

Departamento Administrativo Nacional de Estadística



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

**Ficha Metodológica
Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV**

Septiembre 2009

	FICHA METODOLOGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA -CHV		CÓDIGO: TE-CHV-FME-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA : 2 FECHA: 14-09-09
	ELABORÓ: TEMATICO	REVISÓ: COORDINADOR DE SERVICIOS PÚBLICOS	APROBÓ: DIRECTOR DIMPE

CONCEPTO O VARIABLE	DESCRIPCIÓN
NOMBRE DE LA INVESTIGACION	CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA
SIGLA DE LA INVESTIGACION	C.H.V
ANTECEDENTES	Los antecedentes de este proyecto están enmarcados en los requerimientos de información por parte del ICAV, para construir un indicador sobre la Cartera Hipotecaria de Vivienda. Hasta la fecha no existe ningún instrumento que muestre la evolución de la cartera hipotecaria del total de las entidades que conforman el sistema de financiación de vivienda en Colombia. En este contexto, se hace necesario diseñar un instrumento de medición que de manera trimestral permita a las entidades que financian vivienda y, al país en general, conocer estadísticas acerca de la evolución del número de créditos hipotecarios de vivienda y el saldo de la cartera hipotecaria de vivienda útiles para la adopción de políticas de mejoramiento y prevención, acordes con la realidad del sistema de financiación de vivienda. Para el DANE es importante contar con un indicador de esta magnitud, el cual contribuye en gran escala a la medición del sector de la construcción, al de financiación de vivienda y a la generación de estadísticas de alta calidad para el país.
OBJETIVO GENERAL	Conocer el comportamiento y la evolución de la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades financiadoras, en las variables Saldo de Capital Total, Capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos.
OBJETIVOS ESPECIFICOS	✓ Determinar el saldo de capital total de la cartera hipotecaria de vivienda por entidad financiadora; departamento; carteras vigente y vencida; rangos de vivienda (VIS y No VIS); moneda y tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda. ✓ Determinar el número de créditos hipotecarios de vivienda existentes, clasificados por entidad financiadora; departamento; carteras vigente y vencida; rango de vivienda (VIS y No VIS); moneda y tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda. ✓ Medir el valor del capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda por entidad financiadora; departamento; número de cuotas en mora; rangos de vivienda (VIS y No VIS); moneda y tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda.

	FICHA METODOLOGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA -CHV	CÓDIGO: TE-CHV-FME-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA : 3 FECHA: 14-09-09
---	---	--

DEFINICIONES BASICAS	Cartera: conjunto de valores, títulos y efectos de curso legal que figuran en el activo de una empresa, especialmente financiera, y que constituyen el respaldo de su crédito y de sus reservas convertibles y realizables. Cartera Hipotecaria de Vivienda: Se constituye como el seguimiento a los créditos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda (nueva o usada), o a la construcción de vivienda individual. Cartera Administrada: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que las entidades financieras administran, es decir, realizan todos los procesos operativos y contables, pero que pertenece a otra entidad. Los ingresos de esta cartera pertenecen a la entidad tenedora y no al administrador. La cartera hipotecaria de vivienda administrada incluye cartera titularizada, cartera en patrimonios autónomos, cartera de Fogafín, cartera vendida, entre otros. Cartera en pesos: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que se otorga en pesos y no tiene ningún tipo de indexación a la UVR. Clasificación de cartera por moneda: corresponde a la moneda en la cual fue otorgada la cartera hipotecaria de vivienda, lo cual puede estar expresada en pesos o en Unidades de Valor Real-UVR. Tipo de cartera por Tenedor: la cartera hipotecaria de vivienda se puede clasificar, según a quién pertenezca el activo que se administra. De acuerdo a esto, la cartera hipotecaria de vivienda puede ser propia o administrada. Cartera Propia: es la cartera hipotecaria de vivienda que pertenece a las entidades financiadoras de vivienda y se encuentra en el balance general. Los ingresos provenientes de dicha cartera pertenecen a la entidad. La cartera propia a su vez se clasifica en cartera en balance y cartera fuera de balance. Cartera Propia en Balance: pertenece a la entidad reporte y es parte del activo de la misma. Cartera Propia fuera de Balance: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que ha salido del activo. Incluye la cartera hipotecaria de vivienda que se castiga para efectos de sanear el balance y se encuentra en las cuentas de orden. Cartera Propia – CISA: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda entregada a la Central de Inversiones S.A., como parte de los procesos de saneamiento y liquidación y que es administrada por las entidades financieras. La reporta la Central de Inversiones S.A. Cartera Administrada – Titularización: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que ha salido de los balances de las entidades financieras y que ha sido titularizada. Pertenece a fiduciarias y a otras entidades no financieras como la Sociedad Titularizadora. Cartera Administrada – Fogafín: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que las entidades le administran a Fogafín. Dentro de este rubro está la cartera hipotecaria de vivienda correspondiente a alivios de emergencia económica y la entregada a Fogafín en garantía. NOTA: De acuerdo con las entidades que abarca la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda el Banco Popular es el único
------------------------------------	---

