

**Departamento Administrativo  
Nacional de Estadística**



**Diseño  
DSO**

**Dirección de Metodología y Producción Estadística / DIMPE**

**METODOLOGÍA GENERAL FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI**

**Ago/2018**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

MAURICIO PERFETTI DEL CORRAL  
Director

CARLOS FELIPE PRADA LOMBO  
Subdirector

MARY LUZ CÁRDENAS FONSECA  
Secretaría General

Directores técnicos

ANA PAOLA GOMEZ ACOSTA  
Regulación, Planeación, Estandarización y Normalización

ANDREA CAROLINA RUBIANO FONTECHA  
Metodología y Producción Estadística

EDUARDO EFRAÍN FREIRE DELGADO  
Censos y Demografía

MIGUEL ANGEL CARDENAS CONTRERAS  
Geoestadística

GIOVANNI BUITRAGO HOYOS  
Síntesis y Cuentas Nacionales

RAMÓN RICARDO VALENZUELA  
Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística

Bogotá, D.C. Agosto, 2018

Dirección de Metodología y Producción Estadística (DIMPE)  
Andrea Carolina Rubiano Fontecha

Coordinación Técnica  
Manuel Hernando Pava Guzmán – Coordinador GIT Temática de Construcción

Equipo Temático  
Jorge Luis Valero Garcia, Javier Mauricio Ortega Mantilla

Diseño  
Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística, DANE

Diagramación e Impresión  
Imprenta Nacional de Colombia

Edición 2018

	<b>METODOLOGÍA GENERAL FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI</b>	<b>CÓDIGO: DSO-FIVI-MET-001</b> <b>VERSIÓN: 2</b> <b>FECHA: 8/Ago/2018</b>
<b>PROCESO: PROCESOS MISIONALES</b>		<b>OPERACIÓN O INVESTIGACIÓN ESTADÍSTICA: FIVI - FINANCIACIÓN DE VIVIENDA</b>

## TABLA DE CONTENIDO

### PRESENTACIÓN INTRODUCCIÓN

#### 1. ANTECEDENTES

#### 2. DISEÑO DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA

##### 2.1. DISEÑO TEMÁTICO/METODOLÓGICO

2.1.1. Necesidades de Información

2.1.2. Objetivos

2.1.3. Alcance

2.1.4. Marco de referencia

2.1.5. Diseño de indicadores

2.1.6. Plan de resultados

2.1.6.1. Diseño de cuadros de salida o de resultados

2.1.7. Diseño del formulario o cuestionario

2.1.8. Normas, especificaciones o reglas de validación, consistencia e imputación

2.1.9. Nomenclaturas y clasificaciones utilizadas

##### 2.2. DISEÑO ESTADÍSTICO

2.2.1. Componentes básicos del diseño estadístico

2.2.2. Unidades estadísticas

2.2.3. Periodo de referencia y recolección

2.2.4. Diseño muestral (aplica en investigaciones por muestreo)

2.2.5. Ajustes Cobertura

##### 2.3. DISEÑO DE LA EJECUCIÓN

2.3.1. Sistema de capacitación

2.3.2. Actividades preparatorias

2.3.3. Diseño de instrumentos

2.3.4. Recolección de la información

##### 2.4. DISEÑO DE SISTEMAS

##### 2.5. DISEÑO MÉTODOS Y MECANISMOS PARA EL CONTROL DE CALIDAD

##### 2.6. DISEÑO DE PRUEBAS PILOTO

##### 2.7. DISEÑO DEL ANÁLISIS DE RESULTADOS

2.7.1. Análisis estadístico

2.7.2. Análisis del contexto

2.7.3. Comité de Personas expertas

##### 2.8. DISEÑO DE LA DIFUSIÓN

2.8.1. Administración del repositorio de datos

2.8.2. Productos e instrumentos de difusión

##### 2.9. DISEÑO DE LA EVALUACIÓN

##### 2.10. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA

#### 3. GLOSARIO

#### 4. BIBLIOGRAFÍA

#### 5. ANEXOS

## 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 de brindar a los usuarios los mejores productos, el DANE desarrolló una guía estándar para la presentación de metodologías que contribuye a visualizar 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 favorecen la transparencia y confianza 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, integridad 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.

En este contexto el DANE desarrolla la operación estadística de Financiación de Vivienda (FIVI), cuya finalidad es proporcionar estadísticas relacionadas con la totalidad en número y valor de las viviendas nuevas y usadas financiadas a través de créditos hipotecarios entregados por las entidades que financian vivienda a largo plazo en el país. Presentando una estadística que permita a los planificadores, formuladores, evaluadores y público en general, información confiable y precisa para la elaboración del diagnóstico de la financiación de vivienda.

Las cifras sobre financiación de vivienda se refieren al valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada en millones de pesos corrientes y constantes y al número de viviendas financiadas. La información se recolecta a través de un censo, de los registros administrativos de las operaciones de crédito hipotecario de vivienda que se realizan en el territorio nacional.

La Dirección de Metodología y Producción Estadística (DIMPE), 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 presente documento metodológico menciona: los principales antecedentes de la investigación; los elementos que componen el diseño de la operación estadística así como los procesos de diseño, producción, análisis y difusión, y finalmente se relacionan los principales documentos técnicos y metodológicos utilizados en el desarrollo de la investigación.

### 1. ANTECEDENTES

El DANE, en cumplimiento de su misión institucional de producir y difundir información estadística estratégica para los niveles: nacional, sectorial y territorial, con el propósito de apoyar la planeación y la toma de decisiones por parte de las entidades, desde el año 1983 recopila información acerca la operación estadística de "Financiación de Vivienda".

Esta investigación ha presentado cuatro etapas históricas desde su creación. La primera, entre 1983 y 1994, identificada con el nombre "Edificación y Financiación de Vivienda", la cual buscaba dimensionar tanto la oferta (construcción) como la demanda (compra) de vivienda en el país. La segunda, denominada "Financiación de Vivienda", tiene su inicio en 1995 y va hasta 1999, su alcance es la demanda (compra) de vivienda en Colombia. La tercera etapa va desde 1999 hasta el 2004 y su enfoque sigue siendo el de la demanda, pues la política de vivienda en el país está en manos de los particulares. La cuarta y última etapa tiene sus inicios desde el 2004 en adelante y se efectuó, con el fin de actualizar la investigación, de acuerdo con la normatividad vigente. Así como incluir lo pertinente en materia de legislación de financiación de vivienda, el DANE adopta el rediseño de la investigación y da punto de partida a su cuarta etapa, en donde se incluyen los nuevos criterios para regular el sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo.

Es en este contexto, que se plantea que la investigación involucre no sólo la financiación de vivienda de largo plazo, sino que también pueda llegar a dar cuenta de la financiación de vivienda de mediano y corto plazo, como lo son los microcréditos de vivienda, modalidad que ha venido tomando auge gracias a las políticas de financiación implementadas por el gobierno.

De igual manera, se propuso ampliar el estudio de la investigación e incorporar el componente de subsidio familiar de vivienda, de tal manera que permita obtener información acerca del número y valor de los subsidios entregados; desagregando la información por entidad, departamentos, capital de departamento y según zona de residencia urbana y rural.

### 2. DISEÑO DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA

A continuación se presentan la estructura y los métodos que se pretenden desarrollar con el objetivo de satisfacer necesidades de información en la operación estadística. Haciendo referencia a la estructura y las estrategias que se pretenden desarrollar con el objetivo de proporcionar información acerca de la evolución en número y valor del financiamiento de vivienda del país.

#### 2.1. DISEÑO TEMÁTICO/METODOLÓGICO

El diseño de las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI se apoya ampliamente en las recomendaciones realizadas por los usuarios externos y comités de expertos con el fin de dar solución a los requerimientos de información. Mediante un esquema o modelo de operación de variables y a la selección de los métodos con los cuales se reunirán, procesarán y analizarán los datos para las Estadísticas de Financiamiento de Vivienda.

### 2.1.1. Necesidades de Información

En 1983 el DANE inició el diseño de un indicador que determina la evolución en número y valor de las operaciones crediticias otorgadas para el financiamiento de vivienda en un período de tiempo. Dicha información es estratégica para el contraste de la estadística básica y la estimación de los agregados económicos y así complementar los indicadores existentes del sector de la construcción y conocer el comportamiento y la utilización de insumos estratégicos.

