-

Departamento Administrativo Nacional de Estadística

Dirección de Metodología y Producción Estadística - DIMPE

Metodología
Financiación de Vivienda -FIVI

Febrero 2011

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN 4
INTRODUCCIÓN 5

1. ANTECEDENTES **6**

2. DISEÑO **12**

2.1 MARCO CONCEPTUAL **12**
2.1.1 Objetivos 12
Objetivo general 12
Objetivos específicos 12
2.1.2 Marco de referencia 12
Base conceptual 12
Contenido temático 14
Marco legal e institucional 15
Referentes internacionales 18

2.2 DISEÑO ESTADÍSTICO **18**
2.2.1 Componentes básicos 18
Tipo de operación estadística 18
Universo 18
Población objetivo 18
Cobertura y desagregación geográfica 19
Unidades Estadísticas 20
Nomenclaturas y clasificaciones utilizadas 20
Periodo de referencia 21
Periodo de recolección 21
2.2.2 Diseño de indicadores 21
Variación acumulada en lo corrido del año 25
Variación anual 25
Variación acumulada anual 25
2.2.3 Diseño de instrumentos 26
Diligenciamiento del formato 26
Formato de control de envío de información 28

3. PRODUCCIÓN ESTADÍSTICA **30**

3.1 ACTIVIDADES PREPARATORIAS **30**
3.1.1 Sensibilización 30
3.1.2 Capacitación 30
3.1.3 Selección del personal 30

3.2 RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN **31**
3.2.1 Organigrama operativo 31

3.2.2 Esquema operativo, método y procedimiento para la recolección 31
Método de recolección 31
Procedimiento para recolección 32
Supervisión y control del operativo de recolección 32
Clasificación y ordenamiento de encuestas o registros 32
Procedimiento de codificación y crítica 32

3.3 TRANSMISION Y PROCESAMIENTO DE DATOS **33**
3.3.1 Transmisión de datos a DANE Central 33
Consolidación de archivos 34
Exportar los cuadros de salida a un archivo Excel 39
3.3.2 Procesamiento de datos 35
Tipos de codificación y clasificaciones 38
Forma de codificar 38
Adecuación de archivos 38
Integración de datos 38
Generación de cuadros de salida **¡Error! Marcador no definido.**
Exportar los cuadros de salida a un archivo Excel **¡Error! Marcador no definido.**
3.3.3 Métodos y mecanismos de control de calidad 39

4. ANÁLISIS Y DISCUSION DE RESULTADOS **41**

4.1 ANALISIS ESTADISTICO **41**

4.2 ANALISIS DE CONTEXTO **41**

5. DIFUSIÓN **42**

5.1 ADMINISTRACIÓN DE REPOSITORIO DE DATOS **42**

5.2 PRODUCTOS E INSTRUMENTOS DE DIFUSIÓN **42**
Gráficos del Boletín de prensa: 42
Cuadros del boletín de prensa: 43
Promoción y difusión de productos 43

6. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA **44**

GLOSARIO 45

BIBLIOGAFÍA 48

ANEXOS 49

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 y obligación de brindar a los usuarios los mejores productos, el DANE desarrolló una guía estándar para la presentación de metodologías que contribuye a visibilizar 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, confianza y credibilidad 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, integralidad 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 el número y el 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 para el 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 del cuarto trimestre de 2005 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 documento consta de seis capítulos: el primero presenta los antecedentes de la investigación; el segundo comprende el marco conceptual, referencia y el diseño estadístico; el tercero incluye las actividades preparatorias y procedimientos para la recolección de la información, así como también su tratamiento y procesamiento; el cuarto exhibe los análisis estadístico y de contexto; el quinto consta de la administración del repositorio de datos e instrumentos de difusión y el sexto relaciona los documentos bases para la elaboración de la actual metodología.

1. ANTECEDENTES

El desarrollo de la operación estadística "Financiación de Vivienda" presenta cuatro etapas históricas desde su creación. La primera, entre 1983 y 1994, identificada con el nombre "Edificación y Financiación de Vivienda", buscaba dimensionar tanto la oferta (construcción) como la demanda (compra) de vivienda en el país. La segunda, denominada "Financiación de Vivienda", tuvo su inicio en 1995 y finalizó en 1999. Su alcance, la demanda (compra) de vivienda en Colombia. 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 medios y bajos de la población, que ni el Sistema de Unidad de Poder Adquisitivo Constante -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[1].

En consecuencia, se modificó el Sistema UPAC, introduciendo por primera vez, desde su creación, un esquema de intereses diferenciales para los créditos individuales que permitieran una transferencia de recursos de los demandantes de vivienda suntuaria hacia los de vivienda popular (Decreto 2928 de octubre de 1982). También se incrementó la tasa de interés para los constructores e industriales[2], se reformaron los rangos de la Unidad de Poder Adquisitivo años Constante-UPAC para créditos individuales y se canalizaron los recursos a la vivienda popular con un precio de menos de 2800 UPAC ($1.800.000 pesos en la fecha) (Decreto 1325 de mayo de 1983)[3]. En el transcurso de los diez años siguientes, y con las sucesivas reformas que modificaron la política de vivienda y en particular los sistemas de financiación, en 1995 se rediseñó la investigación y se actualizó la metodología. Los aspectos más importantes tenidos en cuenta para el rediseño de 1995 fueron:

- El Decreto 1288 de mayo de 1985 modificó los rangos UPAC de las nuevas colocaciones, salvo en el caso de las viviendas con valor comercial unitario de hasta 2 800 UPAC, para los cuales se mantuvo la obligación que tenían las Corporaciones de Ahorro y Vivienda -CAV- de invertir no menos del 50% de sus captaciones en viviendas con valor inferior o igual al rango señalado; de este monto, por lo menos la mitad (25%) debería estar representado en préstamos para vivienda con valor no superior a los 1 300 UPAC. También se estableció la posibilidad de financiar obras de urbanismo y la adquisición de lotes con servicios, actividades para las cuales se podía destinar hasta el 5% de los recursos a la vivienda de hasta 2 800 UPAC[4].

- Las disposiciones legales que rigieron a Colombia, como la Constitución de 1991, la Ley 09 de 1989 sobre Reforma Urbana, la Ley 49 de 1990 -Capítulo XI sobre financiación de vivienda de interés social-, y la Ley 003 de 1991, por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de interés social y se establece el Subsidio Familiar de Vivienda -SFV-, se reforma el ICT y se dictan otras disposiciones.

- Los programas de gobierno de la "Revolución Pacífica" en la administración Cesar Gaviria Trujillo y "El Salto Social" en la administración Ernesto Samper Pizano.

[1] GIRALDO I., Fabio y LÓPEZ A., Fernando. El UPAC, la política económica y la construcción 1970-1987. Bogotá, D.C.: Editorial Presencia Ltda., 1987. p. 134.
[2] Ibíd., p. 135.
[3] Ibíd.
[4] Ibíd., pp. 148 a 150.

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.

Como resultado de lo anterior, muchos deudores del crédito hipotecario no pudieron continuar pagando sus obligaciones, y al final muchos de ellos perdieron sus inmuebles o los dieron en dación de pago de la deuda adquirida con la entidad crediticia. Esto llevó al cierre a algunas entidades financiadoras de vivienda, así como a la quiebra de muchos constructores.

Con el propósito de sanear la situación, a finales de 1999 el Gobierno Nacional tomó algunas medidas y expidió las siguientes normas:

- Ley 546 (23 de diciembre de 1999), por medio de la cual se dictaron normas en materia de vivienda.

- Decreto 2702 (30 de diciembre de 1999), por el cual se establece la metodología para la re-liquidación de los créditos destinados a la financiación de vivienda de largo plazo denominados en moneda legal.

- Decreto 2703 (30 de diciembre de 1999), por el cual se determina la equivalencia entre la Unidad de Valor Real-UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante-UPAC, y se adopta la metodología para calcular el valor en pesos de la UVR.

- Decreto 2704 (30 de diciembre de 1999), por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda.

- Resolución 2896 (29 de diciembre de 1999), por el cual se publica el valor de la UVR para cada uno de los días comprendidos entre el 1º de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999.

- Decreto 856 (19 de mayo de 1999), por el cual se autoriza la denominación de Unidades de Valor Real Constante de los títulos de tesorería -TES- clase B de que trata el artículo cuarto del Decreto 2599 de 1998.

✓ ***Primera etapa: 1983-1994*:** El DANE inició en 1985 la producción de estas estadísticas recolectando información retroactiva desde 1983 de forma anual, en 1984 con una periodicidad semestral y a partir de 1985, trimestralmente. La investigación utilizó, en su inicio, tres (3) tipos de formularios, con los que se pretendía recoger información relacionada con el mercado de la vivienda (oferta y demanda), según el tipo de financiación, así:

Formulario No. 1: Financiación de vivienda nueva (créditos individuales entregados).

Formulario No. 2: Financiación a proyectos (constructores).

Formulario No. 3: Seguimiento a los proyectos (según formulario No. 2).

La información recolectada en los formularios 2 y 3 presentó innumerables inconvenientes: baja cobertura de fuentes, diligenciamiento errado, envío inoportuno de la información, sobrevaloración de las cifras de viviendas entregadas al incluir subrogaciones, etc., que unidos al alto volumen de inconsistencias determinaron la suspensión de su aplicación. El Formulario No. 1 se constituyó en el formulario único para la investigación.

La información recolectada, producida en forma coherente y continua, cuantifica los créditos para la compra de vivienda nueva otorgados por las entidades financiadoras, presenta datos relativos a créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva, otorgados por las Corporaciones de Ahorro y vivienda (CAV), el Banco Central Hipotecario -BCH-, el Fondo Nacional de Ahorro -FNA- y las Cajas de Vivienda de las principales ciudades del país. Adicionalmente, proporciona información acerca del número de unidades de viviendas nuevas entregadas al público.

