

Metodología Cartera Hipotecaria de Vivienda



COLECCIÓN DOCUMENTOS - ACTUALIZACIÓN 2009
Núm. 80

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

HÉCTOR MALDONADO GÓMEZ
Director

CARLOS EDUARDO SEPÚLVEDA RICO
Subdirector

ALFREDO VARGAS ABAD
Secretario General

Directores técnicos

EDUARDO EFRAÍN FREIRE DELGADO
Metodología y Producción Estadística

BERNARDO GUERRERO LOZANO
Censos y Demografía

JAVIER ALBERTO GUTIÉRREZ LÓPEZ
Regulación, Planeación, Estandarización y Normalización

NELCY ARAQUE GARCÍA
Geoestadística

ANA VICTORIA VEGA ACEVEDO
Síntesis y Cuentas Nacionales

CAROLINA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ
Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística

Dirección de Metodología y Producción Estadística (DIMPE)

Eduardo Efraín Freire Delgado

Coordinación Técnica:

Luis Miguel Suárez Cruz – Coordinador Temática Económica

Equipo Técnico:

Gilberto Ramírez Delgado, Andrea Carolina Rubiano Fontecha

Diseño

Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística, DANE

Diagramación e Impresión

Imprenta Nacional de Colombia

ISSN 0120 - 7423

Edición 2009

Contenido

	Pág.
PRESENTACIÓN	9
INTRODUCCIÓN	11
1. ANTECEDENTES	13
2. DISEÑO	15
2.1 MARCO CONCEPTUAL	15
2.1.1 Objetivos	15
2.1.2 Marco de Referencia	16
2.2 DISEÑO ESTADÍSTICO	19
2.2.1 Componentes básicos	19
2.2.2 Diseño de indicadores	20
2.2.3 Diseño de instrumentos	23
3. PRODUCCIÓN ESTADÍSTICA	27
3.1 ACTIVIDADES PREPARATORIAS	27
3.1.1 Sensibilización	27
3.1.2 Capacitación	28
3.1.3 Selección del personal	28
3.2 RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	28
3.2.1 Organigrama Operativo	28
3.2.2 Esquema operativo, método y procedimiento para la recolección	28
3.3 TRANSMISIÓN Y PROCESAMIENTO DE DATOS	29
3.3.1 Transmisión de datos a DANE Central	29
3.3.2 Procesamiento de datos	34
3.4 MÉTODOS Y MECANISMOS DE CONTROL DE CALIDAD	44

	Pág.
4. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	45
4.1 ANÁLISIS DE CONTEXTO	45
5. DIFUSIÓN	47
5.1 ADMINISTRACIÓN DE REPOSITORIO DE DATOS	47
5.2 PRODUCTOS E INSTRUMENTOS DE DIFUSIÓN	48
6. DOCUMENTACIÓN RELACIONADA	49
GLOSARIO	51
BIBLIOGRAFÍA	55
ANEXOS	57

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Categorías de riesgos por probabilidad de incumplimiento (en términos porcentuales) (CHV)	38
Tabla 2. Homologación de las categorías del riesgo (CHV)	39
Tabla 3. Suspensión de la causación de los intereses según tipo de crédito y mora (CHV)	39
Tabla 4. Rangos de las tasas de interés (CHV)	40

LISTA DE DIAGRAMAS

Diagrama 1. Organización, preparación y recepción de la información Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV)	29
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

LISTA DE ANEXOS

Anexo A. Planilla de control de cobertura	59
Anexo B. Formato de recolección	59
Anexo C. Formato de control de envío de información	60
Anexo D. Planilla de novedades	60
Anexo E. Planilla de verificación de información	61
Anexo F. Estructura de Cuadros de salida (CHV)	61

Presentación

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en función de su papel como coordinador del Sistema Estadístico Nacional (SEN) y en el marco del proyecto de Planificación y Armonización Estadística, trabaja para el fortalecimiento y consolidación del SEN, mediante la producción de estadísticas estratégicas; la generación, adaptación, adopción y difusión de estándares; la consolidación y armonización de la información estadística; la articulación de instrumentos, actores, iniciativas y productos, para mejorar la calidad de la información estadística estratégica, su disponibilidad, oportunidad y accesibilidad, como respuesta a la demanda cada vez mayor de información estadística.

En este contexto y consciente de la necesidad y obligación de brindar a los usuarios los mejores productos, el DANE desarrolló una guía estándar para la presentación de metodologías que contribuye a visualizar y a entender el proceso estadístico. Con este instrumento elaboró y pone a disposición de los usuarios especializados y del público en general, los documentos metodológicos de sus operaciones e investigaciones estadísticas, donde se presentan de manera estándar, completa y de fácil lectura, las principales características técnicas de los procesos y subprocesos de cada investigación, lo que permite su análisis, control, replicabilidad y evaluación.

Esta serie de documentos favorece la transparencia, confianza y credibilidad en la calidad técnica de la institución para un mejor entendimiento, comprensión y

aprovechamiento de la información estadística, producida en el contexto de los principios de coherencia, comparabilidad, integralidad y calidad de las estadísticas.

Introducción

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

En el marco de la financiación es necesario realizar procesos de seguimiento que pretendan establecer la composición de la Cartera Hipotecaria de Vivienda, la cual permitirá establecer el comportamiento y la evolución de los créditos destinados a la adquisición de vivienda 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 Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en cumplimiento de su misión institucional de definir y producir la información estadística estratégica por generarse a nivel nacional, sectorial y territorial, con el fin de apoyar la planeación y toma de decisiones por parte de las entidades, desarrolló en el 2003 la investigación Cartera Hipotecaria

de Vivienda, con el fin de generar un instrumento que permitiera medir la evolución y comportamiento de dicha Cartera por saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos. El diseño de la investigación contó con la participación directa del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (ICAV) y la Superintendencia Financiera de Colombia, que hicieron aportes importantes en el diseño temático de la investigación.

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

En el desarrollo de la investigación se ha presentado un proceso continuo de mejoramiento y actualización para ofrecer al Gobierno Nacional y al país en general una estadística robusta. La primera fase corresponde 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 es una 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 que abarca no solo las entidades bancarias que financian estos usos en el país, sino aquellas cooperativas, fondos de empleados y de vivienda, y otras entidades que presentan en sus estados financieros este tipo de cartera, permite obtener un acercamiento a la dinámica y evolución del mercado de la financiación de vivienda, las variables número de créditos y capital de una o más cuotas vencidas ofrecen información adicional que no es presentada por otras entidades que muestran información relacionada.

Este documento pretende dar a conocer, al usuario y al público en general, los procesos básicos concernientes a la metodología de la operación estadística Cartera Hipotecaria de Vivienda, en donde se expone el diseño conceptual y estadístico, además de los procesos metodológicos operativos y de difusión, con el fin de presentarse como una herramienta de conocimiento y comprensión de la investigación para los usuarios en general.

Antecedentes

1

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

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

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

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

1. Identificación de las variables de estudio de la investigación.

2. Análisis de las entidades financiadoras de vivienda y creación de un método estadístico que permitiera la coherencia de las entidades que conforman la cobertura institucional.

3. Proceso de validación de la información de las entidades que son vigiladas y reguladas por la Superfinanciera, mediante el contraste de la información reportada al DANE y la contenida en el Plan Único de Cuentas (PUC), suministrada por la misma Superintendencia.

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

Posteriormente, en el año 2005 se inició la ampliación de cobertura institucional y temática dirigida a las Cajas de Compensación Familiar, la cual se realizó con el apoyo y colaboración de la Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar, Asocajas, que permitió incluir la información de estas entidades, correspondiente a la cartera hipotecaria de vivienda y los microcréditos inmobiliarios desde el primer trimestre de 2006.

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

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

Diseño

2

2.1 MARCO CONCEPTUAL

2.1.1 Objetivos

Objetivo general

Las estadísticas de cartera hipotecaria de vivienda buscan dotar al sistema de financiación de vivienda y al país, en general, de un instrumento de medición que permita conocer el comportamiento y la evolución de la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades financiadoras, en las variables saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos.

Objetivos específicos

Determinar el saldo de capital total de la cartera hipotecaria de vivienda por entidad financiadora, departamento, carteras vigente y vencida, rangos de vivienda (VIS y No VIS), moneda y tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda.

Medir el valor del capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda por entidad financiadora, departamento, número de cuotas en mora, rangos de vivienda (VIS y No VIS), moneda y tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda.

Determinar el número de créditos hipotecarios de vivienda existentes, clasificados por entidad financiadora, departamento, carteras vigente y vencida, rango de vivienda (VIS y No VIS), moneda y tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda.

2.1.2 Marco de referencia

Base conceptual

La vivienda es un indicador básico del bienestar de la población, constituye la base del patrimonio familiar y es condición para tener acceso a otros niveles de bienestar. Es el lugar donde las familias reproducen las buenas costumbres, se propicia un desarrollo social sano, así como mejores condiciones para su inserción social y donde se establecen las bases para una emancipación individual y colectiva¹.

Debido a la importancia que reviste este bien, es necesario generar procesos que garanticen la tenencia por parte de las familias, de tal manera que este sea un bien meritorio. Dentro de las características propias de la vivienda está su alto costo, el cual dificulta el derecho a la propiedad. Para subsanar este inconveniente se han gestionado mecanismos como la financiación de vivienda, en donde con la intervención del sector bancario los usuarios pueden obtener recursos para la adquisición de este tipo de bienes.

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

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

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

Estar denominados en UVR o en moneda legal.

Estar amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.

El plazo de amortización debe estar comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.

Tener una tasa de interés remuneratoria, la cual se aplica sobre el saldo de la deuda denominada en UVR o en pesos, según si el crédito está denominado en UVR o en moneda legal, respectivamente. La tasa de interés remuneratoria será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberá expresarse únicamente en términos de tasa anual efectiva. Los intereses se deben cobrar en forma vencida y no pueden capitalizarse.

El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.

La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que

¹ Comisión Nacional de Vivienda. Disponible en: http://www.conafovi.gob.mx/politica_vivienda.html

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 prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

En el año 2003 el DANE en cooperación con entidades partícipes en el sector, da inició a 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 Cartera Hipotecaria de Vivienda.

