

**Departamento Administrativo  
Nacional de Estadística**



**Producción Estadística  
PES**

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

**METODOLOGÍA GENERAL FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - FIVI**

**Mar/2023**

**TABLA DE CONTENIDO****INTRODUCCIÓN****1. ANTECEDENTES****2. DISEÑO DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA****2.1. DISEÑO TEMÁTICO****2.1.1. Necesidades de Información****2.1.2. Formulación de objetivos****2.1.3. Alcance****2.1.4. Marco de referencia****2.1.5. Definición de variables y construcción de indicadores estadísticos****2.1.6. Plan de resultados****2.1.7. Estándares estadísticos utilizados****2.1.8. Diseño del cuestionario****2.1.9. Normas, especificaciones o reglas de edición e imputación de datos****2.2. DISEÑO ESTADÍSTICO****2.2.1. Universo de estudio****2.2.2. Población objetivo****2.2.3. Cobertura geográfica****2.2.4. Desagregación geográfica****2.2.5. Desagregación temática****2.2.6. Fuentes de datos****2.2.7. Unidades estadísticas****2.2.8. Período de referencia****2.2.9. Periodo de recolección/acopio****2.2.10. Marco estadístico (censal o muestral)****2.2.11. Diseño muestral****2.2.12. Ajustes de cobertura (o ajuste de cobertura por no respuesta)****2.2.13. Especificaciones de ponderadores****2.3. DISEÑO DE LA RECOLECCIÓN/ ACOPIO****2.3.1. Métodos y estrategias de recolección o acopio de datos****2.3.2. Estructura organizacional del operativo y conformación del equipo****2.3.3. Esquema de entrenamiento de personal****2.3.4. Invitación pública de selección de personal****2.3.5. Proceso de sensibilización y acuerdos de intercambio****2.3.6. Elaboración de manuales****2.3.7. Diseño de las estrategias de comunicación y plan de contingencias****2.3.8. Diseño de la estrategia de seguimiento y control****2.3.9. Diseño de sistemas de captura****2.3.10. Transmisión de datos****2.4. DISEÑO DE PROCESAMIENTO****2.4.1. Consolidación de archivos de datos****2.4.2. Codificación**

**2.4.3. Diccionario de datos**

**2.4.4. Revisión y validación**

**2.4.5. Diseño de instrumentos de edición (validación y consistencia) e imputación de datos**

**2.4.6. Diseño para la generación de cuadros de resultados**

**2.5. DISEÑO DEL ANÁLISIS**

**2.5.1. Métodos de análisis**

**2.5.2. Anonimización de microdatos**

**2.5.3. Verificación de la anonimización de microdatos**

**2.5.4. Comités de expertos**

**2.6. DISEÑO DE LA DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN**

**2.6.1. Diseño de sistemas de salida**

**2.6.2. Diseño de productos de comunicación y difusión**

**2.6.3. Entrega de productos**

**2.6.4. Estrategia de servicio**

**2.7. DISEÑO DE LA EVALUACIÓN DE LAS FASES DEL PROCESO**

**2.8. DISEÑO DE LOS SISTEMAS DE PRODUCCIÓN Y FLUJOS DE TRABAJO**

**3. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA**

**GLOSARIO**

**BIBLIOGRAFÍA**

**ANEXOS**

## INTRODUCCIÓN

El DANE, es una institución gubernamental de carácter técnico, cuya misión es planear, implementar y evaluar procesos rigurosos de producción y comunicación de información estadística a nivel nacional, los cuales soporten la comprensión y solución de las problemáticas sociales, económicas y ambientales del país. Esta información estadística sirve de base para la toma de decisiones públicas y privadas y contribuye a la consolidación de un Estado Social de Derecho equitativo, productivo y legal.

En este contexto, el DANE desarrolla la operación estadística de Financiación de Vivienda (FIVI), cuya finalidad es proporcionar estadísticas relacionadas con el número y valor de los desembolsos para compra de viviendas nuevas y usadas financiadas a través de créditos de vivienda o leasing habitacional, entregados por las entidades que financian vivienda en el país y que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, adicionalmente sirve como un indicador de medición que permite realizar seguimiento a las políticas públicas relacionadas con la financiación de vivienda a través de los créditos de vivienda y las operaciones de leasing habitacional. De esta manera se presenta información confiable que ayude a comprender y generar mejores políticas de acceso y financiación de vivienda para los colombianos.

La Dirección de Metodología y Producción Estadística (DIMPE), en concordancia con la misión institucional y las normas del Sistema de Gestión de Calidad, proporciona con el presente documento una descripción detallada de todos los diseños de los procesos que intervienen en la operación estadística Financiación de Vivienda (FIVI).

El presente documento metodológico define los principales diseños que componen la operación estadística y se estructura de la siguiente manera: los principales antecedentes y cada una de sus fases como lo es detección y análisis de necesidades, diseño, construcción, recolección/acopio, procesamiento, análisis, difusión y evaluación y los principales documentos técnicos y metodológicos utilizados en el desarrollo de la misma.

## 1. ANTECEDENTES

La División de Estudios Sectoriales del DANE inició en el año de 1985, retroactiva a 1983, la investigación de "Estadísticas sobre Edificación y Financiación de Vivienda", la cual además de servir como guía para los programas de desarrollo, ".presentaba un estudio en forma coherente y continua sobre la demanda de vivienda, ". Por medio de los créditos para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, otorgados por las entidades financieras investigadas. Además presentaba información sobre la oferta de vivienda, en cuanto a los proyectos de construcción que se llevaban a cabo con préstamos suministrados por dichas entidades.<sup>1</sup>

En esta primera etapa, la Financiación de vivienda se diseñó como un censo de las entidades que presentaban datos relativos a créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios otorgados por Cajas de vivienda de las principales ciudades y departamentos (Bogotá, Antioquia, Cali y Bucaramanga), el Banco Central Hipotecario (BCH), Corporaciones de Ahorro y Vivienda y el Fondo Nacional de Ahorro (FNA). La información solicitada cubre la actividad de las instituciones mencionadas a nivel nacional. En el caso del Instituto de Crédito Territorial (INURBE), que administraba los recursos del estado, dirigidos principalmente a producir y financiar vivienda para grupos de ingresos bajos y medios, sus cifras se presentaban como un caso especial.

---

<sup>1</sup>[http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD\\_10330\\_EJ\\_5.PDF](http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD_10330_EJ_5.PDF)

La segunda etapa de la operación estadística, denominada "Financiación de Vivienda", tuvo su inicio en 1995, en donde se incorporó la demanda (compra) de vivienda usada en Colombia. La tercera etapa inició en 2004, a partir de ese momento, se propuso ampliar el estudio de la operación estadística e incorporar el componente de subsidio familiar de vivienda, de tal manera que permitiera obtener información acerca del número y valor de los subsidios entregados, desagregando la información por entidad, departamentos y capital de departamento.

En 2015 se lleva a cabo la convergencia a las normas internacionales de información financiera (NIIF) que son normas contables emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), con el propósito de homogeneizar la aplicación de normas contables en el mundo, de manera que sean globalmente aceptadas y comprensibles, como consecuencia, se reclasifica la cartera de vivienda y leasing habitacional en una misma cuenta "1404 Cartera de Vivienda Operaciones de Leasing Habitacional" (Circular Externa 21 de 2014).

En este sentido la operación estadística a partir del año 2021 inicia una nueva etapa la cual tiene como objetivo actualizar la estadística, según la normatividad y legislación vigente, sobre financiación de vivienda. En esta etapa, se plantea que la operación presente información de los créditos de vivienda y leasing habitacional desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada, del total de las entidades que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia (24 fuentes), a partir del año 2021, con información histórica desde el año 2015.

## **2. DISEÑO DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA**

El diseño de la operación estadística aborda aspectos como: necesidades de información de los usuarios, los objetivos generales y específicos y los métodos y componentes estadísticos que hacen parte de la Financiación de vivienda, con el propósito de permitir una visión clara de la planeación y formulación de la operación estadística.

### **2.1. DISEÑO TEMÁTICO**

En este capítulo se describen los aspectos más importantes de financiación de Vivienda, como son las necesidades de la información, el alcance y los objetivos de la operación estadística.

#### **2.1.1. Necesidades de Información**

La operación estadística de financiación de vivienda surge de la necesidad de contar con un indicador que refleje la evolución del número y valor de los desembolsos de las operaciones crediticias otorgadas para el financiamiento de vivienda en el país.

En ese sentido se lleva a cabo una identificación y priorización de necesidades de información relacionada con la financiación de vivienda, la cual se materializa a través de los requerimientos realizados por los diferentes usuarios de la información. Estos requerimientos provienen de espacios con los que cuenta la estadística, como mesas de trabajo con usuarios, convenios entre entidades, sugerencias y observaciones recibidas en comités internos y externos realizados por la operación estadística de manera trimestral, solicitudes de usuarios, observaciones de parte de las fuentes y evaluaciones de la calidad que se realicen a la estadística, entre otras.

La consolidación de las diferentes necesidades surgidas por parte de los usuarios de la información, se lleva a cabo mensualmente y se realiza en los primeros días de cada mes, diligenciando la matriz para la identificación de necesidades de información estadística para la caracterización de grupos de interés del DANE, DAR-020-PD-003-r003, cuyos lineamientos se encuentran descritos con mayor precisión en el Procedimiento para la identificación de necesidades de información estadística para la caracterización grupos de interés DANE, DAR-020-PD-003.

Al final de cada mes se consolidan las necesidades de información estadística que los usuarios de la operación estadística de financiación de vivienda reportan al DANE, estas surten el proceso de confirmación con los usuarios. Posteriormente de manera trimestral e interna se realiza: la priorización, el análisis de viabilidad técnica y económica, y se elabora un informe de priorización de las necesidades de información estadística (el cual será publicado a partir de julio de 2022 en la página web de la entidad).

De esta manera, la operación estadística ha podido consolidar necesidades de información a través de la interacción con los diferentes usuarios, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- a. Contar con información desagregada del número y valor de desembolsos para adquisición de vivienda, por créditos de vivienda y leasing habitacional.
- b. Conocer el tipo de moneda (pesos y/o UVR), en el que se pactó el crédito de vivienda o leasing habitacional.

Dentro de los criterios a utilizar para la priorización de necesidades, en la entidad se cuentan con los siguientes: identificación de necesidades (se consolidan mensualmente en la matriz de identificación de necesidades), se consulta y se confirman dichas necesidades, se definen objetivos, se identifican conceptos, se comprueba la disponibilidad de datos y se realiza la exploración de la metodología estadística. Lo anterior debe ser evaluado, en comité técnico por la Subdirección del DANE o a quien designe la Subdirección para evaluar la inclusión de necesidades.

Esta operación estadística sirve como un instrumento de planeación y seguimiento para definir las políticas que debe impulsar al gobierno en materia de vivienda, a fin de promover y facilitar la adquisición de vivienda a la población y dinamizar otros sectores de la economía.

## **2.1.2. Formulación de objetivos**

### **Objetivo general**

Dotar al país y al sistema de financiación de vivienda de indicadores de medición que permitan realizar seguimiento a las políticas públicas relacionadas con la financiación de vivienda a través de los créditos de vivienda y las operaciones de leasing habitacional otorgados por los establecimientos financieros vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Objetivos específicos**

- Proporcionar información sobre el valor y el número de operaciones de crédito referentes a los desembolsos a constructores, créditos individuales y subrogaciones, entregados por las entidades que financian vivienda en el país.
- Cuantificar el valor y el número de los créditos desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada a nivel nacional.
- Caracterizar el número y valor de los desembolsos de las viviendas financiadas, según tipo de vivienda (VIS y no VIS), moneda, entidad financiadora y desagregación geográfica (nacional, departamento y Bogotá D.C).
- Identificar el número y el valor de los desembolsos de las viviendas financiadas con y sin Subsidio Familiar de Vivienda.

### 2.1.3. Alcance

La operación estadística Financiación de Vivienda hace referencia al valor y número de los desembolsos para compra de vivienda; individuales, a constructores y subrogaciones que son otorgados por los establecimientos de crédito que financian vivienda en el país y se encuentran vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### 2.1.4. Marco de referencia

A continuación, se presenta el marco de análisis bajo el cual se desarrolló la operación Estadística:

#### a) Marco teórico

La historia de la financiación de vivienda en Colombia<sup>2</sup> ha estado enmarcada por varios periodos. Inició en la década de los años treinta del siglo XX (1932), con la creación del Banco Central Hipotecario cuyo objetivo principal fue promover el sector de la construcción a través del crédito hipotecario. Posteriormente en 1939, se creó el Instituto de Crédito Territorial<sup>3</sup>, entidad encargada de construir y otorgar crédito para la compra de vivienda con algunos subsidios del Estado a la tasa de interés y al precio de la vivienda.

En 1972 el Presidente Misael Pastrana Borrero buscó el fortalecimiento del sector de la construcción de vivienda y creó dos herramientas que transformarían la política de vivienda: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV's) y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), que estableció una política pública para el logro de una mayor oferta y demanda de vivienda.

Más adelante en los años 1978-1982, el Plan de Desarrollo del presidente Belisario Betancur "Cambio con equidad", propuso la vivienda masiva sin cuota inicial<sup>4</sup>, fortaleciendo financiera y administrativamente el Instituto de Crédito Territorial para emprender los proyectos de vivienda popular sin cuota inicial, así como el apoyo a los programas del Banco Central Hipotecario y al mejoramiento y construcción de vivienda rural por parte de la Caja de Crédito Agrario.