Esta primera etapa muestra una riqueza de fuentes de financiación para vivienda, que antes de la década de 1970 no existía, debido a que la mayoría de las empresas edificadoras eran pequeñas. Hacia el año de 1972, el BCH y el ICT eran las principales fuentes de financiación tanto para los constructores como para los compradores de vivienda.

Con la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante como mecanismo para captar y fomentar el ahorro destinado a financiar la construcción de vivienda, se logra un mayor desarrollo y dinamismo en la financiación de vivienda en el país.

✓ ***Segunda etapa: 1995-1999:*** Los cambios ocurridos en lo referente al enfoque de la política social, incluidos la política sobre vivienda y el marco constitucional, fueron los factores determinantes para la transformación de la investigación en la segunda etapa, en la que se amplió la cobertura institucional, se adicionaron nuevas variables y se adoptó un mayor número de parámetros de medición y seguimiento de la dinámica sectorial. Las bases para la segunda etapa de la investigación pueden sintetizarse en:

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

- La expedición de la Ley 9 de 1989 sobre Reforma Urbana, que define la vivienda de interés social (artículo 44).

- 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).

- La expedición de la 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).

- 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.

✓ ***Tercera etapa: 2000-2004:*** Esta tercera etapa tiene como sustento la siguiente normatividad:

- Decreto 2702/99. Por el cual se establece la metodología para la reliquidación de los créditos destinados a la financiación de vivienda de largo plazo denominados en moneda legal.

- Decreto 2703/99. Por el cual se determina la equivalencia entre la Unidad de Valor Real (UVR) y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) y se adopta la metodología para calcular el valor en pesos de la UVR.

- Decreto 2704/99. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546/99, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda. Ley 508/99. Plan Nacional de Desarrollo –Capítulo de infraestructura social referente a vivienda.

- Decreto 824/99. Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero para áreas urbanas y la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar.

- Decreto 856/99. Por el cual se autoriza la denominación de Unidades de Valor Real Constante de los Títulos de Tesorería (TES) clase B de que trata el Artículo 4º del Decreto 2599/98.

- Decreto 1537/99. Reglamentó parcialmente la Ley 3ª/91 con relación al subsidio familiar de vivienda de interés social, otorgado a hogares que hayan recibido del Fondo Nacional del Ahorro. Establece este decreto que el Gobierno podrá asignar y entregar para vivienda de interés social a hogares que hayan suscrito escritura pública a compraventa de la solución de vivienda objeto del mismo.

- Decreto 1538/99. Se expidió este decreto como complemento del Decreto 824/99 y con el propósito de dar claridad a algunos conceptos como la definición de hogar, ahorro programado, postulaciones colectivas y algunos otros.

- Decreto 1539/99. Reguló parcialmente el Decreto 350/99 (dictado con base en la declaratoria de emergencia económica de la zona cafetera). Entre otros asuntos, dispuso que a partir de la vigencia del Decreto 350 y durante los años 1999 y 2000, al finalizar cada mes, las Cajas de Compensación Familiar apropiarán el 10% de los dineros destinados por el Fondo de Vivienda (Fovis) para atender las necesidades de subsidios de vivienda de los habitantes de los municipios señalados en los Decretos 195 y 223 de 1999. Los recursos serán administrados por las Cajas a través de un fideicomiso denominado Fondo del Café (Focafé).

- Decreto 1396/99. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 3ª de 1991.

- Decreto 1729/99. Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990 y 03 de 1991.

- Resolución No. 2896/99. Por la cual se publica el valor de la UVR para cada uno de los días comprendidos entre el 1º de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999.

- Acuerdo No. 14/99. Expedido por el Inurbe, por medio del cual se establecen los periodos de postulación y asignación del subsidio familiar de vivienda, otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.

- Resolución del Inurbe No. 0243 del 9 de julio de 1999. Por la cual se aprueban y se adoptan los formularios de Registro Único de Postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda y de Inscripción del Registro de la Oferta de Programas de Vivienda de Interés Social.

- Nuevas disposiciones en materia de subsidios a la VIS. Acuerdo No. 18 de 1999 (julio 28). Por el cual se reglamenta el Decreto 824 de 1999, en cuanto al Reglamento de Garantías, para el giro del subsidio familiar de vivienda con anterioridad al otorgamiento de la escritura. –Acuerdo No. 19 de 1999 (julio 28) por medio del cual se reglamenta el sistema unificado del subsidio en la etapa de transición.

✓ ***Cuarta etapa: 2004 en adelante*:** Teniendo en cuenta que la vivienda constituye un factor determinante de desarrollo social y económico, en la medida que posibilita la disminución de la pobreza y la miseria, la reactivación de la economía y la generación de empleo, el gobierno de Álvaro Uribe Vélez, desarrolló (año 2002) como base de su política de vivienda, ajustes en materia de financiación de vivienda y de subsidio familiar de vivienda, y creó incentivos de oferta y demanda para créditos de vivienda. Para cumplir con las metas propuestas, la actual política de vivienda busca como objetivo fundamental garantizar la existencia en el tiempo de esquemas de financiación a largo plazo para la vivienda, mejorando la posibilidad de acceso a los más pobres. Este objetivo se logrará a través de la puesta en marcha de medidas de política en tres frentes generales: medidas para fortalecer y viabilizar el sistema de financiación de largo plazo, de alivio a los deudores y a las entidades financieras, y para el direccionamiento de la vivienda de interés social y los subsidios.

Por otra parte, dada la crisis por la que atravesaban las antiguas Corporaciones de Ahorro y Vivienda CAV, caracterizada principalmente por la escasez de recursos, el aumento de su cartera morosa y por haber afectado el financiamiento de proyectos de construcción de vivienda, el gobierno sugirió replantear el esquema de financiamiento que se venía utilizando, mediante el cual se captaban recursos a la vista y se prestaban a largo plazo. En tal sentido, y con el fin de garantizar la viabilidad del sistema de financiación hipotecaria a largo plazo, el gobierno propone desarrollar condiciones necesarias que permitan impulsar la vinculación de recursos del mercado de capitales a la financiación de vivienda a través de instrumentos tales como la titularización de la cartera hipotecaria, las letras y cédulas hipotecarias, *leasing* habitacional, instrumentos que disminuyen el alto riesgo tanto para las entidades crediticias como para los deudores; lo anterior conlleva los movimientos a corto plazo de la tasa de interés, reduce los costos de captación de las entidades y disminuye el riesgo de iliquidez del sistema de financiación de la construcción.

Es en éste contexto, que la operación estadística determina la evolución trimestral del número y valor de las viviendas financiadas a largo plazo. Con la inclusión de variables de clasificación como “tipo de vivienda” se establece si la vivienda adquirida es nueva o usada, el “rango de vivienda” permite establecer si la vivienda es de interés social o diferente de interés social, la variable “subsidio” establece si la vivienda cuenta o no con subsidio familiar de vivienda y las

variables geográficas permiten la desagregación de la información a nivel total nacional, por departamento y capital de departamento.

2. DISEÑO

2.1 MARCO CONCEPTUAL

2.1.1 Objetivos

Objetivo general

Dotar al país y al sistema de financiación de vivienda, de un instrumento de medición que permita conocer la evolución del número y valor de las viviendas financiadas en el país a largo plazo, por parte de las entidades que otorgan créditos hipotecarios de vivienda.

Objetivos específicos

- Determinar el número y valor de las viviendas financiadas por tipo de vivienda, según rangos de vivienda, entidad financiadora, a nivel nacional, por departamento y capital de departamento.

- Establecer 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, a nivel nacional, por departamento y capital de departamento.

- Cuantificar el número y valor de las viviendas diferentes de interés social financiadas por tipo de vivienda, por categorías, entidad financiadora, a nivel nacional, por departamento y capital de departamento.

- Recopilar información sobre operaciones de crédito: desembolsos a crédito de constructores; créditos individuales desembolsados para los Fondos, Cajas de Vivienda y demás entidades financiadoras de vivienda y subrogaciones de crédito.

2.1.2 Marco de referencia

Base conceptual

La vivienda en un sentido amplio se entiende como un bien complejo que satisface necesidades y, por 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 que cumple como “satisfactor” de necesidades humanas y desde las características que debe tener.

La vivienda, por sus particularidades, representa un bien que ocupa un lugar relevante entre las preocupaciones y 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, es una inversión durable y transable.

"En cuanto institución creada por el hombre, la vivienda satisface un amplio conjunto de necesidades. Le corresponde garantizar la protección y abrigo frente al medio físico y social, la separación y 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"[5].

Igualmente, para que la vivienda sea habitable, ha de tener una configuración física y unas dotaciones adecuadas; es decir, "debe estar provista de los elementos que permitan la satisfacción de las necesidades básicas que se cumplen en ella"[6]. En éste sentido, la vivienda puede representarse como un vector de atributos, es decir, como un conjunto de satisfactores cambiantes y relativos no solamente en el tiempo, sino también entre las distintas culturas, entorno ecológico y composición y características familiares.

"La determinación del vector de los atributos de la vivienda surge a partir de precisar cuáles son las necesidades humanas con que tiene que ver la vivienda y cómo se satisfacen, en un contexto histórico, social y cultural particular"[7]. 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.

En términos concretos, 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, etc. Sin embargo, estos dos componentes no están disociados, sino que por el contrario presentan una interrelación y complementariedad"[8], aunque en los medios urbanos es más factible apreciar esta división que en relación con los medios rurales.

Es en éste marco conceptual, que la Dirección de Metodología y Producción Estadística del DANE diseño la metodología de Financiación de Vivienda, que busca determinar la evolución del número y 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

[5] Ibíd., p. 177.
[6] CENAC – Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Marco conceptual para un sistema de indicadores de vivienda y entorno. En: Desarrollo Urbano en Cifras No. 1. Bogotá, 1996. p. 157.
[7] Op. Cit., p. 158.
[8] Op. Cit., p. 159.

interrumpida (trimestralmente) el número y 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 dan 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.

