

# Departamento Administrativo Nacional de Estadística




Diseño  
DSO

Dirección de Metodología y Producción  
Estadística - DIMPE

**Metodología General**  
**Cartera Hipotecaria de Vivienda -CHV**

Mayo 2013

	<b>Metodología General</b> <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b>	CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 2 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE

## TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN	3
INTRODUCCIÓN	4
2. ANTECEDENTES	6
3. DISEÑO DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA	8
3.1 Diseño temático/metodológico	9
3.1.1 Objetivos	8
3.1.2 Alcance	8
3.1.3 Marco de referencia	8
3.1.4 Diseño de indicadores	12
3.1.5 Diseño del formulario	14
3.1.6 Validación y consistencia de la información	15
3.1.7 Especificaciones de consistencia	23
3.2 Diseño estadístico	25
3.2.1 Componentes básicos	25
3.2.2 Unidades estadísticas	28
3.2.3 Período de referencia y recolección	28
3.3 DISEÑO DE LA EJECUCIÓN	27
3.3.1 Sistemas de capacitación	27
3.3.2 Actividades preparatorias	28
3.3.3 Diseño de instrumentos	30
3.3.4 Recolección de la información	301
3.4 Diseño de sistemas	38
3.5 Diseño de métodos y mecanismos para el control de la calidad	38
3.6 Diseño análisis de resultados	39
3.6.1 Análisis de contexto	39
3.7 Diseño de la difusión	39
3.7.1 Administración de repositorio de datos	39
3.7.2 Productos e instrumentos de difusión	40
4. Documentación relacionada	41
GLOSARIO	43
Bibliografía	45
ANEXOS	46

	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		<p>CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01          VERSIÓN: 05          PÁGINA: 3          FECHA: 29-05-13</p>
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

## PRESENTACIÓN

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), como coordinador del Sistema Estadístico Nacional (SEN) y en el marco del proyecto de Planificación y Armonización Estadística, trabaja por el fortalecimiento y consolidación del SEN. Esto lo hace mediante: la producción de estadísticas estratégicas; la generación, adaptación, adopción y difusión de estándares; la consolidación y armonización de la información estadística y la articulación de instrumentos, actores, iniciativas y productos. Estas acciones tienen como fin mejorar la calidad de la información estadística estratégica, su disponibilidad, oportunidad y accesibilidad para responder a la a la gran demanda que se tiene de ella.

Consciente de la necesidad y obligación de brindar a los usuarios mejores productos, el DANE desarrolló una guía estándar para la presentación de metodologías que contribuye en la visualización y entendimiento del proceso estadístico. Con este instrumento la entidad elaboró los documentos metodológicos de sus operaciones e investigaciones estadísticas que quedan a disposición de los usuarios especializados y del público en general. Allí 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 y evaluación.

Esta serie de documentos favorecen la transparencia, confianza y credibilidad de la calidad técnica de la institución para un mejor entendimiento, comprensión y aprovechamiento de la información estadística. Tal información es producida bajo los principios de coherencia, comparabilidad, integralidad y calidad de las estadísticas.



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 4  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda

ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

### 1. INTRODUCCIÓN

La Constitución Política de Colombia, en su artículo 51 establece el derecho a una vivienda digna para todos los colombianos. Partiendo de este principio, el Estado y los diferentes entes comprometidos en la cadena de producción de este bien deben propiciar las condiciones necesarias para el cumplimiento de este derecho. Debido a las características propias de este bien, es necesario generar estrategias de oferta y demanda que permitan a las familias colombianas mejorar su calidad de vida. Es así como la financiación se presenta como un factor determinante en la adquisición de vivienda debido al alto costo que representa la tenencia de este tipo de bienes.

En el marco de la financiación es necesario realizar procesos de seguimiento que pretendan establecer la composición de la Cartera Hipotecaria de Vivienda, la cual permitirá establecer el comportamiento y la evolución de los créditos destinados a la adquisición de vivienda. Esto se realiza con el fin de evaluar la conducta de los acreedores en el sector hipotecario y así establecer y gestionar políticas para la toma oportuna de decisiones.

El DANE cumpliendo con su misión institucional de definir y producir la información estadística estratégica por generarse a nivel nacional, sectorial y territorial, con el fin de apoyar la planeación y toma de decisiones por parte de las entidades, desarrolló en el 2003 la investigación Cartera Hipotecaria de Vivienda. Se realizó esta investigación para generar un instrumento que permitiera medir la evolución y comportamiento de dicha Cartera por saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos. El diseño de la investigación contó con la participación directa del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (ICAV) y la Superintendencia Financiera de Colombia, que hicieron aportes importantes en el diseño temático de la investigación.

Las estadísticas de Cartera Hipotecaria de Vivienda buscan dotar a las entidades que financian vivienda y al país en general, de una herramienta que permita hacer seguimiento trimestral a la evolución de dicha cartera.

En el desarrollo de la investigación se presentó un proceso continuo de mejoramiento y actualización para ofrecer al Gobierno Nacional y al país en general una estadística robusta. La primera fase correspondió al proceso de ampliación institucional que tuvo como objetivo completar la cobertura del sector solidario e incorporar la información correspondiente a las cajas de compensación familiar. La segunda fase fue la ampliación temática con el fin de incluir la información de la cartera de microcréditos inmobiliarios. Una tercera fase se enfocó en la ampliación de cobertura de entidades de la banca comercial. En tal sentido, el diseño metodológico que acá se presenta busca determinar el estado de la Cartera Hipotecaria de Vivienda para el 2011.

La operación estadística por su cobertura institucional abarca tanto a entidades bancarias como a cooperativas, fondos de empleados y de vivienda y otras entidades que presentan en sus estados financieros este tipo de cartera (financiación de viviendas en el país). Poseer esta cobertura permite obtener un acercamiento a la dinámica y evolución del mercado de la financiación de vivienda.



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 5  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda

ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

Este documento presenta al usuario y al público en general, los procesos básicos concernientes a la metodología de la operación estadística Cartera Hipotecaria de Vivienda. En este se expondrán el diseño conceptual y estadístico, así como los procesos metodológicos operativos y de difusión concernientes a la investigación de manera que funcione como herramienta de comprensión para los usuarios en general.

	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		<p>CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01          VERSIÓN: 05          PÁGINA: 6          FECHA: 29-05-13</p>
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

## 2. ANTECEDENTES<sup>1</sup>

Desde el año 2003, el DANE inició el diseño de la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda con cooperación del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (ICAV). Fue así que se adelantaron los procesos de construcción del indicador puesto que hasta la fecha no existía ningún indicador que permitiera medir la evolución de la Cartera Hipotecaria de Vivienda del sistema financiero colombiano.

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

La conformación del comité interinstitucional fue posible ya que el DANE, consciente de la necesidad de ampliar las estadísticas que ofrece al país periódicamente, creó espacios interinstitucionales necesarios para que el gobierno nacional y aquellas entidades que financian vivienda en el país cuenten con este tipo de estadísticas. Esto se logró mediante convenios con otras entidades para así unir esfuerzos tanto humanos, económicos, técnicos como financieros que permitieran replicar las metodologías que el DANE ha desarrollado y perfeccionado.

El trabajo realizado en el comité fue fundamental para la elaboración de la metodología y se dividió en tres partes:

1. Identificación de las variables de estudio de la investigación.
2. Análisis de las entidades financiadoras de vivienda y creación de un método estadístico que permitiera la coherencia de las entidades que conforman la cobertura institucional.
3. Proceso de validación de la información de las entidades que son vigiladas y reguladas por la Superfinanciera, mediante el contraste de la información reportada al DANE y la contenida en el Plan Único de Cuentas (PUC), que fue suministrada por la misma Superintendencia.

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

Posteriormente, en el año 2005 se inició la ampliación de cobertura institucional y temática dirigida a las Cajas de Compensación Familiar. Esto se realizó con el apoyo y colaboración de la Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar (ASOCAJAS) que permitió incluir la información de estas entidades, correspondiente a la Cartera Hipotecaria de Vivienda y los microcréditos inmobiliarios desde el primer trimestre de 2006.

<sup>1</sup> Para conocer los cambios en el diseño la investigación ir emitirse a la bitácora de diseño.



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 7  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

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

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

	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		<p>CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01          VERSIÓN: 05          PÁGINA: 8          FECHA: 29-05-13</p>
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos		APROBÓ: Director DIMPE

### 3. DISEÑO DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA

#### 3.1 Diseño temático/metodológico

##### 3.1.1 Objetivos

###### a. Objetivo general

Las estadísticas de Cartera Hipotecaria de Vivienda, buscan dotar al sistema de financiación de vivienda y al país en general, de un instrumento de medición que permita conocer el comportamiento y la evolución de la cartera hipotecaria de vivienda de la totalidad de las entidades financiadoras en las variables Saldo de Capital Total, número de créditos y Capital de una o más cuotas vencidas.

###### b. Objetivos específicos

- Determinar el saldo de capital total de la cartera hipotecaria de vivienda por entidad financiadora; departamento; carteras vigente y vencida; rangos de vivienda (VIS y No VIS); moneda y tenedor.
- Medir el valor del capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda por entidad financiadora; departamento; número de cuotas en mora; rangos de vivienda (VIS y No VIS); moneda y tenedor.
- Determinar el número de créditos hipotecarios de vivienda existentes, clasificados por entidad financiadora; departamento; carteras vigente y vencida; rango de vivienda (VIS y No VIS); moneda y tenedor.

##### 3.1.2 Alcance

Las estadísticas de Cartera Hipotecaria de Vivienda hacen referencia al valor del saldo de capital total, al número de créditos hipotecarios y al capital de 1 o más cuotas vencidas de los créditos de vivienda que componen la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades que cuentan con este tipo de cartera.

##### 3.1.3 Marco de referencia

###### a. Base conceptual

Debido a la importancia que reviste la vivienda: “La vivienda es un indicador básico del bienestar de la población, constituye la base del patrimonio familiar y es condición para tener acceso a otros niveles de bienestar. Es el lugar donde las familias reproducen las buenas costumbres, se propicia un desarrollo social sano, así como mejores condiciones para su inserción social y donde se establecen





## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 9  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos
APROBÓ: Director DIMPE	

las bases para una emancipación individual y colectiva<sup>2</sup>.”; es necesario generar procesos que garanticen la tenencia por parte de las familias teniendo en cuenta que la vivienda es un bien meritorio.

Dentro de las características propias de la vivienda está su alto costo, que dificulta el derecho a la propiedad. Para subsanar este inconveniente se han gestionado mecanismos como la financiación de vivienda, en donde los usuarios pueden obtener recursos para la adquisición de este tipo de bienes con la intervención del sector bancario.