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

De esta manera se establecen variables de relevancia como el saldo de capital total, que se define como el valor que el cliente adeuda en el momento del análisis por concepto de capital prestado inicialmente, 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, variables que complementadas con el número de obligaciones

hipotecarias vigentes a la fecha de análisis nos permiten establecer la magnitud y el comportamiento de manera trimestral de la cartera hipotecaria de vivienda en el país.

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

La vivienda VIS hace referencia Según el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 a 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 oferta, el monto de los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a programas de vivienda.

Según el Plan Nacional de Desarrollo 2006 –2010 el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 smmlm), para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlm).

Para las ciudades con más de quinientos mil (500 000) habitantes serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencien impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás

municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere el caso.

La vivienda No VIS está definida como aquella cuyo valor supere, los topes de precio establecidos para la vivienda de interés social, esta tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación.

La información presentada en UVR corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que se otorga indexada a la unidad de valor real y la cartera en pesos, corresponde a la cartera hipotecaria de vivienda que se otorga en pesos y no tiene ningún tipo de indexación a la UVR.

La consolidación de esta información nos permite establecer un seguimiento al mercado de financiación de vivienda, estableciendo la composición, calidad y evolución de las diferentes obligaciones hipotecarias contraídas por los compradores de vivienda, convirtiéndose en una herramienta clave en la toma de decisiones para el sector, formulando políticas que contribuyan al mejoramiento y progreso de las condiciones de créditos hipotecarios en el país.

Contenido temático

Para poder generar resultados de la operación estadística se cuenta con variables de estudio y de clasificación, las cuales se exponen a continuación:

Variables de estudio: las variables de estudio que se consideran dentro de la investigación de cartera hipotecaria de vivienda son:

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

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

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

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

Variables de clasificación: las variables de clasificación que se consideran dentro de la investigación de cartera hipotecaria de vivienda son:

Rango de vivienda: la cartera hipotecaria de vivienda se clasifica como Vivienda de Interés Social (VIS) y mayor de VIS.

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

Tipo de crédito: la cartera hipotecaria de vivienda se puede componer de créditos de vivienda y/o microcréditos inmobiliarios.

Tenedor de la cartera: la cartera hipotecaria de vivienda se puede clasificar, según a quien pertenezca el activo que se administra, en: propia (pertenece a las entidades financiadoras de vivienda y se encuentra en el balance general) o administrada (la cartera es administrada por otra entidad financiera, para lo cual realiza todos los procesos operativos y contables, pero el activo pertenece a otra entidad).

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

Referentes internacionales

A nivel latinoamericano, el DANE es pionero en la generación de estadísticas en

el sector de la construcción; por tanto, la investigación es resultado de la necesidad interna de contar con información pertinente y oportuna que permita la toma acertada de decisiones en el país.

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

2.2 DISEÑO ESTADÍSTICO

2.2.1 Componentes básicos

Tipo de operación estadística

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

Universo

El universo de estudio lo constituye la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades que financian este uso en el país.

Población objetivo

La población objetivo está constituida por la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades financiadoras de vivienda en el país, como son: el Fondo Nacional de Ahorro, banca hipotecaria

y comercial, entidades colectoras de cartera hipotecaria, fondos de empleados, cooperativas y cajas de compensación familiar.

Cobertura y desagregación geográfica

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

05 = Antioquia
08 = Atlántico
11 = Bogotá, D.C.
13 = Bolívar
15 = Boyacá
17 = Caldas
18 = Caquetá
19 = Cauca
20 = Cesar
23 = Córdoba
25 = Cundinamarca
27 = Chocó
41 = Huila
44 = La Guajira
47 = Magdalena
50 = Meta
52 = Nariño
54 = Norte de Santander
63 = Quindío
66 = Risaralda
68 = Santander
70 = Sucre
73 = Tolima
76 = Valle del Cauca
81 = Arauca
85 = Casanare
86 = Putumayo
88 = San Andrés
91 = Amazonas
94 = Guainía
95 = Guaviare
97 = Vaupés
99 = Vichada

Unidades Estadísticas

Unidad de observación: Entidades financiadoras de vivienda: Banca hipotecaria y comercial, Fondo Nacional

de Ahorro, fondos de empleados, cooperativas de vivienda, entidades colectoras de cartera y cajas de compensación familiar.

Unidad de análisis: La cartera hipotecaria de vivienda.

Nomenclaturas y clasificaciones utilizadas

La investigación realiza procesos de codificación interna previa clasificación establecida para el diligenciamiento de los formatos por parte de las entidades. Esta se realiza de forma manual.

En el marco de las clasificaciones internacionales, la investigación se encuentra en el grupo J, Intermediación Financiera División 65 Intermediación Financiera, excepto seguros y fondos de pensiones, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 3 adaptada para Colombia. CIIU Rev. 3 A C.

Se adapta la clasificación de la División Político administrativa (Divipola) para la cobertura geográfica de la operación estadística.

Período de referencia

La investigación se presenta de forma trimestral y se da a conocer a los usuarios en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.

Período de recolección

La recepción de la información se realiza en un período de 25 días, contados a partir del primer día hábil del mes siguiente al corte trimestral, que se realiza de la siguiente manera: primer trimestre corte a marzo; segundo trimestre corte a junio; tercer trimestre corte a septiembre y cuarto trimestre corte a diciembre.

2.2.2 Diseño de indicadores

A continuación se presentan los pasos que se deben seguir para la producción de los resultados de la operación estadística:

La integración de los datos se realiza en el paquete estadístico SAS; el SAS (Statistical Analysis System) es un paquete estadístico para la manipulación y el análisis de la información cuantitativa y cualitativa. Está compuesto por módulos como el BÁSICO (BASE), que permite la manipulación de datos y obtener algunas tablas y medidas básicas, y el STAT, que permite realizar los más variados análisis estadísticos. El IML, el cual es un lenguaje matricial, el OR, para investigación de operaciones, el QC para control de calidad. El ETS, para el análisis de series de tiempo, AF para elaboración de gráficas, DBMS o ACCPCFF para importar y exportar archivos diferentes de SAS, etc.

A continuación se describen los procesos de los archivos enviados por las fuentes al DANE Central en formato Excel.xls:

Trimestralmente la información para análisis de la investigación CHV se ubica en una carpeta compartida en la siguiente ruta del PC DAOSPINA: D: CARTERA HIPOTECARIA V.

El archivo que va a ser convertido a formato SAS se prepara de la siguiente forma: Se comprueban los nombres de las variables que coincidan con las que aparecen en los programas, se verifica que las variables del archivo sean de tipo numérico.

El archivo del trimestre se convierte a SAS, utilizando el asistente para importar datos y se debe ubicar en la librería fija D:\CEED2008\CHV\MERCEDES\BASES ENTREGADAS. El nombre que se le dé al archivo debe es-

tar relacionado con el día, mes y el año, por ejemplo: Consolidado_15_09_04.

Se ubica el equipo y la carpeta donde se encuentran los programas en lenguaje SAS:

```
\\DAOSPINA\ID \CEED2005\ CHV\PROGRAMAS.
```

El proceso de validación automática consiste en aplicar y verificar el cumplimiento de rangos preestablecidos de aceptabilidad para detectar datos fuera de rango que deben ser verificados o corregidos por la entidad que reporta la información.

Durante el proceso de validación al archivo trimestral de CHV se ejecutan todas las especificaciones de validación, con el fin de garantizar para cada variable del archivo que la información esté completa y correcta. Si se encuentran datos que no cumplen las especificaciones, el programa genera un reporte por variable.

El reporte del SAS se exporta a formato Excel.xls; el archivo se envía por correo electrónico a la fuente de información para ser verificado y reenviado nuevamente al DANE Central.

En el proceso de consistencia se analiza la relación entre dos o más variables para cada unidad estadística a través de reglas o especificaciones que permiten controlar la coherencia de la información.

El programa en SAS permite la detección o identificación oportuna de posibles inconsistencias de información del período actual de acuerdo con las especificaciones establecidas metodológicamente. De esta forma se genera un archivo de datos con información estadística depurada, lista para ser consolidada a la serie histórica de CHV y la producción de cuadros de salida y anexos para boletín.

```
PROC EXPORT DATA=REPORTETASA  
OUTFILE="D:\CEED2004\CARTERA
```

```
HIPOTECARIA\MERCEDES\TASA.  
xls"DBMS=EXCEL2000
```

El archivo que contiene el reporte en Excel.xls presenta la fecha, la unidad estadística de análisis, la ubicación geográfica y la variable de análisis que presenta la inconsistencia.

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

Para generar correctamente los cuadros de salida de CHV, debe seguir los siguientes pasos:

- Se verifica que esté creada la carpeta descrita en la siguiente ruta: D:\CEED2004\CARTERA HIPOTECARIA\MERCEDES\. Al implementar los programas de SAS, los cuadros de salida y anexos para boletín quedarán almacenados en formato Excel.xls, para su respectivo análisis.
- Para agregar a la serie histórica la información del trimestre actual, se abre el programa Consolidado ubicado en la siguiente ruta: D:\CEED2005\CHV\PROGRAMAS\CONSOLIDADO.
- Se leen las líneas de los comentarios; de ser necesario, se hacen los ajustes al programa según las instrucciones del mismo.
- Se ejecuta el programa que agrega la información del nuevo trimestre a la serie histórica.
- La serie actualizada, completa y consolidada es almacenada en una librería fija de SAS.
- Se guarda trimestralmente una copia de seguridad comprimida de la serie histórica en el System 24.

- Se abren los programas para la generación de los cuadros ubicados en la ruta D:\CEED2005\PROGRAMAS\Antes de ejecutar el programa se revisan las líneas de los comentarios para hacer los cambios respectivos.

