

**Departamento Administrativo
Nacional de Estadística**



**Producción Estadística
PES**

Dirección de Metodología y Producción Estadística / DIMPE

FICHA METODOLÓGICA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - FIVI

Febrero 2022

	FICHA METODOLÓGICA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - FIVI	CÓDIGO: DSO-FIVI-FME-001 VERSIÓN: 4 FECHA: 08/02/2022
PROCESO: Producción Estadística		OPERACIÓN ESTADÍSTICA: FIVI - FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

Nombre de la operación estadística y sigla:
FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - (FIVI)

Entidad responsable:
Departamento Administrativo Nacional de Estadística- Dirección de Metodología y Producción Estadística / (DIMPE)

Tipo de operación estadística:
Censo

Antecedentes

La División de Estudios Sectoriales del DANE inició en el año de 1985, retroactiva a 1983, la investigación de "Estadísticas sobre Edificación y Financiación de Vivienda", la cual además de servir como guía para los programas de desarrollo, "...presentaba un estudio en forma coherente y continua sobre la demanda de vivienda,... " por medio de los créditos para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, otorgados por las entidades financieras investigadas. Además presentaba información sobre la oferta de vivienda, en cuanto a los proyectos de construcción que se llevaban a cabo con préstamos suministrados por dichas entidades.

En esta primera etapa, la Financiación de vivienda se diseñó como un censo de las entidades que presentaban datos relativos a créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios otorgados por Cajas de vivienda de las principales ciudades y departamentos (Bogotá, Antioquía, Cali y Bucaramanga), el Banco Central Hipotecario (BCH), Corporaciones de Ahorro y Vivienda y el Fondo Nacional de Ahorro (FNA). La información solicitada cubre la actividad de las instituciones mencionadas a nivel nacional. En el caso del Instituto de Crédito Territorial (INURBE), que administraba los recursos del estado, dirigidos principalmente a producir y financiar vivienda para grupos de ingresos bajos y medios, sus cifras se presentaban como un caso especial.

La segunda etapa de la operación estadística, denominada "Financiación de Vivienda", tuvo su inicio en 1995, en donde se incorporó la demanda (compra) de vivienda usada en Colombia. La tercera etapa inició en 2004, a partir de ese momento, se propuso ampliar el estudio de la operación estadística e incorporar el componente de subsidio familiar de vivienda, de tal manera que permitiera obtener información acerca del número y valor de los subsidios entregados, desagregando la información por entidad, departamentos y capital de departamento.

En 2015 se lleva a cabo la convergencia a las normas internacionales de información financiera (NIIF) que son normas contables emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), con el propósito de homogeneizar la aplicación de normas contables en el mundo, de manera que sean globalmente aceptadas y comprensibles, como consecuencia, se reclasifica la cartera de vivienda y leasing habitacional en una misma cuenta "1404 Cartera de Vivienda Operaciones de Leasing Habitacional" (Circular Externa 21 de 2014).

En este sentido la operación estadística a partir del año 2021 inicia una nueva etapa la cual tiene como objetivo actualizar la estadística, según la normatividad y legislación vigente, sobre financiación de vivienda. En esta etapa, se plantea que la operación presente información de los créditos de vivienda y leasing habitacional desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada, del total de las entidades que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia (24 fuentes), a partir del año 2021, con información histórica desde el año 2015.

De esta manera se presenta información confiable que ayude a comprender y generar mejores políticas de acceso y financiación de vivienda para los colombianos.

Objetivo general

Dotar al país y al sistema de financiación de vivienda de indicadores de medición que permitan realizar seguimiento a las políticas públicas relacionadas con la financiación de vivienda a través de los