El proceso de financiación no garantiza la tenencia total de la vivienda, puesto que esta debe quedar como garantía para el desembolso del dinero. Considerando lo anterior, es importante hacer un seguimiento a los créditos de vivienda con el fin de establecer el comportamiento de los usuarios de este tipo de préstamos.

Los créditos de vivienda están definidos como aquellos desembolsos que están destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual y que son otorgados a personas naturales, independientemente del monto.

De acuerdo con la Ley 546 de 1999, estos créditos deben tener las siguientes características:

- Estar denominados en UVR o en moneda legal.
- Estar amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización debe estar comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.
- Tener una tasa de interés remuneratoria, la cual se aplica sobre el saldo de la deuda denominada en UVR o en pesos, según si el crédito está denominado en UVR o en moneda legal, respectivamente. La tasa de interés remuneratoria será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberá expresarse únicamente en términos de tasa anual efectiva. Los intereses se deben cobrar en forma vencida y no pueden capitalizarse.
- El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
- La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares que están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de

<sup>2</sup> Comisión Nacional de Vivienda. Disponible en: [http://www.conafovi.gob.mx/politica\\_vivienda.html](http://www.conafovi.gob.mx/politica_vivienda.html)



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 10  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos
	APROBÓ: Director DIMPE

cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes, deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

- Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.
- Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

En 2003 el DANE con cooperación de entidades partícipes en el sector inició un proceso de estructuración de una estadística que permita realizar un seguimiento a los créditos destinados a vivienda en el país dando origen a la operación estadística Cartera Hipotecaria de Vivienda.

Para poder medir el comportamiento y evolución de la Cartera Hipotecaria de Vivienda, se realiza la recolección de la información a las entidades que presentan información de cartera hipotecaria como la banca hipotecaria y comercial, el Fondo Nacional de Ahorro, fondos de empleados, cooperativas de vivienda, fondos de vivienda, entidades colectoras de cartera y cajas de compensación familiar.

De esta manera se establecen variables de estudio como el saldo de capital total, que se define como el valor que el cliente adeuda en el momento del análisis por concepto de capital prestado inicialmente. Otra variable es el capital de una o más cuotas vencidas que hace referencia al valor que el cliente presenta en mora por concepto de capital, es decir, las cuotas causadas y no pagadas. Por último se encuentra el número de créditos hipotecarios vigentes a la fecha de análisis que permiten establecer la magnitud y el comportamiento de manera trimestral de la Cartera Hipotecaria de Vivienda en el país.

Esta información se presenta desagregada por tipos de vivienda de la siguiente manera: vivienda de interés social (VIS) y diferente de interés social (No VIS).

La VIS hace referencia según el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 a aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En el Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional se establece el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta: 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 subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLM). Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se estableció un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

La no VIS es definida como aquella cuyo valor supera los topes de precio establecidos para la VIS. Esta tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación.



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 11  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda

ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

Por otra parte a información solicitada a la fuentes que hacen parte de la investigación, se les solicita que reporten los saldos de capital desagregado por tipo de moneda: UVR y pesos. La presentada en UVR corresponde a la Cartera Hipotecaria de Vivienda que se otorga indexada a la unidad de valor real y la cartera en pesos, corresponde a la Cartera Hipotecaria de Vivienda que se otorga en pesos y no tiene ningún tipo de indexación.

La consolidación de esta información permite establecer un seguimiento al mercado de financiación de vivienda. Con este se establece la composición, calidad y evolución de las diferentes obligaciones hipotecarias contraídas por los compradores de vivienda con lo que se convierte en una herramienta clave para la toma de decisiones para del sector pues asimismo permite formular políticas que contribuyen al mejoramiento y progreso de las condiciones de créditos hipotecarios en el país.

### b. Referentes internacionales

A nivel latinoamericano, el DANE es pionero en la generación de estadísticas en el sector de la construcción. Es así que la investigación es resultado de la necesidad interna de contar con información pertinente y oportuna que permita la toma acertada de decisiones en el país.

En el 2007, una Comisión de Expertos Independientes (CEI) evaluó las operaciones estadísticas del DANE, sugiriendo una mayor desagregación de los resultados de la información y una mayor cobertura en las diferentes fuentes de información. Con base en estas sugerencias el equipo técnico ha venido trabajando en las diferentes ampliaciones de cobertura temática e institucional para poder ofrecer una estadística dinámica acorde al comportamiento de la economía.

#### 3.1.4 Diseño de indicadores

A continuación se describen los procesos de los archivos enviados por las fuentes al DANE Central en formato Excel.xls, con el fin de garantizar la idoneidad de la información y los procesos realizados para su publicación y difusión:

Una vez se recibe y consolida la información, se verifica el cumplimiento de rangos preestablecidos de aceptabilidad para así detectar datos fuera de rango que deben ser verificados o corregidos por la entidad que reporta la información.

Durante el proceso de validación se ejecutan todas las especificaciones y rutinas diseñadas para tal fin, con el fin de garantizar que la información esté completa y correcta. Si se encuentran datos que no cumplen las especificaciones, se genera un reporte por variable y se envía un archivo en Excel por correo electrónico a la fuente de información, para que sea verificada la información y si es el caso corregirlo para luego ser nuevamente enviado al DANE Central.

En el proceso de consistencia se analiza la relación entre dos o más variables para cada unidad estadística a través de reglas o especificaciones que permiten controlar la coherencia de la información. El programa diseñado SAS permite la detección o identificación oportuna de posibles inconsistencias de información del período objeto de estudio de acuerdo con las especificaciones establecidas metodológicamente. De esta forma se genera un archivo de datos con información



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 12  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos
	APROBÓ: Director DIMPE

estadística depurada, lista para ser consolidada a la serie histórica de CHV y la producción de cuadros de salida y anexos para boletín.

En conclusión, los programa de validación y consistencia permiten trimestralmente tener información completa, correcta y coherente de acuerdo con las reglas preestablecidas.

Una vez efectuados los procesos de validación y consistencia que garantizan la idoneidad de la información, se procede a la agregación de la información en la base de datos histórica de la operación estadística con el fin de que el sistema genere los cuadros de salida y anexos estadísticos necesarios para la publicación.

Los cuadros y anexos vienen dados por las variables de estudio: saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos hipotecarios. Estas salidas de información contienen información estadística en: valores absolutos en millones de pesos corrientes para el Saldo de Capital Total y Capital de Una o Más Cuotas Vencidas; en absolutos para el Número de Créditos Hipotecarios y variaciones trimestrales y anuales a dos decimales para las tres variables. Los cruces se realizan por tipo de vivienda (VIS y diferente de VIS), según las variables de clasificación carteras vigente y vencida, alturas de mora y entidades financiadoras de vivienda.

Una vez los cuadros sean generados y verificados, se envían por correo electrónico al temático de la operación estadística para que este elabore el boletín de prensa y los demás documentos necesarios para la publicación de resultados.

Para las tres principales variables (saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos) se realiza el cálculo de variaciones trimestrales y anuales de la siguiente manera:

### a. Variación trimestral

Variación trimestral: variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (t) y el trimestre inmediatamente anterior (t -1).

$$VarTrim = \left( \frac{I_t}{I_{t-1}} - 1 \right) * 100$$

### b. Variación anual

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

$$VarAnual = \left( \frac{I_t}{I_{t-1}} - 1 \right) * 100$$

	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 13 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

### 3.1.5 Diseño del formulario

La información de Cartera Hipotecaria de Vivienda se recepciona en forma trimestral, y corresponde a los saldos de cierre para los meses de marzo (I trimestre), junio (II trimestre), septiembre (III trimestre) y diciembre (IV trimestre).

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

#### a. Formato de recolección

Este es un instrumento diseñado para captar información sobre Cartera Hipotecaria de Vivienda de las fuentes de información de la investigación. Contiene 16 variables que deben ser diligenciadas en su totalidad. En el archivo se deberá consignar la información correspondiente a la totalidad de la Cartera Hipotecaria de Vivienda, incluyendo el microcrédito inmobiliario. Se deberá diligenciar en una hoja de cálculo y los valores se anotarán en pesos corrientes y sin decimales. (anexo A).

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

- Nombre de la entidad
- Ciudad
- Dirección

#### ***Responsable de reportar la información en la entidad***

- Nombre
- Cargo
- Teléfono
- Dirección electrónica

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

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

***Código superintendencia:*** esta es una variable de tipo carácter. Es el código de la Superintendencia, que es la que ejerce el control y vigilancia de la entidad a la que corresponde la información.

***Código tipo entidad:*** es una variable de tipo carácter. Son los códigos asignados por las superintendencias a grupos de entidades que vigilan y controlan con las mismas características y servicios ofrecidos.

***Código entidad:*** es una variable de tipo carácter. Corresponde a los códigos específicos que son asignados por las superintendencias a cada una de las entidades que controlan y vigilan. En caso de

	<p align="center"><b>Metodología General</b> <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		<p>CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 14 FECHA: 29-05-13</p>
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos		APROBÓ: Director DIMPE

que la entidad no se encuentre vigilada por alguna de las superintendencias, el código será asignado por el DANE.

**Nivel de supervisión:** periodicidad de entrega de la información por parte de las entidades.

**Tipo de crédito:** es el código asignado a cada tipo de crédito hipotecario.

**Departamento:** es una variable de tipo carácter. En esta casilla debe consignar el código del departamento al que corresponda la información de cartera de vivienda, teniendo en cuenta los códigos asignados por la DIVIPOLA. En la información por departamento se totaliza lo correspondiente a todos los municipios del respectivo departamento, incluyendo la capital. Para el caso de Cundinamarca, se excluye la información de Bogotá, D. C., ya que la información de esta ciudad se entrega por separado.

**Tenedor:** corresponde a una clasificación según a quien pertenece el activo que se administra:

- Cartera propia: es la cartera que pertenece a las entidades financiadoras de vivienda y que se encuentra en el balance general.
- Cartera administrada: es la cartera que es administrada por la entidad; aunque esta realiza todos los procesos operativos y contables, el activo pertenece a otra entidad.

**Moneda:** corresponde al tipo de moneda en la cual está expresada la cartera.

**Rango vivienda:** la clasificación se debe realizar teniendo en cuenta el valor del inmueble financiado en el momento del desembolso. Puede ser VIS o no VIS.

**Mora:** corresponde a una clasificación según el número de cuotas de capital causadas y no pagadas por el cliente.

**Número de créditos:** corresponde a la cantidad de créditos u obligaciones hipotecarias vigentes que posee la entidad a la fecha de corte.

**Saldo de capital total:** saldo total de capital para cada una de las clasificaciones definidas a la fecha de corte. Incluye corrección monetaria y los créditos hipotecarios o microcréditos inmobiliarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. No incluye otros conceptos como intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.