### 2.1.2. Objetivos

Expresan los propósitos en los cuales se fundamentan las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI.

#### a. Objetivo general

Dotar al país y al sistema de financiación de vivienda, de un instrumento de medición que proporcione información trimestral referente a la evolución del número y valor total de las viviendas financiadas en el país a largo plazo. Por parte de las entidades especializadas en otorgar créditos hipotecarios de vivienda.

#### b. Objetivos específicos

- Totalizar el número y valor de las viviendas financiadas por tipo de vivienda, según rangos de vivienda y entidad financiadora a nivel nacional, por departamento y capital de departamento.
- Establecer y analizar el número y valor de las viviendas de interés social financiadas por tipo de vivienda, con y sin Subsidio Familiar de Vivienda, según entidad financiadora y a nivel total nacional, por departamento y capital de departamento.
- Cuantificar el número y valor de las viviendas financiadas diferentes de interés social por tipo de vivienda, según categorías, entidad financiadora y a nivel total nacional, por departamento y capital de departamento.
- Recopilar información sobre las operaciones crediticias tales como: desembolsos a crédito de constructores; créditos individuales desembolsados para los Fondos, Cajas de Vivienda y demás entidades especializadas en la financiación de vivienda y subrogaciones de crédito.

### 2.1.3. Alcance

La cobertura temática de la operación estadística comprende las cifras sobre financiación de vivienda haciendo referencia al número y valor de las viviendas financiadas a largo plazo, por parte de las entidades facultadas para tal fin en el país, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios de vivienda, los desembolsos están expresados en millones de pesos corrientes y constantes a partir del cuarto trimestre de 1994.

### 2.1.4. Marco de referencia

A continuación se presenta el marco de análisis bajo el cual se desarrolló la operación estadística.

#### A. Marco teórico

A partir de 1983 en el DANE se inicia la publicación de información referente a la financiación de vivienda la cual buscaba dimensionar la oferta (construcción) y la demanda (compra) de vivienda en el país. 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 Betancourt, una de las estrategias básicas del plan de vivienda de esa administración fue la de favorecer a los estratos medio y bajo de la población, que ni el Sistema UPAC, ni el Instituto de Crédito Territorial (ICT) cubrían, eliminando la cuota inicial de los préstamos destinados a vivienda para las familias de escasos recursos.

Cuando se modifica el Sistema UPAC, por primera vez, se cambia el esquema de intereses diferenciales para los créditos individuales, permitiendo una transferencia de recursos de los demandantes de vivienda suntuaria hacia los de vivienda popular (Decreto 2928 de octubre de 1982), en este momento se hace necesario modificar la política de vivienda y en particular los sistemas de financiación.

Durante 1999, el sistema de financiación de vivienda en el país atravesó por 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.

Es en este marco conceptual, que la Dirección de Metodología y Producción Estadística (DIMPE) del DANE diseñó la metodología de Financiación de Vivienda, que busca determinar la evolución del número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo. Señalando los criterios para generar una estadística confiable y oportuna que le permita al Gobierno Nacional tomar las acciones pertinentes para regular el sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, y fijar las condiciones especiales para la vivienda de interés social.

En tal sentido, es necesario que las entidades del sector solidario, las asociaciones de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional de Ahorro y cualesquier otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, que otorguen créditos de vivienda en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real (UVR) reporten de forma ininterumpida (mensualmente) el número y el valor de los créditos concedidos para la adquisición de vivienda, al igual que las demás variables que son solicitadas en el formato de recolección.

Los resultados de la operación estadística se darán a conocer de forma trimestral mediante boletines de prensa, comunicados de prensa y boletines estadísticos que son publicados en la página Web de la entidad. Con la publicación se le otorga al Gobierno Nacional la información necesaria para regular el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo y fijar las condiciones necesarias y hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con las siguientes premisas: proteger el patrimonio de las familias representado en la vivienda; proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y construcción de vivienda; mantener la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito; proteger a los usuarios de créditos de vivienda; propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo, especialmente la dirigida a la población más pobre y vulnerable; facilitar el

acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia, promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de hogares y priorizar los programas y soluciones de vivienda en las regiones y zonas donde el déficit habitacional es mayor.

## **B. Marco conceptual**

La vivienda en un sentido amplio se entiende como un bien complejo que satisface necesidades. por lo 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 de satisfacer necesidades humanas y desde las características que debe tener.

Por sus particularidades representa un bien que ocupa un lugar relevante entre las preocupaciones y las 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 y es una inversión durable y transable.

En cuanto a la institución creada por el hombre, esta satisface un amplio conjunto de necesidades, como garantizar tanto la protección y abrigo frente al medio físico y social como la separación y el 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.

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

Los atributos de la vivienda se pueden definir en función 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, entre otros. Sin embargo, estos dos componentes no están disociados, sino que por el contrario presentan una interrelación y complementariedad”. Sin embargo, en los medios urbanos es más factible apreciar esta división que en los medios rurales.

Para esta investigación, el uso o destino de las operaciones crediticias realizadas para el Financiamiento de Vivienda corresponden únicamente a la clasificación según el tipo de vivienda al que es orientado dicho financiamiento según la siguiente desagregación:

**Vivienda de interés social (VIS):** Es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Según el Plan Nacional de Desarrollo, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV).

**Vivienda diferente de interés social (NO VIS):** Es aquella que supera los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**Vivienda de interés prioritario (VIP):** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

**Departamento:** Establece el departamento en el que se utilizan las operaciones crediticias para el financiamiento de vivienda durante el período de estudio. La investigación toma información de 32 departamentos y el área de Bogotá D.C.

Al identificar el departamento destino del financiamiento de vivienda, se logra tener un indicio de la evolución y dinámica de la actividad financiera en la región, consolidando una herramienta importante para la toma de decisiones relacionadas con la focalización de las políticas para la adquisición de vivienda nueva o usada en el país.

La investigación es un insumo para el análisis interno y externo de otras investigaciones.

## **C. Marco Legal**

La normatividad en la que se circunscribe la operación estadística es el siguiente:

**Ley de Vivienda 546 de 1999:** A través de la cual se establecieron las condiciones con las cuales se busca responder a lo establecido en la Constitución Nacional.

**Decreto 1633 de 1960:** Por medio del cual se reorganiza el DANE y se le adscriben los negocios de que debe conocer. Desde 1999, con la expedición de la Ley de Vivienda (Ley 546 del 23 de diciembre de 1999), se creó en el país un nuevo 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 re-adquisición 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 re-liquidación 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 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.

**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 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 párrafo 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 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.

**Ley 9 de 1989 sobre Reforma Urbana** Define la vivienda de interés social (artículo 44).

**Ley 3 de 1991:** Que precisó la orientación y los mecanismos de aplicación de las políticas.

**La Constitución de 1991:** Que definió como derecho fundamental el tener acceso a una vivienda digna (Capítulo 2).

Los cambios en la orientación de las políticas de vivienda de los gobiernos de César Gaviria y Ernesto Samper.

El Plan de Desarrollo “La Revolución Pacífica” en la administración de Cesar 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).

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.

#### D. Referentes nacionales

En Latinoamérica el DANE es pionero en la generación de estadísticas para el sector de la construcción y vivienda, la operación estadística (Financiación de Vivienda) es el resultado de la necesidad del Gobierno Nacional, del sector especializado en la financiación de vivienda individual a largo plazo y de los diferentes usuarios de contar con información confiable y oportuna que permita la toma acertada de decisiones sobre la financiación de vivienda a largo plazo en el país.

La desagregación temática de las Estadísticas de Financiación de Vivienda permite conocer el volumen de recursos dirigidos a la construcción y adquisición de vivienda en el país, a través del análisis en el valor y en el número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada y del total de operaciones de créditos: créditos a constructores, individuales y subrogaciones.

Conscientes de la importancia de dicha información y en aras de generar indicadores que permitan conocer el comportamiento y la evolución del sector de la construcción en el país, se analiza el crecimiento de las entidades financiadoras, posibilitando diseñar una metodología que permitiera realizar el seguimiento a la producción de créditos otorgados para el financiamiento de vivienda en el país.