Contenido temático

Las variables que maneja esta investigación se dividen en:

– **Variables de estudio:**

- *Número de créditos hipotecarios:* Se definen créditos de vivienda, independientemente del monto, corresponde a aquellos 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:* corresponde a la clasificación según el tipo de solución habitacional al cual están dirigidos los recursos del crédito hipotecario y puede ser nueva o usada.

- *Rango de vivienda:* corresponde a la clasificación que tiene el valor del inmueble objeto de financiación. 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 va hasta 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 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 trimestre de referencia.

Marco legal e institucional

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 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.

- 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 777 de 2003: por el cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1 de la Ley 795 de 2003.

- Decreto 779 de 2003: por al cual se reglamenta parcialmente la Ley 788 de 2002 y se establece el tratamiento tributario del leasing habitacional.

- 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 parágrafo 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 1787 de 2004: por el cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1 de la Ley 795 de 2003.

- 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.

Referentes internacionales

El DANE en Latinoamérica es pionero en la generación de estadísticas en el sector construcción y vivienda, la operación estadística es 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.

2.2 DISEÑO ESTADÍSTICO

2.2.1 Componentes básicos

Tipo de operación estadística

De acuerdo con las características de la investigación ésta corresponde a un CENSO de registros administrativos, aplicados a la totalidad de las entidades financiadoras de vivienda a largo plazo en el país y que hacen parte de la cobertura de la operación estadística.

Universo

El universo de estudio lo constituyen las entidades que financian vivienda a largo plazo en el país y que conforman la cobertura de la operación estadística.

Población objetivo

La población objeto lo constituyen las entidades que financian vivienda a largo plazo en el país: Banca Hipotecaria y Comercial, Fondo Nacional de Ahorro, Fondos de Empleados, Cooperativas de Vivienda.

Cobertura y desagregación geográfica

La cobertura geográfica que enmarca la presente investigación es nacional, desagregada por departamentos y capitales departamentales.

Departamentos

05 Antioquia
08 Atlántico
11 Bogotá, D.C.
13 Bolívar
15 Boyacá
17 Caldas
18 Caquetá
19 Cauca
20 Cesar
23 Córdoba
25 Cundinamarca
27 Chocó
41 Huila
44 La Guajira
47 Magdalena
50 Meta
52 Nariño
54 Norte De Santander
63 Quindio
66 Risaralda
68 Santander
70 Sucre
73 Tolima
76 Valle Del Cauca
81 Arauca
85 Casanare
86 Putumayo
88 San Andrés
91 Amazonas
94 Guainía
95 Guaviare
97 Vaupés
99 Vichada

Capitales departamentales

05001	Medellín
08001	Barranquilla
11001	Bogotá, D.C.
13001	Cartagena
15001	Tunja
17001	Manizales
18001	Florencia
19001	Popayán
20001	Valledupar
23001	Montería
25001	Agua de Dios
27001	Quibdó
41001	Neiva
44001	Riohacha
47001	Santa Marta
50001	Villavicencio
52001	Pasto
54001	Cúcuta
63001	Armenia
66001	Pereira
68001	Bucaramanga
70001	Sincelejo
73001	Ibagué
76001	Cali
81001	Arauca
85001	Yopal
86001	Mocoa
88001	San Andrés
91001	Leticia
94001	Inírida
95001	San José Del Guaviare
97001	Mitú
99001	Puerto Carreño

Unidades Estadísticas

Unidad de observación: la unidad de observación son los créditos hipotecarios a largo plazo para compra de vivienda nueva y usada.

Unidad de análisis: la unidad de análisis son los créditos hipotecarios a largo plazo para compra de vivienda nueva y usada.

Nomenclaturas y clasificaciones utilizadas

La investigación realiza procesos de codificación interna 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 Clasificación Internacional Industrial Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 3 adaptada para Colombia. CIIU Rev. 3 A C.

Se adapta la clasificación de la División Político administrativa (Divipola) para la cobertura geográfica de la operación estadística.

Periodo de referencia

La operación estadística tiene como periodo de referencia el trimestre objeto de estudio, conforme a la siguiente disposición: primer trimestre enero - marzo; segundo trimestre abril - junio; tercer trimestre julio - septiembre y cuarto trimestre octubre - diciembre.

Periodo de recolección

La recepción de la información se realiza en un período de 20 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.

2.2.2 Diseño de indicadores

A continuación se presentan los pasos que se deben seguir para la producción de los resultados de la operación estadística:

Una vez efectuado el cobro de la información en las fechas estipuladas, según el cronograma de actividades y lo consignado en las cartas de solicitud de la información a las fuentes se tiene un periodo para la recepción de la información de aproximadamente 20 días hábiles, después de culminado el trimestre en referencia.

La información debe llegar en medio físico o magnético, en el archivo Excel enviado por correo electrónico, esta información se guarda en el PC del grupo de Logística dispuesto para tal fin.

Recepción de la información

En la medida en que se realice la recepción de la información, se deberán actualizar las novedades que se presenten con los datos de identificación de las fuentes cada trimestre, como por ejemplo: nombre de la persona responsable de diligenciar y enviar la información al DANE, dirección o teléfonos de contacto.

A través de este directorio, también se debe realizar el control de cobertura, es decir mantener el control sobre las fechas dentro de las cuales deben rendir información, y así, comunicarse con las fuentes que presenten atrasos en el envío.

Revisión del formulario

Se debe realizar una revisión general del formulario bien sea físico o en medio magnético, verificando siempre que la entidad informante haya contestado los capítulos del formulario de una manera adecuada.

Todo formulario de recolección con información incompleta o inconsistente, debe ser confirmado vía telefónica o en caso de ser necesario de manera personal, una vez contactada la fuente, se realizaran las respectivas correcciones o se complementará de acuerdo a las instrucciones dadas por la entidad que reporta.

Crítica

La crítica consiste en revisar cada formulario en todas sus partes, con el fin de verificar el cumplimiento de las instrucciones y normas ofrecidas para su correcto diligenciamiento. La etapa de crítica es una labor complementaria a la de la recepción de la información, a través de la cual se busca controlar y garantizar la calidad de la estadística, verificando la totalidad de los datos solicitados en el formato. Efectuada esta etapa de crítica, la información quedará lista para su grabación y procesamiento por medio del sistema de captura y procesamiento. La información deberá registrarse en millones de pesos corrientes.

Validación de los datos reportados por ASOBANCARIA

Una vez consolidada, revisada y validada la información el equipo de Logística contrasta la información obtenida frente a la registrada por ASOBANCARIA, teniendo en cuenta que la información de ASOBANCARIA corresponda al mismo trimestre. Además que las fuentes que le reportan a ASOBANCARIA sean las mismas que le reportan al DANE. Las variables a confrontar son: Número y Valor de los Créditos Hipotecarios, por tipo de vivienda, por rangos de vivienda y categorías No VIS; al siguiente nivel de desagregación total nacional, por departamento y capital de departamento.

Según disposiciones temáticas se pueden admitir diferencias en número de créditos hasta 15 y en valor hasta 1.000 millones de pesos corrientes, las diferencias que superen este monto, por encima o por debajo, deberán ser confirmadas con la entidad correspondiente y si es del caso realizar las correcciones a que haya lugar. Esta comparación se realiza en la hoja de cálculo diseñada para tal fin en archivo Excel.

Instrucciones por capítulos

<u>Capítulo 1. Información sobre operaciones de crédito</u>

Si la entidad informante es de la Banca Hipotecaria, deberá diligenciar las preguntas 1, 2 y 3; si es un Fondo o una Caja De Vivienda, diligenciará las preguntas 1, 3 y 4. (Anexo A)

La sumatoria de la información reportada en este capítulo será superior o igual a la sumatoria de los capítulos 2 y 3 del formulario, ya que se refiere a la totalidad de los créditos desembolsados para la construcción y compra de inmuebles para todos los destinos de la construcción.

Capítulo 2. Número de viviendas financiadas nuevas y valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva

La información de este capítulo se encuentra dividida en dos partes: en la primera es encuentran los datos por departamento y en la segunda parte por capitales departamentales así: Bogotá y 32 departamentos y 31 capitales departamentales.

En el cuadro correspondiente a departamentos: 2.0, se revisará:

- ✓ Que la sumatoria de cada fila, corresponda al total, excluyendo la información sobre lotes con servicios.
- ✓ Que la información suministrada para cada departamento, sea mayor o igual a la informada para capitales departamentales.
- ✓ Que la sumatoria de las columnas corresponda al total informado por la fuente.
- ✓ Que el valor de los créditos desembolsados dividido el número de viviendas financiadas, sea coherente, de acuerdo con el rango de clasificación.
- ✓ Se deberá confirmar que la información correspondiente a Bogotá, haya sido excluida del departamento de Cundinamarca.
- ✓ Que cuando se haya diligenciado número de viviendas financiadas, se informe el valor desembolsado y viceversa.
- ✓ Si se hace evidente un error aritmético, se corregirá.

En el cuadro correspondiente a capitales departamentales: 2.1, se revisará:

- ✓ Que la sumatoria de cada fila, corresponda al total informado, excluyendo lotes con servicios.
- ✓ Que la información suministrada para cada capital departamental, sea menor o igual a la informada para los departamentos.
- ✓ Que el valor de los créditos desembolsados dividido el número de viviendas financiadas, sea coherente, de acuerdo con el rango de clasificación.
- ✓ Que cuando se haya diligenciado número de viviendas financiadas, se informe el valor desembolsado y viceversa.
- ✓ Si se hace evidente un error aritmético, se corregirá.

En los casos en que haya discrepancia entre los totales de sumas, o cifras mayores en capitales departamentales que en el total de la sección, o falten datos sobre número de viviendas financiadas o valor de créditos, se consultará con la fuente informante para precisar el origen del error, y la forma de corregirlo.

