

**Departamento Administrativo
Nacional de Estadística**



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

**Manual de Diligenciamiento
Financiación de Vivienda - FIVI**

Diciembre 2008

	MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI	CÓDIGO: LAR-FIVI-MDI-01
		VERSIÓN : 02 PÁGINA : 2 FECHA: 29-12-08
ELABORO: EQUIPO LOGÍSTICA DE AUTODILIGENCIAMIENTO Y REGISTROS	REVISO: COORDINADOR DE LOGÍSTICA DE AUTODILIGENCIAMIENTO Y REGISTROS	APROBO: DIRECTOR DIMPE

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN -----	3
1. INSTRUCCIONES GENERALES:-----	4
2. ASPECTOS GENERALES PARA EL DILIGENCIAMIENTO -----	5
2.1 Períodos a que se refiere la información -----	5
2.2 Unidad de información -----	5
2.3 Capítulos del formato-----	5
2.4 Precios de las viviendas -----	6
2.5 Conceptos geográficos-----	7
3. NORMAS PARTICULARES PARA EL DILIGENCIAMIENTO DE CADA CAPITULO DEL FORMULARIO -----	7
ANEXO No. 1 Capitulo 2-----	11
ANEXO No.2 Capitulo 3 -----	13



MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI

CÓDIGO: LAR-FIVI-MDI-01

VERSIÓN: 02

PÁGINA: 3

FECHA: 29-12-08

INTRODUCCIÓN

La investigación de Financiación de Vivienda, tiene por objetivo obtener estadísticas relacionados 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, esto con el fin de facilitar el seguimiento a los programas de vivienda impulsados por el Gobierno Nacional y la financiación de vivienda nueva y usada, ofreciendo a los investigadores, planificadores, entidades privadas y público en general, estadísticas para el diagnóstico de las actividades de financiación relacionadas con la vivienda.

La investigación recopila información sobre operaciones de crédito en los siguientes aspectos:

- ✓ Desembolsos a: constructores, créditos individuales desembolsados o créditos directos, subrogaciones para créditos individuales.
- ✓ Valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda (nueva y usada) y lotes con servicios, desagregando la vivienda por rangos UVR.
- ✓ Valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda nueva de interés social, con y sin subsidio familiar de vivienda y vivienda de interés social usada.
- ✓ Número de viviendas (nuevas y usadas) y lotes con servicios financiados desagregando la vivienda por rangos UVR.
- ✓ Número de viviendas de interés social financiadas, con y sin subsidio familiar de vivienda y vivienda de interés social usada, entre otros.

En este documento se describen todas las instrucciones generales necesarias para el diligenciamiento del formato en Excel entregado a las fuentes de información, también se encuentran las definiciones de conceptos y las normas específicas para su diligenciamiento. La atenta lectura de esas observaciones es indispensable para contestar adecuadamente el formato.



MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI

CÓDIGO: LAR-FIVI-MDI-01

VERSIÓN: 02

PÁGINA: 4

FECHA: 29-12-08

1. INSTRUCCIONES GENERALES:

Esta investigación tiene periodicidad trimestral, oportunamente se enviarán comunicaciones escritas, informando las fechas límite para la entrega de información de cada trimestre. El formato deberá ser respondido y enviado a la Dirección de Metodología y Producción Estadística del DANE dentro de los 15 días siguientes al término del trimestre que se informa.

La información para todos los casos se debe reportar en millones de pesos corrientes.

Para facilitar el manejo de los datos, el DANE suministra una plantilla en Excel del formato de recolección, que preferiblemente puede ser entregado a través de correo electrónico al e-mail señalado en las comunicaciones.

El formato será diligenciado por las principales entidades financiadoras de vivienda. El formato utilizado en esta investigación debe ser diligenciado por las entidades que otorgan préstamos para la compra de vivienda (nueva y/o usada) y lotes con servicios: 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.

En cada uno de los formatos se consignará la información correspondiente a la totalidad de la entidad. La administración central de cada entidad organizará entre sus distintas dependencias y regionales, el acopio de la información correspondiente a la totalidad de la entidad y tendrá la responsabilidad sobre los datos suministrados al DANE, tanto en su calidad como en su cobertura.