#### 2.1.5. Diseño de indicadores

Una vez realizados los procesos de validación y consistencia de la información, el área de logística es la encargada de la consolidación de la información del mes y el trimestre de referencia para luego generar los cuadros de salida y anexos estadísticos necesarios para la publicación.

Las salidas de información contemplan las variables de estudio con sus niveles de desagregación. Contienen información estadística en:

- Valores absolutos en millones de pesos corrientes y constantes.
- Variaciones anuales, año corrido y acumulado doce meses a un decimal para la producción de operaciones crediticias correspondientes al financiamiento de vivienda a largo plazo.

**Variación anual:** Tiene como objetivo conocer el cambio porcentual de la producción y/o cantidad de créditos hipotecarios en número y en valor que fueron otorgadas en el trimestre de referencia respecto al mismo trimestre del año anterior. Este corresponde a la variación porcentual calculada en el mes de referencia  $i$  del año  $t$  ( $i, t$ ) y el mismo mes del año anterior ( $i, t-1$ ).

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

**Variación año corrido:** Tiene como objetivo conocer el cambio porcentual de la producción y/o cantidad de créditos hipotecarios en número y en valor que fueron otorgadas para el financiamiento de vivienda en lo corrido del año respecto al mismo periodo del año anterior. Este corresponde a la variación porcentual calculada entre lo transcurrido del año hasta el trimestre de referencia  $i$  del año  $t$  ( $i, t$ ) y el mismo periodo del año anterior ( $i, t-1$ ).

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

**Variación acumulado doce meses:** Tiene como objetivo conocer el cambio porcentual de la producción y/o cantidad de créditos hipotecarios en número y en valor que fueron otorgadas en los últimos doce meses hasta el trimestre de referencia, respecto al año precedente. Este corresponde a la variación porcentual calculada entre el acumulado de los últimos doce meses hasta el trimestre de referencia ( $i, t$ ) y el acumulado de igual período del año inmediatamente anterior ( $i, t-1$ ).

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

Donde:

$X_{i,t}$  = Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o número de unidades financiadas, en el periodo de referencia (t).  
 $X_{i,t-1}$  = Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o el número de unidades financiadas, en el periodo de referencia (t-1).

Indicadores estadísticos:

Las salidas de información contemplan las variables de estudio con sus niveles de desagregación. Contienen información estadística en:

- Valores absolutos en millones de pesos corrientes y constantes.
- Variaciones trimestrales, año corrido y doce meses a un decimal para la producción de operaciones crediticias correspondientes al financiamiento de vivienda a largo plazo.

#### Indicadores:

**Indicador de cobertura:** Es un instrumento, que permite hacer seguimiento al desarrollo de la recolección, con el propósito de garantizar el diligenciamiento de todos los formatos empleando la siguiente fórmula:

$$IC = (A/B) * 100$$

Dónde: la variable A corresponde a la cantidad de formatos recolectados en el mes de referencia y la variable B es el total de entidades financiadoras de vivienda que hacen parte de la cobertura de la investigación.

**Indicador de oportunidad:** Este indicador permite medir la oportunidad en las publicaciones de los productos trimestrales creados para las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI y se emplea la siguiente fórmula:

$$IOM = (A-B)$$

Dónde: la variable A corresponde al día planeado según cronograma de publicación y la variable B hace referencia a la fecha real de publicación.

**Indicador de calidad:** Con este indicador se establece la relación entre el número de fuentes o formularios que presentan errores de diligenciamiento o que poseen información faltante y el total de formularios diligenciados con el objetivo de brindar información confiable y de calidad, se emplea la siguiente fórmula:

$$IC = \sum IC(F) / (\# \text{ de } F)$$

Dónde:

IC: Indicador de Calidad.

IC (F): Indicador de Calidad por formulario diligenciado

$$IC (F) = 100\% - (\% \text{ Error de error en codificación } (D) + \% \text{ de información de identificación faltante } (E) )$$

Nota:

\*% Error en codificación: Número de errores de codificación, expresado en porcentaje.

La codificación tiene un peso asignado de 65%.

\*

El % de Información faltante= Número de ítems de información de identificación faltante, expresado en porcentaje.

La información de identificación tiene un peso asignado de 35%

## 2.1.6. Plan de resultados

El análisis de los resultados de la investigación es descriptivo y se apoya en los cuadros de salida que contienen la cantidad en valor y número en la producción de créditos para el financiamiento de vivienda y el cálculo de: variaciones anuales, año corrido y doce meses desagregado por departamentos, capitales y Bogotá D.C.

Los cuadros de salida ofrecidos se encuentran en el boletín de prensa, comunicado de prensa, anexos y una presentación donde se resume los principales resultados para los usuarios externos a la entidad. Estos documentos serán publicados trimestralmente y al igual que las series históricas se encuentran disponibles en la página web del DANE.

### 2.1.6.1. Diseño de cuadros de salida o de resultados

Los cuadros de salida son definidos por el DANE como un conjunto organizado de datos, diseñados con el propósito de plasmar los requerimientos de los usuarios de la información (DANE, 2009). Serán publicados trimestralmente en el boletín de prensa y anexos de la investigación.

Para cumplir con los objetivos de la investigación y continuar con el análisis de la información, se establecieron los cuadros de salida con información en valores absolutos y variaciones (anuales, año corrido y doce meses).

Una vez consolidada la información, mediante el aplicativo de captura se procede a la elaboración sistemática de los cuadros de salida referente al boletín técnico y a los anexos publicados de la investigación contemplando información por total nacional, departamento y Bogotá D.C. los cuales presentan la siguiente integración:

#### Anexos

**Anexo 1:** Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda (Pesos corrientes).

**Anexo 2:** Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda (pesos constantes).

**Anexo 3:** Número de viviendas financiadas.

**Anexo 4:** Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda, según entidad financiadora (pesos constantes).

**Anexo 5:** Número de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda, según entidad financiadora.

**Anexo 6:** Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social (VIS), según entidad financiadora (pesos constantes).

**Anexo 7:** Número de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social (VIS), según entidad financiadora.

**Anexo 8:** Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda No VIS (pesos constantes).

**Anexo 9:** Número de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda No VIS, según entidad financiadora.

**Anexo 10:** Valor de las viviendas VIS nuevas financiadas con o sin subsidio (pesos constantes).

**Anexo 11:** Número de viviendas VIS nuevas financiadas con o sin subsidio.

**Anexo 12:** Valor de viviendas financiadas por Departamento (pesos constantes).

**Anexo 13:** Valor de las operaciones de crédito (pesos constantes).

**Anexo 14:** Valor de las subrogaciones para créditos individuales, banca hipotecaria.

## Cuadros

**Cuadro 1:** Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes).

**Cuadro 2:** Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos-unidades).

**Cuadro 3:** Variación, contribución y participación de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C.

### 2.1.7. Diseño del formulario o cuestionario

La recolección de la información se realiza mediante la implementación de un formulario en Excel, este instrumento fue diseñado para la captación de la información acerca de la Financiación de Vivienda por parte de las fuentes de información que comprenden esta operación estadística. Este formulario se deberá diligenciar en la hoja de cálculo que es suministrada por el DANE y los valores se anotarán en millones de pesos corrientes y sin decimales.

Este formulario consta de 3 capítulos que deben ser diligenciados en su totalidad.

**Capítulo 1:** 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), tanto para constructores como para individuales. Las variables que se consideran en este capítulo son:

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

**Capítulo 2:** Hace referencia al número y al valor de las viviendas nuevas financiadas. En éste capítulo queda consignada la información sobre el tipo de vivienda a adquirir, si la solución habitacional es de interés social y si dicha vivienda tiene o no subsidio familiar de vivienda, o si es diferente de interés social y por rangos. Esta información se solicita desagregada al siguiente nivel geográfico total nacional, por departamento y capital de departamento. En este capítulo se excluyen los préstamos para compra de vivienda usada, ampliación, reparación o división de unidades de vivienda. Las variables analizadas en este capítulo son:

- Número de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda nueva.
- Valor de los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda nueva.
- Tipo de vivienda.
- Rango de vivienda.
- Entidad financiadora de vivienda.
- Categorías No VIS.
- Subsidio Familiar de Vivienda (SFV).
- Departamentos y Bogotá, D. C.