**Capital de una o más cuotas vencidas:** valor de las cuotas causadas y no pagadas. Debe estar expresado en pesos corrientes y sin decimales. Incluye corrección monetaria y los créditos hipotecarios o microcréditos inmobiliarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. No incluye otros conceptos como intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.

**Tasa:** en esta columna se debe consignar el valor de la tasa de interés promedio ponderado de los créditos vigentes en cada categoría a la fecha de corte.

	<b>Metodología General</b> <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b>	CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 15 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE

#### b. 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”. Con este se busca asegurar que la recepción y cargue realizado en el DANE sea satisfactorio.

Se debe diligenciarla siguiente información:

- 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: Saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos hipotecarios (anexo B).

#### c. Planilla de novedades

Esta planilla viene en el mismo archivo. Debe ser diligenciada en la tercera hoja de cálculo si se presenta alguna de las novedades que se encuentran relacionadas en la parte inferior de la misma (anexo C).

Las tres primeras variables de este formato: código Superintendencia, código tipo de entidad y código entidad tienen las mismas características que en el formato de recolección.

**Código de novedad:** corresponde a los números de las novedades relacionadas en la parte inferior de esta planilla.

**Nuevo código de entidad:** es el nuevo código asignado por la superintendencia que realiza el control y vigilancia a la entidad luego de presentada la novedad. Si la entidad no está vigilada por alguna de las superintendencias contempladas, el nuevo código será asignado por el DANE. Aplica para los casos en que por ejemplo surge una nueva razón social.

**Fecha de novedad:** fecha en que se presentó la novedad.

**Nombre anterior:** nombre de la entidad antes de presentada la novedad.

**Nombre actual:** nombre actual de la entidad o su nuevo nombre, luego de presentada la novedad. Aplica para los casos en que por ejemplo surge una nueva razón social.

**Resolución de autorización superintendencia:** la resolución expedida por la superintendencia que realiza el control y vigilancia en donde se autoriza la novedad.

### 3.1.6 Validación y consistencia de la información





## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 16  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda

ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

Para la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda se establecieron las especificaciones de validación y especificaciones de consistencia de la información, para garantizar que la información estadística cumpla con los estándares de calidad establecidos por el DANE.

### a. Validación de la información

#### Especificaciones de validación

La información estadística reportada por todas las entidades de cobertura deben cumplir con las especificaciones de validación diseñadas para tal fin por el DANE.

### b. Consistencia de la información

#### Confrontación de la información de la banca hipotecaria, comercial y el Fondo Nacional de Ahorro con la Superintendencia Financiera de Colombia.

Mediante la Resolución 3600 de 1988, la Superintendencia Bancaria de Colombia, actualmente Superintendencia Financiera de Colombia, estableció el Plan Único de Cuentas –PUC como las directrices para el manejo de la información contable. Adicionalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), estableció los lineamientos para el manejo del Riesgo Crediticio que deben seguir las entidades vigiladas por esta Superintendencia. Esta información es suministrada a la Superintendencia de forma mensual.

Teniendo en cuenta lo anterior, y como parte fundamental del proceso de consistencia de la información, se determinaron las cuentas del PUC con las cuales se puede confrontar la información reportada al DANE por la Banca Hipotecaria, comercial y el Fondo Nacional de Ahorro, y así garantizar que los resultados obtenidos reflejen la realidad del sistema de financiación de vivienda.

A continuación se exponen las cuentas que se establecieron para confrontar la información con la Superintendencia Financiera de Colombia. Es importante destacar que el nivel de desagregación que se realiza en el PUC, es a cuatro dígitos, por lo tanto, no se encuentran las subcuentas que son manejadas en la investigación, sin embargo esta desagregación a cuatro dígitos brinda la información general de lo que se registra en cada subcuenta.

#### ➤ CUENTA 1404: CRÉDITOS DE VIVIENDA

En esta cuenta se registra el saldo de los créditos de vivienda, independientemente del monto, otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada o a la adquisición de vivienda individual.

Cuando se realiza un traslado a una categoría de mayor riesgo se traslada el valor total del crédito.

En los créditos pactados en Unidades de Valor Real UVR-, los traslados deben hacerse a la cotización de la UVR del día en que se produzca el respectivo traslado.



	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		<p>CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01          VERSIÓN: 05          PÁGINA: 17          FECHA: 29-05-13</p>
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos		APROBÓ: Director DIMPE

En la subcuenta 140405, se registran los créditos de vivienda otorgados por la Entidad calificados en categoría A – Riesgo Normal.

En la subcuenta 140410, se registran los créditos de vivienda otorgados por la Entidad calificados en categoría B – Riesgo Aceptable.

En la subcuenta 140415, se registran los créditos de vivienda otorgados por la Entidad calificados en categoría C – Riesgo Apreciable.

En la subcuenta 140420, se registran los créditos de vivienda otorgados por la Entidad calificados en categoría D – Riesgo Significativo.

En la subcuenta 140425, se registran los créditos de vivienda otorgados por la Entidad calificados en categoría E – Riesgo de Incobrabilidad.

En los préstamos para la adquisición de vivienda de interés social otorgados por los bancos hipotecarios, de acuerdo con el sistema de amortización, los intereses, que conforme a las normas vigentes sobre la materia sean susceptibles de capitalizarse deberán asimilarse a la corrección monetaria para los efectos de causación y de constitución de provisiones.

#### ➤ **CUENTA 1488: DERECHOS DE RECOMPRA DE CARTERA Y CONTRATOS DE LEASING**

En esta cuenta se registra los créditos y operaciones de leasing financiero restringidos que resultan de la transferencia de la cartera de créditos negociada y representa la "garantía colateral" de la cuenta 2215 -Compromisos de Recompra de Cartera.

Corresponde a la negociación por cuenta propia de cartera de créditos, transada bajo la modalidad de ventas de cartera con pacto de recompra a la vista o a término, así como a las ventas en firme, con carácter temporal, que realicen las corporaciones de ahorro y vivienda en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

##### *Causación*

Sobre los créditos registrados en esta cuenta, la Entidad deberá causar los rendimientos financieros, la corrección monetaria y ajustes en cambios que se deriven de los respectivos contratos, de acuerdo con las condiciones pactadas y con las instrucciones impartidas en la descripción de los códigos anteriores.

#### ➤ **CUENTA 1950: CRÉDITOS DE EMPLEADOS**

En esta cuenta se registra el valor de los créditos otorgados por la Entidad a sus empleados, en virtud de la relación laboral existente. Las operaciones de crédito otorgadas en desarrollo del giro



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 18  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos
APROBÓ: Director DIMPE	

especializado de la Entidad, se registrarán de acuerdo con el tipo de crédito autorizado en la cuenta correspondiente del grupo 14 - Cartera de Créditos -.

Se considera empleado la persona natural con quien la Entidad ha establecido un vínculo de carácter laboral.

De conformidad con los parámetros establecidos en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, para todos los efectos, los créditos a empleados se ceñirán, en lo pertinente, a lo dispuesto para la cartera de crédito en el grupo 14. Así mismo, cuando un funcionario deje de pertenecer a la Entidad por cualquier motivo, los créditos a cargo del mismo se continuarán registrando en esta cuenta, hasta su cancelación.

### ➤ CUENTA 6435: CORRECCIÓN MONETARIA DE CARTERA DE CRÉDITOS

En esta cuenta se registra la corrección monetaria proveniente de operaciones de crédito que de acuerdo con las instrucciones indicadas en el grupo 14<sup>3</sup> para los créditos de vivienda y comerciales, no deben contabilizarse en el estado de resultados.

### ➤ CUENTAS 8281: CALIFICACIÓN CRÉDITOS DE VIVIENDA, GARANTÍA IDÓNEA

En esta cuenta se registra el valor de la calificación de los créditos de vivienda correspondiente a capital, intereses y otros conceptos de acuerdo con la altura de mora, derivadas de la evaluación realizada por la entidad o por orden de la Superintendencia Financiera, teniendo en cuenta lo dispuesto en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

En la subcuenta 828104 se registrará la cuota en mora por concepto de capital, intereses y otros conceptos mayor a 1 mes y hasta 4 meses.

### ➤ CUENTAS 8282: CALIFICACIÓN CRÉDITOS DE VIVIENDA, OTRAS GARANTÍAS

En esta cuenta se registra el valor de la calificación de los créditos de vivienda, correspondiente a capital, intereses y otros conceptos de acuerdo con la altura de mora, derivada de la evaluación realizada por la entidad o por orden de la Superintendencia Financiera, teniendo en cuenta lo dispuesto en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

### ➤ CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA

Con el fin de tener mayor precisión en las definiciones dadas en el PUC, la Superintendencia Financiera de Colombia estableció los principios, criterios generales y parámetros mínimos para las

<sup>3</sup> En el grupo 14 se dispone que cuando los créditos o las operaciones de leasing financiero se encuentren contabilizados en categoría A o B, la Entidad deberá causar sobre ellos los rendimientos, la corrección monetaria, ajustes en cambios e ingresos por otros conceptos que se deriven de los respectivos contratos, de acuerdo con las condiciones pactadas. Sin embargo, la causación podrá suspenderse cuando a juicio de la Entidad o de la Superintendencia Bancaria, el crédito o las operaciones de leasing financiero presente deficiencias que justifiquen tal decisión. A partir del momento en que se suspenda la causación de rendimientos, la corrección monetaria, ajustes en cambios e ingresos por otros conceptos, éstos deberán registrarse en cuentas de orden contingentes.



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 19  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos
	APROBÓ: Director DIMPE

entidades vigiladas por esta Superintendencia, deben tener en cuenta en la elaboración y adopción del “Sistema de Administración del Riegos Crediticio – SARC”, dados en la Circular Externa 052 de 2004, la cual modificó el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), que se menciona en el PUC.

El SARC contiene las políticas y procedimientos claros y precisos que definen los criterios y la forma mediante la cual la entidad evalúa, califica, controla y cubre su riesgo crediticio, no solo desde la perspectiva de su cubrimiento a través de un sistema de provisiones, sino también de la administración del proceso de otorgamiento de créditos y permanente seguimiento de éstos.

Entre las disposiciones dadas en esta Circular, se encuentra que las entidades vigiladas deben evaluar permanentemente el riesgo incorporado en sus activos crediticios, tanto en el momento de otorgar créditos como a lo largo de la vida de los mismos, incluidos los casos de reestructuraciones. Adicionalmente las entidades deben desarrollar políticas y procedimientos que les permitan tomar oportunamente medidas para enfrentar incumplimientos con el objeto de minimizar las pérdidas, que estén orientadas a la recuperación de la cartera.