'D:\CEED2005\PROGRAMAS\BOLETIN_ANEXOS_NUEVOS.SAS'

'D:\CEED2005\PROGRAMAS\BOLETIN_ANEXOS_4.SAS'

'D:\CEED2005\PROGRAMAS\BOLETIN_CUADRO3.SAS'

'D:\CEED2005\PROGRAMAS\BOLETIN_CUADRO1.SAS'

- Ejecute el primer programa ubicado en: D:\CEED2005\PROGRAMAS\BOLETIN_ANEXOS_NUEVOS.SAS

El cual conforma los anexos del boletín 1 y 4 para la variable Saldo de Capital Total, de 9 a 12 para la variable Capital de una o más cuotas vencidas y 5 a 8 para la variable Número de Créditos Hipotecarios y los cuadros contienen información estadística en: valores absolutos en millones de pesos corrientes para el Saldo de Capital Total y Capital de una o más cuotas vencidas; en absolutos para el Número de Créditos Hipotecarios y variaciones trimestrales y anuales a dos decimales para las tres variables. Los cruces se realizan por tipo de vivienda (VIS y diferente de VIS), según las variables de clasificación carteras vigente y vencida, alturas de mora y entidades financiadoras de vivienda. Los cuadros de salida se guardan en una carpeta del disco D con el nombre de cada cuadro en 'Excel *.xls'. Este programa produce 12 anexos para consolidar.

- Abra y ejecute el programa

D:\CEED2005\PROGRAMAS\BOLETIN_ANEXOS_4.SAS'

Conforma los anexos del boletín del 4 al 7 para la variable saldo de capital total, del 12 a 15 para la variable de estudio capital de una o más cuotas vencidas y del 20 al 23 para la variable número de créditos hipotecarios. Los cuadros contienen información estadística en: valores absolutos en millones de pesos corrientes para el Saldo de Capital Total y Capital de una o más cuotas vencidas; en absolutos para el Número de Créditos Hipotecarios y variaciones trimestrales y anuales a dos decimales para las tres variables. Los cruces se realizan por tipo de vivienda y la variable de clasificación son los departamentos. Los archivos de salida se guardan en una carpeta del disco D con el nombre de cada cuadro en 'Excel *.xls'. Este programa produce 12 anexos.

- Abra y ejecute el programa

D:\CEED2005\PROGRAMAS\CUADRO3.SAS'

Conforma los cuadros internos del boletín de las variables saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos. Los cuadros contienen información estadística en: valores absolutos en millones de pesos corrientes para el Saldo de Capital Total y Capital de una o más cuotas vencidas; en absolutos para el Número de Créditos Hipotecarios y variaciones trimestrales y anuales a dos decimales para las tres variables. Las variables de clasificación para la producción de estos cuadros por entidad financiadora, rango de vivienda (VIS, NO VIS), moneda (pesos o UVR); se graban los archivos de salida en una carpeta del disco D con el nombre de cada cuadro en 'Excel *.xls'. Este programa produce 2 cuadros.

- Abra y ejecute el programa

D:\CEED2005\PROGRAMAS\CUADRO1.SAS'

Conforma los cuadros internos del boletín del 1 al 12 de las variables saldo de capital total,

capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos hipotecarios; según las diferentes variables de clasificación, contiene los datos en valores absolutos en millones de pesos corrientes y variaciones trimestrales y anuales en porcentaje, el programa produce 11 cuadros. Los archivos de salida se graban en una carpeta del disco D con el nombre de cada cuadro en 'Excel*.xls'.

Una vez finalizada la implementación de los programas, se envían los cuadros por correo al temático de la investigación para consolidación de anexos y cuadros internos y la producción del boletín con el análisis económico de las cifras y sus variaciones en términos de porcentaje.

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

Variación trimestral

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

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

Variación anual

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

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

2.2.3 Diseño de instrumentos

Para poder cumplir con la captura de la información se cuenta con dos instrumentos

básicos que las fuentes deben diligenciar cada trimestre:

Planilla de control de cobertura: el control de la recepción de la información se realiza a través de la planilla de control de cobertura, en la que se listan las fuentes con sus datos de identificación: código y nombre de la entidad, ciudad, nombre del personal encargado del diligenciamiento y teléfono, con el fin de registrar la fecha de entrega de la información por parte de las entidades y un espacio para las observaciones a que haya lugar durante este proceso. De igual manera, este formato permite actualizar o dar mantenimiento al directorio de fuentes, pues en él se debe registrar los cambios o novedades que se presenten con el personal y la ubicación tanto de los funcionarios como de las entidades que conforman las fuentes de la investigación (véase anexo A).

Formato de recolección: el formato de recolección es un instrumento diseñado para captar información sobre cartera hipotecaria de vivienda de las fuentes de información de la investigación.

El formato de recolección contiene 16 variables que deben ser diligenciadas en su totalidad (véase anexo B).

- En el archivo se deberá consignar la información correspondiente a la totalidad de la cartera hipotecaria de vivienda, incluyendo el microcrédito inmobiliario.
- El archivo se debe diligenciar en hoja de cálculo.
- Los valores se anotarán en pesos corrientes y sin decimales.

Diligenciamiento del formato

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

Nombre de la entidad

Ciudad

Dirección

Responsable de reportar la información en la entidad

2.1. Nombre

2.2. Cargo

2.3. Teléfono

2.4. Dirección electrónica

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

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

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

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

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

Tipo de crédito: código asignado a cada tipo de crédito hipotecario.

Departamento: esta es una variable de tipo carácter. En esta casilla debe consignar el código del departamento al que corresponda la información de cartera de

vivienda, teniendo en cuenta los códigos de la División Político-Administrativa de Colombia, DIVIPOLA. En la información por departamento se totaliza lo correspondiente a todos los municipios del respectivo departamento, incluyendo la capital. Para el caso de Cundinamarca, se excluye la información de Bogotá, D. C., ya que la información de esta ciudad se entrega por separado.

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

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

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

Rango vivienda: la clasificación se debe realizar teniendo en cuenta el valor del inmueble financiado en el momento del desembolso; puede ser vivienda de interés social o no.

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

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

Saldo de capital total: saldo total de capital para cada una de las clasificaciones definidas a la fecha de corte. Incluye corrección monetaria y los créditos hipotecarios o microcréditos inmobiliarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades

financiadoras de vivienda. No incluye otros conceptos como intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.

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

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

Formato de control de envío de información

Cada trimestre junto con el formato de recolección, en la segunda hoja de cálculo deberá enviarse diligenciado el “Formato de control de envío de información”, que busca asegurar que la recepción y cargue realizado en el DANE sea satisfactorio.

Se debe diligenciar:

- Nombre del archivo enviado
- Fecha de envío
- Número de registros enviados
- Trimestre reportado
- Año reportado

En la parte inferior del formato se deben relacionar los totales de las variables: Saldo de capital total, capital de una o

más cuotas vencidas y número de créditos hipotecarios (anexo C).

Planilla de novedades

Esta planilla viene en el mismo archivo; en la tercera hoja de cálculo debe ser diligenciada en caso de presentarse alguna de las novedades que se encuentran relacionadas en la parte inferior de la misma (anexo D).

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

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

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

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

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

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

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

Producción estadística 3

3.1 ACTIVIDADES PREPARATORIAS

3.1.1 Sensibilización

Como proceso de sensibilización, cada trimestre se envía correspondencia a todas las fuentes indicando el período de referencia para la recolección de la información, y las fechas importantes a tener en cuenta para poder cumplir con los cronogramas establecidos de la siguiente manera: período correspondiente a la información reportada, fechas en las cuales se debe realizar el envío de la información, períodos indicados para la corrección y aclaraciones a las que haya lugar.

Cuando se trata de una fuente nueva se realiza un contacto inicial con la entidad, en donde se le presenta la investigación resaltando los principales aspectos de esta, la importancia para el país de contar con la información confiable y oportuna, para poder establecer estadísticas que nos 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, ya sea por correo electrónico, vía telefónica o personalmente.

3.1.2 Capacitación

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

3.1.3 Selección del personal

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

Una persona encargada de la parte logística, que realizará la recepción, consolidación, validación de los cuadros y archivos de salida, la cual debe cumplir el siguiente perfil:

Terminación de materias en educación universitaria en Administración o Economía.

Alternativas:

Aprobación de ocho (8) semestres de educación universitaria y un (1) año de experiencia. Título de formación tecnológica y cuatro (4) años de experiencia.

El proponente 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 las investigaciones, consolidación, validación y publicación de cifras. Esta persona debe cumplir con el siguiente perfil:

Profesional Junior: título universitario en Economía, Administración de Empresas, tarjeta o matrícula profesional en los casos de ley, y un (1) año y seis (6) meses de experiencia profesional.

El proponente deberá presentar prueba o propuesta técnica.

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

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

El proponente deberá presentar prueba o propuesta técnica.

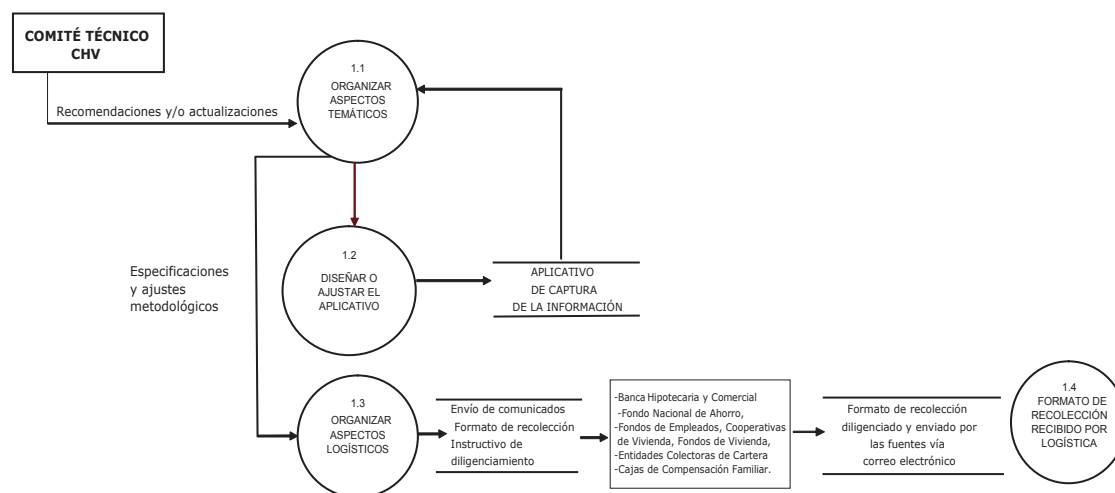
3.2 RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

3.2.1 Organigrama Operativo

A continuación se presenta el esquema realizado para la recepción de la información de la operación estadística.

