

**Departamento
Administrativo
Nacional de
Estadística**



**Producción Estadística
PES**

Dirección de Metodología y Producción Estadística / DIMPE

PLAN GENERAL FINANCIACIÓN DE VIVIENDA -FIVI

Jun/2020

	PLAN GENERAL FINANCIACIÓN DE VIVIENDA -FIVI	CÓDIGO: DAN-FIVI-PGR-001 VERSIÓN: 1 FECHA: 19/Jun/2020
PROCESO: Producción Estadística		OPERACIÓN ESTADÍSTICA: FIVI - FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

TABLA DE CONTENIDO

1. Identificación y confirmación de necesidades

2. Justificación

3. Objetivos y alcance

4. Conceptos básicos, variables, indicadores estadísticos y clasificaciones

5. Resultados esperados

6. Exploración de fuentes de datos

7. Exploración metodológica

8. Diagnóstico del marco estadístico

9. Plan de actividades y cronograma

10. Presupuesto

1. Identificación y confirmación de necesidades

- El nombre de la operación estadística: Financiación de vivienda.
- Se realizaron mesas de trabajo con usuarios de la información, se tuvieron en cuenta las sugerencias en los diferentes comités internos y externos de la operación estadística, las observaciones de las diferentes fuentes de información y auditorías de calidad que ha tenido la estadística. De esta manera se procedió a consolidar las diferentes necesidades de información estadística en el último año.
- Dentro de las necesidades de información confirmadas con los usuarios, consolidamos las siguientes:
 - a. Contar con información desagregada por créditos individuales y leasing habitacional.
 - b. Incorporar en la financiación de vivienda: los desembolsos realizados para construir en sitio propio y para llevar a cabo mejoramientos de la vivienda.
 - c. Identificar si los desembolsos tienen o no subsidios y a qué tipo de subsidio hace referencia.
 - d. Establecer el tipo de vivienda financiada por rangos, teniendo en cuenta la normatividad vigente.
 - e. Conocer si el crédito o leasing en el momento del desembolso se estableció en pesos o UVR.
 - f. Determinar el plazo del crédito de vivienda o leasing habitacional.
 - g. Conocer el porcentaje de la vivienda financiada en el momento del desembolso del crédito (loan to value).
 - h. Identificar el departamento y municipio donde se otorgó el crédito, así mismo el lugar donde se encuentra la vivienda financiada

2. Justificación

Las estadísticas estratégicas cumplen una función importante en el país, ya que proporcionan a todos los sectores, resultados confiables, objetivos, independientes e imparciales. Por tal motivo la operación estadística de financiación de vivienda, que fue creada en el año 1983 entrega información referente a los desembolsos de créditos de vivienda, requiere de una actualización urgente, que se encuentre alineada, tanto en materia normativa (Ley 546 de 1999, Ley 795 de 2003, Normas internacionales de información financiera – NIIF de 2014, Decreto 1533 de 2019), como en materia de ampliación de cobertura, incluyendo el total de entidades financiadoras de vivienda en el país.

Entendiendo precisamente, que el DANE en su misión de entregar, planear, implementar y evaluar procesos rigurosos de producción y comunicación de información estadística a nivel nacional, cumpliendo con estándares internacionales y haciendo uso de herramientas de innovación y de tecnología, lo que pretende es poner a disposición de los diferentes usuarios de la estadística, información veraz y confiable que ayude a comprender y solucionar la falencia del país en términos de acceso y financiación de vivienda y que dicha información sirva de base para generar política, como una de las mejores herramientas para que un mayor porcentaje de colombianos alcancen a formalizar la tenencia de vivienda y se conviertan en propietarios.

3. Objetivos y alcance

Objetivo general: dotar al país y al sistema de financiación de vivienda, de indicadores de medición que permitan realizar seguimiento a las políticas relacionadas con la financiación de vivienda a través de créditos de vivienda individuales y las operaciones de leasing habitacional de todas las entidades que financian vivienda en el país. Con esta operación estadística se busca proporcionar información referente al valor y el número de las viviendas financiadas, desagregada por destino del crédito, solución de vivienda, tipo de vivienda, entre otros.

Objetivos específicos:

- Proporcionar información sobre el valor y número de las operaciones de crédito referentes a los desembolsos de crédito a constructores, créditos a individuales, leasing habitacional y subrogaciones, entregados por las entidades que financian vivienda en el país.
- Establecer el valor y el número de los créditos individuales y el leasing habitacional, entregados para la compra de vivienda, construcción en sitio propio y mejoramiento de la misma.
- Determinar el número y valor de los desembolsos realizados para créditos de vivienda a individuales y leasing habitacional para vivienda nueva y usada.
- Totalizar el número y valor de las viviendas financiadas, según rangos de vivienda, moneda, entidad financiadora a nivel nacional, por departamento y municipios.
- Establecer el número y valor de las viviendas financiadas con y sin Subsidio Familiar de Vivienda.