Con la Constitución Política de Colombia de 1991 se dieron cambios en el sistema de financiamiento, por un lado, la Constitución estableció el derecho a la vivienda digna y, por otra parte, las herramientas financieras para otorgar créditos de vivienda mejoraron el volumen de recursos disponibles para los usuarios y redujo el nivel de morosidad. Sin embargo, con el pasar del tiempo, el Estado abolió el modelo de asistencialismo y estableció una política de financiamiento a través de las corporaciones de ahorro y vivienda y de otros intermediarios financieros que entraron a competir en el mercado de crédito hipotecario bajo un esquema de tasa de interés de largo plazo del mercado doméstico<sup>5</sup>.

No obstante, los cambios en el modelo de crecimiento económico, las reformas financieras, las fluctuaciones de la tasa de interés y los ajustes en el cálculo de la UPAC llevaron al colapso de este sistema de financiamiento de vivienda al finalizar la década de 1990. Este esquema de financiación de vivienda sólo se mantuvo por ocho años. Mientras se extinguía este sistema de financiación, se registró una masiva pérdida de viviendas de los deudores hipotecarios ante la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones, debido a las altas tasas de interés, que alcanzaron niveles superiores al 50%.

---

<sup>2</sup>Universidad del Rosario » Universidad, Ciencia y Desarrollo » Fascículos Anteriores » Tomo II - 2007 » Fascículo 11 » La evolución de la política de vivienda en Colombia.

<sup>3</sup>Ley 200 de 1939. Con las reformas de 1942 y 1948 el ICT pasó a otorgar préstamos a cooperativas de empleados y a la construcción y adjudicación de vivienda urbana.

<sup>4</sup>Decreto 3728/82 y Resolución 84/82 de la Junta Monetaria.

<sup>5</sup>Ley 45 de 1990, ley 9 de 1991 y 35 de 1993.

Durante esta gran crisis económica y financiera que vivió el país a finales de la década de los noventa el sector de la construcción de vivienda presentó grandes caídas y también se generó un fuerte impacto en el crédito hipotecario. Toda esta situación dejó ver fallas estructurales en el sistema UPAC, que llevó a la Corte Constitucional a tomar decisiones que cambiaron el rumbo de la política, especialmente en los temas relacionados con el prepago de las obligaciones para los deudores hipotecarios y el cálculo de la corrección monetaria (UPAC) con respecto al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC)<sup>6</sup>.

Con la expedición de la Ley Marco de Vivienda (Ley 546 de 1999)<sup>7</sup>, se da inicio a una nueva etapa del sistema de financiación de vivienda en el que se eliminó el sistema UPAC y estableció una conversión de los créditos hipotecarios en UPAC a Unidades de Valor Real (UVR), cuyo cálculo se establece diariamente con base en el comportamiento del IPC.

Adicionalmente, la política de vivienda focalizada en los hogares de menores ingresos también ha presentado modificaciones, en las que el Estado cobija a los hogares con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos, por medio de ayudas presupuestales y exenciones (política de subsidios y cobertura de tasas de interés). Esta labor se sumó a la que venían desarrollando las cajas de compensación familiar con sus afiliados y a la conformación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, todo con el fin de establecer los parámetros para la asignación de los subsidios.

En la actualidad, la Ley 564 de 1999 de financiamiento de vivienda en Colombia sigue vigente, con elementos semejantes a regulaciones adoptada por países desarrollados, en especial en términos de la protección de los consumidores financieros (Raddatz, 2019). Adicionalmente en Colombia, se tienen mayores restricciones en indicadores de razón tales como: deuda-garantía, deuda- ingreso y límites a los sistemas de amortización, procurando mantener un sistema de financiamiento moderado.

Así mismo, en los últimos períodos presidenciales la vivienda ha quedado plasmada en los Planes de desarrollo como eje fundamental de sus gobiernos, por lo que para el período 2010-2014, el presidente Juan Manuel Santos y su Plan de Desarrollo "Prosperidad para Todos", propuso como uno de sus locomotoras para impulsar el crecimiento de la economía, la generación de vivienda y ciudades amables, reduciendo el déficit de vivienda y mejorando las condiciones de habitabilidad de la población y el Plan de Desarrollo "Pacto por Colombia, pacto por la equidad" del presidente Iván Duque (2018-2022), tiene a la equidad como el eje de sus planteamientos en materia de vivienda y entornos dignos e incluyentes, para lo cual se estableció la entrega de subsidios para el acceso a vivienda.

Por lo anteriormente expuesto, la Dirección de Metodología y Producción Estadística (DIMPE) del DANE en el año 1985, vio la necesidad de diseñar la operación estadística de Financiación, desde la óptica de la oferta (Construcción) y la demanda (Compra) de vivienda en el país, la cual pretendía dar a conocer la evolución del número y el valor de los desembolsos para la compra de viviendas. La operación estadística se encuentra enmarcada en el Decreto 1633 de 1960. Esta estadística le permitiría al Gobierno Nacional tomar las acciones pertinentes para regular, hacer seguimiento y evaluar al sistema especializado de financiación de vivienda individual, así como fijar las condiciones especiales para la Vivienda de Interés Social y generar política pública de vivienda.

---

<sup>6</sup> C-383 de 1999 y Sentencia C-700 de 1999.

<sup>7</sup> Ley Marco de Vivienda establecido por el Gobierno Nacional, el cual se encarga de regular el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo.



## b) Marco Conceptual

La vivienda, en un sentido amplio, se entiende como un bien complejo que satisface necesidades. Por lo tanto, debe tener un conjunto de atributos o características, que varían según el contexto histórico y cultural. La vivienda es, igualmente, un referente espacial que le permite al hombre tener un punto fijo, permanecer en un lugar, tener arraigo; es decir, la vivienda debe ser interpretada desde dos perspectivas: a partir de la función de satisfacer necesidades humanas y desde las características que debe tener.

Por sus particularidades representa un bien que ocupa un lugar relevante entre las preocupaciones y las necesidades de la población, pues constituye un bien primario de defensa ante los rigores climáticos; de intercambio social, sirve para el uso y desarrollo familiar, constituye un mejoramiento de los estándares sociales y es una inversión durable y transable.

En cuanto a la institución creada por el hombre, está satisface un amplio conjunto de necesidades, como garantizar la protección y abrigo frente al medio físico y social, la separación y el aislamiento para lograr la privacidad de la familia y cumplir con funciones básicas para la sobrevivencia y la perpetuación de la especie como la preparación y consumo de alimentos, el aseo personal, el reposo, la recreación, la procreación y la crianza.

Igualmente, para que la vivienda sea habitable, ha de tener una configuración física y unas dotaciones adecuadas "de acuerdo con la observación No 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales", seguridad jurídica, disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, entre otros ". En este sentido, la vivienda puede representarse como un vector de atributos o un conjunto de factores cambiantes y relativos no solamente en el tiempo, sino también entre las distintas culturas, el entorno ecológico, y la composición y las características familiares. La inexistencia de estos atributos establecidos socialmente expresa una privación o desigualdad respecto a la manera como se ha distribuido históricamente el ingreso y la imposibilidad de algunos grupos de acceder a una vivienda digna.

Los atributos de la vivienda se pueden definir en función de sus componentes básicos: de su estructura, servicios públicos, espacio, infraestructura de servicios comunales, localización y contorno. Las primeras tres categorías aluden a atributos de la casa y los tres restantes al entorno de la misma.

Para esta operación, el uso o destino de las operaciones crediticias realizadas para el Financiamiento de Vivienda corresponden únicamente a la clasificación según el tipo de vivienda al que es orientado dicho financiamiento según la siguiente desagregación:

**Vivienda de Interés Social (VIS):** 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.

**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.

**Créditos de vivienda:** "Son 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". Superintendencia Bancaria de Colombia. Circular Externa 50 del 26 de octubre de 2001<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup>Recuperado de

<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/17886/dPrint/1/c/00>

### **c) Marco legal o normativo**

Históricamente en Colombia se pueden identificar tres períodos de la financiación del sistema de vivienda. El primero fue el sistema de Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), que estableció una política pública coherente para el logro de una mayor oferta y demanda de vivienda. Inmediatamente, como resultado de la crisis de fin de siglo y el fuerte impacto en el crédito hipotecario, el sistema UPAC demostró tener problemas estructurales que se tradujeron en un nuevo marco regulatorio, la Ley 546 de 1999 y el último período es el de la aplicación de la citada ley.

Se enuncia la normatividad en la que se circunscribe la operación estadística:

Decreto 1633 de 1960: por el cual se reorganiza el departamento administrativo nacional de estadística, y se le adscribe los negocios de que debe conocer.

Ley 9 de 1989 sobre Reforma Urbana: define la vivienda de interés social (Artículo 44).

Ley 3 de 1991: por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.

La Constitución de 1991: que definió como derecho fundamental el tener acceso a una vivienda digna (Capítulo 2).

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

El Plan de Desarrollo "La Revolución Pacífica" en la administración de Cesar Gaviria Trujillo, que dio una orientación diferente a la intervención social del Estado y a nuevos criterios para la aplicación de esas políticas (Focalización, descentralización, subsidios a la demanda, principalmente).

Las reglamentaciones sobre el Sistema UPAC en relación con la Vivienda de Interés Social.

El Plan de Desarrollo del gobierno Samper "El Salto Social" y su política de vivienda social urbana desde 1999, con la expedición de la Ley de Vivienda (Ley 546 del 23 de diciembre de 1999), se creó en el país un nuevo sistema especializado de financiación de vivienda, con una serie de particularidades frente a las líneas tradicionales de crédito.

Ley de Vivienda 546 de 1999: a través de la cual se establecieron las condiciones con las cuales se busca responder a lo establecido en la Constitución Nacional.

En dicha ley se establecen, de una parte, los parámetros a los cuales debe sujetarse la financiación de vivienda individual a largo plazo en Colombia para facilitar el acceso a la vivienda y de otra, las condiciones aplicables a los créditos de vivienda existentes al momento de su entrada en vigencia.

Decreto 2703 de 1999: se determina la equivalencia entre la UVR y la UPAC, y se adopta la metodología para calcular el valor en pesos de la UVR.

Decreto 2670 de 2000: se reglamentan los artículos 48 y 49 de la Ley 546 de 1999 sobre el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.

Decreto 2336 de 2000: se reglamenta la forma en que puede ejercerse la opción de re-adquisición de vivienda prevista en los artículos 46 y 47 de la Ley 546 de 1999.

Decreto 2702 de 2000: por el cual se establece la metodología para la re-liquidación de los créditos destinados a la financiación de largo plazo denominados en moneda legal.

Decreto 146 de 2000: por el cual se establece la forma de calcular la equivalencia de once puntos de tasa de interés remuneratoria para créditos contratados en moneda legal colombiana.

Decreto 145 de 2000: por el cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.

Decreto 422 de 2000: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.

Ley 633 de 2000: por la cual se expiden normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial.

Decreto 2620 de 2000: por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3 de 1991 en relación con el subsidio familiar de vivienda en dinero y en especie para áreas urbanas, la Ley 49 de 1990, en cuanto a la asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar y la Ley 546 de 1999, en relación con la vivienda de interés social.

Decreto 2671 de 2000: por el cual se reglamenta el numeral 1 del artículo 48 de la Ley 546 de 1999.

Decreto 418 de 2000: por el cual se reglamenta la Ley 546 de 1999 respecto al Consejo Superior de Vivienda.

Decreto 2005 de 2001: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 23 de la Ley 633 de 2000.

Decreto 332 de 2001: por el cual se autoriza una operación a los establecimientos de crédito.

Decreto 1163 de 2001: por el cual se modifica el Decreto 2670 de 2000 sobre el Fondo de Reserva por la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.

Decreto 1719 de 2001: por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la titularización hipotecaria y las sociedades titularizadoras previstas en la Ley 546 de 1999.

Decreto 612 de 2001: por el cual se reglamenta el procedimiento para el pago del subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999 opción de readquisición de vivienda.

Decreto 712 de 2001: por el cual se modifica el Decreto 2221 de 2000 y se establecen los plazos para la emisión de TES - Ley 546 de 1999.

Decreto 1243 de 2001: por el cual se reglamenta el procedimiento de devoluciones y compensaciones del impuesto sobre las ventas en materiales de construcción utilizados en Vivienda de Interés Social.

Decreto 1854 de 2001: por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1243 de junio 22 de 2001

Decreto 1916 de 2002: por el cual se modifica y adiciona el Decreto 360 de 2002.

Ley 795 de 2003: por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones.

Decreto 2481 de 2003: por el cual se autoriza una operación a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. (Findeter).

Decreto 253 de 2003: por el cual se adiciona un literal al numeral 2 del artículo 4 del Decreto 066 de 2003.

Decreto 066 de 2003: por medio del cual se reglamenta la cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo.

Decreto 1269 de 2003: por el cual se reglamenta el párrafo del artículo 96 de la Ley 795 de 2003.

Ley 820 de 2003: por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

Decreto 1787 de 2004 por el cual se reglamenta el leasing habitacional: destinado a vivienda familiar, donde "una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor."