En la Circular Externa 052 de 2004, se define el riesgo crediticio como la posibilidad de que una entidad incurra en pérdidas y se disminuya el valor de sus activos, como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones. Razón por la cual las entidades deben establecer las políticas que precisen las características básicas de los sujetos de crédito y los niveles de tolerancia frente al riesgo, además de discriminar entre sus potenciales clientes para determinar si son sujetos de crédito y definir los niveles de adjudicación para cada uno de ellos.

Teniendo en cuenta lo anterior, el proceso de otorgamiento de crédito debe basarse en el conocimiento del sujeto de crédito o contraparte, de su capacidad de pago y de las características del contrato a celebrar entre las partes, que incluyen, entre otros, las condiciones financieras del préstamo, las garantías, fuentes de pago y las condiciones macroeconómicas a las que pueda estar expuesto.

Como reglas adicionales para el adecuado funcionamiento del SARC por parte de las entidades vigiladas, se deben clasificar en la modalidad<sup>4</sup> que corresponda a cada uno de los créditos, las comisiones y cuentas por cobrar originadas en cada tipo de operación. Entre las modalidades de créditos, es de interés de la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda lo relacionado con el crédito de vivienda:

➤ **Créditos de vivienda:** se definen créditos de vivienda, independientemente del monto, 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, estos créditos deben tener las siguientes características:

- 1) Estar denominados en UVR o en moneda legal.

<sup>4</sup> Las modalidades de créditos son: comercial, consumo, vivienda y microcrédito.



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 20  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos
APROBÓ: Director DIMPE	

- 2) Estar amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- 3) El plazo de amortización debe estar comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.
- 4) Tener una tasa de interés remuneratoria, la cual se aplica sobre el saldo de la deuda denominada en UVR o en pesos, según si el crédito está denominado en UVR o en moneda legal, respectivamente. La tasa de interés remuneratoria será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberá expresarse únicamente en términos de tasa anual efectiva. Los intereses se deben cobrar en forma vencida y no pueden capitalizarse.
- 5) El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
- 6) La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.
- 7) Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.
- 8) Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

Otra regla adicional dada en esta Circular, es la clasificación y reclasificación del riesgo crediticio, que para efectos de los reportes entregados a la Superfinanciera y a las centrales de información, las entidades que estén aplicando modelos internos no objetados, deben clasificar los créditos en una de las siguientes categorías de riesgo crediticio:



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 21  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda

ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

**Tabla 1. Categorías de riesgo por probabilidad de incumplimiento (en términos porcentuales)**

Categoría de reporte	Comercial	Consumo	Vivienda	Microcrédito
AA	0-2	0-3	0-2	0-3
A	> 2-5	> 3-5	> 2-9	> 3-5
BB	> 5-20	> 5-28	> 9-17	> 5-28
B	>20-25	>28-40	>17-28	>28-40
CC	> 25-50	>40-53	>28-41	>40-53
C	> 50- 80	>53-70	>41-78	>53-70
D	> 80-90	>70-82	>78-91	>70-82
E	>90-100	>82-100	>91-100	>82-100

Fuente: Cartera Hipotecaria de Vivienda – CHV

Sin embargo para el registro de los estados financieros, las entidades deben homologar las calificaciones mencionadas anteriormente, a las siguientes categorías:

**Tabla 2. Agregación categorías reportadas**

Categoría de reporte	Categoría agrupada
AA	A
ABB	AB
BB	B
BCCC	BC
CC	C
C	C
D	D
E	E

Fuente: Cartera Hipotecaria de Vivienda – CHV

Finalmente, es de interés de la investigación los aspectos contables que son incluidos en la Circular 052 de 2004, para suspensión de la causación de los intereses, que es mencionada en el grupo 14 del PUC. Esta Circular dispone que: “Dejarán de causarse intereses, corrección monetaria, ajustes en cambio, cánones e ingresos por otros conceptos cuando un crédito presente la mora indicada en el siguiente cuadro:

**Tabla 3. Suspensión de los intereses según modalidad de crédito**

MODALIDAD DE CREDITO	MORA SUPERIOR A
Comercial	3 meses
Consumo	2 meses
Vivienda	2 meses



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 22  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

Microcrédito

1 mes

Fuente: Cartera Hipotecaria de Vivienda – CHV

Por lo tanto, no afectarán el estado de resultados hasta que sean efectivamente recaudados. Mientras se produce su recaudo, el registro correspondiente se efectuará en cuentas de orden. La Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar la suspensión de la causación de estos ingresos cuando un crédito haya sido reestructurado más de una vez”.

### ➤ Umbral o margen de error

Los resultados obtenidos en el ejercicio de confrontación de la información reportada al DANE correspondiente a la banca hipotecaria y comercial y el Fondo Nacional de Ahorro, con la Superintendencia Financiera de Colombia, en valores absolutos, no puede superar el umbral del 2%, como margen de diferencia entre la información reportada.

### ➤ Microcrédito Inmobiliario<sup>5</sup>

El Artículo 95 de la Ley 795 de 2003 define el microcrédito inmobiliario, como toda financiación que se otorga 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).

Esta operación podrá ser desarrollada por los establecimientos de crédito, las cooperativas financieras, las cooperativas de ahorro y crédito y las cooperativas multiactivas con sección de ahorro y crédito.

### 3.1.7 Especificaciones de consistencia

La información estadística que es reportada por las fuentes, debe cumplir con las especificaciones de consistencia diseñadas, como son:

- A) El valor del capital de 1 o más cuotas vencidas debe ser menor o igual al registrado en la variable saldo de capital total.
- B) La información debe estar expresada en pesos corrientes.
- C) La clasificación del tenedor “administrada – Fogafin” aplica de forma exclusiva para el Banco Popular La clasificación del tenedor “administrada – patrimonios autónomos” aplica de forma exclusiva para la Red Multibanca Colpatría<sup>6</sup>.
- D) La información acerca de tasa de interés debe ser consistente con lo registrado en el rango de vivienda (VIS y No VIS), y encontrarse en los topes existentes para las tasas de interés de acuerdo a la normatividad vigente. De tal manera que:

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> La información referente a cartera administrada patrimonios autónomos solo se presenta hasta el IV trimestre de 2008, puesto que Fiduciaria Colpatría vendió esta cartera desde diciembre de 2008.



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 23  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda

ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

- Créditos hipotecarios otorgados en UVR: Para créditos indexados a la UVR, la tasa de interés corresponde a los puntos adicionales sobre la UVR. 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 –VIS, es del 11%.

Para los créditos hipotecarios diferentes de VIS, los topes máximos de la tasa de interés remuneratoria son del 13.92%, según Ley 546 de 1999 y en la Resolución Externa 14 de 2000 del Banco de la República. Posteriormente, la Resolución Externa 08 de 2006 del Banco de la República, estableció los límites a las tasas de interés remuneratorio de créditos distintos de los destinados a la financiación de Vivienda de Interés Social a largo plazo y no podrá exceder de 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionales a la UVR.

Por lo tanto a los créditos otorgados en UVR, se aplicarán las siguientes consistencias:

**Tabla 4. Consistencias para los créditos otorgados en UVR**

TASAS DE INTERES EN UVR <sup>7</sup>	MÍNIMO	MÁXIMO
VIS	-5.00% (-0.0500)	11.00% (0.1100)
NO VIS	-5.00% (-0.0500)	12.7% (0.127)

Fuente: Cartera Hipotecaria de Vivienda – CHV

- Créditos hipotecarios otorgados en pesos: Para créditos en pesos, la tasa de interés corresponde a la pactada en el crédito. Si en algún período la entidad tenía créditos en pesos con tasa indexada al DTF, se debe reportar la tasa completa (la suma del DTF + spread del crédito) utilizando para la conversión la DTF vigente a la fecha de corte del archivo.

Adicionalmente, 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 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.

En el proceso de consistencia, el DANE realiza un análisis exhaustivo de la información de cada uno de los reportes recibidos, con el fin de detectar comportamientos atípicos de la información.

Cabe resaltar que al determinar el incumplimiento de alguna (s) de las especificaciones de validación y/o consistencia, es indispensable el diligenciamiento de la Planilla de Verificación de la Información. Esta Planilla deberá ser enviada a la(s) entidad(es) en la cual se presentó la inconsistencia de la información para su verificación, actualización y/o justificación. Las entidades deberán consignar en esta planilla la respuesta correspondiente para la documentación de la investigación.

<sup>7</sup> El límite inferior de la tasa de interés que se encuentra indexada a la UVR corresponde a -5% de acuerdo a lo establecido en la Resolución 003 de 1998 expedida por FOGAFIN



	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 24 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

#### **a. Superintendencia de economía solidaria**

Con el fin de tener una mayor representatividad del comportamiento de la cartera hipotecaria de vivienda del sector solidario, se contó con el apoyo y la colaboración de la Superintendencia de Economía Solidaria y la Confederación de Cooperativas de Colombia – CONFECOOP. Después de un trabajo riguroso entre las entidades se logro consolidar información desde el primer trimestre de 2005 de las entidades a las cuales se les hace seguimiento y control por esta Superintendencia de forma trimestral. Es importante destacar que no se incluyó el 100% de las entidades del primer nivel de supervisión (trimestral) dado que la información histórica no se encontraba disponible de acuerdo con la solicitud del DANE.

Entre las principales características de la información del sector solidario se encuentran:

- a) No se tenía la señal de VIS o NO VIS en los reportes solicitados por la Superintendencia de acuerdo con su norma vigente. Este inconveniente fue solucionado por la Superintendencia con la expedición de una norma. Teniendo en cuenta lo anterior, el DANE incluyó el código 0 en la variable rango de vivienda, que significa “sin clasificar”.
- b) Toda la información se encontraba en pesos dado que en los reportes solicitados por la Superintendencia de acuerdo con su norma vigente. Este inconveniente fue solucionado por la Superintendencia con la expedición de una norma.

Adicionalmente, la Superintendencia continúa trabajando para ampliar la información de las entidades cuya vigilancia y control se realiza de forma semestral y anual, para que el reporte individual de la cartera de vivienda se realice de forma trimestral y así poder contar con el 100% de la información en la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda del DANE.

## **3.2 DISEÑO ESTADÍSTICO**

### **3.2.1 COMPONENTES BÁSICOS**

- **Tipo de operación**

Esta operación estadística es de tipo registro administrativo y hace referencia a la información generada en el ejercicio administrativo de las empresas o entidades a las que se les aplica una metodología con el fin de construir una estadística de interés para el país.

- **Universo**

Lo constituye la Cartera Hipotecaria de Vivienda de las entidades que financian este uso en el país.

