

**Departamento Administrativo  
Nacional de Estadística**



**Producción Estadística  
PES**

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

**METODOLOGÍA GENERAL CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA -  
CHV**

**Mar/2023**

	<b>METODOLOGÍA GENERAL CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA - CHV</b>	<b>CÓDIGO: DSO-CHV-MET-001</b> <b>VERSIÓN: 7</b> <b>FECHA: 17/Mar/2023</b>
<b>PROCESO:</b> Producción Estadística	<b>OPERACIÓN ESTADÍSTICA:</b> CHV - CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	

## 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**

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

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

El DANE, con el fin de apoyar la planeación y toma de decisiones por parte de las entidades, desarrolló en el 2003 la operación CHV. Se realizó esta operación para generar un instrumento que permitiera medir la evolución y el comportamiento de dicha cartera por: saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos. El diseño de la operación contó con la participación directa del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (ICAV) y la Superintendencia Bancaria, que hicieron aportes importantes en el diseño temático de la operación.

Las estadísticas de CHV buscan dotar al sistema financiero y al país en general, de una herramienta que permita hacer seguimiento trimestral a la evolución de dicha cartera, cuyas variables principales son valores absolutos en millones de pesos corrientes y variaciones anuales y trimestrales para la producción de créditos hipotecarios y el leasing habitacional en el país.

En el desarrollo de la operación se presentó un proceso continuo de mejoramiento y actualización para ofrecer al Gobierno Nacional y al país una estadística robusta. La primera fase correspondió al proceso de ampliación institucional que tuvo como objetivo completar la cobertura del sector solidario e incorporar la información correspondiente a las cajas de compensación familiar. La segunda fase fue la ampliación temática con el fin de incluir la información de la cartera de microcréditos inmobiliarios. Una tercera fase se enfocó en la ampliación de cobertura de entidades de la banca comercial.

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

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

### **1. ANTECEDENTES**

La operación estadística en el año 2002 inicia mesas de trabajo con apoyo de la Superintendencia Bancaria de Colombia y el Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda - ICAV. A partir del año 2003, el DANE inició el diseño metodológico de Cartera Hipotecaria de Vivienda contando siempre con la colaboración del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (ICAV). Fue así como se adelantaron los procesos de construcción del indicador, teniendo en cuenta que en ese momento no existía ningún referente para medir la evolución de la CHV del Sistema Financiero colombiano.

En 2004, la Superintendencia Bancaria de Colombia participó activamente en la conformación de un comité interinstitucional donde a partir de sus experiencias se dieron aportes técnicos importantes al proyecto. Su conformación fue posible ya que el DANE, consciente de la necesidad de ampliar las estadísticas que ofrece al país periódicamente, creó espacios interinstitucionales necesarios para que el gobierno nacional y aquellas entidades que financian vivienda en el país contaran con este tipo de estadísticas. Esto se logró mediante convenios con otras entidades cuyo objetivo principal consistió en unir esfuerzos tanto humanos, técnicos y financieros que permitieran replicar las metodologías desarrolladas por el DANE.

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

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

A través de un trabajo de recolección y análisis se consolidó la información estadística de la operación desde el primer trimestre de 2003, logrando la consolidación de 23 entidades y a partir del tercer trimestre de 2004, el DANE comenzó con la publicación periódica de los resultados de la operación estadística, con la cual se buscó trimestralmente establecer el comportamiento y la evolución de la Cartera Hipotecaria de Vivienda de las entidades financiadoras, discriminadas por Vivienda de Interés Social (VIS) y no VIS, a nivel nacional.

Posteriormente, en el 2005<sup>1</sup> con el fin de tener una mayor representatividad del comportamiento de la Cartera Hipotecaria de vivienda del sector solidario y la Confederación de Cooperativas de Colombia (CONFECOOP), se inició la ampliación de cobertura institucional y temática dirigida a las Cajas de Compensación Familiar y Cooperativas.

Este trabajo se realizó con el apoyo y la colaboración de la Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar (ASOCAJAS) que permitió incluir la información de estas entidades, correspondiente a la CHV y los microcréditos inmobiliarios desde el primer trimestre de 2006, así mismo se logró consolidar información desde el primer trimestre de 2005 de las entidades a las cuales se les hace seguimiento y control por parte de la Superintendencia de economía solidaria de forma trimestral.

Es importante destacar que no se incluyó el 100% de las entidades del primer nivel de supervisión (trimestral) de las entidades vigiladas por esta Superintendencia de Economía Solidaria, dado que la información histórica no se encontraba disponible de acuerdo con la solicitud del DANE, por otro lado, tenían dificultad para reportar dentro de los tiempos requeridos por la operación estadística.

En el 2007<sup>2</sup>, buscando ampliar el alcance de la operación a entidades bancarias que presentaran en sus estados financieros este tipo de cartera, se identificaron fuentes de la banca comercial que suministraron información desde el primer trimestre de ese año. Esto permitió consolidar una nueva categoría dentro de las entidades financiadoras de vivienda e hizo más representativa la información de la operación estadística.

---

<sup>1</sup>A partir del I trimestre 2005 se amplió la cobertura del sector solidario a 56 entidades de la Supersolidaria y 4 entidades de reporte directo al DANE. A partir del I trimestre de 2007 se publica la información reportada por Supersolidaria, llegando a 62 fuentes.

<sup>2</sup>En el I trimestre de 2007, se incluyen Cajas de Compensación Familiar y nuevos fondos de la Supersolidaria, con información desde el I trimestre de 2006; Se publica información de la Banca Comercial desde el I trimestre de 2007; Desde el II trimestre de 2007 se publica la información de la venta de cartera por parte de CISA.

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 de la Superintendencia Financiera de Colombia).

Dentro de las mejoras a la operación estadística, el equipo temático consideró la inclusión de la variable leasing habitacional, saldo total y el número de leasing y desagregadas por tipo de vivienda, la serie histórica tiene información recogida por la operación estadística a partir del primer trimestre de 2015 y se está publicando a partir del III trimestre de 2019, las cifras de leasing habitacional se presentan como un agregado a las cifras de saldo de capital de los créditos de vivienda y al final del boletín técnico se encuentra un capítulo independiente con la información de leasing habitacional.

A partir de la publicación con cifras corte primer trimestre del 2020, se incluye la desagregación de la cartera hipotecaria en vivienda nueva y usada tanto para el saldo de capital total, el capital vencido y el número de créditos hipotecarios. La desagregación de la información tiene información histórica desde el primer trimestre del 2020. Así las cosas, a los anexos estadísticos se le suman tres (3) hojas adicionales:

- . A32. Saldo de capital total, según solución de vivienda Nueva y Usada
- . A33. Saldo de capital vencido, según solución de vivienda Nueva y Usada
- . A34. Número de créditos, según solución de vivienda Nueva y Usada

Estos cuadros adicionales presentan información desagregada para cada variable de estudio (saldo de capital total, capital vencido y número de créditos) clasificando los saldos y número de créditos en nueva, usada y sin clasificar. Esta última clasificación (sin clasificar) se debe a aquellas obligaciones que no cuentan con disponibilidad de información para ser clasificadas por algunas fuentes de la operación estadística.

