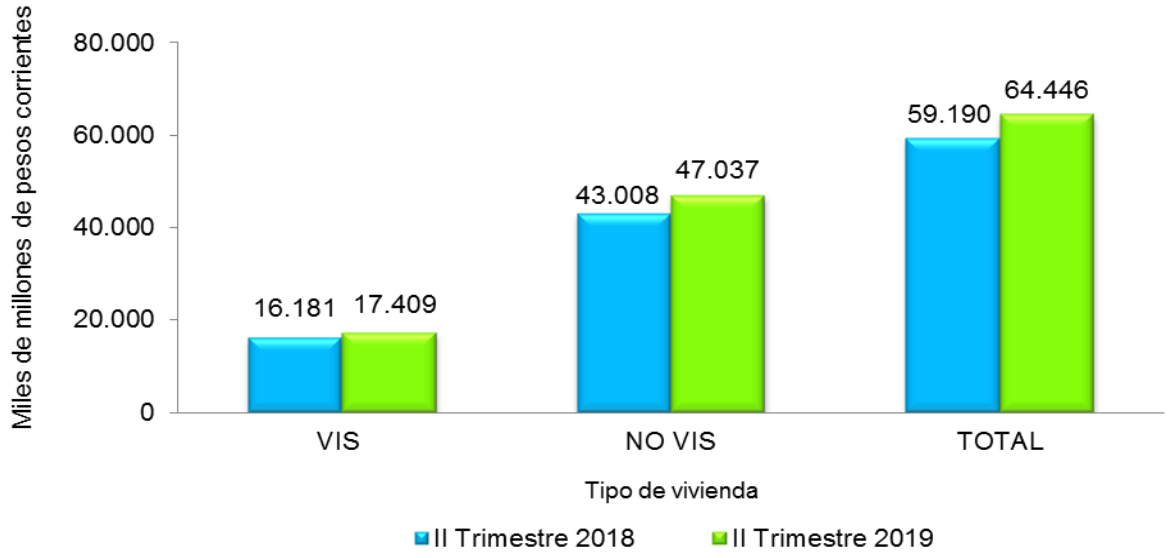
Cartera Hipotecaria de Vivienda – CHV

II trimestre 2019pr

Gráfico 1. Saldo de capital total de la cartera hipotecaria según tipo de vivienda (miles de millones de pesos corrientes)
Total nacional
II trimestre (2018 – 2019 pr)



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

- Introducción
- Saldo de capital total
- Capital de una o más cuotas vencidas
- Número de créditos hipotecarios
- Resultados por departamento y Bogotá
- Ficha metodológica
- Nota metodológica
- Glosario

El futuro es de todos
Gobierno de Colombia

INTRODUCCIÓN

En el año 2003, el DANE inició el diseño de la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda con la cooperación del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (ICAV); a partir de esta colaboración se diseñó un indicador que permitiera medir la evolución de la Cartera Hipotecaria de Vivienda del sistema financiero colombiano.

En 2004, la Superintendencia Financiera de Colombia, participó activamente en la conformación de un comité interinstitucional; donde a partir de sus experiencias se dieron aportes técnicos importantes al proyecto.

A través de un trabajo de recolección y análisis, se consolidó la información estadística de la investigación desde el IV trimestre de 2003 y a partir del IV trimestre de 2004, el DANE comenzó con la publicación periódica de los resultados de la investigación, con la cual se buscó trimestralmente establecer el comportamiento y la evolución de la Cartera Hipotecaria de Vivienda de las entidades financiadoras, discriminadas por Vivienda de Interés Social, VIS y No VIS, a nivel nacional.

Posteriormente, en el año 2005 se inició la ampliación de la cobertura institucional y temática dirigida a la cartera de vivienda de las Cajas de Compensación Familiar. Esto se realizó con el apoyo y la colaboración de la Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar (ASOCAJAS), lo que permitió incluir la información de estas entidades.

En el 2007, al ampliar el alcance de la investigación a entidades bancarias que presentaran en sus estados financieros este tipo de cartera, se identificaron fuentes de la banca comercial que suministraron información desde el IV trimestre de ese año. Esto permitió consolidar una nueva categoría dentro de las entidades financiadoras de vivienda e hizo más representativa la información de la operación estadística.

Por último, en el año 2012 se llevó a cabo una ampliación de cobertura en donde se incorporaron fuentes en las categorías de Establecimientos de Crédito, Cajas, Fondos y Cooperativas de Empleados y Cajas de Compensación Familiar; cubriendo el 100% de las fuentes que tienen cartera hipotecaria en estos grupos.

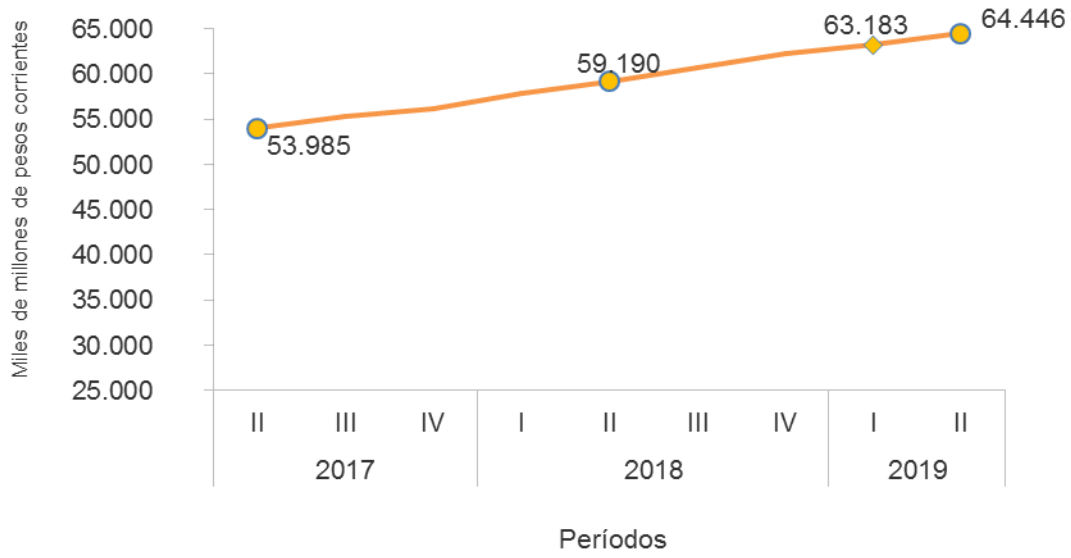
Cabe resaltar que para el DANE es importante contar con estadísticas de esta magnitud, puesto que contribuyen a la medición del subsector edificador, al de financiación de vivienda y a la generación de cifras que contribuyen a la toma de decisiones en el país.

1. SALDO DE CAPITAL TOTAL

1.1. Comportamiento trimestral

En el trimestre abril-junio de 2019, las entidades que financian vivienda presentaron un saldo de capital total de la cartera hipotecaria equivalente a $64.446 miles de millones de pesos corrientes; lo que representó un incremento de 2,0% en comparación con el primer trimestre de 2019 (Anexo A1).

Gráfico 2. Saldo de capital total (miles de millones de pesos corrientes)
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019Pr)

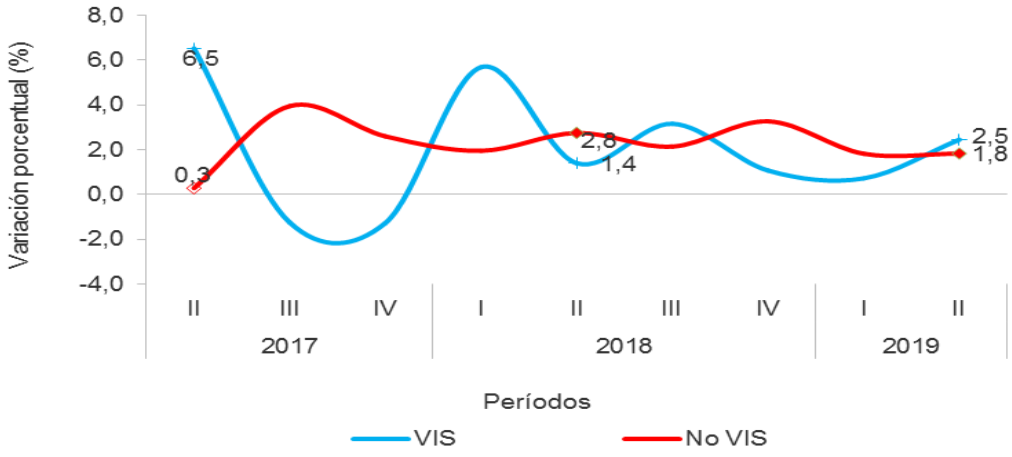


Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

1.1.1. Saldo de capital total por tipos de vivienda

El saldo de capital total correspondiente a la financiación de vivienda tipo VIS fue de $17.409 miles de millones de pesos corrientes y registró un incremento trimestral de 2,5%. De este saldo de capital $1.900 miles de millones de pesos corrientes pertenecen a la vivienda de interés prioritario (VIP hasta 70 SMMLV).
El saldo de capital total para vivienda tipo No VIS en el trimestre abril-junio de 2019, fue $47.037 miles de millones de pesos corrientes y presentó una variación trimestral de 1,8%; en el trimestre enero-marzo de 2019, fue $46.191 miles de millones de pesos corrientes (Anexo A2).

Gráfico 3. Variaciones trimestrales del saldo de capital total por tipos de vivienda
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019[pr])



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

1.1.2. Saldo de capital total por entidades financiadoras de vivienda

En el trimestre abril-junio de 2019, la distribución del saldo de capital total por entidades financiadoras de vivienda fue de 83,5% correspondiente a Establecimientos de Créditos, 11,0% al Fondo Nacional del Ahorro, el 4,4% a Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda, el 0,6% para Otros Colectores de Cartera y el 0,4% a Cajas de Compensación Familiar (Anexo A12).

