

**GENERACIÓN Y ANÁLISIS DE POSIBLES INDICADORES
PARA UN SISTEMA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA (SIV)
EN COLOMBIA**

AUTOR:

ANDRÉS FELIPE HOYOS BOTERO

ASESOR:

DIEGO ECHEVERRY CAMPOS Ph.D



Universidad de los Andes
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA CIVIL Y AMBIENTAL

Santafé de Bogotá, enero 25 de 2006

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	8
2. OBJETIVOS.....	9
2.1 OBJETIVO GENERAL	9
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	9
3. ANTECEDENTES	10
4. MARCO TEÓRICO	12
4.1 DEFINICIONES	12
4.1.1 Sistema de Información.....	12
4.1.2 Indicador	12
4.1.3 Tipos de Indicadores	13
4.1.3.1 <i>Indicadores Sociales</i>	13
4.1.3.2 <i>Indicadores Económicos</i>	13
4.1.3.3 <i>Indicadores Ambientales</i>	14
4.1.3.4 <i>Indicadores de Gestión</i>	14
4.1.3.5 <i>Indicadores de Insumo</i>	14
4.1.3.6 <i>Indicadores de Producto</i>	15
4.1.3.7 <i>Indicadores de Resultado</i>	15
4.1.3.8 <i>Indicadores de Impacto</i>	15
4.2 RECOLECCIÓN DE DATOS.....	16
4.2.1 Actividades previas a la recopilación de datos	16

4.2.1.1	<i>Evaluación de la información actualmente disponible</i>	16
4.2.1.2	<i>Recopilación y evaluación de la información secundaria</i>	17
4.2.1.3	<i>Determinación de la información primaria que debe ser recopilada directamente de las fuentes</i>	17
4.2.1.4	<i>Definición de los métodos de recolección, de acuerdo con atributos particulares</i>	18
4.2.1.5	<i>Determinación de la información faltante</i>	18
4.2.1.6	<i>Evaluación de la información actualmente disponible en la entidad</i>	18
4.2.1.7	<i>Establecer y ubicar las fuentes de datos primarios y secundarios</i>	18
4.2.2	Requisitos para obtener datos	18
4.2.3	Fuentes de los datos	19
4.3	GENERACIÓN DE INDICADORES	20
4.3.1	Criterios Básicos para la Selección de Indicadores.....	21
4.3.1.1	<i>Pertinencia</i>	21
4.3.1.2	<i>Funcionalidad</i>	21
4.3.1.3	<i>Disponibilidad</i>	21
4.3.1.4	<i>Confiabilidad</i>	21
4.3.1.5	<i>Interpretabilidad</i>	21
4.3.1.6	<i>Utilidad</i>	21
4.3.2	Construcción de Indicadores.....	21
4.3.2.1	<i>Formulación del problema</i>	22
4.3.2.2	<i>Definición de la unidad de análisis</i>	22
4.3.2.3	<i>Definición de las variables</i>	22
4.3.2.4	<i>Construcción del indicador</i>	23
4.3.3	Elementos de la FICHA TÉCNICA.....	23
5.	METODOLOGÍA	25
5.1	SONDEO GENERAL AL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA..	25
5.2	IDENTIFICACIÓN DE ENTIDADES INVOLUCRADAS	25
5.3	SELECCIÓN DE LA INFORMACIÓN.....	25
5.4	GENERACIÓN DE GRUPOS DE INDICADORES	25

6. GENERALIDADES DEL SECTOR VIVIENDA	26
6.1 SISTEMA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA	26
6.2 INFORMACIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.....	27
6.3 ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ACTUAL DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	27
6.4 ENTIDADES GENERADORAS Y CONSOLIDADORAS DE INFORMACIÓN	30
6.5 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA INFORMACIÓN ACTUAL	31
7. GRUPO DE INDICADORES BASE PARA VIVIENDA	33
7.1 CUADRO RESUMEN	33
7.1.1 Viviendas construidas	35
7.1.2 Stock de vivienda	37
7.1.3 Déficit de vivienda	41
7.1.4 Área y unidades aprobadas para vivienda según licencias.....	43
7.1.5 Subsidio familiar de vivienda	49
7.1.6 Serie de subrogaciones de crédito hipotecario	54
7.1.7 Serie de Cuentas de Ahorro Programado, CAP	56
7.1.8 Serie de cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción, AFC.....	58
7.1.9 Serie de cartera hipotecaria	59
7.1.10 Serie de aprobaciones y desembolsos de crédito hipotecario	63
7.1.11 Stock de viviendas recibidas en dación de pago	66
7.1.12 Operaciones de Leasing Habitacional.....	68
8. GRUPO DE INDICADORES BASE PARA VIVIENDA INFORMAL	71

8.1 ANTECEDENTES	71
8.2 SERIES DE INDICADORES PARA VIVIENDA INFORMAL	72
8.2.1 Legalización de Barrios.....	72
8.2.2 Consumo Interno de Cemento.....	74
8.2.3 Ocupaciones ilegales.....	77
8.2.4 Otros datos de desarrollo informal.....	78
8.2.4.1 Áreas de origen ilegal.....	78
8.2.4.2 Estimación del costo de normalización de las áreas de origen ilegal	79
8.2.4.3 Áreas con alto riesgo para la urbanización ilegal	80
9. CONCLUSIONES.....	81
10. BIBLIOGRAFÍA.....	84

TABLA DE ILUSTRACIONES

<i>Figura 1. Unidades construidas, VIS y NO VIS.....</i>	36
<i>Figura 2. Metros cuadrados construidos, VIS y NO VIS.....</i>	37
<i>Figura 3. Miles de unidades existentes, total y cabecera</i>	39
<i>Figura 4. Variación participación, cabecera y resto.....</i>	39
<i>Figura 5. Miles de unidades existentes, tipo de tenencia</i>	40
<i>Figura 6. Variación participación, tipo de tenencia</i>	41
<i>Figura 7. Déficit de vivienda, cualitativo y cuantitativo.</i>	43
<i>Figura 8. Miles de m2, total vivienda y total VIS</i>	45
<i>Figura 9. Unidades, total vivienda y total VIS.....</i>	46
<i>Figura 10. Miles m2, área total aprobada (vivienda y otros destinos) y área total vivienda</i>	49
<i>Figura 11. Unidades y millones de pesos asignados y desembolsados, FONVIVIENDA/INURBE</i>	51
<i>Figura 12. Unidades y millones de pesos asignados y desembolsados, Cajas de Compensación Familiar - CCF.....</i>	52
<i>Figura 13. Unidades y millones de pesos asignados, Caja Promotora de Vivienda Militar - CPVM</i>	53
<i>Figura 14. Unidades y millones de pesos asignados, TOTAL tres entidades anteriores. FONVIVIENDA/INURBE, CCF y CPVM.....</i>	54
<i>Figura 15. Subrogaciones de crédito hipotecario, unidades y valor.....</i>	56
<i>Figura 16. Cuentas de Ahorro Programado, unidades y saldo.....</i>	57
<i>Figura 17. Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción, unidades y saldo.</i>	59
<i>Figura 18. Capital vencido de cartera hipotecaria, miles de millones.</i>	61
<i>Figura 19. Número de créditos hipotecarios de vivienda, VIS y NO VIS. Miles de unidades.</i>	62

<i>Figura 20. Saldos de capital total, VIS o NO VIS. Billones de pesos.....</i>	<i>63</i>
<i>Figura 21. Número de créditos para vivienda aprobados y desembolsados. Unidades</i>	<i>65</i>
<i>Figura 22. Número de créditos para vivienda aprobados y desembolsados. Millones de pesos corrientes.....</i>	<i>66</i>
<i>Figura 23. Número y valor de viviendas recibidas en dación de pago. Unidades y Cientos de Millones.....</i>	<i>68</i>
<i>Figura 24. Número y valor de operaciones de Leasing Habitacional. Unidades y Cientos de Millones.....</i>	<i>70</i>
<i>Figura 25. Legalización de barrios, composición del total áreas legalizadas entre 1993 y 2003 según localidad</i>	<i>73</i>
<i>Figura 26. Legalización de barrios, composición del total áreas legalizadas entre 1993 y 2003 según año.....</i>	<i>74</i>
<i>Figura 27. Despachos Nacionales de cemento gris. Millones de toneladas</i>	<i>75</i>
<i>Figura 28. Composición de los despachos Nacionales de cemento gris. Empacado y granel</i>	<i>76</i>
<i>Figura 29. Peso de las localidades en el total de ocupaciones ilegales.....</i>	<i>77</i>
<i>Figura 30. Ocupaciones nuevas encontradas, total 13 localidades</i>	<i>78</i>
<i>Figura 31. Áreas de origen ilegal por localidad. Hectáreas. Base 1950-2002.....</i>	<i>78</i>
<i>Figura 32. Total suelo construido para vivienda y áreas de origen ilegal en suelo urbano.</i>	<i>79</i>
<i>Figura 33. Áreas de potencial desarrollo ilegal por localidad</i>	<i>80</i>

1. INTRODUCCIÓN

Debido a causas estructurales, institucionales, presupuestales, entre otras, el conjunto de información disponible del sector vivienda es disperso, de mala calidad o inexistente en algunos casos. El atraso en materia de información sobre el sector ha generado diversos problemas, tanto para el sector privado como para el público:

- Falta de herramientas para una adecuada planeación de la cadena productiva de la construcción de vivienda.
- Percepciones equivocadas sobre el desempeño del sector.
- Imposibilidad para evaluar correctamente el desempeño del sector a nivel departamental, regional y/o nacional.
- Presencia de desequilibrios oferta-demanda regionales.
- Ineficiente coordinación estratégica entre el sector construcción vivienda y otros (insumos/producto).