- ✓ Se recomienda que la entidad conserve una copia del formato diligenciado.
- ✓ En el espacio de "observaciones" se deben colocar las notas que se consideren necesarias para la interpretación de la información consignada.
- ✓ En el diligenciamiento del formato es importante que los bancos comerciales estén consultando permanentemente, el valor de la UVR-Unidad de Valor Real¹, correspondiente al último día del trimestre al que hace referencia la información

¹ El artículo 3 de la Ley 546 de 1999 define la Unidad de valor real (UVR). La UVR como “una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calcula de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, CONPES. Si el CONPES llegará a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afecta los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en proceso de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado.

El Gobierno Nacional determinará la equivalencia entre la UVR y la unidad de poder adquisitivo constante, UPAC, así como el régimen de transición de la UPAC a la UVR”



MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI

CÓDIGO: LAR-FIVI-MDI-01

VERSIÓN: 02

PÁGINA: 5

FECHA: 29-12-08

para calcular los rangos establecidos en el formato, los cuales deben corresponder a las últimas disposiciones legales.

- ✓ Es importante destacar que el DANE se encuentra facultado para solicitar la información y también se encuentra obligado a guardar reserva estadística².

2. ASPECTOS GENERALES PARA EL DILIGENCIAMIENTO

2.1 Períodos a que se refiere la información

La investigación tiene carácter trimestral y en los formatos deberá estar diligenciada la información del trimestre de la referencia.

2.2 Unidad de información

En el formato se incluirá la información correspondiente a la totalidad de la entidad, en relación con el trimestre respectivo. Las entidades deberán diligenciar la información por rangos UVR (Unidad de Valor Real), de acuerdo con el valor de unidad con corte al último día del trimestre sea hábil o no, para el cual se está rindiendo la información, así como la normatividad vigente en materia de rangos UVR.

2.3 Capítulos del formato

El formato está dividido en tres capítulos que deben ser diligenciados en orden consecutivo:

Datos de identificación

En esta parte del formato se debe diligenciar lo siguiente:

- ✓ Nombre de la entidad

² Ley 79 de octubre 20 de 1993, Artículos 5, 6: Las personas naturales o jurídicas, de cualquier orden o naturaleza, domiciliadas o residentes en el territorio nacional, están obligadas a suministrar al DANE, los datos solicitados en el desarrollo de Censos y Encuestas. Así mismo el DANE, no podrá dar a conocer al público ni a las entidades u organismos oficiales, ni a las autoridades públicas, la información sino únicamente en resúmenes numéricos, que no hagan posible deducir de ellos información alguna de carácter individual que pudiera utilizarse para fines comerciales, de tributación fiscal, de investigación judicial o cualquier otro diferente del propiamente estadístico.

El DANE, podrá imponer multas por una cuantía entre uno y cincuenta salarios mínimos mensuales legales, como sanción a las personas naturales o jurídicas de que trata el artículo anterior de la presente Ley y que incumplan lo dispuesto en ésta u obstaculicen la realización del censo o de las encuestas, previa investigación administrativa. En el caso de los servidores públicos, el no prestar la debida colaboración, constituirá causal de mala conducta que se sancionará con la suspensión o destitución del cargo”.



MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI

CÓDIGO: LAR-FIVI-MDI-01

VERSIÓN: 02

PÁGINA: 6

FECHA: 29-12-08

- ✓ Período al que se refiere la información
- ✓ Datos generales del responsable del diligenciamiento de la información

Es muy importante que esta información se actualice o verifique cada trimestre.

Capítulo 1. Información sobre operaciones de crédito

En este capítulo se deberá consignar la información referente a los desembolsos de créditos y subrogaciones perfeccionadas en el período de la referencia, con destino a la financiación del subsector edificador: vivienda, comercio, locales, industria, bodegas, oficinas, etc. Lo anterior para las siguientes operaciones de crédito:

- ✓ Desembolsos por crédito a constructores
- ✓ Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para banca hipotecaria)
- ✓ Subrogaciones para créditos individuales
- ✓ Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para Fondos y Cajas de Vivienda)

Capítulo 2. Número de viviendas financiadas nuevas y lotes con servicios. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios

En este capítulo se debe consignar la información referente a los siguientes temas:

- ✓ Vivienda de interés social (con subsidio y sin subsidio) nueva
- ✓ Viviendas nuevas entregadas clasificadas por rangos UVR
- ✓ Lotes con servicios

Este capítulo cuenta con dos partes, en la primera se consignará la información de departamentos y en la segunda parte la información de las capitales departamentales.

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

En este capítulo se debe consignar la información referente a los siguientes temas:

- ✓ Vivienda de interés social usada
- ✓ Vivienda usada clasificadas por rangos UVR

Este capítulo cuenta con dos partes, en la primera se consignará la información de departamentos y en la segunda parte la información de las capitales departamentales.