Decreto 1877 de 2004: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria.

Decreto 1789 de 2004: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arriendo.

Decreto 975 de 2004: por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.

Decreto 1762 de 2004: por el cual se reglamenta la Ley 861 de 2003 relativa al único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia.

Decreto 1788 de 2004: por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, aprovechamiento del suelo, cambio de uso, efecto de plusvalía, índice de construcción e índice de ocupación.

Decreto 1694 de 2007: por el cual se establecen condiciones de postulación, asignación y desembolso del subsidio familiar de vivienda urbano para hogares afiliados a las Cajas de Compensación Familiar, afectados por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural y para aquellos que por causa de estas situaciones queden en condiciones de alto riesgo no mitigable.

Decreto 4466 de 2007: por el cual se reglamentan la Ley 3ª de 1991, los artículos 83 y 86 de la Ley 1151 de 2007 y se dictan otras disposiciones, conceptos de vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario, la definición del valor del subsidio familiar, determinación de puntajes para calificación de postulaciones.

Decreto 0349 - 2015: por el cual se modifica el numeral 2 del artículo 4º del Decreto 161 del 5 de febrero de 2014 en cuanto a las fechas de desembolso de la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares beneficiarios en el marco del "Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores" - VIPA.

Decreto 0428 - 2015: por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social-"Mi Casa Ya"

Decreto 0412 - 2016: por el cual se modifican los artículos 2.1.1.1.1.8 y 2.1.1.1.1.9 y se adiciona el artículo 2.1.1.1.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, en relación con el monto del subsidio familiar de vivienda que otorgan las Cajas de Compensación Familiar y se dictan otras disposiciones

Decreto 0729 - 2017: por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya.

Decreto 1467- 2019: por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social. Se decreta los municipios y distritos sobre los que aplica el precio excepcional de la Vivienda de Interés Social.

Artículo 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes Distritos y Municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CON PES 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes.

Ley 1955 de 2019: Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la equidad" (PND) en su Artículo 85, excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno Nacional podrá establecer como precio máximo de la Vivienda de Interés Social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de Vivienda de Interés Social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Decreto 1533 de 2019: "por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones".

Decreto 046 - 2020: por el cual se modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con los precios máximos de la Vivienda de Interés Social y la vivienda de Interés Prioritario.

Se decreta en el Artículo 2.1.1.2.2. departamentos y valor de la Vivienda de Interés Prioritario: los departamentos en los que el valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 SMMLV).

#### **d) Referentes Internacionales**

A nivel mundial las prácticas más utilizadas por los diferentes países, en términos de recolección de información sobre financiación de vivienda, son los registros administrativos, o encuestas aplicadas a entidades prestamistas.

Para el caso de los Estados Unidos, dicha información es recopilada a través de la Encuesta de Finanzas Residenciales (RFS)<sup>9</sup> que es la única encuesta que proporciona una visión integral del financiamiento hipotecario en los EE. UU.; esta encuesta fue diseñada para recopilar y producir datos sobre el financiamiento de propiedades residenciales privadas, suministra información, no solo sobre el préstamo en sí que realiza la entidad prestamista, sino también sobre las características demográficas del propietario.

En España, la estadística de hipotecas<sup>10</sup> es recopilada a través de registros administrativos, obtenidos a partir de la información contenida en los registros de la propiedad de todo el territorio nacional, que ofrece información, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el mes de referencia sobre bienes inmuebles y el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas.

Otros países como Australia, también utilizan los registros administrativos para recopilar la información sobre financiamiento de vivienda, dicha estadística presenta los compromisos de financiamiento de vivienda asumidos por prestamistas importantes (bancos, cooperativas de crédito, entidades del Estado, entre otras). Estas cifras incluyen compromisos financieros garantizados para la construcción o compra de viviendas ocupadas por sus propietarios y compromisos financieros para la construcción o compra de viviendas para alquiler o reventa (vivienda de inversión). También se incluyen los valores en circulación de los activos de préstamos hipotecarios a personas físicas en poder de los prestamistas al final de cada mes de referencia<sup>11</sup>.

## d) Referentes Nacionales

Existen en el país entidades pioneras como lo es la Superintendencia Financiera de Colombia, que por ser un ente regulador vigilan a todos los establecimientos de crédito que financian vivienda en el territorio nacional y por lo que cuentan con la información del sistema de financiación de vivienda. Esta entidad mensualmente pone a disposición del público, los datos de las diferentes modalidades de financiación de vivienda.

Por otro lado, se encuentra Asobancaria (Asociación de entidades bancarias) que recopila información referente a la financiación de vivienda de las entidades bancarias asociadas, también tienen a disposición de los usuarios la información en su página web con periodicidad mensual.

### 2.1.5. Definición de variables y construcción de indicadores estadísticos

La operación estadística de Financiación de Vivienda (FIVI) se componen de dos tipos de variables sobre las cuales se presentan resultados: variables de estudio y variables de clasificación.

#### Variables de estudio

**Número de créditos:** cantidad de créditos de vivienda que son otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. De acuerdo con la Ley 546 de 1999.

**Valor de los desembolsos para compra de vivienda:** monto desembolsado por parte de la entidad financiadora a personas naturales, destinados a la compra de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual, a través de crédito de vivienda o leasing habitacional. De acuerdo con la Ley 546 de 1999 y Decreto 1787 de 2004.

#### Variables de clasificación

**Tipo de vivienda:** hace referencia a la clasificación según el tipo de solución habitacional al cual están dirigidos los recursos del crédito hipotecario, esta solución habitacional puede ser nueva o usada.

**Rango de vivienda:** clasificación de acuerdo con el valor del inmueble objeto de financiación. Dicho inmueble puede ser vivienda de interés social - VIS o diferente de interés social - No VIS.

**Entidad financiadora de vivienda:** corresponde a las entidades facultadas para otorgar créditos hipotecarios a largo plazo en el país.

**Departamentos y capital de departamento:** corresponde a la clasificación dada en el División Política de Colombia -DIVIPOLA.

Los indicadores utilizados en financiación de vivienda para el seguimiento de sus procesos son:

---

<sup>9</sup>UNITED STATES CENSUS BUREAU. <https://www.census.gov/programs-surveys/rfs/about.html>

<sup>10</sup>Instituto Nacional d Estadística de España.

[www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576606](http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576606)

<sup>11</sup>Australian Bureau Statistics. <https://www.abs.gov.au/>

## Indicadores estadísticos

Una vez realizados los procesos de validación y consistencia de los datos, el Grupo Interno de Trabajo Temática de Infraestructura genera los indicadores para la publicación con los cuadros de salida y anexos estadísticos necesarios.

Las salidas de información contemplan las variables de estudio con sus niveles de desagregación y contienen información estadística en:

- . Valores absolutos en millones de pesos corrientes y constantes (los valores constantes son deflactados con el Índice de costos de la construcción de vivienda a IV trimestre de 2005).
- . Variaciones anuales, año corrido y acumulado doce meses a un decimal.

**Variación anual:** tiene como objetivo conocer el cambio porcentual de la producción y/o cantidad de créditos hipotecarios en número y en valor que fueron desembolsados en el trimestre de referencia respecto al mismo trimestre del año anterior.

$$Var\ Anual = \left( \frac{Ia}{Ia-1} - 1 \right) * 100$$

Este corresponde a la variación porcentual calculada en el trimestre de referencia del año (Ia) y el mismo trimestre del año anterior (Ia-1).

Donde:

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

Ia-1 = Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o el número de unidades financiadas, en el periodo de referencia del año inmediatamente anterior.

**Variación año corrido:** tiene como objetivo conocer el cambio porcentual de la producción y/o cantidad de créditos hipotecarios en número y en valor que fueron desembolsados para el financiamiento de vivienda en lo corrido del año respecto al mismo periodo del año anterior.

$$Var\ Año\ corrido = \left( \frac{Ic}{Ic-1} - 1 \right) * 100$$

Este corresponde a la variación porcentual calculada entre lo transcurrido del año hasta el trimestre de referencia del año (Ic) y el mismo período del año anterior (Ic-1).

Donde:

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

Ic-1 = Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o el número de unidades financiadas, en el periodo de referencia del año inmediatamente anterior.

**Variación acumulada doce meses:** tiene como objetivo conocer el cambio porcentual de la producción y/o cantidad de créditos hipotecarios en número y en valor que fueron desembolsados en los últimos doce meses hasta el trimestre de referencia, respecto al año precedente.

$$\text{Var doce meses} = \left( \frac{Id}{Id-1} - 1 \right) * 100$$

Este corresponde a la variación porcentual calculada entre el acumulado de los últimos doce meses hasta el trimestre de referencia (Id) y el acumulado de igual periodo del año inmediatamente anterior (Id-1).

Donde:

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

Id-1 = Valor de créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda o el número de unidades financiadas, en el periodo de referencia del año inmediatamente anterior.

### **Indicadores**

Permite evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos de la operación estadística relacionados con la cobertura, el nivel de calidad de los procesos operativos y de oportunidad de la información. A continuación se describe cada uno de los indicadores utilizados por la operación estadística.

**Indicador de Cobertura:** es un instrumento, que permite hacer seguimiento al desarrollo de la recolección, con el propósito de garantizar el diligenciamiento del formato por cada una de las fuentes de cobertura de la operación estadística, empleando la siguiente fórmula:

$$IC = \left( \frac{A}{B} \right) * 100$$

Donde:

la variable A corresponde a la cantidad de fuentes que envían información en el trimestre de referencia y la variable B es el total de fuentes que hacen parte de la cobertura de la operación.

**Indicador de Oportunidad:** este indicador evalúa la oportunidad de la publicación trimestral teniendo en cuenta fecha de publicación calendario oficial y la fecha de publicación efectiva y se emplea la siguiente fórmula:

$$IO = (A-B) * 100$$

Dónde:

la variable A corresponde al día calendario oficial y la variable B hace referencia a la fecha de publicación efectiva (si la diferencia da 0, se calificará con 100% y por cada día de diferencia de la fecha calendario se castigará restando 1 punto porcentual).



**Indicador de imputación:** este indicador es el proceso de reemplazo de los valores ausentes, inválidos o inconsistentes para una determinada variable. Este indicador será la proporción de la cantidad imputada de la variable de estudio sobre el total de la variable (valor o número de desembolsos para compra de vivienda):

$$I = \frac{A}{B} * 100$$

Dónde:

la variable A corresponde al total del valor de desembolsos o número de créditos imputada el trimestre de referencia y la variable B es el total del valor de desembolsos o número de créditos del trimestre de referencia.

**Indicador tasa de no respuesta:** este indicador es la razón, en porcentaje, del número de unidades que no responden y el número total de unidades de la operación estadística.

**TNR=** (N° fuentes que no reportan en el período de referencia / N° total de fuentes que hacen parte de la cobertura)\*100

**Indicador de Calidad de la información:** permite medir trimestralmente el porcentaje de consistencia de las variables del formato enviado por las fuentes. Para calcular este indicador se utiliza la siguiente fórmula:

**ICG=** (Total formularios +variables críticas) - (No. De Formularios con una o más variables críticas inconsistentes+ formularios devueltos por temática) / Total formularios + variables críticas.

## 2.1.6. Plan de resultados

El análisis y los resultados correspondientes a FIVI se publican trimestralmente mediante un boletín técnico y anexos estadísticos que contemplan la información histórica donde se resume los principales resultados para los usuarios externos a la entidad. Dichos resultados contienen información acerca del valor y número de los créditos desembolsados para el financiamiento de vivienda y el cálculo de variaciones: anuales, año corrido y doce meses, desagregando la información por total nacional, departamentos y Bogotá D.C.

Estos documentos se publican trimestralmente y al igual que las series históricas se encuentran disponibles en la página web del DANE.

. Cuadros de salida

Los cuadros de salida<sup>12</sup> son definidos por el DANE como un conjunto organizado de datos, diseñados con el propósito de plasmar los requerimientos de los usuarios de la información (DANE, 2009). Se publican trimestralmente en el boletín técnico con las cifras del período de referencia y los anexos de la operación corresponderán a las series con información histórica.

Para cumplir con los objetivos de la operación y continuar con el análisis de la información, se establecieron los cuadros de salida con información en valores absolutos y variaciones (Anuales, año corrido y doce meses).

---

<sup>12</sup>Ver documento de especificaciones de cuadros de salida..