	FICHA METODOLOGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA -CHV	CÓDIGO: TE-CHV-FME-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA : 4 FECHA: 14-09-09
---	---	--

	establecimiento financiero que se encuentran cobijados bajo esta medida y su moneda debe estar expresada en Unidad de Valor Real – UVR. Cartera Administrada – Patrimonios Autónomos: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que se entrega a fiduciarias como parte de procesos de saneamiento. NOTA: De acuerdo con las entidades que abarca la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda, el Banco Colpatria es el único establecimiento financiero que se encuentra cobijado bajo esta medida y su moneda debe estar expresada en Unidad de Valor Real – UVR; desde el I trimestre de 2009 no se presenta información de esta cartera, puesto que la entidad la vendió en diciembre de 2008. Cartera Administrada – Otras carteras: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que no pertenece a las entidades pero es administrada por estas. Cartera en UVR: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que se otorga indexada a la UVR. Clasificación por rango vivienda: corresponde a la clasificación de la cartera hipotecaria de vivienda, según el valor del inmueble a financiar. Puede ser cartera VIS o mayor a VIS. Cartera VIS: corresponde a la vivienda de interés social. La clasificación está determinada por el valor de la vivienda. Tiene condiciones especiales en la tasa de interés y en el porcentaje de financiación, y puede ser sujeta de subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno. Vivienda de interés social (VIS): Según el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 “Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de oferta, el monto de los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a programas de vivienda. Según el Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010 el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiada será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLM), para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm) Para las ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencien impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo
--	---

	FICHA METODOLOGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA -CHV	CÓDIGO: TE-CHV-FME-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA : 5 FECHA: 14-09-09
---	---	--

	mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere el caso. Así mismo, se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro. Subsidio Familiar de Vivienda-SFV: es el aporte estatal en dinero o especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda VIS, sin cargo de restitución, por parte de este, que constituye un complemento de su ahorro. Cartera mayor a VIS: corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda cuyo valor del inmueble supera, al momento del desembolso, los topes de precio de la cartera hipotecaria de vivienda VIS. Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación. Altura de mora: corresponde a la clasificación de los saldos de cartera hipotecaria de vivienda, según el número de cuotas en mora en que se encuentran. La investigación define seis (6) rangos según el número de cuotas causadas y no pagadas por el cliente. Cuota: corresponde al valor periódico que debe cancelar el cliente para pagar su obligación. En el caso de los créditos hipotecarios de vivienda, las cuotas se liquidan mensualmente. Cuotas en mora: corresponde al número de cuotas causadas y no pagadas por el cliente. Cartera vigente: corresponde a la sumatoria del capital prestado inicialmente y el número de créditos hipotecarios que se encuentran al día, y que presentan una mora menor o igual a cuatro cuotas. Cartera vencida: corresponde a la sumatoria del capital prestado inicialmente y el número de créditos hipotecarios que presentan una mora mayor o igual a cinco cuotas. Número de créditos hipotecarios: corresponde al número de obligaciones hipotecarias de vivienda vigentes a la fecha del análisis, que cumplen con las características de la Ley 546 de 1999. Saldo de capital total: corresponde al valor que el cliente debe al momento de análisis por concepto del capital prestado inicialmente. Nota: Incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. No incluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como pueden ser costas judiciales por ejemplo. Capital de 1 ó más cuotas vencidas: corresponde al valor que el cliente presenta en mora por concepto de capital al momento del análisis (valor del capital de las cuotas causadas y no pagadas). Nota: Incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. No incluye otros conceptos como: intereses corrientes,
--	--

	FICHA METODOLOGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA -CHV	CÓDIGO: TE-CHV-FME-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA : 6 FECHA: 14-09-09
---	---	--

