

# **Resumen Metodológico sobre Edificación y Financiación de Vivienda**

---

LD  
10330  
el.5

República de Colombia

**Departamento Administrativo Nacional de Estadística**

Centro Administrativo Nacional, CAN, Avenida Eldorado - Apartado aéreo 80043 - Conmutador 2221100

Télex 44573/ Fax 2222107, Santafé de Bogotá, D.C.

Director del Departamento

**EDGARDO ALBERTO SANTIAGO MOLINA**

Subdirector del Departamento

**HECTOR MALDONADO GOMEZ**

Secretario General

**HUGO ALFONSO ATENCIA VILLARREAL**

---

Sección, DANE, 19980810, 7.366

**DIVISION DE CALIDAD E INTERVENTORIA ESTADISTICA**  
Resúmenes metodológicos

**Coordinación: Stella Quinayás Delgado, Jefa División de Calidad e  
Interventoría Estadística**

*EDIFICACION Y FINANCIACION DE VIVIENDA/  
Departamento Administrativo Nacional de Estadística -  
Santafé de Bogotá: DANE 1998 p.: 38  
Colección Documentos No. 18 ISSN 0120 -7423  
Resolución Ministerio de Gobierno No. 00017  
Tarifa Postal Reducida No. 562*

**Elaborado por:**

Calidad Estadística- SENT:	Ricardo Contenido Rubio María Consuelo Ortiz Orjuela
Estudios Sectoriales:	Carmela Serna Ríos Fanny Ortiz Jiménez

**Recopilación y adaptación:**

Calidad Estadística - SENT	Evidalia Ardila Ana Lucía Largo
----------------------------	------------------------------------

**Revisión de estilo:**

Dirección SENT:	Evaristo Arrieta Pico
Estudios Sectoriales:	Edilberto Cabrera Castro

Los documentos base que sustentan esta investigación fueron elaborados en la Dirección Técnica de Estadísticas Básicas ; y su recopilación se realizó en la División de Calidad e Interventoría Estadística del SENT.

## **CONTENIDO**

	<b>Pág. No.</b>
<b>INTRODUCCION</b>	7
<b>1. PLANIFICACION</b>	9
<b>1.1 PROGRAMACION</b>	9
Determinación de necesidades de información	9
Objetivos	10
Definiciones básicas	11
Marco conceptual	12
Campo de observación	13
Periodo de referencia	13
Cronograma	13
Métodos de difusión	14
<b>1.2 DISEÑO</b>	14
Marco de la investigación	14
Instrumentos de recolección	15
<b>2. PRODUCCION</b>	16
<b>2.1 EJECUCION</b>	16
Capacitación	16
Recolección	16
Procesamiento	16
<b>2.2 ANALISIS</b>	18
<b>3. EVALUACION Y CONTROL</b>	19
<b>4. DOCUMENTACION</b>	20
<b>5. DIFUSION</b>	21
<b>ANEXOS</b>	23

## **INTRODUCCION**

**El presente informe contiene los principales aspectos metodológicos de la investigación sobre estadísticas en Edificación y Financiación desarrollada por el DANE. Este informe fue realizado como parte del programa de recuperación de la memoria institucional y con la colaboración de las personas encargadas de la realización de la investigación.**

**La División de Estudios Sectoriales del DANE inició en el año de 1985, retroactiva a 1983, la investigación de “Estadísticas sobre Edificación y Financiación de Vivienda”, la cual además de servir como guía para los programas de desarrollo, presenta un estudio en forma coherente y continua sobre la demanda de vivienda, por medio de los créditos para compra de vivienda y lotes con servicios, otorgados por las entidades financieras investigadas; así mismo presenta información sobre la oferta de vivienda, en cuanto a los proyectos de construcción que se llevan a cabo con préstamos suministrados por dichas entidades.**

**La recopilación se hizo en agosto de 1996.**

cuya fuente principal de recursos está constituida por ahorros financieros privados, dirigidos a la construcción y financiación de vivienda para los grupos de ingresos medio y altos. El ICT (actualmente INURBE), administra los recursos del estado, dirigidos principalmente a producir y financiar vivienda para grupos de ingresos bajos y medios.

El Fondo Nacional de Ahorro capta ahorros representados en cesantías de los empleados oficiales, para canalizar la construcción y financiación de vivienda de los mismos.

Mediante esta investigación, el DANE recopila información sobre la actividad de las entidades financieras en lo relativo a la oferta y demanda de vivienda nueva y usada.

## **Objetivos**

### ***General***

Obtener en forma consolidada y regular la información sobre las principales variables de oferta de vivienda y lotes con servicios financiados.

### ***Específicos***

Conocer las cifras sobre el número y valor de los créditos, para compra de vivienda nueva, usada y lotes con servicios entregados por las entidades financieras de vivienda.

Cuantificar el número y valor de las viviendas nuevas y lotes con servicios entregados.

Determinar el número de viviendas por proyecto, su ubicación geográfica, el valor de los costos totales, el crédito aprobado por las entidades y el tiempo de duración de los mismos.

## **Definiciones básicas**

Las definiciones de los principales aspectos que se investigan, son:

*Créditos entregados:* se refiere a los préstamos individuales perfeccionados en el respectivo período para compra de vivienda nueva y lotes con servicios. Dentro de estos créditos se incluyen aquellos que han sido entregados para la edificación de vivienda de los beneficiarios, y los destinados a autoconstrucción individual.