Alcance: La operación estadística Financiación de Vivienda hacen referencia al valor y el número de créditos de vivienda a individuales, leasing habitacional, créditos a constructores y subrogaciones desembolsados y entregados por las entidades que financian vivienda en el país.

4. Conceptos básicos, variables, indicadores estadísticos y clasificaciones

Créditos de vivienda: “Son créditos de vivienda, independientemente del monto, aquellos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual”. Superintendencia Bancaria de Colombia. Circular Externa 50 del 26 de octubre de 2001. Recuperado de <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/17886/dPrint/1/c/00>

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

Subrogaciones: Corresponde al monto sustituido de los créditos de constructores a individuales y el valor reemplazado entre individuales, es decir, es el traslado de la deuda del constructor a una persona individual, para el caso de compra de vivienda nueva y para

la compra de vivienda usada, corresponde al traslado de la deuda de una persona individual a otra individual. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadística – DANE). (s.f)

Leasing habitacional: Se entiende por operación de leasing habitacional, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, 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 éste último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. Adaptado por la operación estadística de CHV de la definición de ASOBANCARIA. Artículo 2 del Decreto 1787 de 2004. Recuperado de <https://www.asobancaria.com/leasing/89-preguntas-del-leasing/>

Vivienda de interés social (VIS): De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES 3819 de 2014 y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) (Decreto 1467 de 2019). 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 (Art. 85, 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.

Variables

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

- **Variables de estudio**

Número de créditos hipotecarios: Corresponde al número de los créditos de vivienda que son otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda, construcción de vivienda individual o para mejoramiento de la vivienda

Valor de los créditos hipotecarios: Corresponde al monto desembolsado por parte de la entidad financiadora a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda, construcción de vivienda individual o para mejoramiento de la vivienda.

- **Variables de clasificación**

Operación financiera: Corresponde al tipo de transacción que se adelanta ante la entidad de financiamiento:

- 1 = Crédito a Constructores para vivienda.
- 2 = Crédito de vivienda a Individuales
- 3 = Subrogaciones de vivienda
- 4 = Leasing Habitacional.

Destino del crédito: Hace referencia al destino de los recursos para el cual se solicitó el crédito de vivienda:

- 1= Compra
- 2= Construcción en sitio propio
- 3= Mejoramiento

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

Destino de la vivienda: Corresponde al tipo de solución residencia, ejemplo: si es unifamiliar o multifamiliar:

- 1= Apartamento
- 2= Casa

Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): Es el aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle la adquisición de una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con los requisitos que establece la Ley 3 de 1991.

Tipo de subsidio: Corresponde al tipo de subsidio que fue otorgado.

- 1= Cajas de compensación
- 2= Subsidio a la tasa de interés
- 3= Mi casa ya
- 4= Cajas de compensación y mi casa ya
- 5= Subsidio a constructores.
- 6 = Semilleros de propietarios
- 7 = Subsidio Caja Promotora de vivienda militar y de policía
- 8 = Ninguna de las anteriores

Rango del subsidio: Corresponde al subsidio en rango de salarios que fue otorgado.

- 1 = 4 SMMLV
- 2 = 9 SMMLV

- 3 = 13 SMMLV
- 4 = 15 SMMLV
- 5 = 17 SMMLV
- 6 = 19 SMMLV
- 7 = 21 SMMLV
- 8 = 21, 5 SMMLV
- 9 = 22 SMMLV
- 10 = 30 SMMLV
- 11 = 41 SMMLV*
- 12 = 54 SMMLV*
- 13 = 121 SMMLV*
- 14 = Ninguna de las anteriores

* Esta variable solo debe ser diligenciada por la Caja Promotora de Vivienda Militar.

Unidad de valor: corresponde al tipo de moneda en la cual quedo estipulado el crédito.

- 1= Pesos
- 2= UVR

Rango de vivienda: Clasificación que tiene el inmueble según el valor de financiación.

- 1 = VIS
- 2 = diferente de VIS.

Plazo del crédito: Corresponde al plazo en años pactado para el crédito. Estos van desde 1 año hasta 16 (más de 15 años).

Tasa de interés: Corresponde a la Tasa de interés pactada para el crédito, esta debe ser la E.A.