	créditos de vivienda y las operaciones de leasing habitacional otorgados por los establecimientos financieros vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
Objetivos específicos	<ul style="list-style-type: none"> • Proporcionar información sobre el valor y número de las operaciones de crédito referentes a los desembolsos de crédito a constructores, créditos individuales y subrogaciones, entregados por las entidades que financian vivienda en el país. • Cuantificar el valor y el número de los créditos desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada a nivel nacional. • Caracterizar el número y valor de los desembolsos de las viviendas financiadas, según tipo de vivienda (VIS y NO VIS), moneda, entidad financiadora y desagregación geográfica (nacional, departamento y Bogotá D.C). • Identificar el número y valor de los desembolsos de las viviendas financiadas con y sin Subsidio Familiar de Vivienda.
Alcance temático	La operación estadística Financiación de Vivienda hace referencia al valor y número de los desembolsos para compra de vivienda; individuales, a constructores y subrogaciones que son otorgados por los establecimientos de crédito que financian vivienda en el país y se encuentran vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
Conceptos básicos	<p>Créditos de vivienda: monto otorgado a personas naturales destinado, independientemente del monto, a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. Superintendencia Bancaria de Colombia. Circular Externa 50 del 26 de octubre de 2001. Recuperado de https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/17886/dPrint/1/c/00</p> <p>Crédito a constructores: es una línea de crédito dirigida a personas jurídicas, constructores profesionales, que tengan dentro de su objeto social la actividad de construcción". Fondo nacional del ahorro. (s.f). Constructoras y lonjas. Recuperado de https://mivivienda.fna.gov.co/constructoras-y-lonjas/credito-constructor. Para el caso de la operación estadística solo cuenta el crédito a constructor para vivienda.</p> <p>Entidad financiadora de vivienda: corresponde a las entidades facultadas para otorgar créditos hipotecarios a largo plazo en el país. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)</p> <p>Estadísticas de Financiación de Vivienda: instrumento de medición que permite establecer, conocer y analizar la evolución del número y valor de desembolso de créditos de viviendas financiadas en el país, por parte de las entidades financiadoras de vivienda. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)</p> <p>Financiación de vivienda: mecanismo por el cual una entidad financiadora otorga un crédito a un individuo y/o organización para la compra de vivienda nueva o usada. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)</p> <p>Financiación en UVR: referente a créditos otorgados para la adquisición de vivienda en Unidades de Valor Real-UVR. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)</p> <p>Financiación en pesos: corresponde a los créditos otorgados para la compra de vivienda nueva o usada en pesos colombianos. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)</p> <p>Leasing habitacional: contrato mediante el cual una entidad autorizada entrega a un arrendatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional por su núcleo familiar a cambio del pago de un canon periódico durante un plazo convenido y que al vencimiento del mismo el inmueble se restituye a su propietario o se transfiere al arrendatario si este decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. Ley 795 de 2003, Artículo 2.28.1.1.2. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.</p>

	<p>Número de viviendas financiadas: corresponde a la sumatoria del número de créditos u obligaciones hipotecarias individuales concedidas en el trimestre de referencia. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas). (s. f.)</p> <p>Rango vivienda: corresponde a la clasificación que se realiza de acuerdo con el valor económico del inmueble que será financiado. Estos rangos pueden ser VIS (vivienda de interés social), No VIS (diferente de VIS) y VIP (vivienda de interés prioritario). (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)</p> <p>Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda de interés social. Los requisitos principales que debe cumplir el hogar para poder acceder al Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con la normativa vigente son: (Decreto 2190 de 2009, Decreto 428 de 2015, Decreto 0729 de 2017, Decreto 867 de 2019, y el Decreto 2413 de 2018, los cuales están compilados en el Decreto 1077 de 2015).</p> <p>Subrogaciones: mecanismo por el cual se traslada la obligación de constructora a individual en el caso de vivienda nueva o de individual a individual para la compra de vivienda usada. (Departamento Administrativo Nacional de estadística – DANE). (s.f)</p> <p>Tipo de vivienda: hace referencia a la clasificación según el tipo de vivienda al que están dirigidos los créditos, estas viviendas pueden ser nuevas o usadas. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)</p> <p>Valor de las viviendas financiadas: corresponde a la sumatoria del monto de capital total desembolsado en pesos o UVR mediante los créditos concedidos para la compra de vivienda nueva o usada en el trimestre de referencia. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)</p> <p>Vivienda de Interés Social (VIS): aquella vivienda cuyo precio máximo de venta no excede el tope en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de conformidad con la normatividad vigente contenida en el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, CONPES 3819 de 2014, Decreto 1467 de 2019, y Artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.</p> <p>Vivienda diferente de interés social (No VIS): 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.</p>
<p>Variables</p>	<p><u>Variable de estudio:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Número de créditos: <i>corresponde a la cantidad de créditos de vivienda que son otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. De acuerdo con la Ley 546 de 1999.</i> • Valor de los desembolsos para compra de vivienda: <i>corresponde al monto desembolsado por parte de la entidad financiadora a personas naturales, destinados a la compra de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual, a través de crédito de vivienda o leasing habitacional. De acuerdo con la Ley 546 de 1999 y Decreto 1787 de 2004.</i> <p><u>Variables de clasificación:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tipo de vivienda: <i>hace referencia a la clasificación según el tipo de solución de vivienda al cual están dirigidos los recursos del crédito hipotecario.</i> 1 = nueva 2 = usada.