*Valor de los créditos:* se comprende como el monto de los créditos entregados a las personas que compran vivienda nueva y lotes con servicios; considera la totalidad de los préstamos, millones de pesos corrientes, incluyendo los desembolsos efectivos y las subrogaciones perfeccionadas.

*Número de viviendas nuevas y lotes con servicios entregados:* contabilización de las viviendas nuevas y lotes con servicios, que fueron escriturados o entregados físicamente al beneficiario.

*Rangos de precios de las viviendas:* la clasificación de las viviendas por su precio de venta, se ha hecho de acuerdo con los rangos establecidos por la Superintendencia Bancaria en los decretos 2928 de 1982, 1325 de 1983, y la Resolución 15 de 1989, que reglamentan la asignación de las colocaciones del sistema UPAC. En los cuadros estadísticos publicados, se diferencian las viviendas de hasta 1.300, 1.500 y 2.000 UPAC, que son consideradas viviendas populares. El equivalente en pesos es promediado cada trimestre de acuerdo con el valor del UPAC.

*Número de viviendas terminadas en el trimestre:* se consideran viviendas terminadas en el trimestre, aquellas que están en condiciones aptas para ser habitadas, o que sin estarlo son entregadas para su uso.

*Valor de los créditos y otras inversiones:* se refiere al total del crédito aprobado por la entidad para la ejecución de un proyecto, sin incluir las inversiones realizadas para compra, adecuación o urbanización de terrenos.

*Proyectos de edificación:* hace alusión a la identificación de todo proyecto de edificación entre los que se tiene datos, como: nombre del proyecto, ubicación, número de viviendas, costos totales, valor del crédito e inversión y el NIT del solicitante del crédito.

### **Marco conceptual**

La investigación busca cuantificar principalmente los siguientes aspectos: créditos entregados, valor de los créditos, número de viviendas nuevas y lotes con servicios.

### *Revisión bibliográfica y consulta a expertos*

Inicialmente se revisaron los documentos producidos por las entidades del sector, entre las que se cuentan: la Superintendencia Bancaria, ICAVI, Instituto de Crédito Territorial -ICT, Banco Central Hipotecario -BCH, Caja de Vivienda Popular, Fondo Nacional de Ahorro -FNA-, Catastro Distrital, Instituto Agustín Codazzi, SENA, Servicios Públicos, etc., y además se llevaron a cabo entrevistas con investigadores en la actividad de la construcción, en instituciones como: CAMACOL, CENAC, Universidad de los Andes (CPU, CEDE), DNP (Unidad de Desarrollo Regional y Urbano), Asesoría de la ONU para el ICT, Departamento Administrativo de Planeación Distrital y algunos funcionarios del DANAL dentro del Departamento.

### *Definición de procesos, contenidos y cuestionarios*

A partir de las conclusiones resultantes del proceso de revisión bibliográfica e intercambio de ideas, se procedió a realizar las actividades siguientes:  
Evaluación de los pasos seguidos en la consolidación de información en distintas entidades.

Definición de contenidos.

Diseño y prueba de formularios.

Como resultado se obtuvo un diagnóstico sobre la diversidad de los procesos en

el tratamiento de la información , y la necesidad de diferenciar como un caso especial al ICT. Se definió una metodología que centralizó la recolección, procesamiento y análisis en el grupo de Vivienda de la División de Estudios Sectoriales.

Los primeros datos relativos a créditos para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, empezaron a publicarse en forma continua en el Boletín de estadística No. 6 de 1986.

### **Campo de observación**

La unidad de observación está constituida por todos los créditos otorgados para la compra de vivienda y los proyectos de construcción que son objeto de financiación.

### **Período de referencia**

La información sobre Estadísticas de Edificación y Financiación de Vivienda se indaga con periodicidad trimestral desde el inicio de la investigación, en 1985, hasta la fecha. Los datos son proporcionados por las fuentes mencionadas, con referencia al trimestre inmediatamente anterior al diligenciamiento del formulario.

### **Cronograma**

- n-1: Período de referencia
- n: Período de ejecución de n-1
- mes 1: Primer mes de n
- mes 2: Segundo mes de n
- mes 3: Tercer mes de n

---

<b>Actividad</b>	<b>Lapso de Tiempo</b>
Recolección	Entre el 1º. y el 28 del mes 1º.
Crítica codificación	Entre el 29 del mes 1 y el 8 del mes 2
Grabación	Entre el 9 y el 14 del mes 2
Producción y revisión cuadros	Entre el 15 y el 30 del mes 2
Análisis de información	Entre el 3 y el 5 del mes 3
Producción cuadros definitivos y entrega de boletín	Entre el 6 y el 23 del mes 3
Envío a publicaciones	Entre el 24 y el 26 del mes 3
Ocupando únicamente un día	

---

### **Métodos de difusión**

La información se suministra por medio de publicaciones en el “Boletín de estadística” y en “Colombia estadística”, lo mismo que en diversos tipos de tabulados.

## **1.2 DISEÑO**

### **Marco de la investigación**

Es una investigación de carácter censal, puesto que recolecta información sobre todos los créditos aprobados y todos los proyectos de construcción de las entidades que conforman el sector a nivel nacional

El marco de la investigación lo constituyen todas las entidades que financian vivienda: ICT, FNA, Cajas de vivienda, BCH y Corporaciones de Ahorro y Vivienda. La información solicitada cubre la actividad de las instituciones mencionadas a nivel nacional.