**Capítulo 3:** Hace referencia al número y valor de viviendas usadas financiadas. En este capítulo queda consignada la información sobre el tipo de vivienda a adquirir, si la solución habitacional es de interés social o diferente de interés social, esta última se clasifica por rangos. Esta información se solicita desagregada al siguiente nivel geográfico total nacional, por departamento y capital de departamento. En este capítulo se excluyen los préstamos para compra de vivienda nueva, ampliación, reparación o división de unidades de vivienda. Las variables analizadas en este capítulo son:

- Número de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda usada.
- Valor de los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda usada.
- Tipo de vivienda.
- Rango de vivienda.
- Entidad financiadora de vivienda.
- Categorías No VIS.
- Subsidio Familiar de Vivienda (SFV).
- Departamentos y Bogotá, D. C.

**Datos de identificación:** Corresponde a los datos que deben consignarse en la parte superior del formato de recolección y vienen con la siguiente numeración:

- Nombre de la entidad.
- Período al que se refiere la información.
- Mes (se debe diligenciar el mes al que corresponde la información).

- Año (se debe diligenciar el año al que corresponde la información).
- Responsable de suministrar la información en la entidad.
- Nombre.
- Cargo.
- Ciudad.
- Dirección.
- Teléfono.
- Dirección electrónica.

**Formato de control de envío de información:** Cada mes junto con el formulario de recolección, deberá enviarse diligenciado el "Formato de control de envío de información", que busca asegurar que la recepción y cargue realizado en el DANE sea satisfactorio. Se debe diligenciar:

- Nombre del archivo enviado.
- Fecha de envío.
- Número de registros enviados.
- Mes y trimestre reportado.
- Año reportado.

En la parte inferior del formato se deben relacionar los totales de las variables: valor de los créditos y número de créditos.

### **2.1.8. Normas, especificaciones o reglas de validación, consistencia e imputación**

El proceso de validación y consistencia se realiza para garantizar la calidad e integridad de la información en cuanto a los siguientes aspectos: completitud, corrección y consistencia interna. La revisión debe guardar las reglas de crítica y los criterios de validación y consistencia establecidos temáticamente, con el fin de validar datos inconsistentes, faltantes, erróneos o atípicos.

Al analizar la información del formato de recolección se realizan las siguientes acciones:

- Se establecen las variables de obligatorio diligenciamiento; si se presenta el caso de falta de información, la persona encargada del área logística solicita a la fuente la completitud de la información.
- Se verifican los datos incluidos para cada nivel de desagregación solicitado; si se presentan cambios atípicos en la información, la persona encargada del área logística informa y consulta a la fuente, con el objeto de validar los datos reportados.
- Se realiza un análisis de la información histórica considerando la información reportada en los periodos anteriores.
- Con la información de los periodos anteriores se analiza la consistencia y la tendencia de la información con el objeto de identificar los posibles casos atípicos que se puedan presentar.
- Los casos atípicos se envían a la fuente con el objeto de verificar la consistencia de la información.

En el evento de no respuesta por parte de los elementos de la población objetivo, se procederá a realizar una imputación por medio de promedio simple para todos los totales teniendo en cuenta las desagregaciones tanto temática como geográfica; dicha imputación se revisa frente a la serie histórica de la fuente y los desembolsos por entidades con características similares.

### **2.1.9. Nomenclaturas y clasificaciones utilizadas**

La operación estadística utiliza la clasificación de la División Político Administrativa de Colombia (DIVIPOLA), con el objeto de identificar la evolución de los créditos hipotecarios en los departamentos del territorio nacional.

La investigación realiza procesos de codificación interna tras previa clasificación establecida para el diligenciamiento de los formatos por parte de las entidades. Esta se realiza de forma manual.

En el marco de las clasificaciones internacionales, la investigación se encuentra en el grupo J, Intermediación Financiera División 65 Intermediación Financiera, excepto seguros y fondos de pensiones, según la Clasificación Internacional Industrial Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 3 adaptada para Colombia. CIU Rev. 3 A C.

## **2.2. DISEÑO ESTADÍSTICO**

A continuación se describen detalladamente la definición, construcción y/o formulación del marco estadístico, el universo, la población, las unidades estadísticas y los periodos de referencia y acopio (o recolección).

### **2.2.1. Componentes básicos del diseño estadístico**

#### **• Universo**

Compuesto por aquellas entidades que poseen los permisos exigidos por los entes regulatorios en el territorio colombiano para otorgar operaciones crediticias dirigidas al financiamiento de vivienda.

#### **• Población objetivo**

Definida por la totalidad de las entidades que otorgan créditos para el financiamiento de vivienda en el país a largo plazo: Banca Hipotecaria, Fondo Nacional del Ahorro y Fondos y Cajas de vivienda.

- **Marco estadístico**

La operación estadística es de tipo no probabilístico, realizado a las entidades financiadoras de vivienda en el país.

El proceso de actualización del directorio se soporta en las continuas revisiones que realiza la Dirección de Geoestadística. Asimismo; en la información reportada por los principales medios de comunicación y los boletines publicados por los diferentes entes del Estado, con lo que se puede determinar si se crea una nueva fuente de financiamiento de vivienda en el mercado nacional.

- **Indicadores de cobertura del marco estadístico**

Las Estadísticas de Financiamiento de vivienda cubren y entregan resultados a nivel nacional, se cuenta con un marco de cobertura total ya que se captura la totalidad de las entidades financiadoras de vivienda que cumplen con el criterio según el marco estadístico de la investigación. Estas fuentes poseen un marco de lista en donde se identifican de manera clara, proporcionando un acceso directo a estas.

- **Definición de variables**

Las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI se componen de dos tipos de variables sobre las cuales se presentan resultados: variables de estudio y variables de clasificación.

**Variables de estudio**

*Número de créditos hipotecarios:* Corresponde a la cantidad en número de los 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.

*Valor de los créditos hipotecarios:* Corresponde al monto desembolsado por parte de la entidad financiadora 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.

*Valor de créditos a constructores:* Son los desembolsos realizados por las entidades financiadoras a los constructores, una vez aprobado el crédito y, de acuerdo con el avance del estado de la obra, se efectúan desembolsos parciales.

*Valor de las subrogaciones de crédito:* Corresponde al monto sustituido de los créditos de constructores a individuales y el valor reemplazado entre individuales, es decir, es el traslado de la deuda del constructor a una persona individual, para el caso de compra de vivienda nueva y para la compra de vivienda usada, corresponde al traslado de la deuda de una persona individual a otra individual.

**Variables de clasificación**

*Tipo de vivienda:* Hace referencia a la clasificación según el tipo de solución habitacional al cual están dirigidos los recursos del crédito hipotecario, esta solución habitacional puede ser nueva o usada.

*Rango de vivienda:* Clasificación que tiene el valor del inmueble objeto de financiación. Dicho inmueble puede ser vivienda VIS o diferente de VIS.

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

*Financiación VIS:* Corresponde a la clasificación que se da a la vivienda cuyo valor máximo es de 135 smlmv. Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación, y puede ser sujeta de subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno. Puede ser Vivienda de Interés Prioritario VIP (hasta 70 smlmv) o diferente de VIP (superior a 70 smlmv).

*Categorías No VIS:* Corresponde a la clasificación que se tiene para la vivienda cuyo precio es superior a 135 smlmv y está dada en UVR. Puede ser categoría uno a 643.100 UVR; categoría dos de 643.101 a 2.411.625 UVR y categoría tres superior a 2.411.625 UVR.

*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 facilitarle 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.

*Departamentos y Bogotá, D. C.:* Corresponde a la clasificación dada en el División Política de Colombia –DIVIPOLA.

**Variables calculadas**

*Número de viviendas financiadas:* Corresponde a la sumatoria del número de créditos u obligaciones hipotecarias individuales concedidas en el mes y trimestre de referencia.

*Valor de las viviendas financiadas:* Se refiere a la sumatoria del monto de capital total desembolsado mediante los créditos hipotecarios concedidos en el mes y trimestre de referencia.

- **Fuente de información**

La fuente que se utiliza en esta investigación, son las entidades financiadoras de vivienda a largo plazo en el país.

- **Cobertura geográfica**

La cobertura geográfica es nacional.