• **Entidad financiadora de vivienda:** *corresponde a las entidades facultadas para otorgar créditos hipotecarios a largo plazo en el país.*

• **Rango de vivienda:** *clasificación que tiene el inmueble al momento de la financiación.*

1 = VIS

2 = diferente de VIS.

• **Departamentos y municipios:** *corresponde a la clasificación dada en el División Política de Colombia –DIVIPOLA.*

Indicador de Cobertura: es un instrumento, que permite hacer seguimiento al desarrollo de la recolección, con el propósito de garantizar el diligenciamiento del formato por cada una de las fuentes de cobertura de la operación estadística, empleando la siguiente fórmula:

$$IC = \left(\frac{A}{B} \right) * 100$$

Donde: la variable A corresponde a la cantidad de fuentes que envían información en el trimestre de referencia y la variable B es el total de fuentes que hacen parte de la cobertura de la operación.

Indicador de Oportunidad: este indicador evalúa la oportunidad de la publicación trimestral teniendo en cuenta fecha de publicación calendario oficial y la fecha de publicación efectiva y se emplea la siguiente fórmula:

$$IO = (A - B) * 100$$

Indicadores

Dónde: la variable A corresponde al día calendario oficial y la variable B hace referencia a la fecha de publicación efectiva (si la diferencia da 0, se calificará con 100% y por cada día de diferencia de la fecha calendario se castigará restando 1 punto porcentual).

Indicador de imputación: este indicador es el proceso de reemplazo de los valores ausentes, inválidos o inconsistentes para una determinada variable. Este indicador será la proporción de la cantidad imputada de la variable de estudio sobre el total de la variable (valor o número de desembolsos para compra de vivienda):

$$II = \left(\frac{A}{B} \right) * 100$$

Dónde: la variable A corresponde al total del valor de desembolsos o número de créditos imputada el trimestre de referencia y la variable B es el total del valor de desembolsos o número de créditos del trimestre de referencia.

Indicador tasa de no respuesta: este indicador es la razón, en porcentaje, del número de unidades que no responden y el número total de unidades de la operación estadística.

	<p>TNR= (N° fuentes que no reportan en el período de referencia / N° total de fuentes que hacen parte de la cobertura) *100</p> <p>Indicador de Calidad de la información: permite medir trimestralmente el porcentaje de consistencia de las variables del formato enviado por las fuentes. Para calcular este indicador se utiliza la siguiente fórmula:</p> <p>ICG= (Total formularios +variables críticas) - (No. De Formularios con una o más variables críticas inconsistentes + formularios devueltos por temática) / Total formularios + variables críticas.</p>
Parámetros	No aplica.
Estándares estadísticos empleados	<p>La operación estadística adopta la clasificación de la División Político Administrativa de Colombia (DIVIPOLA, para la identificación de los departamentos del área de influencia. Este es un estándar de codificación que permite contar con un listado organizado y actualizado de la totalidad de unidades en que está dividido el territorio nacional, dándole a cada departamento, municipio, corregimiento departamental y centro poblado, el máximo de estabilidad en su identificación.</p> <p>También se utiliza el proceso estadístico, que cuenta con ocho fases: detección y análisis de necesidades, diseño, construcción, recolección/acopio, procesamiento, análisis, difusión y evaluación.</p> <p>Código Nacional de Buenas Prácticas para las Estadísticas Oficiales: directrices basadas en referentes internacionales que están asociadas a procesos y métodos de la actividad estadística</p> <p>Por último se tiene como estándar estadístico el Archivo Nacional de Datos – (ANDA) y los conceptos estandarizados de la OOEE, los cuales pueden ser consultados en el glosario de este documento y en la página web del DANE en Conceptos estandarizados.</p>
Universo de estudio	Compuesto por todas las entidades del país que tienen operaciones de crédito dirigidas al financiamiento de vivienda en el país y que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
Población objetivo	Definida por la totalidad de las entidades que otorgan créditos para el financiamiento de vivienda en el país y que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
Unidades estadísticas	<p>Unidad de observación Está constituido por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgan créditos hipotecarios dentro del territorio nacional.</p> <p>Unidad de muestreo Siendo un censo se revisan todas las unidades del marco muestral. La unidad de muestreo son las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p> <p>Unidad de análisis Está constituido por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgan créditos hipotecarios dentro del territorio nacional.</p>
Marco (censal o muestral)	El marco estadístico corresponde al directorio de la Superintendencia Financiera de Colombia de las entidades vigiladas que financian vivienda nueva o usada en el país, a través de créditos de vivienda y/o leasing habitacional.
Fuentes	Entidades financiadoras de vivienda: establecimientos de Crédito, Fondo Nacional del Ahorro.
Tamaño de muestra (si aplica)	No aplica.
Diseño muestral (si aplica)	No aplica.

