

**Departamento Administrativo
Nacional de Estadística**




**Producción Estadística
PES**

Dirección de Metodología y Producción Estadística / DIMPE

**FICHA METODOLÓGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA -
CHV**

Nov/2022

	FICHA METODOLÓGICA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA - CHV	CÓDIGO: DSO-CHV-FME-001 VERSIÓN: 9 FECHA: 11/Nov/2022
PROCESO: Producción Estadística	OPERACIÓN ESTADÍSTICA: CHV - CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	

Nombre de la operación estadística y sigla: Cartera Hipotecaria de Vivienda - (CHV)	
Entidad responsable: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) - Dirección de Metodología y Producción Estadística (DIMPE)	
Tipo de operación estadística: Censo	
Antecedentes	<p>Los antecedentes de este proyecto están enmarcados en los requerimientos de información por parte del Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda- ICAV, para construir un indicador sobre la Cartera Hipotecaria de Vivienda, dado que en el país no existe un instrumento que refleje la evolución de la cartera hipotecaria del total de las entidades que conforman el sistema de financiación de vivienda en Colombia.</p> <p>En este contexto, se hace necesario diseñar un instrumento de medición que de manera trimestral permita a las entidades que financian vivienda y al país en general, conocer estadísticas acerca de la evolución del número de créditos de vivienda y operaciones de leasing habitacional, el saldo de capital de la cartera de créditos de vivienda y el saldo de leasing habitacional útiles para la adopción de políticas públicas, acordes con la realidad del sistema de financiación de vivienda.</p> <p>Para el DANE es importante contar con una operación estadística de esta magnitud, ya que influye directamente en el contexto macroeconómico por la relación que tiene con componentes que reflejan la dinámica económica del sector estableciendo la base para la elaboración de indicadores como son el comportamiento de la cartera hipotecaria como porcentaje del Producto Interno Bruto (PIB), la cual permite medir la profundización y el desarrollo del mercado hipotecario a nivel internacional.</p> <p>Así mismo se traduce en un insumo para aquellos programas de política pública que el Gobierno decida implementar a partir del análisis del comportamiento y evolución de variables que posee la operación estadística CHV.</p>
Objetivo general	<p>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 a través del saldo de capital, capital vencido y número de créditos, de la totalidad de las entidades financiadoras a nivel nacional, departamental y Bogotá D.C.</p>

Objetivos específicos	<ul style="list-style-type: none"> • Determinar el saldo de capital total de la cartera hipotecaria de vivienda por entidad financiadora; departamento; carteras vigente y vencida; rangos de vivienda (VIP, VIS y No VIS); moneda y tenedor. • Medir el valor del capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera de créditos de vivienda por entidad financiadora; departamento; número de cuotas en mora; rangos de vivienda (VIP, VIS y No VIS); moneda y tenedor. • Determinar el número de créditos de vivienda existentes, clasificados por entidad financiadora; departamento; carteras vigente y vencida; rango de vivienda (VIP, VIS y No VIS); moneda y tenedor. • Determinar el saldo y número de operaciones de leasing habitacional por rangos de vivienda (VIS y No VIS).
Alcance temático	<p>La operación estadística de CHV hace referencia al valor del saldo de capital total (créditos de vivienda y leasing habitacional), al número de créditos hipotecarios (créditos de vivienda y leasing habitacional) y al capital de 1 o más cuotas vencidas de los créditos hipotecarios que componen la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades financieras en todo el territorio nacional y que son vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, Superintendencia de Economía Solidaria y la Superintendencia de Subsidio Familiar, que cuentan con este tipo de operaciones. La información cuenta con periodicidad trimestral y la publicación se realiza trimestre vencido.</p>
Conceptos básicos	<p>Mora: demora en el pago de cuotas causadas por un cliente. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)</p> <p>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. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)</p> <p>Cartera hipotecaria vencida: capital prestado y al número de créditos que presentan mora mayor o igual de 5 cuotas. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)</p> <p>Cuota: valor periódico que debe cancelar el cliente para pagar su obligación, que incluye capital e intereses, y se liquida mensualmente. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)</p> <p>Créditos de vivienda: corresponde a las entidades facultadas para otorgar créditos hipotecarios a largo plazo en el país. Superintendencia Bancaria de Colombia. Circular Externa 50 del 26 de octubre de 2001. Recuperado de https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/17886/dPrint/1/c/00</p> <p>Entidad financiadora de vivienda: corresponde a las entidades facultadas para otorgar créditos hipotecarios a largo plazo en el país. Concepto propio de la</p>