Gracias a esto, es imperativo que el sector público y el privado trabajen coordinadamente en la generación de indicadores sobre la vivienda, que muestren de manera confiable y oportuna su desempeño, y que proyectados en un Sistema de Información de Vivienda (SIV) sean de fácil acceso para quien los requiera.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

Identificar, analizar y conformar una serie de indicadores de información sobre el sector vivienda en Colombia que sean aplicables a un Sistema de Información de Vivienda (SIV), en base a información disponible en las diferentes entidades vinculadas a este sector.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar las principales entidades, tanto gubernamentales como privadas, relacionadas directamente con el área de la vivienda en Colombia y determinar que información pueden suministrar.
- Recolectar, sistematizar y analizar la información proveniente de dichas entidades.
- Identificar y proponer un conjunto de indicadores para el sector de la construcción de vivienda (incluidas las VIS), que permitan un seguimiento fidedigno y oportuno.
- Conformar un conjunto de indicadores que describan de forma aproximada el comportamiento de la construcción de vivienda informal.

3. ANTECEDENTES

El sector de la construcción de vivienda ha desempeñado un rol importantísimo en la evolución económica del país, convirtiéndose en un jalonador de la economía, tanto por su capacidad de generar empleo directo, como por ser un gran consumidor de productos elaborados por los diferentes gremios del sector industrial.

Durante la segunda mitad de la década de los noventa, el sector enfrentó una de sus mayores crisis, tendencia que por supuesto, incidió en el desempeño de la economía en general. Esta situación concientizó a los diferentes agentes involucrados, de la necesidad de monitorear en forma permanente las variables críticas del sector.

El desarrollo de nuevos esquemas financieros como la titularización y los fondos inmobiliarios, además de las herramientas que incentivan la utilización de crédito en la adquisición de vivienda, tales como el mecanismo de cobertura contra la inflación, las cuentas AFC, el leasing habitacional y el microcrédito inmobiliario; requieren de información confiable para la toma de decisiones de inversión.

El conjunto de las situaciones anteriores llevó a sentar la importancia de contar con un sistema de información centralizado que permitiera de forma ágil, eficiente y oportuna entregar las estadísticas sobre construcción y vivienda a los diversos agentes, tanto públicos como privados; donde el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el DNP entre otras entidades gubernamentales cumplen papeles importantes en su desarrollo.

Uno de los principales inconvenientes en el desarrollo del sistema es la consolidación de la información que deberá presentar, pues actualmente no existe una adecuada articulación entre las diferentes entidades que generan información perteneciente al

sector, hecho que se manifiesta en información dispersa, cifras de un mismo tema diferentes entre entidades, inexistencia de ciertos indicadores, restricción al acceso a la información, percepciones equivocadas sobre el desempeño del sector, pérdida de información, etc. Es necesario que haya un consenso de todas las entidades involucradas en el sector para la conservación de información.

4. MARCO TEÓRICO

4.1 DEFINICIONES

4.1.1 Sistema de Información

"Un sistema de información puede ser definido técnicamente como un grupo de componentes interrelacionados que recogen (o recupera), procesa, almacena, y distribuye información para sustentar la toma de decisiones y el control en una organización"¹. Adicional a sustentar la toma de decisiones, la coordinación y control en la organización, los sistemas de información también pueden ayudar para que sus administradores y usuarios analicen problemas, visualicen situaciones complejas, e ideen nuevos productos o servicios.

4.1.2 Indicador

Expresión cuantitativa o cualitativa que permite describir características, comportamientos o fenómenos de la realidad, en un momento determinado². "Medición agregada y compleja que permite describir o evaluar un fenómeno, su naturaleza, estado y evolución; articula o correlaciona variables y su unidad de medida es compuesta o relativa"³.

Un indicador debe ser medible, cuantificable y verificable. Debe responder a una necesidad de información y lograr reflejarla en su contenido.

¹ Laudon, 2000, Pág. 7

² DANE, 2003

³ Martínez y Albornoz, 1998, Pág. 11-12

4.1.3 Tipos de Indicadores

Los indicadores se pueden clasificar en: sociales, económicos, ambientales y de gestión.

4.1.3.1 Indicadores Sociales

Tienen como propósito medir el nivel de satisfacción de las necesidades básicas de la población, la calidad de vida, la pobreza y la desigualdad. Son indicadores sociodemográficos los de nivel de vida, los de disponibilidad de vivienda, salud, educación, servicios, los demográficos.

Determinan las necesidades en materia de prestación de servicios de salud, educación, recreación, vivienda, empleo, atención a poblaciones de alto riesgo sanitario o social; las necesidades de infraestructura social, como por ejemplo agua potable, energía, alcantarillado y vías de comunicación. Además, se incluyen la determinación de la demanda y oferta de fuerza de trabajo, de los niveles de salario mínimo y de la canasta básica de consumo.

4.1.3.2 Indicadores Económicos

Los indicadores económicos sirven para describir la conformación de la estructura productiva de una región; mostrar su desempeño en el corto, mediano o largo plazo; y señalar los factores que inciden en su desempeño.

Permiten orientar los procesos de planeación económica en el territorio; sirven para determinar las condiciones en las cuales se desempeñan los negocios individuales, su demanda, la oferta de insumos y servicios complementarios, la competencia y, en general, los determinantes de su viabilidad económica, de su competitividad y, por ende, de su sostenibilidad en el largo plazo.

Ejemplo de estos indicadores son los relacionados con las cuentas económicas: producción, ingresos y flujos intersectoriales y entre agentes económicos. Con base en la información que proporcionan estas cuentas se construyen los siguientes tipos de indicadores:

- a) Tasas de crecimiento (general y por rama de actividad), anuales y para períodos más amplios, en términos corrientes o reales (sobre valores deflactados).
- b) Estructura: participación porcentual de cada rama o sector.

4.1.3.3 Indicadores Ambientales

Apoyan el diseño y cumplimiento de metas de política pública así como la participación ciudadana, para impulsar a los países hacia el desarrollo sostenible. Ejemplo: tasa de deforestación, calidad hídrica, generación de residuos sólidos, etc.

“Proporciona una información sintética sobre un fenómeno ambiental complejo, y permite conocer y evaluar el estado y la variación de la calidad ambiental”⁴

4.1.3.4 Indicadores de Gestión

Permiten medir el logro de objetivos sociales e institucionales. Se basan en el seguimiento y la evaluación de resultados, explican hasta dónde las acciones ejecutadas permitieron cumplir con las metas definidas en los distintos programas y proyectos. Este examen permite a las entidades rendir cuentas sobre los resultados de su gestión y sobre las responsabilidades adquiridas.

4.1.3.5 Indicadores de Insumo

Cuantifica los recursos físicos, humanos y/o financieros necesarios para implementar una política, programa o proyecto. Se refieren básicamente al gasto o el esfuerzo realizado y el personal dedicado a estas actividades. Son importantes para efectuar un seguimiento sistemático de las acciones que se vienen desarrollando. Por sí mismos, no indican la extensión del progreso respecto al cumplimiento de los objetivos.

⁴ Von Schiller Calle, 2003

4.1.3.6 Indicadores de Producto

Miden los bienes o servicios directamente provistos por una política, programa o proyecto, a partir de la transformación de sus insumos. Es resultado de la combinación y uso de los insumos señalados anteriormente por lo que es de esperar que estén claramente asociados con ellos.

4.1.3.7 Indicadores de Resultado

Miden los resultados a corto plazo generados por los productos de una política, programa o proyecto⁵. Los indicadores de resultado reflejan los objetivos (generales y específicos) definidos por los organismos evaluadores. Por lo general, el resultado de las acciones no puede ser medido sino hasta el final de las tareas que la componen (en el caso de tratarse de proyectos, que por definición tienen un tiempo definido) o hasta que las tareas hayan alcanzado un nivel de maduración necesario en actividades de carácter permanente.