3.2.2 Esquema operativo, método y procedimiento para la recolección

La preparación del operativo de recepción de información inicia con los ajustes necesarios a la documentación y formatos de acuerdo con los cambios presentados en el período anterior. Se realiza la actualización del directorio para enviar el comunicado a las fuentes en donde se

Diagrama 1. Organización, preparación y recepción de la información Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV)

Fuente: DANE.

especifica el período de referencia y las fechas de entrega de la información. Este proceso está a cargo de logística de autodiligenciamiento y registro, que designa una persona para esta tarea.

El método de recolección utilizado para la información es el de autodiligenciamiento libre por correo electrónico, el cual consiste en el diligenciamiento de la información solicitada en los formatos de Excel que son enviados por el DANE Central a las fuentes y el posterior envío de los mismos por correo electrónico, estos son recibidos por la persona encargada de logística de autodiligenciamiento y registro.

Al efectuar la recepción, los archivos de información de cada entidad se graban en el PC de la persona encargada en logística de autodiligenciamiento y registros, en la ruta D:\CARTERA HIPOTECARIA \FORMATOS LAR-CHV-FOR-01. La información en el momento de la recepción es digitada en el aplicativo.

El control de la recepción de la información se realiza a través de la planilla de control de cobertura, en la que se listan las fuentes con sus datos de identificación con el fin de registrar la fecha de entrega de la

información por parte de las entidades y un espacio para las observaciones a que haya lugar durante este proceso. De igual manera, este formato permite actualizar o dar mantenimiento al directorio de fuentes, pues en él se debe registrar los cambios o novedades que se presenten con el personal y la ubicación tanto de los funcionarios como de las entidades que conforman las fuentes de la investigación.

3.3 TRANSMISIÓN Y PROCESAMIENTO DE DATOS

3.3.1 Transmisión de datos a DANE Central

La información es enviada por las entidades vía correo electrónico al DANE Central.

Consolidación de Archivos

Recibida la información se realiza la codificación establecida para las variables de la investigación para contar con registros homogéneos para el procesamiento de la siguiente manera:

TRIMESTRE

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

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

CÓDIGO SUPERINTENDENCIA

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

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

CÓDIGO TIPO ENTIDAD:

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

Superintendencia Financiera de Colombia:

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

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

Superintendencia de Subsidio Familiar:

- 01 = Cajas de Compensación Familiar.

Reporte directo al DANE:

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

CÓDIGO ENTIDAD

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

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

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

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

000001 = Banco de Bogotá
 000002 = Banco Popular
 000005 = Bancafe*
 000006 = Banco Santander Colombia S.A.
 000007 = Bancolombia
 000010 = HSBC Colombia S.A.
 000013 = BBVA
 000030 = Banco Caja Social BCSC
 000039 = Banco Davivienda
 000042 = Red Multibanca Colpatria
 000043 = Banco Agrario de Colombia S.A.
 000045 = Banco Granahorrar*
 000046 = Banco Colmena*
 000047 = Banco Conavi*
 000049 = Banco AV Villas
 000050 = Granbanco

* Estas entidades han presentado diferentes novedades en el desarrollo de la investigación.

01 = Superintendencia Financiera de Colombia (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)
 02 = Instituciones Oficiales Especiales (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)
 00008 = Fondo Nacional de Ahorro
 01 = Superintendencia Financiera de Colombia (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)
 32 = Cooperativas financieras (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)
 000006 = Coomeva Cooperativa Financiera
 000005 = Confiar Cooperativa Financiera
 02 = Superintendencia de Economía Solidaria (CÓDIGOSUPERINTENDENCIA)
 01 = Cooperativas especializadas de ahorro y crédito (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)
 000090 = Cooperativa de Empleados de CAFAM Ltda.
 000127 = Cooperativa de los Profesionales de la Salud Coasmedas
 000197 = Beneficiar Entidad Cooperativa
 000248 = Financiera Cafetera Sociedad Cooperativa Ltda.
 000374 = Entidad Cooperativa de los Empleados de SALUDCOOP
 000424 = Cooperativa AVP Ltda.
 000715 = Cooperativa de Ahorro y Crédito de Suramérica

000821 = Cooperativa Alianza Ltda.
 000902 = Cooperativa Financiera Crediflores
 000978 = Caja Cooperativa Petrolera
 001038 = Cooperativa Nacional de Ahorro y Crédito Ltda.
 001119 = Cooperativa de Profesores y Empleados del Centro del Valle
 001128 = Cooperativa de Ahorro y Crédito Limitada
 001271 = Coolever Entidad Cooperativa
 001341 = Cooperativa de Empleados del Departamento de Antioquia
 001355 = Cooperativa Nacional de Trabajadores Ltda.
 001360 = Cooperativa Multiactiva San Pio X de Granada Ltda.
 001390 = Cooperativa de Ahorro y Crédito CREAFAFAM
 001421 = Cooperativa Médica de Antioquia Ltda.
 001512 = Cooperativa de Ahorro y Crédito Cooyamor
 001615 = Comfamigos Cooperativa Multiactiva
 001663 = Cooperativa de Empleados Suramericana
 001691 = Cooperativa de Ahorro y Crédito del INEM de Pereira
 001760 = Cooperativa de Ahorro y Crédito Crear Ltda. Crearcop
 001827 = Cooperativa Multiactiva Clemente Giraldo Ltda.
 001889 = Cooperativa de Trabajadores del Departamento del Meta
 001961 = Cooperativa de Ahorro y Crédito de Trabajadores Unidos por el Progreso
 001991 = Gran Cooperativa Multiactiva de Energía Eléctrica y Recursos Naturales
 002246 = Cooperativa Trabajadores Ingenio Mayagüez
 002392 = Cooperativa Multiactiva de Educadores de Casanare Ltda.
 002540 = Cooperativa Financiera del Tolima
 002641 = Cooperativa de Empleados de la salud en Caldas
 002704 = Cooperativa de Comunicaciones de Caldas Ltda.

002773 = Cooperativa de Ahorro y Crédito San Miguel	000124 = Cooperativa del Sistema Nacional de Justicia
002783 = Cooperativa Multiactiva del Huila Utrahuilca	001980 = Cooperativa Central Castilla Ltda.
003246 = Cooperativa de Ahorro y Crédito Crediservir Ltda.	02 = Superintendencia de Economía Solidaria (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)
003341 = Cooperativa Financiera Nacional Limitada	04 = Cooperativas multiactivas sin sección de ahorro y crédito (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)
004004 = Cooperativa de Trabajadores de la Educación del Risaralda	000333 = Casa Nacional del Profesor S.C.I.
004011 = Cooperativa La Rosa	001190 = Cooperativa Multiactiva de las Telecomunicaciones
004054 = Cooperativa de Empleados de la Universidad Tecnológica de Pereira	001269 = Cooperativa Empresarial Multiactiva Popular
004617 = Coopantex Cooperativa de Ahorro y Crédito	02 = Superintendencia de Economía Solidaria (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)
007961 = Cooperativa de Ahorro y Crédito de AIPE	08 = Fondos de empleados (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)
02 = Superintendencia de Economía Solidaria (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)	000212 = Fondo de Empleados de Vivienda y Ahorro Alpina S.A. Feval Ltda.
02 = Cooperativas multiactivas con sección de ahorro y crédito (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)	000398 = Corporación Fondo de Empleados Bancarios y del Sector Financiero
000055 = Cooperativa de Mercadeo Crédito y Ahorro Asociado Ltda.	000610 = Fondo de Empleados de Colsanitas
000330 = Cooperativa de Empleados de Dow Colombia Ltda.	000767 = Corporación Fondo de Empleados para vivienda del Instituto de Seguros Sociales y demás entidades de la seguridad social
000561 = Cooperativa de Profesores de la U. Nacional de Colombia	000926 = Fondo de Empleados de IBM de Colombia
000824 = Cooperativa del Magisterio	001006 = Fondo de Empleados Secréditos
000997 = Cooperativa de los Trabajadores del Instituto de los Seguros Sociales	001285 = Fondo de Empleados de Challenger S. A.
001266 = Cooperativa de Trabajadores y Pensionados de la EAAB	001651 = Fondo de Empleados Almacenes Éxito
001306 = Cooperativa de Empleados de la Registraduría Nacional	001754 = Fondo de Empleados Amigotex Ltda.
001477 = Cooperativa de Profesores U. de A.	002009 = Fondo de Empleados de la Universidad Industrial de Santander
001703 = Cooperativa Multiactiva Santa Rosa de Osos Ltda.	002036 = Fondo de Empleados de Comfandi Ltda.
002398 = Cooperativa Multiactiva de Educadores de Boyacá	002043 = Fondo de Empleados Docentes Universidad del Valle
002506 = Cooperativa de Maestros y Empleados de la Educación del Tolima Ltda.	002105 = Fondo de Empleados La 14
002525 = Cooperativa Judicial del Tolima Ltda.	002123 = Fondo de Empleados del Banco de Occidente
003400 = Cooperativa de Servicios Múltiples Mogotes Ltda.	
008209 = Cooperativa Médica del Valle y de Profesionales de Colombia	

002137 = Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali
 000013 = Fondo de Profesores y Empleados Universidad de los Andes
 005175 = Fondo de Empleados del ICA y CORPOICA
 02 = Superintendencia de Economía Solidaria (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)
 12 = Cooperativa integral con sección ahorro y crédito (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)
 002077 = Cooperativa de Trabajadores del Grupo Carvajal Ltda.
 03 = Superintendencia de Subsidio Familiar (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)
 01 = Cajas de Compensación Familiar (CÓDIGO TIPO ENTIDAD)
 000003 = Caja de Compensación Familiar COMFENALCO Antioquia
 000004 = Caja de Compensación Familiar de Antioquia COMFAMA
 000021 = Caja de Compensación Familiar CAFAM
 000022 = Caja Colombiana de Subsidio Familiar COLSUBSIDIO
 000024 = Caja de Compensación Familiar COMPENSAR
 000044 = Caja de Compensación Familiar de Risaralda- COMFAMILIAR RISARALDA
 000057 = Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca - COMFANDI
 000061 = Caja de Compensación Familiar Comfamiliares Unidas del Valle COMFAUNIÓN
 09 = Reporte directo al DANE (CÓDIGO SUPERINTENDENCIA)
 01 = Entidades colectoras de cartera (CÓDIGO TIPO DE ENTIDAD)
 000701 = Central de Inversiones S. A. (CISA)
 000702 = COVINOC Operador Logístico de créditos y cobranzas
 000703 = Crear País