Se agregó el anexo "A35. Saldo total de capital vencido créditos hipotecarios" para contar con una serie histórica de esta variable.

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

La operación estadística es de tipo censal, abarca todas las entidades en el territorio nacional que posean una cartera hipotecaria, a las cuales se les solicita de manera trimestral la información referente a los saldos de capital de cartera de vivienda, el número de créditos y los saldos de capital vencido de esta modalidad de cartera a través de un instrumento de recolección, al que se realiza un tratamiento de validación, consistencia, procesamiento y análisis de datos, cumpliendo con los objetivos y satisfaciendo las necesidades de información requerida por los usuarios. Los resultados publicados corresponden al trimestre vencido.

### **2.1. DISEÑO TEMÁTICO**

En este capítulo se describen los aspectos más importantes de Cartera Hipotecaria de Vivienda como son las necesidades de la información, el alcance y los objetivos de la investigación.

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

El sector de la vivienda ha sido uno de los motores fundamentales para el desarrollo económico del país a lo largo de los últimos años, un hecho que ha permitido la mayor profundización (medida como relación entre cartera y PIB) de la cartera hipotecaria en Colombia. Esto refleja el enorme potencial de expansión de la cartera de vivienda en el país y la importancia de aunar esfuerzos por parte del sector público y privado con el objetivo de garantizar y facilitar el acceso al financiamiento de vivienda a los hogares, impulsar al sector para que tenga

un buen desempeño, estrechar la brecha de déficit habitacional existente y profundizar aún más el mercado de vivienda para poder superar todos los desafíos que persisten en el país.

Por lo anteriormente expuesto el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en cumplimiento de su misión institucional de definir y producir información estadística estratégica a nivel nacional, sectorial y territorial, desarrolló en el 2003 la operación Cartera Hipotecaria de vivienda con el fin de apoyar la planeación y toma de decisiones por parte del Gobierno y de las entidades que financian vivienda en el país, dotándolos de un instrumento de medición que sirviera para medir la evolución y comportamiento de dicha Cartera, que sin duda permitieran la vinculación al sistema financiero de los hogares más vulnerables y de esta manera garantizar el bienestar y calidad de vida de los colombianos que continúan anhelando tener una casa propia. El diseño de la operación estadística contó con la participación directa del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (ICAV) y la Superintendencia Financiera de Colombia, que hicieron aportes importantes en el desarrollo temático de la operación.

Además la operación estadística realiza una identificación y priorización de necesidades de información relacionada con cartera 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, estos son las 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, peticiones de usuarios, observaciones de parte de las fuentes de la operación estadística y auditorías de calidad que se realice a la estadística, entre otras.

La consolidación de las diferentes necesidades surgidas por parte de los usuarios de la información, 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-PDE-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-PDE-003.

Al final de cada mes se consolidan las necesidades de información estadística que los usuarios de Cartera Hipotecaria de Vivienda CHV 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 o espacios como comités y auditorías, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- a. Incorporar la información de leasing habitacional (comités, usuarios).
- b. Contar con información desagregada de la cartera hipotecaria por nueva y usadas (auditoría).
- c. Identificar la cartera de vivienda por municipio (auditoría).

## **2.1.2. Formulación de objetivos**

### **a) Objetivo general**

Dotar al sistema de financiación de vivienda y al país en general, de un instrumento de medición que permita conocer el comportamiento y la evolución de la cartera hipotecaria de vivienda a través del saldo de capital, capital vencido y número de créditos, de la totalidad de las entidades financiadoras a nivel nacional, departamental y Bogotá D.C.

## **b) Objetivos específicos**

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

### **2.1.3. Alcance**

La operación estadística de CHV hace referencia al valor del saldo de capital total (créditos de vivienda y leasing habitacional), al número de créditos hipotecarios (créditos de vivienda y leasing habitacional) y al capital de 1 o más cuotas vencidas de los créditos hipotecarios que componen la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades financieras en todo el territorio nacional y que son vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, Superintendencia de Economía Solidaria y la Superintendencia de Subsidio Familiar, que cuentan con este tipo de operaciones. La información cuenta con periodicidad trimestral y la publicación se realiza trimestre vencido.

### **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**

A través de la historia, el acceso a la vivienda para los hogares Colombianos ha sido un punto fundamental para los diferentes Gobiernos de nuestro país. En Colombia podemos hablar de la financiación de vivienda a partir del año 1923, "una vez creados el Banco de la República y la Superintendencia Bancaria a raíz de las recomendaciones de la Misión Kemmerer. Para los años treinta y cuarenta la principal fuente de crédito para vivienda fue el Banco Central Hipotecario y en los años cincuenta y sesenta esta fuente fue complementada por el Instituto de Crédito Territorial (ICT), en cuanto al crédito bancario para vivienda diferente al BCH este era mínimo. A partir de los años setenta en la era del UPAC el sector bancario formal comenzó a financiar créditos de largo plazo destinados a vivienda. Para los años noventa el estado inició a entregar subsidios a familias de bajos ingresos para que estas pudieran acceder al crédito para compra de vivienda de interés social. Finalmente, el gobierno ensaya promover la construcción durante la crisis económica de 2008 creando un subsidio de tasa de interés para la compra de vivienda popular <sup>3</sup>".

Es así como en Colombia, diferentes presidentes han plasmado en sus Planes de Desarrollo como meta estratégica, la vivienda como eje fundamental para reducir el déficit habitacional y mejorar las condiciones de habitabilidad y acceso a la vivienda. Es el caso del Plan de Desarrollo "Las Cuatro Estrategias" (1970-1974) del Presidente Misael Pastrana Borrero que 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, fortaleciendo financiera y administrativamente el Instituto de Crédito Territorial para emprender los proyectos de vivienda popular sin cuota inicial<sup>4</sup>, 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.

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. Por último "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.

De acuerdo a la relevancia que tiene el acceso a la vivienda en el país, en el año 2003 el DANE en cooperación con entidades del sector, inició un proceso de estructuración de una estadística que permitiera realizar un seguimiento a los créditos destinados a vivienda en el país dando origen a la operación estadística CHV, la cual se encuentra enmarcada en la Ley 546 de 1996, Artículo 7, el Decreto 262 de 2004, Decreto 1633 de 1960 y la Ley 1882 de 2018.

Esta operación estadística se diseñó con el objetivo de medir el comportamiento y evolución de la CHV, la recolección de la información se realiza a las entidades que presentan información de cartera hipotecaria como los establecimientos de crédito, el Fondo Nacional de Ahorro, fondos de empleados, cooperativas de vivienda, fondos de vivienda, entidades colectoras de cartera y cajas de compensación familiar.

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

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

La VIS hace referencia según el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.

Según la Ley 1537 de 2012, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales (150 SMMLV). Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado como una subcategoría de la Vivienda de Interés Social (VIS), se estableció un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria cuyo valor máximo será de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 SMMLV).

---

<sup>3</sup>Historia del crédito hipotecario en Colombia, Documentos CEDE - Centro de Estudios Sobre el Desarrollo Económico. Miguel Urrutia - Olga Namen.

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

La no VIS Es aquella cuyo valor supera los topes de precio establecidos para la Vivienda de Interés Social (VIS). El precio es superior a 135 SMMLV y de 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte del Decreto 1467 de 2019 es definida como aquella cuyo valor supera los topes de precio establecidos para la VIS. Esta tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación.