1.1.3. Saldo de capital total por cartera vigente y vencida

En el trimestre abril-junio de 2019, el saldo de capital total correspondiente a cartera vigente sumó $61.482 miles de millones de pesos corrientes, equivalente a 95,4% del total. El saldo de capital vencido sumó $2.964 millones de pesos corrientes (4,6%) (Anexo A3).

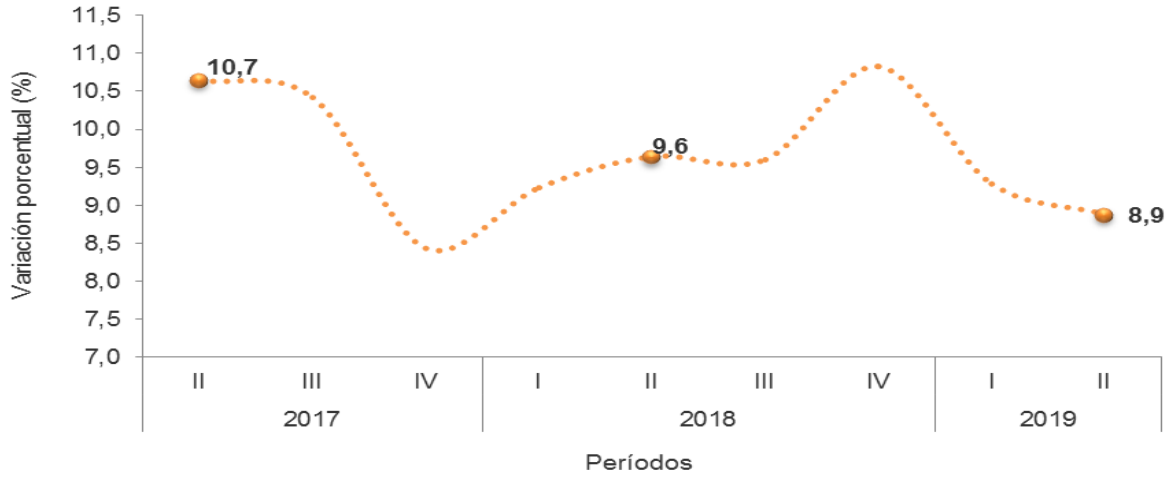
1.1.4. Saldo de capital total por unidad de valor

En el trimestre abril-junio de 2019, el 80,1% ($51.624 miles de millones de pesos corrientes) del saldo de capital total se encontraba financiado en pesos y el restante 19,9% ($12.823 miles de millones de pesos corrientes) en UVR (Anexo A4).

1.2. Comportamiento anual

En el trimestre abril-junio de 2019, el saldo de capital total de la cartera hipotecaria de vivienda fue de $64.446 miles de millones de pesos corrientes y registró un incremento de 8,9% respecto al mismo trimestre del 2018, cuando el saldo de capital fue de $59.190 miles de millones de pesos corrientes con una variación anual de 9,6% (Anexo A1).

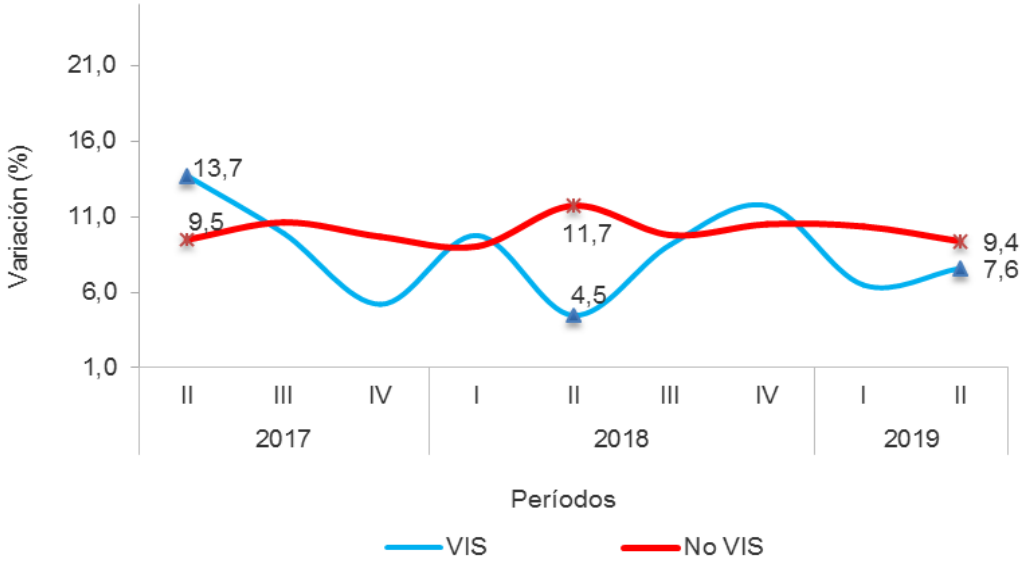
Gráfico 4. Variaciones anuales del saldo de capital total
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019[pr])



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
Pr: Cifras provisionales

Durante el mismo trimestre, el saldo de capital total en la vivienda tipo VIS fue de $17.409 miles de millones de pesos corrientes y registró un incremento anual de 7,6%. Por su parte, el saldo de capital de la vivienda NO VIS fue de $47.037 miles de millones de pesos con una variación anual de 9,4% (Anexo A2).

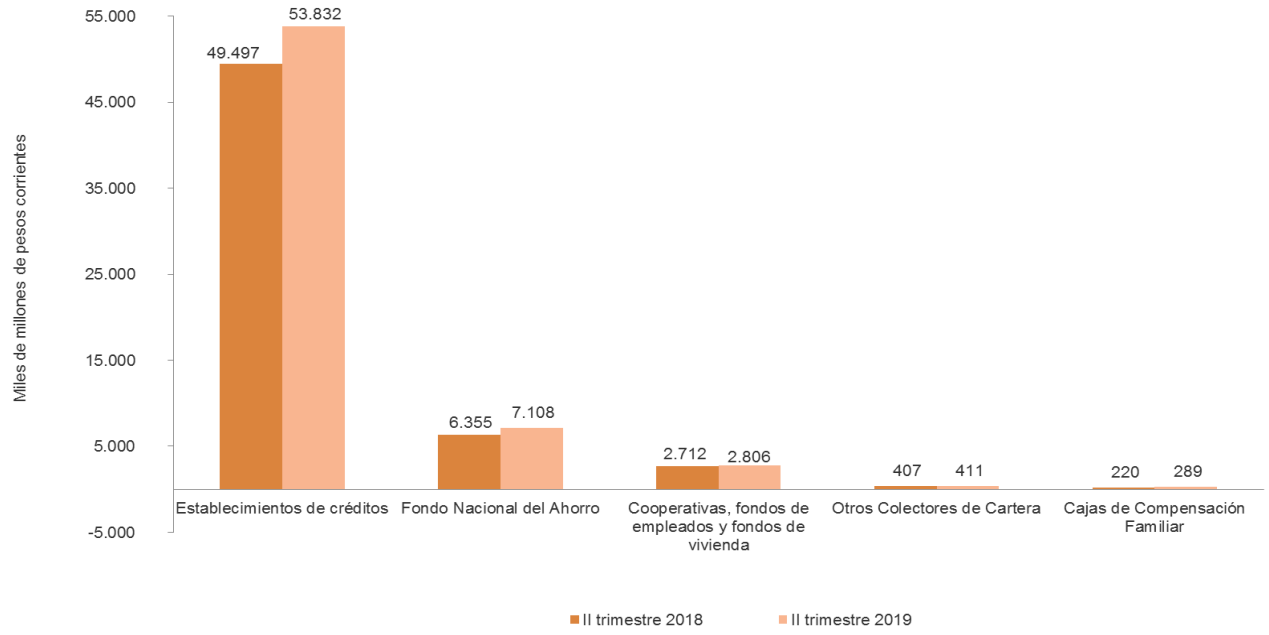
Gráfico 5. Variaciones anuales del saldo de capital total por tipos de vivienda
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019[pr])



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

Al comparar la cartera hipotecaria del trimestre abril-junio de 2019, con el mismo trimestre de 2018, se observan las siguientes variaciones positivas para el saldo de capital total, las Cajas de Compensación Familiar 31,7% con $289 miles de millones de pesos corrientes, el Fondo Nacional del Ahorro 11,9% con $7.108 miles de millones de pesos corrientes, los Establecimientos de Crédito 8,8% con $53.832 miles de millones de pesos corrientes, las Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda 3,5% con $2.806 miles de millones de pesos corrientes, y por último Otros Colectores de Cartera una variación de 1,1% con $411 miles de millones de pesos corrientes (Anexo A12).