Valor del avalúo: Corresponde al valor del avalúo de la vivienda en el momento del desembolso del crédito.

Departamentos y municipios: Corresponde a la clasificación dada en el División Política de Colombia –DIVIPOLA.

Indicadores estadísticos

Se publicarán variaciones anuales, año corrido y doce meses.

Clasificaciones

La clasificación utilizada para la operación estadística es la División política administrativa de Colombia. (DIVIPOLA).

5. Resultados esperados

Principales cruces de variables que se generarán con los resultados obtenidos:

- Número y valor de los créditos de vivienda y leasing habitacional, por solución de vivienda y unidad de valor.
- Número y valor de los créditos de vivienda y leasing habitacional, por solución de vivienda y rango de vivienda.
- Número y valor de los créditos de vivienda y leasing habitacional, por solución de vivienda y subsidio.
- Número y valor de los créditos a constructores y subrogaciones, por rango de vivienda y unidad de valor.
- Número y valor del destino del crédito, por solución de vivienda y rango de vivienda.
- Número y valor de los créditos de vivienda según entidad financiadora.
- Número y valor de los tipos de subsidio otorgados a los créditos de vivienda y leasing habitacional.
- Número y valor de los créditos de vivienda y leasing habitacional, según departamento donde se otorga el crédito.
- Número y valor de los créditos de vivienda y leasing habitacional, según departamento donde se ubica el inmueble.

6. Exploración de fuentes de datos

Dentro de las actividades realizadas para identificar las fuentes, se realizó la revisión de directorios de entidades vigiladas por la Superintendencia financiera de Colombia, la Superintendencia de subsidio familiar y la Superintendencia de economía solidaria, por otro lado se tomó como referencia el directorio de la operación estadística cartera hipotecaria de vivienda y posteriormente se realizaron consultas directamente con las fuentes, para determinar si tenían líneas de crédito de vivienda y leasing habitacional.

La recolección de la información se realizará por recolección directa.

7. Exploración metodológica

Para la realización del rediseño de la operación estadística, se tuvo en cuenta una ampliación de cobertura temática con el objetivo de presentar resultados reales del sector, en la que se pretende incluir variables como el leasing habitacional que a partir del año 2015 hace parte de las cuentas de la cartera de vivienda y se hace necesario y urgente contar con dicha información; se aspira a incluir la variable destino del crédito de vivienda que comprende la compra, la construcción o el mejoramiento, el concepto de crédito de vivienda según la Ley 795 de 1999; también se proyecta obtener información sobre los subsidios que se conceden a los créditos de vivienda o leasing habitacional de acuerdo a la normatividad vigente, con la cual se puede llegar a realizar seguimiento a las políticas de vivienda que el Gobierno viene implementando; por otro lado se quiere determinar geográficamente el departamento y municipio en donde se otorgó el crédito o leasing y a su vez el departamento y municipio en donde se encuentra el inmueble financiado (por lo que a la fecha solo contamos con el departamento y capital de departamento de desembolso).

Adicionalmente el rediseño cuenta con una ampliación de cobertura, dado que la operación estadística cuenta con solo 12 fuentes y no se ha llevado ninguna mejora desde el año 1999.

Operativamente la estadística de Financiación de vivienda cuenta con dos personas para llevar a cabo las actividades logísticas (solicitud de información, recepción de información, crítica y validación de la información, solicitud de ajustes, consultas de datos atípicos, entre otras) y estas mismas actividades seguirán ejecutándose en el rediseño, determinando de esta manera que el recurso humano en el área logística no contará con modificaciones.

En el área de sistemas se ha identificado en el rediseño, que es necesario contar con un aplicativo de cargue masivo, para que las fuentes objeto de la cobertura puedan reportar la información a través de esta nueva herramienta tecnológica. Para tal fin, se han enviado los requerimientos necesarios a dicha área con el objetivo de que se evalúen y puedan determinar lo que se necesita para llevar a cabo el desarrollo de la herramienta, por lo que a la fecha el recurso humano y tecnológico aún no se tiene definido.

Por último, de acuerdo al plan de trabajo diseñado para llevar a cabo el rediseño de la operación estadística se realizó una prueba piloto con todas las fuentes objeto de estudio con el fin validar los diseños temáticos, para llevar a cabo la fase de construcción y poder llevar a cabo la ejecución e implementación.

8. Diagnóstico del marco estadístico

Teniendo en cuenta las unidades de observación de la operación estadística, se considera un censo constituido por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Superintendencia de Subsidio Familiar y la Superintendencia de Economía Solidaria que otorgan créditos para el financiamiento de vivienda en el país. Es importante resaltar que, dichas entidades deberán cumplir con los criterios establecidos por la temática de la operación estadística, en los cuales, se incluyen la periodicidad de reporte y disposición de información histórica de crédito de vivienda.