- **Desagregación geográfica**

La información se desagrega a nivel nacional, por departamento y Bogotá D.C.; teniendo en cuenta el criterio de reserva estadística donde deben existir como mínimo 3 fuentes de información para cada departamento.

- **Desagregación temática**

La producción nacional de créditos para el financiamiento de vivienda, es desagregada según número de créditos hipotecarios y valor de los créditos hipotecarios.

## 2.2.2. Unidades estadísticas

**Unidad de análisis:** Está constituida por la producción total de los créditos hipotecarios a nivel nacional, según el valor de las operaciones crediticias, número de los créditos hipotecarios y departamento de destino.

**Unidad de observación:** Está constituida por las entidades especializadas en el otorgamiento de créditos hipotecarios a largo plazo ubicadas dentro del territorio nacional.

Unidad de información: Entidades especializadas para el financiamiento de vivienda a largo plazo en el país.

## 2.2.3. Periodo de referencia y recolección

### Periodo de referencia

Corresponde al trimestre vencido inmediatamente anterior al periodo de recolección.

### Periodo de recolección

La recepción de la información se realiza durante los primeros 10 y 15 días de cada mes.

## 2.2.4. Diseño muestral (aplica en investigaciones por muestreo)

De acuerdo a las características del sector acerca del financiamiento de vivienda en el país es posible realizar un muestreo no probabilístico, en donde se investigue la totalidad del universo de estudio, con el fin de obtener información estadística individual de todos y cada uno de los elementos que lo conforman.

## 2.2.5. Ajustes Cobertura

Anualmente se realiza la revisión, para determinar cuales entidades financiadoras de vivienda cumplen con el parámetro de inclusión y que aun no hacen parte de la investigación. Esta información es solicitada a los diferentes entes que vigilan y realizan control a cada una de estas entidades con el objetivo de actualizar las fuentes objeto de la investigación.

## 2.3. DISEÑO DE LA EJECUCIÓN

Corresponde a la descripción de la forma como se llevará a cabo el proceso de consecución de los datos y su procesamiento para las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI.

### 2.3.1. Sistema de capacitación

El aprendizaje se desarrolla en torno a los conceptos y al manejo de instrumentos metodológicos y de análisis, así como los aspectos operativos para la recolección de la información.

La capacitación se realiza cada vez que se ejecutan los procesos de contratación de personal o se presenta un ajuste metodológico de la operación estadística, ésta se desarrolla mediante una presentación en torno a los conceptos propios de las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI (antecedentes, desagregación temática y geográfica, unidad de análisis, además de algunas generalidades); el manejo de los instrumentos de trabajo; así como los aspectos operativos para la recolección y crítica de los datos (proceso de sensibilización, método de recolección y análisis de la información); todo en el marco del artículo 5° de la Ley 79 de 1993 correspondiente a confidencialidad de la información.

### 2.3.2. Actividades preparatorias

#### A. Sensibilización

Como proceso de sensibilización, cada mes se envía correspondencia a todas las fuentes indicando el período de referencia para la recolección de la información y las fechas estipuladas dentro del cronograma de actividades con el objetivo de cumplir con las actividades programadas de la siguiente manera:

- Período correspondiente a la información reportada.
- Fechas en las cuales se debe realizar el envío de la información.
- Períodos indicados para la corrección y aclaraciones a las que haya lugar.

Cuando se realiza un cambio metodológico por parte del DANE, se contacta por medio telefónico y/o vía correo electrónico a cada una de las fuentes, con el fin de programar las mesas de trabajo en las cuales se explica en detalle los cambios realizados, las consideraciones que dieron origen a los cambios (cambio en la legislación, requerimientos de nueva información, oportunidad, entre otros) y las fechas de reporte y envío de la información.

Por lo contrario, si se trata de una fuente nueva se realiza un contacto inicial con la entidad, en donde se le presenta la investigación resaltando los principales aspectos de la misma, la importancia para el país y para el público en general de contar con información confiable y oportuna, para poder establecer estadísticas que nos permitan mejorar la toma de decisiones. Se presentan los diferentes instrumentos de recolección acompañados de los manuales y se realiza una asesoría cada vez que la fuente lo requiera, ya sea por correo electrónico, vía telefónica o personalmente.

## **B. Selección del personal**

La operación estadística adopta los procedimientos generales establecidos para el proceso de selección y contratación del personal logístico y los perfiles generales establecidos en resoluciones internas. El personal logístico es entrenado por su jefe inmediato, en aspectos metodológicos, operativos, de presentación y sensibilización a la fuente, con el objeto de recolectar la información requerida y atender las dudas referentes a la investigación.

El personal necesario para la producción de la estadística es establecido por el DANE, quienes deben tener como mínimo un perfil profesional, además pueden ser contratados o hacer parte de la planta de la entidad (según manual de funciones) y consta de tres personas:

Una persona encargada del área Logística, quien realizará la recepción, procesamiento y consolidación de la información reportada por las fuentes.

Una persona encargada de la parte Temática, quien hará el seguimiento de los procesos, marcos teóricos y metodológicos de la investigación. De igual manera realizará la validación, análisis, elaboración de productos para la publicación de la misma y la presentación de los comités.

Un Ingeniero de Sistemas especializado, cuya función consiste en coordinar, diseñar y mejorar el desarrollo de los aplicativos sistematizados que sean utilizados para el procesamiento, validación y cargue de la información suministrada por las fuentes.

### **2.3.3. Diseño de instrumentos**

La información de las estadísticas de financiación de vivienda es procesada por el área de Logística, la cual es recibida de manera mensual durante los primeros 10 y 15 días de cada mes. Las fuentes reportan la información de la producción total en número y en valor de las operaciones crediticias que se otorgaron para el financiamiento de vivienda a nivel nacional, por departamento y por capital mediante los siguientes instrumentos:

*Planilla de control de cobertura:* En ella se clasifican las fuentes con sus respectivos datos de identificación: código y nombre de la entidad, ciudad, nombre del personal encargado del diligenciamiento y teléfono, con el fin de registrar la fecha de entrega de la información por parte de las entidades y un espacio para las observaciones a que haya lugar durante este proceso. De igual manera, este formato permite actualizar o dar mantenimiento al directorio de fuentes, pues en él se debe registrar los cambios o novedades que se presenten con el personal y la ubicación tanto de los funcionarios como de las entidades que conforman las fuentes de la investigación.

*Formulario de recolección:* Con el propósito de lograr una mayor eficiencia en la recolección, comprensión y análisis de la información recolectada en la investigación, se diseñó un instrumento idóneo que debe ser diligenciado por las entidades que financian vivienda en Colombia. Su periodicidad es mensual y se encuentra estructurado en tres partes, la primera, corresponde a las instrucciones generales para su correcto diligenciamiento, la segunda, corresponde a los datos de identificación de la fuente y la tercera parte se centraliza en los capítulos para el levantamiento de la información.

*Manual de diligenciamiento:* Contiene y documenta el proceso de reporte de la información con el fin de garantizar un correcto diligenciamiento por parte de la fuente.

*Metodología general estadísticas de financiación de vivienda:* Contiene y especifica el objetivo, alcance, cobertura, recolección, cálculo, análisis y métodos que se utilizan para producir la información de la investigación.

*Ficha metodológica:* Como su nombre lo indica es una ficha que contiene resumidamente la información más relevante de la investigación.

*Especificaciones de consistencia:* Contiene y documenta el proceso de análisis de validación de la información estadística contemplada en la investigación FIVI en pro de garantizar que se cumpla con los lineamientos y los criterios establecidos por la investigación.

*Manual operativo:* Contiene y documenta el diseño operativo. Este abarca los siguientes aspectos: el alistamiento de los instrumentos de recolección, el planteamiento de la estructura y los roles operativos, la programación de presupuesto, la elaboración del cronograma, la contratación y la capacitación de la persona responsable según el perfil establecido.

*Glosario:* Contiene y documenta el significado de las palabras o términos más relevantes y utilizados en la investigación.