	<p>operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)</p> <p>Leasing habitacional: contrato mediante el cual una entidad autorizada entrega a un arrendatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional por su núcleo familiar a cambio del pago de un canon periódico durante un plazo convenido y que al vencimiento del mismo el inmueble se restituye a su propietario o se transfiere al arrendatario si este decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. Decreto 1787 DE 2004.</p> <p>Saldo de capital total: monto que corresponde a lo que el cliente debe pagar por concepto del capital prestado inicialmente. Incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. Excluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros, como costos judiciales. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)</p> <p>Vivienda de interés social (VIS): es aquella vivienda cuyo precio máximo de venta no excede el tope en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de conformidad con la normatividad vigente contenida en el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, CONPES 3819 de 2014, Decreto 1467 de 2019, y Artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, el precio es hasta 135 SMMLV y hasta 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte del Decreto 1467 de 2019.</p> <p>Vivienda diferente de interés social (No VIS): es definida como aquella cuyo valor supera los topes de precio establecidos para la VIS. El precio es superior a 135 SMMLV y de 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte del Decreto 1467 de 2019.</p> <p>Vivienda de interés prioritario (VIP): para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de viviendas denominada Vivienda de Interés Prioritaria que es una subclase de la vivienda de interés social, cuyo valor máximo será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes 90 SMMLV (Art. 85, Ley 1955 de 2019). Los departamentos en los que el valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 SMMLV) son los siguientes: san Andrés Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés y Guainía. (Art. 8, Decreto 046 del 16 de enero de 2020).</p>
<p>Variables</p>	<p>Variables de clasificación: rango de vivienda (VIP, VIS y No VIS), entidades financiadoras de vivienda, moneda, tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda, departamentos, municipios, solución de vivienda, carteras vigente y vencida, y número de cuotas en mora (Altura de mora).</p> <p>Variables de estudio: saldo de capital total, número total de créditos de vivienda (Créditos de vivienda y leasing habitacional) y capital de 1 o más cuotas vencidas de los créditos de vivienda.</p> <p>Geográfica: total nacional, por departamentos y Bogotá D.C</p>

	<p>Las salidas de información contemplan las variables de estudio con sus niveles de desagregación así:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valores absolutos en millones de pesos corrientes. • Variaciones trimestrales y anuales a un decimal.
Indicadores	<p>Indicadores de cobertura del Marco Censal:</p> <p>Dado que la operación estadística se clasifica como un censo y el DANE cuenta con el marco de lista con el total de fuentes que cumplen los criterios para pertenecer al Universo del estudio, trimestralmente se realiza un seguimiento de la información recolectada con el fin de garantizar la cobertura total. La operación estadística siempre se publica con el total de cobertura, sin embargo, en el caso en que alguna fuente no proporcione la información en un período estadístico, al momento del cierre del operativo, el dato se imputará y corresponderá al promedio geométrico de sus valores reportados en periodos anteriores. La información a ser ajustada se realizará teniendo en cuenta la tasa de no respuesta de las fuentes de la población que no rindieron por alguna razón. La información imputada se modificará una vez la fuente proporcione la información.</p> <p>Indicadores:</p> <p>Indicador de cobertura (IC): relación entre número de fuentes que reportan información (#FCE) y número de fuentes que forman la cobertura de la operación estadística (#Total de fuentes). Su forma es:</p> $IC = \left(\frac{\#FCE}{\# \text{ Total de fuentes}} \right) * 100$ <p>Indicador transitorio de calidad de la información de las fuentes (ICIF): el cual se calcula como el número de registros inconsistentes ($\sum pICIF$) sobre el total de registros (#Total de fuentes). Su forma es:</p> $ICIF = \left(\frac{\sum pICIF}{\# \text{ Total de fuentes}} \right) * 100$ <p>Indicador de calidad para el proceso de crítica (ICRI): el cual se calcula como el puntaje establecido en el proceso de cargue ($\sum pICRI$), sobre la cobertura de la operación estadística (#Total de fuentes). Su forma es:</p> $ICRI = \left(\frac{\sum pICRI}{\# \text{ Total de fuentes}} \right) * 100$
Parámetros	No aplica.