- **Población objetivo**





## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 25  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos
	APROBÓ: Director DIMPE

Está constituida por la Cartera Hipotecaria de Vivienda de las entidades financiadoras de vivienda en el país como: el Fondo Nacional de Ahorro, banca hipotecaria y comercial, entidades colectoras de cartera hipotecaria, fondos de empleados, cooperativas y cajas de compensación familiar.

- **Variables de estudio:** estas son las que se consideran dentro de la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda:

*Número de créditos hipotecarios:* corresponde al número de obligaciones hipotecarias de vivienda vigentes a la fecha de análisis.

*Saldo de capital total:* corresponde al valor que el cliente debe al momento del análisis por concepto del capital prestado inicialmente.

*Capital de una o más cuotas vencidas:* corresponde al valor de las cuotas causadas y no pagadas.

*Microcrédito inmobiliario:* corresponde al número de microcréditos inmobiliarios vigentes a la fecha de análisis. El plazo de amortización debe ser inferior a cinco (5) años.

- **Variables de clasificación:** estas son las que se consideran dentro de la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda:

*Rango de vivienda:* la Cartera Hipotecaria de Vivienda se clasifica como VIS y mayor de VIS.

*Moneda:* tipo de moneda en que se otorga el crédito pesos o Unidad de Valor Real (UVR).

*Tipo de crédito:* la Cartera Hipotecaria de Vivienda se puede componer de créditos de vivienda y/o microcréditos inmobiliarios.

*Tenedor de la cartera:* la Cartera Hipotecaria de Vivienda se puede clasificar según a quien pertenezca el activo que se administra: propia (pertenece a las entidades financiadoras de vivienda y se encuentra en el balance general) y administrada (la cartera de una entidad es administrada por otra entidad financiera, la cual realiza todos los procesos operativos y contables pero este activo no pertenece a quien la administra).

*Altura de mora:* la Cartera Hipotecaria de Vivienda se puede clasificar de acuerdo con el número de cuotas causadas y no pagadas (número de cuotas en mora: al día 0 cuotas en mora; 1 a 2 cuotas en mora; 3 a 4 cuotas en mora; 5 a 6 cuotas en mora; 7 a 12 cuotas en mora y más de 12 cuotas en mora).

- **Cobertura y desagregación geográfica**

La cobertura geográfica de la investigación es nacional y está desagregada por departamentos y Bogotá, D. C., de la siguiente manera:

05 = Antioquia  
08 = Atlántico  
11 = Bogotá, D.C.



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 26  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

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 = Quindío  
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

- **Procedimiento de estimación**

Para la difusión de resultados de la investigación, se debe contar con el 100% de la cobertura de la información, en caso de no poder contarse con ese porcentaje ya sea porque una o más fuentes no reportaron en el tiempo estipulado o porque la información recepcionada en el Dane no cumple los lineamientos de validación y consistencia, el área de muestras debe llevar a cabo el proceso de estimación realizando un análisis de la información a estimar, ya que ninguna fuente es parecida, en la investigación cuando se ha determinado imputar se ha utilizado el promedio geométrico de las variaciones históricas.

### 3.2.2 UNIDADES ESTADÍSTICAS



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 27  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos
	APROBÓ: Director DIMPE

**Unidad de observación:** entidades financiadoras de vivienda, la banca hipotecaria y comercial, el Fondo Nacional de Ahorro, los fondos de empleados, las cooperativas de vivienda, las entidades colectoras de cartera y las cajas de compensación familiar.

**Unidad de análisis:** la Cartera Hipotecaria de Vivienda.

### Nomenclaturas y clasificaciones utilizadas

La investigación realiza procesos de codificación interna tras 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 la 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.

### 3.2.3 Período de referencia y recolección

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).

#### Período de recolección


La recepción de la información se realiza en un período de 25 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.

## 3.3 Diseño de la ejecución

### 3.3.1 Sistemas de capacitación

#### Capacitación

El personal encargado para el proceso de producción estadística recibe una capacitación presencial didáctica por parte del grupo temático. En ella se dan a conocer los aspectos relevantes de la investigación y los procesos a realizar para la recolección, crítica, captura y validación de la información. De igual manera, el personal está en un proceso de auto capacitación que permite que la investigación esté en un continuo proceso de actualización y mejoramiento.

	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 28 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda		
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

### 3.3.2 Actividades preparatorias

#### a. Sensibilización

Como proceso de sensibilización, cada trimestre se envía a través de correo certificado y correo electrónico a todas las fuentes la solicitud del envío de la información, indicando el período de referencia de los datos a reportar y las fechas importantes a tener en cuenta para poder cumplir con los cronogramas establecidos en el DANE. La información que hace referencia es la siguiente: el período correspondiente a la información reportada, las fechas en las que se debe realizar el envío de la información, los períodos indicados para la corrección y las aclaraciones que existan.

Cuando se trata de una fuente nueva se realiza un contacto inicial con la entidad en donde se le presenta la investigación resaltando la importancia para el país de contar con la información confiable y oportuna y así, para poder establecer estadísticas 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. Esta puede ser por correo electrónico, telefónicamente o personalmente.

#### b. Selección de Personal

El personal necesario para la producción de la estadística consta de tres personas:


1. Una persona encargada de la parte logística encargada de realizar la recepción, consolidación, validación de los cuadros y archivos de salida. Debe cumplir el siguiente perfil:
  - Terminación de materias en educación universitaria en Administración o Economía.
  - Alternativas: Aprobación de ocho (8) semestres de educación universitaria y un (1) año de experiencia o título de formación tecnológica y cuatro (4) años de experiencia profesional.

El proponente deberá presentar prueba o propuesta técnica.

2. Una persona encargada de la parte temática para realizar el seguimiento de los procesos, marcos teóricos y metodológicos de las investigaciones, consolidación, validación y publicación de cifras. Esta persona debe cumplir con el siguiente perfil:
  - Profesional Junior: título universitario en Economía, Administración de Empresas, tarjeta o matrícula profesional en los casos de ley. Con un (1) año y seis (6) meses de experiencia profesional.

El proponente deberá presentar prueba o propuesta técnica.

3. Una persona encargada en la parte de diseño estadístico como soporte de las investigaciones de construcción y vivienda, que realice la evaluación y actualización de los diferentes modelos para generar las estadísticas. Esta persona debe cumplir el siguiente perfil:

	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 29 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos		APROBÓ: Director DIMPE

- Profesional Junior: título universitario en Estadística, tarjeta o matrícula profesional en los casos de ley. Con dos (2) años de experiencia profesional.

El proponente deberá presentar prueba o propuesta técnica.

### 3.3.3 Diseño de instrumentos

#### a. 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, 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 D).


#### b. Manuales

Manual de Recepción, Codificación y Crítica Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): se encuentran las pautas a seguir para el correcto diligenciamiento del formato y la realización del primer filtro de revisión a la información, aplicando las especificaciones de consistencia y validación establecidas para, finalmente, contar con una base de información trimestral consistente, coherente y consolidada. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Manual de Diligenciamiento Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): este manual constituye una guía en la labor de diligenciamiento del formato electrónico de recolección, el formato control de envío de información y la planilla de novedades, formatos diseñados por el DANE, para obtener las estadísticas sobre el tema existente en el país, coherente y consolidada. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Manual del Usuario Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): describe los procesos necesarios para la ejecución del programa que da origen a los resultados de la investigación. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Manual de Validación y Consistencia de Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): este manual define e ilustra los procedimientos que han de seguirse en cada uno de los procesos de la investigación a fin de garantizar la calidad final de la misma. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

	<b>Metodología General</b> <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b>	CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 30 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE

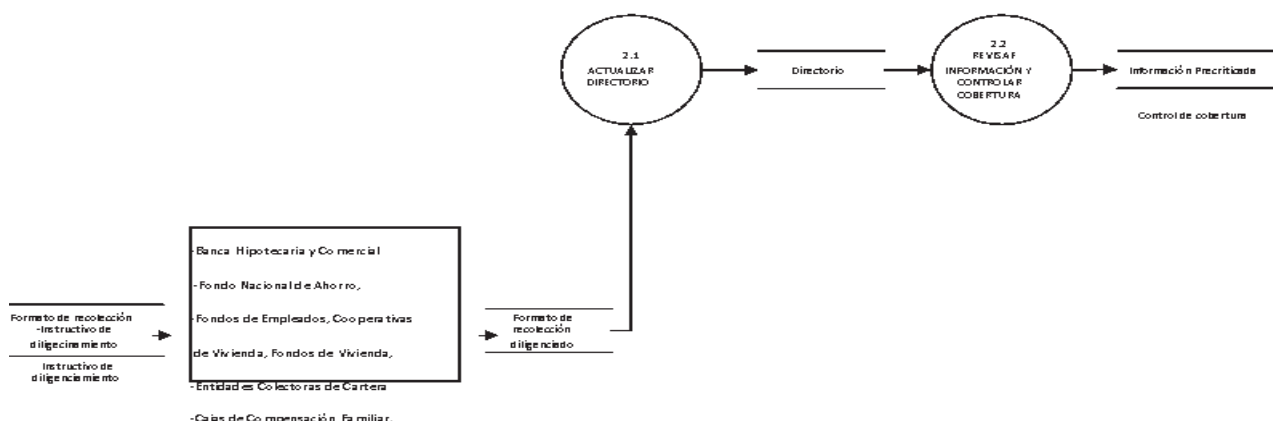
### 3.3.4 Recolección de la información

- Esquema operativo, método y procedimiento para la recolección**

La preparación del operativo de recepción de información inicia con los ajustes necesarios a la documentación y formatos de acuerdo con los cambios presentados en el período anterior. Se realiza la actualización del directorio para enviar el comunicado a las fuentes en donde se especifica el período de referencia y las fechas de entrega de la información. Este proceso está a cargo de logística de autodiligenciamiento y registro, que designa una persona para esta tarea.

El método de recolección utilizado para la información es el de autodiligenciamiento libre por correo electrónico. Este consiste en el diligenciamiento de la información solicitada en los formatos de Excel que son enviados por el DANE Central a las fuentes y el posterior envío de los mismos por correo electrónico. Estos formatos son recepcionados por la persona encargada de logística de autodiligenciamiento y registro para luego ser debidamente almacenados en logística.

**Diagrama 1. Recepcionar Información – DANE Central Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV)**



Fuente: DANE.

Este proceso constituye la base primordial para la producción de la investigación. El proceso consiste en la recepción de la información en el DANE Central, por medio de correo electrónico del formato de recolección, que fue previamente enviado a las fuentes. Posteriormente se actualiza el directorio, se realiza la precritica de la información estadística reportada por las fuentes, al mismo tiempo que se hace el control de cobertura.