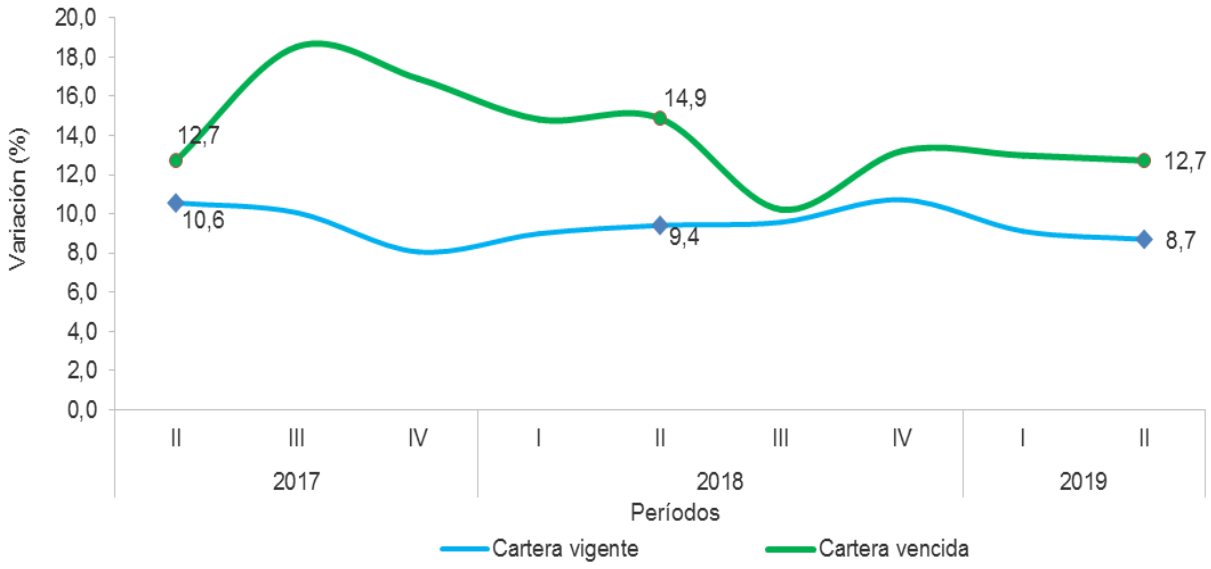
Gráfico 6. Saldo de capital total por entidades financiadoras de vivienda (miles de millones de pesos corrientes)
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019[pr])



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

En el trimestre abril-junio de 2019, el saldo de capital total correspondiente a la cartera vigente fue de $61.483 miles de millones de pesos corrientes registrando un crecimiento de 8,7%. Por otro lado, la cartera vencida obtuvo un saldo de $2.964 miles de millones de pesos corrientes registrando un crecimiento de 12,7% (Anexo A3).

Gráfico 7. Variaciones anuales del saldo de capital total por cartera vigente y vencida
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019[pr])



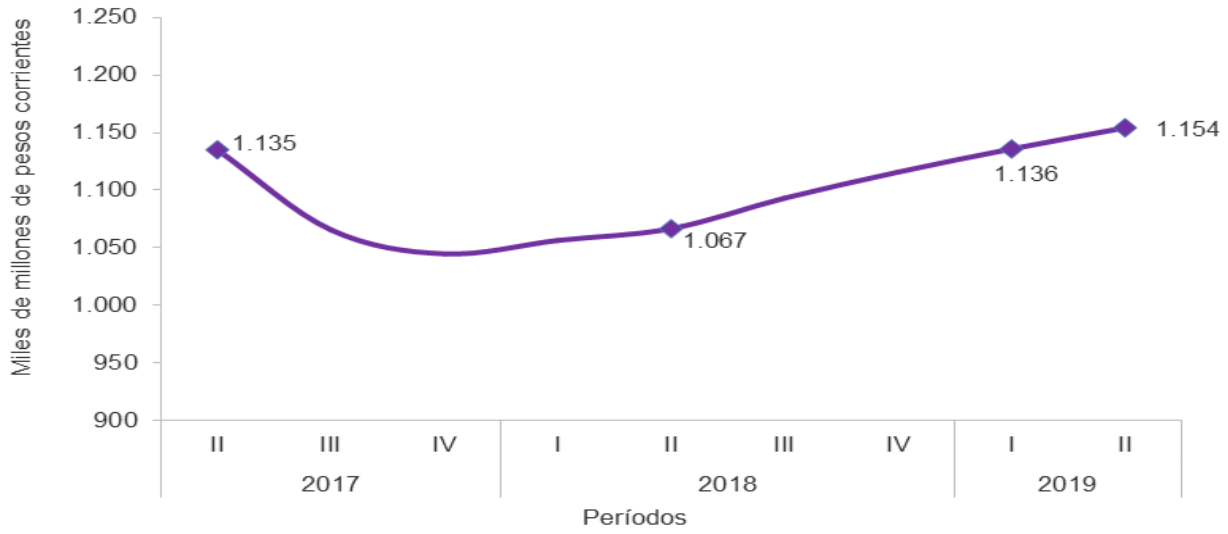
Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

2. CAPITAL DE UNA O MÁS CUOTAS VENCIDAS

2.1. Comportamiento trimestral

En el trimestre abril-junio de 2019, las entidades que financian vivienda en el país cerraron con un capital de $1.154 miles de millones de pesos corrientes en mora de una o más cuotas, lo que representó un incremento de 1,6% en comparación con el trimestre inmediatamente anterior, enero-marzo de 2019 (Anexo A5).

Gráfico 8. Capital de 1 o más cuotas vencidas (miles de millones de pesos corrientes)
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019[pr])



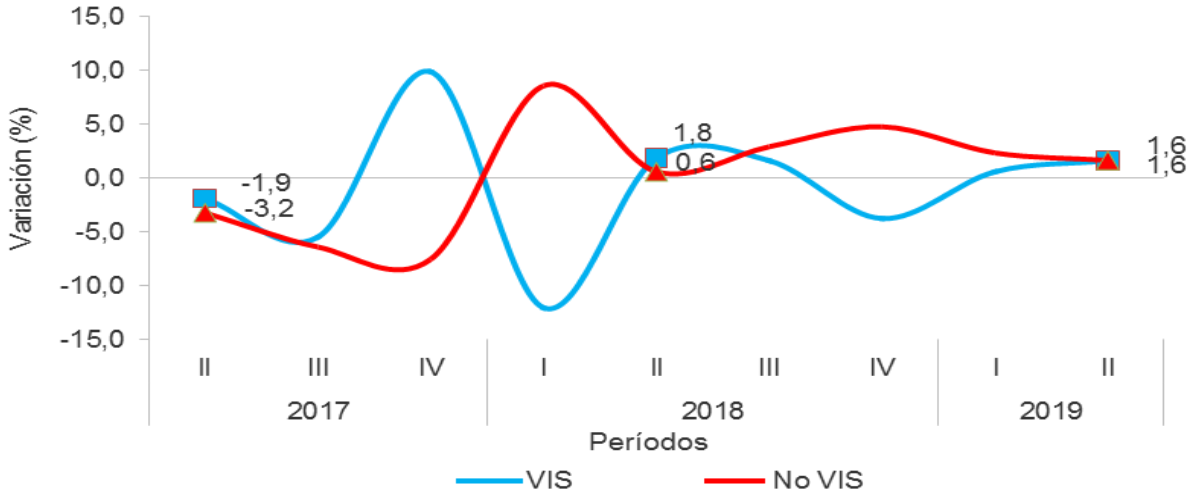
Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

2.1.1. Capital de una o más cuotas vencidas por tipos de vivienda

El capital de una o más cuotas vencidas correspondiente a VIS fue de $337 miles de millones de pesos corrientes en el trimestre abril-junio de 2019, y registró una variación trimestral de 1,6%. De este capital vencido $56 miles de millones de pesos corrientes correspondieron al tipo de vivienda VIP, registrando una variación de 3,6% respecto al trimestre anterior, enero-marzo de 2019.

El capital de una o más cuotas vencidas para No VIS fue de $817 miles de millones de pesos corrientes en el segundo trimestre de 2019, abril-junio, lo que significó un incremento de 1,6% frente al primer trimestre de 2019 (Anexo A6).

Gráfico 9. Variaciones trimestrales del capital de una o más cuotas vencidas por tipos de vivienda
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019pr)



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

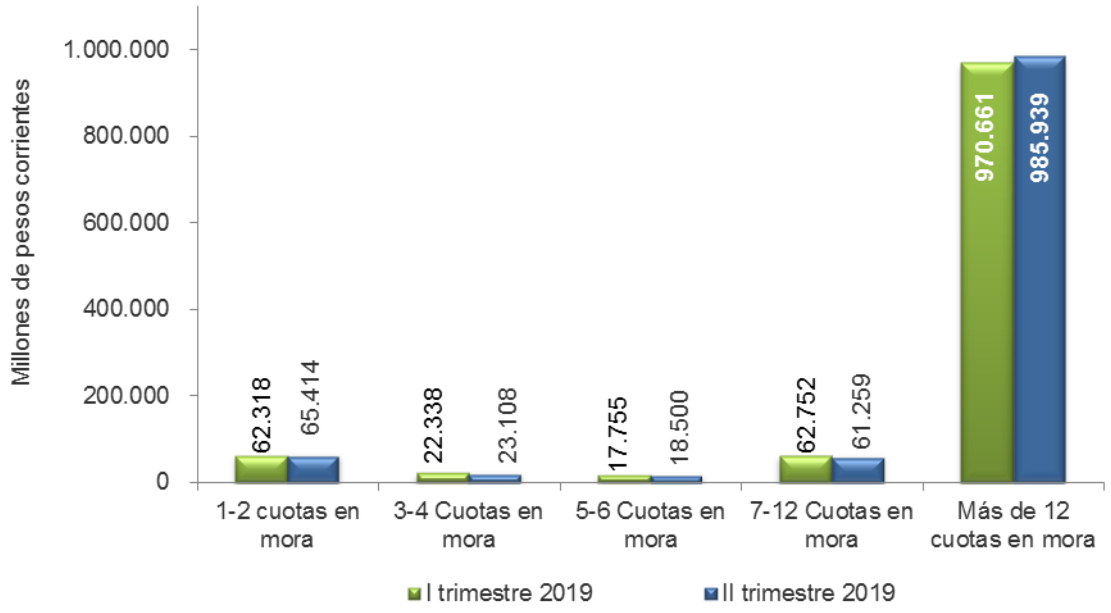
2.1.2. Capital de una o más cuotas vencidas por entidades financiadoras de vivienda

En el período de análisis, abril-junio de 2019, la distribución del capital de una o más cuotas vencidas entre las entidades que financian vivienda en el país fue: el 49,2% Establecimientos de Crédito; 35,1% Otros Colectores de Cartera; 12,6% Fondo Nacional del Ahorro; 2,9% Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda; y 0,3% Cajas de Compensación Familiar (Anexo A16).