NIVEL DE SUPERVISIÓN

Corresponde a la periodicidad de entrega de la información por parte de las

entidades. Se deben tener en cuenta los siguientes códigos:

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

TIPO DE CRÉDITO

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

- 1 = Créditos de vivienda
- 2 = Microcrédito inmobiliario

DEPARTAMENTO

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

- 05 = Antioquia
- 08 = Atlántico
- 11 = Bogotá, D.C.
- 13 = Bolívar
- 15 = Boyacá
- 17 = Caldas
- 18 = Caquetá
- 19 = Cauca
- 20 = Cesar
- 23 = Córdoba
- 25 = Cundinamarca
- 27 = Chocó
- 41 = Huila
- 44 = La Guajira
- 47 = Magdalena
- 50 = Meta
- 52 = Nariño
- 54 = Norte de Santander
- 63 = Quindío
- 66 = Risaralda
- 68 = Santander
- 70 = Sucre
- 73 = Tolima
- 76 = Valle del Cauca
- 81 = Arauca

85 = Casanare
86 = Putumayo
88 = San Andrés
91 = Amazonas
94 = Guainía
95 = Guaviare
97 = Vaupés
99 = Vichada

TENEDOR

Corresponde a una clasificación según a quien pertenece el activo que se administra:

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

MONEDA

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

1 = UVR
2 = Pesos

RANGO VIVIENDA

La clasificación se debe realizar teniendo en cuenta el valor del inmueble financiado en el momento del desembolso; puede ser vivienda de interés social o no.

La información debe ser diligenciada teniendo en cuenta los siguientes códigos:

1 = VIS
2 = No VIS

MORA

Corresponde a una clasificación según el número de cuotas de capital causadas y

no pagadas por el cliente. Se deben tener en cuenta los siguientes códigos:

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

3.3.2 Procesamiento de datos

Verificación de la consistencia interna de los datos y ajustes

Para la investigación de cartera hipotecaria de vivienda se establecieron las especificaciones de validación y especificaciones de consistencia de la información para garantizar que la información estadística cumpla con los estándares de calidad establecidos por el DANE.

Especificaciones de validación

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

Consistencia de la información

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

Mediante la Resolución 3600 de 1988, la Superintendencia Bancaria de Colombia, actualmente Superintendencia Financiera de Colombia, estableció el Plan Único de Cuentas, PUC, como las directrices para el manejo de la información contable. Adicionalmente, en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) estableció los lineamientos para el manejo del Riesgo

Crediticio que deben seguir las entidades vigiladas por esta Superintendencia. Esta información es suministrada a la Superintendencia de forma mensual.

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

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

Cuenta 1404: créditos de vivienda

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

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

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

En la subcuenta 140405 se registran los créditos de vivienda otorgados por

la Entidad calificados en categoría A – Riesgo Normal.

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

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

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

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

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

Cuenta 1488: derechos de recompra de cartera y contratos de *leasing*

En esta cuenta se registra los créditos y operaciones de *leasing* financiero restringidos que resultan de la transferencia de la cartera de créditos negociada y representa la “garantía colateral” de la cuenta 2215 -Compromisos de recompra de cartera.

Corresponde a la negociación por cuenta propia de cartera de créditos, transada bajo la modalidad de ventas de cartera con pacto de recompra a la vista o a término, así como a las ventas en firme,

con carácter temporal, que realicen las corporaciones de ahorro y vivienda en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

Causación

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

Cuenta 1950: créditos de empleados

En esta cuenta se registra el valor de los créditos otorgados por la Entidad a sus empleados, en virtud de la relación laboral existente. Las operaciones de crédito otorgadas en desarrollo del giro especializado de la Entidad, se registrarán de acuerdo con el tipo de crédito autorizado en la cuenta correspondiente del grupo 14 -Cartera de Créditos-.

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

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

Cuenta 6435: corrección monetaria de cartera de créditos

En esta cuenta se registra la corrección monetaria proveniente de operaciones de crédito que de acuerdo con las

instrucciones indicadas en el grupo 14², para los créditos de vivienda y comerciales, no deben contabilizarse en el estado de resultados.

Cuentas 8281: calificación créditos de vivienda, garantía idónea

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

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

Cuentas 8282: calificación créditos de vivienda, otras garantías

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

Circular básica contable y financiera

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

² En el grupo 14 se dispone que cuando los créditos o las operaciones de leasing financiero se encuentren contabilizados en categoría A o B, la Entidad deberá causar sobre ellos los rendimientos, la corrección monetaria, ajustes en cambios e ingresos por otros conceptos que se deriven de los respectivos contratos, de acuerdo con las condiciones pactadas. Sin embargo, la causación podrá suspenderse cuando a juicio de la Entidad o de la Superintendencia Bancaria, el crédito o las operaciones de leasing financiero presente deficiencias que justifiquen tal decisión. A partir del momento en que se suspenda la causación de rendimientos, la corrección monetaria, ajustes en cambios e ingresos por otros conceptos, estos deberán registrarse en cuentas de orden contingentes.

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

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

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

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

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

Como reglas adicionales para el adecuado funcionamiento del SARC por parte de las entidades vigiladas, se deben clasificar en la modalidad³ que corresponda a cada uno de los créditos, las comisiones y cuentas por cobrar originadas en cada tipo de operación. Entre las modalidades de créditos, es de interés de la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda lo relacionado con el crédito de vivienda:

Créditos de vivienda: se definen créditos de vivienda, independientemente del monto, aquellos otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual.

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

1. Estar denominados en UVR o en moneda legal.
2. Estar amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
3. El plazo de amortización debe estar comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.
4. Tener una tasa de interés remuneratoria, la cual se aplica sobre el saldo de la deuda denominada en UVR o en pesos,

³ Las modalidades de créditos son: comercial, consumo, vivienda y micro-crédito.

según si el crédito está denominado en UVR o en moneda legal, respectivamente. La tasa de interés remuneratoria será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberá expresarse únicamente en términos de tasa anual efectiva. Los intereses se deben cobrar en forma vencida y no pueden capitalizarse.

5. El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
6. La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes.

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

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

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

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

Tabla 1. Categorías de riesgos por probabilidad de incumplimiento (en términos porcentuales)-CHV

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

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

Tabla 2. Homologación de las categorías del riesgo - CHV

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

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

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

Tabla 3. Suspensión de la causación de los intereses según tipo de crédito y mora CHV

Modalidad de crédito	Mora superior A
Comercial	3 meses
Consumo	2 meses
Vivienda	2 meses
Microcrédito	1 mes

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

Por lo tanto, no afectarán el estado de resultados hasta que sean efectivamente recaudados. Mientras se produce su recaudo, el registro correspondiente se efectuará en cuentas de orden. La

Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar la suspensión de la causación de estos ingresos cuando un crédito haya sido reestructurado más de una vez”.

Umbral o margen de error

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

Microcrédito inmobiliario

El artículo 95 de la Ley 795 de 2003 define el microcrédito inmobiliario, como toda financiación que se otorga para la adquisición, construcción o mejoramiento de inmuebles, cuyo monto no supere los veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv), con un plazo inferior a cinco (5) años y una tasa de interés equivalente a la prevista para la financiación de Vivienda de Interés Social (VIS). El valor del inmueble sobre el cual recae este tipo de financiación no podrá exceder de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

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

Especificaciones de consistencia

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

- El valor del capital de una o más cuotas vencidas debe ser menor o igual al registrado en la variable saldo de capital total.

- b) La información debe estar expresada en pesos corrientes.
- c) La clasificación del tenedor “administrada – Fogafin” aplica de forma exclusiva para el Banco Granahorrar.
- d) La clasificación del tenedor “administrada – patrimonios autónomos” aplica de forma exclusiva para la Red Multibanca Colpatria.
- e) 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 normativa 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 es del 13.92%, según Ley 546 de 1999 y en la Resolución Externa 14 de 2000 del Banco de la República. Posteriormente, la Resolución Externa 08 de 2006 del Banco de la República

estableció los límites a las tasas de interés remuneratorio de créditos distintos de los destinados a la financiación de Vivienda de Interés Social a largo plazo y no podrá exceder de 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionales a la UVR.

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

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

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

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

Tabla 4. Rangos de las tasas de interés-CHV

Tasas de interés en UVR ⁴	Mínimo	Máximo
VIS	-5.00% (-0.0500)	11.00% (0.1100)
NO VIS	-5.00% (-0.0500)	12.7% (0.127)

Fuente: FOGAFIN y Banco de la República.

⁴ El límite inferior de la tasa de interés que se encuentra indexada a la UVR corresponde a -5% de acuerdo con lo establecido en la Resolución 003 de 1998 expedida por Fogafin.

Cabe resaltar que al determinar el incumplimiento de alguna(s) de las especificaciones de validación y/o consistencia, es indispensable diligenciar la Planilla de verificación de la información. Esta planilla debe enviarse a la(s) entidad(es) en las cuales se presentaron las inconsistencias de la información para su verificación, actualización y/o justificación. Las entidades deberán consignar en esta planilla la respuesta correspondiente para la documentación de la investigación.

Superintendencia de Economía Solidaria

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

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

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

Adicionalmente, la Superintendencia continúa trabajando para ampliar la información

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

Información provisional

Para la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda se estableció una provisionalidad de las cifras divulgadas de un (1) año; es decir, que solo se acepta que las fuentes puedan realizar modificaciones al reporte de información de cuatro trimestres anteriores al vigente. Estas modificaciones tienen que estar plenamente sustentadas e identificadas previamente por el DANE o la fuente.

Requisitos para el cambio del reporte

Los requisitos para aceptar el cambio de información de una fuente, son:

- a) Identificación del problema de la información reportada.
- b) Si el problema fue identificado por la fuente, se deberá enviar por escrito al DANE el problema detectado y una fecha para realizar los ajustes.
- c) Si el problema fue detectado por el DANE, se deberá enviar por escrito la solicitud de revisión y ajustes de la información.
- d) El grupo de logística de autodiligenciamiento y registros deberá pasar un reporte al equipo de Temática Económica, informando el problema detectado en la información y posteriormente el cambio de la información, garantizando que cumple con los estándares de calidad identificados para CHV.