- Transmisión y procesamiento de datos**

	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 31 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda		
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

### **Transmisión de datos a DANE Central**

Las entidades envían la información por correo electrónico al DANE Central.

### **Consolidación de archivos**

Con la información recibida se realiza la codificación establecida para las variables de la investigación para así tener registros homogéneos y poder realizar el procesamiento de la información de la siguiente manera:

#### TRIMESTRE

Se debe diligenciar el trimestre al que corresponde la información, teniendo en cuenta los siguientes códigos:

- 1 = primer trimestre = corte a marzo
- 2 = segundo trimestre = corte a junio
- 3 = tercer trimestre = corte a septiembre
- 4 = cuarto trimestre = corte a diciembre

#### CÓDIGO SUPERINTENDENCIA

Esta es una variable de tipo carácter<sup>8</sup>. Es el código de la superintendencia que ejerce el control y vigilancia de la entidad a la que corresponde la información. Se deben tener en cuenta los siguientes códigos:

- 01 = Superintendencia Financiera de Colombia.
- 02 = Superintendencia de Economía Solidaria.
- 03 = Superintendencia de Subsidio Familiar.
- 09 = Reporte directo al DANE. (Este código será utilizado por aquellas entidades que no están reguladas por alguna de las superintendencias anteriores 01, 02 ó 03).

#### CÓDIGO TIPO ENTIDAD

Esta es una variable de tipo carácter. Son los códigos asignados por las superintendencias, a grupos de entidades que vigilan y controlan con las mismas características y servicios ofrecidos. Se deben tener en cuenta los siguientes códigos:

Superintendencia Financiera de Colombia:

- 01 = Entidades bancarias (incluye toda la banca)
- 22 = Instituciones Oficiales Especiales (incluye el Fondo Nacional de Ahorro) Superintendencia de Economía Solidaria:
- 01 = Cooperativas especializadas de ahorro y crédito
- 02 = Multiactivas con sección de ahorro y crédito

<sup>8</sup> Es aquella variable que sus caracteres son letras, es decir es una variable de texto



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 32  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda

ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

- 03 = Cooperativas especializadas diferentes a las de ahorro y crédito
- 04 = Multiactivas sin sección de ahorro y crédito
- 06 = Organismos de segundo grado
- 07 = Organismos de tercer grado
- 08 = Fondos de empleados
- 09 = Asociaciones mutuales
- 10 = Aportes y crédito
- 11 = Cooperativa de trabajo asociado
- 12 = Cooperativa integral con sección ahorro y crédito
- 13 = Cooperativa integral sin sección ahorro y crédito
- 15 = Precooperativas

Superintendencia de Subsidio Familiar:

- 01 = Cajas de Compensación Familiar.

Reporte directo al DANE:

- 01 = Entidades colectoras de cartera
- 05 = Entidades vigiladas por contralorías.

### CÓDIGO ENTIDAD

Esta es una variable de tipo carácter. Corresponde a los códigos específicos, asignados por las superintendencias a cada una de las entidades que controlan y vigilan. En caso de que la entidad no se encuentre vigilada por alguna de las superintendencias, el código será asignado por el DANE.

Estos códigos deben estar compuestos por seis dígitos, las entidades cuyo código sea de menos dígitos se tendrá que complementar con ceros a la izquierda.

Los siguientes son los códigos para las fuentes de información teniendo en cuenta la Superintendencia a la que pertenecen y el tipo de entidad:

- 01 = Superintendencia Financiera de Colombia (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)
- 01 = Entidades bancarias

- 000001 = Banco de Bogotá
- 000002 = Banco Popular
- 000005 = Bancafe\*
- 000006 = Banco Santander Colombia S.A.
- 000007 = Bancolombia
- 000010 = HSBC Colombia S.A.
- 000013 = BBVA
- 000030 = Banco Caja Social BCSC
- 000039 = Banco Davivienda
- 000042 = Red Multibanca Colpatria
- 000043 = Banco Agrario de Colombia S.A.





## Metodología General

### Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 33  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos
	APROBÓ: Director DIMPE

000045 = Banco Granahorrar\*  
000046 = Banco Colmena\*  
000047 = Banco Conavi\*  
000049 = Banco AV Villas  
000050 = Granbanco

\* Estas entidades han presentado diferentes novedades en el desarrollo de la investigación, algunas de ellas ya no existen y otras cambiaron su razón social o se fusionaron. Sin embargo, se mencionan porque la cartera hipotecaria de vivienda sigue vigente, así en la actualidad dicha cartera la administre otra entidad. .

01 = Superintendencia Financiera de Colombia (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)

02 = Instituciones Oficiales Especiales

(CÓDIGO TIPO ENTIDAD)

00008 = Fondo Nacional de Ahorro

01 = Superintendencia Financiera de Colombia (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)

32 = Cooperativas financieras (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)

000006 = Coomeva Cooperativa Financiera

000005 = Confiar Cooperativa Financiera

02 = Superintendencia de Economía Solidaria (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)

01 = Cooperativas especializadas de ahorro y crédito (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)

000090 = Cooperativa de Empleados de CAFAM Ltda.

000127 = Cooperativa de los Profesionales de la Salud Coasmedas

000197 = Beneficiar Entidad Cooperativa

000248 = Financiera Cafetera Sociedad Cooperativa Ltda.

000374 = Entidad Cooperativa de los Empleados de SALUDCOOP

000424 = Cooperativa AVP Ltda.

000715 = Cooperativa de Ahorro y Crédito de Suramérica

000821 = Cooperativa Alianza Ltda.

000902 = Cooperativa Financiera Crediflores

000978 = Caja Cooperativa Petrolera

001038 = Cooperativa Nacional de Ahorro y Crédito Ltda.

001119 = Cooperativa de Profesores y Empleados del Centro del Valle

001128 = Cooperativa de Ahorro y Crédito Limitada

001271 = Coolever Entidad Cooperativa

001341 = Cooperativa de Empleados del Departamento de Antioquia

001355 = Coopertaiva Nacional de Trabajadores Ltda.

001360 = Cooperativa Multiactiva San Pio X de Granada Ltda.

001390 = Cooperativa de Ahorro y Crédito CREAFAFAM

001421 = Cooperativa Médica de Antioquia Ltda.

001512 = Cooperativa de Ahorro y Crédito Cooyamor

001615 = Comfamigos Cooperativa Multiactiva

001663 = Cooperativa de Empleados Suramericana

001691 = Cooperativa de Ahorro y Crédito del INEM de Pereira

001760 = Cooperativa de Ahorro y Crédito Crear Ltda. Crearcop

001827 = Cooperativa Multiactiva Clemente Giraldo Ltda.

001889 = Cooperativa de Trabajadores del Departamento del Meta



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 34  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda

ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

001961 = Cooperativa de Ahorro y Crédito de Trabajadores Unidos por el Progreso  
001991 = Gran Cooperativa Multiactiva de Energía Eléctrica y Recursos Naturales  
002246 = Cooperativa Trabajadores Ingenio Mayagüez  
002392 = Cooperativa Multiactiva de Educadores de Casanare Ltda.  
002540 = Cooperativa Financiera del Tolima  
002641 = Cooperativa de Empleados de la salud en Caldas  
002704 = Cooperativa de Comunicaciones de Caldas Ltda.  
002773 = Cooperativa de Ahorro y Crédito San Miguel  
002783 = Cooperativa Multiactiva del Huila Utrahuilca  
003246 = Cooperativa de Ahorro y Crédito Crediservir Ltda.  
003341 = Cooperativa Financiera Nacional Limitada  
004004 = Cooperativa de Trabajadores de la Educación del Risaralda  
004011 = Cooperativa La Rosa  
004054 = Cooperativa de Empleados de la Universidad Tecnológica de Pereira  
004617 = Coopantex Cooperativa de Ahorro y Crédito  
007961 = Cooperativa de Ahorro y Crédito de AIPE

02 = Superintendencia de

Economía Solidaria (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)

02 = Cooperativas multiactivas con sección de ahorro y crédito (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)

000055 = Cooperativa de Mercadeo Crédito y Ahorro Asociado Ltda.  
000330 = Cooperativa de Empleados de Dow Colombia Ltda.  
000561 = Cooperativa de Profesores de la U. Nacional de Colombia  
000824 = Cooperativa del Magisterio  
000997 = Cooperativa de los Trabajadores del Instituto de los Seguros Sociales  
001266 = Cooperativa de Trabajadores y Pensionados de la EAAB  
001306 = Cooperativa de Empleados de la Registraduría Nacional  
001477 = Cooperativa de Profesores U. de A.  
001703 = Cooperativa Multiactiva Santa Rosa de Osos Ltda.  
002398 = Cooperativa Multiactiva de Educadores de Boyacá  
002506 = Cooperativa de Maestros y Empleados de la Educación del Tolima Ltda.  
002525 = Cooperativa Judicial del Tolima Ltda.  
003400 = Cooperativa de Servicios Múltiples Mogotes Ltda.  
008209 = Cooperativa Médica del Valle y de Profesionales de Colombia  
000124 = Cooperativa del Sistema Nacional de Justicia  
001980 = Cooperativa Central Castilla Ltda.

02 = Superintendencia de Economía Solidaria (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)

04 = Cooperativas multiactivas sin sección de ahorro y crédito (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)

000333 = Casa Nacional del Profesor S.C.I.  
001190 = Cooperativa Multiactiva de las Telecomunicaciones  
001269 = Cooperativa Empresarial Multiactiva Popular  
02 = Superintendencia de Economía Solidaria (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)  
08 = Fondos de empleados (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)  
000212 = Fondo de Empleados de Vivienda y Ahorro Alpina S.A. Feval Ltda.  
000398 = Corporación Fondo de Empleados Bancarios y del Sector Financiero



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 35  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

000610 = Fondo de Empleados de Colsanitas  
000767 = Corporación Fondo de Empleados para vivienda del Instituto de Seguros Sociales y demás entidades de la seguridad social  
000926 = Fondo de Empleados de IBM de Colombia  
001006 = Fondo de Empleados Secréditos  
001285 = Fondo de Empleados de Challenger S. A.  
001651 = Fondo de Empleados Almacenes Éxito  
001754 = Fondo de Empleados Amigotex Ltda.  
002009 = Fondo de Empleados de la Universidad Industrial de Santander  
002036 = Fondo de Empleados de Comfandi Ltda.  
002043 = Fondo de Empleados Docentes Universidad del Valle  
002105 = Fondo de Empleados La 14  
002123 = Fondo de Empleados del Banco de Occidente  
002137 = Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali  
000013 = Fondo de Profesores y Empleados Universidad de los Andes  
005175 = Fondo de Empleados del ICA y CORPOICA