2.1.3. Capital según número de cuotas en mora

Al comparar el trimestre abril-junio de 2019, con el primer trimestre del 2019, enero-marzo, las categorías de cuotas en mora presentaron las siguientes variaciones, entre 1 y 2 cuotas en mora 5,0% con 65.414 millones de pesos corrientes, entre 5 y 6 cuotas en mora 4,2% con 18.500 millones de pesos corrientes, entre 3 y 4 cuotas en mora 3,5% con 23.108 millones de pesos corrientes, más de 12 cuotas en mora 1,6% con 985.939 millones de pesos corrientes y entre 7 y 12 cuotas en mora -2,4% con 61.259 millones de pesos corrientes (Anexo A17).

Gráfico 10. Capital de una o más cuotas vencidas por número de cuotas en mora (millones de pesos corrientes)
Total nacional
I trimestre 2019 – II trimestre 2019pr



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

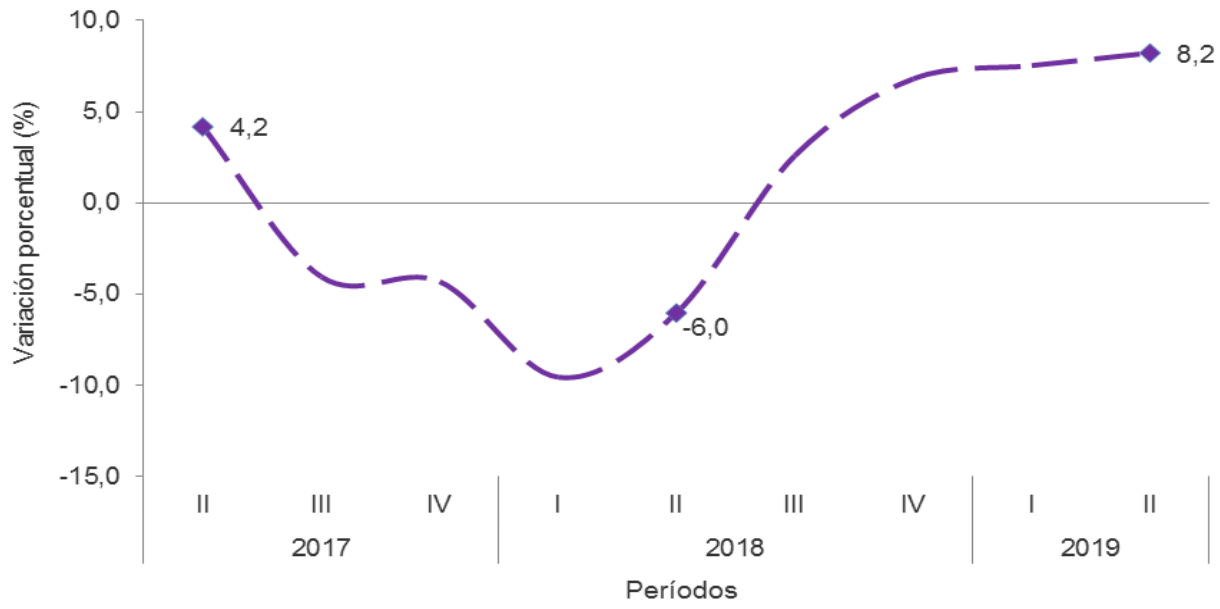
2.1.4. Capital de una o más cuotas vencidas por unidad de valor

En el trimestre abril-junio de 2019, el 50,7% ($584.656 millones de pesos) del capital de una o más cuotas vencidas correspondió a financiación realizada en pesos y el restante 49,3% ($569.564 millones de pesos) se realizó en UVR (Anexo A7).

2.2. Comportamiento anual

En el segundo trimestre de 2019, abril-junio, el capital de una o más cuotas vencidas fue de $1.154 miles de millones de pesos corrientes, mostrando un crecimiento de 8,2% respecto al mismo trimestre de 2018 (Anexo A5).

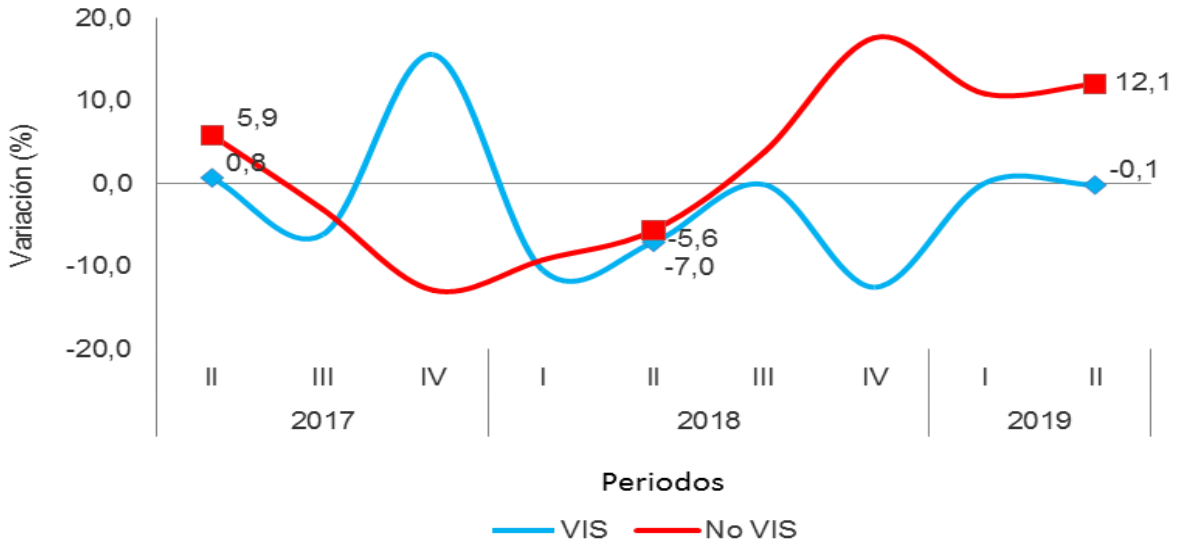
Gráfico 11. Variaciones anuales del capital de una o más cuotas vencidas
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019pr)



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

En el trimestre abril-junio de 2019, el capital de una o más cuotas vencidas correspondiente a la vivienda VIS fue de $337 miles de millones de pesos corrientes, presentando un decrecimiento anual de 0,1%. La vivienda No VIS registró un capital de $817 miles de millones de pesos corrientes en el mismo periodo de referencia, mostrando una variación positiva de 12,1% frente al mismo trimestre de 2018 (Anexo A6).

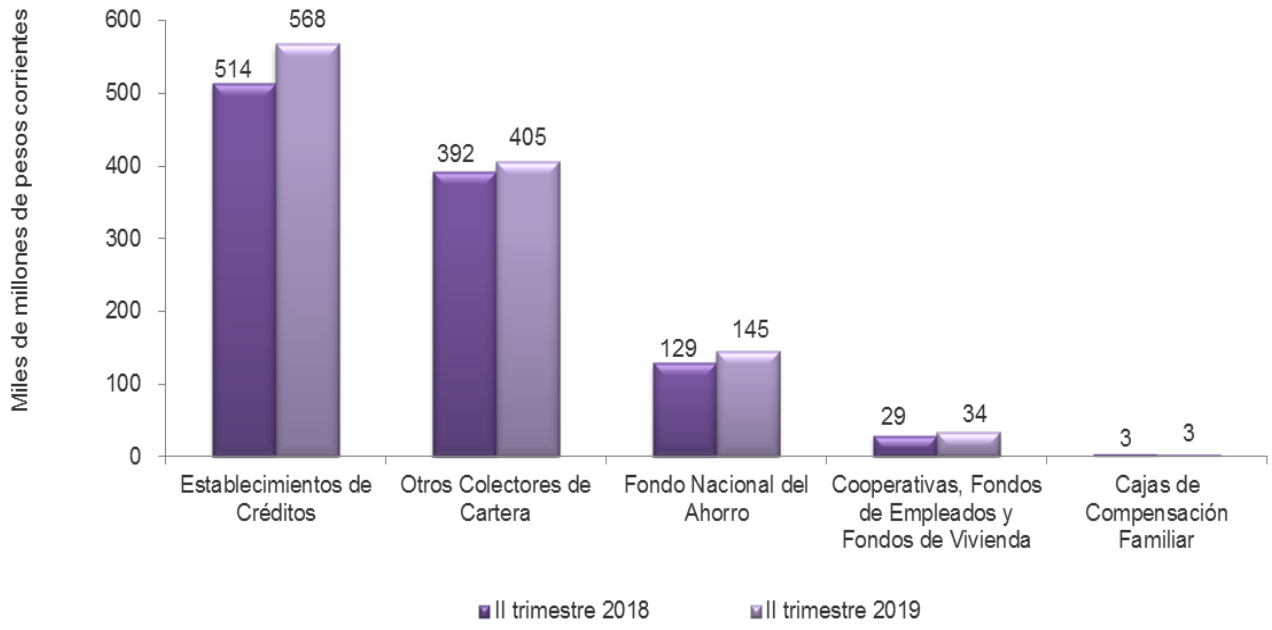
Gráfico 12. Variación anual del capital de una o más cuotas vencidas por tipos de vivienda
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019[pr])



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

En el mismo período de referencia, abril-junio de 2019, las entidades financieras registraron un aumento en el capital de una o más cuotas vencidas, las Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda 17,0% con $34 miles de millones de pesos corrientes, el fondo nacional del ahorro 12,7% con $145 miles de millones de pesos corrientes, los Establecimientos de créditos 10,5% con $568 miles de millones de pesos corrientes, otros colectores de cartera 3,3% con $405 miles de millones de pesos corrientes, mientras que las cajas de compensación familiar tuvieron una variación negativa (-3,3%) con $3 miles de millones de pesos corrientes, en comparación al mismo trimestre de 2018 (Anexo A16).