4.1.3.8 Indicadores de Impacto

Miden los efectos a mediano o largo plazo generados por los productos de una política, programa o proyecto, sobre la población directamente afectada, y/o la efectividad del desarrollo del proyecto, en términos de logro de objetivos económicos, sociales, políticos, culturales y ambientales definidos por un programa o política⁶. Usualmente medidos de manera rigurosa, requiere de una definición precisa del tiempo de la evaluación (ya que existen intervenciones cuyo impacto sólo es verificable en el mediano y largo plazo) y de una identificación y aislamiento adecuados de los factores externos que pueden influenciarlo.

⁵ Departamento Nacional de Planeación, Guía para elaborar indicadores, 2003.

⁶ Departamento Nacional de Planeación, Guía para elaborar indicadores, 2003.

4.2 RECOLECCIÓN DE DATOS

Para poder realizar análisis y seguimiento adecuado de las situaciones mediante la utilización de los indicadores, se requiere tener acceso y disponibilidad a datos económicos, sociales, políticos y ambientales de alta calidad. Por consiguiente, se deben tener en cuenta tres aspectos fundamentales durante el proceso de recolección de datos:

¿Dónde se producen los datos?

¿Cómo se captan?

¿Cómo fluyen?

No basta con tener una base de datos, pues en su esencia, una base de datos no necesariamente representa la información, pero si constituye el mejor concepto para su materia prima. Para que la materia prima se convierta en información esta tiene que ser revisada, depurada, procesada, organizada y analizada para un fin específico. Por ser la recolección un aspecto crítico se recomienda⁷, para el desarrollo de su actividad, tener en cuenta los aspectos que se relacionan a continuación.

4.2.1 Actividades previas a la recopilación de datos

4.2.1.1 Evaluación de la información actualmente disponible

Una vez definidas las características de la información que se utilizará en la construcción del indicador, el paso a seguir requiere una revisión de los datos disponibles tanto en la propia entidad como en aquellas entidades que por su naturaleza sean generadoras de los mismos. También es recomendable el mismo procedimiento para la información secundaria o aquella que se procesa para obtener los datos necesarios.

⁷ DANE, SNIE, 2005

Los procedimientos para la evaluación de la información actualmente disponible en la entidad deben medir su grado de actualidad y de confiabilidad. Este proceso es importante y debe realizarse antes de acudir a fuentes externas; de igual manera, se deben establecer y ubicar las fuentes primarias de los datos y las fuentes encargadas de suministrar información secundaria, para lo cual se sugiere elaborar un directorio de fuentes, donde se describan claramente los datos de identificación de cada una y la información disponible (variables).

Para todos los eventos, la obtención de la información estará sujeta a la disponibilidad de los datos necesarios y para el efecto, éstos se recopilarán a través de la indagación en fuentes diversas o implementando una investigación estadística que los genere.

En la mayoría de las veces es importante que durante el proceso de construcción del indicador se prevea y evalúe la existencia de los datos que servirán de base; si no existen algunos, se debe evaluar la conveniencia de reformular el indicador, utilizando otra información disponible, ó la de asegurar la producción de los datos para su construcción.

4.2.1.2 Recopilación y evaluación de la información secundaria

La información secundaria también se denomina "estadística derivada", o es aquella que se obtiene con base en otra información. Ejemplo: Proyecciones de población, Índices de precios y otros.

4.2.1.3 Determinación de la información primaria que debe ser recopilada directamente de las fuentes

Esta información se obtiene como resultado de una investigación estadística tipo encuesta (muestra, censo) o con base en registros administrativos.

4.2.1.4 Definición de los métodos de recolección, de acuerdo con atributos particulares

Existen diversos métodos de recolección de datos: entrevista o consulta directa (en la fuente o a través de Internet), autodiligenciamiento, correo, telefónicamente, etc.

4.2.1.5 Determinación de la información faltante

Un indicador puede construirse para cumplir con un determinado objetivo, para lo cual debe definirse las variables que se interrelacionarán, independientemente de si existen o no datos de soporte; en este caso, su operacionalización estará supeditada a la obtención de los datos necesarios, a través de la indagación en fuentes diversas o implementando una investigación estadística que los genere. En la mayoría de las veces, antes de construir el indicador se debe prever la existencia de los datos que servirán de base, si no existen algunos, se deberá reformular el indicador o en última instancia asegurar su producción.

4.2.1.6 Evaluación de la información actualmente disponible en la entidad

Según su grado de actualidad y de confiabilidad. Este proceso es importante y debe realizarse antes de acudir a fuentes externas.

4.2.1.7 Establecer y ubicar las fuentes de datos primarios y secundarios

Elaborar un directorio de fuentes, donde se describan claramente los datos de identificación de cada fuente y la información disponible (variables).

4.2.2 Requisitos para obtener datos

Al momento de captar u obtener los datos es necesario tomar en cuenta los siguientes puntos:

- Recolectar los datos de la misma fuente para evitar sesgos causados por efectos de cambios en la metodología de la medición.

- Verificar en la fuente habitual que los datos suministrados sigan la misma metodología. Cualquier cambio metodológico desvirtúa la realidad que se está midiendo.
- Solicitar a la fuente definición del carácter que tienen los datos en cada periodo recolectado (provisionales o definitivos), con el fin de asegurarse que siempre utilizará el dato definitivo o el provisional, pero no indiferentemente.
- Cuando los datos constituyen series temporales de información, se deben evaluar los cambios significativos entre un periodo y otro, con el fin de establecer la causa o justificación que sustente el cambio con el fin de disponer de elementos de juicio que faciliten la realización de análisis sobre su evolución y comportamiento en el tiempo.

4.2.3 Fuentes de los datos

- Registros administrativos (civiles, criminales, históricos, etc.)
- Censos (de población y vivienda, económicos, sectoriales, etc.)
- Encuestas (domiciliarias, institucionales, de establecimientos...)
- Inventarios (de inmuebles, de uso del suelo etc.)
- Informes de planeación, boletines, planes, programas y proyectos de gobierno.
- Otras fuentes de información.

4.3 GENERACIÓN DE INDICADORES

Estos son los interrogantes que en un principio se deben plantear en el momento de intentar hacer una aproximación a una información dada y convertirla en un indicador.

- ¿Qué información se necesita?
- ¿Para qué sirve esa información?
- ¿A quién le interesa la información?
- ¿Cómo se va a utilizar la información?
- ¿Qué relaciones de variables o datos se requieren?
- ¿De qué periodo?
- ¿Dónde existe la información?
- ¿Cómo obtener la información?
- ¿De quién se requiere la información?
- ¿Qué instrumentos de recopilación de información se aplicarán?
- ¿Cuál será el costo de obtener la información?
- ¿Cómo se financiará la obtención de información?

Estos cuestionamientos se traducen en algunos criterios fundamentales a la hora de elegir un indicador o en el momento de intentar plantearlo.

4.3.1 Criterios Básicos para la Selección de Indicadores

4.3.1.1 Pertinencia

Busca que el indicador permita describir la situación o fenómeno determinado, objeto de la acción.

4.3.1.2 Funcionalidad

Verifica que el indicador sea medible, operacionalizable y sensible a los cambios registrados en la situación inicial.

4.3.1.3 Disponibilidad

Los indicadores deber ser construidos a partir de variables sobre las cuales existan registros estadísticos de tal manera que puedan ser consultados cuando sea necesario.

4.3.1.4 Confiabilidad

Los datos deben ser medidos siempre bajo ciertos estándares y la información requerida debe poseer atributos de calidad estadística.

4.3.1.5 Interpretabilidad

Se espera que sean fáciles de entender por los interesados, aún cuando no sean especialistas.

4.3.1.6 Utilidad

Que los resultados y análisis permitan tomar decisiones.

4.3.2 Construcción de Indicadores

Construir indicadores presupone ante todo, el tratamiento responsable de la información relacionada con el tema objeto de estudio. El proceso de elaboración de

un indicador está constituido, en lo fundamental, por cuatro etapas bien definidas y que se describen a continuación.

4.3.2.1 Formulación del problema

La identificación del problema es el primer aspecto a establecer en un estudio determinado. Los indicadores deben en principio, proporcionar información concreta acerca de un problema; por lo tanto, la información y su modo de recolección alrededor de él tiene que ser cuidadosamente escogida y en el evento en que se realicen preguntas, éstas deben ser muy bien formuladas. Esta actividad no permite crear dudas frente a lo que se pretende medir y facilita la construcción de un indicador adecuado para aclarar o disminuir las incertidumbres que rodean los problemas planteados.

4.3.2.2 Definición de la unidad de análisis

Se entiende como el elemento mínimo de estudio, observable o medible, en relación con un conjunto de otros elementos que son de su mismo tipo. Si el tema es análisis de gestión, la unidad de análisis es cada uno de los objetivos establecidos seleccionados como estratégicos para el cumplimiento de las metas y objetivos globales de la gestión.