## **Instrumentos de recolección**

Los formularios requeridos para la recolección de las variables señaladas, comprenden los capítulos siguientes:

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

**Datos de identificación**

**Capítulo I. Información sobre operaciones de crédito**

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

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

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

**Formulario 2. (Forma DANE 6.2-5A), comprende la información referente a la financiación de vivienda. Este formulario consta de los capítulos siguientes:**

**Capítulo I. Datos de identificación.**

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

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

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

El formulario 2. se elaboró en el año de 1987, con el fin de reemplazar dos formularios utilizados anteriormente y que eran diligenciados directamente por el constructor. Con este formulario se hizo menos engorroso el proceso, pues se incluyó solo las variables más importantes.

## **2. PRODUCCION ESTADISTICA**

### **2.1 EJECUCION**

#### **Capacitación**

Puesto que en esta investigación las fuentes diligencian los formularios y los envían al DANE, las personas encargadas de la crítica, codificación y grabación son estables y no hay una capacitación periódica. A menos de que se presente un cambio o ingreso del encargado de desarrollar dichas funciones, se daría la instrucción necesaria.

#### **Recolección**

La información requerida es recolectada por medio de dos formularios, los cuales son enviados por el DANE a las entidades financieras de vivienda, donde se encargan del proceso de diligenciamiento, siguiendo las instrucciones generales contenidas en el formulario; los formularios diligenciados son luego remitidos al DANE con la información requerida.

El detalle de los capítulos que cada uno de los formularios, contiene, es dado en la sección de materiales empleados en la investigación.

#### **Procesamiento**

##### *Crítica y codificación*

Una vez recibidos los formularios, se procede a organizar lotes por trimestres y

años. La codificación consiste en asignar al formulario códigos preestablecidos para identificar la entidad, para lo cual se utiliza: una tabla de códigos por entidad, los manuales de crítica y codificación de los formularios y un listado actualizado de proyectos de vivienda; posteriormente se establece el número de orden del trimestre, el año, el código geográfico, etc..

En términos generales la crítica consiste en:

Hacer una revisión general al formulario con el fin de constatar que esté bien diligenciado, en caso contrario, se consulta con la fuente.

Verificar que las sumas de las filas y columnas por secciones del país, sean siempre iguales o mayores a las capitales y constatar la consistencia de las mismas.

Verificar que para el primer trimestre de cada año sean diligenciadas las metas anuales del formulario 1, en los capítulos correspondientes.

Verificar que los valores correspondan a los rangos UPAC establecidos.

Constatar los valores con el número de créditos.

Verificar en el formulario 2., los proyectos que han sido iniciados y asignar código del proyecto.

Verificar en el formulario 2., que los proyectos financiados ya estén iniciados para proceder a colocar el mismo código.

Número de créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según tipo de solución y clasificación por estratos de vivienda. Total nacional.

### ***Grabación***

El lote criticado y codificado del formulario 1. es enviado a la sección de grabación

del DANE, donde es copiado en una cinta y remitido nuevamente a la coordinación de vivienda con las especificaciones de conversión.

La grabación del formulario 2., se hace a través de captura inteligente utilizando el paquete "síntesis" que se encuentra montado en un equipo IBM asignado a las sección.

La información ya grabada, es sometida a un proceso de conversión de cinta a disco y con los programas de corrección de inconsistencia, se detectan los errores existentes. Después de este proceso, se conforma el archivo respectivo del trimestre trabajado. Esta información se une al archivo maestro, quedando así disponible para elaborar los cuadros de salida, utilizando el paquete estadístico SAS.

## **2.2 ANALISIS**

El análisis que se hace en esta investigación es coyuntural y se presenta de la siguiente forma:

Valor de créditos entregados, para compra de vivienda ( pesos constantes de 1992)

Número de viviendas entregadas.

Valor de créditos entregados, según entidades financieras ( millones de pesos constantes 1992).

Distribución del crédito total entregado para compra de vivienda, según entidades financieras.

Distribución del número de viviendas entregadas, según entidades financieras.

Sistema UPAC - valor de los créditos entregados ( precios constantes de dic. 1992)

Bancos comerciales, valor de los créditos entregados.

Cajas de vivienda, valor de los créditos entregados.

Fondo Nacional de Ahorro, valor de los créditos otorgados..

Composición interna del valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva, usada y lotes con servicios.

Valor de los créditos entregados para compra de vivienda de interés social

### **3. EVALUACION Y CONTROL**

Dentro de los principales controles, tenemos:

**Control de cobertura:** se hace una confrontación exhaustiva contra los directorios existentes.

Igualmente, se confronta mediante listados la información que tiene el DANE con el ICAV, ya que todas las corporaciones de ahorro y vivienda tienen que rendirle información a esta Entidad.

En los casos en que haya una discrepancia en los totales de las sumas mayor al 10% o cifras mayores en capitales que en el total de la sección, o falten datos sobre el número de créditos o valor, se consulta con la fuente para precisar el origen del error y corregirlo.

Se desarrollan los diferentes controles internos que se presentan al correr el programa de inconsistencias. Para esto se toma el listado de inconsistencias y los formularios; y se procede a efectuar las correcciones tanto en el listado como en los formularios, de acuerdo con los criterios de correcciones que tiene la coordinación del proyecto.