Capítulo 3. Número de viviendas financiadas usadas. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada.

La información de este capítulo se encuentra dividida, al igual que el capitulo 2 en dos partes: en la primera parte se encuentran los datos por departamento y en la segunda parte por capitales departamentales así: Bogotá y 32 departamentos y 31 capitales departamentales.

En el cuadro correspondiente a departamentos: 3.0, se debe revisar:

- ✓ Que la sumatoria de cada fila, corresponda al total.
- ✓ Que la información suministrada para cada departamento, sea mayor o igual a la informada para capitales departamentales.
- ✓ Que la sumatoria de las columnas corresponda al total informado por la fuente.
- ✓ Que el valor de los créditos desembolsados dividido el número de viviendas financiadas, sea coherente, de acuerdo con el rango de clasificación.
- ✓ Se deberá confirmar que la información correspondiente a Bogotá, haya sido excluida del departamento de Cundinamarca.
- ✓ Que cuando se haya diligenciado número de viviendas financiadas, se informe el valor desembolsado y viceversa.
- ✓ Si se hace evidente un error aritmético, se corregirá.

En el cuadro correspondiente a capitales departamentales: 3.1, se debe revisar:

- ✓ Que la sumatoria de cada fila, corresponda al total informado.
- ✓ Que la información suministrada para cada capital departamental, sea menor o igual a la informada para los departamentos.
- ✓ Que en la información por capitales departamentales se excluyan las áreas metropolitanas de las grandes ciudades.
- ✓ Que el valor de los créditos desembolsados dividido el número de viviendas financiadas, sea coherente, de acuerdo con el rango de clasificación.
- ✓ Que cuando se haya diligenciado número de viviendas financiadas, se informe el valor desembolsado y viceversa.
- ✓ Si se hace evidente un error aritmético, se corregirá.

En los casos en que haya discrepancia en los totales de sumas, o cifras mayores en capitales departamentales que en el total de la sección, o falten datos sobre número de viviendas financiadas o

valor de créditos, se consultará con la fuente informante para precisar el origen del error, y la forma de corregirlo.

Variación acumulada en lo corrido del año

Variación acumulada en lo corrido del año: variación porcentual calculada entre el primer trimestre del año y lo transcurrido hasta el trimestre de referencia del mismo año (I trimestre hasta i,t) y lo transcurrido en igual periodo del año inmediatamente anterior (I trimestre hasta i,t-1).

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

Donde:

Xi, t: Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o número de unidades financiadas en lo corrido del año
Xi, t - 1: Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o número de unidades financiadas en el mismo período del año inmediatamente anterior

Variación anual

Variación anual: variación porcentual calculada entre el trimestre del año en referencia (i,t) y el mismo trimestre del año inmediatamente anterior (i,t-1).

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

Donde:

Xi, t: Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o número de unidades financiadas del trimestre de referencia
Xi, t - 1: Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o número de unidades financiadas del mismo trimestre del año inmediatamente anterior

Variación acumulada anual

Variación acumulada anual: variación porcentual calculada entre el acumulado de los últimos cuatro trimestres con relación al trimestre del año en referencia (i,t) y el acumulado de igual periodo del año inmediatamente anterior (i,t-1).

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

donde:

Xi,t= Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o número de unidades financiadas, en el periodo de referencia (t).

Xi,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).

2.2.3 Diseño de instrumentos

Para poder cumplir con la captura de la información se cuenta con dos instrumentos básicos que las fuentes deben diligenciar cada trimestre:

Planilla de control de cobertura: el control de la recepción de la información se realiza a través de la planilla de control de cobertura, en la que se listan las fuentes con sus 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 (véase anexo A).

Formato de recolección: Con el propósito de lograr una mayor eficiencia en la recolección, comprensión y análisis de la información recolectada en la investigación, se diseño un instrumento idóneo que debe ser diligenciado por las entidades que financian vivienda en Colombia (ver anexo A). Su periodicidad es trimestral 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 que son los capítulos del levantamiento de la información, tal y como se presentan a continuación:

Diligenciamiento del formato

Instrucciones generales: corresponde a las instrucciones que la entidad debe tener en cuenta para el adecuado y correcto diligenciamiento de la información y hace referencia a los siguientes aspectos:

1. El presente formulario será diligenciado por las principales entidades financiadoras de vivienda y que hacen parte de la cobertura de la operación estadística.

2. El formulario deberá ser respondido regularmente con periodicidad trimestral y enviado a Logística de Autodiligenciamiento y Registro del DANE en el transcurso del mes siguiente a la terminación de cada trimestre del año.

3. En cada uno de los formularios se consignará la información correspondiente a la totalidad de la entidad.

4. El formulario se diligenciará en hoja de cálculo Excel y las celdas sombreadas no deben diligenciarse.

5. Los valores se anotarán en millones de pesos.

6. Se recomienda que la entidad conserve una copia del formulario diligenciado

7. En la parte final del presente formulario se encuentran la definición de conceptos y las normas específicas para su diligenciamiento. La atenta lectura de esas observaciones es indispensable para contestar adecuadamente el formulario.

8. En el espacio de "observaciones" se colocarán las notas u observaciones que se consideren necesarias para la interpretación de la información consignada en el formulario.

9. En el diligenciamiento del formulario es importante que los bancos comerciales estén consultando permanentemente, el valor de la UVR correspondiente al último día del trimestre al que hace referencia la información para calcular los rangos establecidos en el formulario, los cuales deben corresponder a las últimas disposiciones legales vigentes.

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

1. Nombre de la entidad
2. Periodo al que se refiere la información
2.1. Año
2.2. Trimestre
2.3. Fecha a que se refiere la información
3. Responsable de suministrar la información en la entidad
3.1. Nombre
2.2. Cargo
3.3. Ciudad
3.4. Dirección
3.5. Teléfono
3.6. Dirección electrónica

Año: se debe diligenciar el año al que corresponde la información.

Trimestre: se debe diligenciar el trimestre al que corresponde la información.

Capítulo I. Información para operaciones de crédito: A través de este capítulo 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:

- Desembolso a crédito de constructores.
- Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para bancos comerciales).

- Subrogaciones para créditos individuales (de constructor a individual y de individual a individual).
- Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para el Fondo Nacional de Ahorro, las cajas de vivienda y los fondos de vivienda).

Capítulo II. Número y valor de viviendas nuevas financiadas. Número y valor de los créditos individuales desembolsados para la adquisición de éste tipo de unidad habitacional. 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 III. Número y valor de viviendas usadas financiadas. Número y valor de los créditos individuales desembolsados para la adquisición de éste tipo de unidad habitacional. En éste 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, ésta 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

Formato de control de envío de información

Cada trimestre junto con el formato de recolección, en la segunda hoja de cálculo 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
- 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 (anexo C).

3. PRODUCCIÓN ESTADÍSTICA

3.1 ACTIVIDADES PREPARATORIAS

3.1.1 Sensibilización

Como proceso de sensibilización, cada trimestre se envía correspondencia a todas las fuentes indicando el período de referencia para la recolección de la información, y las fechas importantes a tener en cuenta para poder cumplir con los cronogramas establecidos 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, etc.) y las fechas de reporte y envío de la información.

Cuando 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.

3.1.2 Capacitación

El grupo de logística del DANE central capacita a cada una de las fuentes mediante visitas a las mismas explicando el objetivo y la importancia que tiene para el Gobierno Nacional y para el público en general el disponer de información estadística oportuna y confiable sobre la financiación de vivienda. Al igual de la calidad del envío de la información, así como también informa sobre la forma y consistencia de cada una de las variables solicitadas; esta actividad es soportada por el manual de diligenciamiento.

3.1.3 Selección del personal

La investigación de Financiación de Vivienda requiere una organización que pueda manejar eficientemente el trabajo por realizar. En consecuencia, se ha conformado un equipo operativo a nivel del DANE central el cual está conformado de la siguiente manera:

- Ingeniero de Sistemas especializado, cuya función consiste en coordinar el desarrollo del sistema; tiempo de dedicación parcial.

- Personal de Producción, en el DANE Central, encargado de consolidación, consultas y reportes de la Encuesta de Financiación de Vivienda; tiempo de dedicación completo.

- Personal de Metodología, economistas y/o estadísticos encargados de los parámetros o lineamientos de la investigación; tiempo de dedicación completo.

3.2 RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

3.2.1 Organigrama operativo

El diagrama operativo dispuesto para la operación estadística se compone de cinco procesos, que corresponden a los pasos generales que realizan los diferentes equipos para la producción de la información de Financiación de Vivienda (anexo B).

3.2.2 Esquema operativo, método y procedimiento para la recolección

Las fuentes de información de la investigación están constituidas por las entidades que otorgan préstamos para la compra de vivienda a largo plazo, y son: Banca Hipotecaria, Cajas e Institutos de Vivienda Popular de los principales departamentos y ciudades del país, Fondo Nacional de Ahorro y entidades que canalicen sus recursos hacia la financiación de vivienda en Colombia, quienes reportan la información de sus registros administrativos a través de un formulario de auto-diligenciamiento.

La investigación tiene periodicidad trimestral; por tal razón Logística de Auto-diligenciamiento y Registros, los cinco primeros días hábiles del mes siguiente al corte del trimestre envía una carta a las fuentes solicitando la información correspondiente.

En esta comunicación que es dirigida a la persona responsable de la información y que va mediante correo certificado figura el periodo de recolección, fecha máxima para el envío de la información y es confirmando mediante llamada telefónica o correo electrónico que la comunicación enviada efectivamente llegó a su destinatario.

Las cartas deben contener los siguientes ítems:

- El trimestre del cual se está solicitando la información.

- Fecha máxima para el envío de la información.

- Dirección o correo electrónico al cual se debe hacer llegar la información.