2.4 Precios de las viviendas

La desagregación de las columnas de los cuadros de los capítulos 2 y 3, corresponde a los rangos de precios de las viviendas y su equivalencia en rangos de UVR (Decreto 2703 dic/99). Se trata de precios de venta o valor comercial de las viviendas.



MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI

CÓDIGO: LAR-FIVI-MDI-01

VERSIÓN: 02

PÁGINA: 7

FECHA: 29-12-08

Cuando las operaciones de la entidad se realicen sin tener en cuenta los valores UVR, los precios comerciales de la vivienda se convertirán a la UVR y se clasificarán en el rango pertinente. Para desarrollar esta operación, se deberá utilizar el valor de la UVR del último día del trimestre para el cual se está rindiendo la información.

2.5 Conceptos geográficos

La desagregación de las filas en los cuadros de los capítulos 2 y 3 corresponde a la división político-administrativa del país, que no siempre concuerda con la competencia de regionales, seccionales, subgerencias, etc. de las entidades.

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, sino superior, por lo menos igual a la relacionada en los municipios.

En las cifras por departamento, se incluye la capital y el resto de los municipios que lo conforman; mientras que en las cifras de las capitales se excluyen los municipios aledaños a las grandes ciudades (áreas metropolitanas), por ejemplo:

- ✓ Bogotá D. C. no incluye Soacha.
- ✓ Medellín no incluye Valle de Aburrá.
- ✓ Cali no incluye Yumbo.
- ✓ Barranquilla no incluye Soledad, Malambo ni Puerto Colombia.
- ✓ Manizales no incluye Villa María.
- ✓ Pereira no incluye Dos Quebradas.
- ✓ Bucaramanga no incluye Floridablanca, Piedecuesta ni Girón.
- ✓ Cúcuta no incluye el Zulia, Los Patios ni Villa del Rosario.
- ✓ Armenia no incluye Calarcá.

Utilice el espacio de “Observaciones” para aclarar cualquier dato que lo requiera.

3. NORMAS PARTICULARES PARA EL DILIGENCIAMIENTO DE CADA CAPITULO DEL FORMULARIO

Datos de identificación.

Nombre completo de la entidad.

Año y meses a que se refiere la información.

Nombre de la persona responsable de la información, cargo, dirección de la entidad, teléfono y dirección electrónica.



MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI

CÓDIGO: LAR-FIVI-MDI-01
VERSIÓN: 02
PÁGINA: 8
FECHA: 29-12-08

Capítulo 1 Información sobre operaciones de crédito.

DATOS DE IDENTIFICACION	
1. Nombre de la entidad: _____	3. Responsable de suministrar la información en la entidad :
2. Período al que se refiere la información contenida en este formulario:	3.1. Nombre: _____
2.1 Año 200 _____	3.2. Cargo: _____
2.2. Meses de _____ a _____	3.3. Ciudad: _____
	3.4. Dirección: _____
	3.5. Teléfono: _____
	3.6. Dirección electrónica: _____

CAPITULO I. INFORMACION SOBRE OPERACIONES DE CREDITO	
CONCEPTOS FINANCIEROS	VALOR (Millones de pesos)
1. Desembolso a crédito de constructores.....	
2. Créditos individuales desembolsados o créditos directos.....	
3. Subrogaciones para créditos individuales.....	
4. Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para Fondos y Cajas de Vivienda).....	

Desembolso de crédito a constructores. Son los compromisos que tiene la entidad con los constructores, una vez aprobado el crédito. De acuerdo con el avance del estado de la obra, se efectúan los respectivos desembolsos.

La entidad financiadora debe relacionar los desembolsos de créditos efectuados para la financiación del subsector edificador: vivienda, comercio, locales, industria, bodegas, oficinas, etc, en el trimestre para el cual está rindiendo la información.

Créditos individuales entregados o créditos directos (para banca hipotecaria). Corresponden al desembolso efectivo del dinero: amortizaciones en pesos y UVR, realizados por la entidad financiadora, a una persona natural, con un plazo de amortización comprendido entre 5 años como mínimo y 30 años como máximo.

En el diligenciamiento del numeral 2 de este capítulo, la entidad, deberá relacionar los desembolsos considerados como créditos individuales para la financiación del subsector edificador (vivienda, comercio, locales, industria, bodegas, oficinas, etc, que fueron efectuados en el trimestre correspondiente.