02 = Superintendencia de Economía Solidaria (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)  
12= Cooperativa integral con sección ahorro y crédito (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)  
002077 = Cooperativa de Trabajadores del Grupo Carvajal Ltda.  
03 = Superintendencia de Subsidio Familiar (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)  
01 = Cajas de Compensación Familiar (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)  
000003 = Caja de Compensación Familiar COMFENALCO Antioquia  
000004 = Caja de Compensación Familiar de Antioquia COMFAMA  
000021 = Caja de Compensación Familiar CAFAM  
000022 = Caja Colombiana de Subsidio Familiar COLSUBSIDIO  
000024 = Caja de Compensación Familiar COMPENSAR  
000044 = Caja de Compensación Familiar de Risaralda- COMFAMILIAR RISARALDA  
000057 = Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca - COMFANDI  
000061 = Caja de Compensación Familiar Comfamiliares Unidas del Valle COMFAUNIÓN  
09 = Reporte directo al DANE (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)  
01 = Entidades colectoras de cartera (CÓDIGO TIPO DE ENTIDAD)  
000701= Central de Inversiones S. A. (CISA)  
000702= COVINOC Operador Logístico de créditos y cobranzas  
000703= Crear País

### NIVEL DE SUPERVISIÓN

Corresponde a la periodicidad de entrega de la información por parte de las entidades. Se deben tener en cuenta los siguientes códigos:

- 1 = Trimestral
- 2 = Semestral
- 3 = Anual



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 36  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda

ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

### TIPO DE CRÉDITO

Corresponde a un código asignado a cada tipo de crédito hipotecario, así:

- 1 = Créditos de vivienda
- 2 = Microcrédito inmobiliario

### DEPARTAMENTO

Esta es una variable de tipo carácter. En esta casilla debe consignar el código del departamento al que corresponda la información de cartera de vivienda, teniendo en cuenta los códigos de la DIVIPOLA.

### TENEDOR

Es una variable generada por la operación estadística y permite realizar la clasificación de la cartera según a quien pertenece el activo que se administra:

- 11 = Propia en balance
- 12 = Propia fuera de balance
- 13 = Propia CISA
- 21 = Administrada - Titularización
- 22 = Administrada - Fogafin
- 23 = Administrada patrimonio autónomo
- 24 = Administrada otras carteras

### MONEDA

Corresponde al tipo de moneda en la cual está expresada la cartera. Se deben tener en cuenta los siguientes códigos:

- 1 = UVR
- 2 = Pesos

### RANGO VIVIENDA

La clasificación se debe realizar teniendo en cuenta el valor del inmueble financiado en el momento del desembolso. Esta puede ser VIS o no VIS. La información debe ser diligenciada teniendo en cuenta los siguientes códigos:

- 1 = VIS
- 2 = No VIS

	<b>Metodología General</b> <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b>	CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 37 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO	SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE

### MORA

Corresponde a una clasificación según el número de cuotas de capital causadas y no pagadas por el cliente. Se deben tener en cuenta los siguientes códigos:

- 1 = Al día (0 cuotas en mora)
- 2 = De 1 a 2 cuotas en mora
- 3 = De 3 a 4 cuotas en mora
- 4 = De 5 a 6 cuotas en mora
- 5 = De 7 a 12 cuotas en mora
- 6 = Mayor de 12 cuotas en mora

## 3.4 Diseño de sistemas

El aplicativo utilizado en la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda fue diseñado en la plataforma de Oracle, allí se lleva a cabo los procedimientos de entrada al sistema, período de referencia, cargue de la información enviada por las fuentes, generación de procesos (cruce, validación, consistencia) consultas de cobertura y cuadros de salida que son utilizados para la elaboración del boletín. Para profundizar más en el tema remitirse al manual del sistema.

## 3.5 Diseño de métodos y mecanismos para el control de la calidad

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 coordinador o responsable directo de la investigación 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 investigación 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 de la misma; es decir que comprende las actividades de validación y consistencia realizadas a la información enviada por cada una de las fuentes y cada una de las variables solicitadas, de manera que se calculan los errores u omisiones y se penalizan.

## 3.6 Diseño del análisis de resultados

### 3.6.1 Análisis de contexto

En el proceso de análisis descriptivo se realizan variaciones trimestrales y anuales de las variables saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos, en donde se analizan las variaciones más significativas, tanto positivas como negativas y se procede a identificar

	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 38 FECHA: 29-05-13
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

los registros que marcan estos comportamientos. De igual manera se evalúa la tendencia de los resultados de los precios de la vivienda en las series que datan desde el primer trimestre de 2003 hasta la fecha, puesto que permiten observar el comportamiento histórico de las principales variables de la investigación.

Los procesos de coherencia que realiza la operación estadística se sustentan en un documento de análisis referente al sector de la construcción denominado Informe de Contexto. En este se relacionan los resultados de la investigación con indicadores internos y externos que garantizan la coherencia macroeconómica de la información que se va a publicar y así se identifican las relaciones intersectoriales con las circunstancias a nivel nacional. Durante este proceso es importante tener presente:

- La consulta permanentemente de la legislación, la prensa, los estudios y las revistas especializadas que analicen el tema.
- Considerar el contexto macroeconómico de las estadísticas y su evolución en el tiempo.
- No perder de vista la evolución histórica del fenómeno.

Entre los indicadores que se utilizan para contextualizar la información del CHV se encuentran variables como; los desembolsos del sector financiero destinado a la construcción y a la vivienda; las cifras de cartera de vivienda que emiten otras entidades como la Superintendencia Financiera de Colombia. Se revisan estadísticas de titularización de cartera, de manera que se compare la información consolidada por el DANE y otras entidades.

### **3.7 Diseño de la difusión**

#### **3.7.1 Administración de repositorio de datos**

El DANE cuenta con un servidor en donde se almacenan las diferentes bases de datos de las investigaciones. Cuando la información del periodo de referencia ha sido revisada y se encuentra consistente y validada, se realiza el cierre del trimestre en un solo archivo y se guarda en el servidor dispuesto para tal fin. Este procedimiento se realiza trimestralmente. Este servidor cuenta con un sistema de seguridad al que solo tienen acceso la persona de Metodología Estadística, encargada de generar los cuadros de salida de la investigación y la persona de Logística, encargada de almacenar la base de datos en el servidor.

#### **3.7.2. Productos e instrumentos de difusión**

La producción de los resultados de la investigación obedece a una programación definida trimestralmente, de tal manera que estos se produzcan en lo posible para que puedan darse a conocer a los usuarios de la información en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.

La difusión estadística es el último proceso que se cumple por parte del DANE, para entregar los resultados periódicos de la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda. Este proceso es responsabilidad de la Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística. Para la investigación de



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 39  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

Cartera Hipotecaria de Vivienda, actualmente el DANE cuenta con la siguiente presentación de información:

- Boletín de prensa
- Comunicado de prensa
- Información estadística en la página web del DANE

En el boletín de prensa se presenta la información consolidada correspondiente a Saldo de Capital Total, Capital de Una o Más Cuotas Vencidas y Número de Créditos con la información correspondiente al trimestre de referencia y con variaciones trimestrales y anuales (anexo F).

Dentro del boletín para las variables Saldo de Capital Total y Número de Créditos se realiza una mayor desagregación que son por rangos de vivienda (VIS y No VIS), por tipo de entidad financiadora (Fondo Nacional del Ahorro, Cooperativas, Fondos de Empleados, Fondos de Vivienda, Banca Hipotecaria, Cajas De Compensación Familiar y Otros Colectores De Cartera), cartera vigente y vencida, por tipo de moneda (pesos y UVR) y esta a su vez también se presenta para el trimestre correspondiente con sus variaciones trimestrales y anuales.

La variable Capital de una o más cuotas vencidas presenta el nivel de desagregación anterior y adicionalmente la información correspondiente al número de cuotas en mora.

Se presentan resultados totales por departamento y Bogotá, D. C., en las tres variables.

El proceso de promoción y difusión está bajo la responsabilidad de la Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística. La información se encuentra disponible al público de manera trimestral mediante la divulgación del comunicado y el boletín de prensa a través de la página Web, correos electrónicos y el banco de datos. Paralelamente, se diseñan estrategias con base en la segmentación de clientes, para promover y divulgar los productos estadísticos que ofrece el DANE.



	<p align="center"><b>Metodología General</b> <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		<p>CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 40 FECHA: 29-05-13</p>
<p>PROCESO: Diseño- DSO</p>		<p>SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda</p>	
<p>ELABORÓ: Temático</p>	<p>REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos</p>	<p>APROBÓ: Director DIMPE</p>	

#### 4. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA

La investigación cuenta con la siguiente documentación:

##### **Especificaciones**

Especificaciones de Validación y Consistencia Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): proporciona información básica para realizar los procesos de validación y consistencia de la información estadística de la investigación. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Especificaciones Cuadros de Salida Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): presenta la estructura de los cuadros de salida de la investigación. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

##### **Indicadores**

Guía para la Obtención del Indicador de Confiabilidad Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): describe el método para calcular el indicador de confiabilidad a través del cual se pueda hacer un seguimiento objetivo a las tareas establecidas en la investigación. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Guía para la Obtención del Indicador de Calidad Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): este documento busca obtener una medición de la calidad de los procesos de crítica (validación y consistencia) de la investigación y de esta manera, llevar a cabo un mayor control de la información contenida en los formatos de recolección. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

##### **Manuales**

Manual de Recepción, Codificación y Crítica Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): se encuentran las pautas a seguir para el correcto diligenciamiento del formato y la realización del primer filtro de revisión a la información, aplicando las especificaciones de consistencia y validación establecidas para, finalmente, contar con una base de información trimestral consistente, coherente y consolidada. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Manual de Diligenciamiento Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): este manual constituye una guía en la labor de diligenciamiento del formato electrónico de recolección, el formato control de envío de información y la planilla de novedades, formatos diseñados por el DANE, para obtener las estadísticas sobre el tema existente en el país, coherente y consolidada. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Manual del Usuario Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): describe los procesos necesarios para la ejecución del programa que da origen a los resultados de la investigación. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.



	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		<p>CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01          VERSIÓN: 05          PÁGINA: 41          FECHA: 29-05-13</p>
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

Manual de Validación y Consistencia de Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): este manual define e ilustra los procedimientos que han de seguirse en cada uno de los procesos de la investigación a fin de garantizar la calidad final de la misma. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

### **Otros Documentos**

Glosario de términos Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): ilustra los principales conceptos utilizados por la investigación. Este documento se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Análisis de los Indicadores de calidad y confiabilidad Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): este documento realiza un análisis de los indicadores de la investigación y se encuentra disponible en el sistema20 servidor donde se almacena la documentación de la operación estadística.