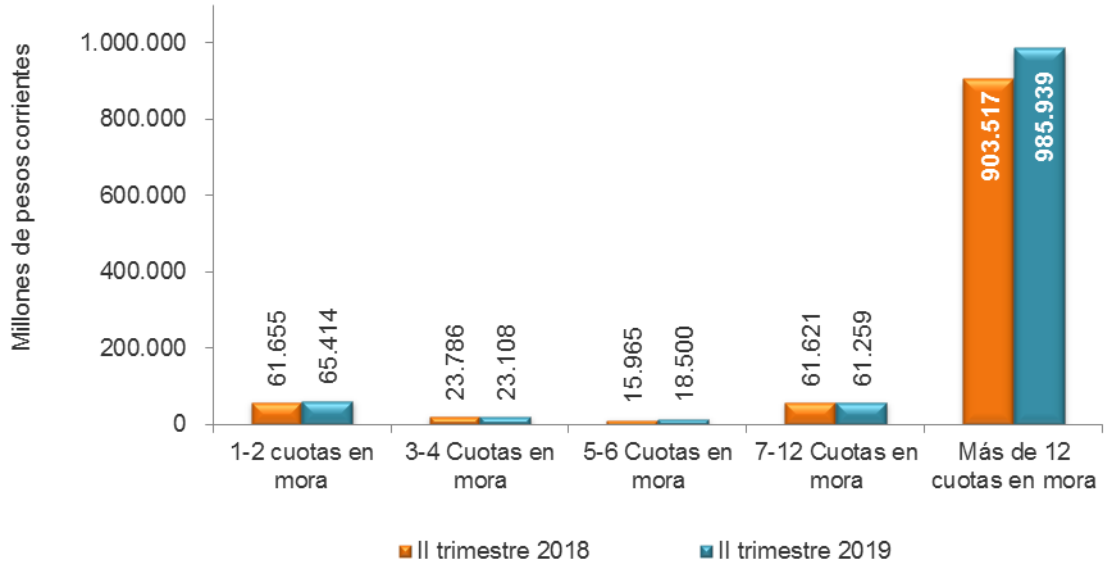
Gráfico 13. Capital de una o más cuotas vencidas por entidades financiadoras de vivienda (miles de millones de pesos corrientes)
Total nacional
II trimestre (2018 - 2019pr)



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

Al comparar el trimestre abril-junio de 2019, con el mismo trimestre de 2018, se observan las siguientes variaciones, entre 5 y 6 cuotas en mora 15,9% con $18.500 millones de pesos corrientes, más de 12 cuotas en mora 9,1% con $985.939 millones de pesos corrientes, entre 1 y 2 cuotas en mora 6,1% con $65.414 millones de pesos corrientes, mientras que las siguientes cuotas en mora presentaron disminución: entre 3 y 4 cuotas en mora -2,9% con $23.108 millones de pesos corrientes y entre 7 y 12 cuotas en mora -0,6% con $61.259 millones de pesos corrientes (Anexo A17).

Gráfico 14. Capital de una o más cuotas vencidas por número de cuotas en mora (millones de pesos corrientes)
Total nacional
II trimestre (2018 - 2019[pr])



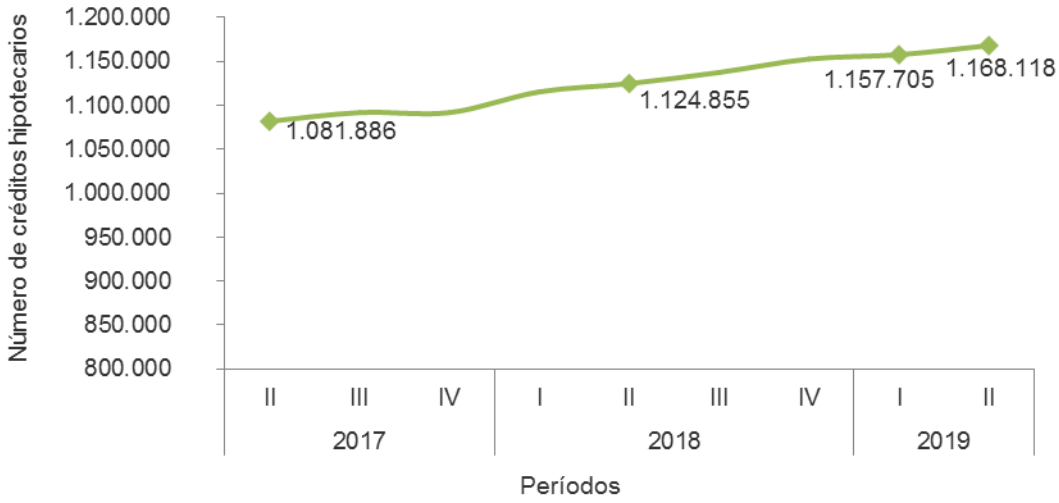
Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

3. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

3.1. Comportamiento trimestral

En el trimestre abril-junio de 2019, la cartera hipotecaria de vivienda registró 1.168.118 créditos, lo que representó un incremento de 0,9% frente al trimestre inmediatamente anterior (Anexo A8).

Gráfico 15. Número de créditos hipotecarios (Unidades)
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019pr)



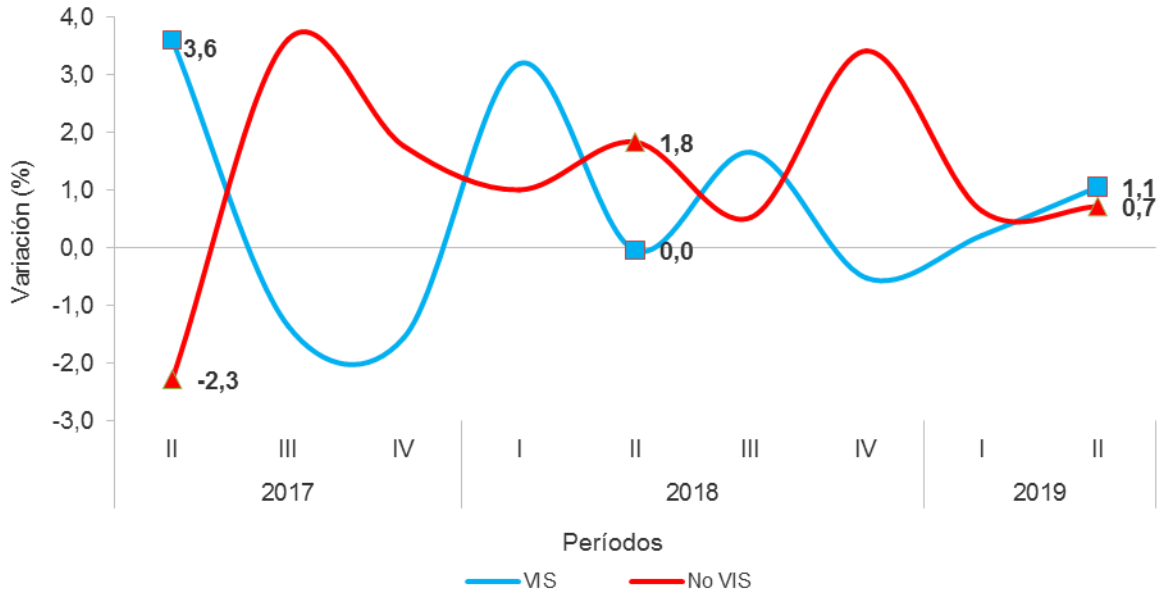
Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

3.1.1. Número de créditos hipotecarios por tipo de vivienda

En el trimestre abril-junio de 2019, la cartera hipotecaria de vivienda estuvo conformada por 603.388 créditos con destino a vivienda tipo VIS, registrando un variación de 1,1% en comparación con el primer trimestre de 2019, de este número de créditos, 114.561 fueron para el segmento VIP, lo que representó una crecimiento de 11,9%.

El número de créditos con destino a vivienda diferente de interés social fue 564.730, lo que representó un crecimiento de 0,7% (Anexo A9).

Gráfico 16. Variaciones trimestrales del número de créditos de cartera hipotecaria por tipos de vivienda
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019pr)



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

3.1.2. Número de créditos hipotecarios por entidades financiadoras de vivienda

De acuerdo con la composición del número de créditos de vivienda en el trimestre enero-marzo de 2019, el 78,5% correspondió a los Establecimientos de Crédito, 14,9% al Fondo Nacional del Ahorro, 4,8% a las Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda; 0,9% a las Cajas de Compensación Familiar y 0,8% a Otros Colectores de Cartera (Anexo A20).

3.1.3. Número de créditos hipotecarios por cartera vigente y vencida

En el trimestre abril-junio de 2019, el sistema de financiación de vivienda contó con 1.101.617 créditos hipotecarios correspondientes a cartera vigente (94,3%) y 66.501 créditos hipotecarios clasificados como cartera vencida (5,7%) (Anexo A10).

