

**Departamento Administrativo
Nacional de Estadística**



**Diseño
DSO**

Dirección de Metodología y Producción Estadística / DIMPE

FICHA METODOLÓGICA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - FIVI

Jul/2018

PROCESO: PROCESOS MISIONALES

OPERACIÓN O INVESTIGACIÓN ESTADÍSTICA: FIVI - FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

CRITERIO	DESCRIPCIÓN
NOMBRE DE OPERACIÓN ESTADÍSTICA	Estadísticas de Financiación de Vivienda
SIGLA DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA	FIVI
ANTECEDENTES	<p>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".</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
OBJETIVO GENERAL	<p>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 largo plazo. Por parte de las entidades especializadas en otorgar créditos hipotecarios de vivienda.</p>
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

<p>ALCANCE TEMÁTICO</p>	<p>Las cifras sobre financiación de vivienda hacen 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.</p>
<p>CONCEPTOS BÁSICOS</p>	<p>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.)</p> <p>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.)</p> <p>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 – en Unidades de Valor Real - UVR. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas DANE (s.f.)</p> <p>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.)</p> <p>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.)</p> <p>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).</p> <p>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.)</p> <p>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.)</p> <p>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.)</p> <p>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)</p>

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 periodo 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: concierne 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 (smlmv), 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 (smlmv). (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

	<p>máxima remuneratoria a 12,4% ea. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas. (s. f.). Conceptos amonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).</p> <p>La tasa máxima remuneratoria para vivienda VIS: Mediante la sentencia C-955 de 2000, la Corte Constitucional declaró exequible el parágrafo 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 amonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).</p>
<p>FUENTE DE DATOS (Tipo de Operación)</p>	<p>Encuesta no probabilística, que comprende las entidades financieras que otorgan operaciones crediticias para la adquisición de vivienda en el territorio colombiano y que hacen parte de la cobertura de la investigación.</p>
<p>VARIABLES</p>	<p>Variable de estudio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Producción total de viviendas financiadas:Corresponde a la totalidad de las operaciones crediticias para el financiamiento de vivienda expresado en el número total de viviendas financiadas y el valor total de las viviendas financiadas. <p>Variables de clasificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destino: Corresponde a la clasificación de las viviendas las cuales son adquiridas por los créditos de financiamiento de vivienda, estas son; tipo de vivienda (nueva y usada), rango de vivienda (VIS, VIP y No VIS), vivienda VIS nueva con y sin subsidio familiar de vivienda, vivienda No VIS nueva y usada, entidades financiadoras de vivienda y tipo de moneda utilizada en la adquisición de la vivienda nueva o usada. • Departamento:Hace referencia a la producción total de operaciones crediticias para el financiamiento de vivienda. Total nacional, por departamentos y capital de departamento.
<p>INDICADORES</p>	<p>Indicadores estadísticos:</p> <p>Las salidas de información contemplan las variables de estudio con sus niveles de desagregación. Contienen información estadística en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Indicadores:</p> <p>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:</p> $IC = (A/B) * 100$ <p>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.</p> <p>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:</p> $IOM = (A-B)$ <p>Dónde: la variable A corresponde al día planeado según cronograma de publicación y la variable B hace referencia a la fecha real de publicación.</p> <p>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 formula:</p> $IC = \sum IC(F) / (\# \text{ de } F)$ <p>Dónde:</p> <p>IC: Indicador de Calidad.</p> <p>IC (F): Indicador de Calidad por formulario diligenciado</p> $IC (F) = 100\% - (\% \text{ Error de error en codificación } (D) + \% \text{ de información de identificación faltante } (E))$ <p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"> *% 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%