4.3.2.3 Definición de las variables

Lo que se investiga en una unidad de análisis son sus características (cualidades), denominadas variables, las cuales pueden modificarse o variar en el tiempo o de persona a persona. Ejemplo: edad, género, años de educación formal, nivel socioeconómico etc.

Esta etapa es importante, pues se trata de la identificación, recolección y procesamiento de las variables necesarias para la construcción de indicadores. Las variables, una vez identificadas deben ser definidas con la mayor rigurosidad posible asignándole un sentido unívoco y claro, para evitar que se originen ambigüedades y discusiones sobre sus resultados.

4.3.2.4 Construcción del indicador

Una vez agotadas las fases anteriores, lo que sigue es documentar el indicador. Lo primero es definir de manera concreta y coherente con la unidad de análisis todos los elementos que configuran el indicador. Con base en lo anterior, el segundo paso es construir, como instrumento metodológico de resumen, “la ficha técnica del indicador” o “metadatos”.

4.3.3 Elementos de la FICHA TÉCNICA

- **Nombre del indicador:** Es la expresión verbal, precisa y concreta que identifica el indicador respectivo.
- **Definición:** Explica la naturaleza y finalidad del indicador; es equivalente al objetivo del mismo.
- **Unidad de medida:** Unidad en la que se mide el indicador: porcentaje, hectáreas, pesos, etc.
- **Fórmula del indicador:** expresión matemática mediante la cual se calcula el indicador.
- **Descripción metodológica:** que incluye:
 - Descripción de cada variable de la fórmula: especificación precisa de cada una de las variables
 - Métodos de medición: Cuál fue el método utilizado; información utilizada para construir el indicador
 - Limitaciones: Qué no mide el indicador; Las limitaciones que el indicador tiene como modelo para medir una realidad a la que es imposible acceder directamente
- **Cobertura geográfica:** Espacio geográfico que es cubierto por la información que constituye el indicador.

- **Fuente de datos:** Nombre de entidades encargadas de la producción y/o suministro de la información que se utiliza para la construcción del indicador.
- **Disponibilidad de los datos:** Calificación otorgada de acuerdo con las facilidades que se tengan para tener la información.
- **Periodicidad de los datos:** Frecuencia con que se produce la información.
- **Período de la serie de tiempo actualmente disponible:** intervalo de tiempo para el cual se encuentra información disponible para la construcción del indicador.
- **Entidad(es) responsable(s):** Entidad(es) que tendrá(n) a su cargo la elaboración del indicador.
- **Bibliografía:** referencias documentales utilizadas para la elaboración de los conceptos emitidos en la hoja metodológica.
- **Observaciones:** Incluye las reflexiones y recomendaciones que se consideren pertinentes para la conceptualización y comprensión del indicador.
- **Elaborado por:** Dependencia que diligencia la hoja metodológica.

5. METODOLOGÍA

5.1 SONDEO GENERAL AL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA

Se llevó a cabo una revisión bibliográfica general, que suministrara una visión macro de cómo y quién lleva a cabo el proceso de adaptación de un Sistema de Información de Vivienda (SIV) en Colombia.

5.2 IDENTIFICACIÓN DE ENTIDADES INVOLUCRADAS

Se realizó una revisión de la estructura actual del sector vivienda, que permitiera identificar los principales entes públicos y privados que intervienen directamente en el desarrollo del sector vivienda en el país.

5.3 SELECCIÓN DE LA INFORMACIÓN

Después de elaborar un recorrido por la información suministrada por las diferentes entidades identificadas anteriormente, se seleccionó la que se consideró de mayor relevancia para los objetivos de este trabajo.

5.4 GENERACIÓN DE GRUPOS DE INDICADORES

Se generaron dos grupos de indicadores, para vivienda formal e informal, para los diferentes aspectos relacionados con el tema de vivienda en Colombia, teniendo como criterio básico la búsqueda de eficiencia en el manejo de la información.

6. GENERALIDADES DEL SECTOR VIVIENDA

6.1 SISTEMA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Dentro del Plan Nacional de Desarrollo “Hacia un Estado Comunitario”⁸ 2002–2006, se propone una política de vivienda encaminada hacia un “país de propietarios” tal y como ella lo describe, donde el implementar una estrategia de financiamiento de vivienda que articule adecuadamente los recursos del ahorro, el subsidio y el crédito complementario, son la base para lograrlo. El Gobierno Nacional ve en el fortalecimiento institucional, una de las principales claves para asegurar el éxito del programa de Subsidio Familiar de Vivienda. El fortalecimiento institucional incluye entre otros componentes, la implementación de un Sistema de Información de Vivienda enfocado hacia la administración y subsidio familiar de vivienda, y a interconectar las entidades involucradas en el sector.

Por otro lado, este Plan de Desarrollo también mira al sector de Vivienda y Construcción como un instrumento de apoyo en la generación de actividad económica del país y en la generación de empleo, por lo cual persigue el crecimiento continuado de la actividad constructora en el país.

Para la implementación del Sistema de Información de Vivienda se ha designado al Departamento Nacional de Planeación como el encargado para llevar a cabo este proyecto, por supuesto con la colaboración de las entidades que hacen parte del sector y generan información relevante acerca de él.

⁸ Presidencia de la República, 2002.

6.2 INFORMACIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Existen cuatro temas que han sido identificados como fundamentales en la evolución de la actividad de la construcción y en los cuales se puede dividir la información existente actualmente del sector:

Construcción: análisis de la evolución de la actividad y su impacto en la economía.

Vivienda: caracterización de la vivienda en Colombia, analizando la evolución del stock y las condiciones actuales del mismo

Financiación: seguimiento a la actividad de financiación de vivienda y de los productos relacionados como el ahorro y los subsidios.

Índices de Costos y Precios: este tema comprende el estudio de la evolución de los precios de la vivienda y de los costos asociados al proceso constructivo.

6.3 ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ACTUAL DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

A continuación se describirá de forma general el esquema gubernamental que rige la construcción de vivienda en el país.

Presidencia de la República: es la cabeza del esquema de políticas de vivienda, asesorada por el Consejo Nacional de Política Económica y Social (Conpes) y por el Consejo Superior de Vivienda.

De la Presidencia se desprenden los siguientes organismos:

- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, quien define las políticas de vivienda.
- Ministerio de Hacienda, define las políticas de financiación de vivienda.
- Ministerio de Agricultura, define las políticas de vivienda rural.
- Departamento Nacional de Planeación, elabora y hace seguimiento al Plan Nacional de Desarrollo.
- Red de Solidaridad Social, coordina la política de vivienda para desplazados.

De todos y cada uno de los organismos mencionados, se pasa al Congreso de la República, encargado de sancionar las leyes de dichas políticas, y a su vez la Corte Constitucional revisa la constitucionalidad de las leyes sancionadas por el Congreso.

Paralelamente existen entidades que cubren temas de subsidio, crédito, asistencia técnica, regulación y control, y agremiaciones.

Entidades del componente Subsidio

- Cajas de compensación familiar, que suministran subsidios a sus afiliados.
- Fondo Nacional de Vivienda, subsidios en áreas rurales.
- Caja Promotora de Vivienda Militar, subsidios a las Fuerzas Militares.
- Banco Agrario, subsidios en áreas rurales.
- Entidades Territoriales, subsidios municipales de vivienda.

Entidades del componente Crédito

- Fondo Nacional del Ahorro, créditos a empleados públicos.
- Entidades Financieras, créditos abiertos.
- FINAGRO, créditos para vivienda rural.
- Findeter, crédito a municipios para inversión.

- Fonade, crédito a municipios para estudios.

Entidades del componente Asistencia Técnica

- Inurbe, crea y aprueba las Organizaciones Populares de Vivienda, elige y postula al subsidio
- Entidades Territoriales, formulan y presentan proyectos de vivienda.
- ONG's y OPV's, investigan y formulan proyectos.
- Constructores privados, formulan proyectos.
- Universidades, investigan y formulan proyectos.

Entidades de Regulación y Control

- Superbancaria
- Supersubsidio
- Supervalores
- Contraloría General de la Nación

Agremiaciones

- Camacol
- IcaV
- Asobancaria
- Anif

Otras Entidades

- Igac
- Dane

Entre todos los organismos y entidades nombradas anteriormente se consolida el esquema principal sobre el cual se desarrolla el sector de la construcción de vivienda en el país.

6.4 ENTIDADES GENERADORAS Y CONSOLIDADORAS DE INFORMACIÓN

Al tener claridad sobre la estructura en la que se desarrolla el sector, se puede adentrar un poco más y llegar a detectar cuáles entidades son las que generan y consolidan la información relevante dentro del sector. A continuación se hace un listado de las que se consideraron más importantes por el tipo y cantidad de información que generan.