Precisión (si aplica)	No aplica.
Mantenimiento de la muestra (si aplica)	No aplica.
Información auxiliar	Para realizar contraste y dependiendo de la disponibilidad de información se puede validar la información con las cifras publicadas por la Superintendencia Financiera de Colombia y de Asobancaria.
Cobertura geográfica	El cubrimiento geográfico sobre el cual se desarrolla la operación estadística es: Nacional (departamental y Bogotá D.C).
Periodo de referencia	Trimestre calendario. La operación estadística tiene como período de referencia, el trimestre objeto de estudio: primer trimestre (Enero – marzo), segundo trimestre (Abril – junio), tercer trimestre (Julio – septiembre) y cuarto trimestre (Octubre – diciembre).
Periodo y periodicidad de recolección	La recepción de la información se realiza en un período de 10 días hábiles, contados a partir del primer día hábil del mes siguiente al corte trimestral, que se realiza 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.
Método de recolección o acopio	<p>La recolección de la información se lleva a través de un instrumento de recolección de auto diligenciamiento. La operación estadística tiene periodicidad trimestral; por tal razón el equipo Logístico, el primer día hábil del mes siguiente al corte del trimestre envía un correo a las fuentes solicitando la información correspondiente.</p> <p>En esta comunicación que es dirigida a la persona responsable de la información y que es enviada mensualmente por Logística, figura el periodo de recolección, fecha máxima para el envío de la información.</p> <p>El correo debe contener los siguientes ítems:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El mes 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. • Instrumento de recolección. <p>Una vez efectuada la solicitud de la información en las fechas estipuladas, según el cronograma de actividades y lo consignado en el correo enviado a las fuentes, se tiene un periodo para la recepción de la información de aproximadamente de 10 a 15 días, después de culminado el trimestre de referencia.</p> <p>La información debe llegar en el archivo Excel enviado por el DANE al correo electrónico del GIT Encuestas de Infraestructura, esta información reposa en un servidor de la entidad.</p>
Desagregación de resultados	<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>Esta se presenta a nivel de las dos variables de estudio: número y valor de desembolsos de créditos para compra de vivienda y desagregadas por tipo de vivienda (VIS y No VIS), nueva y usada, por entidad financiadora y departamento.</p>

Frecuencia de entrega de resultados	Los resultados de la operación estadística se entregan cada trimestre y se da a conocer a los usuarios en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
Periodos disponibles para los resultados	<p>Macrodatos Boletín técnico, donde se encuentra disponible la información estadística correspondiente al trimestre de estudio y las bases históricas de FIVI.</p> <p>Anexos estadísticos: serie histórica (12 fuentes) disponible desde el I trimestre de 1985 y a partir de la publicación del I trimestre de 2021 se presentará los anexos (24 fuentes) con información desde el primer trimestre de 2015 a la fecha.</p> <p>Microdatos anonimizados No aplica.</p>
Medios de difusión y acceso	<p>La información estadística se presenta por medio de un boletín técnico y anexos, que contienen información sobre trimestre vencido así: febrero presenta información sobre los resultados del cuarto trimestre del año anterior; mayo primer trimestre; agosto segundo trimestre; y noviembre tercer trimestre.</p> <p>La información tiene carácter provisional de un año, tanto el boletín como las series históricas están a disposición del público en la página web del DANE, www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda Adicionalmente, a través del Grupo Interno de Trabajo Información y Servicio al Ciudadano del DANE se canalizan requerimientos de información de entidades y usuarios nacionales e internacionales.</p>

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	25/Ago/2016	Creación del documento
2	09/Jul/2018	Actualización de contenido.
3	17/Feb/2020	Se actualizo la totalidad del contenido del documento metodológico.
4	08/Feb/2022	Actualización plantilla Modelo GSBPM, ajustes de antecedentes, objetivo, se ajustó el subcapítulo de estándares estadísticos y estandarización de conceptos.

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
<p>Nombre: Sonia Esmeralda Buitrago Ruiz</p> <p>Cargo: Contratista</p> <p>Fecha: 08/Feb/2022</p>	<p>Nombre: Carlos Eduardo Quiñones Ladino</p> <p>Cargo: Coordinador GIT de Infraestructura</p> <p>Fecha: 08/Feb/2022</p>	<p>Nombre: Jhon Quinchua Ceballos</p> <p>Cargo: Asesor Dirección General</p> <p>Fecha: 08/Feb/2022</p>

Si este documento es impreso se considera copia no controlada