Método de recolección

El método de recolección son los formatos contestados por auto-diligenciamiento. El DANE envía los formatos magnéticos mediante correo electrónico a las fuentes financiadoras de vivienda, y estas los remiten diligenciados a la Coordinación de Logística de Autodiligenciamiento y Registro del DANE.

Procedimiento para recolección

Una vez efectuado el cobro de la información en las fechas estipuladas, según el cronograma de actividades y lo consignado en las cartas de solicitud de la información a las fuentes, se tiene un periodo para la recepción de la información de aproximadamente 20 días hábiles, después de culminado el trimestre en referencia.

La información debe llegar en medio magnético, en el archivo Excel enviado por correo electrónico. Esta información se guarda en el PC dispuesto para tal fin.

Supervisión y control del operativo de recolección

A medida que se realice la recepción de la información, se deberán actualizar las novedades que se presenten con los datos de identificación de las fuentes cada trimestre, como por ejemplo: nombre de la persona responsable de diligenciar y enviar la información al DANE, dirección o teléfonos de contacto.

A través de este directorio también se debe realizar el control de cobertura, es decir, mantener el control sobre las fechas dentro de las cuales deben rendir información, y así, comunicarse con las fuentes que presenten atrasos en el envío.

Clasificación y ordenamiento de encuestas o registros

Se debe realizar una revisión general del formulario, bien sea físico o en medio magnético, verificando siempre que la entidad informante haya contestado los capítulos del formulario de una manera adecuada.

Todo formulario de recolección con información incompleta o inconsistente debe ser confirmado vía telefónica o, en caso de ser necesario, personalmente. Una vez contactada la fuente, se realizarán las respectivas correcciones o se complementará de acuerdo con las instrucciones dadas por la entidad que reporta. Esta etapa finaliza con el ordenamiento y la clasificación de cada fuente según la Banca Comercial o Cajas y Fondos. El Fondo Nacional del Ahorro va de manera independiente.

Procedimiento de codificación y crítica

La crítica consiste en revisar cada uno de los formatos en todas sus partes, con el fin de verificar el cumplimiento de las instrucciones y normas ofrecidas para su correcto diligenciamiento. La etapa de crítica es una labor complementaria a la de recepción de información, a través de la cual se busca controlar y garantizar la calidad de la información reportada por las fuentes, complementando la totalidad de los datos solicitados en el formato. Efectuada esta etapa de crítica, la información quedará lista para su grabación y procesamiento por medio del sistema de captura y procesamiento.

La información correspondiente deberá registrarse en millones de pesos corrientes.

3.3 TRANSMISION Y PROCESAMIENTO DE DATOS

3.3.1 Transmisión de datos a DANE Central

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 - FIVI. Para este proceso se deben seguir los siguientes pasos:

1. Tomar el archivo Excel enviado por la fuente y simultáneamente el archivo diseñado para la crítica de la información, que se encuentra formulado y permite verificar y detectar inconsistencias en cuanto a sumas verticales y horizontales, como también encontrar decimales ocultos y errores en la información departamental en comparación con la de la correspondiente capital.

2. Se toma la información enviada por la fuente del capitulo 2.0 (vivienda nueva departamentos) y se sombrea únicamente el contenido desde el número de viviendas VIS con subsidio desde el departamento de Antioquia, hasta el departamento del Vichada; luego se copia en el formato de crítica en la hoja 2.0. El mismo procedimiento se efectúa con los capítulos 2.1 (vivienda nueva capitales); capitulo 3.0 (vivienda usada departamento) y capítulo 3.1 (vivienda usada capitales)

3. Una vez tenemos la información en el formato de crítica, verificamos las sumas totales y las comparamos con el formulario enviado por la fuente, para detectar inconsistencias, luego verificamos si hay decimales para redondear la cifra a enteros.

4. En las hojas 2.0 y 3.0, adjuntas al archivo de crítica, aparece una tabla que verifica que la información de la capital no sea mayor a la de los departamentos. Esta es una de las principales validaciones.

5. Después de efectuado este proceso si se encuentran inconsistencias en cuanto a las capitales, se debe llamar a la fuente para verificar el dato correcto, y corregirlo en el formulario.

6. Una vez verificadas las cifras definitivas, se copia o se digitan los datos del formulario en el capitulo 1 “Información sobre operaciones de crédito” enviado por la fuente, ubicando el código de la fuente, cuya descripción es la siguiente.

7. Una vez que se cuenta con las cifras cargamos los datos contenidos en la hoja 2.0 del formato de crítica, solamente se toma la información contenida en el cuadro desde el total nacional, hasta el último registro de la tabla.

8. Luego se toma los datos del formato de crítica 2.1 con la información de las capitales, se pegan en la hoja Cap2. Lo anterior con el fin de que los datos queden independientes para cada fuente. Este proceso se realiza con todas las fuentes.

9. En el momento en que se tengan los datos completos en la base trimestral con las fuentes que reportaron, después haber solucionado las inconsistencias si se presentaron, se ordena

por código de entidad, tipo de registro y código capital, esto con el fin de que la información quede organizada por fuente, el archivo se guarda con el nombre “cap1”, como una hoja de cálculo de Microsoft Excel 4.0. Esto con el fin de que se pueda cargar la información al programa de captura desarrollado en FoxPro 2.6 y este lo pueda procesar; este mismo proceso se debe efectuar para los capítulos 2 y 3, los nombres de los archivos deben ser “Cap1”.xls, “Cap2”.xls y “Cap3”.xls; se debe tener precaución al nombrar los archivos ya que estos no deben tener mas de cuatro (4) caracteres, de lo contrario el aplicativo no lo cargará.

Grabación

Para la conformación de los archivos de Financiación de Vivienda, tanto en la captura de la información como en la consolidación final, se deben considerar una serie de aspectos de tipo técnico con el fin de garantizar su consistencia y su posterior uso por parte de los diferentes usuarios. En el desarrollo de esta operación estadística censal con captura por medio de DMC, se debe considerar una fase importante, en la cual se realiza la validación de los datos censales.

Las normas de validación en el momento de captura, deben permitir una corrección inmediata por parte de quien crítica la información, mientras que las que se implementan para una vez finalizada la jornada, debe generar marcas de inconsistencia pero, a menos que se explicite. Deben servir al crítico como estadísticas del desarrollo del trabajo de crítica, validación y consistencia, pero no requieren de revisita por parte de la fuente. La razón de esto es que pretender corregir todas las inconsistencias volviendo a la fuente informante, es muy negativo en términos de rendimientos operativos.

Estas normas deben ser tenidas en cuenta para la captura en el aplicativo una vez efectuados los procesos de crítica, validación y consistencia de la información.

Consolidación de archivos

Una vez recibida la información enviada por las fuentes, estos archivos son recibidos por el grupo de Logística en un PC con la configuración adecuada para este fin, en el cual es desempaquetada, esta infamación es cargada sobre esquemas secundarios de tablas relacionales en plataforma Fox Pro desde la cual se alimenta el esquema principal de igual configuración, con lo cual consolida la información a nivel nacional, departamental y capital de departamento, realiza verificaciones de duplicidad a nivel de llave principal, unida a algunos campos de identificación, y permite generar la base de datos consolidada.

Al final de estos procesos, se realiza un reprocesamiento total de la información, es decir, se carga nuevamente toda la información recolectada, sobre los esquemas secundarios de tablas relacionales en plataforma Fox Pro y desde la cual se actualiza el esquema principal, lo que posibilita recuperar en su totalidad algún tipo de información que no se hubiese cargado a la base principal, consolidándose a la información ya existente, sin nunca dejar de lado las verificaciones de duplicidad a nivel de llave principal, unida a algunos campos de identificación, esto permite generar la base de datos con toda la información suministrada por las fuentes.

3.3.2 Procesamiento de datos

La información estadística reportada por todas las entidades de cobertura debe cumplir con las especificaciones de validación diseñadas por la operación estadística.

Consistencia y validación de la información por capítulos

Capítulo 1. Información sobre operaciones de crédito

Si la entidad informante es de la banca hipotecaria, deberá diligenciar las preguntas 1, 2 y 3; si es un fondo o una caja de vivienda, diligenciará las preguntas 1, 3 y 4.

La sumatoria de la información reportada en este capítulo será superior o igual a la sumatoria de los capítulos 2 y 3 del formulario, ya que se refiere a la totalidad de los créditos desembolsados para la construcción y compra de inmuebles para todos los destinos de la construcción.

Capítulo 2. Número de viviendas financiadas nuevas y valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva

La información de este capítulo se encuentra dividida en dos partes: en la primera se encuentran los datos por departamento y en la segunda parte por capitales departamentales así: Bogotá y 32 departamentos y 31 capitales departamentales.

En el cuadro correspondiente a departamentos: 2.0, se revisará:

- ✓ Que la sumatoria de cada fila, corresponda al total, excluyendo la información sobre lotes con servicios.
- ✓ Que la información suministrada para cada departamento, sea mayor o igual a la informada para capitales departamentales.
- ✓ Que la sumatoria de las columnas corresponda al total informado por la fuente.
- ✓ Que el valor de los créditos desembolsados dividido el número de viviendas financiadas, sea coherente, de acuerdo con el rango de clasificación.
- ✓ Se deberá confirmar que la información correspondiente a Bogotá, haya sido excluida del departamento de Cundinamarca.
- ✓ Que cuando se haya diligenciado número de viviendas financiadas, se informe el valor desembolsado y viceversa.
- ✓ Si se hace evidente un error aritmético, se corregirá.

En el cuadro correspondiente a capitales departamentales: 2.1, se revisará:

- ✓ Que la sumatoria de cada fila, corresponda al total informado, excluyendo lotes con servicios.

- ✓ Que la información suministrada para cada capital departamental, sea menor o igual a la informada para los departamentos.
- ✓ Que el valor de los créditos desembolsados dividido el número de viviendas financiadas, sea coherente, de acuerdo con el rango de clasificación.
- ✓ Que cuando se haya diligenciado número de viviendas financiadas, se informe el valor desembolsado y viceversa.
- ✓ Si se hace evidente un error aritmético, se corregirá.