Por otra parte la información solicitada a las fuentes que hacen parte de la operación estadística, deben reportar los saldos de capital desagregado por tipo de moneda: UVR y pesos. La presentada en UVR corresponde a la CHV que se otorga indexada a la unidad de valor real y la cartera en pesos, corresponde a la CHV que se otorga en pesos y no tiene ningún tipo de indexación.

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

## **b) Marco Conceptual:**

La vivienda en un sentido amplio se entiende como un bien complejo que satisface necesidades y, por 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.

Otro de los conceptos que dan definición de vivienda corresponde al de la Comisión nacional de vivienda: "Es un indicador básico del bienestar de la población, que constituye la base del patrimonio familiar y es condición para tener acceso a otros niveles de bienestar. Es el lugar donde las familias reproducen las buenas costumbres, se propicia un desarrollo social sano, así como mejores condiciones para su inserción social y donde se establecen las bases para una emancipación individual y colectiva"; considerando lo indicado es necesario generar procesos que garanticen la tenencia por parte de las familias teniendo en cuenta que la vivienda es un bien meritorio.

Entre tanto la Constitución Política de Colombia - 1991 define la posición del Estado para que el ciudadano alcance el derecho de obtener vivienda en el país: artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Dentro de la política establecida por los diferentes Gobiernos de Colombia, está el de proporcionar planes de vivienda para que todo ciudadano pueda adquirir el derecho a la propiedad, sin ninguna dificultad. Para subsanar el inconveniente de adquirir una vivienda, el Estado ha gestionado mecanismos para la financiación de vivienda donde los usuarios pueden obtener recursos para la adquisición de este tipo de bien con la intervención de los establecimientos de crédito y que a su vez otorguen buenas condiciones para el crédito hipotecario (tasas de interés, plazo, montos).

A partir de lo planteado se puede decir que el proceso de financiación ha sido y es clave para la obtención de la vivienda para todos los ciudadanos, pero este a su vez no ha sido garante de la tenencia total de la vivienda, puesto que dicho inmueble debe quedar como garantía para el desembolso del dinero. Considerando lo anterior, es importante hacer un seguimiento a los créditos de vivienda con el fin de establecer el comportamiento de los usuarios de este tipo de préstamos.

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

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

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

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

Ley 795 de 2003, por el cual se adiciona el literal n) al numeral 1 del artículo 7 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, los establecimientos bancarios se encuentran facultados para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda. Artículo 2.28.1.1.2. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

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 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.

Decreto 046 - 2019: 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 2.1.1.2.2.2: 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).

Decreto 1077 - 2015: por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Donde se hace la compilación de los siguientes Decretos de los principales requisitos que debe cumplir el hogar para poder acceder al Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo a 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.

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)<sup>5</sup>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"

#### **d) Referentes Nacionales**

A nivel nacional, el DANE es una de las entidades pioneras en la generación de estadísticas en el sector de la construcción. Esta operación estadística contó con el apoyo de diversas entidades interesadas en contar con información pertinente y oportuna que permita la toma acertada de decisiones en el país, en la construcción de este indicador intervinieron el ICAV, la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia de Economía Solidaria.

A la fecha se encuentra información relacionada a la cartera de vivienda, que es publicada por entidades como la Superintendencia Financiera de Colombia y Asobancaria quienes tienen a disposición la información de saldos de cartera de vivienda a sus diferentes usuarios.

#### **e) Referentes Internacionales**

A nivel internacional, la medición de la Cartera Hipotecaria se realiza por parte de entidades tales como las Superintendencias bancarias o Bancos Centrales, quienes vigilan a los establecimientos autorizados para realizar operaciones de crédito en cada país.

Para el caso de Latinoamérica, en Chile esta estadística constituye un avance para la evaluación del desempeño de la industria bancaria. La SBIF (Superintendencia de bancos e instituciones financieras Chile) realiza publicaciones mensuales, gracias a los reportes entregados por sus vigilados, estas series presentan el stock de vivienda, segregadas por monto acumulado, número y tasa promedio ponderada por monto de las operaciones con aperturas por producto (Mutuos Hipotecarios Endosables, No Endosables y Letras de Créditos para la vivienda), plazo e institución financiera. La unidad de medida está expresada en millones de pesos chilenos (CLP) y su cobertura geográfica es nacional. Los antecedentes entregados están asociados al financiamiento para la adquisición, ampliación, reparación o construcción de viviendas. Dicha información histórica se encuentra disponible a partir de enero de 2013 a la fecha, para este país la información es fundamental para modelar los riesgos financieros y hacer seguimiento de fenómenos asociados al sector.

---

<sup>5</sup>DECRETO 1467 DE 2019. Agosto 13. Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social. [www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=99353](http://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=99353)

En México, la entidad productora de información referente a la cartera hipotecaria es la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la cual corresponde a todos aquellos créditos que a la fecha se encuentran en posesión de la institución. Su periodicidad es mensual y se presenta por número de créditos y saldo de cartera de las instituciones bancarias, su unidad de medida esta expresada en miles de pesos mexicanos. La disponibilidad de series está a partir del 2009 a la fecha. La información publicada hace referencia a los créditos hipotecarios antiguos y/o restructurados, adquisición de terreno para vivienda (los recursos se utilizarán para la compra de terreno destinado a la construcción de una vivienda individual por parte del acreditado final), adquisición de terreno y construcción simultánea (los recursos se utilizarán para la compra de terreno destinado a la vivienda y la construcción de la misma), construcción de vivienda propia, (los recursos se utilizarán para la compra de materiales y pago de la mano de obra para la edificación de la vivienda a ser habitada por el acreditado final), adquisición de vivienda nueva, adquisición de vivienda usada y créditos a ex empleados del grupo financiero.

Para España, quien produce información sobre saldos de créditos de vivienda es el Banco Central de España y recopila los activos titulizados dentro del balance y fuera de balance. La información se presenta para el total nacional y desagregada por Bancos y Cajas, Cooperativas, Establecimientos financieros de crédito. La serie esta mensualizada hasta 2017, a partir de este momento el Banco de España se encuentra realizando ajustes tras la adaptación de criterios del Financial Reporting.

Entre tanto en Australia la medición de la cartera de vivienda la lleva a cabo la ABS - AUSTRALIAN BUREAU OF STATISTICS, la variable de estudio es el valor del compromiso contraído (préstamo) para adquisición excluyendo refinanciación para alteraciones y adiciones, su cobertura geográfica es nacional y la periodicidad mensual, el universo de estudio lo conforman los bancos, sociedades constructivas permanentes, cooperativas de crédito, corporaciones financieras registradas (rfc), wholesale prestamistas. Esta información esta expresada en millones de dólares australianos.

Por otra parte, en Estados Unidos se encuentra que el enfoque de las mediciones generadas se concentra en el mercado de vivienda nueva y alquiler, considerando fuentes como: propietarios, constructores y administradores de propiedades.

