditos inmobiliarios:** Corresponde al número de obligaciones que se otorgan para la adquisición, construcción o mejoramiento de inmuebles, cuyo monto no supere los veinticinco (25) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), con un plazo inferior a cinco (5) años y una tasa de interés equivalente a la prevista para la financiación de Vivienda de Interés Social (VIS). El valor del inmueble sobre el cual recae este tipo de financiación no podrá exceder de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) y de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV), para aquellos municipios que hacen parte del Decreto 1467 de 2019.

Nota: Esta modalidad de crédito fue derogada por el artículo 142 de la Ley 1151 de 2007, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010.

**Saldo de capital total:** Valor que el cliente debe en el período de análisis por concepto de capital prestado inicialmente para la adquisición de vivienda. Este concepto: Incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios

que han sido otorgados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. No incluye otros conceptos como intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.). Adaptado de la definición del glosario CHV. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda/glosario-cartera-hipotecaria-de-vivienda>

**Vivienda de Interés Social (VIS):** De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la Vivienda de Interés Social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES 3819 de 2014 y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la Vivienda de Interés Social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) (Decreto 1467 de 2019). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de Vivienda de Interés Social (Art. 85, Ley 1955 de 2019).

**Vivienda diferente de interés social (No VIS):** Es definida como aquella cuyo valor supera los topes de precio establecidos para la VIS. El precio es superior a 135 SMMLV y de 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte del Decreto 1467 de 2019.

**Vivienda VIP:** Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria, cuyo valor máximo será de noventa salarios mínimos mensuales legal vigente (90 SMMLV). Los departamentos en los que el valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 SMMLV) son los siguientes: San Andrés Providencia y Santa Catalina,

	<p>Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés y Guainía. (Art. 8, Decreto 046 del 16 de enero de 2020).</p>
<p><b>Variables</b></p>	<p>Variables de clasificación: Rango de vivienda (VIP, VIS y No VIS), entidades financiadoras de vivienda, moneda, tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda, departamentos, municipios, solución de vivienda, carteras vigente y vencida, y número de cuotas en mora (Altura de mora).</p> <p>Variables de estudio: Saldo de capital total, número de créditos hipotecarios de vivienda total (Créditos de vivienda y leasing habitacional) y capital de 1 o más cuotas vencidas de los créditos de vivienda.</p> <p>Geográfica: Total nacional, por departamentos y Bogotá D.C</p>
<p><b>Indicadores</b></p>	<p><b>Indicadores de cobertura del Marco Censal:</b></p> <p>Dado que la operación estadística se clasifica como un censo, y se tiene el marco de lista con el total de fuentes que cumplen los criterios para pertenecer al Universo del estudio, trimestralmente se realiza un seguimiento de la información recolectada con el fin de garantizar la cobertura total. En el caso de que alguna fuente no proporcione la información en un periodo estadístico, al momento del cierre del operativo, el dato de la misma se imputará y corresponderá al promedio geométrico de sus valores reportados en periodos anteriores. La información imputada se modificará una vez la fuente proporcione la información.</p> <p>Las salidas de información contemplan las variables de estudio con sus niveles de desagregación así:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valores absolutos en millones de pesos corrientes.</li> <li>• Variaciones trimestrales y anuales a un decimal.</li> </ul> <p>Indicadores:</p> <p><b>Indicador de cobertura (A):</b> Relación entre número de fuentes que reportan información (H) y número de fuentes</p>

	<p>que forman la cobertura de la operación estadística (Y). Su fórmula es:</p> $A = (H/Y) * 100$ <p><b>Indicador transitorio de calidad de la información de las fuentes (B):</b> El cual se calcula como el número de registros inconsistentes (X) sobre el total de registros (W). Su fórmula es:</p> $B = (X/W) * 100$ <p><b>Indicador de calidad para el proceso de crítica (C):</b> El cual se calcula como el puntaje establecido en el proceso de cargue (P), sobre la cobertura de la operación estadística (L). Su fórmula es:</p> $C = (P/L) * 100$ <p><b>Indicador de calidad:</b></p> $IC = (A+B+C) / 3$
<b>Parámetros</b>	No aplica.
<b>Estándares estadísticos empleados</b>	La operación estadística utiliza la clasificación estipulada en la División Político Administrativa de Colombia (DIVIPOLA).
<b>Universo de estudio</b>	Definida por la totalidad de la Cartera Hipotecaria de Vivienda de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, Superintendencia de Economía Solidaria y Superintendencia de Subsidio Familiar.
<b>Población objetivo</b>	Está compuesto por las entidades que financian cartera hipotecaria de vivienda en el país. Se excluyen aquellas