Crítica de la información

Para garantizar la calidad de la información reportada, el Grupo de logística de

autodiligenciamiento y registros realiza una primera revisión en Excel del cumplimiento de las especificaciones de validación y consistencia, que fueron diseñadas para la investigación.

Validación

Es el proceso mediante el cual el encargado de la producción estadística en la logística de la investigación realiza la revisión completa a la información reportada a través de correo electrónico por cada una de las fuentes. Se debe comprobar que la información esté completa y cumpla con los parámetros establecidos para cada variable de la investigación. Esta etapa busca controlar y garantizar la calidad de la información, completando la totalidad de los datos solicitados en el formato.

De acuerdo con lo anterior, se debe revisar que exista información en cada una de las 16 variables, y que estas variables vengan registradas de acuerdo con las descripciones dadas a las fuentes. Es así como las variables codificadas solo deben adoptar los códigos establecidos por la metodología de la investigación y un código nuevo debe catalogarse como no válido hasta tanto no se verifique con la fuente y con la secretaría temática de la investigación para su corrección o eventual adición.

Para el caso de variables no codificadas, se deben verificar los topes máximos admitidos por la metodología, como es la tasa de interés, y confirmar que la información de valores esté consignada en valores numéricos y sin decimales.

Consistencia

La persona encargada de la investigación en logística debe verificar que la información reportada cumpla con las especificaciones de consistencia, así:

Primera especificación de consistencia

En esta especificación se relaciona las variables de MONEDA, RANGO DE VIVIENDA Y TASA DE INTERÉS.

El proceso para esta revisión se realiza en Excel, en el archivo de la información reportada por cada entidad, en el menú se selecciona la opción 'Datos', 'filtro', 'auto-filtro' y se aplica a la tabla de datos. Los siguientes son los pasos a seguir:

Primer paso: en las variables MONEDA y RANGO VIVIENDA se selecciona código uno (1), que corresponde a UVR y VIS; si aparecen registros de estas características se procede a revisar la variable TASA, en el filtro seleccionar 'Personalizar', Mostrar las filas en las cuales TASA es mayor a 0,11. Los registros que aparezcan son inconsistentes.

En caso de que en las variables MONEDA y RANGO DE VIVIENDA no aparezca el código 1 (en ambas), entonces se omite este paso.

Segundo paso: en la variable MONEDA seleccionar código uno (1 = UVR), en la variable RANGO VIVIENDA se selecciona código dos (2 = NO VIS), luego en la variable TASA en el filtro seleccionar 'Personalizar', Mostrar las filas en las cuales TASA es mayor a 0,127. Los registros que aparezcan son inconsistentes.

En caso de que no se presente en alguna de las variables: MONEDA y RANGO VIVIENDA los códigos 1 y 2 respectivamente, se omite este paso.

Tercer paso: en la variable MONEDA seleccionar código dos (2 = PESOS), en RANGO VIVIENDA se selecciona código uno (1 = VIS), luego en la variable TASA en el filtro seleccionar 'Personalizar', Mostrar las filas en las cuales TASA es mayor a 0,23. Los registros que aparezcan son inconsistentes.

En caso de que no se presente en alguna de las variables: MONEDA y RANGO VIVIENDA los códigos 2 y 1, respectivamente, se omite este paso.

Cuarto paso: en las variables MONEDA y RANGO VIVIENDA se selecciona código dos (2), que corresponde a PESOS y NO VIS, luego en la variable TASA en el filtro seleccionar 'Personalizar', Mostrar las filas en las cuales TASA es mayor a 0,26. Los registros que aparezcan son inconsistentes.

En caso de que no se presente en alguna de las variables: MONEDA y RANGO VIVIENDA el código 2 (en ambas), entonces se omite este paso.

Segunda especificación de consistencia

En esta especificación se relacionan las variables MORA y CAPITAL DE UNA O MÁS CUOTAS VENCIDAS. El proceso para esta revisión se realiza en Excel en el archivo de la información reportada por cada entidad, en el menú se selecciona la opción 'Datos', 'filtro', 'autofiltro' y se aplica a la tabla de datos. Los siguientes son los pasos a seguir:

Primer paso: en la variable MORA seleccionar código uno (1 = cero cuotas en mora), en la variable CAPITAL DE 1 O MÁS CUOTAS VENCIDAS en el filtro se selecciona 'Personalizar', Mostrar las filas en las cuales CAPITAL DE 1 O MÁS CUOTAS VENCIDAS es mayor que cero (0). Los registros que aparezcan son inconsistentes.

Segundo paso: en la variable MORA seleccionar en el filtro 'Personalizar', Mostrar las filas en las cuales MORA es mayor que uno (1), en la variable CAPITAL DE 1 O MÁS CUOTAS VENCIDAS en el filtro se selecciona 'Personalizar', Mostrar las filas en las cuales CAPITAL DE 1 O MÁS CUOTAS VENCIDAS es igual a

cero (0). Los registros que aparezcan son inconsistentes.

Tercera especificación consistencia

En esta especificación se relacionan las variables SALDO DE CAPITAL TOTAL y CAPITAL DE UNA O MÁS CUOTAS VENCIDAS. El proceso para esta revisión se realiza en Excel en el archivo de la información reportada por cada entidad. El paso a seguir es:

En la última columna se establece una fórmula donde se compruebe que los valores de la columna CAPITAL DE UNA O MÁS CUOTAS VENCIDAS son menores o iguales a los valores de la variable: SALDO DE CAPITAL TOTAL.

Cuarta especificación de consistencia

En esta consistencia se relacionan las variables TENEDOR, MONEDA y ENTIDAD y aplica para dos casos especiales:

Fuentes 000002 y 000013, en las cuales se presenta el "TENEDOR de código 22 Administrada – FOGAFIN", cuyos créditos vienen expresados en moneda 1 UVR.

En la variable: TENEDOR seleccionar código 22, al filtrar la variable moneda debe aparecer solo el código 1.

- El segundo caso especial se presenta en la 'entidad' 000042, para la cual aplica el 'tenedor' 23 'Administrada - patrimonio autónomo', cuyos créditos vienen expresados en UVR.

En la variable: TENEDOR seleccionar código 23, al filtrar la variable moneda debe aparecer solo el código 1.

La revisión de consistencia de estos casos está en que estas fuentes deben reportar trimestralmente la cartera de es-

tos tenedores específicos, además de otros tenedores.

Quinta especificación de consistencia

En esta especificación se relacionan las variables de TIPO DE CRÉDITO y SALDO DE CAPITAL TOTAL.

El proceso para esta revisión se realiza en Excel, en el archivo de la información reportada por cada entidad, en el menú se selecciona la opción 'Datos', 'filtro', 'auto-filtro' y se aplica a la tabla de datos. Los pasos a seguir son los siguientes:

Primer paso: en las variable TIPO DE CRÉDITO se selecciona código dos (2), que corresponde a Microcrédito Inmobiliario, en la variable RANGO DE VIVIENDA solo debe aparecer el código uno (1), registros diferentes son inconsistentes.

Segundo paso: en una columna aparte se divide la columna SALDO DE CAPITAL TOTAL entre la columna NÚMERO DE CRÉDITOS.

Tercer paso: luego en la nueva columna en el filtro seleccionar 'Personalizar', Mostrar las filas en las cuales el resultado es mayor a 25 salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv).

Las inconsistencias encontradas se listan en la planilla de verificación de información para ser remitidas a las fuentes y poder tener un control y soporte en las respuestas de las mismas (véase anexo E).

3.4 MÉTODOS Y MECANISMOS DE CONTROL DE CALIDAD

Indicadores para el control de calidad de los procesos de la investigación.

La investigación cuenta con dos indicadores: uno de calidad y otro de confiabilidad.

El indicador de calidad del proceso de crítica se basa en la revisión que debe realizar el coordinador o responsable directo de la investigación en el DANE, contrastando la información consignada en el formato de recolección con las disposiciones metodológicas diseñadas para tal fin.

Para llevar a cabo el control de calidad del proceso y obtener un indicador de calidad, se diseñó un formato en Excel, que contiene la información del código de las entidades fuentes de información y el nombre de las variables sobre las cuales se aplica la revisión.

El indicador de confiabilidad permite evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos de la investigación relacionados con la cobertura, la información suministrada y el nivel de calidad de los procesos operativos. Este es generado mediante la verificación de la calidad del trabajo en cada etapa de la misma; crítica que comprende las actividades de validación y consistencia, calculado a partir de la detección de los errores u omisiones y penalizándolos al nivel de la mínima unidad de información que es objeto de medición (fuentes o variables).

Análisis y discusión de resultados

4

4.1 ANÁLISIS DE CONTEXTO

Como proceso de análisis descriptivo se realizan variaciones trimestrales y anuales, de las variables saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos, en donde se analizan las variaciones más significativas, tanto positivas como negativas y se procede a identificar los registros que marcan estos comportamientos, de igual manera se evalúa la tendencia de los resultados de los precios de la vivienda en las series que datan desde el I trimestre de 2003 hasta la fecha, las cuales permiten observar el comportamiento histórico de las principales variables de la investigación.

Los procesos de coherencia que realiza la operación estadística se sustentan en un documento de análisis referente al sector de la construcción denominado Informe de Contexto, en donde se relacionan los resultados de la investigación con indicadores internos y externos que garanticen la coherencia macroeconómica de la información que se va a publicar, identificando las relaciones intersectoriales con las circunstancias a nivel nacional. En el cumplimiento de esta labor es vital la recopilación permanente de la siguiente información:

Consultar permanentemente la legislación, la prensa, los estudios y las revistas especializadas que analicen el tema.

Tener presente el contexto macroeconómico de las estadísticas y su evolución en el tiempo.

No perder de vista la evolución histórica del fenómeno.

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

Difusión

5

5.1 ADMINISTRACIÓN DE REPOSITORIO DE DATOS

El DANE cuenta con un servidor en donde se almacenan las diferentes bases de datos de las investigaciones. Para el caso de cartera hipotecaria de vivienda se han dispuesto las siguientes rutas:

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 en la siguiente ruta:

SYSTEMA24 \ CHV \ LOGÍSTICA DE AUTODILIGENCIAMIENTO Y REGISTROS \ BASES TRIMETRALES

Con la base de datos del trimestre se procede a consolidar la base de datos histórica de la operación estadística la cual es almacenada en la siguiente ruta:

SYSTEMA24\CHV\METODOLOGIA ESTADISTICA\DOCUMENTACION TIPO REGISTRO\BASE CONSOLIDADA

Este procedimiento se realiza trimestralmente. Este servidor cuenta con un sistema de seguridad al cual solo tiene acceso la persona de Metodología Estadística, encargada de generar los cuadros de salida de la investigación y la persona de Logística, encargada de almacenar la base de datos en el servidor.