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

Los indicadores utilizados en Cartera Hipotecaria de Vivienda para el seguimiento de sus procesos son:

#### Indicadores estadísticos

- Valores absolutos en millones de pesos corrientes para las variables saldo de capital y capital vencido.
- Cantidad del número de créditos hipotecarios.
- Variaciones anuales y trimestrales a un decimal para la producción de créditos hipotecarios y el leasing habitacional en el país, calculado de la siguiente manera:

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

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

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

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

### Indicador de confiabilidad

A continuación, se enumeran 3 indicadores de calidad, los cuales son usados en la operación para validar la calidad de la información en las diferentes etapas de los procesos operativos:

. **Indicador de Cobertura (IC)**: relación entre número de fuentes que reportan información (#FCE) y número de fuentes que forman la cobertura de la operación estadística (#Total de fuentes). Su forma es:

$$IC = \left( \frac{\#FCE}{\# Total\ de\ fuentes} \right) * 100$$

. **Indicador de calidad de la información de las fuentes (ICIF)**: el cual se calcula como el número de registros inconsistentes ( $\sum pICIF$ ) sobre el total de registros (#Total de fuentes). Su forma es:

$$ICIF = \left( \frac{\sum pICIF}{\# Total\ de\ fuentes} \right) * 100$$

. **Indicador de calidad para el proceso de crítica (ICRI)**: el cual se calcula como el puntaje establecido en el proceso de cargue (P), sobre la cobertura de la operación estadística (L). Su forma es:

$$ICRI = \left( \frac{\sum pICRI}{\# Total\ de\ fuentes} \right) * 100$$

### 2.1.6. Plan de resultados

Los resultados correspondientes a CHV se publican trimestralmente mediante un boletín técnico y anexos que contemplan la información histórica donde se resume los principales resultados para los usuarios externos a la entidad. Cuando se realiza el cargue de la información al aplicativo genera cuadros de salida los cuales contienen la información al detalle de todas las variables de la operación estadística, para los tres últimos años.

#### • Cuadros de salida

Una vez consolidada la información, mediante el aplicativo de captura se procede a la elaboración sistemática de los cuadros de salida<sup>6</sup> de la información por departamento y total nacional, los cuales presentan la siguiente integración:

- A1. Saldo de capital total\*
- A2. Saldo de capital total, según tipo de vivienda\*
- A3. Saldo de capital total de créditos de vivienda
- A4. Saldo de capital de créditos de vivienda, según tipo de vivienda
- A5. Saldo de capital de créditos de vivienda, según cartera vigente y vencida
- A6. Saldo de capital de créditos de vivienda, según moneda

- A7. Capital de 1 o más cuotas vencidas de créditos de vivienda
- A8. Capital de 1 o más cuotas vencidas de créditos de vivienda según tipos de vivienda
- A9. Capital de 1 o más cuotas vencidas de créditos de vivienda, según unidad de valor
- A10. Número de créditos hipotecarios\*
- A11. Número de créditos hipotecarios según tipo de vivienda\*
- A12. Número de créditos de vivienda
- A13. Número de créditos de vivienda, según tipo de vivienda
- A14. Número de créditos de vivienda, según cartera vigente y vencida
- A15. Número de créditos de vivienda, según unidad de valor
- A16. Saldo de capital total de créditos de vivienda, según entidad financiadora
- A17. Saldo de capital total de créditos de vivienda, según tenedor de la cartera
- A18. Saldo de capital total de créditos de vivienda, según cartera vigente y vencida
- A19. Saldo de capital total de créditos de vivienda, según departamentos y Bogotá, D.C.
- A20. Capital de una o más cuotas vencidas de créditos de vivienda, según entidad financiadora
- A21. Capital de una o más cuotas vencidas de créditos de vivienda, según número de cuotas en mora
- A22. Capital de una o más cuotas vencidas de crédito de vivienda, según tenedor de la cartera
- A23. Capital de una o más cuotas vencidas de créditos de vivienda, según departamentos y Bogotá, D.C.
- A24. Número de créditos de vivienda, según entidad financiadora
- A25. Número de créditos de vivienda, según tenedor de la cartera
- A26. Número de créditos de vivienda, según cartera vigente y vencida
- A27. Número de créditos de vivienda, según departamentos y Bogotá, D.C.
- A28. Saldo de leasing habitacional
- A29. Saldo de leasing habitacional, según tipo de vivienda
- A30. Número de leasing habitacional
- A31. Número de leasing habitacional según tipo de vivienda
- A32. Saldo de capital total, según solución de vivienda Nueva y Usada
- A33. Saldo de capital vencido, según solución de vivienda Nueva y Usada
- A34. Número de créditos, según solución de vivienda Nueva y Usada
- A35. Saldo total de capital vencido créditos hipotecarios

\*Incluye saldos de crédito de vivienda y leasing habitacional.

---

<sup>6</sup>Ver documento de especificaciones Cuadros de salida.

### 2.1.7. Estándares estadísticos utilizados

La nomenclatura utilizada es la División Político Administrativa de Colombia (DIVIPOLA), para la identificación de los departamentos del área de influencia de la operación estadística.

#### **División político-administrativa de Colombia (DIVIPOLA)**

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. Esta codificación es actualizada periódicamente por el DANE, de acuerdo con la información suministrada por las administraciones municipales y departamentales, constituyéndose en fuente de consulta sobre la organización administrativa y política del país.

### 2.1.8. Diseño del cuestionario

Este es un instrumento<sup>7</sup> diseñado para captar información sobre CHV de las fuentes de información que pertenecen a la operación estadística. La información debe ser diligenciada en su totalidad. En el archivo se deberá consignar la información correspondiente a la totalidad del saldo de capital, capital de 1 o más cuotas vencidas y el número de créditos. Este deberá diligenciarse en la hoja de cálculo enviada por el DANE y los valores se anotarán en pesos corrientes y sin decimales (Anexo A).

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

- Datos de identificación.
- Nombre de la entidad.
- Ciudad.
- Dirección.
- Responsable de suministrar la información.
- Nombre.
- Cargo.
- Teléfono.
- Dirección electrónica.

---

<sup>7</sup>DSO FORMATO RECOLECCIÓN

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

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

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

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

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

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

**Tipo de crédito:** corresponde a un código asignado a cada tipo de crédito hipotecario así:

- 1= Créditos de Vivienda
- 2= Microcrédito Inmobiliario
- 3= Leasing Habitacional

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

**Municipio:** es una variable de tipo carácter. En esta casilla debe consignar el código del municipio al que corresponda la información de cartera de vivienda, teniendo en cuenta los códigos asignados por la DIVIPOLA. Se excluye la información de Bogotá, D. C., ya que la información de esta ciudad se entrega por separado.

**Solución de vivienda:** corresponde a si la vivienda financiada es nueva o usada. Se codifica de la siguiente forma:

- 1 = Nueva
- 2 = Usada

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

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

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

- 1= UVR
- 2= Pesos

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

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

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

**Saldo de capital total:** monto que corresponde a lo que el cliente debe pagar por concepto del capital prestado inicialmente. Incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. Excluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros, como costos judiciales.

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

**Saldo de leasing habitacional:** saldo total de leasing habitacional para cada una de las clasificaciones definidas a la fecha de corte. Incluye corrección monetaria, no incluye otros conceptos como intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.