## **4. DOCUMENTACION**

### **Manuales de instrucción**

Son documentos de uso interno que hacen parte de la organización y control de la investigación en lo referente a la recolección y procesamiento de la información.

En estos manuales se establecen pautas que deben seguir las personas encargadas de cada una de las etapas de la investigación, para la correcta ejecución de todas ellas, haciendo énfasis en el tratamiento más adecuado que se debe dar a las diversas situaciones y problemas que puedan surgir.

Estos manuales hacen alusión al diligenciamiento del formulario, a la crítica y codificación de la información.

## **5. DIVULGACION**

Los resultados de la investigación se publican en el Boletín de estadística, en Colombia estadística y en tabulados.

Los cuadros publicados en el Boletín de estadística se relacionan a continuación:

Número de créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según entidades financieras. Total nacional

Número de créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según entidades financieras. 4 principales ciudades.

Número de créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según entidades financieras, según secciones del país.

Número de créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según entidades financieras, según capitales departamentales.

**Valor de los créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según entidades financieras. Total nacional**

**Valor de los créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según entidades financieras. 4 principales ciudades.**

**Valor de los créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según entidades financieras, según secciones del país.**

**Valor de los créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según entidades financieras, según capitales departamentales.**

**Viviendas nuevas y lotes con servicios entregados según entidades financieras. Total Nacional.**

**Viviendas nuevas y lotes con servicios entregados, según entidades financieras. 4 principales ciudades.**

**Viviendas nuevas y lotes con servicios entregados, según secciones del país.**

**Viviendas nuevas y lotes con servicios entregados según capitales departamentales.**

**Número de créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según tipo de solución y clasificación por estratos de vivienda. Total nacional.**

**Valor de los créditos individuales para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, según tipo de solución y clasificación por estratos de vivienda. Total nacional.**

**Número de viviendas nuevas y lotes con servicios entregados, según tipo de solución y clasificación por estratos de vivienda. Total nacional.**

---

# **Anexos**

---

 <p><b>DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA</b></p>	<p><b>ESTADÍSTICAS SOBRE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA</b>  <b>FORMULARIO</b>  <b>CREDITOS PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA - USADA Y LOTES CON SERVICIOS</b></p>	<p>Importante: todas las personas naturales y jurídicas domiciliadas en el territorio nacional, están obligadas a suministrar al DANE, dentro de los plazos que al efecto se señalen, los datos que ésta requiera para el cumplimiento de sus finalidades. Decreto Ley No. 1833 de 1960.</p>
---	---	--

**INSTRUCCIONES GENERALES**

1. El presente formulario será contestado por las principales entidades financieras de vivienda.
2. El formulario deberá ser respondido regularmente con periodicidad trimestral y enviado a la Coordinación de Indicadores Económicos de la División de Producción del DANE en el transcurso del mes siguiente a la terminación de cada trimestre del año.
3. En cada uno de los formularios se consignará la información correspondiente a la totalidad de la entidad. Para el período respectivo en el caso del Banco Central Hipotecario, se utilizarán formularios separados para la sección de ahorro y vivienda y para las actividades que no correspondan a esta sección.
4. El formulario se diligenciará a máquina o en letra impresa. Las casillas sombreadas no deben llenarse.
5. Los valores se anotarán en miles de pesos.
6. Se recomienda que la entidad conserve una copia del formulario diligenciado.
7. En la parte final del presente formulario se encuentran la definición de conceptos y las normas específicas para su diligenciamiento. La atenta lectura de esas observaciones es indispensable para contestar adecuadamente el formulario.
8. En el espacio de "Observaciones" se colocarán las notas que se consideren necesarias para la interpretación de la información consignada en el formulario.
9. En el diligenciamiento del formulario es importante que los bancos comerciales estén consultando permanentemente, el valor del UPAC correspondiente al último día del trimestre al que hace referencia la información para calcular los rangos establecidos en el formulario, los cuales deben corresponder a las últimas disposiciones legales.

<p><b>DATOS DE IDENTIFICACION</b></p> <p>1. Nombre de la entidad: _____</p> <p>2. Período al que se refiere la información contenida en este formulario:</p> <p style="margin-left: 40px;">2.1 Año 199 _____</p> <p style="margin-left: 40px;">2.2 Meses de _____ a _____</p>	<p>3. Responsable de suministrar la información en la entidad :</p> <p>3.1. Nombre: _____</p> <p>3.2. Cargo: _____</p> <p>3.3. Ciudad: _____</p> <p>3.4. Dirección: _____</p> <p>3.5. Teléfono: _____</p>
---	---

<b>CAPITULO 1. INFORMACION SOBRE OPERACIONES DE CREDITO</b>	
<b>CONCEPTOS FINANCIEROS</b>	<b>VALOR (miles de pesos)</b>
1. Desembolso a crédito de constructores.....	
2. Créditos individuales desembolsados o créditos directos.....	
3. Subrogaciones para créditos individuales.....	
4. Desembolsos para proyectos de construcción de vivienda realizados por la entidad (sólo para el Fondo Nacional de Ahorro y las cajas de vivienda).....	