	<p align="center"><b>Metodología General</b>  <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b></p>		<p>CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01          VERSIÓN: 05          PÁGINA: 42          FECHA: 29-05-13</p>
PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

## GLOSARIO<sup>9</sup>

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

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

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

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

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

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

**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.

**Saldo de capital total:** corresponde a lo que el cliente debe en el momento de análisis por concepto del capital prestado inicialmente. Nota: incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. No incluye otros conceptos como intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.

**Vivienda de interés social (VIS):** según el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, “se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá

el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los

<sup>9</sup> La resolución 3600 de 1988, Plan Único de Cuentas –PUC, y el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia, son el referente conceptual de la operación estadística, los conceptos y definiciones incluidas en este glosario se han actualizado tomando como base la reglamentación nacional vigente.



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 43  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

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 subsidiada será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV). 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).



## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 44  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO

SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda


ELABORÓ: Temático

REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos

APROBÓ: Director DIMPE

## BIBLIOGRAFÍA

- ❑ CUELLAR, Ma. Mercedes. Diagnóstico del crédito hipotecario (online). Septiembre de 2003. Colombia. <http://www.icav.com/documentos/ArticuloCREDITO-Revista.doc>
- ❑ DUNN DE AVILA, Mauricio. Valores de contenido crediticio emitidos mediante titularización de cartera hipotecaria de vivienda: Una guía para el originador, estructurador e inversionistas (online). Agosto de 2001. Bolivia. [http://www.nafibo.com.bo/titularizacion/archivos/publi\\_vivi.pdf](http://www.nafibo.com.bo/titularizacion/archivos/publi_vivi.pdf)
- ❑ SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. Circular Externa 052 de 2004 (online). Colombia. <https://www.Superfinanciera.gov.co/normas/boletines/2004/815-1204/ce052.rtf>
- ❑ SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. Plan Único de Cuentas (online). Colombia. <https://www.Superfinanciera.gov.co/normas/puc/financie.exe>
- ❑ TITULARIZADORA COLOMBIANA. Informe de actualidad No 3: Dinámica de la cartera hipotecaria en Colombia (online). Agosto de 2002. Colombia. <http://www.titularizadora.com/Documentos/Interes/InformeActualidad/InformeActualidad3-D.pdf>



**DANE**

**FORMATO CONTROL DE ENVÍO DE INFORMACIÓN**

**PROCESO:** Validacion Inical del Archivo Plano para el cargue a la base de datos de Cartera Hipotecaria de Vivienda - DANE

Nombre del archivo enviado: \_\_\_\_\_

Fecha de envío: \_\_\_\_\_

Número de registros enviados: \_\_\_\_\_

Trimestre reportado: \_\_\_\_\_

Año reportado: \_\_\_\_\_

Variable	Total variable
Saldo de capital total	
Capital de una ó más cuotas vencidas	
Número de créditos hipotecarios	

	<b>Metodología General</b> <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b>		CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 46 FECHA: 29-05-13
	PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático		REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE

## Anexo C

### Planilla de novedades

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - DANE									
Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV									
Planilla de Novedades									
Código Superintendencia	Código tipo de entidad	Código entidad	Código de novedad	Nuevo código de entidad	Fecha de Novedad	Nombre anterior	Nombre actual	Resolución de autorización superintendencia	Observaciones

### TIPOS DE NOVEDADES

1. **Adquisición:** Corresponde a la adquisición de la totalidad de las acciones en circulación de otra entidad. La entidad adquirida se disolverá sin liquidarse y sus obligaciones se integraran al patrimonio de la adquirente. De conformidad con los Artículos 63 a 65 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
2. **Cesión de activos, pasivos y contratos:** Corresponde a la cesión de la totalidad de sus activos y pasivos, así como de los contratos que les hayan dado origen, por disposición legal o decisión de la asamblea general de accionistas o del órgano que haga sus veces. De conformidad con el Artículo 68 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
3. **Constitución:** Corresponde a la creación de una nueva entidad para adelantar su objeto social, previo el cumplimiento de los requisitos que se establecen en los Artículos 53 y 71 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en Código de Comercio.
4. **Conversión:** Todo establecimiento de crédito podrá convertirse en cualquiera otra de las especies de establecimientos de crédito. De conformidad con los Artículos 66 y 71 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
5. **Disolución – Liquidación:** Disuelta la sociedad se procederá de inmediato a su liquidación. En consecuencia, no podrá iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto y conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación. De conformidad con los Artículo 218 y 222 del Código de Comercio.
6. **Disolución - Sin liquidación:** Cuando dos o más entidades se fusionen, se disolverán sin liquidarse y constituirán una nueva, con denominación diferente, que se hará cargo del patrimonio de las entidades disueltas. De conformidad con lo dispuesto con la Ley 79 de 1988 y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
7. **Escisión:** Una entidad podrán dividirse en dos o más empresas que constituyan el objeto de dos o más sociedades formadas por todos o por algunos de sus socios. De conformidad con el Artículo 71 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.




## Metodología General Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV

CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01  
VERSIÓN: 05  
PÁGINA: 47  
FECHA: 29-05-13

PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda	
ELABORÓ: Temático	REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE	

8. Fusión: Corresponde a la absorción de una o varias entidades por otras o la creación de una nueva para absorber una o varias existentes. De conformidad con el Artículo 172 del Código de Comercio.
9. Liquidación forzosa administrativa: Corresponde a la pronta realización de los activos y el pago gradual y rápido del pasivo externo a cargo de la respectiva entidad hasta la concurrencia de sus activos, preservando la igualdad entre los acreedores sin perjuicio de las disposiciones legales que confieren privilegios de exclusión y preferencia a determinada clase de créditos. De conformidad con los Artículos 293 a 302 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
10. Liquidación Voluntaria: Se presenta cuando se disuelve una entidad por una vez de las siguientes causales: a) por la imposibilidad de desarrollar la empresa social, por la terminación de la misma o por la extinción de la cosa o cosas cuya explotación constituye su objeto; b) por reducción del número de asociados a menos del requerido en la ley para su formación o funcionamiento, o por aumento que exceda del límite máximo fijado en la misma ley; c) por las causales que expresa y claramente se estipulen en el contrato; d) por decisión de los asociados, adoptada conforme a las leyes y al contrato social. De conformidad con los Artículos 218 a 259 del Código de Comercio.
11. Toma de posesión Ley 510 de 1999: Corresponde a la liquidación de una entidad por parte de la Superbancaria previa toma de posesión del establecimiento. De conformidad con el Artículo 117 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
12. Transformación: Es el cambio de forma social que experimenta una sociedad con el fin de lograr un resultado económico. De conformidad el Artículo 112 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
13. Cambio ente de control: Corresponde a las entidades que, por cualquier motivo, salen de la vigilancia de su ente control.

	<b>Metodología General</b> <b>Cartera Hipotecaria de Vivienda - CHV</b>		CÓDIGO: DSO-CHV-MET-01 VERSIÓN: 05 PÁGINA: 48 FECHA: 29-05-13
	PROCESO: Diseño- DSO		SUBPROCESO: Cartera Hipotecaria de Vivienda
ELABORÓ: Temático		REVISÓ: Coordinador de Servicios Públicos	APROBÓ: Director DIMPE


## Anexo D

### Planilla de control de cobertura

CONTROL DE COBERTURA CHV PRIMER TRIMESTRE DE 2007								
DANE	Fecha envío de correspondencia: 30 de junio de 2007							
	Fecha envío de información: entre el 3 y el 23 de julio de 2007 (cronograma 13 de agosto)							
	Entrega a temática: entre el 17 y el 23 de agosto							
	Ruta: D:\CARTERA HIPOTECARIA 1\COBERTURA LAR-CHV-REG-01							
CÓDIGO SUPER	CÓDIGO TIPO DE ENTIDAD	CODIGO ENTIDAD	NOMBRE DE LA ENTIDAD	GERENTE / FUNCIONARIO	CIUDAD	TEL.	FECHA ENTREGA	OBSERVACIONES
ENTIDADES VIGILADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA								
02	08	13	FONDO DE PROFESORES Y EMPLEADOS UNIVERSIDAD DE LOS ANDES	JAVIER ORLANDO ORJUELA VILLAMIL	BOGOTA D.C.	2431287		
02	01	90	COOPERATIVA DE EMPLEADOS DE CAFAM LTDA.	ALVEIRO DE JESUS MONSALVE ZAPATA	BOGOTA D.C.	3239823		
02	02	124	COOPERATIVA DEL SISTEMA NACIONAL DE JUSTICIA	FABIO CHAVARRO GONZALEZ	BOGOTA D.C.	3487300		
02	01	197	BENEFICIAR ENTIDAD COOPERATIVA	MARIO ALVAREZ GAITAN//JOSE ORLANDO QUECANO GOMEZ	BOGOTA D.C.	3405570		
02	08	212	FONDO DE EMPLEADOS DE VIVIENDA Y AHORRO ALPINA S.A. FEVAL LTDA.	MARIA VICTORIA BERNATE LOZANO	BOGOTA D.C.	4238601		
02	01	248	FINANCIERA CAFETERA SOCIEDAD COOPERATIVA LTDA.	JOSE ALEJANDRO DUQUE ALBA	BOGOTA D.C.	3107590		
02	02	330	COOPERATIVA DE EMPLEADOS DE DOW COLOMBIA LTDA	LUZ DARY POLO RODRIGUEZ	BOGOTA D.C.	2196082		
02	04	333	CASA NACIONAL DEL PROFESOR S.C.I.	EDINSON RAFAEL CASTRO ALVARADO	BOGOTA D.C.	3480564		
02	01	374	ENTIDAD COOPERATIVA DE LOS EMPLEADOS DE SALUDCOOP	SYLVIA MILENA ORTIZ QUIN	BOGOTA D.C.	5941500		
02	08	398	CORPORACION FONDO DE EMPLEADOS BANCARIOS Y DEL SECTOR FINANCIERO	MARITZA AMPARO PALENCIA//JORGE ELIECER VIGOYA CASAS	BOGOTA D.C.	2455658		
02	01	424	COOPERATIVA AVP LTDA.	NOHORA ELISA GUEVARA ALDANA	BOGOTA D.C.	5368510		
02	02	561	COOPERATIVA DE PROFESORES DE LA U NACIONAL DE COLOMBIA	JOSE ENRIQUE CORRALES ENCISO	BOGOTA D.C.	2680136		

## Anexo E

### Planilla de verificación de la información

 <b>PLANILLA DE VERIFICACIÓN EN FUENTES DE INFORMACIÓN</b>						
INV	FECHA	TRIMESTRE A VERIFICAR	DETALLE DE LA INCONSISTENCIA	DETECTÓ	VERIFICÓ	OBSERVACIONES DE LA VERIFICACIÓN