## Anexos

- A1. Créditos desembolsados para la compra de vivienda y variaciones
- A2. Desembolsos para la compra de vivienda nueva y usada (corrientes y constantes) y variaciones
- A3. Desembolsos para la compra de vivienda nueva y usada, según entidad financiadora (constantes) y variaciones
- A4. Desembolsos para la compra de vivienda VIS y NO VIS (constantes) NO VIS y variaciones
- A5. Desembolsos para la compra de vivienda de interés social (VIS) nueva y usada, según entidad financiadora (constantes) y variaciones
- A6. Desembolsos para la compra de vivienda diferente de interés social (NO VIS) nueva y usada, según entidad financiadora (constantes) y variaciones
- A7. Desembolsos de créditos de vivienda VIS, con y sin subsidio (constantes) y variaciones
- A8. Número de desembolsos para compra de vivienda (unidades) y variaciones
- A9. Número de desembolsos para compra de vivienda nueva y usada, según entidad financiadora (unidades) y variaciones
- A10. Número de desembolsos para la compra de vivienda de interés social (VIS) nueva y usada, según entidad financiadora (unidades)
- A11. Número de desembolsos para la compra de vivienda diferente de interés social (NO VIS) nueva y usada, según entidad financiadora
- A12. Número de desembolsos de créditos de vivienda de interés social (VIS) nuevas con o sin subsidio (unidades)
- A13. Desembolsos de créditos de vivienda financiadas por Departamento (constantes)
- A14. Desembolsos de créditos de vivienda nueva por Departamento (constantes)
- A15. Desembolsos de créditos de vivienda usada por Departamento (constantes)
- A16. Número de desembolsos de créditos de vivienda por Departamento
- A17. Número de desembolsos de créditos de vivienda nueva por Departamento
- A18. Número de desembolsos de créditos de vivienda usada por Departamento
- A19. Operaciones de crédito (constantes)
- A20. Subrogaciones para créditos individuales (constantes)

### **2.1.7. Estándares estadísticos utilizados**

La operación estadística adopta la clasificación de la División Político Administrativa de Colombia (DIVIPOLA), para la identificación de los departamentos del área de influencia. Este es un estándar de codificación que permite contar con un listado organizado y actualizado de la totalidad de unidades en que está dividido el territorio nacional, dándole a cada departamento, municipio, corregimiento departamental y centro poblado, el máximo de estabilidad en su identificación.

También se utiliza el proceso estadístico, que cuenta con ocho fases: detección y análisis de necesidades, diseño, construcción, recolección/acopio, procesamiento, análisis, difusión y evaluación.

Código Nacional de Buenas Prácticas para las Estadísticas Oficiales: directrices basadas en referentes internacionales que están asociadas a procesos y métodos de la actividad estadística

Por último se tiene como estándar estadístico el Archivo Nacional de Datos - (ANDA) y los conceptos estandarizados de la OOE, los cuales pueden ser consultados en el glosario de este documento o en la página web DANE Conceptos estandarizados.

## 2.1.8. Diseño del cuestionario

Este es un instrumento<sup>13</sup> diseñado para captar información sobre financiación de vivienda de las fuentes que pertenecen a la población de la operación estadística. La información debe ser diligenciada en su totalidad. En el archivo se deberá consignar la información correspondiente a la totalidad del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda (crédito de vivienda y leasing habitacional). Este deberá diligenciarse en el instrumento de recolección enviado por el DANE y los valores se registraran en millones de pesos corrientes y sin decimales.  
(Anexo A).

El instrumento ha contado a lo largo del desarrollo de la operación estadística con tres versiones, la primera cuando fue diseñada. Este instrumento de recolección utilizaba los siguientes formularios requeridos para la recolección de las variables:

Formulario 1. (Forma DANE 6.2-7), comprende la información referente a la compra de vivienda nueva y lotes con servicios. Este formulario consta de los capítulos siguientes:

Datos de identificación

Capítulo I. Información sobre operaciones de crédito

Capítulo II. Créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según secciones y capitales departamentales.

Capítulo III. Créditos individuales entregados para compra de vivienda usada, según secciones y capitales departamentales.

Capítulo IV. Viviendas nuevas-usadas y lotes con servicios entregados, según secciones y capitales departamentales.

Formulario 2. (Forma DANE 6.2-5A), se elaboró en el año 1987, con el fin de reemplazar dos formularios utilizados anteriormente y que eran diligenciados directamente por el constructor. Con este formulario se hizo menos engorroso el proceso, pues se incluyó solo las variables más importantes. Comprende la información referente a la financiación de vivienda:

Capítulo I. Datos de identificación.

Capítulo II. Número de viviendas terminadas y valor de los créditos y otras inversiones realizadas por la entidad, para proyectos de edificación de vivienda durante el trimestre por secciones y capitales departamentales.

Capítulo III. Proyectos de edificación de vivienda que comenzaron a ser financiados en el trimestre.

Capítulo IV. Proyectos de edificación de vivienda que terminaron durante el trimestre.

El formulario 2.

La segunda versión del instrumento de recolección se actualizó en el 2019, al incorporar un nuevo capítulo en el cual se recopila la información referente al leasing habitacional y para el año 2021 el instrumento continúa con los mismos 4 capítulos, y se incorpora la política de tratamiento de datos de la entidad.

Actualmente el instrumento de recolección consta de 4 capítulos que deben ser diligenciados en su totalidad.

---

<sup>13</sup>Sistema documental del DANE. <http://isolucionpro.dane.gov.co/Isolucion40Dane/Documentacion/PES-FIVI- MDI-001-r-001>. Formato de recolección Financiación de vivienda Crédito para compra de vivienda nueva-usada y lotes con servicio - PES-FIVI-MDI-001-r-001.

Capítulo 1: inicia con los datos de identificación del periodo de reporte y los datos del responsable del diligenciamiento de la información. A continuación el capítulo 1, contiene el monto total de la financiación con destino a la actividad edificadora (vivienda, industria, oficinas, bodegas, locales comerciales, hoteles, educación, hospital-asistencial, administración pública, religioso, social-recreacional y otros no residenciales), tanto para constructores como para individuales. Las variables que se consideran en este capítulo son:

- Desembolso a crédito de constructores.
- Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para establecimientos de crédito).
- Subrogaciones para créditos individuales (de constructor a individual y de individual a individual).
- Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para el Fondo Nacional de Ahorro).

Capítulo 2: hace referencia al número y valor de los desembolsos para compra de viviendas nuevas a través de créditos de vivienda. En este capítulo queda consignada la información sobre el tipo de vivienda a adquirir, si la solución habitacional es de interés social y si dicha vivienda tiene o no subsidio familiar de vivienda, o si es diferente de interés social y por rangos. Esta información se solicita desagregada al siguiente nivel geográfico total nacional, por departamento y capital de departamento. En este capítulo se excluyen los préstamos para compra de vivienda usada, ampliación, reparación o división de unidades de vivienda. Las variables analizadas en este capítulo son:

- Número de créditos desembolsados para la compra de vivienda nueva.
- Valor de los créditos desembolsados para la compra de vivienda nueva.
- Tipo de vivienda.
- Rango de vivienda.
- Entidad financiadora de vivienda.
- Categorías No VIS.
- Subsidio Familiar de Vivienda (SFV).
- Departamentos y Bogotá, D. C.

Capítulo 3: hace referencia al valor y número de los desembolsos de créditos para compra de viviendas usadas a través de créditos de vivienda. En este capítulo queda consignada la información sobre el tipo de vivienda a adquirir, si la solución habitacional es de interés social o diferente de interés social, esta última se clasifica por rangos. Esta información se solicita desagregada al siguiente nivel geográfico total nacional, por departamento y capital de departamento. En este capítulo se excluyen los préstamos para compra de vivienda nueva, ampliación, reparación o división de unidades de vivienda. Las variables analizadas en este capítulo son:

- Número de créditos desembolsados para la compra de vivienda usada.
- Valor de los créditos desembolsados para la compra de vivienda usada.
- Tipo de vivienda.
- Rango de vivienda: en este capítulo queda consignada la información sobre el tipo de vivienda a adquirir, si la solución habitacional es de interés social o diferente de interés social, esta última se clasifica por rangos. Esta información se solicita desagregada al siguiente nivel geográfico total nacional, por departamento y capital de departamento.

Capítulo 4: hace referencia al valor y número de los desembolsos de leasing habitacional. En este capítulo queda consignada la información sobre el tipo de vivienda a adquirir, si la solución habitacional es de interés social o diferente de interés social. Las variables analizadas en este capítulo son:

- Número de operaciones de leasing habitacional para la adquisición de vivienda.
- Valor de los desembolsos de las operaciones de leasing habitacional para adquisición de vivienda.
- Tipo de vivienda (nueva o usada).
- Rango de vivienda (VIS y NO VIS)
- Moneda en la que se realiza la operación de leasing habitacional (UVR o pesos)

Formato de control de envío de información: cada mes junto con el formulario de recolección, deberá enviarse diligenciado el "Formato de control de envío de información", que busca asegurar que la recepción y cargue realizado en el DANE sea satisfactorio. En este formato se debe diligenciar:

- Nombre del archivo enviado.
- Fecha de envío.
- Número de registros enviados.
- Mes y trimestre reportado.
- Año reportado.

En la parte inferior del formato se deben relacionar los totales de las variables: valor de los desembolsos para vivienda y número de créditos.

#### Pruebas al cuestionario

Cada vez que la operación estadística lleve a cabo modificaciones, actualizaciones o rediseños en sus aspectos metodológicos, el equipo temático deberá realizar pruebas<sup>14</sup> al instrumento de recolección, sistema de captura, etc., bien sea por atender las necesidades de información de los usuarios, o por cambios en la normatividad que rige la operación estadística, con el objetivo de identificar la funcionalidad y la utilidad de los elementos necesarios para el desarrollo de la estadística.

Estas pruebas permiten verificar si existen falencias en los elementos de la operación estadística y a su vez reducir los errores al momento de ejecutarla. Así mismo, evaluar los cambios realizados en el diseño, las herramientas de captura, procesamiento y generación de resultados de la información para Financiación de vivienda.

Cuando se presenten modificaciones, actualizaciones o rediseño en la operación estadística, se llevará a cabo pruebas piloto o pruebas de escritorio, las cuales equivalen a realizar la operación en pequeña escala y con una muestra o la totalidad de fuentes objeto de estudio, para facilitar la comparación de la información recolectada. Es importante aclarar que las pruebas piloto o pruebas de escritorio aplicadas no deben, en ningún momento, interponerse en la recolección habitual.

Las pruebas piloto o pruebas de escritorio de FIVI se realizan desde DANE Central, donde se envía a las fuentes el comunicado vía correo electrónico, instrumento de recolección de información a probar y se recibe la retroalimentación por parte de las fuentes. Una vez se culminen las pruebas, se realizan los productos asociados a las mismas, como son el informe de prueba (descripción de los resultados); instrumento de recolección; documento parámetro actualizado; Plan de pruebas (cuando aplique); herramienta tecnológica (cuando aplique); y luego se diligencia la Matriz de Ejecución de Pruebas (SIN-031-PD-001-r-001) con la finalidad de probar la funcionalidad del instrumento de recolección y/o de las nuevas variables a incluir oficialmente en el instrumento de FIVI.

---

<sup>14</sup>Sistema documental del DANE. <http://isolucionpro.dane.gov.co/Isolucion40Dane/Documentacion/DSO-FIVI- PDP-001>. Ver documento definición de pruebas Financiación de vivienda (Plan de Pruebas).

### **2.1.9. Normas, especificaciones o reglas de edición e imputación de datos**

Es el proceso de validación y consistencia, se realiza para garantizar la calidad y la integridad de la información en cuanto a completitud y consistencia interna. La revisión debe guardar los criterios de validación y consistencia establecidos temáticamente, con el fin de reemplazar datos inconsistentes, faltantes, erróneos o atípicos.

Al analizar la información del formato de recolección se realizan las siguientes acciones:

- Se establecen las variables de obligatorio diligenciamiento; si se presenta el caso de falta de información, la persona encargada del área de la Dirección de Recolección y Acopio solicita a la fuente la completitud de la información.
- Se verifican los datos incluidos para cada nivel de desagregación solicitado; si se presentan cambios atípicos en la información, la persona encargada del área de la Dirección de Recolección y Acopio informa y consulta a la fuente, con el objeto de validar los datos reportados.
- Se realiza un análisis de la información histórica considerando la información reportada en los periodos anteriores.
- Con la información de los periodos anteriores se analiza la consistencia y la tendencia de la información con el objeto de identificar los posibles casos atípicos que se puedan presentar.
- Los casos atípicos se envían a la fuente con el objeto de verificar la consistencia de la información. Estos datos atípicos son observaciones que numéricamente sean distantes del resto de los datos, es decir datos con variaciones muy altas o muy negativas.
- Cuando existe un faltante de información o no es enviado el reporte por parte de cualquier fuente oportunamente, el área temática solicitará a diseños muestrales, realizar la imputación<sup>15</sup> de la información correspondiente a la fuente que no reportó o sobre la información faltante. Para lo cual la persona encargada en diseño muestral procederá a correr el programa existente en R, para generar la información, la cual se incorporará a la base de datos de la operación estadística.

---

<sup>15</sup>Ver inciso 2.4.5. Diseño de instrumentos de edición (validación y consistencia) e imputación de datos, del presente documento.

## **2.2. DISEÑO ESTADÍSTICO**

Los objetivos del estudio determinan la aplicación de una metodología fundamentada en el análisis de información recopilada de fuentes directas. Se estudia la totalidad de la población, es decir, se realiza un censo, de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, donde se investiga y se analiza el comportamiento de la financiación de vivienda del país.

Los principales aspectos metodológicos del procedimiento censal se presentan a continuación.

### **2.2.1. Universo de estudio**

Compuesto por todas las entidades del país que tienen operaciones de crédito dirigidas al financiamiento de vivienda en el país y que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **2.2.2. Población objetivo**

Definida por la totalidad de las entidades que otorgan créditos para el financiamiento de vivienda en el país y que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **2.2.3. Cobertura geográfica**

La extensión territorial sobre la que se ejecuta la operación estadística es nacional.

### **2.2.4. Desagregación geográfica**

Presenta el nivel nacional y se desagrega la información para su difusión, de acuerdo con la cobertura geográfica departamental y Bogotá, D.C.