PARÁMETROS A ESTIMAR O CALCULAR	La operación estadística es una encuesta no probabilística en donde se calcula el parámetro de evolución en número y en valor de las operaciones crediticias para la financiación de vivienda a largo plazo.
NOMENCLATURAS Y CLASIFICACIONES	La operación estadística utiliza la clasificación estipulada en la División Política Administrativa de Colombia (DIVIPOLA), con el objeto de identificar el destino de las operaciones crediticias otorgadas para el financiamiento de vivienda a nivel de departamento y Bogotá D.C.
UNIVERSO DE ESTUDIO	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.
UNIDADES ESTADÍSTICAS DE OBSERVACIÓN, MUESTREO Y ANÁLISIS	<p>Unidad de análisis: Cantidad de créditos de vivienda que fueron otorgados por las entidades financieras, según departamentos y Bogotá D.C.</p> <p>Unidad de observación: Entidades financiadoras de vivienda: Banca Hipotecaria, Fondo Nacional del Ahorro y Fondos y Cajas de vivienda.</p> <p>Unidad de información: Entidades financiadoras de vivienda en el país: Banca Hipotecaria, Fondo Nacional del Ahorro y Fondos y Cajas de vivienda.</p>
MARCO ESTADÍSTICO	<p>La operación estadística es de tipo no probabilístico, realizado a las entidades financiadoras de vivienda en el país.</p> <p>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.</p>
FUENTES DE INFORMACIÓN PRIMARIA Y/O SECUNDARIA	Compañías avaladas por los diferentes entes regulatorios para el financiamiento de vivienda en el país.
DISEÑO MUESTRAL	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.
TAMAÑO DE MUESTRA	Debido a que la operación estadística es una encuesta no probabilística de las entidades financiadoras de vivienda, no le aplica este ítem.
PRECISIÓN REQUERIDA	Debido a que la operación estadística es una encuesta no probabilística de las entidades financiadoras de vivienda, no le aplica este ítem.
MANTENIMIENTO DE LA MUESTRA	Debido a que la operación estadística es una encuesta no probabilística de las entidades financiadoras de vivienda, no le aplica este ítem.
COBERTURA GEOGRÁFICA	La cobertura geográfica es nacional, por departamentos y por ciudad capital Bogotá D.C.
PERIODO DE REFERENCIA	Corresponde al trimestre inmediatamente anterior a los meses de la recolección de información.
PERIODO DE RECOLECCIÓN	El proceso de recolección se realiza entre los primeros 10 y 15 días de cada mes siguiente al cierre del periodo de referencia.
PERIODICIDAD DE RECOLECCIÓN	Mensual (los primeros 10 y 15 días de cada mes)
MÉTODO DE RECOLECCIÓN	Cada Entidad de financiamiento de vivienda reporta la información del valor y del número de las operaciones de créditos otorgadas para la compra de vivienda mediante el diligenciamiento de un formulario elaborado en Excel que es enviado mensualmente vía correo electrónico. La persona encargada del área logística es quien realiza la revisión a los formatos de recolección, verificando su validez y consistencia de la información. Las inconsistencias encontradas deberán ser justificadas o verificadas nuevamente por parte de la fuente.
DESAGREGACIÓN DE RESULTADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Desagregación temática El financiamiento de vivienda, se desagrega según las siguientes variables: valor de las operaciones crediticias desembolsadas y número de créditos otorgados. • Desagregación geográfica. se desagrega a nivel nacional, por departamento y Bogotá, D.C.
FRECUENCIA DE ENTREGA DE RESULTADOS	Trimestral.
AÑOS Y PERIODOS DISPONIBLES	Información disponible de forma anual desde 1983 hasta 1994 y en adelante hasta la fecha de forma trimestral.
MEDIOS DE DIFUSIÓN	Página Web: Boletín de prensa y comunicado de prensa, series y anexos estadísticos y respuesta a requerimientos de información.

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	25/Ago/2016	Creación del Documento
2	09/Jul/2018	Actualización de contenido.

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
Nombre: Jorge Luis Valero Garcia Cargo: Contratista Fecha: 09/Jul/2018	Nombre: Javier Mauricio Ortega Mantilla Cargo: Profesional Especializado.. Fecha: 09/Jul/2018	Nombre: Andrea Carolina Rubiano Fontecha Cargo: Profesional Especializado.. Fecha: 12/Jul/2018

Si este documento es impreso se considera copia no controlada