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE
- Banco de la República
- Departamento Nacional de Planeación - DNP
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC
- Oficinas de Catastro Municipales
- Superintendencia Bancaria y de Entidades Financieras
- Superintendencia de Economía Solidaria
- Superintendencia de Subsidio Familiar
- Superintendencia de Notariado y Registro
- Entidades financiadoras del Estado como: Fondo Nacional del Ahorro, Banco Agrario y Findeter.
- Asociación Bancaria y de Entidades Financieras - ASOBANCARIA
- Sociedad Colombiana de Avaluadores

- Asociación de Cajas de Compensación Familiar - ASOCAJAS
- Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL
- Federación de Lonjas de la Propiedad Raíz - FEDELONJAS
- Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda - ICAV
- Instituto Colombiano de Productores de Cemento - ICPC
- Centro de Estudios de Construcción - CENAC
- Mesa VIS Universidad de los Andes
- Titularizadora Colombiana
- UN Habitat para Colombia.

A las anteriores entidades se les suman las que a nivel municipal intervengan directa o indirectamente en la actividad constructora.

El DANE es sin duda alguna la entidad que más información e indicadores suministra, y recopila gran cantidad de los datos generados por la otras entidades para construir estos indicadores.

6.5 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA INFORMACIÓN ACTUAL

Ventajas

- Cantidad importante de indicadores
- Gran parte de estos con muy buena calidad
- Esfuerzos importantes por fortalecer la generación y publicación de estadísticas
- Existen entidades con conocimientos importantes sobre el tema
- El país cuenta con series históricas de gran valor

Desventajas

- Información dispersa en diversas entidades
- Hay redundancia de estadísticas en algunos temas, mientras que en otros no existen datos
- Publicación de cifras diferentes de un mismo tema
- El rezago en la publicación no permite análisis integrales con cifras recientes
- Algunas publicaciones son restringidas y otras no tienen la suficiente divulgación
- El acceso a algunas series históricas es restringido
- No existe un esquema para preservar las series históricas de entidades diferentes al DANE. Pérdida de información
- Algunas investigaciones tienen falencias metodológicas

7. GRUPO DE INDICADORES BASE PARA VIVIENDA

Teniendo en cuenta los temas fundamentales en la evolución de la actividad de la construcción de vivienda, los roles que desempeñan las diferentes entidades en el sector y la información recogida, se seleccionó un grupo de indicadores que describa el sector de la mejor forma posible, siempre teniendo en cuenta que sean de fácil interpretabilidad y de buena calidad en los datos.

7.1 CUADRO RESUMEN

SERIE DE INDICADORES	DESCRIPCION	ENTIDAD
Viviendas construidas	Mide el número de unidades y metros cuadrados de viviendas construidas, tanto VIS como NO VIS.	DANE
Stock de vivienda	Número de viviendas existentes a nivel nacional, discriminadas así: en área urbana y rural, y por tipo de tenencia	DANE
Déficit de Vivienda	Total unidades de hogares que se encuentran en déficit cualitativo y hogares que se encuentran en déficit cuantitativo.	DANE CENAC
Estadísticas de edificación por licencias de construcción	Área y unidades aprobadas para la construcción de vivienda, separando detalladamente lo que corresponde a Vivienda de Interés Social-VIS, vivienda diferente a VIS, y por tipo de vivienda (casa y/o apartamento) Calcular el área aprobada en licencias, según vivienda y otros destinos.	DANE

Subsidio familiar de vivienda	Total unidades de subsidios y montos asignados durante un año determinado.	INURBE ASOCAJAS CAPROVIM MINAMBIENTE
Serie de subrogaciones de crédito hipotecario	Total subrogaciones de crédito hipotecario hechas de Constructor a Particular, número y valor.	ICAV
Serie de Cuentas de Ahorro Programado	Serie histórica de Cuentas de Ahorro Programado-CAP-para Vivienda de Interés Social, número y saldo.	ICAV
Serie de Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción	Unidades de cuentas AFC y saldos, valores registrados por las entidades afiliadas al ICAV, y adicionalmente los registrados por la entidad BBVA	ICAV
Serie de cartera hipotecaria	Estadísticas relacionadas con el número de créditos hipotecarios de vivienda, el saldo de capital total y capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda.	ICAV DANE
Serie de aprobaciones y desembolsos de crédito hipotecario	Número y valor de créditos aprobados y desembolsados para la compra de vivienda	ICAV
Stock de viviendas recibidas en dación de pago	Número y valor de las viviendas recibidas en dación de pago por las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios para vivienda	ICAV
Operaciones de Leasing Habitacional	Número y valor de las operaciones de Leasing Habitacional hechas por las entidades vinculadas al ICAV	ICAV

A continuación se presentarán cada uno de los indicadores mencionados en el cuadro anterior, presentando además una ficha metodológica, las series de datos y los gráficos de las mismas o como resultado del análisis que se hizo con las series.

7.1.1 Viviendas construidas

Tabla 1. Ficha metodológica, viviendas construidas.

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Viviendas construidas (tipo VIS y NO VIS)
Tipo de indicador	Producto
Unidad de medición	Unidades y metros cuadrados
Descripción	Mide el número de unidades y metros cuadrados de viviendas construidas, tanto VIS como NO VIS.
Metodología de medición	Σ Número de unidades y metros cuadrados de viviendas construidas según censo de edificaciones
Fórmula de cálculo	Σ Viviendas y metros cuadrados construidos según censo de edificaciones
Cobertura geográfica	5 áreas urbanas y 2 metropolitanas principales
Periodicidad de generación	Trimestral
Periodicidad de difusión	Trimestral
Fuentes de información	DANE
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Tercer trimestre de 2005
Limitaciones	Base segundo trimestre de 2001

Tabla 2. Serie histórica, viviendas construidas.

Trimestre	VIS		NO VIS	
	Unidades	Miles M2	Unidades	Miles M2
Jul-01	7.762	402,7	2.416	291,2
Oct-01	5.009	275,1	2.685	337,6
Dic-01	11.205	565,9	3.298	406,3
Abr-02	9.336	450,3	3.360	328,3
Jul-02	8.434	463,6	3.622	405,6
Oct-02	10.972	656,8	3.704	416,2
Dic-02	13.949	791,6	4.457	544,9
Abr-03	8.984	491,7	4.258	515,4
Jul-03	11.101	653,1	5.800	643,2
Oct-03	9.761	563,3	6.543	778,4
Dic-03	10.285	593,2	6.136	734,4
Abr-04	7.655	480,7	8.774	1.124,8
Jul-04	5.754	368,4	7.577	998,0
Oct-04	7.814	484,7	7.849	1.031,2
Dic-04	8.119	473,6	9.082	1.214,7
Abr-05	7.208	473,4	8.533	1.106,2
Jul-05	6.624	386,0	6.655	921,6
Oct-05	7.732	416,0	9.181	1.264,2

Figura 1. Unidades construidas, VIS y NO VIS.

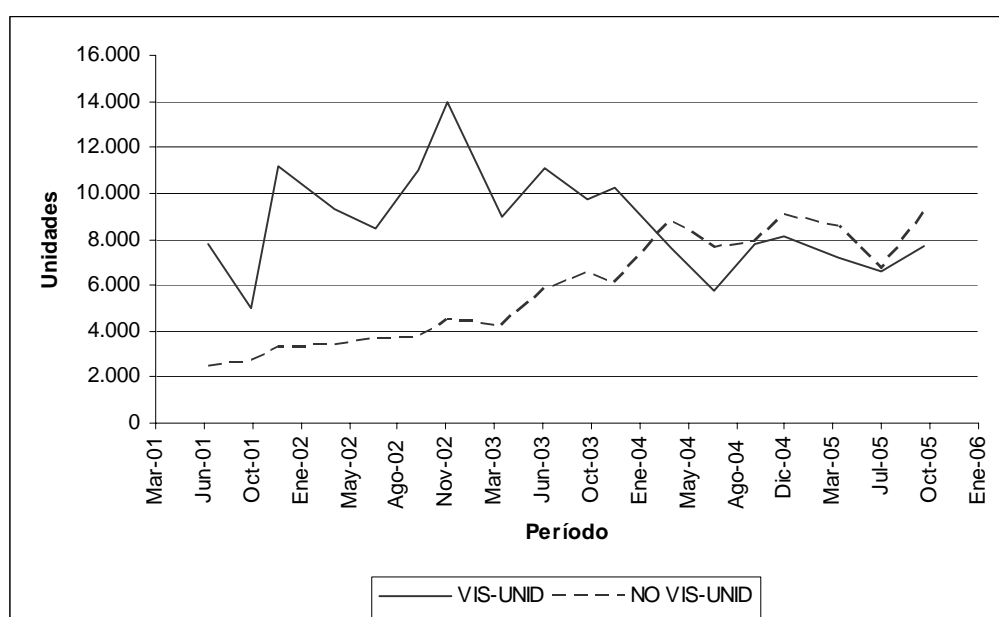
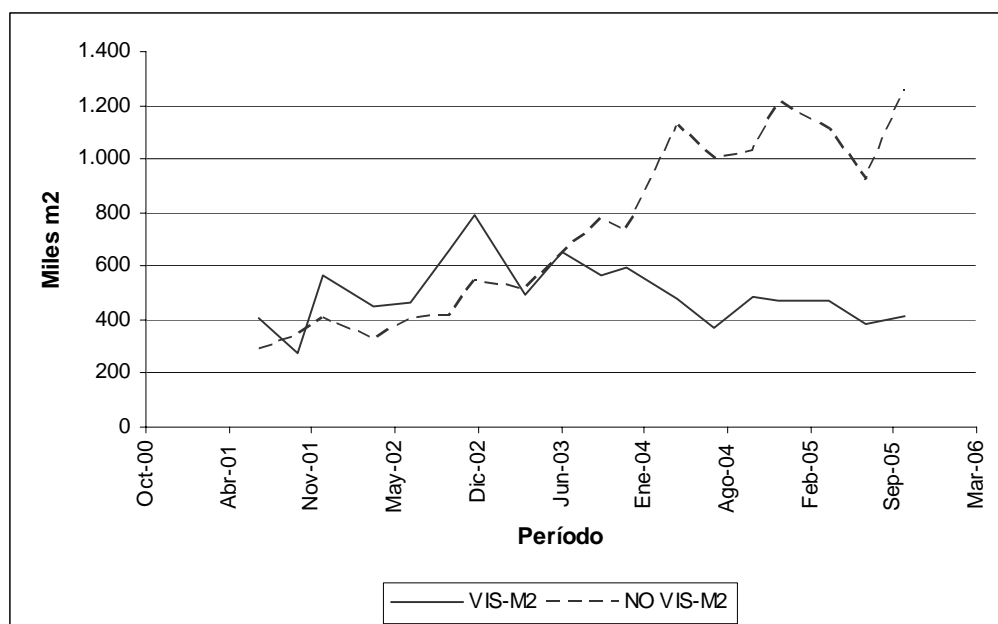