9. Plan de actividades y cronograma

PLAN DE TRABAJO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA 2019 - 2020				
PROCESO	ACTIVIDADES	FECHA		GRUPO Y PERSONA(S) RESPONSABLE(S)
		INICIO	TERMINACIÓN	
Detección y Análisis de Requerimientos	El área temática a través de los diferentes comités internos y externos detecta necesidades de los diferentes usuarios de la información como son la inclusión de nuevas variables y mayor desagregación de las mismas.	18-05-19	18-11-19	Temática
Diseño	Diseñar el formato de recolección el cual recoja las necesidades de los usuarios de la información.	16-09-19	20-10-19	Temática
Detección y Análisis de Requerimientos	Se requiere del cambio de aplicativo de la operación estadística por obsolescencia del utilizado a la fecha.	18-11-19	18-11-19	Temática
Producción	Envío de correo electrónico a fuentes de la operación estadística y nuevas fuentes objeto de cobertura, con el objeto de realizar una prueba piloto: se envía el formato de recolección (rediseño) y el manual de diligenciamiento.	12-12-19	12-12-19	Logística
Diseño	Realizar la prueba piloto del formulario de recolección propuesto para el rediseño con el fin de identificar si es viable la obtención de información sobre las nuevas variables por parte de las fuentes objeto de cobertura de la operación estadística.	12-12-19	13-03-20	Equipo operación estadística
Diseño	Elaboración de requerimientos del sistema para Financiación de vivienda.	10-03-20	30-03-20	Temática
Análisis	Consolidar las respuestas de las fuentes sobre la inclusión de las nuevas variables del rediseño de la operación estadística y presentar las conclusiones con el formato ajustado a la Coordinación de Infraestructura.	13-03-20	31-03-20	Logística - Temática
Diseño	Definir la herramienta tecnológica acorde con las necesidades y requerimientos de la operación estadística FIVL.	30-03-20	15-04-20	Sistemas
Análisis	Realizar el análisis para llevar a cabo la migración de la base histórica de la operación estadística.	01-04-20	30-04-20	Sistemas – Temática
Producción	Desarrollar el aplicativo de la operación estadística, el cual permitirá entregar información con calidad y mínimo margen de error.	15-04-20	30-07-20	Sistemas
Análisis	Establecer el esquema de base de datos que tendrá la información.	04-05-20	29-05-20	Sistemas – Temática
Producción	Llevar a cabo la migración de la información a la nueva estructura de base de datos.	01-07-20	30-07-20	Temática – Sistemas
Producción	Realizar las pruebas y ajustes necesarios al aplicativo para la puesta en marcha del rediseño.	01-08-20	31-09-20	Sistemas – Temática
Producción	Solicitud de información a partir del mes de octubre de la información histórica del I, II y III trimestre de 2020, en el nuevo formato de recolección.	01-10-20	09-10-20	Logística
Difusión	Publicación de boletín técnico a partir del I trimestre de 2021.	18-05-21	18-05-21	Temática

Las fechas que se encuentran en rojo, están sujetas a modificaciones por el área de sistemas, hasta tanto sean evaluados los tiempos de ejecución, disposición de personal y disponibilidad de las herramientas tecnológicas necesarias para el desarrollo del aplicativo. Dependiendo de los tiempos de sistemas las demás fechas de las actividades siguientes, pueden variar a lo estipulado en el plan de trabajo.

10. Presupuesto

Para el desarrollo del rediseño de la operación estadística, según las fases, solo se requeriría lo que solicite el área de sistemas (fase de producción) para el desarrollo del aplicativo y su respectivo mantenimiento y soporte. Entre tanto para las demás fases no se requiere de presupuesto, dado que la operación estadística se lleva a cabo con presupuesto de funcionamiento.

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	14/May/2020	Creación del Documento.

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
Nombre: Sonia Esmeralda Buitrago Ruiz Cargo: Contratista Fecha: 14/May/2020	Nombre: Sandra Yaneth Rodríguez Figueroa Cargo: Profesional Especializado Fecha: 13/Jun/2020 Nombre: Antonio José Avendano Arosemena Cargo: Director Técnico Fecha: 16/Jun/2020	Nombre: Ricardo Valencia Ramírez Cargo: Subdirector del Departamento Fecha: 19/Jun/2020

Si este documento es impreso se considera copia no controlada