Subrogaciones para créditos individuales. Corresponden a la subrogación de los créditos a constructores y entre individuales.

La entidad debe relacionar el valor de las subrogaciones efectuadas en el período, tanto si se trata de constructor a individual, como si se trata de individual a individual, para la financiación del subsector edificador: vivienda, comercio, locales, industria, bodegas, oficinas, etc.



MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI

CÓDIGO: LAR-FIVI-MDI-01

VERSIÓN: 02

PÁGINA: 9

FECHA: 29-12-08

Las subrogaciones corresponden al traslado de los créditos de constructores a individuales y entre individuales, es decir, el traslado de la deuda del constructor a una persona individual o el traslado de la deuda de una persona individual a otra individual.

Para el caso de una subrogación con ampliación de crédito, la entidad debe relacionar en este numeral, sólo la parte correspondiente a la subrogación y, la parte adicional del crédito, debe ser relacionada en el numeral 2 de este capítulo.

Créditos individuales entregados o créditos directos (para Fondos y Cajas de Vivienda). Son los desembolsos reales que se hacen de acuerdo con las cesantías y/o aportes de los afiliados, una vez aprobado el crédito para la financiación de vivienda y si fuera el caso para la financiación de otras edificaciones (comercio, locales, industria, bodegas, oficinas, etc).

En el diligenciamiento del numeral 4 de este capítulo, los Fondos y Cajas de Vivienda deben relacionar el valor de los desembolsos (créditos directos) girados durante el trimestre para el cual se está rindiendo la información.

Capítulo 2

Número de viviendas financiadas nuevas y lotes con servicios. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios

Se consideran créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, los que han sido perfeccionados en el período. En el caso de la banca hipotecaria, se contabilizan las subrogaciones perfeccionadas, es decir, que en el valor de los préstamos para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, se incluirán los desembolsos efectivos y las subrogaciones perfeccionadas.

Dentro de los créditos para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, se consideran los préstamos individuales, que han sido entregados para la financiación de vivienda, incluyendo los créditos para autoconstrucción.

Se incluirán los créditos otorgados a empleados, siempre que sean para la adquisición de vivienda nueva.

Los desembolsos de créditos para vivienda NO VIS, se deben clasificar de acuerdo al rango de la vivienda que se esta financiando, es decir, según el valor de la garantía y no según el monto del crédito.

En este capítulo **no se deberán incluir** los desembolsos efectuados para:

- Compra de vivienda usada
- Ampliación
- Reparación o división de unidades de vivienda
- Cesiones y compra de cartera a otras entidades
- Refinanciacines de créditos morosos
- Leasing habitacional
- Créditos de libre inversión con destino diferente de vivienda con garantía hipotecaria.



MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA – FIVI

CÓDIGO: LAR-FIVI-MDI-01

VERSIÓN: 02

PÁGINA: 10

FECHA: 29-12-08

Las anteriores anotaciones son válidas igualmente para el número de viviendas financiadas nuevas y lotes con servicios.

Ver ANEXO No. 1 capítulo 2

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

Se consideran créditos individuales entregados para compra de vivienda usada, los que han sido perfeccionados o desembolsados en el período. En el caso de la banca hipotecaria, se contabilizan las subrogaciones perfeccionadas.

En el valor de los préstamos para compra de vivienda usada, se incluyen los desembolsos efectivos y las subrogaciones perfeccionadas, lo mismo que los créditos directos (individuales).

Se incluirán los créditos otorgados a empleados, siempre que sean para la adquisición de vivienda usada.

En este capítulo **no se deberá incluir** : Los desembolsos efectuados para:

- Compra de vivienda nueva
- Ampliación,
- Reparación o división de unidades de vivienda,
- Cesiones y compra de cartera a otras entidades
- Refinanciaciones de créditos morosos
- Leasing habitacional
- Créditos de libre inversión con destino diferente de vivienda con garantía hipotecaria.

Las anteriores anotaciones son válidas igualmente para el número de viviendas financiadas usadas.

Ver ANEXO No. 2 capítulo 3

Es importante aclarar, que la investigación de “Financiación de Vivienda” no incluye como préstamos entregados para compra de vivienda, los alivios o refinanciaciones que se otorguen a los deudores morosos del crédito hipotecario; esto en razón de que metodológicamente se investigan los “créditos con destino a compra de vivienda nueva, usada y/o lotes con servicios, excluyendo la financiación de deuda”.