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

#### **Pruebas al cuestionario**

Cuando sea necesario realizar algún cambio o mejora al cuestionario, este será discutido por todo el equipo de trabajo de la operación estadística, se realizarán las pruebas al instrumento de recolección y se estructurará la propuesta, la cual se presentará a la dirección DIMPE, con el fin de recoger las observaciones, aportes que puedan mejorar la propuesta y el aval para realizar los ajustes al cuestionario.

Posteriormente se implementarán los cambios en el instrumento y se incluirán las nuevas validaciones en el aplicativo, aquí se realizará una prueba para verificar que todo se encuentre dentro de lo establecido para generar información con calidad para los usuarios.

### **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 recolectada se realizan las siguientes acciones:

- El valor del capital de 1 o más cuotas vencidas debe ser menor o igual al registrado en la variable saldo de capital total.
- La información debe estar expresada en pesos corrientes.
- La clasificación del tenedor "administrada - FOGAFIN" aplica de forma exclusiva para el Banco Popular. La clasificación del tenedor "administrada - patrimonios autónomos" aplica de forma exclusiva para la Red Multibanca Colpatria<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup>La información referente a cartera administrada patrimonios autónomos solo se presenta hasta el IV trimestre de 2008, puesto que Fiduciaria Colpatria vendió esta cartera desde diciembre de 2008.

- La información acerca de tasa de interés debe ser consistente con lo registrado en el rango de vivienda (VIS y No VIS), y encontrarse en los topes existentes para las tasas de interés de acuerdo con la normatividad vigente. De tal manera que:

Créditos hipotecarios otorgados en UVR para créditos indexados a la UVR, la tasa de interés corresponde a los puntos adicionales sobre la UVR. De acuerdo con lo establecido en la Ley 546 de 1999 y en la Resolución Externa 14 de 2000 del Banco de la República, los topes máximos de la tasa de interés remuneratoria para los créditos hipotecarios para la Vivienda de Interés Social (VIS), es del 11%.

Para los créditos hipotecarios diferentes de VIS, los topes máximos de la tasa de interés remuneratoria son del 13,92%, según Ley 546 de 1999 y en la Resolución Externa 14 de 2000 del Banco de la República. Posteriormente, la Resolución Externa 08 de 2006 del Banco de la República, estableció los límites a las tasas de interés remuneratorio de créditos distintos de los destinados a la financiación de VIS a largo plazo y no podrá exceder de 12,7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionales a la UVR.

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

**Tabla 1. Consistencias para los créditos otorgados en UVR<sup>9</sup>**

TASAS DE INTERES EN UVR	MÍNIMO	MÁXIMO
VIS	-5.00% (-0.0500)	11.00% (0.1100)
NO VIS	-5.00% (-0.0500)	12.7% (0.127)

**Fuente: Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV)**

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

Adicionalmente, la Resolución Externa 08 de 2006 del Banco de la República, estableció la tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en moneda legal no podrá exceder de 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

---

<sup>9</sup>El límite inferior de la tasa de interés que se encuentra indexada a la UVR corresponde a -5% de acuerdo a lo establecido en la Resolución 003 de 1998 expedida por FOGAFIN.

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

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

## **2.2. DISEÑO ESTADÍSTICO**

La operación estadística que se desarrolla es de tipo Censo, donde se indaga y se analiza acerca del comportamiento de la Cartera Hipotecaria del país.

A continuación, se detallan los elementos que contempla en su diseño estadístico:

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

Total de entidades que financian vivienda en el país, que incluyen Establecimientos Bancarios, Compañías de Financiamiento, Cooperativa de ahorro y crédito, Fondo Nacional del Ahorro, Cooperativas y Fondos de Empleados, Cajas de Compensación Familiar y Otros Colectores de Cartera.

### **2.2.2. Población objetivo**

Definida por la totalidad de entidades que poseen Cartera Hipotecaria y se encuentran vigiladas por la Superintendencia financiera de Colombia, Superintendencia de economía solidaria y Superintendencia de subsidio familiar. Se excluyen aquellas entidades cuyo reporte a la superintendencia de la economía solidaria sea superior a tres meses así mismo las fuentes que no cuenten con información histórica o su reporte no sea continuo u oportuno.

### **2.2.3. Cobertura geográfica**

La extensión territorial sobre la que se ejecuta la operación estadística es a nivel nacional, con desagregación departamental y Bogotá D.C.

### **2.2.4. Desagregación geográfica**

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

### **2.2.5. Desagregación temática**

Esta se presenta a nivel de las cuatro variables de estudio: saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas, saldo de leasing habitacional y número de créditos hipotecarios.

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

Son todas las entidades financiadoras de vivienda que por criterios de inclusión y exclusión hacen parte del marco censal.

### **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:** establecimientos de crédito, el Fondo Nacional de Ahorro, los fondos de empleados, las cooperativas de empleados, las entidades colectoras de cartera y las cajas de compensación familiar.

**b) Unidad de análisis:** la Cartera Hipotecaria.

**c) Unidad de muestreo:** no aplica por ser una operación estadística tipo censo.

### **2.2.8. Período de referencia**

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

La operación estadística tiene como periodo de referencia el trimestre objeto de estudio, conforme a la siguiente disposición: primer trimestre (enero - marzo); segundo trimestre (abril - junio); tercer trimestre (julio - septiembre) y cuarto trimestre (octubre - diciembre).

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

La recepción de la información se realiza en un período de 12 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)**

Es un Censo, constituido por las entidades vigiladas de la Superintendencia Financiera de Colombia, Superintendencia de Economía Solidaria y Es un Censo, constituido por las entidades vigiladas de la Superintendencia Financiera de Colombia, Superintendencia de Economía Solidaria y Superintendencia de Subsidio Familiar y otras de régimen especial, que poseen cartera de vivienda de acuerdo a los criterios establecidos por la temática de la operación como son periodicidad, información histórica y que posean operaciones de crédito de vivienda y leasing habitacional.

### **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)**

La operación estadística siempre se publica con el total de cobertura, sin embargo, en el caso en que alguna fuente no proporcione la información en un período estadístico, al momento del cierre del operativo, el dato se imputará y corresponderá al promedio geométrico de sus valores reportados en periodos anteriores. La información a ser ajustada se realizará teniendo en cuenta la tasa de no respuesta de las fuentes de la población que no rindieron por alguna razón. La información imputada se modificará una vez la fuente proporcione la información.

### **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 formulario 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 trimestralmente 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 trimestre 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.

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

La información debe llegar en el archivo Excel enviado por el DANE al correo electrónico de la Dirección de Recolección y Acopio. Esta información se dispone en el Systema 44 de DANE Central.

### **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 equipo del área de la Dirección de Recolección y Acopio se encarga de la recolección, crítica, validación, cargue y generación de cuadros de salida, según lo establecido en el cronograma de actividades de Cartera Hipotecaria de Vivienda. El equipo completo a cargo de la operación estadística está compuesto por el siguiente personal:

Dos personas encargadas de la parte de a Dirección de Recolección y Acopio son quienes realizan la recepción, consolidación, validación de la información y la generación de los cuadros y archivos 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 estadístico 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: conceptos, objetivo, 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 CHV.