**CAPITULO 3- (conclusión) CREDITOS INDIVIDUALES ENTREGADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA USADA**  
**Capitales departamentales**

- Considere únicamente los préstamos entregados para compra de vivienda usada
- Incluya en el valor de los créditos los desembolsos efectivos más las subrogaciones perfeccionadas
- Anote los valores en miles de pesos
- En las cifras de las capitales se excluyen las áreas metropolitanas de las grandes ciudades

CAPITALES	Códil go	TOTAL		VIVIENDA DE INTERES SOCIAL USADA		VIVIENDA USADA EN RANGOS UPAC					
		No. créditos	V/r. de los	No. créditos	V/r. de los	VIS a 4.000		De 4.001 a 15.000		De 15.001 y más	
		entregados	créditos	entregados	créditos	No. créditos entregados	V/r. créditos	No. créditos entregados	V/r. créditos	No. créditos entregados	V/r. créditos
DEPARTAMENTALES											
Medellín	2051										
Barranquilla	2061										
Leticia	2011										
Arauca	2811										
Cartagena	2131										
Tunja	2151										
Manizales	2171										
Florencia	2181										
Yopal	2851										
Popayán	2191										
Valledupar	2201										
Montaña	2231										
Quibdó	2271										
San Andrés	2881										
Puerto Inírida	2841										
San José del Guaviare	2851										
Neiva	2411										
Rioacha	2441										
Santa Marta	2471										
Villavicencio	2501										
Pasto	2821										
Cúcuta	2841										
Mocoa	2861										
Armenia	2831										
Pereira	2881										
Bucaramanga	2681										
Sincalejo	2701										
Ibagué	2731										
Cali	2761										
Mitú	2971										
Puerto Carreño	2991										

OBSERVACIONES:


## **INSTRUCCIONES PARA EL DILIGENCIAMIENTO**

### **1. PRESENTACION**

#### **1.1 Objetivos**

Con las Estadísticas de Financiación de Vivienda, el DANE se propone elaborar y publicar periódicamente una información homogénea:

- a. Permite el seguimiento de los programas de vivienda impulsados por el Gobierno Nacional y de la financiación de vivienda nueva y usada.
- b. Ofrece a los investigadores, planificadores, entidades privadas y público en general, indicadores para el diagnóstico de las actividades de financiación relacionadas con la vivienda.

#### **1.2 Entidades que deben suministrar información**

El formulario utilizado en esta aplicación estadística debe ser diligenciado por las principales entidades que otorgan préstamos para compra de vivienda (nueva y usada) y lotes con servicios: corporaciones de ahorro y vivienda, Banco Central Hipotecario, Fondo Nacional de Ahorro, Caja de Vivienda Militar, cajas e institutos de vivienda popular (de los principales departamentos y ciudades), bancos comerciales y entidades que canalicen sus recursos hacia la financiación de vivienda.

La administración central de cada entidad organizará entre sus distintas dependencias y regionales el acopio de la información correspondiente a la totalidad de la entidad y tendrá la responsabilidad sobre los datos suministrados al DANE tanto en su calidad como en su cobertura.

#### **1.3 Formulario para suministrar la información**

Para obtener homogéneamente la información, se ha preparado un formulario que incluye las siguientes variables:

- Información sobre operaciones de crédito.
- Créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios.

- Créditos individuales entregados para compra de vivienda usada.
- Viviendas nuevas-usadas y lotes con servicios entregados.

#### **1.4 Entrega de la información**

El formulario será entregado debidamente diligenciado, en el transcurso del mes siguiente a la finalización de cada trimestre del año. El formulario se enviará a la Coordinación del Grupo de Indicadores Económicos de la División de Producción del DANE (CAN, Avenida Eldorado, oficina 335).

### **2. ASPECTOS GENERALES DEL DILIGENCIAMIENTO**

#### **2.1 Períodos a que se refiere la información del formulario**

Se utilizará periódicamente el formulario para relacionar la información de cada trimestre.

#### **2.2 Unidad de Información**

En el formulario se incluirá la información correspondiente a la totalidad de la entidad, en relación con el trimestre respectivo. En el caso del BCH se diligenciarán formularios separados para las Sección de Ahorro y Vivienda y para las otras dependencias. En caso de los bancos comerciales para el diligenciamiento de la información por rangos UPAC se debe considerar lo siguiente:

- Tener en cuenta el valor del UPAC al último día del trimestre para cual se está rindiendo la información.
- Las últimas disposiciones legales en materia de rangos UPAC.

#### **2.3 Capítulos del formulario**

El formulario está dividido en cuatro capítulos que deben ser diligenciados en orden consecutivo:

## Datos de identificación

En esta parte del formulario se debe diligenciar lo siguiente:

- Nombre de la entidad.
- Período al que se refiere la información.
- Datos generales por el responsable del diligenciamiento de la información en la entidad.

### Capítulo 1. Información sobre operaciones de crédito

- Desembolsos a crédito de constructores.
- Créditos individuales desembolsados o créditos directos.
- Subrogaciones para créditos individuales.
- Desembolsos para proyectos de construcción de vivienda realizados por las entidades (FNA-cajas de vivienda).

### Capítulo 2. Créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios

- Vivienda de interés social (con subsidio y sin subsidio)
- Viviendas nuevas entregadas en rangos UPAC.
- Lotes con servicios.

### Capítulo 3. Créditos individuales entregados para compra de vivienda usada

- Vivienda de interés social usada.
- Vivienda usada en rangos UPAC.