Figura 2. Metros cuadrados construidos, VIS y NO VIS.



7.1.2 Stock de vivienda

Tabla 3. Ficha metodológica, stock de vivienda.

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Stock de vivienda
Tipo de indicador	Impacto
Unidad de medición	Unidades
Descripción	Número de viviendas existentes a nivel nacional, discriminadas así: en área urbana y rural, y por tipo de tenencia
Metodología de medición	Estadísticas derivadas
Fórmula de cálculo	No determinada
Cobertura geográfica	Nacional
Periodicidad de	Trimestral

generación	
Periodicidad de difusión	Trimestral
Fuentes de información	DANE
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Tercer trimestre de 2005
Limitaciones	Base 1988

Tabla 4. Serie histórica, stock de vivienda, cabeceras urbanas y resto.

Año	Miles unidades			Porcentaje %	
	Stock total	Cabecera	Resto	Cabecera	Resto
1988	24.409	16.572	7.837	67,9	32,1
1989	25.366	17.424	7.941	68,7	31,3
1990	26.209	18.159	8.050	69,3	30,7
1991	26.986	18.823	8.163	69,8	30,2
1992	27.727	19.448	8.279	70,1	29,9
1993	28.624	20.223	8.401	70,7	29,3
1994	29.584	21.058	8.527	71,2	28,8
1995	30.571	21.914	8.657	71,7	28,3
1996	31.459	22.665	8.793	72,0	28,0
1997	32.307	23.372	8.935	72,3	27,7
1998	33.102	24.021	9.081	72,6	27,4
1999	33.707	24.473	9.234	72,6	27,4
2000	34.208	24.815	9.393	72,5	27,5
2001	34.725	25.166	9.559	72,5	27,5
2002	35.199	25.467	9.731	72,4	27,6
2003	35.729	25.818	9.911	72,3	27,7
2004	36.210	26.112	10.098	72,1	27,9
2005*	27.474	19.773	7.702	72,0	28,0

*Hasta tercer trimestre de 2005

Figura 3. Miles de unidades existentes, total y cabecera

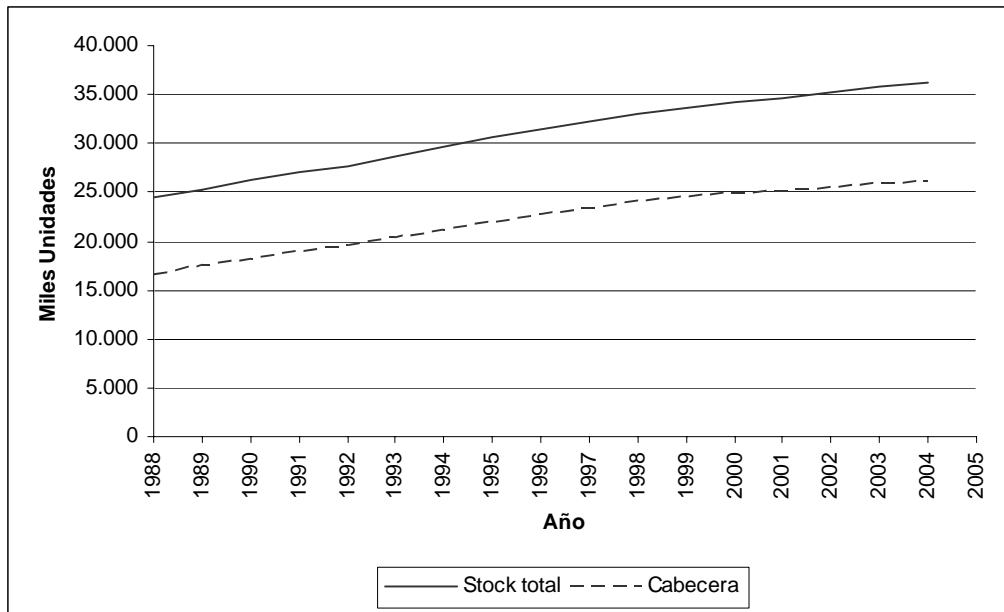


Figura 4. Variación participación, cabecera y resto

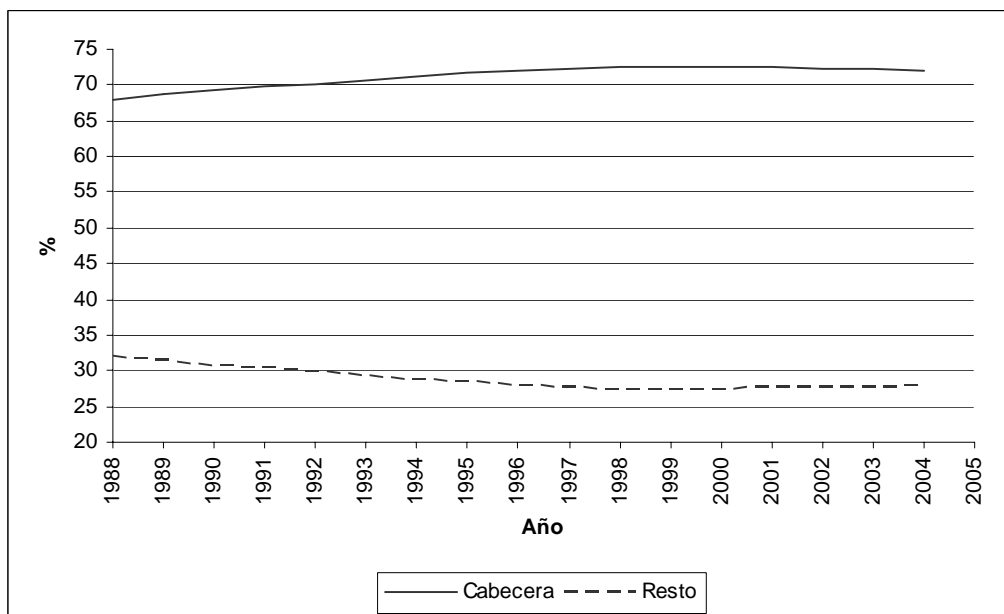


Tabla 5. Serie histórica, stock de vivienda, tipo de tenencia.