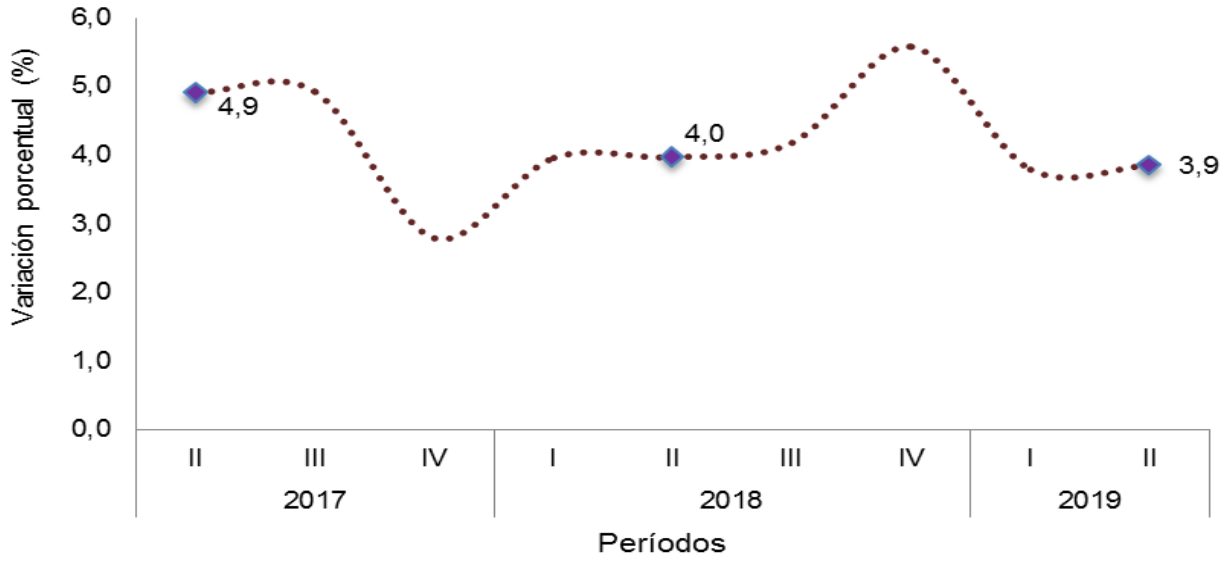
3.1.4 Número de créditos hipotecarios por unidad de valor

En el trimestre abril-junio de 2019, del número de créditos que conformaron la cartera hipotecaria de vivienda, el 72,4% (846.021) correspondieron a financiación en pesos y el restante 27,6% (322.097) a financiación en UVR (Anexo A11).

3.2. Comportamiento anual

En el segundo trimestre de 2019, el número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda fue de 1.168.118 créditos, presentando un aumento de 3,9% en comparación con el mismo trimestre de 2018 (Anexo A8).

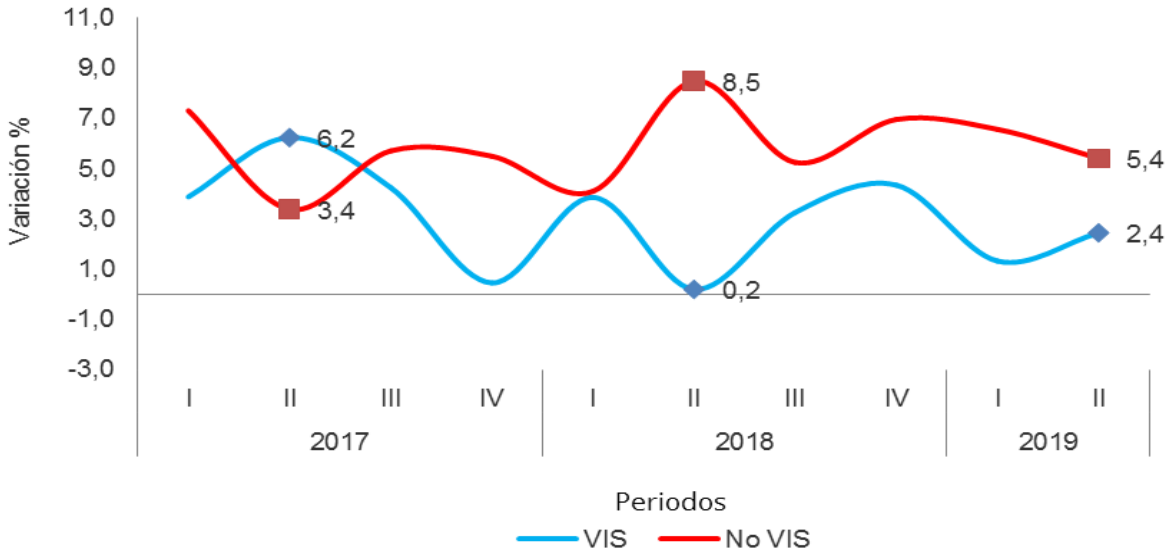
Gráfico 17. Variación anual del número de créditos de vivienda
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019[pr])



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

En el trimestre abril-junio de 2019, el número de créditos hipotecarios para la vivienda VIS fue de 603.388, lo que representó un incremento de 2,4%; para la vivienda No VIS se registraron 564.730 créditos hipotecarios, mostrando un incremento de 5,4% frente al mismo trimestre de 2018 (Anexo A9).

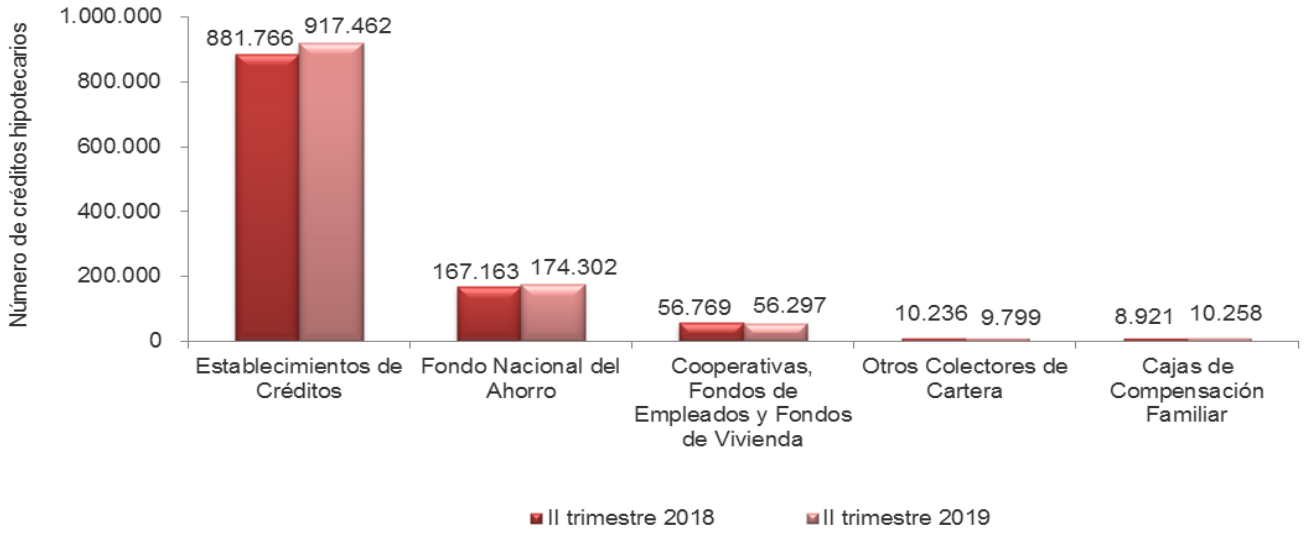
Gráfico 18. Variación anual del número de créditos de cartera hipotecaria por tipos de vivienda
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019[pr])



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

En el período de referencia, abril-junio de 2019, el número de créditos hipotecarios presentó un aumento en las entidades financiadoras de la siguiente manera, las Cajas de Compensación Familiar 15,0% con 10.258 créditos hipotecarios, el Fondo Nacional del Ahorro 4,3% con 174.302 créditos hipotecarios, Establecimientos de Crédito 4,1% con 917.462 créditos hipotecarios. Por el contrario, Otros Colectores de Cartera presentaron una variación negativa de 4,3% con 9.799 créditos hipotecarios y las Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda disminuyeron 0,8% con 56.297 créditos hipotecarios frente al mismo trimestre de 2018 (Anexo A20).

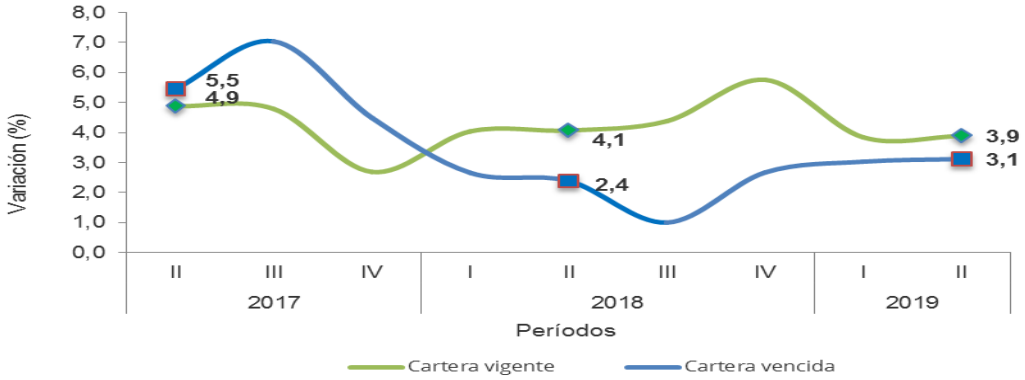
Gráfico 19. Número de créditos por entidades financiadoras de vivienda (Unidades)
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019pr)



Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

En el trimestre abril-junio de 2019, el número de créditos en cartera vigente fue de 1.101.617 y de 66.501 en cartera vencida, lo que representó una variación positiva de 3,9% y 3,1% respectivamente frente al mismo trimestre de 2018 (Anexo A10).