### **2.2.5. Desagregación temática**

Esta se presenta a nivel de las dos variables de estudio: número y valor de desembolsos de créditos para compra de vivienda y desagregadas por tipo de vivienda (VIS y No VIS), nueva y usada, por entidad financiadora y departamento.

### **2.2.6. Fuentes de datos**

Son todas las entidades financiadoras de vivienda que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **2.2.7. Unidades estadísticas**

Se define el conjunto de unidades empleadas para el diseño, la medición y la presentación de resultados de las operaciones estadísticas. Las unidades estadísticas son:

a) Unidad de observación: está constituido por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgan créditos hipotecarios dentro del territorio nacional.

b) Unidad de análisis: está constituido por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgan créditos hipotecarios dentro del territorio nacional.

c) Unidad de muestreo: siendo un censo se revisan todas las unidades del marco muestral. La unidad de muestreo son las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **2.2.8. Período de referencia**

Trimestre calendario.

La operación estadística tiene como periodo de referencia, el trimestre objeto de estudio: primer trimestre (Enero - marzo), segundo trimestre (Abril - junio), tercer trimestre (Julio - septiembre) y cuarto trimestre (Octubre - diciembre).

### **2.2.9. Periodo de recolección/acopio**

La recepción de la información se realiza en un período de 10 días hábiles, contados a partir del primer día hábil del mes siguiente al corte trimestral, que se realiza de la siguiente manera: primer trimestre corte a marzo, segundo trimestre corte a junio, tercer trimestre corte a septiembre y cuarto trimestre corte a diciembre.

### **2.2.10. Marco estadístico (censal o muestral)**

El marco estadístico corresponde al directorio de la Superintendencia Financiera de Colombia de las entidades vigiladas que financian vivienda nueva o usada en el país, a través de créditos de vivienda y/o leasing habitacional<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup>[Superfinanciera.gov.co/jps/61694](http://Superfinanciera.gov.co/jps/61694).  
[Superfinanciera.gov.co/inicio/informes-y-cifras/cifras/establecimientos-de-credito/información-periodica/mensual/cosechas/cifras/desembolsos-aprobaciones-61037](http://Superfinanciera.gov.co/inicio/informes-y-cifras/cifras/establecimientos-de-credito/información-periodica/mensual/cosechas/cifras/desembolsos-aprobaciones-61037).



### **2.2.11. Diseño muestral**

No aplica. (Operación estadística es un Censo)

### **2.2.12. Ajustes de cobertura (o ajuste de cobertura por no respuesta)**

Cuando existan registros vacíos en la información reportada por la fuente o no se tenga respuesta por parte de la misma, el protocolo establecido será la solicitud del área temática a diseños muestrales, para realizar la imputación (inciso 2.4.5. Diseño de instrumentos de edición (validación y consistencia) e imputación de datos, del presente documento) de la información correspondiente a la fuente que no reportó o sobre la información faltante. Para lo cual en diseño muestral se procederá a través del programa existente en R, imputar la información, esta se incorporará a la base de datos de la operación estadística.

### **2.2.13. Especificaciones de ponderadores**

No aplica. (Operación estadística es un Censo)

## **2.3. DISEÑO DE LA RECOLECCIÓN/ ACOPIO**

En busca de obtener la mayor eficacia y calidad en la información se realizó el diseño de los diferentes aspectos para la recolección de la información, entre ellos encontramos el entrenamiento de las personas idóneas para la recolección de la información y el instrumento de recolección con su instructivo de diligenciamiento.

### **2.3.1. Métodos y estrategias de recolección o acopio de datos**

La recolección de la información se lleva a través de un instrumento de recolección de auto diligenciamiento. La operación estadística tiene periodicidad trimestral; por tal razón el equipo de la Dirección de Recolección y Acopio , el primer día hábil del mes siguiente al corte del trimestre envía un correo a las fuentes solicitando la información correspondiente.

En esta comunicación que es dirigida a la persona responsable de la información y que es enviada mensualmente por la Dirección de Recolección y Acopio , figura el periodo de recolección, fecha máxima para el envío de la información.

El correo debe contener los siguientes ítems:

- El mes del cual se está solicitando la información.
- Fecha máxima para el envío de la información
- Dirección o correo electrónico al cual se debe hacer llegar la información.
- Instrumento de recolección.

Una vez efectuada la solicitud de la información en las fechas estipuladas, según el cronograma de actividades y lo consignado en el correo enviado a las fuentes, se tiene un periodo para la recepción de la información de aproximadamente de 10 a 15 días, después de culminado el trimestre de referencia.

La información debe llegar en el archivo Excel enviado por el DANE al correo electrónico del GIT Encuestas de Infraestructura, esta información reposa en un servidor de la entidad.

### **2.3.2. Estructura organizacional del operativo y conformación del equipo**

La operación estadística realiza la recepción de la información desde el DANE Central, donde el GIT Encuestas de Infraestructura FIVI se encarga de establecer el contacto con la fuente, la recolección, crítica, validación, cargue y generación de cuadros de salida, según lo establecido en la programación de Financiación de Vivienda. El equipo completo a cargo de la operación estadística está compuesto por el siguiente personal:

Dos personas encargadas de la logística, quienes realizan contacto con la fuente, la recepción, consolidación, validación de la información y la generación de los cuadros de salida. Deben cumplir el siguiente perfil:

- a. Terminación de materias en educación universitaria en Administración o Economía.
- b. Alternativas: aprobación de ocho semestres de educación universitaria y un año de experiencia o título de formación tecnológica y cuatro años de experiencia profesional.
- c. El aspirante deberá presentar prueba o propuesta técnica.

Una persona encargada de la parte temática para realizar el seguimiento de los procesos, marcos teóricos y metodológicos de la operación estadística, consolidación, validación y publicación de cifras. Esta persona debe cumplir con el siguiente perfil:

- a. Profesional especializado: título universitario en Economía, Administración de Empresas, Matemática o afines, con tarjeta o matrícula profesional en los casos de ley. Con un año y seis meses de experiencia profesional.
- b. El aspirante deberá presentar prueba o propuesta técnica.

Una persona encargada en la parte de diseño muestral como soporte de las operaciones 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:

- a. Profesional especializado: título universitario en Estadística, tarjeta o matrícula profesional en los casos de ley. Con dos años de experiencia profesional.
- b. El aspirante deberá presentar prueba o propuesta técnica.

Una persona encargada del soporte y mantenimiento del aplicativo de la operación, que realice el desarrollo y mantenimiento de las herramientas del sistema. Esta persona debe cumplir con el siguiente perfil:

- a. Profesional especializado: título universitario en Ingeniería de Sistemas, tarjeta o matrícula profesional en los casos de ley. Con un año y seis meses de experiencia profesional.
- b. El aspirante deberá presentar prueba o propuesta técnica.

### **2.3.3. Esquema de entrenamiento de personal**

La operación estadística realiza un entrenamiento en sitio para todo el equipo, la cual se lleva a cabo en el primer trimestre del año. Este entrenamiento se desarrolla en torno a los aspectos generales de la operación estadística: fases de la producción estadística, aspectos generales de la operación, manejo del instrumento de recolección, procesos de validación y consistencia de la información, sensibilización de fuentes, cronograma de actividades, entre otras y está a cargo del temático de FIVI.

### **2.3.4. Invitación pública de selección de personal**

La operación estadística no realiza invitaciones públicas para la selección de personal, teniendo en cuenta que el equipo que la conforma hace parte de la planta general de la entidad.

### 2.3.5. Proceso de sensibilización y acuerdos de intercambio

Como proceso de sensibilización, cada trimestre se envía a través de 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 para tener en cuenta y poder cumplir con los cronogramas establecidos en el DANE.

La información a la que se 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 operación estadística resaltando la importancia para el país de contar con la información confiable y oportuna y así, poder establecer estadísticas que 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, telefónico o personal.

### 2.3.6. Elaboración de manuales

La operación estadística cuenta con los siguientes manuales, los cuales establecen pautas y procedimientos para el diligenciamiento, crítica, validación y consistencia, cargue y generación de cuadros de salida.

**Manual de Crítica y procesamiento Financiación de Vivienda (FIVI):** 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 del DANE (CNT-FIVI-MCR-00)<sup>17</sup>

**Manual de Diligenciamiento Financiación de Vivienda (FIVI):** constituye una guía al momento de realizar el diligenciamiento del formato electrónico de recolección para obtener las estadísticas sobre el tema existente en el país. Se encuentra disponible en el sistema documental del DANE (PES-FIVI-MDI-001)<sup>18</sup>.

**Manual del Usuario Financiación de Vivienda (FIVI):** describe los procesos necesarios para la ejecución del programa que da origen a los resultados de la operación estadística. Se encuentra disponible en el sistema documental del DANE (PES-FIVI-MUS-001)<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>Sistema documental del DANE. <http://isolucionpro.dane.gov.co/Isolucion40Dane/Documentacion/CNT-FIVI-MCR-00>.

<sup>18</sup> Sistema documental del DANE. <http://isolucionpro.dane.gov.co/Isolucion40Dane/Documentacion/PES-FIVI-MDI-001>

<sup>19</sup>Sistema documental del DANE. <http://isolucionpro.dane.gov.co/Isolucion40Dane/Documentacion/PES-FIVI-MUS-001>

### **2.3.7. Diseño de las estrategias de comunicación y plan de contingencias**

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 del GIT Encuestas de Infraestructura, que designa una persona para esta tarea.

El método de recolección utilizado para la información es el de auto diligenciamiento 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 recibidos por la persona encargada del GIT Encuestas de Infraestructura, quienes realizan todos los subprocesos de la producción estadística, para posteriormente ser debidamente archivados en el Systema44, que es un espacio dispuesto en un servidor central del DANE.

En el caso de encontrar datos o comportamientos atípicos en la información enviada por las fuentes, el plan de contingencia a seguir es realizar la consulta vía correo electrónico o telefónico para asegurar la consistencia de la información; una vez validada la información esta debe ser consolidada en la base establecida de datos, la cual se envía al área de Sistemas para una validación adicional de los datos y cuando esta se encuentre sin errores, es dispuesta en el sistema44, para la revisión posterior de Temática.

El grupo de Temática, valida la información teniendo en cuenta consistencia interna, datos históricos y análisis a nivel de microdato de cada una de las variables de la operación estadística; la información que no cumpla con los parámetros de calidad se envía a la fuente para ser validada, justificada o ajustada y posterior envío de los comentarios a la solicitud realizada a través de correo electrónico.

### **2.3.8. Diseño de la estrategia de seguimiento y control**

El seguimiento y control de cobertura de la operación estadística 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 operación estadística.

### **2.3.9. Diseño de sistemas de captura**

En desarrollo de la operación para Financiación de vivienda se utiliza una tecnología FOX PRO2.6, creando con la misma herramienta las formas del aplicativo para cargue, consultas y reportes para cierre trimestral y para la publicación.

Por el software usado, la aplicación es sencilla, pero también tiene una base de datos donde quedan registrados los datos de los cargues y al hacer este proceso, se deben correr programas cuyo objetivo es la validación y consistencia de los datos, para no permitir registrar errores en las tablas de la base.

Los datos para el cargue se efectúan en forma masiva, en archivo temporales, para hacer la validación de estos mediante los programas respectivos. Una vez se establezca que los datos son consistentes, se procede a pasarlos a las bases históricas, de donde se generan las consultas y reportes para proceder a los análisis y reportes finales.

### **2.3.10. Transmisión de datos**

El GIT Encuestas de Infraestructura realiza la captura de la información enviada por las fuentes en forma automática, mediante el aplicativo de la operación estadística FIVI. Para este proceso se deben seguir los siguientes pasos:

- Abrir el archivo enviado por la fuente.
- Verificar que contenga toda la información solicitada para que no exista problemas de campos vacíos.
- Preparar el archivo para la captura en el aplicativo.
- Realizar el cargue del archivo en el aplicativo.
- Si se genera inconsistencias una vez cargado se debe verificar y ajustar la inconsistencia.
- Cargar nuevamente el archivo y guardar.