En los casos en que haya discrepancia entre los totales de sumas, o cifras mayores en capitales departamentales que en el total de la sección, o falten datos sobre número de viviendas financiadas o valor de créditos, se consultará con la fuente informante para precisar el origen del error, y la forma de corregirlo.

Capítulo 3. Número de viviendas financiadas usadas. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada.

La información de este capítulo se encuentra dividida, al igual que el capitulo 2 en dos partes: en la primera parte se encuentran los datos por departamento y en la segunda parte por capitales departamentales así: Bogotá y 32 departamentos y 31 capitales departamentales.

En el cuadro correspondiente a departamentos: 3.0, se debe revisar:

- ✓ Que la sumatoria de cada fila, corresponda al total.
- ✓ Que la información suministrada para cada departamento, sea mayor o igual a la informada para capitales departamentales.
- ✓ Que la sumatoria de las columnas corresponda al total informado por la fuente.
- ✓ Que el valor de los créditos desembolsados dividido el número de viviendas financiadas, sea coherente, de acuerdo con el rango de clasificación.
- ✓ Se deberá confirmar que la información correspondiente a Bogotá, haya sido excluida del departamento de Cundinamarca.
- ✓ Que cuando se haya diligenciado número de viviendas financiadas, se informe el valor desembolsado y viceversa.
- ✓ Si se hace evidente un error aritmético, se corregirá.

En el cuadro correspondiente a capitales departamentales: 3.1, se debe revisar:

- ✓ Que la sumatoria de cada fila, corresponda al total informado.

- ✓ Que la información suministrada para cada capital departamental, sea menor o igual a la informada para los departamentos.
- ✓ Que en la información por capitales departamentales se excluyan las áreas metropolitanas de las grandes ciudades.
- ✓ Que el valor de los créditos desembolsados dividido el número de viviendas financiadas, sea coherente, de acuerdo con el rango de clasificación.
- ✓ Que cuando se haya diligenciado número de viviendas financiadas, se informe el valor desembolsado y viceversa.
- ✓ Si se hace evidente un error aritmético, se corregirá.

En los casos en que haya discrepancia en los totales de sumas, o cifras mayores en capitales departamentales que en el total de la sección, o falten datos sobre número de viviendas financiadas o valor de créditos, se consultará con la fuente informante para precisar el origen del error, y la forma de corregirlo.

Información provisional

Para la investigación de Financiación de Vivienda de Vivienda se estableció una provisionalidad de las cifras divulgadas de un (1) año; es decir, que solo se acepta que las fuentes puedan realizar modificaciones al reporte de información de cuatro trimestres anteriores al vigente. Estas modificaciones tienen que estar plenamente sustentadas e identificadas previamente por el DANE o la fuente.

Requisitos para el cambio del reporte

Los requisitos para aceptar el cambio de información de una fuente, son:

a) Identificación del problema de la información reportada.

b) Si el problema fue identificado por la fuente, se deberá enviar por escrito al DANE el problema detectado y una fecha para realizar los ajustes.

c) Si el problema fue detectado por el DANE, se deberá enviar por escrito la solicitud de revisión y ajustes de la información.

d) El grupo de Logística de Autodiligenciamiento y Registros deberá pasar un reporte al equipo de Temática Económica, informando el problema detectado en la información y posteriormente el cambio de la información, garantizando que cumple con los estándares de calidad requeridos por la operación estadística.

Por ser un registro administrativo y porque las fuentes están obligadas a rendir la información al DANE, pues así lo dispone la Ley 79 de 1993 y el Decreto 564 de 2006. En caso que exista algún dato faltante en la información solicitada, se realiza una estimación tomando como base la información histórica de la fuente y se solicita la corrección a la fuente; una vez la fuente envía

nuevamente la información corregida se realiza el reproceso de la información, proceso que se realiza en el DANE central.

Tipos de codificación y clasificaciones

La desagregación de las filas en los cuadros de los capítulos 2 y 3 corresponde a la división político-administrativa del país (departamento y municipio).

De otra parte, es preciso tener en cuenta que el criterio de clasificación geográfica de estas estadísticas es el de la ubicación de las viviendas (no del sitio en donde se encuentra la dependencia que hace la inversión o el desembolso).

La información correspondiente al departamento de Cundinamarca no debe incluir la información de Bogotá, D.C. En los capítulos 2 y 3 se registra la información por departamentos y por capitales departamentales. La información departamental debe ser, si no superior, por lo menos igual a la relacionada en los municipios que conforman el departamento.

En las cifras por departamento se incluye la capital y los demás municipios que lo conforman, mientras que en las cifras de las capitales departamentales se excluyen los demás municipios, ni los que conforman áreas metropolitanas.

Forma de codificar

En los formularios de recolección de la información la codificación que se realiza está dada por las siguientes variables:

Departamentos: según Divipola (División Política Administrativa de Colombia), a dos dígitos.

Capitales departamentales: según Divipola, a tres dígitos.

Fuentes o entidades: La codificación de cada una de las fuentes se realiza según clasificación dada por la superintendencia (Súperfinanciera, Supersolidaria y Supersubsidios) que las vigila.

Adecuación de archivos

Se realiza la transformación de la variable valor de los desembolsos realizados: las fuentes envían la información a precios corrientes y en el DANE se pasan a constantes aplicando el índice costos de la construcción de vivienda.

Integración de datos

Consolidada la información, mediante el aplicativo de captura se procede a la elaboración sistemática de los cuadros de salida de la información por capital, departamento y total nacional, los cuales presentan la siguiente integración:

- Cuadro 1: Total operaciones de crédito.
- Cuadro 2: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva por rangos UVR según entidad financiadora.
- Cuadro 2X: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda nueva por rangos UVR según entidad financiadora.
- Cuadro 2.1a: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva por rangos UVR según departamento.
- Cuadro 2.1b: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda nueva por rangos UVR según departamento.
- Cuadro 2.2a: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva por rangos UVR según capitales departamentales.
- Cuadro 2.2b: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda usada por rangos UVR según capitales departamentales.
- Cuadro 3: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada por rangos UVR según entidad financiadora.
- Cuadro 3X: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda usada por rangos UVR según entidad financiadora.
- Cuadro 3.1a: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada por rangos UVR según departamento.
- Cuadro 3.1b: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda usada por rangos UVR según departamento.
- Cuadro 3.2a: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada por rangos UVR según capitales departamentales.
- Cuadro 3.2b: Número de viviendas financiadas para compra de vivienda usada por rangos UVR según capitales departamentales.
- Cuadro resumen: Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y usada por rangos UVR según entidad financiadora.
- Cuadro resumen X: Número de vivienda financiada para compra de vivienda nueva y usada por rangos UVR según entidad financiadora.

Generación y exportar de los cuadros de salida

El aplicativo desarrollado en la operación estadística permite la generación de los cuadros de salida y su exportación a hojas de cálculo Excel, de acuerdo a las especificaciones definidas para tal fin.

Dentro de este archivo se encuentran varias hojas que contienen los cabezotes de los cuadros de salida, se seleccionan solo los valores en el archivo exportado, sin tener en cuanta la primera fila ni la primera columna, luego en el cabezote del cuadro que se este trabajando se pegan los valores seleccionados; de manera inmediata se deben comparar los resultados con el cuadro impreso, si coinciden totalmente, se prosigue con el resto de los cuadros.

3.3.3 Métodos y mecanismos de control de calidad

Indicadores para el control de calidad de los procesos de la investigación.

La investigación cuenta con dos indicadores: uno de calidad y otro de confiabilidad.

El indicador de calidad del proceso de crítica se basa en la revisión que debe realizar el personal de logística en el DANE, contrastando la información consignada en el formato de recolección con las disposiciones metodológicas diseñadas para tal fin.

Para llevar a cabo el control de calidad del proceso y obtener un indicador de calidad, se diseñó un formato en Excel, que contiene la información del código de las entidades fuentes de información y el nombre de las variables sobre las cuales se aplica la revisión.

El indicador de confiabilidad permite evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos de la operación estadística relacionados con la cobertura, la información suministrada y el nivel de calidad de los procesos operativos. Este es generado mediante la verificación de la calidad del trabajo en cada etapa del mismo; crítica que comprende las actividades de validación y consistencia, calculado a partir de la detección de los errores u omisiones y penalizándolos al nivel de la mínima unidad de información que es objeto de medición (fuentes o variables).

4. ANÁLISIS Y DISCUSION DE RESULTADOS

4.1 ANALISIS ESTADISTICO

Tomando como base la información de los cuadros de salida, trimestralmente se hace un análisis de corte transversal y de serie de tiempo de la información, en donde se analizan las medidas de tendencia central (media, moda, mediana), medidas de dispersión (rango, varianza y desviación estándar) y distribuciones.

Se realizan comparaciones entre cortes transversales: variaciones y contribuciones (anuales, año corrido y acumulado doce meses).

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; 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) con la cual los usuarios de la información pueden hacer un análisis de la financiación de soluciones habitacionales del país.

4.2 ANALISIS DE CONTEXTO

Corresponde a 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, distribuciones, variaciones y contribuciones presenten tendencia similar.

5. DIFUSIÓN

5.1 ADMINISTRACIÓN DE REPOSITORIO DE DATOS

El Grupo de sistemas de la investigación del DANE central archiva los microdatos en tres tablas: CAP1, CAP2 y CAP3 (formato PDF), las cuales se toman como base para generar los cuadros de salida de información. Con los cuadros de salida se van alimentando trimestralmente series históricas de las principales variables. Esta información se consolida en los productos e instrumentos de difusión.