### Capítulo 4. Viviendas nuevas - usadas y lotes con servicios entregados

- Vivienda de interés social nueva (con y sin subsidio) y VIS usada.
- Viviendas nuevas y usadas en rangos UPAC.
- Lotes con servicios entregados.

## 2.4 Precios de las viviendas

Las desagregaciones de las columnas de los cuadros de los capítulos 2, 3 y 4 corresponden a los rangos de precios de las viviendas según lo dispuesto

en la Ley 31 del 29 de diciembre de 1992 y de la Resolución externa No. 12 de 1993 (abril 23). Se trata de precios de venta o valor comercial de las viviendas.

Cuando las operaciones de la entidad se realicen sin tener en cuenta los valores UPAC, los precios comerciales de la vivienda se reducirán a estas unidades y se clasificarán en el rango respectivo. Para hacer esta reducción se debe utilizar el valor UPAC del último día del trimestre para el cual se está rindiendo la información.

## 2.5 Conceptos geográficos

Las desagregaciones de las filas en los cuadros de los capítulos 2, 3 y 4 corresponden a la división político-administrativa del país, que no siempre concuerda con la competencia de regionales, seccionales, subgerencias, etc. de las entidades.

De otra parte, es preciso tener en cuenta que el criterio de clasificación geográfica de esta estadística es el de la ubicación de las viviendas (no el sitio donde se encuentra la dependencia que hace la inversión o préstamo).

La información relativa a Cundinamarca no comprende la de Santafé de Bogotá D.C. En los capítulos 2, 3 y 4 se registrará la información por departamentos y capitales departamentales.

En las cifras por departamento se incluye la capital y el resto de municipios que lo conforman; mientras que en las cifras de las capitales se excluyen los municipios aledaños a las grandes ciudades (áreas metropolitanas), por ejemplo:

Para Santafé de Bogotá D.C., no incluya Soacha.

Para Medellín no incluya municipios del Valle de Aburrá.

Para Cali no incluya Yumbo - Palmira.

Para Barranquilla no incluya Soledad - Malambo.

Para Manizales no incluya Villa María.

Para Pereira no incluya Santa Rosa de Cabal - Dosquebradas.

Para Bucaramanga no incluya Girón - Floridablanca.

## **2.6 Otros aspectos a tener en cuenta**

Diligencie el formulario utilizando máquina o letra imprenta.

Los espacios sombreados no deben llenarse.

Anote los valores en miles de pesos.

Utilice los espacios de Observaciones para aclarar cualquier dato que lo requiera.

## **3. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CAPITULO DEL FORMULARIO**

### **Datos de Identificación**

1. Anote el nombre de la entidad. En el caso del BCH se especificará si la información se refiere a la Sección de Ahorro y Vivienda o a las otras dependencias.
2. Especifique el año y los meses a que se refiere la información contenida en el formulario.
3. Coloque el nombre de la persona que en la entidad es responsable por la información suministrada, su cargo, dirección y teléfono.

### **Capítulo 1**

#### **Desembolso a crédito de constructores**

Son los compromisos que tiene la corporación con los constructores profesionales, una vez aprobado el crédito y de acuerdo con el avance del estado de la obra, se efectúan los desembolsos.

En el diligenciamiento del numeral 1 de este capítulo, la entidad financiera debe relacionar los desembolsos efectuados por este concepto en el trimestre para el cual está rindiendo la información.

#### **Créditos individuales o crédito directo**

Es el desembolso que se hace a una persona natural.

En el diligenciamiento del numeral 2 de este capítulo, la entidad financiera debe relacionar los desembolsos efectuados por este concepto en el trimestre para el cual está rindiendo la información.

#### **Subrogaciones para créditos individuales**

Corresponde a la subrogación de los créditos a constructores y la subrogación entre individuales.

En el diligenciamiento del numeral 3 de este capítulo, la entidad financiera debe relacionar el valor de las subrogaciones efectuadas en el período, tanto si se trata de constructor a individual, como si se trata de individual a individual.

Para el caso, de una subrogación con ampliación del crédito, la entidad debe relacionar en este numeral sólo la parte correspondiente a la subrogación, y la parte adicional debe ser relacionada en el numeral 2 de este capítulo.

#### **Desembolsos para proyectos de construcción de vivienda realizados por la entidad**

Son los desembolsos que se hacen de acuerdo con las cesantías y/o aportes de los afiliados, una vez aprobado el crédito.

En el diligenciamiento del numeral 4 de este capítulo, el Fondo Nacional del Ahorro, las cajas de vivienda y demás instituciones financieras de esta naturaleza, deben relacionar el valor de los desembolsos (créditos directos) y los trasposos de deuda entre afiliados efectuados en el período.

### **Capítulo 2**

Se consideran créditos entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, los que han sido perfeccionados en el período. En el caso de las CAV, se contabilizarán las subrogaciones perfeccionadas.





## INSTRUCCIONES Y DEFINICIONES PARA EL DILIGENCIAMIENTO

### 1. INTRODUCCION

La investigación sobre licencias de construcción se adelanta con el fin de determinar el grado de desarrollo mensual de la construcción en el país.

Este formulario es entregado por las oficinas encargadas de la aprobación de la licencia de construcción en cada ciudad y forma parte de los requisitos para obtener esta documentación.

Deben las características de la información solicitada, el formulario debe ser respondido por el constructor o por el proyectista de la obra. Estos datos son estrictamente confidenciales y no podrán utilizarse con objetivos diferentes a los de la propia investigación estadística.