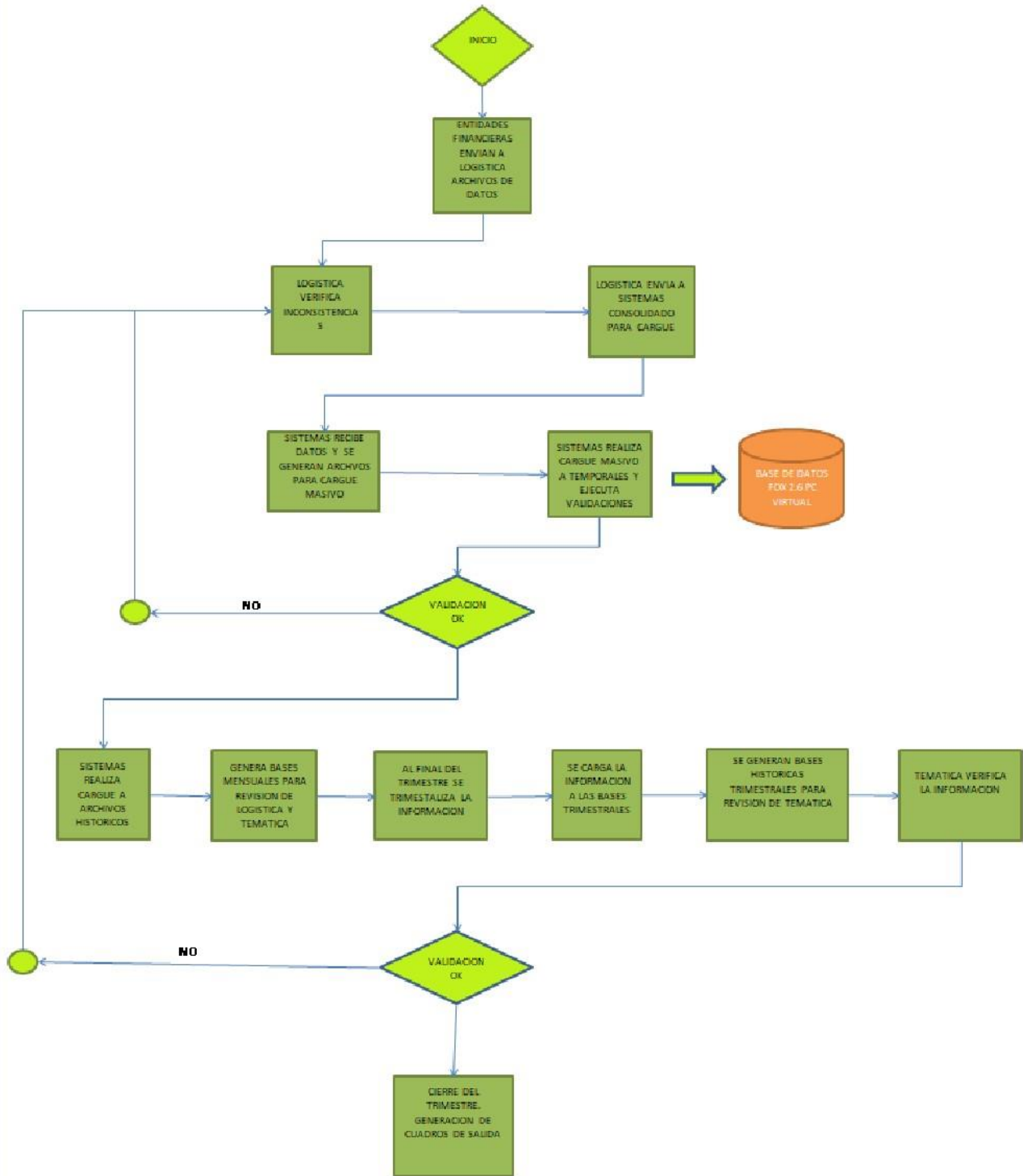
El control de cobertura se lleva a cabo mensualmente y a medida que las fuentes envían el instrumento de recolección diligenciado. Una vez el periodo está por culminar se realiza el control y si llegara a faltar alguna fuente se remite correo electrónico y/o llamada telefónica para solicitar la información.

## **2.4. DISEÑO DE PROCESAMIENTO**

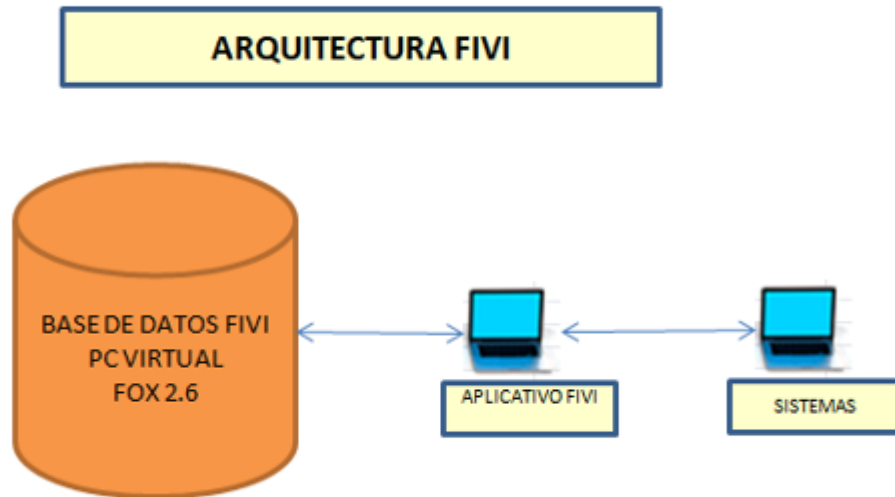
El aplicativo utilizado en la operación estadística de Financiación de Vivienda fue diseñado en la plataforma de FOX PRO 2.6. (manejador de base de datos), allí se llevan a cabo los procedimientos de entrada al sistema, periodo de referencia, cargue de la información enviada por las fuentes (captura automática, modificación y eliminación de la información), generación de procesos (Cruce, validación, consistencia), mantenimiento del directorio y/o cobertura, consultas y elaboración de cuadros de salida que son utilizados para la elaboración del boletín técnico y anexos.

El aplicativo permite el cargue masivo de los datos que las Entidades Financieras envían a DANE Central. Una vez realizado el cargue, se corren las respectivas validaciones, para dejar en firme la información o de lo contrario, se generan las inconsistencias para solicitar las correcciones respectivas y nuevamente volver a efectuar el cargue del archivo. Estos cargues se realizan mensualmente y se consolidan con periodicidad trimestral; Cuando se tiene consolidada la base trimestral, se procede a generar los cuadros resumen, insumo para que el Temático de Infraestructura responsable continúe con la elaboración de los productos de difusión.

DIAGRAMA DE FLUJO FINANCIACION DE VIVIENDA - FIMI



Fuente: DANE, Financiación de vivienda.



Fuente: DANE, Financiación de vivienda.

### 2.4.1. Consolidación de archivos de datos

A medida que cada fuente envía el formato de recolección esta se carga en el aplicativo de FIVI para una posterior consolidación de la información de la población objetivo donde se valida y se realiza consistencia a los datos para cada una de las variables de estudio y de clasificación.

### 2.4.2. Codificación

Se tiene una codificación interna para la identificación de la fuente objeto de estudio. Así mismo se presenta la adaptación de la clasificación de la División Político-Administrativa (DIVIPOLA). Para la codificación de las variables establecidas en el formato de recolección se especifican en el siguiente numeral.

### 2.4.3. Diccionario de datos

#### ESFVCAP1.DBF

Tabla que almacena los datos correspondientes al capítulo 1.

CAMPO	NOMBRE	TIPO	ANCHO	VALOR	DESCRIPCIÓN
1	COD_ENTI	C	3	001-999	Código de la entidad
2	TRIM	N	1	1,2,3,4	Número del trimestre
3	ANO	N	4	2000 en adelante	Año del trimestre de grabación
4	DES_CRED	N	12	0-999999999999	Desembolso a crédito de constructores
5	CREDITOS	N	12	0-999999999999	Créditos individuales desembolsados o créditos directos (para Banca Hipotecaria).
6	SUBROGAC	N	12	0-999999999999	Subrogaciones para créditos individuales
7	DES_PROY	N	12	0-999999999999	Créditos individuales desembolsados o créditos directos (Para Fondos y Cajas de Vivienda)

Fuente: DANE, diccionario de datos, Financiación de vivienda.

#### **ESFVCAP2.DBF**

Tabla que almacena los datos correspondientes al capítulo 2.



CAMPO	NOMBRE	TIPO	ANCHO	VALOR	DESCRIPCIÓN
1	COD_ENTI	C	3	001-999	Código de la entidad
2	ANO	N	4	2000 en adelante	Año del trimestre de grabación
3	TRIM	N	1	1,2,3,4	Trimestre de grabación
4	TIPO_REG	N	1	0: Dpto 1: Capital	Tipo de registro
5	COD_CAPI	C	2	01-99	Código de la capital
6	TOT_NCRE	N	5	0-99999	Total número de viviendas
7	TOT_VCRE	N	12	0-999999999999	Total valor de los créditos
8	VIC_NCRE	N	5	0-99999	Nro. viviendas VIS con subsidio
9	VIC_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor créditos VIS con subsidio
10	VIS_NCRE	N	5	0-99999	Nro. viviendas VIS sin subsidio
11	VIS_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor créditos VIS sin subsidio
12	VR1_NCRE	N	5	0-99999	Nro. viviendas VIS a 643.100
13	VR1_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor créditos VIS a 643.100
14	VR2_NCRE	N	5	0-99999	Nro. viviendas VIS de 643.101 a 2.411.625
15	VR2_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor créditos VIS de 643.101 a 2.411.625
16	VR3_NCRE	N	5	0-99999	Nro. viviendas VIS de 2.411.626 y más
17	VR3_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor créditos VIS de 2.411.626 y más
18	LOT_NCRE	N	5	0-99999	Nro. lotes con servicios
19	LOT_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor créditos lotes con servicios
20	TOTN_VIS	N	7	0-9999999	Total nro. VIS
21	TOTC_VIS	N	12	0-999999999999	Total créditos VIS
22	TOTN_NOVI	N	7	0-9999999	Total número de no VIS
23	TC NOVIS	N	12	0-999999999999	Total créditos de no VIS

Fuente: DANE, diccionario de datos, Financiación de vivienda.

### ESFVCAP3.DBF

Tabla que almacena los datos correspondientes al capítulo 3.

CAMPO	NOMBRE	TIPO	ANCHO	VALOR	DESCRIPCIÓN
1	COD_ENTI	C	3	001-999	Código de la entidad
2	ANO	N	4	2000 en adelante	Año del trimestre de grabación
3	TRIM	N	1	1,2,3,4	Trimestre de grabación
4	TIPO_REG	N	1	0:Dpto 1:Capital	Tipo de registro
5	COD_DEP	C	2	01-99	Código del departamento
6	TOT_NCRE	N	5	0-99999	Total número de viviendas usadas
7	TOT_VCRE	N	10	0-9999999999	Total créditos de viviendas usadas
8	VIU-NCRE	N	5	0-99999	Número de viviendas VIS usadas
9	VIU_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor de créditos VIS usadas
10	VR1_NCRE	N	5	0-99999	Nro. viviendas VIS a 643.100
11	VR1_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor créditos VIS a 643.100
12	VR2_NCRE	N	5	0-99999	Nro. viviendas VIS de 643.101 a 2.411.625
13	VR2_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor créditos VIS de 643.101 a 2.411.625
14	VR3_NCRE	N	5	0-99999	Nro. viviendas VIS de 2.411.626 y más
15	VR3_VCRE	N	10	0-9999999999	Valor créditos VIS de 2.411.626 y más
16	TON_NOVIS	N	7	0-9999999	Total <u>nro.</u> de no VIS
17	TOC_NOVIS	N	12	0-999999999999	Total créditos de no VIS

Fuente: DANE, diccionario de datos, Financiación de vivienda.

#### ESFVCAP4.DBF

Tabla que almacena los datos correspondientes al capítulo 4.

CAMPO	NOMBRE	TIPO	ANCHO	VALOR	DESCRIPCIÓN
1	COD_ENTI	C	3	001-999	Código de la entidad
2	ANO	N	4	2000 en adelante	Año del trimestre de grabación
3	TRIM	N	1	1,2,3,4	Trimestre de grabación
4	TIP_OPER	N	1	1:	Origenación de la operación
5	DESC	N	1	1: Leasing habitacional	Tipo de operación
6	TIP_VIV	N	1	1: Nueva 2: Usada	Tipo de solución de vivienda
7	RAN_VIV	N	1	1: VIS 2: NO VIS	Rango de vivienda de la operación de leasing habitacional
8	MON_LH	N	1	1: Pesos 2: UVR	Moneda en la que se financia la operación de leasing habitacional
9	NUM_LH	N	5	0-99999	Total número de operaciones de leasing habitacional
10	VR_LH	N	10	0-9999999999	Total de valor de desembolsos de leasing habitacional

Fuente: DANE, diccionario de datos, Financiación de vivienda.

#### 2.4.4. Revisión y validación

##### Descripción de tareas

Para llegar a la elaboración de los productos de la operación, diferentes equipos de trabajo interactúan de la siguiente manera:

- Equipo de la Dirección de Recolección y Acopio : son los encargados de realizar la recolección, crítica, consolidación, cargue y entregar la base depurada al equipo de temática económica para su revisión y/o generación de cuadros de salida.
- Equipo de Sistemas: realiza el soporte y mantenimiento del aplicativo de captura durante el tiempo que dure la recolección y difusión de productos.
- Equipo de temática: recibe y revisa la consistencia de la información. Luego, establece comunicación con la Dirección de Recolección y Acopio cuando es necesario revisar o validar nuevamente la consistencia de la información. Una vez la base de datos cuenta con las condiciones necesarias para la generación de cuadros de salida, se elaboran diferentes productos para divulgación de resultados.
- Equipo de diseños muestrales: sirven de apoyo si se llega a presentar faltante de información.

Adicionalmente, antes de la difusión de resultados, los diferentes archivos deben ser revisados por la dirección DIMPE quien aprueba los productos o solicita ajustes según el caso, para que posteriormente sean revisados por la Subdirección y Dirección de la entidad, quienes deben dar su aprobación y aval para publicación.

## Descripción del proceso de análisis de la información recolectada

La persona encargada de la recolección de información en el archivo Excel, es la responsable de garantizar el análisis, consistencia en la información y de esta manera evitar reprocesos de la misma.