5.2 PRODUCTOS E INSTRUMENTOS DE DIFUSIÓN

Los resultados de la operación estadística que se publican trimestralmente son: comunicado de prensa, boletín de prensa, el boletín de estadística, series de tiempo de las variables relevantes (en valores corrientes, constantes y unidades), anexos con variaciones anuales, año corrido y doce meses del trimestre en referencia.

Gráficos del Boletín de prensa:

1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva y usada.
2. Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
3. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
4. Variación año corrido del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
5. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
6. Variación doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
7. Número de viviendas financiadas (anual).
8. Variación del número de viviendas financiadas.
9. Año corrido del número de viviendas financiadas.
10. Distribución año corrido a para el número de viviendas financiadas.
11. Variación doce meses del número de viviendas financiadas.
12. Distribución doce meses para el número de viviendas financiadas.
13. Variación anual del número y valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
14. Distribución año corrido, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
15. Distribución doce meses, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda.
16. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas.
17. Valor de los créditos entregados para compra de VIS.
18. Variación año corrido del valor de los créditos entregados para compra de VIS.
19. Distribución año corrido, del valor de los créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad.
20. Variación doce meses del valor de los créditos entregados para compra de VIS
21. Distribución doce meses, Valor de los créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad.
22. Número de viviendas de interés social financiadas.

23. Variación año corrido del número de VIS financiadas.
24. Distribución año corrido, del número de VIS financiadas, por tipo de entidad.
25. Variación doce meses del número de VIS financiadas.
26. Distribución doce meses a, del número de VIS financiadas, por tipo de entidad.
27. Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C. (anual).
28. Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C. (año corrido).
29. Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C. (doce meses).
30. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras (pesos corrientes).
31. Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda.
32. Valor de las operaciones de crédito (año corrido).
33. Valor de las operaciones de crédito (doce meses).
34. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (anual).
35. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (año corrido).
36. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (doce meses).

Cuadros del boletín de prensa:

1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios corrientes).
2. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios constantes).
3. Número de viviendas y lotes con servicios financiados.
4. Valor de los créditos entregados, según entidades financiadoras, (precios constantes).
5. Número de viviendas financiadas, según entidades financiadoras.
6. Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C. (anual).
7. Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C. (año corrido).
8. Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C. (doce meses).
9. Composición interna del valor de créditos y número de viviendas financiadas
10. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (precios corrientes).
11. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (precios constantes).
12. Número de viviendas de interés social financiadas.
13. Valor de las operaciones de crédito (precios corrientes).
14. Valor de las operaciones de crédito (precios constantes).
15. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (precios constantes).

Promoción y difusión de productos

Los productos e instrumentos de difusión pueden ser consultados en la página web del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – www.dane.gov.co. Cualquier información adicional que precise un cliente puede ser solicitada al DANE a través del Banco de Datos (vía Internet o personalmente), y, si es viable, se elaborará y entregará el requerimiento.

6. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA

- Ficha metodológica: presenta un resumen de los aspectos descriptivos y metodológicos relevantes de la investigación.

- Levantamiento de procesos: este documento es una guía para el proceso de obtención de las estadísticas de Financiación de Vivienda, e ilustra de forma clara y sencilla los subprocesos de la investigación, a través de los diagramas de niveles.

- Manual de crítica y procesamiento: describe todas las actividades realizadas por el equipo de Logística de Auto-diligenciamiento y Registros, para producir la información de la investigación de Financiación de Vivienda, ya que toda la producción de la información es realizada en el DANE Central, desde la solicitud de la información a las fuentes de información hasta la entrega de archivos y cuadros de salida a la oficina de Temática Económica.

- Manual de diligenciamiento: describe todas las instrucciones generales necesarias para el diligenciamiento del formulario magnético (formato en Excel) entregado a las fuentes de información; allí también se encuentran las definiciones de conceptos y las normas específicas para su diligenciamiento. La atenta lectura de esas observaciones es indispensable para llenar el formato de manera adecuada.

GLOSARIO

Financiación de vivienda: sistema crediticio relacionado con el número y el valor de las viviendas financiadas nuevas y usadas a través de los créditos entregados por las entidades que financian créditos hipotecarios, a largo plazo en el país.

*Estadísticas de Financiación de Vivienda***:** instrumento de medición que permite conocer la evolución del número y valor de las viviendas financiadas en el país, a largo plazo, por parte de las entidades especializadas en otorgar créditos hipotecarios de vivienda.

*Moneda***:** corresponde a la moneda en la cual fue otorgado el crédito hipotecario de vivienda, el cual puede estar expresado en Pesos o en Unidades de Valor Real-UVR.

*Financiación en UVR***:** corresponde a la financiación de vivienda que fue otorgada indexada en Unidades de Valor Real-UVR.

*Financiación en pesos***:** corresponde a la financiación de vivienda que fue otorgada en pesos y no tiene ningún tipo de indexación a la Unidad de Valor Real -UVR.

Tipo de vivienda: corresponde a la clasificación según el tipo de solución habitacional al cual están dirigidos los recursos del crédito hipotecario y puede ser nueva y usada.

*Rango vivienda***:** corresponde a la clasificación que tiene el valor del inmueble que fue financiado. 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 vivienda 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 puede ser sujeta de subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno.

*Financiación 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.

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 de los entes territoriales dada en el División Política de Colombia –DIVIPOLA.

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

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

*Vivienda de interés social (VIS)**:*** según el articulo 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 subsidiadle 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 smlmv)

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.

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).

Nota: Esta modalidad de crédito fue derogada por el artículo 142 de la Ley 1151 de 2007, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010

Tasa interés: corresponde a la tasa de interés 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 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,

adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

BIBLIOGAFÍA

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.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2008) Metodología. Financiación de Vivienda - (FIVI). Bogotá, D. C.

_____. Ficha metodológica Financiación de Vivienda - (FIVI). Bogotá, D. C., 2008.

_____. (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.

ANEXOS

ANEXO A1

Formulario No _____ Lote No _____

DANE DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA	ESTADISTICAS SOBRE FINANCIACION DE VIVIENDA FORMULARIO CREDITO PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA-USADA Y LOTES CON SERVICIO	Importante: Todas las personas naturales y jurídicas domiciliadas en el territorio nacional, están obligadas a suministrar al DANE dentro de los plazos que al efecto se señalen, los datos que éste requiera para el cumplimiento de sus finalidades. Ley No 79 de 1993

INSTRUCCIONES GENERALES

1. El presente formulario será contestado por las principales entidades financieras de vivienda.
2. El formulario deberá ser respondido regularmente con periocidad trimestral y enviado a la Dirección de Metodología y Producción Estadística - DIMPE - Coordinación de Logísitica -DANE en el transcurso del mes siguiente a la terminación de cada trimestre de año.
3. En cada uno de los formularios se consignará la información correspondiente a la totalidad de la entidad.
4. El formulario se diligenciará en hoja de cálculo Excel. Las casillas sombradas no deben llenarse.
5. Los valores deben estar dados en millones de pesos.
6. Se recomienda que la entidad conserve una copia del formulario diligenciado
7. En la parte final del presente formulario se encuentran la definición de conceptos y las normas específicas para su diligenciamiento. La atenta lectura de esas observaciones es indispensable para contestar adecuadamente el formulario.
8. En el espacio de "observaciones" se colocarán las notas que se consideren necesarias para la interpretación de la información consignada en el formulario.
9. En el diligenciamiento del formulario es importante que los bancos comerciales estén consultando permanentemente, el valor de la UVR correspondiente al último día del trimestre al que hace referencia la información para calcular los rangos establecidos en el formulario, los cuales deben corresponder a las últimas disposiciones legales.

DATOS DE IDENTIFICACION

1. Nombre de la Entidad: _____
2. Período al que se refiere la información contenida en este formulario:

2.1 Año _____
2.2 Meses de _____ a _____

3 Responsable de suministrar la información en la entidad:
3,1 Nombre: _____
3,2 Cargo: _____
3,3 Ciudad: _____
3,4 Dirección: _____
3,5 Teléfono _____

CAPITULO 1. INFORMACION SOBRE OPERACIONES DE CRÉDITO

CONCEPTOS FINANCIEROS	VALOR (millones de pesos)
1. Desembolso a crédito de constructores	
2. Créditos individuales desembolsados a créditos directos	
3. Subrogaciones para créditos individuales	
4. Créditos Individuales Desembolsados o Créditos Directos (sólo para el Fondo Nacional de Ahorro, FAVUIS y las Cajas de Vivienda)	

ANEXO A2

CAPITULO 2 CREDITOS INDIVIDUALES ENTREGADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA
Departamentos

- Considere únicamente los préstamos entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios
- Incluya en el valor de los créditos los desembolsos efectivos más las subrogaciones perfeccionadas
- Anote los valores en millones de pesos
- En las cifras por departamentos se totalizará lo correspondiente a todos los municipios del respectivo departamento, incluyendo la capital
- Se excluyen de los totales el número y el valor de los créditos para lotes con servicios

DEPARTAMENTOS		TOTAL		VIVIENDA DE INTERES SOCIAL				VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.					
				CON SUBSIDIO		SIN SUBSIDIO		VIS A 643.100		DE 643.101 a 2.411.625		DE 2.411.625 Y MAS	
NOMBRE	CODIGO	No VIVIENDAS NUEVAS	VALOR DE LOS CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS
TOTAL NACIONAL	**00**												
Antioquia	05												
Atlántico	08												
Santafé de Bogotá	11												
Bolivar	13												
Boyacá	15												
Caldas	17												
Caquetá	18												
Cauca	19												
Cesar	20												
Córdoba	23												
Cundinamarca	25												
Chocó	27												
Huila	41												
La Guajira	44												
Magdalena	47												
Meta	50												
Nariño	52												
Norte de Santander	54												
Quindio	63												
Risaralda	66												
Santander	68												
Sucre	70												
Tolima	73												
Valle del Cauca	76												
Arauca	81												
Casanare	85												
Putumayo	86												
San Andrés	88												
Amazonas	91												
Guainía	94												
Guaviare	95												
Vaupés	97												
Vichada	99												