El formulario consta de doce (12) capítulos, identificados con números romanos del I al XII. Dentro de cada capítulo están numerados los datos solicitados que deben responderse señalando la respuesta apropiada, indicando la opción adecuada con una X o bien colocando en los campos las cifras o valores respectivos.

Para que el formulario no sea devuelto por faltar en su diligenciamiento y este caso demore en la aprobación de la licencia, por favor observe las instrucciones y definiciones siguientes:

1. El formulario debe ser diligenciado en original y copia
2. Utilice un formulario por cada licencia solicitada
3. Estas instrucciones o definiciones estén numeradas según el renglón correspondiente en el formulario dentro de cada capítulo.
4. Algunas instrucciones son especificadas en el formulario e indican qué valores deben restarse o sumarse para observar otro.

### 6. CAPITULO I - UBICACION

Los numerales 1, 2, 3, 7 y 8 del capítulo I deben ser diligenciados por la entidad que expide la licencia.

Los numerales 4, 5 y 6 son para uso exclusivo del DANE.

### 6. CAPITULO II - IDENTIFICACION DE LA OBRA

El solicitante de la licencia responderá los numerales 9, 10, 11, 12 y 13, la información debe coincidir con los datos consignados en la solicitud de licencia. Es importante anotar los teléfonos, con el fin de facilitar aclaraciones posteriores, al hora el caso.

### 7. CAPITULO III - DESCRIPCION DE LA OBRA

El constructor o proyectista hará una descripción general de las obras para las cuales está solicitando la licencia. Por ejemplo: será construido un edificio de 5 pisos con 10 apartamentos y 10 garajes; o, será construido un conjunto residencial de 200 casas de 2 pisos, cada una de 3 alcobas y 2 baños, etc.

### 8. CAPITULO IV - ESTADO ACTUAL DE LA OBRA

El constructor marcará una X según el estado de las obras en el momento de diligenciar el formulario de acuerdo con la descripción dada en los numerales 14, 15 y 18.

### 9. CAPITULO V - CLASE DE INVERSION

**Públicas (17):** la propiedad inicial de la obra corresponde a una entidad del Estado, es decir, es la producción estatal o través de entidades nacionales, departamentales, municipales y otras: ICT, BCI, FIAN, cajas de vivienda, institutos de desarrollo, fonder rotatorios, etc. Estas obras pueden ser para uso propio o de otros sectores como las farmacias.

**Privada (18):** la propiedad inicial de la obra corresponde a empresas privadas. Son obras ejecutadas por iniciativa de empresas constructoras, constructores individuales particulares, empresas industriales o comerciales, entidades sin ánimo de lucro, etc.

### 10. CAPITULO VI - CLASE DE CONSTRUCCION

Señale solamente una respuesta para indicar la clase de construcción de acuerdo con las definiciones de los numerales 19 a 24. Cualquiera que sea la clase de construcción señale el uso o usos en el capítulo VII. Para ello, marque X en los cuadrantes precedidos por los códigos 1 a 12.

**Nueva (19):** construcción de una estructura completamente nueva, sea que el sitio sobre el que se construye estuvo o no previamente ocupado. Si la construcción tiene vivienda, deberá responder todos los capítulos del formulario. Si no tiene, escápale el capítulo X - VIVIENDA.

**Reforma leve (20):** proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes. No implica aumento del área construida. Diligencie capítulos de 1 a VI, IX, XI y XII; señale el uso principal en VII, fecha, firma, sello, y finalice el diligenciamiento.

**Añadición o ampliación (21):** aumento del área construida en una estructura existente, tales como: adición de muros (pisos), ampliaciones laterales o posteriores o laterales en primer piso, adición de sótanos, etc. Capítulos 1 a VI, capítulo VII numeral 27 y 28 y 29 y 30. Los datos solicitados se refieren sólo al área nueva (edición o ampliación), capítulos VII, IX, capítulo X si tiene vivienda y capítulo XII.

**Reforma y ampliación (22):** proceso de sanear o reparar una edificación, modificando su estructura y aumentando el área construida. Es una combinación de los dos procesos anteriores.

**Corrimiento de lote (23):** proceso por el cual se encorran entre muros el terreno destinado de las propiedades vecinas. Diligencie capítulos 1 a VI, capítulo VII numeral 25, capítulos IX y XII.

**Lote con servicios (24):** programa de financiación y adjudicación de lote con servicios para adiciones de vivienda que serán construidas por el adjudicatario, por cuenta propia o mediante un plan preconcertado. Diligencie capítulos 1 a VI, capítulo VII numeral 25, capítulos IX y XII.

**Legalización (24):** es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

### 11. CAPITULO VII - AREAS PRINCIPALES

Tome de los planos las áreas solicitadas. Para obtener el numeral 26 reste del numeral 25 el numeral 27. Para obtener el numeral 30 suma los numerales 27, 28 y 29. Al colocar las cifras, los decimales ocuparán los 2 últimos cuadrantes a la derecha del campo.

### 12. CAPITULO VIII - AREA CONSTRUIDA PARA CADA USO

La información debe suministrarse teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Si la construcción (casas, edificios, conjuntos, etc.) ha sido diseñada para un solo uso, ubicar su descripción en los numerales 31 a 42, y al frente anotar el área en metros cuadrados. Los decimales ocuparán los 2 últimos cuadrantes a la derecha del campo.

b) Si la construcción tiene vivienda, comercio y otro uso, frente a cada uno se anotará el área correspondiente en metros cuadrados (numerales 31 a 42).