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

La operación estadística no realiza invitaciones públicas para la de selección de personal, dado 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 a tener en cuenta para 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, telefónicamente o personalmente.

### **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 Recepción, Codificación y Crítica Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV):** se encuentran las pautas a seguir para el correcto diligenciamiento del formato y la realización del primer filtro de revisión a la información, aplicando las especificaciones de consistencia y validación establecidas para, finalmente, contar con una base de información trimestral consistente, coherente y consolidada. Se encuentra disponible en el sistema documental del DANE Isolucion (PES-CHV-MCR-001).

**Manual de Diligenciamiento Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV):** este manual constituye una guía en la labor de diligenciamiento del formato electrónico de recolección, el formato control de envío de información y la planilla de novedades, formatos diseñados por el DANE, para obtener las estadísticas sobre el tema existente en el país, coherente y consolidada. Se encuentra disponible en el sistema documental del DANE Isolucion (PES-CHV-MDI-001-r-001).

**Manual del Usuario Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV):** describe los procesos necesarios para la ejecución del programa que da origen a los resultados de la operación estadística. Se encuentra disponible en el sistema documental del DANE Isolucion (PES-CHV-MUS-001).

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

La estrategia diseñada por la operación estadística, es mantener una comunicación efectiva y continua durante todas las fases del proceso: Preoperativo - Operativo - Posoperativo. Este relacionamiento lo comprenden las fuentes objeto de la cobertura, el equipo responsable de la temática y las áreas involucradas en la producción estadística.

Esta comunicación permanente, busca mantener actualizado el directorio para el envío de la solicitud de información a las fuentes en donde se especifica el período de referencia y las fechas de entrega, la identificación y sensibilización de fuentes, inicio y cierre del operativo, reporte de novedades o datos atípicos en la información reportada, identificación de necesidades de información y contingencias que se puedan presentar en el desarrollo de la operación estadística, entre otras.

### **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 Cartera Hipotecaria de Vivienda se utiliza una tecnología Oracle forms, usando la herramienta form builder para construcción del aplicativo de cargue de datos y módulo de análisis. Los datos quedan registrados en una Base de Datos Oracle para un mejor manejo y seguridad de la información. La Base de Datos Oracle es una base muy robusta que permite la integración de grandes volúmenes de información, así mismo se pueden realizar las consultas con la herramienta SQL.

En el proceso de cargue de los datos, el aplicativo genera informes de validación y consistencia, para tener más confiabilidad de los datos registrados.

La parte del módulo de análisis consiste en generar reportes para el análisis de los datos, reportes finales que sirven para que el área respectiva elabore los boletines, informes y las respectivas publicaciones.

### **2.3.10. Transmisión de datos**

La información se transmite a través de correo electrónico enviado por cada una de las fuentes en el cual adjunta el instrumento de recolección diseñado por la operación estadística (formato Excel), al responsable del GIT de Encuestas de Infraestructura - Cartera Hipotecaria, en el DANE Central. Esta información es capturada en el aplicativo de la operación estadística, allí se almacena y valida la información, asegurando la completitud y validez de los datos. Una vez se encuentra consolidada la información se genera la base de datos histórica, que reposará en el sistema<sup>44</sup>.

## **2.4. DISEÑO DE PROCESAMIENTO**

El aplicativo utilizado en la operación estadística de Cartera Hipotecaria de Vivienda fue diseñado en la plataforma de Oracle, allí se lleva a cabo los procedimientos de entrada al sistema, período de referencia, cargue de la información enviada por las fuentes, generación de procesos (validación, consistencia), consultas de cobertura y cuadros de salida que son utilizados para la elaboración del boletín, lo que permite garantizar la calidad y confidencialidad de la información recolectada.

Para profundizar más en el tema remitirse al manual del sistema.

### **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 CHV 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

COLUMNA	TIPO DE DATO	TAMAÑO	NULO	DESCRIPCION
TRIMESTRE	VARCHAR2	1	N	Trimestre de procesamiento
AÑO	VARCHAR2	4	N	Año de procesamiento
TIPO_CREDITO	VARCHAR2	2	N	Código asignado para el tipo de crédito otorgado para la adquisición de vivienda 1= Créditos de vivienda 2= Leasing habitacional
COD_DEPTO	VARCHAR2	2	N	Código del departamento de acuerdo con la división política de Colombia DIVIPOLA.
COD_MPIO	VARCHAR2	5	N	Seleccionar de la lista desplegable teniendo en cuenta los códigos de la División Política Administrativa de Colombia DIVIPOLA.
SOLU_VIV	VARCHAR2	1	N	Seleccionar de la lista desplegable teniendo en cuenta: 1= N UEVA 2= USADA 3= SIN CLASIFICAR
COD_TEN EDOR	VARCHAR2	2	N	Código de clasificaciones de la cartera propia y administrada y sus subdivisiones: 11= Propia en balance 12= Propia fuera de balance 13= Propia CISA 21= Administrada Titularización 22= Administrada – Fogafín 23= Administrada – Patrimonio autónomo 24= Administrada – otras ventas
COD_MONEDA	VARCHAR2	1	N	Código asignado para el tipo de moneda en la cual está expresada la cartera hipotecaria de vivienda: 1= UVR 2= PESOS
RANGO_VVDA	VARCHAR2	1	N	Código de clasificación por rango de vivienda de la cartera: 1= VIS 2= No VIS 3= VIP
MORA	VARCHAR2	1	N	Código de clasificación por altura de mora (número de cuotas en mora): 1= Al día (0 cuotas en mora) 2= De 1 a 2 cuotas en mora 3= De 3 a 4 cuotas en mora 4= De 5 a 6 cuotas en mora 5= De 7 a 12 cuotas en mora 6= Mayor de 12 cuotas en mora
NUM_CREDITOS	NUMBER	7	N	Número de créditos u obligaciones hipotecarias.
SALDO_TOTAL	NUMBER	20,2	N	Saldo de Capital Total en pesos.
SALDO_VENCIDO	NUMBER	20,2	Y	Saldo de Capital Vencido en pesos.

### 2.4.4. Revisión y validación

El análisis de consistencia interna de la información se genera a través de la revisión y validación del comportamiento histórico de la serie (niveles y variaciones), observando las variables de saldo de capital, capital de una o más cuotas vencidas y el número de créditos y para cada una de sus desagregaciones. Dicho análisis se realiza con el objetivo de detectar inconsistencias finales. En el caso de encontrar inconsistencias o datos atípicos, se procede a solicitar las aclaraciones o correcciones de la información a la fuente respectiva.

### 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 contar con el total de la cobertura, ya sea porque una o más fuentes no reportaron en el tiempo estipulado o porque la información recibida por el DANE no cumple los lineamientos de validación y consistencia, el área de diseños muestrales debe llevar a cabo el proceso de estimación.