Gráfico 20. Variación anual del número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda, por cartera vigente y vencida
Total nacional
II trimestre (2017 – 2019pr)



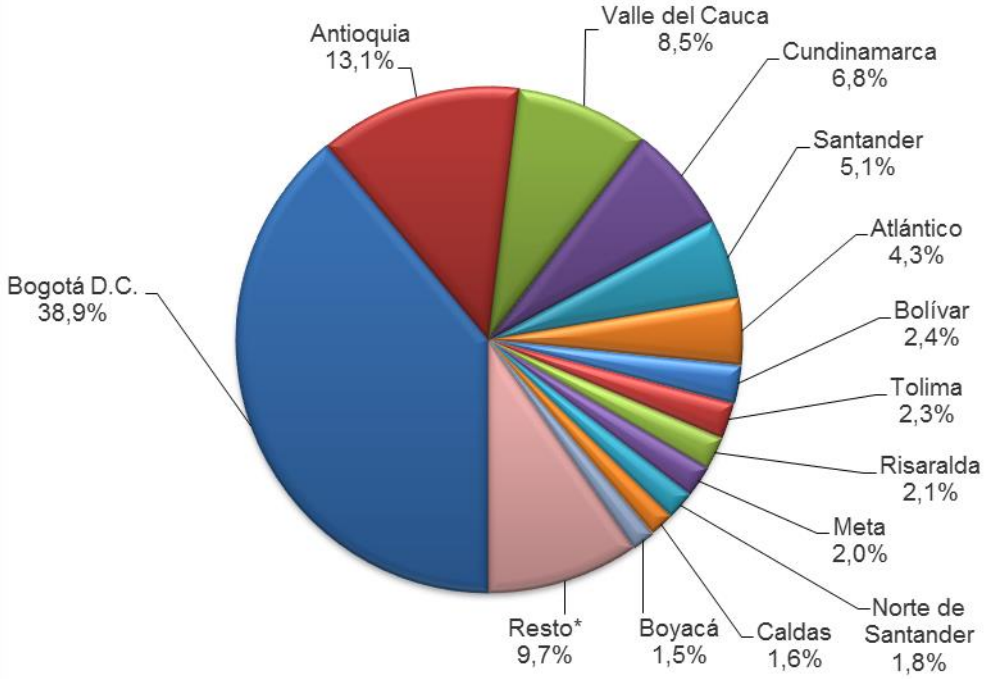
Fuente: DANE, CHV.
Pr: cifras provisionales

4. RESULTADOS POR DEPARTAMENTOS Y BOGOTÁ, D.C.

4.1. Saldo de capital total

En el trimestre abril-junio de 2019, el saldo de capital total se concentró principalmente en Bogotá D.C., con un valor de $25.061.829 millones de pesos corrientes y una participación de 38,9%; seguido por Antioquia con $8.415.837 millones de pesos corrientes y una participación de 13,1% y Valle del Cauca con $5.452.825 millones de pesos corrientes y una participación de 8,5% (Anexo A15).

Gráfico 25. Distribución porcentual del saldo de capital total por departamentos y Bogotá, D. C.
Total nacional
I trimestre 2019[pr]

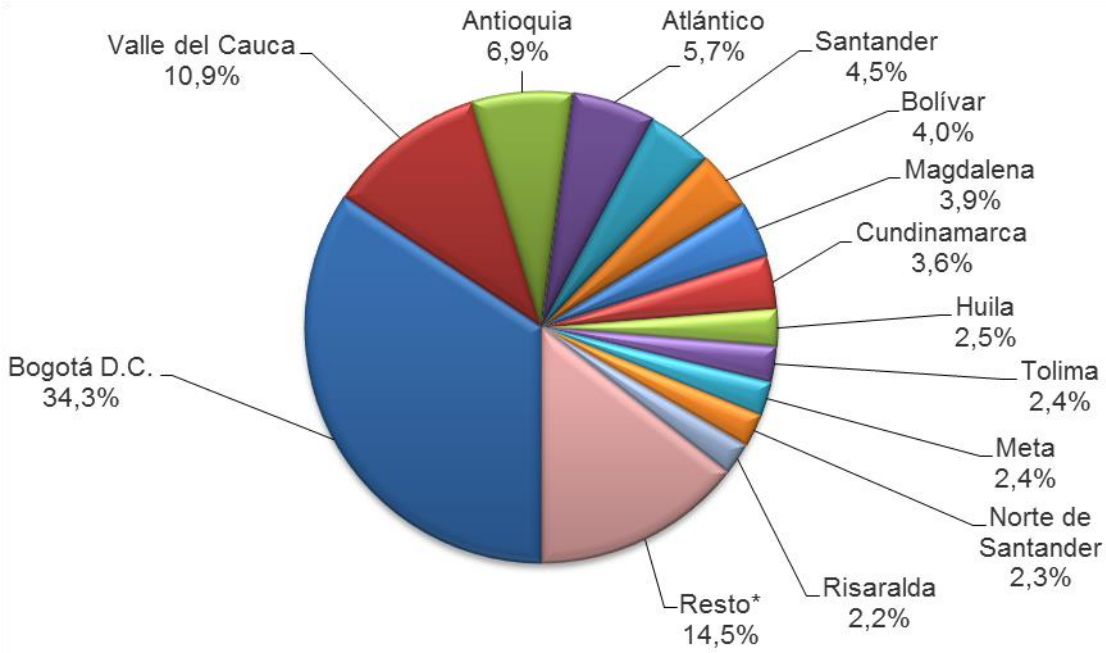


Fuente: DANE, CHV.
Pr: Cifras provisionales
*Resto: se encuentran agrupados los departamentos con menor participación: Caquetá, Cauca, Cesar, Córdoba, Chocó, Huila, La Guajira, Magdalena, Nariño, Quindío, Sucre, Arauca, Casanare, Putumayo, San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.
Nota: Por aproximación decimal, se pueden presentar diferencias en las cifras presentadas.

4.2. Capital de una o más cuotas vencidas

En el trimestre abril-junio de 2019, el capital de una o más cuotas vencidas se concentró principalmente en Bogotá D.C. con $395.995 millones de pesos corrientes y una participación de 34,3%. Le siguen los departamentos de Valle del Cauca con $126.182 millones de pesos corrientes y una participación de 10,9% y Antioquia con $79.673 millones de pesos corrientes y una participación de 6,9% (Anexo A19).

Gráfico 26. Distribución porcentual del capital vencido por departamentos y Bogotá, D. C.
Total nacional
I trimestre 2019pr

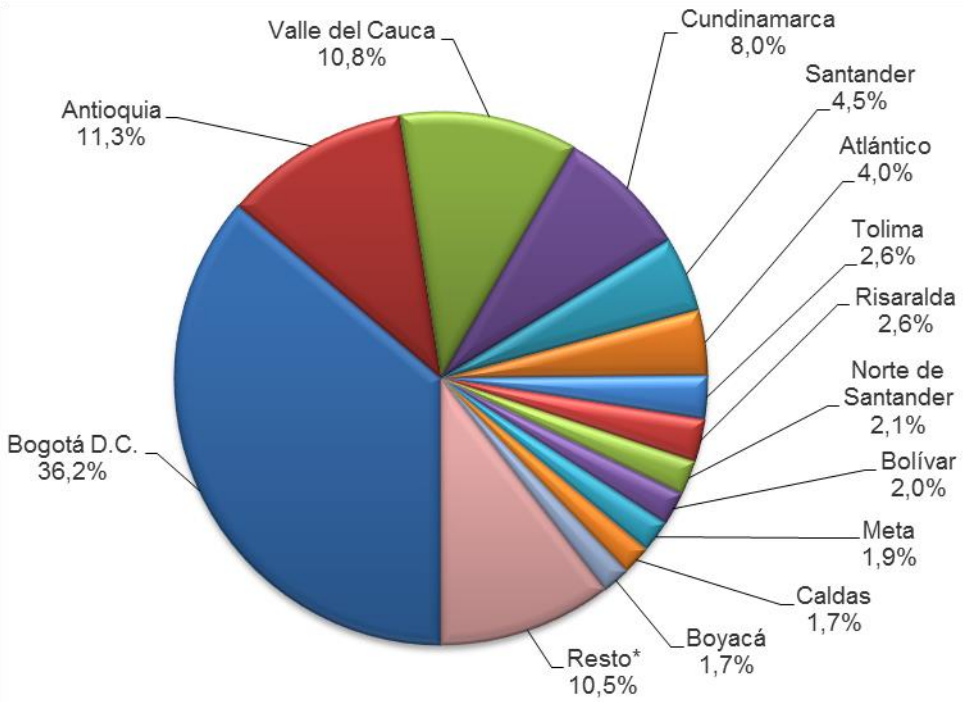


Fuente: DANE, CHV.
Pr: Cifras provisionales
*Resto: se encuentran agrupados los departamentos con menor participación: los departamentos Boyacá, Caldas, Caquetá, Cauca, Cesar, Córdoba, Chocó, La Guajira, Nariño, Quindío, Sucre, Arauca, Casanare, Putumayo, San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.
Nota: Por aproximación decimal, se pueden presentar diferencias en las cifras presentadas.

4.3. Número de créditos hipotecarios

En el trimestre abril-junio de 2019, el número de créditos hipotecarios se centralizó principalmente en Bogotá D.C., con 423.120 créditos y una participación de 36,2%, seguido por Antioquia con 131.531 créditos y una participación de 11,3% y Valle del Cauca con 126.309 créditos y una participación de 10,8% (Anexo A23).

Gráfico 27. Distribución porcentual del número de créditos por departamentos y Bogotá, D. C.
Total nacional
I trimestre 2018[pr]



Fuente: DANE, CHV.
Pr: Cifras provisionales
*Resto: se encuentran agrupados los departamentos con menor participación: los departamentos de Caquetá, Cauca, Cesar, Córdoba, Chocó, Huila, La Guajira, Magdalena, Nariño, Quindío, Sucre, Arauca, Casanare, Putumayo, San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.
Nota: Por aproximación decimal, se pueden presentar diferencias en las cifras presentadas.