Durante el análisis es necesario verificar, que todas las variables se encuentren diligenciadas y debidamente codificadas, cumpliendo así con los parámetros establecidos. Posteriormente carga la información en el aplicativo de captura el cual realiza las demás validaciones y consistencias a la información enviada por las fuentes.

Durante esta labor, la persona encargada debe:

- Llevar el control de cobertura
- Realizar la validación y consistencia de la información
- Consolidar y cargar en el aplicativo de captura la información
- Generar indicador (cobertura)
- Cuadros de salida de información

A continuación, Temática debe realizar las validaciones mediante filtros y tablas dinámicas. En caso de presentar inconsistencia, debe realizarse la verificación, justificación y si es necesario, la corrección, garantizando la consistencia de la información de acuerdo con los conceptos establecidos.

El área de diseños muestrales, apoya la operación estadística en el momento en que surja la necesidad de imputar información faltante por parte de alguna fuente, el estadístico encargado correrá el programa establecido en SAS para generar la información faltante para ser incorporada a la base histórica.

Finalmente, el apoyo de sistemas se encarga de tener ajustado el aplicativo de captura cada trimestre, dar soporte al área de la Dirección de Recolección y Acopio o Temática y darle solución a los requerimientos que surjan en el transcurso de la elaboración de los productos de difusión.

### **2.4.5. Diseño de instrumentos de edición (validación y consistencia) e imputación de datos**

Para la difusión de resultados de la operación estadística, se debe contar con el 100% de la cobertura de la información, en caso de no poder contar con ese porcentaje ya sea porque una o más fuentes no reportaron en el tiempo estipulado o porque la información remitida al DANE no cumple los lineamientos de validación y consistencia, el área de muestras debe llevar a cabo el proceso de estimación.

El proceso de imputación se realiza solo para las variables valor y número de desembolsos de crédito de vivienda y busca garantizar la calidad y la integridad de la información en los siguientes aspectos: completitud, corrección y consistencia interna. La imputación debe guardar las reglas de crítica y los criterios de validación y consistencia establecidos temáticamente con el objeto de reemplazar datos inconsistentes, faltantes, erróneos o atípicos.

Para el caso de la operación estadística el área de muestras realizó diversos ejercicios de imputación de datos. Para la imputación de las fuentes seleccionadas de la operación estadística FIVI, no se utilizaron los datos netos sino las participaciones de cada una de ellas respecto al total recolectado, esto tanto para la variable Número de créditos como el Valor de los desembolsos para compra de vivienda.

$$P_{kt} = \frac{X_{kt}}{\sum_{i=1}^n X_{it}}$$

Donde:

P<sub>kt</sub> es la participación del valor de la fuente.

x<sub>k</sub> valor de la fuente en el periodo t.

$\sum x_{it}$  sumatoria total de las fuentes que reportaron en el periodo t.

A partir de la participación de las fuentes que no reportaron, se analiza el comportamiento típico de las mismas a lo largo del tiempo, para esto se utilizan diferentes medidas de tendencia (media geométrica, media y mediana) con el fin de evaluar qué tan lejana estaba su estimación del dato real a través del error cuadrático medio. Después de analizar las variables NÚMERO DE CRÉDITOS y VALOR DE LOS DESEMBOLSOS PARA COMPRA DE VIVIENDA, se concluye a través del análisis de tres métodos de imputación basados en la participación de la fuente de la operación estadística FIVI, que la Mediana es la mejor estadística para imputar dichos datos.

$$\tilde{X}_{kt} = \tilde{P}_k * \sum_{i=1}^n X_{iT}$$

Donde:

X<sub>kt</sub> dato imputado a través de la mediana de la participación

P<sub>k</sub> es la mediana de las participaciones de la fuente k hasta el periodo T-1

$\sum x_{it}$  sumatoria del total reportado de las fuentes en el periodo T.

#### **2.4.6. Diseño para la generación de cuadros de resultados**

Una vez la información culmine el proceso de transmisión de datos la Dirección de Recolección y Acopio y producción de información - Infraestructura se encargará de verificar y analizar la información con el fin de garantizar la consistencia de ésta.

Con el visto bueno del grupo de la Dirección de Recolección y Acopio , el apoyo de sistemas DANE Central genera las bases preliminares para el área temática de FIVI, donde se realiza un análisis, que incluye revisión de: valor de desembolsos y número de créditos desembolsados para compra de vivienda por tipo de vivienda (nueva y usada), por rangos de vivienda (VIS y NO VIS), entre otras variables.

Una vez el grupo temático proporciona el visto bueno, se procede a generar la base, con la que se elabora la información que se publica en el boletín de prensa de la operación estadística.

Cuando se ha realizado el consolidado del trimestre se generan las bases preliminares para verificación del área temática con siguiente estructura:

ESFVHCA1: ANO TRIM DES\_CRED CREDITOS SUBROGAC DES\_PROY

ESFVHCA2: ANO TRIM TIPO\_REG COD\_CAPI TOT\_NCRE TOT\_VCRE VIC\_NCRE VIC\_VCRE VIS\_NCRE VIS\_VCRE VR1\_NCRE VR1\_VCRE VR2\_NCRE VR2\_VCRE VR3\_NCRE VR3\_VCRE LOT\_NCRE LOT\_VCRE TOTN\_VIS TOTC\_VIS TOTN\_NOVI TC\_NOVIS

ESFVHCA3: ANO TRIM TIPO\_REG COD\_DEP TOT\_NCRE TOT\_VCRE VIU\_NCRE VIU\_VCRE VR1\_NCRE VR1\_VCRE VR2\_NCRE VR2\_VCRE VR3\_NCRE VR3\_VCRE TON\_NOVIS TOC\_NOVIS



Cuadros 2.2a, 2.2b, 3.2a, 3.2b: se generan para el valor de desembolsos para compra de vivienda nueva y usada por capital de departamento, así como para el número.

Capital	Total	Vivienda de Interés Social			Vivienda Diferente a VIS (por rangos UVR)			Lotes con servicios 1/
		Total VIS	Con Subsidio	Sin Subsidio	Total No VIS	VIS a 643.100	De 643.101 a 2.411.625	
MEDELLIN								
BARRANQUILLA								
CARTAGENA								
TUNJA								
MANIZALES								
FLORENCIA								
POPAYAN								
VALLEDUPAR								
MONTERIA								
QUIBDO								
NEIVA								
RIOHACHA								
SANTA MARTA								
VILLAVICENCIO								
PASTO								
CUCLUTA								
ARMENIA								
PEREIRA								
BUCARAMANGA								
SINCELEJO								
IBAGUE								
CALI								
ARAUCA								
YOPAL								
MOCOA								
SAN ANDRES								
LETICIA								
PUERTO INIRIDA								
SAN JOSE DEL GUAVIARE								
MITU								
PUERTO CARREÑO								
<b>TOTAL NACIONAL</b>								

Cuadros Resumen, resumen x: se generan para el valor de desembolsos y número.

Tipo de Vivienda	Total	Vivienda de Interés Social			Vivienda Diferente a VIS (por rangos UVR)			Lotes con servicios 1/
		Total VIS	Con Subsidio	Sin Subsidio	Total No VIS	VIS a 643.100	De 643.101 a 2.411.625	
Vivienda Nueva								
Vivienda Usada								
<b>TOTAL NACIONAL</b>								

Lo anterior se genera después de ejecutar los programas de consistencia y validación de manera que los datos presenten la confiabilidad que debe tener la operación estadística.

Por último, el almacenamiento y disposición de las series históricas se realiza en un servidor del DANE Central y el área responsable de su custodia es sistemas de información.

## 2.5. DISEÑO DEL ANÁLISIS

Este procedimiento está orientado al análisis tanto de la consistencia interna de los datos como del comportamiento del sector y su relación con otras variables económicas<sup>20</sup> que sirvan de base para la formulación, seguimiento y evaluación de políticas nacionales.

<sup>20</sup>Ver el procedimiento de análisis de contexto, coherencia y consistencia de la operación estadística - ANA-FIVI-PDT-001 y el Manual de crítica y procesamiento - CNT-FIVI-MCR-001.



### 2.5.1. Métodos de análisis

Para realizar el estudio de esta información se llevan a cabo diferentes tipos de análisis.

- Análisis de consistencia

Con el fin de garantizar la consistencia de la información producida, el área de temática realiza un análisis de consistencia de la información identificando tendencias (Gráficos), valores atípicos, ausencia de información, errores de validación entre variables. Esto nos permite tener una visión más amplia y robusta del comportamiento de las variables de estudio y determinar si se requieren ajustes o explicaciones por parte de la fuente.

Así mismo, con el fin de asegurar la coherencia de la información producida desde temática de infraestructura, se contrastan los datos preliminares con la información de otras operaciones de la misma área como son: Censo de Edificaciones CEED, Tasa de desempleo (GEIH), Encuesta Pulso Social, entre otras. Adicionalmente a lo anterior, los procesos de coherencia que realiza la operación estadística se sustentan en la presentación de resultados en el comité interno. En este se relacionan los resultados de la operación estadística con indicadores internos y externos (Superintendencia Financiera de Colombia, Asobancaria, Fedesarrollo, CAMACOL) que garanticen 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.

- Análisis de contexto

Los procesos de coherencia que realiza la operación estadística se sustentan en la presentación de resultados en el comité interno. En este se relacionan los resultados de la operación estadística con indicadores internos y/o externos que garanticen la coherencia macroeconómica de la información que se va a publicar, de tal manera que los resultados presenten relación con el sector de la construcción y financiación de vivienda en el país.

Entre los indicadores que se utilizan para contextualizar la información de FIVI se encuentran variables como valor y número de los créditos desembolsos para la compra de vivienda nueva y usada, y las cifras de financiación de vivienda emitidas por otras entidades como la Superintendencia Financiera de Colombia y demás entidades que analicen el sector de financiador de vivienda en el país. De esta manera se compara la información consolidada por el DANE y otras entidades.

- Análisis de comparabilidad

Los principales ejercicios de comparabilidad se realizan con indicadores internos y externos que garantizan la coherencia interna que requiere la información a publicar; entre los indicadores que se utilizan para contextualizar la información de FIVI se encuentran los desembolsos del sector financiero destinado a la construcción y a la adquisición de vivienda; las cifras de desembolsos y número de vivienda que emiten otras entidades como la Superintendencia Financiera de Colombia y Asobancaria.



- Análisis estadístico

El análisis descriptivo de datos de la información de FIVI se centra en la validación de las variaciones trimestrales y anuales de cada una de las variables de estudio (Valor de desembolsos y número de créditos de vivienda), la cual se contrasta con información de la Superintendencia Financiera, Asobancaria, entre otras para dar la validez y que la información dentro de la tendencia del sector para el período de referencia.

### **2.5.2. Anonimización de microdatos**

En la operación estadística FIVI no se hace una publicación del microdato ya que al usuario se le presenta la información en su máxima desagregación posible respecto a las variables que no generan un riesgo de identificación. Lo anterior, con el objetivo de preservar la reserva estadística y la utilidad y oportunidad de la información.

Sin embargo, en el caso de incorporarse nuevas variables a la operación estadística en el futuro, será necesario realizar el ejercicio de anonimización para establecer si se dispone al usuario el microdato.

### **2.5.3. Verificación de la anonimización de microdatos**

Al utilizar la técnica de eliminación de variables, en este caso variables de identificación en el procesamiento de la información, los datos publicados corresponden a los valores de las variables de estudio agregados por variables descriptivas como departamento, tipo de entidad financiadora, entre otras.

### **2.5.4. Comités de expertos**

Financiación de vivienda cuenta con dos comités: Un comité interno y un comité externo. En el comité técnico se evalúan los procesos y resultados de la investigación, está conformado por representantes de los equipos de trabajo que participan en la producción estadística, representantes de la Subdirección y de la Dirección del Departamento, al igual que el director de la Dirección de Metodología y Producción Estadística. Dicho comité funciona de manera permanente.

El comité externo, es un espacio en el cual se tiene la participación de entidades públicas y privadas, tiene por objeto la presentación de resultados de la operación estadística y en la cual se reciben en algunas ocasiones necesidades de información de los usuarios de la operación estadística.

## **2.6. DISEÑO DE LA DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN**

Al culminar la producción estadística de FIVI, la información se difunde con el fin de ofrecer a los usuarios un compendio de resultados que satisfaga las necesidades del sector.

La información estadística se presenta por medio de un boletín técnico y anexos, que contienen información sobre trimestre vencido así: febrero presenta información sobre los resultados del cuarto trimestre del año anterior; mayo primer trimestre; agosto segundo trimestre; y noviembre tercer trimestre.

La información tiene carácter provisional de un año, tanto el boletín como las series históricas están a disposición del público en la página web del DANE, [www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda](http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda)

Adicionalmente, a través del Grupo Interno de Trabajo Información y Servicio al Ciudadano del DANE se canalizan requerimientos de información de entidades y usuarios nacionales e internacionales.

### **2.6.1. Diseño de sistemas de salida**

En el DANE Central, luego de realizar el procesamiento, depuración, validación y difusión de las bases de datos trimestrales, se efectúa el almacenamiento y custodia en el servidor dispuesto para tal fin. Esta tarea está a cargo del equipo de sistemas de la operación estadística.