Año	Miles unidades			Porcentaje %		
	Arrendadas	Propias	Otras	Arrendadas	Propias	Otras
1988	5.928	16.413	2.068	24,3	67,2	8,5
1989	6.318	16.967	2.081	24,9	66,9	8,2
1990	6.681	17.439	2.089	25,5	66,5	8,0
1991	7.027	17.865	2.094	26,0	66,2	7,8
1992	7.371	18.260	2.096	26,6	65,9	7,6
1993	7.778	18.743	2.103	27,2	65,5	7,3
1994	8.213	19.259	2.112	27,8	65,1	7,1
1995	8.663	19.787	2.121	28,3	64,7	6,9
1996	9.075	20.257	2.127	28,8	64,4	6,8
1997	9.484	20.691	2.131	29,4	64,0	6,6
1998	9.879	21.088	2.135	29,8	63,7	6,4
1999	10.205	21.369	2.133	30,3	63,4	6,3
2000	10.465	21.606	2.136	30,6	63,2	6,2
2001	10.630	21.923	2.172	30,6	63,1	6,3
2002	10.776	22.214	2.209	30,6	63,1	6,3
2003	10.942	22.539	2.248	30,6	63,1	6,3
2004	11.087	22.835	2.288	30,6	63,1	6,3
2005*	8.409	17.322	1.743	30,6	63,0	6,3

*Hasta tercer trimestre de 2005

Figura 5. Miles de unidades existentes, tipo de tenencia

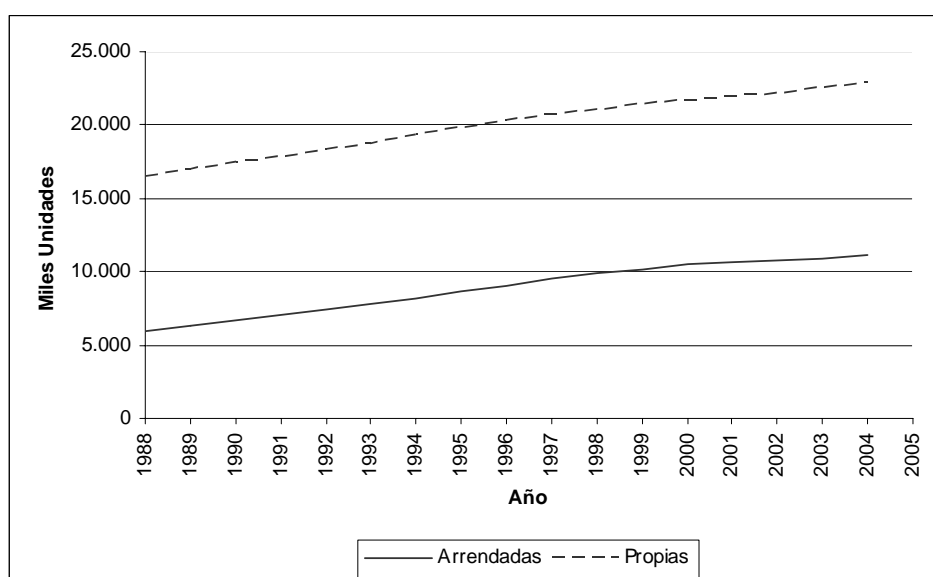
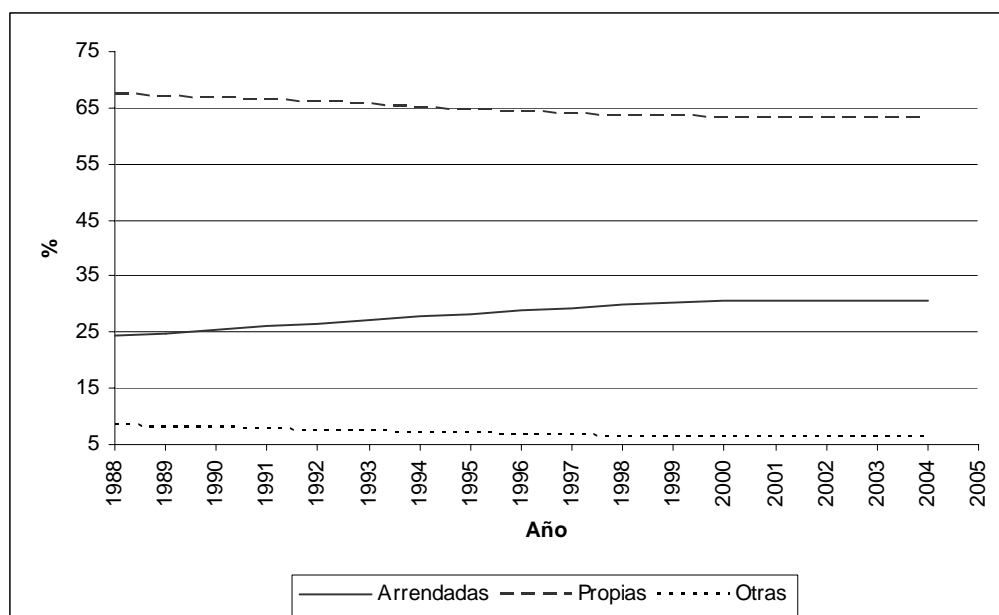


Figura 6. Variación participación, tipo de tenencia



7.1.3 Déficit de vivienda

Tabla 6. Ficha metodológica, déficit de vivienda.

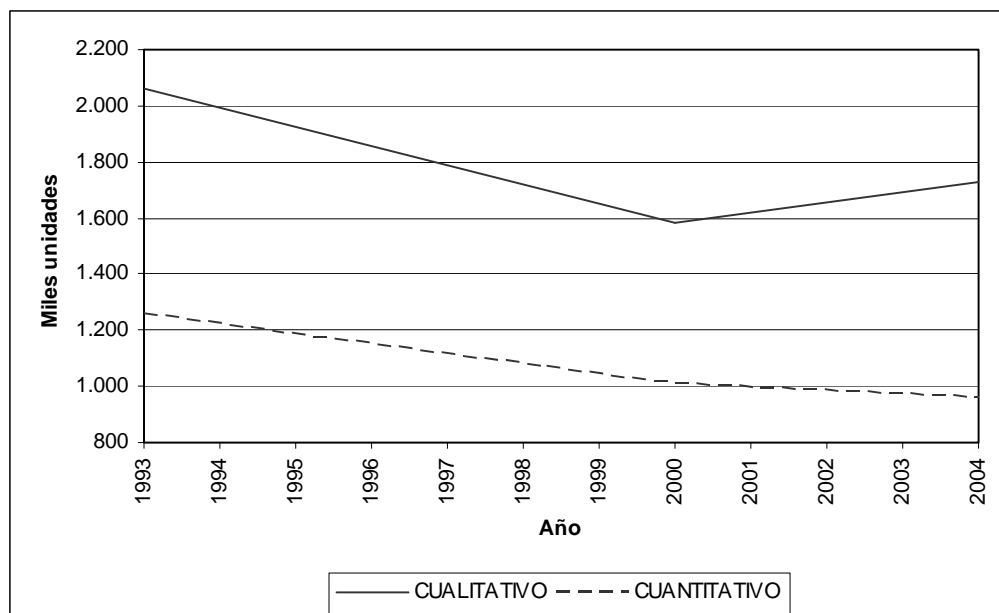
DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo
Tipo de indicador	Impacto
Unidad de medición	Unidades
Descripción	Total unidades de hogares que se encuentran en déficit cualitativo y hogares que se encuentran en déficit cuantitativo.
Metodología de medición	Aplicada Censo 93, ECH
Fórmula de cálculo	Cualitativo. Σ Atributos = <u>Estructura</u> : viviendas con paredes en material no inestable con pisos de tierra. <u>Espacio</u> : 3 o mas personas por cuarto (urbano) mas de 3 personas por cuarto

	(rural). <u>Servicios públicos domiciliarios</u> : sin sanitario conectado a alcantarillado o a pozo séptico; sin conexión a acueducto, sin servicio de energía eléctrica o de recolección de basuras (urbano) sin sanitario o sin poseer acueducto, obtienen el agua de río, manantial o agua lluvia (rural). Cuantitativo. Σ Número de hogares que se encuentran sin solución de vivienda.
Cobertura geográfica	Nacional
Periodicidad de generación	Variable
Periodicidad de difusión	Variable
Fuentes de información	DANE – CENAC
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	2004
Limitaciones	Base 1993, solo 3 series de datos a partir de esa fecha.

Tabla 7. Serie histórica, déficit de vivienda, cualitativo y cuantitativo.

Años	CUALITATIVO	CUANTITATIVO
	Miles unidades	Miles unidades
1993	2.062,66	1.260,51
2000	1.585,51	1.007,25
2004	1.726,17	961,28

Figura 7. Déficit de vivienda, cualitativo y cuantitativo.



7.1.4 Área y unidades aprobadas para vivienda según licencias

Tabla 8. Ficha metodológica, área y unidades aprobadas para vivienda según licencias.