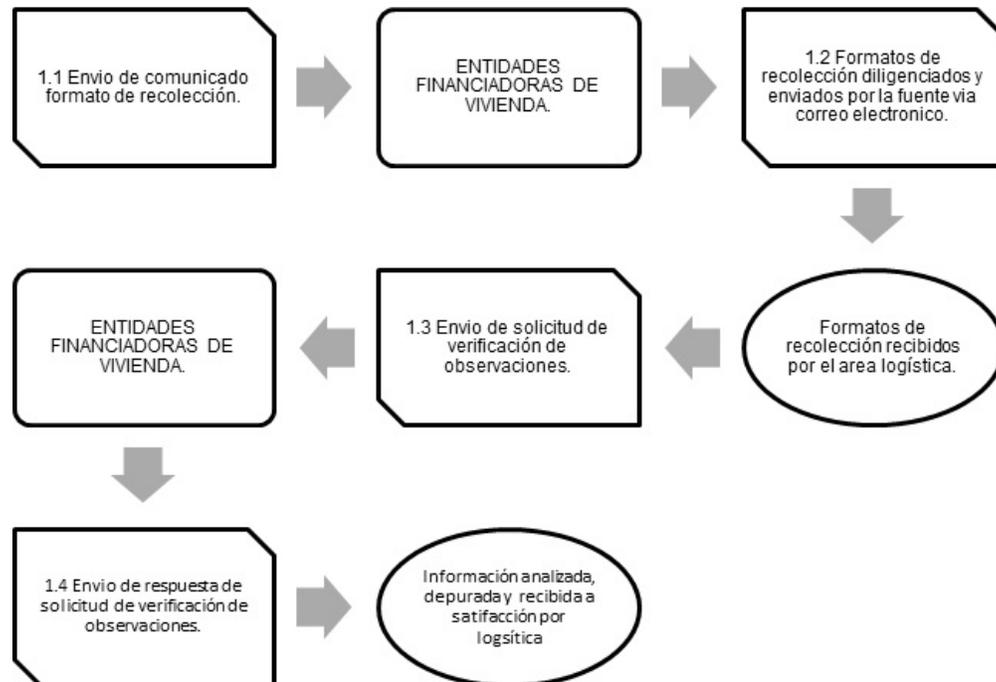
### **2.3.4. Recolección de la información**

#### **A. Esquema operativo**

Las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI utiliza como procedimiento para la recolección de la información el autodiligenciamiento; éste consiste en enviar mensualmente por parte del área de Logística a todas las fuentes un correo electrónico adjuntando los formatos de recolección, además de indicar el período de referencia y las fechas relevantes que permitan cumplir con los cronogramas establecidos.

Cada entidad financiadora de vivienda reenvía la información solicitada a través del mismo medio durante los primeros 10 o 15 días de cada mes; luego, la persona encargada del área Logística realiza una revisión general a los formatos de recolección, verificando la validez y consistencia de los datos. Las inconsistencias encontradas son objeto de verificación y/o justificación por la fuente.

**Diagrama 1. Organización, preparación y recepción de la información Estadísticas de Financiación de Vivienda (FIVI)**



El comité técnico de las Estadísticas de Financiación de Vivienda está conformado por: la coordinación de Temática de construcción y transporte; la persona encargada de la investigación en la parte temática; la coordinación del área Logística y la persona encargada de la investigación en el área Logística.

#### **B. Métodos y mecanismos para la recolección**

El método de recolección utilizado es el de autodiligenciamiento mediante correo electrónico. Consiste en realizar el reporte de los datos solicitados en el formulario de recolección enviado por el área Logística a las fuentes, los cuales una vez diligenciados deben ser reenviados a través del mismo medio a la persona responsable para ser validados.

La investigación tiene periodicidad trimestral; por tal razón los cinco primeros días hábiles del mes siguiente al corte del mes y trimestre el logístico encargado procede a enviar una carta a cada una de las fuentes donde se solicita la información correspondiente a las EFIVI.

Este instrumento de recolección es dirigido a la persona delegada por la fuente de suministrar la información mediante el envío de un correo certificado en donde figure el periodo de recolección y la fecha máxima estipulada por logística para el envío de la información. Adicionalmente cada fuente debe ser confirmada ya sea vía telefónica o mediante un correo electrónico con el objetivo de tener la total seguridad de que la información ha llegado a su destinatario de manera correcta.

La información debe llegar en medio magnético y debe ser enviada únicamente por correo electrónico a la persona encargada en el área logística.

#### **C. Transmisión de datos**

La información es enviada por las entidades financiadoras de vivienda en los formatos de recolección (archivos en Excel), a través de correo electrónico durante los primeros 10 y 15 días del mes; posteriormente la persona del área Logística guarda dicha información en una carpeta para consolidarla en la base de datos realizando la debida codificación tanto de las entidades financiadoras de vivienda como de los departamentos y datos reportados, dicha base es un archivo en Excel el cual ya tiene una estructura establecida por los grupos de Logística y Temática. Después de realizar la debida revisión, el grupo de Logística mediante correo electrónica envía la ruta donde reposa la base a Temática para esta área generen una copia de seguridad.

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 investigación Financiación de Vivienda.

#### **D. Control de cobertura**

Este se realiza sobre la cantidad de formatos recolectados en el trimestre de referencia, considerando la totalidad de las entidades financiadoras de vivienda en el país.

A medida que las fuentes van rindiendo la información, se calcula la tasa de cobertura en términos de porcentaje, donde el 100% es el total de las fuentes. Si el porcentaje obtenido es inferior al 80% se deberá levantar una acción correctiva que incluya una revisión al proceso de recolección que realiza el área de Logística y un proceso de sensibilización a las fuentes que presenten mayores inconvenientes.

## **2.4. DISEÑO DE SISTEMAS**

La información es capturada mediante libros de Excel conocidos como formatos de recolección. Después del envío de la información por parte de las entidades financiadoras de vivienda, la persona del área de Logística procede a revisar, analizar y validar las cifras reportadas a nivel micro dato. Cuando se encuentren datos o comportamientos atípicos se realizara una acción correctiva que consiste en el envío de un correo electrónico o mediante una llamada telefónica para asegurar la veracidad y consistencia de la información que está siendo reportada por la fuente; posteriormente se consolida en una base de datos preliminar para la cual se envía la dirección de la ruta a la persona encargada en el área de mediante correo electrónico.

La persona asignada por el departamento de sistemas deberá consolidar, validar y cargar la información a los diferentes aplicativos web diseñados para el almacenamiento de la información, teniendo en cuenta la consistencia interna, datos históricos y el análisis a nivel desagregado de cada una de las variables de la investigación

La información que no cumple con los parámetros de calidad se envía nuevamente al logístico para que este a su vez se comunique de manera inmediata con la fuente que presento algún tipo de novedad para ser validada y posteriormente se recibe respuesta a dichas observaciones y se reenvía nuevamente la información al departamento de sistemas para seguir con el proceso de carga de información.

Después de la debida revisión, por parte del área Logística y Sistemas se procede a el envío de la base definitiva a Temática de Servicios Públicos y Construcción donde se realiza el debido procesamiento y se procede a la generación de los productos de publicación correspondientes a la investigación.

La información histórica reposa en un archivo de Excel que se encuentra almacenado en las oficinas de Sistemas y Temática de Servicios Públicos y Construcción.

## **2.5. DISEÑO MÉTODOS Y MECANISMOS PARA EL CONTROL DE CALIDAD**

En esta sección se describen los métodos, mecanismos de control y monitoreo de la calidad. Es decir, aquellos elementos y medios que se utilizan para garantizar la calidad de los resultados, en concordancia con los objetivos de la operación estadística.

### **Instrumentos de control**

El control de calidad es realizado mediante el análisis de la serie histórica para cada una de las variables referentes al número y valor de las operaciones crediticias otorgadas para el financiamiento de vivienda, donde, se estudian las variaciones anuales, año corrido y doce meses del periodo de referencia respecto a cada una de las variables que componen la investigación.

Asimismo, se analiza el comportamiento del total nacional de los créditos hipotecarios que fueron reportados por cada una de las fuentes según desagregación temática y geográfica. Esto permite identificar variaciones importantes en la información reportada además de observar si se registran inconsistencias. Si se encuentran variaciones atípicas, se envía el respectivo informe de novedad la respectiva fuente solicitando la verificación de las cifras.