ANEXO A3

CAPITULO 2 — **CREDITOS INDIVIDUALES ENTREGADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA Y LOTES CON SERVICIO**
Capitales Departamentales

- Considere únicamente los préstamos entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios
- Incluya en el valor de los créditos los desembolsos efectivos más las subrogaciones perfeccionadas
- Anote los valores en millones de pesos
- No incluya en los totales el número y el valor de los créditos para los lotes con servicios
- En las cifras de las capitales se excluyen las áreas metropolitanas de las grandes ciudades

CAPITAL DEPTAL		TOTAL		VIVIENDA DE INTERES SOCIAL				VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.					
	CODIGO	No VIVIENDAS	VALOR DE	CON SUBSIDIO		SIN SUBSIDIO		VIS A 643.100		DE 643.101 a 2.411.625		DE 2.411.625 Y MAS	
NOMBRE		NUEVAS	LOS CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS
TOTAL NACIONAL	**00**												
Medellin	05												
Barranquilla	08												
Cartagena	13												
Tunja	15												
Manizales	17												
Florencia	18												
Popayán	19												
Valledupar	20												
Montería	23												
Quibdó	27												
Neiva	41												
Riohacha	44												
Santa Marta	47												
Villavicencio	50												
Pasto	52												
Cúcuta	54												
Armenia	63												
Pereira	66												
Bucaramanga	68												
Sincelejo	70												
Ibagué	73												
Cali	76												
Arauca	81												
Yopal	85												
Mocoa	86												
san Andrés	88												
Leticia	91												
Puerto Inírida	94												
San Jose del Guaviare	95												
Mitú	97												
Puerto Carreño	99												

ANEXO A4

CAPITULO 3 **CREDITOS INDIVIDUALES ENTREGADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA USADA**
Departamentos

- Considere únicamente los préstamos entregados para compra de vivienda usada
- Incluya en el valor de los créditos los desembolsos efectivos más las subrogaciones perfeccionadas
- Anote los valores en millones de pesos
- En las cifras por departamentos se totalizará lo correspondiente a todos los municipios del respectivo departamento, incluyendo la capital

TIPO REGISTRO
0

DEPARTAMENTOS	CODIGO	TOTAL		V.I.S. USADAS		VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.					
		No VIVIENDAS	VALOR DE	SIN SUBSIDIO		VIS A 643.100		DE 643.101 a 2.411.625		DE 2.411.625 Y MAS	
NOMBRE		NUEVAS	LOS CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS
TOTAL NACIONAL	**00**										
Antioquia	05										
Atlántico	08										
Santafé de Bogotá	11										
Bolívar	13										
Boyacá	15										
Caldas	17										
Caquetá	18										
Cauca	19										
Cesar	20										
Córdoba	23										
Cundinamarca	25										
Chocó	27										
Huila	41										
La Guajira	44										
Magdalena	47										
Meta	50										
Nariño	52										
Norte de Santander	54										
Quindio	63										
Risaralda	66										
Santander	68										
Sucre	70										
Tolima	73										
Valle del Cauca	76										
Arauca	81										
Casanare	85										
Putumayo	86										
San Andrés	88										
Amazonas	91										
Guainía	94										
Guaviare	95										
Vaupés	97										
Vichada	99										

ANEXO A5

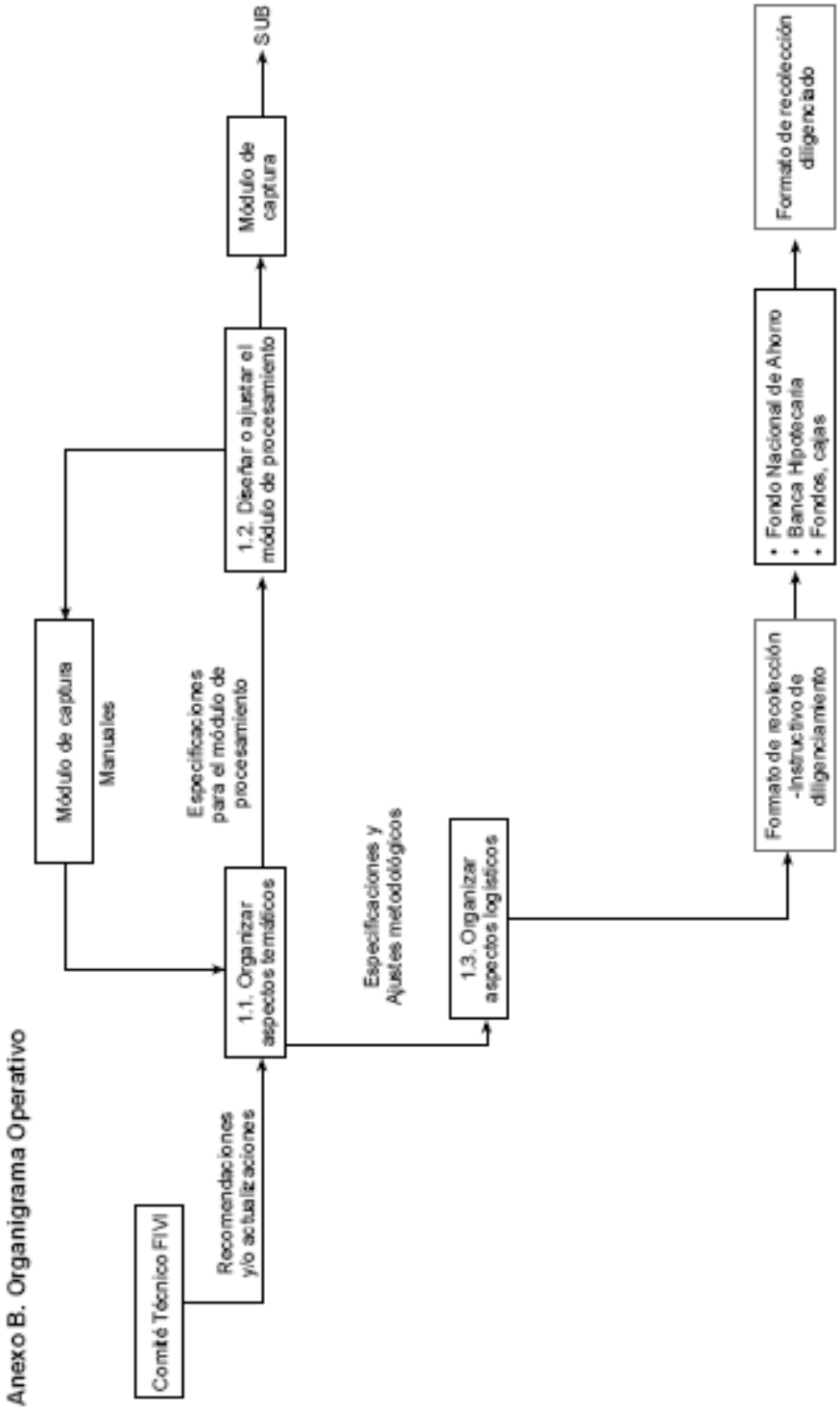
CAPITULO 3 **CREDITOS INDIVIDUALES ENTREGADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA USADA**
Capitales Departamentales

- Considere únicamente los préstamos entregados para compra de vivienda usada
- Incluya en el valor de los créditos los desembolsos efectivos más las subrogaciones perfeccionadas
- Anote los valores en millones de pesos
- En las cifras de las capitales se excluyen las área metropolitanas de las grandes ciudades

TIPO REGISTRO
1

CAPITAL DEPTAL	CODIGO	TOTAL		V.I.S. USADAS		VIVIENDA NUEVA EN RANGOS U.V.R.							
		No VIVIENDAS	VALOR DE	SIN SUBSIDIO		VIS A 643.100		DE 643.101 a 2.411.625		DE 2.411.625 Y MAS		DE 2.411.625 Y MAS	
NOMBRE		NUEVAS	LOS CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS	No VIVIENDAS	Vr CREDITOS
TOTAL NACIONAL	**00**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Medellin	05	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barranquilla	08	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartagena	13	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tunja	15	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manizales	17	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Florencia	18	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Popayán	19	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valledupar	20	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montería	23	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Quibdó	27	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neiva	41	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riohacha	44	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Santa Marta	47	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Villavicencio	50	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasto	52	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cúcuta	54	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Armenia	63	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pereira	66	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bucaramanga	68	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sincelejo	70	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ibagué	73	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cali	76	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arauca	81	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yopal	85	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mocoa	86	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
san Andrés	88	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leticia	91	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Puerto Inírida	94	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
San Jose del Guaviare	95	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mitú	97	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Puerto Carreño	99	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ANEXO B


Anexo B. Organigrama Operativo
Comité Técnico FIVI
Recomendaciones y/o actualizaciones
Módulo de captura
Manuales
1.1. Organizar aspectos temáticos
Especificaciones para el módulo de procesamiento
1.2. Diseñar o ajustar el módulo de procesamiento
Módulo de captura
SUB
Especificaciones y Ajustes metodológicos
1.3. Organizar aspectos logísticos
Formato de recolección -Instructivo de diligenciamiento
• Fondo Nacional de Ahorro
• Banca Hipotecaria
• Fondos, cajas
Formato de recolección diligenciado

ANEXO C

DANE

FORMATO CONTROL DE ENVÍO DE INFORMACIÓN

PROCESO: Validacion Inical del Archivo para el cargue a la base de datos de Financiación de Vivienda - DANE

Nombre del archivo enviado:_____
Fecha de envio:_____
Número de registros enviados:_____
Trimestre reportado:_____
Año reportado: _____

Variable	Total variable
Valor de los créditos hipotecarios	
Número de créditos hipotecarios	

Nota: Si la entidad presentó en este período alguna novedad, por favor diligencie la Planilla de Novedades.