Estándares estadísticos empleados	La operación estadística utiliza la División Político-Administrativa de Colombia (DIVIPOLA).
Universo de estudio	Total de entidades que financian vivienda en el país, que incluyen Establecimientos Bancarios, Compañías de Financiamiento, Cooperativa de ahorro y crédito, Fondo Nacional del Ahorro, Cooperativas y Fondos de Empleados, Cajas de Compensación Familiar y Otros Colectores de Cartera.
Población objetivo	Definida por la totalidad de entidades que poseen Cartera Hipotecaria y se encuentran vigiladas por la Superintendencia financiera de Colombia, Superintendencia de economía solidaria y Superintendencia de subsidio familiar. Se excluyen aquellas entidades cuyo reporte a la superintendencia de la economía solidaria sea superior a tres meses así mismo las fuentes que no cuenten con información histórica o su reporte no sea continuo y oportuno.
Unidades estadísticas	<p>Unidad de observación</p> <p>Está conformada por la totalidad de las Entidades financiadoras de vivienda: establecimientos de crédito, Fondo Nacional de Ahorro, fondos de empleados, cooperativas de empleados, entidades colectoras de cartera y las cajas de compensación familiar.</p> <p>Unidad de muestreo</p> <p>No aplica.</p> <p>Unidad de análisis</p> <p>Los resultados se presentan sobre la cartera hipotecaria de vivienda.</p>
Marco (censal o muestral)	El marco censal está constituido por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, Superintendencia de Economía Solidaria y Superintendencia de Subsidio Familiar que poseen cartera hipotecaria.
Fuentes	Son 138 fuentes que proporcionan los datos requeridos por la operación estadística. Las fuentes son entidades financiadoras de vivienda como: establecimientos de Crédito, Fondo Nacional de Ahorro, Fondos de Empleados, Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda, Entidades Colectoras de Cartera y Cajas de Compensación Familiar.
Tamaño de muestra (si aplica)	Debido a que la operación estadística es un Censo, no le aplica este ítem.
Diseño muestral (si aplica)	Debido a que la operación estadística es un Censo, no le aplica este ítem.

Precisión (si aplica)	Debido a que la operación estadística es un Censo, no le aplica este ítem.
Mantenimiento de la muestra (si aplica)	Debido a que la operación estadística es un Censo, no le aplica este ítem.
Información auxiliar	Debido a que la operación estadística es un Censo, no le aplica este ítem.
Cobertura geográfica	El cubrimiento geográfico sobre el cual se desarrolla la operación estadística es: nacional.
Periodo de referencia	<p>El periodo de referencia de la operación estadística CHV es trimestral, y corresponde a los cierres de los meses de marzo (I trimestre), junio (II trimestre), septiembre (III trimestre) y diciembre (IV trimestre).</p> <p>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).</p>
Periodo y periodicidad de recolección	El intervalo de tiempo en el cual se realiza el levantamiento de los datos y la frecuencia con la que se lleva a cabo es trimestral, y se realiza de la siguiente manera: la recepción de la información se realiza en un período de 10 días, contados a partir del primer día hábil del mes siguiente al corte trimestral, que se efectúa 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.
Método de recolección o acopio	Los datos son recolectados mediante un formato tipo Excel, el cual es enviado a través de correo electrónico a las fuentes, donde se notifica la rendición de la información en cada periodo.
Desagregación de resultados	<p>Desagregación geográfica</p> <p>El nivel geográfico definido para difundir la información estadística es a nivel departamental y Bogotá D.C.</p> <p>Desagregación temática</p> <p>El nivel de detalle de la operación estadística de CHV se presenta por las tres variables de estudio: saldo de capital total, número de créditos hipotecarios de vivienda total y capital de 1 o más cuotas vencidas de los créditos de vivienda.</p>

Frecuencia de entrega de resultados	Trimestral y se da a conocer a los usuarios en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año. Las cifras son provisionales por 1 año.
Periodos disponibles para los resultados	<p>Macrodatos</p> <p>Trimestral y los resultados disponibles se encuentran en los anexos estadísticos que contienen la serie desde 2003 hasta el periodo de referencia.</p> <p>Microdatos anonimizados</p> <p>No aplica.</p>
Medios de difusión y acceso	<p>Página web www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda y www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion</p>

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
6	29/May/2013	Actualización del documento
7	27/Jun/2019	Actualización del documento
8	27/Jul/2020	Se realiza actualización de plantillas documentales en el marco del modelo GSBPM y NTC-PE 1000 de 2017.
9	09/Jul/2022	Se realiza actualización de plantillas documentales en el marco del modelo GSBPM y NTC-PE 1000 de 2020. Se estandarizan conceptos, se incluyen dos variables de desagregación (tipo de solución y municipio).

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
<p>Nombre: Sonia Esmeralda Buitrago Ruiz</p> <p>Cargo: Contratista</p> <p>Fecha: 09/Jul/2022</p>	<p>Nombre: Carlos Eduardo Quinones Ladino</p> <p>Cargo: Coordinador GIT de Infraestructura</p> <p>Fecha: 12/Jul/2022</p> <p>Nombre: Horacio Coral Diaz</p> <p>Cargo: Director Técnico</p> <p>Fecha: 18/Oct/2022</p>	<p>Nombre: Carlos Arturo Mora Martinez</p> <p>Cargo: Subdirector (E)</p> <p>Fecha: 11/Nov/2022</p>

Si este documento es impreso se considera copia no controlada