Para el caso de la operación estadística el área de diseños muestrales realizó diversos ejercicios de imputación de datos y concluyó que al analizar la información a estimar el método escogido y que mejor proyecta la información faltante es el promedio geométrico. Este método consiste en hacer una media geométrica con los valores reportados por la fuente durante todos los periodos de recolección

$$VI = \left( \prod_{i=1}^d v_i \right)^{1/d}$$

**Donde**

**VI** = es el valor imputado

**v<sub>i</sub>** = es el valor de la empresa en el periodo i.

**i** = el periodo se entiende como un trimestre de un año en particular.

Este valor imputado debe ser distribuido en los grupos con la desagregación dentro de cada fuente que reporta, de la siguiente manera: código Superintendencia, Código Tipo Entidad, Código Entidad, Nivel de Supervisión, Tipo de Crédito, Departamento, Tenedor, Moneda, Rango de vivienda y Mora. Para cada uno de los grupos que se forman con los cruces de las anteriores variables y con los valores de los años anteriores se extraen las participaciones para poder hacer la "repartición" del valor de la entidad de acuerdo a sus grupos de clasificación.

Nota: los valores de participación se toman con respecto a todos los periodos en los que se ha tomado información ya que, por ejercicios realizados, si se toma un periodo más corto, algunos de los grupos quedan sin participación. Lo anterior sucede porque puede que el grupo esté presente solo en un periodo muy anterior.

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

El aplicativo de la operación estadística fue desarrollado con un módulo específico para la generación de los cuadros de resultados, con los requerimientos para la publicación de información (información de las tres variables de estudio y las desagregaciones correspondientes). Dichos cuadros de salida, se elaboran a partir de la base histórica definitiva y estos contienen una serie con la información de los últimos tres años, los valores y variaciones trimestrales y anuales.

Describe los programas o aplicativos informáticos desarrollados para el llenado de los cuadros de resultados, con base en el diseño de los cuadros y las especificaciones de procesamiento (a nivel de celda) de cada una de las variables o de los cruces de variables, desde la base de datos depurada de la operación estadística.

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 que sirvan de base para la formulación, seguimiento y evaluación de políticas nacionales.

### **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.

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 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 y noticias del sector, 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 CHV se encuentran variables como saldos de créditos de vivienda, leasing habitacional y el número de los créditos de vivienda que son publicadas por entidades como la Superintendencia Financiera de Colombia y demás entidades que analicen la financiación 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 del CHV se encuentran variables como saldos de la cartera hipotecaria y leasing habitacional, cifras que son publicadas por entidades como la Superintendencia Financiera de Colombia, Asobancaria y la Titularizadora de Colombia, las cuales se contrastan con las cifras del DANE.

#### **Análisis estadístico**

El análisis descriptivo de datos de la información de CHV se centra en la validación de las variaciones trimestrales y anuales de cada una de las variables de estudio (saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos), 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**

El proceso de anonimización permite mayor eficiencia en el acceso a la información, reduce el tiempo asociado a la gestión para acceder al microdato y el protocolo establecido para acceder a las bases, así como el desplazamiento hacia las salas especializadas, además, asegura la transparencia a la publicación de los datos entregados por el DANE.

En el análisis de riesgo realizado a las variables de CHV se determinó que algunas de las variables correspondían a identificadores directos o pseudo identificadores, por lo cual se consideran como muy sensibles. Así las cosas y dados los requerimientos de los usuarios de la información, el equipo de la Dirección de Regularización, Planeación, Estandarización y Normalización - DIRPEN con apoyo del encargado temático de la operación estadística, determinaron que no es posible aplicar ninguna técnica de anonimización con el objetivo de preservar la reserva estadística y la utilidad y oportunidad de la información y se determinó que la publicación de información referente a la operación estadística se difunde con la mayor desagregación posible.

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

No aplica.

## **2.5.4. Comités de expertos**

La CHV cuenta con dos comités: un comité interno y un comité externo.

En el comité interno se evalúan los procesos y resultados de la investigación, el cual 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, en el que se tiene la participación de académicos, gremios, y entidades del gobierno nacional y/o distrital, tiene por objeto evaluar cambios metodológicos que se efectúen en la operación estadística, así como escuchar y analizar los requerimientos de información de las y los usuarios para implementar mejoras en la operación estadística.

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

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

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

Los productos establecidos para la publicación de información de Cartera Hipotecaria de Vivienda corresponden al boletín técnico, anexos estadísticos y documentos metodológicos, los cuales se encuentran estandarizados por el DANE Central. Todos los archivos producto de publicación deben contar con el aval y visto bueno de la Dirección Técnica, enviando a la DIMCE, la aprobación para ser dispuesto en la página web del DANE, facilitando la clara disposición de los archivos a los diferentes usuarios de la información de la operación estadística.

En la página web del DANE se puede ubicar la información referente a la operación estadística en el menú Estadísticas por tema - Construcción - Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV). Adicionalmente para el repositorio de los datos, el DANE cuenta con un servidor en donde se almacenan las diferentes bases de datos

de las operaciones estadísticas. Cuando la información del periodo de referencia ha sido revisada y se encuentra consistente y validada, se realiza el cierre del trimestre en un solo archivo y se guarda en el servidor dispuesto para tal fin.

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 censos, encuestas por muestreo y uso estadístico de registros administrativos. Adicionalmente, el ANDA contiene metadatos (metodología, ficha metodológica) de CHV.

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

La producción de los resultados de la operación estadística obedece a una programación definida trimestralmente, de tal manera que estos se produzcan en lo posible para que puedan darse a conocer a los usuarios de la información en los meses de febrero, mayo, agosto y diciembre.

La difusión estadística es el último proceso que se cumple por parte del DANE, para entregar los resultados periódicos de la operación estadística de Cartera Hipotecaria de Vivienda. Este proceso es responsabilidad de la Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística. Para la operación estadística de Cartera Hipotecaria 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 Saldo de Capital Total, Capital de Una o Más Cuotas Vencidas y Número de Créditos con la información correspondiente al trimestre de referencia y con variaciones trimestrales y anuales.

Dentro del boletín para las variables Saldo de Capital Total y Número de Créditos se realiza una mayor desagregación presentando la información por rangos de vivienda (VIS y No VIS), por tipo de entidad financiadora (Fondo Nacional del Ahorro, Cooperativas, Fondos de Empleados, Fondos de Vivienda, Establecimientos de crédito, cajas de compensación familiar y otros colectores de cartera), cartera vigente y vencida, por tipo de moneda (pesos y UVR) y esta a su vez también se presenta para el trimestre correspondiente con sus variaciones trimestrales y anuales.

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

### **Anexos con información estadística en la página web del DANE**

Dentro de los anexos usted podrá encontrar los datos desagregados por departamento, por cartera (vigente y vencida), por tipo de vivienda, entre otros.

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

## **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). Cualquier información adicional que precise un cliente puede ser solicitada al DANE a través del Banco de Datos (vía Internet o personalmente), y, si es viable, se elaborará y entregará el requerimiento.

## 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/cartera-hipotecaria-de-vivienda](http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda) y [www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion](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

En esta fase la operación estadística cuenta con espacios en los cuales son evaluadas cada fase de la producción, estas se realizan a través de la evaluación de calidad que son lideradas por la Dirección de Regulación, Planeación, Estandarización y Normalización (DIRPEN) del DANE que permiten conocer el estado de la estadística y las oportunidades de mejora que pueden incluirse para robustecer la operación.

También se consideran las actas de los comités internos, las mesas de trabajo y la matriz para la identificación de necesidades y caracterización de grupos de interés, donde se registran los comentarios, observaciones y solicitudes a la operación estadística con el objetivo de establecer planes de mejoramiento a corto, mediano y largo plazo, así como las evaluaciones de calidad.

