

**Departamento Administrativo
Nacional de Estadística**



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

**Ficha Metodológica
Financiación de Vivienda - FIVI**

Diciembre 2010



FICHA METODOLOGICA
FINANCIACIÓN DE VIVIENDA -FIVI

CÓDIGO: TE-FIVI-FME-01
 VERSIÓN: 05
 PÁGINA : 2
 FECHA: 30-12-10

CONCEPTO O VARIABLE	DESCRIPCIÓN
NOMBRE DE LA INVESTIGACION	FINANCIACIÓN DE VIVIENDA
SIGLA DE LA INVESTIGACION	FIVI
ANTECEDENTES	<p>La operación estadística de “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", la cual buscaba dimensionar tanto la oferta (construcción) como la demanda (compra) de vivienda en el país. La segunda, denominada "Financiación de Vivienda", tiene su inicio en 1995 y va hasta 1999, su alcance es la demanda (compra) de vivienda en Colombia. La tercera etapa va desde 1999 hasta el 2004 y su enfoque sigue siendo el de la demanda, pues la política de vivienda en el país esta en manos de los particulares. La cuarta y última etapa tiene sus inicios desde el 2004 en adelante y se efectuó, con el fin de actualizar la investigación, de acuerdo con la normatividad vigente: Así como incluir lo pertinente en materia de legislación de financiación de vivienda, el DANE adopta el rediseño de la investigación y da punto de partida a su cuarta etapa, en donde se incluyen los nuevos criterios para regular el sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo.</p>
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 ESPECIFICOS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Determinar el número y valor de las viviendas financiadas por tipo de vivienda, según rangos de vivienda, entidad financiadora y a nivel total 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 y a nivel total nacional, por departamento y capital de departamento. ✓ Cuantificar el número y valor de las viviendas diferentes de interés social financiadas por tipo de vivienda, según categorías, entidad financiadora y a nivel total 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 especializadas en la financiación de vivienda y subrogaciones de crédito.
DEFINICIONES BASICAS	Financiación de vivienda: sistema crediticio relacionado con el número y el valor de las viviendas financiadas nuevas y usadas a través de los



FICHA METODOLOGICA

FINANCIACIÓN DE VIVIENDA -FIVI

CÓDIGO: TE-FIVI-FME-01
VERSIÓN: 05
PÁGINA : 3
FECHA: 30-12-10

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 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.

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 los desembolsos dirigidos 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 No VIS: corresponde a los desembolsos dirigidos a la vivienda diferente de interés social.

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.



FICHA METODOLOGICA

FINANCIACIÓN DE VIVIENDA -FIVI

CÓDIGO: TE-FIVI-FME-01
VERSIÓN: 05
PÁGINA : 4
FECHA: 30-12-10

	<p>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.</p> <p>Vivienda de interés social (VIS): según el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 “Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de oferta, el monto de los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a programas de vivienda.</p> <p>Según el Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010 el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiada será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLM), para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv)</p> <p>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.</p>
ALCANCE TEMATICO	Las cifras sobre financiación de vivienda se refieren al número y valor de las viviendas financiadas a largo plazo, por parte de las entidades facultadas para tal fin en el país, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios de vivienda, los desembolsos están expresados en millones de pesos corrientes, y constantes de cuarto trimestre de 2005.
TIPO DE INVESTIGACION	Registro administrativo de las entidades que hacen parte de la cobertura de la investigación.



FICHA METODOLOGICA

FINANCIACIÓN DE VIVIENDA -FIVI

CÓDIGO: TE-FIVI-FME-01
VERSIÓN: 05
PÁGINA : 5
FECHA: 30-12-10

VARIABLES E INDICADORES	<p>Variables de clasificación: tipo de vivienda (nueva y usada), rango de vivienda (VIS y No VIS), vivienda VIS nueva con y sin subsidio familiar de vivienda, entidad financiadora de vivienda y categorías No VIS.</p> <p>Variables de estudio: número de viviendas financiadas y valor de las vivienda financiadas.</p> <p>Geográfica: total nacional, por departamentos y capital de departamento.</p>
PARAMETROS A ESTIMAR	No aplica
UNIVERSO DE ESTUDIO	El universo de estudio lo constituye la financiación de vivienda de las entidades que financian este tipo de inmuebles en el país, a largo plazo.
POBLACION OBJETIVO	La población objeto la constituyen las entidades que financian vivienda en el país, a largo plazo: Banca Hipotecaria y Comercial, Fondo Nacional de Ahorro y las Cajas y Fondos de Vivienda.
UNIDADES ESTADISTICAS DE OBSERVACION, MUESTREO, INFORMACION Y ANALISIS	<p>Unidad de observación: Entidades financiadoras de vivienda, a largo plazo: Banca Hipotecaria y Comercial, Fondo Nacional de Ahorro y las Cajas y Fondos de Vivienda.</p> <p>Unidad de análisis: Los créditos hipotecarios de vivienda otorgados en el país, a largo plazo.</p> <p>Unidad de información: Entidades financiadoras de vivienda en el país, a largo plazo: Banca Hipotecaria y Comercial, Fondo Nacional de Ahorro y las Cajas y Fondos de Vivienda.</p>
CANTIDAD DE FUENTES DE INFORMACION PRIMARIA Y SECUNDARIA	12 fuentes (entidades financiadoras de vivienda, a largo plazo): Banca Hipotecaria y Comercial, Fondo Nacional de Ahorro y las Cajas y Fondos de Vivienda.
MARCO ESTADÍSTICO O MUESTRAL	No aplica
PRECISION REQUERIDA	No aplica
DISENO MUESTRAL	No aplica
TIPO DE MUESTRA	No aplica
METODO DE SELECCIÓN	No aplica
TAMAÑO DE MUESTRA	No aplica
MANTENIMIENTO DE MUESTRA	No aplica
INDICADORES DE CALIDAD	Indicadores de Calidad y Confiabilidad
COBERTURA GEOGRAFICA	La cobertura es nacional, por departamentos y capital de departamentos.
PERIODO DE REFERENCIA	La investigación se desarrolla de forma trimestral
PERIODO DE RECOLECCION	La recolección de 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;



FICHA METODOLOGICA

FINANCIACIÓN DE VIVIENDA -FIVI

CÓDIGO: TE-FIVI-FME-01
VERSIÓN: 05
PÁGINA : 6
FECHA: 30-12-10

	segundo trimestre corte a junio; tercer trimestre corte a septiembre y cuarto trimestre corte a diciembre.
PERIODICIDAD DE LA RECOLECCION	Trimestral
FRECUENCIA DE ENTREGA DE RESULTADOS	Trimestral y se da a conocer a los usuarios en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año. Las cifras presentan una preliminariedad de un (1) año.
METODO DE RECOLECCION	Formatos de recolección en formato tipo Excel. Se envía vía correo electrónico.
ANOS Y PERIODOS DISPONIBLES	Información disponible de forma anual desde 1983 hasta 1994 y en adelante hasta la fecha de forma trimestral.
MEDIOS DE DIFUSION	Boletín y comunicado de prensa, boletín estadístico, series y anexos estadísticos y respuesta a requerimientos de información.
SISTEMA INFORMATICO: HERRAMIENTA DE DESARROLLO	Oracle 10g
SISTEMA INFORMATICO: MODULOS DESARROLLADOS	Periodo de Ejecución: inicio, Cierre y/o Cambio; Cargue: Entidades y/o fuentes de información.
SISTEMA INFORMATICO: ARQUITECTURA DE DESARROLLO	Cliente / Servidor
SISTEMA INFORMATICO: NIVEL DE DESARROLLO	En desarrollo