## **2.6. DISEÑO DE PRUEBAS PILOTO**

Cuando se realiza una operación estadística por primera vez, o cuando se pretende mejorar procesos donde se introducen cambios significativos en aspectos operativos y/o metodológicos, es recomendable la realización de pruebas piloto. A través de éstas se busca garantizar el correcto funcionamiento de los instrumentos de recolección así como seleccionar el diseño operativo más conveniente para la obtención de los objetivos planteados.

Para el desarrollo de estas pruebas, se selecciona una muestra muy pequeña del universo de estudio para aplicarle la encuesta, de modo tal que sea suficiente para analizar los aspectos tanto metodológicos como operativos en los cuales se presenten inquietudes.

En aspectos metodológicos generales, durante una prueba piloto se debe asegurar el correcto funcionamiento del instrumento de recolección, en cuanto a la formulación de preguntas así como consistencia de información; de igual manera es importante hacer una actualización constante de los diferentes manuales y formatos para mantener coherencia con el objetivo de la operación estadística y/o con los cambios que se estén desarrollando.

En aspectos operativos, la aplicación de la prueba piloto constituye una herramienta para seleccionar el esquema de recolección más apropiado, calcular las cargas de trabajo en las diferentes actividades de recolección, crítica y consolidación de la información.

Se realizaron pruebas, con base en ejercicios de cálculo a partir de la información correspondiente a los meses de enero a marzo de 2004. Estos ejercicios arrojaron como resultado la corrección de información y ajustes en: el operativo de recolección; la base de datos; el diseño para los cuadros de salida; la presentación de resultados; los boletines, y los anexos. Desde esta fecha las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI no ha sufrido cambios significativos en aspectos operativos y/o metodológicos que justifiquen la aplicación de pruebas piloto.

## **2.7. DISEÑO DEL ANÁLISIS DE RESULTADOS**

En esta sección se describen en primera instancia los indicadores utilizados para evaluar la calidad de los resultados a partir de los objetivos originales de la operación estadística. De igual forma, se contemplan los procedimientos que se aplicarán para comparar los resultados históricos, con otras fuentes de información similares y con los hechos sucedidos en el universo de estudio sobre la temática estudiada que den explicación de la información estadística obtenida. Así mismo, se describe el desarrollo de discusiones o reuniones con otras entidades internas y externas, frente a los resultados con expertos internos de la entidad, nacionales y/o internacionales en cada uno de los sectores económico-sociales, con el fin de contextualizar, analizar, validar y/o ajustar los resultados para efectuar su difusión.

### **2.7.1. Análisis estadístico**

Trimestralmente se hace un análisis de corte transversal y de serie de tiempo de la información tomando como base la información de los cuadros de salida, donde se analizan las medidas de tendencia central (media, moda, mediana); las medidas de dispersión (rango, varianza y desviación estándar), y las distribuciones. Además, se realizan comparaciones entre cortes transversales: variaciones (anuales, año corrido y

acumulado doce meses).

Asimismo, trimestralmente se realiza un análisis de contexto, comparando las cifras publicadas por la investigación con las producidas en otras entidades referentes al sector de la construcción, y de esta manera se da coherencia al comportamiento macroeconómico de la financiación de vivienda del país.

Para el análisis estadístico se cuenta con series de las principales variables desde el primer trimestre de 1995 hasta la fecha, el cual se realiza al interior del DANE central, presentando un análisis de serie de tiempo (variaciones porcentuales) y con la que los usuarios de la información pueden hacer un análisis de la financiación de soluciones habitacionales del país.

### **2.7.2. Análisis del contexto**

A partir del análisis estadístico, el área de Temática de Servicios Públicos y Construcción, teniendo en cuenta las variaciones más importantes, tanto positivas como negativas, evalúa el comportamiento de los resultados y establece las posibles causas de dicho comportamiento. Lo anterior requiere consulta permanentemente de la prensa, los estudios sobre el sector y las revistas especializadas con el fin de tener presente el contexto macroeconómico nacional.

Adicionalmente, en un contexto macroeconómico se relacionan las Estadísticas de Financiación de Vivienda dentro de un informe trimestral, donde se realiza un comparativo de la información de Financiación de Vivienda producida por el DANE, frente a la información generada por otras entidades que estudian el tema; en el referido informe se hace un análisis del comportamiento de las principales variables (valor y número de créditos hipotecarios de vivienda en sus diferentes modalidades y desagregaciones). En tal sentido, se realizan cortes transversales y series de tiempo, teniendo en cuenta que las propensiones, las distribuciones, las variaciones y las contribuciones presenten tendencia similar.

### **2.7.3. Comité de Personas expertas**

La operación estadística cuenta con un comité de Expertos Independientes (CEI), quien es el encargado de evaluar la investigación, sugiriendo de acuerdo a su conocimiento incluir nuevas variables, cambios de periodicidad, diseño de sistemas que permitan mayor calidad de la información, así como una mayor desagregación de los resultados de la información y una mayor cobertura en las diferentes fuentes de información. Con base en estas sugerencias el equipo técnico ha venido trabajando en las ampliaciones de cobertura temática e institucional para poder ofrecer una estadística dinámica acorde al comportamiento de la economía.

**Comité interno:** Está integrado por representantes de los equipos de trabajo que participan en la producción estadística, representantes de la Subdirección Técnica y de la Dirección y Subdirección del Departamento y el Director de la Dirección de Metodología y Producción Estadística Cuentas Nacionales y DIRPEN. Funciona de manera permanente y se encarga de evaluar los resultados de la investigación previos a la difusión.

**Comité externo:** Cuenta con la participación de entidades públicas, privadas y asociaciones relacionadas con el sector y que utilizan la información para realizar análisis y estudios, así como académicos, gremios, y entidades del gobierno nacional. Su principal objetivo es la socialización de los resultados obtenidos durante el mes de referencia, así como evaluar y/o proponer cambios metodológicos que se efectúen en la operación estadística, además de escuchar y analizar los requerimientos de información de los usuarios, para implementar mejoras en la operación estadística.

## **2.8. DISEÑO DE LA DIFUSIÓN**

Se refiere a los mecanismos y medios previstos para la divulgación de la información generada por la operación estadística. De igual forma se definen las características que necesitan los productos de acuerdo con el requerimiento de los usuarios y la utilidad que pueda tener la información estadística.

### **2.8.1. Administración del repositorio de datos**

El almacenamiento y mantenimiento de los datos históricos se lleva a cabo directamente en y desde el equipo de la persona encargada de la investigación en el área temática, utilizando el Excel.

### **2.8.2. Productos e instrumentos de difusión**

La producción de los resultados de la investigación obedece a una programación definida mensualmente. La difusión estadística es el último proceso que se cumple por parte del DANE, para entregar al país y el público en general, los resultados de la operación estadística. Este proceso está bajo la responsabilidad tanto de la Dirección del DANE como de la Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística (DIMCE).

Los productos de la investigación son: el boletín de prensa, comunicado de prensa, presentación con resultados generales, anexos estadísticos y respuesta a requerimientos de información.

Los resultados de la investigación, requieren dos procesos diferentes a lo largo de sus publicaciones, razón por la que la serie se ajusta en el tiempo, y toma el estado de provisional o definitiva. A continuación se explica brevemente cada uno de los estados de la información publicada:

**Preliminar:** Conjunto de información sujeta a revisión y, por ende, a cambios, la información se encuentra en este estado por un período de un año.

**Definitiva:** La información definitiva se entiende como el conjunto de información revisada, es decir, una vez ha transcurrido el período preliminar que corresponde a un año.

**La serie publicada puede ser modificada por estas razones:**

Las fuentes que hacen parte de la operación estadística realizan ajustes y/o modificaciones en los valores reportados, bien sea por: errores de digitación, envío de información acumulada, desconocimiento del reporte por rotación de personal encargado en cada una de las entidades, etc.

Se realizan ampliaciones de cobertura temática (se incluyen nuevas variables en la operación estadística) o ampliaciones de cobertura de nuevas fuentes (se incluyen nuevas fuentes dentro de la muestra).

La información se encuentra disponible al público mediante la divulgación del comunicado y los demás productos a través de la página web todos los fines de mes y en el banco de datos. Paralelamente, se diseñan estrategias con base en la segmentación de clientes, para promover y divulgar los productos estadísticos que ofrece el DANE.