	intereses de mora, seguros y otros como pueden ser costas judiciales por ejemplo. Tasa interés: corresponde a la tasa promedio ponderada de los créditos hipotecarios de vivienda vigentes. Nota: De acuerdo con lo establecido en la Ley 546 de 1999 y en la Resolución Externa 14 de 2000 del Banco de la República, los topes máximos de la tasa de interés remuneratoria para los créditos hipotecarios para la Vivienda de interés social es de 11%. Para los créditos hipotecarios de la vivienda diferentes de VIS los topes máximos de la tasa de interés remuneratoria es de 13.92%. Estos topes se mantuvieron hasta el mes de agosto de 2006. Posteriormente, el artículo 1º de la Resolución Externa 08 de 2006 del Banco de la República, estableció la tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en UVR no podrá exceder de 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionales a la UVR. Adicionalmente, en el artículo 2º de la misma Resolución, determina que la tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en moneda legal no podrá exceder de 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionales con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.
ALCANCE TEMATICO	Las cifras sobre cartera hipotecaria de vivienda se refieren al valor del saldo de capital total, número de créditos hipotecarios y capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda, expresada en millones de pesos corrientes, que poseen las entidades que financian vivienda en el país en este tipo de cartera.
TIPO DE INVESTIGACION	Registro administrativo de las entidades que hacen parte de la cobertura de la investigación.
VARIABLES E INDICADORES	Variables de clasificación: rango de vivienda (VIS y No VIS), entidades financiadoras de vivienda, moneda, tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda, departamentos, carteras vigente y vencida, y número de cuotas en mora (altura de mora). Variables de estudio: saldo de capital total, número de créditos hipotecarios de vivienda y capital de 1 o más cuotas vencidas. Geográfica: total nacional, por departamentos.
PARAMETROS A ESTIMAR	No aplica
UNIVERSO DE ESTUDIO	El universo de estudio lo constituye la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades que financian este uso en el país.
POBLACION OBJETIVO	La población objeto la constituyen las entidades que financian vivienda en el país: Banca Hipotecaria y Comercial Fondo Nacional de Ahorro, Fondos de Empleados, Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda, Entidades Colectoras de Cartera y Cajas de Compensación Familiar.
UNIDADES ESTADISTICAS DE OBSERVACION,	Unidad de observación: Entidades financiadoras de vivienda: Banca Hipotecaria y Comercial Fondo Nacional de Ahorro, Fondos de Empleados,

	FICHA METODOLOGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA -CHV	CÓDIGO: TE-CHV-FME-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA : 7 FECHA: 14-09-09
---	--	---

MUESTREO, INFORMACION Y ANALISIS	Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda, Entidades Colectoras de Cartera y Cajas de Compensación Familiar. Unidad de análisis: La cartera hipotecaria de vivienda. Unidad de información: Entidades financiadoras de vivienda: Banca Hipotecaria y Comercial Fondo Nacional de Ahorro, Fondos de Empleados, Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda, Entidades Colectoras de Cartera y Cajas de Compensación Familiar.
CANTIDAD DE FUENTES DE INFORMACION PRIMARIA Y SECUNDARIA	104 fuentes (entidades financiadoras de vivienda): Banca Hipotecaria y Comercial Fondo Nacional de Ahorro, Fondos de Empleados, Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda, Entidades Colectoras de Cartera y Cajas de Compensación Familiar.
MARCO ESTADÍSTICO O MUESTRAL	No aplica
PRECISION REQUERIDA	No aplica
DISEÑO MUESTRAL	No aplica
TIPO DE MUESTRA	No aplica
METODO DE SELECCIÓN	No aplica
TAMAÑO DE MUESTRA	No aplica
MANTENIMIENTO DE MUESTRA	No aplica
INDICADORES DE CALIDAD	Indicadores de Calidad y Confiabilidad
COBERTURA GEOGRAFICA	La cobertura es nacional, por departamentos.
PERIODO DE REFERENCIA	La investigación se presenta de forma trimestral
PERIODO DE RECOLECCION	La recepción de la información se realiza en un período de 25 días, 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.
PERIODICIDAD DE LA RECOLECCION	Trimestral
FRECUENCIA DE ENTREGA DE RESULTADOS	Trimestral y se da a conocer a los usuarios en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año. Las cifras presentan una preliminariedad de 1 año.
METODO DE RECOLECCION	Base de datos, en formato tipo Excel. Se envía vía correo electrónico.
AÑOS Y PERIODOS DISPONIBLES	Información disponible desde el primer trimestre de 2003.
MEDIOS DE DIFUSION	Boletín y comunicado de prensa, boletín estadístico, series y anexos estadísticos y respuesta a requerimientos de información.
SISTEMA INFORMATICO: HERRAMIENTA DE DESARROLLO	Oracle 10g
SISTEMA INFORMATICO: MODULOS DESARROLLADOS	Periodo de Ejecución: inicio, Cierre y/o Cambio; Cargue: Entidades, Superintendencia Financiera de Colombia y Control de Envío; Generación de Procesos: Cruce, Validación y Consistencia, Cobertura, Entidades Inactivas, Novedades e Indicador de Calidad; Consultas: Entidades Consistentes, Listado de Novedades y Errores del Sistema; Cuadros:

	FICHA METODOLOGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA -CHV	CÓDIGO: TE-CHV-FME-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA : 8 FECHA: 14-09-09
---	--	--

	Salida y Variaciones.
SISTEMA INFORMATICO: ARQUITECTURA DE DESARROLLO	Cliente / Servidor
SISTEMA INFORMATICO: NIVEL DE DESARROLLO	En producción