5.2. PRODUCTOS E INSTRUMENTOS DE DIFUSIÓN

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

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

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

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

En el boletín de prensa se presenta la información consolidada correspondiente a Saldo de Capital Total, Capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos con la información correspondiente al

trimestre y con variaciones trimestrales y anuales (véase anexo F).

Para la variable Saldo de Capital Total y Número de Créditos se realiza la siguiente desagregación: Rangos de vivienda VIS y NO VIS, por tipo de entidad financiadora: Fondo Nacional del Ahorro, cooperativas, fondos de empleados, fondos de vivienda, Banca Hipotecaria, cajas de compensación Familiar y otros colectores de cartera; cartera vigente y vencida. Por tipo de moneda pesos y UVR se presenta la información correspondiente al trimestre con sus variaciones trimestrales y anuales.

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

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

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

Documentación relacionada

6

La investigación cuenta con la siguiente documentación:

Metodología

Metodología Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): documenta las etapas de la investigación desde la concepción, análisis y proceso para la obtención de resultados. Se encuentra disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Ficha Metodológica Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): presenta un resumen de los aspectos descriptivos y metodológicos relevantes de la investigación. Se encuentra disponible al público en general en la página web.

Especificaciones

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

Especificaciones Cuadros de Salida Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV): presenta la estructura de los cuadros de salida de la investigación. Se encuentra

disponible en el sistema documental de procesos DANENET.

Indicadores

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

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

Manuales

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

Manual de Diligenciamiento Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV) este

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

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

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

Otros Documentos

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

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

Glosario

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

Capital de una o más cuotas vencidas: valor que el cliente presenta en mora por concepto de capital al momento del análisis (valor del capital de las cuotas causadas y no pagadas). Nota: incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios que se han entregado 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.

Cartera en pesos: cartera que se otorga en pesos y no tiene ningún tipo de indexación a la UVR.

Cartera vigente: sumatoria del capital prestado inicialmente y el número de créditos hipotecarios que se encuentran al día, y que presentan una mora menor o igual a cuatro cuotas.

Cartera mayor a VIS: cartera hipotecaria de vivienda cuyo valor del inmueble supera los topes de precio de la cartera VIS. Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación

Cartera en UVR: cartera hipotecaria de vivienda que se otorga indexada a la UVR.

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

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

Clasificación por rango vivienda: clasificación de la cartera hipotecaria de vivienda según el valor del inmueble a financiar. Puede ser cartera VIS o mayor a VIS.

Cuota: valor periódico que debe cancelar el cliente para pagar su obligación. En el caso de los créditos hipotecarios de vivienda, las cuotas se liquidan mensualmente.

Estadísticas de cartera hipotecaria de vivienda: créditos otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda (nueva o usada), o a la construcción de vivienda individual.

Moneda: moneda en la cual fue otorgada la cartera hipotecaria de vivienda, expresada en pesos o en Unidades de Valor Real, UVR.

Microcréditos inmobiliarios: número de obligaciones que se otorgan para la adquisición, construcción o mejoramiento de inmuebles, cuyo monto no supere los veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv), con un plazo inferior a cinco (5) años y una tasa de interés equivalente a la prevista para la financiación de Vivienda de Interés Social (VIS). El valor del inmueble sobre el cual recae este tipo de financiación no podrá exceder de ciento treinta y cinco (135)

salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

Número de créditos hipotecarios: número de obligaciones hipotecarias de vivienda vigentes a la fecha del análisis, que cumplen con las características de la Ley 546 de 1999.

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

Tasa interés: tasa de interés promedio ponderada de los créditos hipotecarios de vivienda vigentes. Nota: 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 es de 11%. Para los créditos hipotecarios de la vivienda diferentes de VIS los topes máximos de la tasa de interés remuneratoria es de 13.92%. Estos topes se mantuvieron hasta el mes de agosto de 2006. Posteriormente, el artículo 1º de 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 UVR, no podrá exceder de 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionales a la UVR. Asimismo, en el artículo 2º de la misma Resolución, determina que 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.

Vivienda de interés social (VIS): según el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, “se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de

acceso al crédito de los hogares, las condiciones de oferta, el monto de los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a programas de vivienda. Según el Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiada será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 smlm). Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

Bibliografía

Cuéllar, M. M. (s. f.). *Diagnóstico de crédito hipotecario*. Extraído en septiembre de 2003 desde <http://www.icav.com/documentos/ArticuloCREDITO-Revista.doc>

_____. (s. f.). *Comisión Nacional de Vivienda México*. Disponible en: http://www.conafovi.gob.mx/politica_vivienda.html

Dunn de Ávila, M. (s. f.). *Valores de contenido crediticio emitidos mediante titularización de cartera hipotecaria de vivienda: Una guía para el originador, estructurador e inversionistas*. Extraído en agosto de 2001 desde http://www.nafibo.com.bo/titularizacion/archivos/publi_vivi.pdf

Superintendencia Financiera de Colombia. *Circular Externa 052 de 2004*. Disponible en: <https://www.Superfinanciera.gov.co/normas/boletines/2004/815-1204/ce052.rtf>

_____. *Plan Único de Cuentas*. Disponible en: <https://www.Superfinanciera.gov.co/normas/puc/financie.exe>

Titularizadora Colombiana. *Informe de actualidad No. 3: Dinámica de la cartera hipotecaria en Colombia*. Extraído en agosto de 2002 desde <http://www.titularizadora.com/Documentos/Interes/InformeActualidad/InformeActualidad3-D.pdf>


Anexos

Anexo A. Planilla de control de cobertura

CONTROL DE COBERTURA CHV SEGUNDO TRIMESTRE DE 2008										
DANE Fecha envío de correspondencia: 29 de diciembre de 2008 Fecha envío de información: entre el 5 y el 23 de enero de 2009 (cronograma 24 de febrero de 2009) Entrega a temática: 9 de marzo de 2009 Ruta: D:\CARTERA HIPOTECARIA 1\COBERTURA LAR-CHV-REG-01										
CÓDIGO SUPER	CÓDIGO TIPO DE ENTIDAD	CÓDIGO ENTIDAD	NIVEL DE SUPERVISIÓN	NOMBRE DE LA ENTIDAD	GERENTE / FUNCIONARIO	CIUDAD	DIRECCION	TEL.	FECHA ENTREGA	OBSERVACIONES
ENTIDADES VIGILADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA SOLIDARIA										
02	08	13	1	FONDO DE PROFESORES Y EMPLEADOS UNIVERSIDAD DE LOS ANDES	JAVIER ORLANDO ORJUELA VILLAMIL	BOGOTÁ D.C.	K 3 17 73 P1	2431287		
02	01	90	1	COOPERATIVA DE EMPLEADOS DE CAFAM LTDA	ALVEIRO DE JESUS MONSALVE ZAPATA	BOGOTÁ D.C.	CARRERA 30 NO 45 A 32	3239823		
02	02	124	1	COOPERATIVA DEL SISTEMA NACIONAL DE JUSTICIA	FABIO CHAVARRO GONZALEZ	BOGOTÁ D.C.	CALLE 53 21 - 37/39	3487300		
02	01	197	1	BENEFICIAR ENTIDAD COOPERATIVA	MARIO ALVAREZ GAITAN/JOSE ORLANDO QUECANO GOMEZ	BOGOTÁ D.C.	CARRERA 7 34-22 OFC 402	3405570		
02	08	212	1	FONDO DE EMPLEADOS DE VIVIENDA Y AHORRO ALPINA S.A. FEVAL LTDA.	MARIA VICTORIA BERNATE LOZANO	BOGOTÁ D.C.	CRA 63 NO 15 61	4238601		
02	01	248	1	FINANCIERA CAFETERA SOCIEDAD COOPERATIVA LTDA	JOSE ALEJANDRO DUQUE ALBA	BOGOTÁ D.C.	CALLE 69 NO.10 A 12	3107590		
02	02	330	1	COOPERATIVA DE EMPLEADOS DE DOW COLOMBIA LTDA	LUZ DARY POLO RODRIGUEZ	BOGOTÁ D.C.	TRANSV 18 # 96 - 41 PISO 7	2196082		
02	04	333	1	CASA NACIONAL DEL PROFESOR S.C.I.	EDINSON RAFAEL CASTRO ALVARADO	BOGOTÁ D.C.	CLL 63 Nº 24-58	3480564		
02	01	374	1	ENTIDAD COOPERATIVA DE LOS EMPLEADOS DE SALUDCOOP	SYLVIA MILENA ORTIZ QUIN	BOGOTÁ D.C.	AVDA 13 (AUT NORTE) 109 - 20	5941500		
02	08	398	1	CORPORACION FONDO DE EMPLEADOS BANCARIOS Y DEL SECTOR FINANCIERO	ORJUELA/JORGE ELIECER VIGOYA CASAS	BOGOTÁ D.C.	CL 38 13 37 PISO 5	5782525 Ext. 126		
02	01	424	1	COOPERATIVA AVP LTDA.	NOHORA ELISA GUEVARA ALDANA	BOGOTÁ D.C.	CALLE 139 NO 105-89 LOCAL 1	5368510		
02	02	561	1	COOPERATIVA DE PROFESORES DE LA U NACIONAL DE COLOMBIA	JOSE ENRIQUE CORRALES ENCISO	BOGOTÁ D.C.	CL 45A 28-62	2680136		