Tenga en cuenta las siguientes definiciones de cada uso:

**Vivienda (31):** comprende casas y apartamentos para vivienda familiar.

**Industrial (32):** todos los edificios destinados a las actividades de fabricación, armado y depósito de productos industriales, tales como fábricas, plantas, talleres, etc.

**Oficina (33):** edificios destinados al ejercicio de actividades profesionales o servicios financieros, tales como oficinas de abogados, de ingenieros, bancos, corporaciones de ahorro y vivienda, etc.

**Hotel (34):** edificaciones y estructuras para el almacenamiento y depósitos de tipo comercial. Se incluyen los áticos.

**Comercio (35):** edificios destinados principalmente al comercio mayorista, al por menor y a servicios, como centros comerciales, tiendas, droguerías, restaurantes, funerarios, gaspeas públicas y estaciones de servicio automotor.

**Hotel (36):** edificaciones diseñadas para prestar los servicios de hospedaje. Incluye moteles, residencias, paradores.

**Educativo (37):** edificios que se destinan para uso directo en actividades de instrucción que proporcionan cursos de enseñanza académicos y técnicos, tales como escuelas, universidades, etc. Se incluyen también los museos, galerías de arte, bibliotecas, etc.

**Hospital y saneamiento (38):** edificios que se destinan principalmente a proveer cuidados de la salud hospitalarios o institucionales, tales como hospitales, puestos de salud, oficinas, sanatorios, encaneros, orfanatos y otros similares.

**Administrativo público (39):** edificios destinados a la administración pública, despachos para tribunales y juzgados, cárceles y penitenciarias, dependencias para las fuerzas militares.

**Religioso (40):** edificios y estructuras destinados a servicios y funciones religiosas o para educar y albergar personal religioso. Incluye iglesias, conventos, residencias para religiosos, misioneros, etc.

**Social y recreacional (41):** edificios para clubs, salas de reuniones y conciertos, cines, teatros, piscinas, estadios deportivos y otros para esparcimiento.

**Otro no residencial (42):** todos los edificios no residenciales que no se incluyen en las categorías anteriormente descritas.

**Área total construida (43):** suma el área de construcción de los diferentes usos y el resultado lévelo a área total construida. Numeral 43 igual a 31+32...+42.

### 13. CAPITULO IX - PRESUPUESTO DE LA OBRA

Indique el valor del presupuesto base de la liquidación del impuesto de construcción. Debe expresarse en pesos (numeral 44).

### 14. CAPITULO X - VIVIENDA

Debe diligenciarse siempre que en el capítulo VII aparezca señalado con X el numeral 31 (vivienda) y registre el área correspondiente. Si la construcción comprende una vivienda o más de una con características idénticas: igual área, igual número de alcobas y baños, se describen en un solo renglón del cuadro (numeral 45), indicando el número total de viviendas, columna 1; el área por vivienda, columna 2; el número de alcobas por vivienda, columna 3 y el número de baños por vivienda, columna 4.

Si en un conjunto (edificaciones de un piso, dos pisos o varios pisos), las viviendas difieren apreciablemente en su área construida, número de alcobas y número de baños, se describen en renglones varios tipos de vivienda, uno un renglón para describir la cantidad y características de cada tipo: numeral 45 o tipo A, numeral 46 o tipo B, numeral 47 o tipo C.

En el numeral 48 coloque el total correspondiente al número de viviendas de la columna 1. Suma numerales 45 a 47 columna 1.

Si los renglones del cuadro son insuficientes, haga un anexo idéntico al cuadro.

### 15. CAPITULO XI - CONSTRUCCIONES NUEVAS

Este capítulo es diligenciado sólo cuando la construcción es nueva.

Localice en los numerales 40 a 55 columna 1 el número de plantas de la edificación o edificaciones, al frente señale con X las casillas correspondientes (estas están precedidas por los códigos del 1 al 7), en la columna 2 anote el número de estas y en la columna 3 indique el área total de construcción. Los decimales ocupan los 2 últimos cuadrantes a la derecha del campo. (Cambie el renglón 56 sumando los parcelas de los numerales 40 a 55, para las columnas 2 y 3).

Observe que se cumple la igualdad en el área total construida: numeral 30 = numeral 43 = numeral 56 columna 3.

### 16. CAPITULO XII - DESTINACION

Consulte con el propietario de la obra acerca de la destinación prevista y señale una sola respuesta de las cinco alternativas que aparecen en el capítulo, numerales 57 a 61.

### 17. FECHA DE DILIGENCIAMIENTO, FIRMA Y SELLO DEL CONSTRUCTOR

Indique, en números arábigos, el día, el mes y año en que se suministrará la información pedida en este formulario.

Haga una mención general y a continuación coloque la firma autorizada por la empresa y el sello correspondiente.

### 18. FIRMA Y SELLO DE QUIEN EXPIDE LA LICENCIA

Una vez expedida la licencia de construcción, el formulario será firmado y sellado por la autoridad competente.

Si requiere mayor información consulte el "Manual de Instrucciones para el Diligenciamiento del Formulario de Estadísticas de Edificación", en la oficina encargada de aprobar la Licencia de Construcción.