FICHA METODOLÓGICA

Objetivo: obtener estadísticas relacionadas con el número de créditos hipotecarios de vivienda, el saldo de capital total y el capital de una o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda.

Alcance temático: las cifras sobre cartera hipotecaria de vivienda se refieren al valor o saldo de capital total y capital de una o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda, expresada en millones de pesos corrientes, y al número de créditos hipotecarios que poseen las entidades que financian vivienda en el país en este tipo de cartera.

Fuentes: entidades financiadoras de vivienda en el país.

Periodicidad: trimestral

Cobertura geográfica: Los departamentos de cobertura geográfica de la investigación son: Amazonas, Antioquia, Arauca, Atlántico, Bogotá, Bolívar, Boyacá, Caldas, Caquetá, Casanare, Cauca, Cesar, Córdoba, Cundinamarca, Chocó, Guainía, Guaviare, Huila, La Guajira, Magdalena, Meta, Nariño, Norte de Santander, Quindío, Putumayo, Risaralda, San Andrés, Santander, Sucre, Tolima, Valle del Cauca, Vaupés y Vichada.

Variables de estudio: número de créditos hipotecarios de vivienda, saldo de capital total y capital de una o más cuotas vencidas.

Variables de clasificación: tipo de vivienda (VIS y No VIS), moneda, entidad financiadora de vivienda, tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda, departamentos, cartera vigente y vencida y altura de mora.

Tipo de investigación: encuesta de auto diligenciamiento de las entidades que otorgan créditos hipotecarios de vivienda

Variaciones analizadas:

Trimestral: corresponde a la variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (i) y el trimestre inmediatamente anterior (i - 1).

Anual: corresponde a la variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (i, t) y el mismo trimestre del año anterior (i, t-1).

NOTA METODOLÓGICA

A) A partir del IV trimestre de 2006, se incorporó la información de las cooperativas y fondos de empleados, con el apoyo de la Superintendencia de Economía Solidaria y la Confederación de Cooperativas de Colombia –CONFECOOP. La información presenta las siguientes características:

VARIABLE / CONCEPTO	SUPERSOLIDARIA
Fuentes de nueva cobertura	Teniendo en cuenta los niveles de supervisión (1, 2 y 3) de la Superintendencia de Economía Solidaria, se involucraron entidades nuevas a la cobertura de la investigación. **El Decreto 2159 de 1999 contiene los parámetros que deben seguir las entidades sometidas a la supervisión de esta Superintendencia.**
Tipo de vivienda	En el Reporte Individual de créditos, que realizan las diferentes entidades vigiladas y supervisadas por está Superintendencia, se presentan créditos sin clasificar. De acuerdo con lo anterior, los valores válidos para esta variable son: 0 = Sin clasificar 1 = VIS 2 = No VIS
Tipo de crédito	La información divulgada desde el IV trimestre de 2005 corresponde a los créditos de vivienda.

B) En la desagregación de las cooperativas y fondos de empleados, se incluyó la información de los fondos de vivienda.

C) El análisis de cartera hipotecaria de vivienda de esta publicación, hace referencia a conceptos como saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos, los cuales son diferentes a los presentados en el análisis que efectúa la Superintendencia Financiera de Colombia –SFC– sobre el tema.

Para dar mayor precisión y contextualizar las diferencias entre las dos publicaciones, se presenta a continuación un cuadro comparativo entre las variables objeto de análisis de cada una de las entidades:

D) A partir del I trimestre de 2012 se publica la información con ampliación de cobertura en los establecimientos de créditos**,** cooperativas, fondos de empleados, fondos de vivienda y cajas de compensación familiar (46 fuentes nuevas).

Nota 1: las entidades que conforman la categoría **Otros Colectores de Cartera** son: Central de Inversiones CISA, Compañía de Gerenciamiento de Activos CGA y Crear País.

Nota 2: la preliminariedad de un año, obedece a correcciones de información por parte de las entidades que reportan la información.

DANE	SUPERFINANCIERA
Alcance temático: **1. Cartera hipotecaria de vivienda**: corresponde a los créditos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual (Circular Externa 100 de 1995). **2. Saldo de capital total**: corresponde a lo que el cliente debe en el momento de análisis, por concepto del capital prestado inicialmente. Incluye corrección monetaria. No incluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales. **3. Capital de 1 o 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). Incluye corrección monetaria. No incluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales. **4. Número de créditos**: corresponde al número de obligaciones hipotecarias de vivienda que componen la cartera hipotecaria a la fecha del análisis.	**Alcance temático:** **1. Cartera hipotecaria de vivienda**: corresponde al valor de los créditos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual, que cumplan con las características establecidas en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995). **2. Cartera bruta de vivienda**: la información contiene el valor del capital total de los créditos clasificados como cartera hipotecaria de vivienda. No incluye intereses y otros conceptos. **3. Cartera de vivienda vencida**: para los créditos en mora entre uno (1) y cuatro (4) meses se incluye el valor de las cuotas vencidas únicamente; y para los créditos con mora superior a cuatro (4) meses, se considera el valor del capital total de dichos créditos. **4. Número de créditos**: la SFC no presenta información acerca del número de los créditos hipotecarios, presentan el saldo de la cartera.
5. Tenedor de la cartera: propia en balance, propia fuera de balance, propia - CISA, administrada - Fogafín, administrada-patrimonios autónomos, administrada-	**5. Tenedor de la cartera**: propia en balance de cada establecimiento de crédito. **6. Análisis de la información**: total de la información reportada en los Estados

titularizada, administradas–otras carteras. **6. Análisis de la información**: por tipo de vivienda (VIP, VIS y No VIS) La información sobre cartera hipotecaria de vivienda recolectada por el DANE, incluye los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. Las cifras correspondientes a saldo de capital total y número de créditos hipotecarios, se encuentran discriminados en: (a) **Cartera vigente**: se clasifica el capital prestado inicialmente y al número de créditos hipotecarios como cartera vigente, la sumatoria de los créditos que se encuentran al día, y que presenten una mora menor o igual a 4 cuotas. (b) **Cartera vencida**: se clasifica el capital prestado inicialmente y al número de créditos hipotecarios como cartera vigente, la sumatoria de los créditos que presentan mora mayor o igual de 5 cuotas.	Financieros. Dentro de la información de cartera de vivienda, la SBC no incluye los créditos otorgados a empleados por parte de los establecimientos de crédito. Las estadísticas presentadas por la SBC se encuentran clasificadas en: (a) **Cartera hipotecaria vigente**: se clasifica como Cartera Hipotecaria Vigente, el capital de los créditos cuyos pagos se encuentran al día o con una mora menor o igual a cuatro (4) meses. Para los créditos al día y con mora menor o igual a un (1) mes, se toma el valor del capital del crédito, y para los créditos en mora entre uno (1) y cuatro (4) meses, se toma el valor del capital de los créditos, menos el valor de las cuotas. **b) Cartera hipotecaria vencida**: corresponde al mismo concepto de cartera de vivienda vencida
Periodicidad: trimestral	**Periodicidad:** mensual
Fuente: reporte trimestral de cada entidad	**Fuente:** estados financieros intermedios reportados mensualmente a la SFC por los establecimientos de crédito
Cobertura: La información que presenta el DANE en el análisis de cartera hipotecaria de vivienda está conformada por banca hipotecaria, comercial; Fondo Nacional de	**Cobertura**: la información de cartera de vivienda que conforma el análisis presentado por la SFC, recoge las cifras reportadas por todos los establecimientos de crédito:

Ahorro; fondos, cajas de vivienda, cooperativas y entidades colectoras que poseen cartera hipotecaria (CISA, COVINOC y Crear País). Incluye 135 entidades.	bancos, corporaciones financieras, compañías de financiamiento comercial y organismos cooperativos de grado superior. No incluye Instituciones Oficiales Especiales y cooperativas. Incluye 58 entidades.

GLOSARIO[1]

Altura de mora: clasificación de los saldos de Cartera Hipotecaria de Vivienda según la altura de mora en que se encuentran. Se definieron seis rangos según el número de cuotas causadas y no pagadas por el cliente.

Cartera vigente: Monto total de créditos que tienen sus amortizaciones de capital e intereses al día, y que presentan una mora menor o igual a cuatro cuotas.

Cartera mayor a VIS: Cartera Hipotecaria de Vivienda cuyo valor del inmueble supera los topes de precio de la cartera VIS. Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación.

Cartera VIS: vivienda de interés social. La clasificación está determinada por el valor de la vivienda (71 a 135 SMMLV). Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación, y puede ser sujeta de subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno.

Cartera VIP: vivienda de interés prioritario. La clasificación está determinada por el valor de la vivienda (0 a 70 SMMLV). Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación, y puede ser sujeta de subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno.

Clasificación de cartera por tenedor: la Cartera Hipotecaria de Vivienda se puede clasificar según a quien pertenezca el activo que se administra. De acuerdo con esto, la cartera puede ser propia o administrada.

Cuota: Valor periódico que debe cancelar el cliente para pagar su obligación, incluyendo capital e intereses. En el caso de los créditos hipotecarios de vivienda, las cuotas se liquidan mensualmente.

Saldo de capital total: corresponde a lo que el cliente debe en el 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 costas judiciales.

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 – 2012, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiada será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV)."

Vivienda de interés prioritario (VIP): Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritario. Corresponde a aquellas Viviendas de Interés Social que cuyo valor máximo sea de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

[1] Corresponde a los conceptos definidos en la ficha metodológica estadísticas financiación de vivienda DSO-CHV-FME-001 versión 6 de 29 de mayo de 2013.

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo
contacto@dane.gov.co

Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE
Bogotá, Colombia

www.dane.gov.co