Fuente: DANE

Anexo B. Formato de recolección

 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA				CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA CHV						Importante: Todas las personas naturales o jurídicas domiciliadas en el territorio nacional, están obligadas a suministrar al DANE, dentro de los plazos que al efecto se señale, los datos que éste requiera para el cumplimiento de sus finalidades. Los datos que el DANE solicita en este formulario son estrictamente confidenciales y en ningún caso tienen fines fiscales ni pueden utilizarse como prueba judicial. Los resultados se publican en forma agregada. Ley 79 de 1993 Artículo 5º											
1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN 1.1. Nombre de la entidad: _____ 1.2. Ciudad: _____ 1.3. Dirección: _____																2. Responsable de suministrar la información en la entidad : 2.1. Nombre: _____ 2.2. Cargo: _____ 2.3. Teléfono: _____ 2.4. Dirección electrónica: _____					
TRIMESTRE	AÑO	CODIGO SUPERINTENDENCIA	CODIGO TIPO DE ENTIDAD	CODIGO ENTIDAD	NIVEL DE SUPERVISIÓN	TIPO DE CRÉDITO	DEPARTAMENTO	TENEDOR	MONEDA	RANGO VIVIENDA	MORA	NÚMERO CRÉDITOS	SALDO DE CAPITAL TOTAL	CAPITAL DE 1 O MAS CUOTAS VENCIDAS	TASA						

Fuente: DANE

Anexo C. Formato de control de envío de información

		FORMATO CONTROL DE ENVÍO DE INFORMACIÓN	
PROCESO: Validación Inicial del Archivo Plano para el cargue a la base de datos de Cartera Hipotecaria de Vivienda - DANE			
Nombre del archivo enviado: _____			
Fecha de envío: _____			
Número de registros enviados: _____			
Trimestre reportado: _____			
Año reportado: _____			
Variable		Total variable	
Saldo de capital total			
Capital de una ó más cuotas vencidas			
Número de créditos hipotecarios			

Fuente: DANE

Anexo D. Planilla de novedades

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

TIPOS DE NOVEDADES


1. Adquisición: Corresponde a la adquisición de la totalidad de las acciones en circulación de otra entidad. La entidad adquirida se disolverá sin liquidarse y sus obligaciones se integraran al patrimonio de la adquiriente. De conformidad con los Artículos 63 a 65 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero
2. Cesión de activos, pasivos y contratos: Corresponde a la cesión de la totalidad de sus activos y pasivos, así como de los contratos que les hayan dado origen, por disposición legal o decisión de la asamblea general de accionistas o del órgano que haga sus veces. De conformidad con el Artículo 68 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero
3. Constitución: Corresponde a la creación de una nueva entidad para adelantar su objeto social, previo el cumplimiento de los requisitos que se establecen en los Artículos 53 y 71 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en Código de Comercio
4. Conversión: Todo establecimiento de crédito podrá convertirse en cualquiera otra de las especies de establecimientos de crédito. De conformidad con los Artículos 66 y 71 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero
5. Disolución – Liquidación: Disuelta la sociedad se procederá de inmediato a su liquidación. En consecuencia, no podrá iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto y conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación. De conformidad con los Artículo 218 y 222 del Código de Comercio
6. Disolución - Sin liquidación: Cuando dos o más entidades se fusionen, se disolverán sin liquidarse y constituirán una nueva, con denominación diferente, que se hará cargo del patrimonio de las entidades disueltas. De conformidad con lo dispuesto con la Ley 79 de 1988 y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero
7. Escisión: Una entidad podrán dividirse en dos o más empresas que constituyan el objeto de dos o más sociedades formadas por todos o por algunos de sus socios. De conformidad con el Artículo 71 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero
8. Fusión: Corresponde a la absorción de una o varias entidades por otras o la creación de una nueva para absorber una o varias existentes. De conformidad con el Artículo 172 del Código de Comercio
9. Liquidación forzosa administrativa: Corresponde a la pronta realización de los activos y el pago gradual y rápido del pasivo externo a cargo de la respectiva entidad hasta la concurrencia de sus activos, preservando la igualdad entre los acreedores sin perjuicio de las disposiciones legales que confieren privilegios de exclusión y preferencia a determinada clase de créditos. De conformidad con los Artículos 293 a 302 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
10. Liquidación Voluntaria: Se presenta cuando se disuelve una entidad por una vez de las siguientes causales: a) por la imposibilidad de desarrollar la empresa social, por la terminación de la misma o por la extinción de la cosa o cosas cuya explotación constituye su objeto; b) por reducción del número de asociados a menos del requerido en la ley para su formación o funcionamiento, o por aumento que exceda del límite máximo fijado en la misma ley; c) por las causales que expresa y claramente se estipulen en el contrato; d) por

decisión de los asociados, adoptada conforme a las leyes y al contrato social. De conformidad con los Artículos 218 a 259 del Código de Comercio.

11. Toma de posesión Ley 510 de 1999: Corresponde a la liquidación de una entidad por parte de la Superbancaria previa toma de posesión del establecimiento. De conformidad con el Artículo 117 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

12. Transformación: Es el cambio de forma social que experimenta una sociedad con el fin de lograr un resultado económico. De conformidad el Artículo 112 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero

14. Cambio ente de control: Corresponde a las entidades que, por cualquier motivo, salen de la vigilancia de su ente control.

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

Anexo E. Planilla de verificación de información

Fuente: DANE

Anexo F. Estructura de cuadros de salida (CHV)

Cuadro 1

Saldo de capital total

Total nacional

2004 - 2005 (III trimestre) ^P

		Millones de pesos corrientes	
Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 2

Saldo de capital total, según rangos de vivienda

Total nacional

2004 - 2005 (III trimestre) ^P

		Millones de pesos corrientes	
Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 3

Saldo de capital total, según entidad

Total nacional

2006 - 2008 (II trimestre)p

		Millones de pesos corrientes	
Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 4
Saldo de capital total, según cartera vigente y vencida
Total nacional
2004 - 2005 (III trimestre) ^P

Años y trimestres	Saldo de capital total	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 5 Saldo de capital total, según moneda
Total nacional
2006 - 2008 (II trimestre)p

Años y trimestres	Saldo de capital total	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 6
Capital de 1 o más cuotas vencidas
Total nacional
2004 - 2005 (III trimestre) ^P

Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 7
Capital de 1 o más cuotas vencidas según rangos de vivienda
Total nacional
2004 - 2005 (III trimestre) ^P

Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 8
Capital de 1 o más cuotas vencidas según entidad
Total nacional
2006 - 2008 (II trimestre)p

Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 9
Capital de 1 o más cuotas vencidas, según número de cuotas en mora
Total nacional
2006 - 2008 (II trimestre)p

Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 10**Capital de 1 o más cuotas vencidas, según moneda****Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)p**

Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 11**Número de créditos hipotecarios****Total nacional****2004 - 2005 (III trimestre) ^P**

Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 12**Número de créditos según rangos de vivienda****Total nacional****2004 - 2005 (III trimestre) ^P**

Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 13**Número de créditos hipotecarios, según entidad****Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)p**

Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 14**Número de créditos, según cartera vigente y vencida****Total nacional****2004 - 2005 (III trimestre) ^P**

Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadro 15**Número de créditos hipotecarios, según moneda****Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)p**

Años y trimestres	Número de créditos	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

Cuadros de salida del boletín de prensa

A1 Saldo de capital total, según tenedor de la cartera**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Millones de pesos corrientes			
Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A2 Saldo de capital total, según cartera vigente y vencida**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Millones de pesos corrientes			
Años y trimestres	Saldo de capital total	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A3 Saldo de capital total, según departamentos y Bogotá, D. C.**Total nacional****2006-2008 (II trimestre) ^P**

Millones de pesos corrientes			
Departamentos y Bogotá, D.C.	2006	2007	2008

A4 Capital de 1 o más cuotas vencidas, según tenedor de la cartera**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Millones de pesos corrientes			
Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A5 Capital de 1 o más cuotas vencidas, según departamentos y Bogotá**Total nacional****2006-2008 (II trimestre) ^P**

Millones de pesos corrientes			
Departamentos y Bogotá, D.C.	2006	2007	2008

A6 Número de créditos hipotecarios, según tenedor de la cartera**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Número de créditos hipotecarios	Variaciónn (%)	
		Trimestral	Anual

A7 Número de créditos hipotecarios, según cartera vigente y vencida**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Número de créditos hipotecarios	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A8 Número de créditos, según departamentos y Bogotá, D. C.**Total nacional****2006-2008 (II trimestre) ^P**

Departamentos y Bogotá, D.C.	2006	2007	2008
---------------------------------	------	------	------

Cuadros de salida anexos externos**A1 Saldo de capital total. según tenedor de la cartera****Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Saldo de capital total	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A2 Saldo de capital total. según cartera vigente y vencida**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Saldo de capital total	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A3 Saldo de capital total. según moneda**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Saldo de capital total	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A4 Saldo de capital total, según departamentos y Bogotá, D.C.**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Departamentos y Bogotá, D.C.	Millones de pesos corrientes							
	2007 (trimestres)				2008 (trimestres)			
	I	II	III	IV	I	II ^P		

A5 Capital de 1 o más cuotas vencidas. según tenedor de la cartera**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A6 Capital de 1 o más cuotas vencidas, según moneda**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Capital de 1 o más cuotas vencidas	Millones de pesos corrientes	
		Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A7 Capital de 1 o más cuotas vencidas, según departamentos y Bogotá, D.C.**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Departamentos y Bogotá, D.C.	Millones de pesos corrientes							
	2007 (trimestres)				2008 (trimestres)			
	I	II	III	IV	I	II ^P		

A7 Capital de 1 o más cuotas vencidas, según departamentos y Bogotá, D.C.**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Millones de pesos corrientes						
Departamentos	2007 (trimestres)				2008 (trimestres)	
y Bogotá, D.C.	I	II	III	IV	I	II ^P

A8 Número de créditos hipotecarios, según tenedor de la cartera**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Número de créditos hipotecarios	Variaciónn (%)	
		Trimestral	Anual

A9 Número de créditos hipotecarios, según cartera vigente y vencida**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Número de créditos hipotecarios	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A10 Número de créditos hipotecarios, según moneda**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Años y trimestres	Número de créditos hipotecarios	Variación (%)	
		Trimestral	Anual

A11 Número de créditos hipotecarios, según departamentos y Bogotá, D.C.**Total nacional****2006 - 2008 (II trimestre)^P**

Departamentos	2007 (trimestre)				2008 (trimestre)	
Y Bogotá, D. C.	I	II	III	IV	I	II ^P

Fuente: DANE

Diagramación e Impresión
Imprenta Nacional de Colombia

Bogotá, D.C., 2009