## 2.9. DISEÑO DE LA EVALUACIÓN

El DANE, en su función de coordinador del Sistema Estadístico Nacional – SEN, orienta sus esfuerzos para asegurar la calidad de la información estadística, estableciendo y promoviendo estándares para su continuo mejoramiento, así como en la producción de estadísticas, basada en los Principios Fundamentales establecidos por Naciones Unidas y las buenas prácticas definidas por organismos como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y la Oficina Estadística de la Comunidad Europea (EUROSTAT).

Para cumplir con esta función se desarrolla el plan de mejoramiento, el cual es el resultado de la etapa de evaluación de la calidad estadística realizada por la Comisión de Expertos Independientes – CEI, en este se registran los hallazgos expuestos en el informe de evaluación, con las respectivas acciones de mejora propuestas por la CEI, encaminadas a fortalecer aquellos aspectos que a su juicio, afectan la calidad de la operación estadística.

Así mismo, mediante los comités internos y externos que son realizados trimestralmente se registran las observaciones a la operación estadística, con el objetivo de establecer planes de mejoramiento a corto y mediano plazo. El contacto permanente con los medios de comunicación, gremios y usuarios finales facilita mantener actualizadas las necesidades de información de los usuarios de las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI.

## 2.10. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA

Las Estadísticas de Financiación de Vivienda - FIVI cuenta con la ficha metodológica, la cual se puede acceder a través de la página web del DANE. Así mismo, cuenta con instrumentos internos que se emplean durante diferentes procesos, como el manual de diligenciamiento, el manual operativo, las especificaciones de consistencia, con los cuales se especifican las características para validar la información y su correcto diligenciamiento en cada campo.

## 3. GLOSARIO

**Financiación de vivienda:** Sistema crediticio que contribuye económicamente a un individuo y/o organización para la compra de vivienda nueva o usada mediante el otorgamiento de un crédito hipotecario. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE (s.f.)

**Estadísticas de Financiación de Vivienda:** Instrumento de medición que permite establecer, conocer y analizar la evolución del número y valor total de las viviendas financiadas en el país, por parte de las entidades especializadas en otorgar créditos hipotecarios de vivienda. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE (s.f.)

**Moneda:** Elemento que funciona como medida de cambio y que permite a su vez efectuar transacciones comerciales. En este caso, corresponde al tipo de moneda en la cual se otorga la operación crediticia, dicha operación puede ser expresada en Pesos colombianos o en Unidades de Valor Real - UVR. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE (s.f.)

**Financiación en UVR:** Referente a las operaciones crediticias otorgadas para la adquisición de vivienda en Unidades de Valor Real-UVR. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE (s.f.)

**Financiación en pesos:** Corresponde a las operaciones crediticias otorgadas para la compra de vivienda nueva o usada en Pesos colombianos. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE (s.f.)

**Vivienda:** Espacio independiente y separado, habitado o destinado para ser habitado por una o más personas. Independiente, porque tiene acceso directo desde la vía pública, caminos, senderos o a través de espacios de circulación común (corredores o pasillos, escaleras, ascensores, patios). Las personas que habitan una unidad de vivienda no pueden ingresar a la misma a través de áreas de uso exclusivo de otras unidades de vivienda, tales como dormitorios, sala, comedor, entre otras y separada, porque tiene paredes, sin importar el material utilizado para su construcción, que la delimitan y diferencian de otros espacios (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE (s.f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).

**Tipo de vivienda:** Hace referencia a la clasificación según el tipo de solución habitacional al cual están dirigidos los recursos de las operaciones crediticias, estas soluciones de vivienda pueden ser nuevas o usadas. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE (s.f.)

**Rango vivienda:** Rango vivienda: corresponde a la clasificación que se realiza de acuerdo al 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.)

**Entidad financiadora de vivienda:** Referente a las entidades facultadas para otorgar operaciones crediticias de vivienda en el país. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE (s.f.)

**Financiación vivienda VIS:** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM). (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia 2018)

**Financiación vivienda VIP:** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM). (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia 2018)

**Financiación No VIS:** Corresponde a la vivienda diferente 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 no está sujeta a subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE (s.f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).

**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 manera excepcional, se permite que las familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, apliquen este subsidio para la compra de vivienda usada, igualmente para hogares en situación de desplazamiento y damnificados por atentados terroristas se incluye la modalidad de arrendamiento. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia 2018).

**Subrogaciones de crédito:** Corresponde al monto sustituido de los créditos de constructores a individuales y el valor reemplazado entre individuales, es decir, es el traslado de la deuda del constructor a una persona individual, para el caso de compra de vivienda nueva y para la compra de vivienda usada, corresponde al traslado de la deuda de una persona individual a otra individual. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE (s.f.)

**Departamentos y Bogotá, D. C:** Corresponde a la clasificación de los entes territoriales dada en el División Política de Colombia –DIVIPOLA. Es una entidad territorial (Constitución Política de Colombia, Artículo 286) que goza de autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución y las leyes. Los departamentos ejercen funciones: administrativas, de coordinación, de complementariedad de la acción municipal, de intermediación entre la Nación y los municipios y de prestación de los servicios que determinen la Constitución y las leyes. Para efectos de la investigación, el departamento corresponde al lugar de origen donde se ha realizado el desembolso de un crédito hipotecario durante el período en estudio y Bogotá D.C. incluye los créditos hipotecarios que se desembolsaron dentro de su territorio. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas. (s. f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).

**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.)

**Valor de las viviendas financiadas:** Concieme 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. (s. f.)

**Tasa de interés:** Corresponde a la tasa de interés promedio ponderada de las diferentes líneas de crédito existentes para la financiación de vivienda en el país. Las tasas de interés para vivienda en general y para vivienda de interés social tienen un límite superior definido por la Junta Directiva del Banco de la República de acuerdo con los lineamientos de la Ley 546 de 1999 y distintas sentencias de la Corte Constitucional. Estas tasas deben definirse en términos reales y ser las menores del mercado en operaciones crediticias normales. Al mismo tiempo, deben contemplar los gastos operativos de las entidades financieras y la remuneración normal de su negocio. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas. (s. f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).

**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 legales mensuales vigentes (smilmv), 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 (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smilmv). (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas. (s. f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).

**Tasa máxima remuneratoria para vivienda diferente de VIS:** Según la Sentencia C-955 de 2000 de la Corte Constitucional, la tasa máxima remuneratoria debe cumplir dos requisitos. Por un lado, debe ser inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias y, por otro, debe considerar los gastos administrativos y de operación al igual que la remuneración a que tienen derecho las entidades financieras. Teniendo en cuenta que la mínima tasa real cobrada en el mercado es de 12,44% ea y que esta cubre los costos de otorgamiento de créditos de vivienda, se sugiere modificar la tasa máxima remuneratoria a 12,4% ea. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas. (s. f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).

**La tasa máxima remuneratoria para vivienda VIS:** Mediante la sentencia C-955 de 2000, la Corte Constitucional declaró exequible el párrafo del artículo 28 de la ley 546 que establecía un límite del 11% a la tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda de interés social. Acorde con lo anterior y teniendo en cuenta la recomendación del capítulo anterior de este documento (modificar la tasa máxima remuneratoria para créditos diferentes de VIS de 12,7% a 12,4%), se sugiere modificar la tasa máxima para vivienda VIS de 11% a 10,7%. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas. (s. f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).

## 4. 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.

(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia 2018).

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2016). Metodología. Financiación de Vivienda (FIVI). Bogotá, D. C.

Ficha metodológica Financiación de Vivienda (FIVI). Bogotá, D. C., 2016.

(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.

## 5. ANEXOS

• Cuadros de salida FIV

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	25/Ago/2016	Creación del Documento
2	03/Ago/2018	Se realiza actualización en el contenido del documento.

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
<b>Nombre:</b> Jorge Luis Valero Garcia <b>Cargo:</b> Contratista <b>Fecha:</b> 03/Ago/2018	<b>Nombre:</b> Manuel Hernando Pava Guzman <b>Cargo:</b> Profesional Especializado.. <b>Fecha:</b> 03/Ago/2018	<b>Nombre:</b> Andrea Carolina Rubiano Fontecha <b>Cargo:</b> Profesional Especializado.. <b>Fecha:</b> 08/Ago/2018

Si este documento es impreso se considera copia no controlada