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

Las fases de producción estadística y los flujos se encuentran en el documento descriptivo del modelo funcional<sup>10</sup> de la operación estadística, el cual contiene la descripción del diagrama jerárquico funcional, en el cual se identifican los grupos internos de trabajo y otras áreas con las cuales la operación interactúa para su desarrollo funcional, oportuno y eficiente; este finaliza con la descripción del diagrama de nivel uno, que representa los flujos y actividades definidas en los subprocesos que fueron identificados previamente en el diagrama de nivel cero, de contexto y en el jerárquico funcional.

En este diagrama se describe el flujo de trabajo general que se realiza en el marco de la operación estadística, así como las principales salidas de información generadas según las ocho (8) fases de la producción estadística según los "lineamientos para el proceso estadístico" adaptado para el Sistema Estadístico Nacional-SEN a partir del Modelo Genérico del Proceso Estadístico (GSBPM).

---

<sup>10</sup>DSOCHVMFU001\_2.L.pdf

### 3. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA

La operación estadística cuenta con la siguiente documentación:

#### Especificaciones

Especificaciones de Validación y Consistencia Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): proporciona información básica para realizar los procesos de validación y consistencia de la información estadística de la operación. Se encuentra disponible en el sistema documental del DANE Isolucion (DSO-CHV-ECO-001 v6).

Especificaciones Cuadros de Salida Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): presenta la estructura de los cuadros de salida de la operación. Se encuentra disponible en el sistema documental del DANE Isolucion (DSO-CHV-CSA-001 v7).

#### Indicadores

Guía para la Obtención del Indicador de Confiabilidad Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): describe el método para calcular el indicador (cobertura y calidad) de confiabilidad a través del cual se pueda hacer un seguimiento objetivo a las tareas establecidas en la operación. Se encuentra disponible en el sistema documental del DANE Isolucion (DSO-CHV-GU-001 v4).

#### Manuales

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

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

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

### GLOSARIO

**Cartera hipotecaria vencida:** capital prestado y al número de créditos que presentan mora mayor o igual de 5 cuotas. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Cartera vigente:** monto total de créditos que tienen sus amortizaciones de capital e intereses al día, y que presentan una mora menor o igual a cuatro cuotas. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Cuota:** valor periódico que debe cancelar el cliente para pagar su obligación, que incluye capital e intereses, y se liquida mensualmente. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Créditos de vivienda:** monto otorgado a personas naturales destinados, 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>

**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.)

**Leasing habitacional:** contrato mediante el cual una entidad autorizada entrega a un arrendatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional por su núcleo familiar a cambio del pago de un canon periódico durante un plazo convenido y que al vencimiento del mismo el inmueble se restituye a su propietario o se transfiere al arrendatario si este decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. Decreto 1787 DE 2004.

**Mora:** demora en el pago de cuotas causadas por un cliente. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Saldo de capital total:** monto que corresponde a lo que el cliente debe pagar por concepto del capital prestado inicialmente. Incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. Excluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros, como costos judiciales. corresponde a lo que el cliente debe por concepto del capital prestado inicialmente. Incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. Excluye otros conceptos como intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas - DANE). (s.f.)

**Vivienda de interés social (VIS):** es aquella vivienda cuyo precio máximo de venta no excede el tope en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de conformidad con la normatividad vigente contenida en el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, CONPES 3819 de 2014, Decreto 1467 de 2019, y Artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

**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.

**Vivienda de interés prioritario (VIP):** para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de viviendas denominada Vivienda de Interés Prioritaria que es una subclase de la vivienda de interés social, cuyo valor máximo será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes 90 SMMLV (Art. 85, Ley 1955 de 2019). Los departamentos en los que el valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 SMMLV) son los siguientes: san Andrés Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés y Guainía. (Art. 8, Decreto 046 del 16 de enero de 2020).

## BIBLIOGRAFÍA

CUELLAR, Ma. Mercedes. Diagnóstico del crédito hipotecario (online). Septiembre de 2003. Colombia. Recuperado de <http://www.icav.com/documentos/ArticuloCREDITO-Revista.doc>

DUNN DE AVILA, Mauricio. Valores de contenido crediticio emitidos mediante titularización de cartera hipotecaria de vivienda: una guía para el originador, estructurador e inversionistas (online). Agosto de 2001. Bolivia. Recuperado de [http://www.nafibo.com.bo/titularizacion/archivos/publi\\_vivi.pdf](http://www.nafibo.com.bo/titularizacion/archivos/publi_vivi.pdf)

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. Circular Externa 052 de 2004 (online). Colombia. Recuperado de:

<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/17889/reAncha/1/c/00>

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. Plan Único de Cuentas (online). Colombia. Recuperado de: <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/normativa/normativa-general/plan-unico-de-cuenta-puc--19210>

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".

Decreto 1467 DE 2019. Agosto 13. "Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la vivienda de interés social".

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.

Resolución Externa No. 8 de 2006. Agosto 18. "Por la cual se señala 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, así como de los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a vivienda familiar".

Resolución 3600 de la Superintendencia Bancaria de 1988. Octubre 14. Planes únicos de cuentas PUC.

Circular Externa 100 de 1995. Circular Básica Contable y Financiera. Recuperado de <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/normativa/normativa-general/circular-basica-contable-y-financiera-circular-externa--de---15466>

Circular externa 052 de 2004. Diciembre 30. Modifica el Capítulo II de la Circular Externa 100 de 1995 relacionado con el Sistema de Administración de Riesgo Crediticio - SARC. Recuperado de: <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/17889/reAncha/1/c/00>

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)

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. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=99353>

## ANEXOS

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

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	30/Sep/2005	Creación del documento
2	10/Nov/2006	Se actualizaron las novedades de los banco de cobertura de la investigación y se amplió la cobertura a las Cajas de Compensación Familiar. Se incluyó los conceptos de microcréditos inmobiliarios y se actualizaron los topes de las tasas de interés de acuerdo con la nueva normatividad.
3	15/Jun/2007	Se actualizó las novedades de las entidades y se incluyó la información de la ampliación de cobertura de la Supersolidaria
4	20/Abr/2009	Se revisan los objetivos específicos y se incluyen entidades de la nueva cobertura de la banca comercial otras categorías de cartera y modificaciones a la reglamentación del microcredito.

5	29/May/2013	Se revisan los objetivos específicos y se incluyen entidades de la nueva cobertura de la banca comercial otras categorías de cartera y modificaciones a la reglamentación del microcredito, se ajusta la estructura del documento según la guía para elaboración de documentos metodológicos estándar de las operaciones estadísticas y se incorpora el proceso de estimación de información faltante.
6	11/Jul/2019	Radica en la desactualización de los lineamientos establecidos por el DANE para el proceso estadístico y fue reestructurado el componente (diseño estadístico).
7	21/Feb/2023	Se realiza actualización de plantillas documentales en el marco del modelo GSBPM y NTC-PE 1000 de 2020. Se ajusta el inciso de antecedentes, necesidades de información, plan de resultados, referentes internacionales, marco teórico y se estandarizan los conceptos utilizados por la operación estadística.

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