	entidades cuyo reporte a la Superintendencia de la Economía Solidaria sea superior a tres meses así mismo, las fuentes que no cuenten con información histórica.
<b>Unidades estadísticas</b>	<p>Unidad de observación</p> <p>Está conformada por la totalidad de las Entidades financiadoras de vivienda, banca hipotecaria, Fondo Nacional de Ahorro, fondos de empleados, cooperativas de empleados, entidades colectoras de cartera y las cajas de compensación familiar.</p> <p>Unidad de muestreo</p> <p>No aplica.</p> <p>Unidad de análisis</p> <p>Los resultados se presentan sobre la cartera hipotecaria de vivienda.</p>
<b>Marco (censal o muestral)</b>	El marco censal está constituido por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, Superintendencia de Economía Solidaria y Superintendencia de Subsidio Familiar que poseen cartera hipotecaria.
<b>Fuentes</b>	Son 134 fuentes que proporcionan los datos requeridos por la operación estadística. Las fuentes son entidades financiadoras de vivienda como: Establecimientos de Crédito, Fondo Nacional de Ahorro, Fondos de Empleados, Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda, Entidades Colectoras de Cartera y Cajas de Compensación Familiar.
<b>Tamaño de muestra (si aplica)</b>	No aplica.
<b>Diseño muestral (si aplica)</b>	No aplica.

<b>Precisión (si aplica)</b>	No aplica.
<b>Mantenimiento de la muestra (si aplica)</b>	No aplica.
<b>Información auxiliar</b>	Describe la información auxiliar o bases de datos, que se emplean para realizar validación, contrastes o verificación de la consistencia de los resultados.
<b>Cobertura geográfica</b>	El cubrimiento geográfico sobre el cual se desarrolla la operación estadística es: Nacional, por departamentos y área Bogotá.
<b>Periodo de referencia</b>	<p>El periodo de referencia de la operación estadística CHV es trimestral, y corresponde a los cierres de los meses de marzo (I trimestre), junio (II trimestre), septiembre (III trimestre) y diciembre (IV trimestre).</p> <p>La operación estadística tiene como periodo de referencia el trimestre objeto de estudio, conforme a la siguiente disposición: Primer trimestre (Enero – marzo), segundo trimestre (Abril – junio), tercer trimestre (Julio – septiembre) y cuarto trimestre (Octubre – diciembre).</p>
<b>Periodo y periodicidad de recolección</b>	El intervalo de tiempo en el cual se realiza el levantamiento de los datos y la frecuencia con la que se lleva a cabo es trimestral, y se realiza de la siguiente manera: La recepción de la información se realiza en un período de 10 días, contados a partir del primer día hábil del mes siguiente al corte trimestral, que se efectúa de la siguiente manera: Primer trimestre corte a marzo, segundo trimestre corte a junio, tercer trimestre corte a septiembre y cuarto trimestre corte a diciembre.
<b>Método de recolección o acopio</b>	Los datos son recolectados mediante un formato tipo Excel, el cual es enviado a través de correo electrónico a las

	fuentes, donde se notifica la rendición de la información en cada periodo.
<b>Desagregación de resultados</b>	<p>Desagregación geográfica</p> <p>El nivel geográfico definido para difundir la información estadística es a nivel nacional, departamental y Bogotá D.C.</p> <p>Desagregación temática</p> <p>El nivel de detalle de la operación estadística de CHV se presenta por las tres variables de estudio: Saldo de capital total (Créditos de vivienda y leasing habitacional), número de créditos hipotecarios de vivienda total (Créditos de vivienda y leasing habitacional) y capital de 1 o más cuotas vencidas de los créditos de vivienda.</p>
<b>Frecuencia de entrega de resultados</b>	La periodicidad con que se hacen disponibles los resultados estadísticos es trimestral y se da a conocer a los usuarios en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año. Las cifras presentan una preliminariedad de 1 año.
<b>Periodos disponibles para los resultados</b>	<p>Macrodatos</p> <p>La periodicidad con que se hacen disponibles los resultados estadísticos es trimestral y se da a conocer a los usuarios en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año. Las cifras presentan una preliminariedad de 1 año.</p> <p>Microdatos anonimizados</p> <p>No aplica.</p>
<b>Medios de difusión y acceso</b>	Los medios definidos para poner a disposición de los usuarios la información estadística generada por la operación estadística son la página web <a href="https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/carera-hipotecaria-de-vivienda">https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/carera-hipotecaria-de-vivienda</a> .

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
6	29/May/2013	Actualización del documento
7	27/Jun/2019	Actualización del documento
8	27/Jul/2020	Se realiza actualización de plantillas documentales en el marco del modelo GSBPM y NTC-PE 1000 de 2017.

  

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
<p><b>Nombre:</b> Sonia Esmeralda Buitrago Ruiz</p> <p><b>Cargo:</b> Contratista</p> <p><b>Fecha:</b> 27/Jul/2020</p>	<p><b>Nombre:</b> Sandra Yaneth Rodriguez Figueroa</p> <p><b>Cargo:</b> Profesional GIT de Infraestructura</p> <p><b>Fecha:</b> 27/Jul/2020</p> <p><b>Nombre:</b> David Monroy Londono</p> <p><b>Cargo:</b> Director Técnico</p> <p><b>Fecha:</b> 29/Jul/2020</p>	<p><b>Nombre:</b> Ricardo Valencia Ramirez</p> <p><b>Cargo:</b> Subdirector del Departamento</p> <p><b>Fecha:</b> 31/Jul/2020</p>

Si este documento es impreso se considera copia no controlada