A su vez, el DANE implementó el Archivo Nacional de Datos - ANDA, que es un catálogo en el que los usuarios pueden explorar, buscar, comparar, solicitar acceso y descargar información relacionada con las operaciones estadísticas. Para el caso de FIVI se encuentran disponibles los metadatos (metodología, ficha metodológica e instrumento de recolección).

### **2.6.2. Diseño de productos de comunicación y difusión**

Luego de realizar la producción estadística de FIVI, se procede a la difusión de la información, de acuerdo con diferentes niveles de agregación y según las variables de análisis de interés, con el fin de ofrecer a las y los usuarios un compendio de resultados que satisfaga las necesidades de información del sector.

La información estadística se presenta por medio de un boletín técnico y anexos, que contienen información sobre trimestre vencido así: febrero presenta información sobre los resultados del cuarto trimestre del año anterior; mayo primer trimestre; agosto segundo trimestre; y noviembre tercer trimestre.

La información tiene carácter provisional de un año, tanto el boletín como las series históricas están a disposición del público en la página web del DANE, [www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda](http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda)

Adicionalmente, a través del Grupo Interno de Trabajo Información y Servicio al Ciudadano del DANE se canalizan requerimientos de información de entidades y usuarios nacionales e internacionales.

► Para la operación estadística de Financiación de Vivienda, actualmente el DANE cuenta con la siguiente presentación de información:

Boletín Técnico

En el boletín técnico se presenta la información consolidada correspondiente a:

- Resultados generales
- Resultados por entidades financiadoras
- Vivienda de Interés Social
- Resultado por departamento y Bogotá, D.C.
- Operaciones generales de crédito
- Medidas de calidad
- Ficha metodológica
- Glosario

La información presentada en el boletín, corresponde al trimestre de referencia y a las variaciones anuales, año corrido y doce meses.

Anexos con información estadística histórica, correspondientes a series desde el año 1985 (correspondiente a 12 fuentes). A partir de la publicación del primer trimestre de 2021 se inició la publicación de series correspondientes a 24 fuentes con histórico desde el año 2015. Esta información se encuentra disponible en la página web del DANE.

Dentro de los anexos se encuentran los datos desagregados por departamento y por tipo de vivienda, entre otros.

### **2.6.3. Entrega de productos**

Los productos e instrumentos de difusión pueden ser consultados en la página web del DANE [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co) (Calendario de publicaciones), cualquier información adicional que solicite un usuario puede ser requerida al DANE a través del Banco de Datos y en el Archivo Nacional de Datos - ANDA.

### **2.6.4. Estrategia de servicio**

El método para brindar orientación y soporte a las dudas e inquietudes de los usuarios son:

El Banco de datos de la entidad o a través de los medios dispuestos para el caso, como son el enlace de contáctenos del DANE ([www.dane.gov.co/index.php/contactenos](http://www.dane.gov.co/index.php/contactenos)), la línea telefónica 5978300 y si se requiere información de cifras de la operación estadística, se puede consultar la página Web ([www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda](http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda)), [www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion](http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion)

## **2.7. DISEÑO DE LA EVALUACIÓN DE LAS FASES DEL PROCESO**

El contacto permanente con los medios de comunicación, los gremios y los comités, permiten mantener actualizadas las necesidades de información de las y los usuarios de la información de FIVI. Con cierta periodicidad y de acuerdo con las necesidades identificadas, entre otras acciones, se puede presentar la inclusión de nuevas variables que ofrezcan mayor precisión al análisis que se realice del sector.

Para cada fase del proceso se tienen diferentes mecanismos o herramientas, que permitan su evaluación:

- Detección y análisis de necesidades - Matriz de identificación de necesidades y caracterización de usuarios, por medio de la cual se consolidan mensualmente todas las solicitudes o requerimientos de usuarios, o a través del Plan general que se realice para la operación estadística cuando se requiera (nueva operación estadística o rediseño)
- Diseño - Diagnóstico de los marcos estadísticos, plan general (Necesidades de información, objetivos y presupuesto general y documentación metodológica.
- Construcción - Marco estadístico, necesidades tecnológicas para cuestionario o instrumento de recolección, manuales de la operación estadística, flujo de comunicación para operativo plan de contingencias, flujograma cadena de custodia, planes de recolección y necesidades de datos e información para protocolos de intercambio. .
- Recolección o Acopio - Formatos diligenciados, sensibilización, entrenamiento al personal, informe de cobertura y base de datos.
- Procesamiento - Base de datos revisados y validados, indicadores y cuadros de salida.

- Análisis - Base de datos definitiva, informe de validación temática y geográfica de resultados, presentación final.
- Difusión - Sistemas de consulta actualizados, productos de difusión de la operación estadística y Calendario de difusión.

## **2.8. DISEÑO DE LOS SISTEMAS DE PRODUCCIÓN Y FLUJOS DE TRABAJO**

En el diagrama de diseño del sistema de producción y flujos de trabajo de la operación estadística, se identifica y describe cada una de las ocho fases iniciando por la detección de necesidades de los usuarios de la estadística, el trabajo realizado para llegar al diseño definitivo de la operación, la elaboración de documentos (metodología, instrumento de recolección, sistemas de captura), para posteriormente dar inicio a la recolección de información objeto de la estadística. Una vez se cuenta con la información necesaria se da inicio al procesamiento y la validación de la misma y posterior análisis, el cual le proporciona la consistencia a las cifras que son objeto de la difusión.

En este diseño del sistema de producción también se representa de manera gráfica los subprocesos y el flujo correspondiente para cada una de las actividades desarrolladas, así como los grupos de trabajo que intervienen en la realización de la operación estadística Financiación de vivienda (FIVI), hasta llegar a la obtención de resultados y difusión de la información.<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Modelo funcional Financiación de vivienda -DSOFIVIMFU001

### 3. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA

La operación estadística cuenta con la siguiente documentación:

#### Especificaciones

Especificaciones de Validación y Consistencia Financiación de Vivienda (FIVI): proporciona información básica para realizar los procesos de validación y consistencia de la información estadística de la operación estadística. Se encuentra disponible en el sistema documental de la entidad ISOLUCION.

Especificaciones de Cuadros de Salida Financiación de Vivienda (FIVI): presenta la estructura de los cuadros de salida. Se encuentra disponible en el sistema documental de la entidad ISOLUCION.

#### Manuales

Manual de Crítica y procesamiento Financiación de Vivienda (FIVI): 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 la entidad ISOLUCION.

Manual de Diligenciamiento Financiación de Vivienda (FIVI): constituye una guía al momento de realizar el diligenciamiento del formato electrónico de recolección para obtener las estadísticas sobre el tema existente en el país. Se encuentra disponible en el sistema documental de la entidad ISOLUCION.

Manual del Usuario Financiación de Vivienda (FIVI): describe los procesos necesarios para la ejecución del programa que da origen a los resultados de la operación estadística. Se encuentra disponible en el sistema documental de la entidad ISOLUCION.

### GLOSARIO

**Créditos de vivienda:** monto otorgado a personas naturales destinado, independientemente del monto, a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. 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>

**Crédito a constructores:** es una línea de crédito dirigida a personas jurídicas, constructores profesionales, que tengan dentro de su objeto social la actividad de construcción". Fondo nacional del ahorro. (s.f). Constructoras y lonjas. Recuperado de <https://mivivienda.fna.gov.co/constructoras-y-lonjas/>. Para el caso de la operación estadística solo cuenta el crédito a constructor para vivienda.

**Entidad financiadora de vivienda:** corresponde a las entidades facultadas para otorgar créditos hipotecarios a largo plazo en el país. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Estadísticas de Financiación de Vivienda:** instrumento de medición que permite establecer, conocer y analizar la evolución del número y valor de desembolso de créditos de viviendas financiadas en el país, por parte de las entidades financiadoras de vivienda. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Financiación de vivienda:** mecanismo por el cual una entidad financiadora otorga un crédito a un individuo y/o organización para la compra de vivienda nueva o usada. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Financiación en UVR:** referente a créditos otorgados para la adquisición de vivienda en Unidades de Valor Real-UVR. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Financiación en pesos:** corresponde a los créditos otorgados para la compra de vivienda nueva o usada en pesos colombianos. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**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. Ley 795 de 2003, Artículo 2.28.1.1.2. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

**Número de viviendas financiadas:** corresponde a la sumatoria del número de créditos u obligaciones hipotecarias individuales concedidas en el trimestre de referencia. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas). (s. f.)

**Rango vivienda:** corresponde a la clasificación que se realiza de acuerdo con el valor económico del inmueble que será financiado. Estos rangos pueden ser VIS (vivienda de interés social), No VIS (diferente de VIS) y VIP (vivienda de interés prioritario). (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Subsidio Familiar de Vivienda (SFV):** es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda de interés social. Los requisitos principales que debe cumplir el hogar para poder acceder al Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con la normativa vigente son: (Decreto 2190 de 2009, Decreto 428 de 2015, Decreto 0729 de 2017, Decreto 867 de 2019, y el Decreto 2413 de 2018, los cuales están compilados en el Decreto 1077 de 2015).

**Subrogaciones:** mecanismo por el cual se traslada la obligación de constructora a individual en el caso de vivienda nueva o de individual a individual para la compra de vivienda usada. (Departamento Administrativo Nacional de estadística - DANE). (s.f)

**Tipo de vivienda:** hace referencia a la clasificación según el tipo de vivienda al que están dirigidos los créditos, estas viviendas pueden ser nuevas o usadas. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Valor de las viviendas financiadas:** corresponde a la sumatoria del monto de capital total desembolsado en pesos o UVR mediante los créditos concedidos para la compra de vivienda nueva o usada en el trimestre de referencia. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Vivienda de Interés Social (VIS):** 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.

**Vivienda diferente de interés social (No VIS):** 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.

## BIBLIOGRAFÍA

Marco conceptual para un sistema de indicadores de vivienda y entorno. Desarrollo Urbano en Cifras No. 1. Bogotá, D. C., p. 157, 1996. CENAC – MDE

Decreto 046 - 2020. Por el cual se modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con los precios máximos de la Vivienda de Interés Social y la vivienda de Interés Prioritario. Recuperado de: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%2046%20DEL%2016%20DE%20ENERO%20DE%202020.pdf>

Ley 795 de 2003. Enero 14. por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones. Recuperado de: [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0795\\_2003.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0795_2003.html)

Ley 1955 de 2019. Mayo 25. Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad". Artículo 85. Concepto de vivienda de interés social. Recuperado de: [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1955\\_2019.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1955_2019.html)

DECRETO 1467 DE 2019. Agosto. Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social. Recuperado de: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=99353>

Análisis estadístico. Asobancaria (Asociación de entidades bancarias). Recuperado de: <https://www.asobancaria.com/>

Análisis de contexto. Superintendencia Financiera de Colombia. Recuperado de: <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/index.jsf>

Banco de la República, Boletín 016 - 02 de mayo de 2012. Resolución Externa No. 3 de 2012 "Por la cual se fija la tasa máxima de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, y de vivienda de interés social. Recuperado de: [https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/paginas/re\\_3\\_2012.pdf](https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/paginas/re_3_2012.pdf)

Boletín del Banco de la República. Recuperado de: [https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/reglamentacion/archivos/bjd\\_16\\_2012.pdf](https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/reglamentacion/archivos/bjd_16_2012.pdf)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (s.f.). Estandarización y Armonización de conceptos. Bogotá, Colombia. Sistema Estadístico Nacional. Recuperado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/sistema-estadistico-nacional-sen/normas-y-estandares/sistema-de-consulta>

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (s.f.). Lineamientos del proceso estadístico. Bogotá, Colombia. Sistema Estadístico Nacional. Recuperado de: <https://www.sen.gov.co/normatividad/lineamientos>

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (s.f.). Guías, manuales y otros lineamientos. Bogotá, Colombia. Sistema Estadístico Nacional. Recuperado de: <https://www.sen.gov.co/normatividad/lineamientos-guias-manuales>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. Aspectos generales Minvivienda. Recuperado de: <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>

## ANEXOS

- [Anexo A. Formato de recolección FIVI](#)

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	25/Ago/2016	Creación del documento
2	03/Ago/2018	Se realiza actualización en el contenido del documento.
3	21/Feb/2023	Actualización plantilla Modelo GSBPM, ajustes de antecedentes, objetivo, marco teórico, ampliación del marco conceptual, marco legal, ajustes al componente de diseño estadístico, inclusión de los referentes internacionales, se amplió el subcapítulo de normas y/o reglas de validación e imputación de datos, se incorporaron nuevos cuadros de salida, cambios del instrumento de recolección, se ajustó el subcapítulo de estándares estadísticos y estandarización de conceptos.

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
<b>Nombre:</b> Sonia Esmeralda Buitrago Ruiz <b>Cargo:</b> Contratista <b>Fecha:</b> 21/Feb/2023	<b>Nombre:</b> Carlos Eduardo Quinones Ladino <b>Cargo:</b> Coordinador GIT de Infraestructura <b>Fecha:</b> 24/Feb/2023  <b>Nombre:</b> Andrea Ramirez Pisco <b>Cargo:</b> Directora Técnica <b>Fecha:</b> 24/Feb/2023	<b>Nombre:</b> Leonardo Trujillo Oyola <b>Cargo:</b> Subdirector del Departamento <b>Fecha:</b> 17/Mar/2023

Si este documento es impreso se considera copia no controlada