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Áreas y unidades aprobadas para vivienda según licencias.
Tipo de indicador	Producto / Resultado
Unidad de medición	Metros cuadrados y unidades
Descripción	Establecer el metraje y las unidades aprobadas para la construcción de vivienda, separando detalladamente lo que corresponde a Vivienda de Interés Social-VIS, vivienda diferente a VIS, por tipo de vivienda (casas y/o apartamento)
Metodología de medición	Está conformado por la totalidad de los metros cuadrados aprobados bajo licencias (por destino), el número de unidades a construir por destino, el metraje aprobado para

	vivienda (VIS y diferente a VIS) y número y área de viviendas VIS, por tipo de vivienda (casa y/o apartamento) y vivienda diferente a VIS.
Fórmula de cálculo	Sumatoria de las áreas aprobadas para vivienda. Fórmula $=\Sigma \text{ áreas vivienda, } \Sigma \text{ unidades vivienda}$
Cobertura geográfica	76 municipios, seleccionados de acuerdo al crecimiento y población de los mismos. Los municipios son: Antioquia: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Rionegro, Sabaneta y Yarumal; Atlántico: Barranquilla, Malambo, Puerto Colombia y Soledad; Bogotá; Bolívar: Cartagena y Magangué; Boyacá: Tunja, Chiquinquirá, Duitama y Sogamoso; Caldas: Manizales, La Dorada y Villamaría; Caquetá: Florencia; Cauca: Popayán; Cesar: Valledupar; Córdoba: Montería; Cundinamarca: Chía, Facatativá, Fusagasugá, Girardot, Soacha y Zipaquirá; Chocó: Quibdó; Huila: Neiva, Garzón y Pitalito; La Guajira: Riohacha; Magdalena: Santa Marta; Meta: Villavicencio; Nariño: Pasto e Ipiales; Norte de Santander: Cúcuta, El Zulia, Los Patios, Ocaña y Villa del Rosario; Quindío: Armenia y Calarcá; Risaralda: Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal; Santander: Bucaramanga, Barrancabermeja, Floridablanca, Girón, Piedecuesta, San Gil y Socorro; Sucre: Sincelejo; Tolima: Ibagué, Espinal, Honda y Líbano; Valle del Cauca: Cali, Buenaventura, Buga, Cartago, Jamundí, Palmira, Tuluá y Yumbo; Arauca: Arauca; Casanare: Yopal.
Periodicidad de generación	Mensual
Periodicidad de difusión	Mensual
Fuentes de información	DANE
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Tercer trimestre de 2005
Limitaciones	Datos a partir de 1999

Tabla 9. Serie histórica, áreas aprobadas para vivienda según licencia

Año	Total Vivienda Miles M2	Vivienda de interés social			Vivienda NO VIS		
		Total VIS	Casas	Aptos	Total NO VIS	Casas	Aptos
1999	5.492,5	2.543,9	1.744,0	799,9	2.948,6	1.469,3	1.479,3
2000	5.773,0	2.320,0	1.854,4	465,6	3.453,0	1.969,7	1.483,3
2001	6.439,8	2.303,9	1.855,3	448,6	4.135,9	2.005,6	2.130,3
2002	8.529,8	3.134,0	2.158,3	975,6	5.395,8	2.294,6	3.101,3
2003	10.064,0	2.138,6	1.429,0	709,6	7.925,4	2.899,3	5.026,0
2004	9.207,7	2.032,7	1.570,0	462,7	7.174,9	2.614,2	4.560,7
2005*	9.786,3	1.967,0	1.420,7	546,3	7.819,3	3.196,7	4.622,6

* Doce meses a octubre de 2005

Figura 8. Miles de m2, total vivienda y total VIS

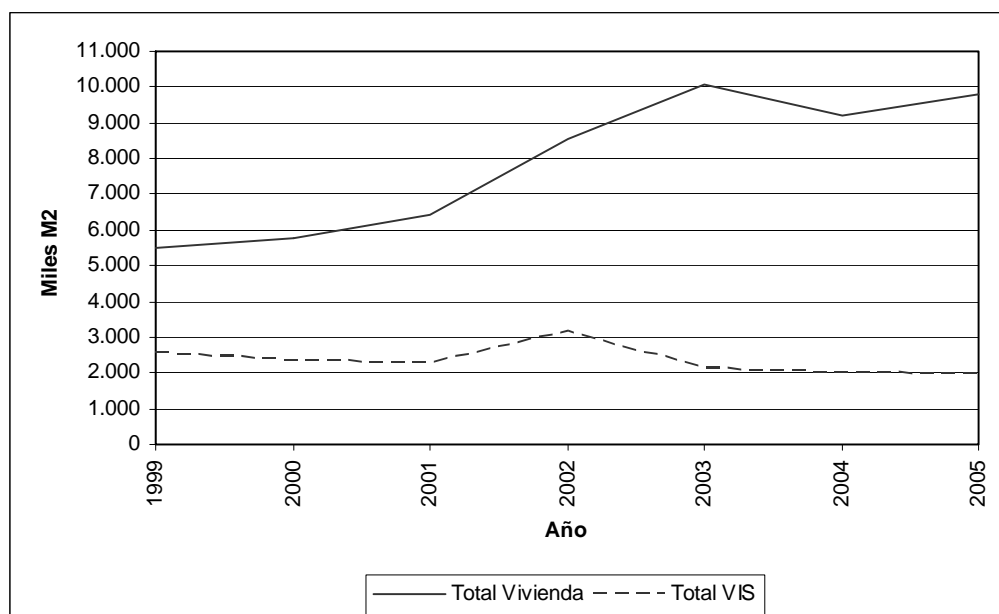


Tabla 10. Serie histórica, unidades aprobadas para vivienda según licencia

Año	Total vivienda Unidades	Vivienda de interés social			Vivienda NO VIS		
		Total VIS	Casas	Aptos	Total NO VIS	Casas	Aptos
1999	77.823	48.444	35.034	13.410	29.379	13.441	15.938
2000	81.699	42.582	35.052	7.530	39.117	21.597	17.520
2001	89.828	41.747	34.522	7.225	48.081	22.886	25.195
2002	107.876	53.423	39.252	14.171	54.453	22.189	32.264
2003	100.885	33.205	22.895	10.310	67.680	24.001	43.679
2004	94.386	36.792	29.716	7.076	57.594	20.854	36.740
2005*	99.104	36.476	28.534	7.942	62.628	25.539	37.089

* Doce meses a octubre de 2005

Figura 9. Unidades, total vivienda y total VIS

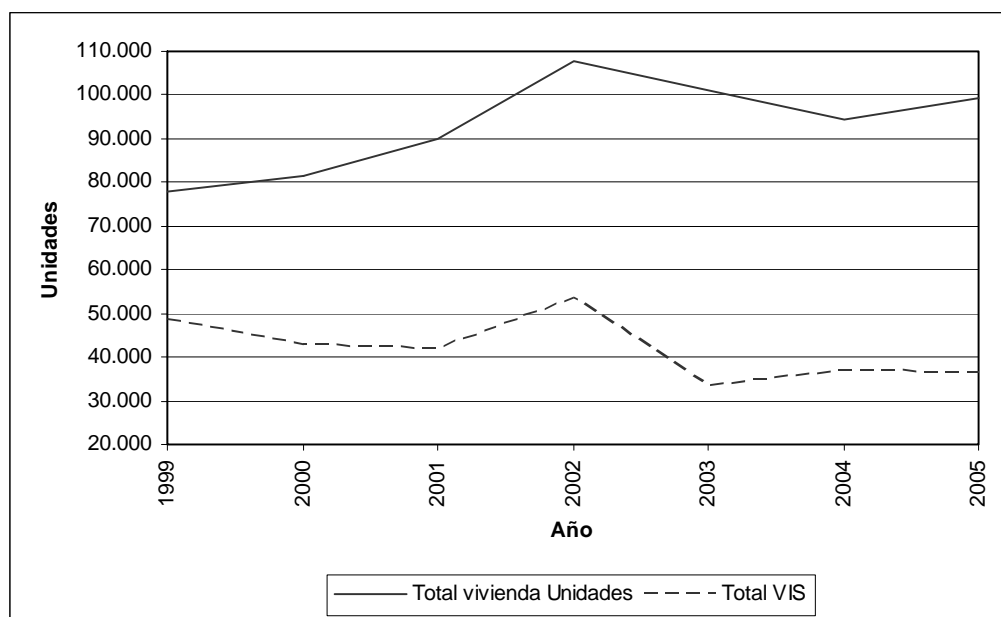


Tabla 11. Ficha metodológica, total áreas aprobadas según licencias (vivienda y otros destinos)

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Total áreas aprobadas según licencias (vivienda y otros destinos)
Tipo de indicador	Producto / Resultado
Unidad de medición	Metros cuadrados
Descripción	Calcular el área aprobada en licencias, según vivienda y otros destinos.
Metodología de medición	Está conformado por la totalidad de los metros cuadrados aprobados bajo licencias (por destino). Las cifras sobre actividad edificadora se refieren a la construcción formal (urbana, suburbana y rural) en metros cuadrados aprobados, número de licencias otorgadas y número de unidades a construir.
Fórmula de cálculo	Sumatoria de las áreas aprobadas para vivienda más las áreas aprobadas para otras edificaciones. Formula = Σ áreas (vivienda + otras edificaciones)
Cobertura geográfica	76 municipios, seleccionados de acuerdo al crecimiento y población de los mismos. Los municipios son: Antioquia: Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Rionegro, Sabaneta y Yarumal; Atlántico: Barranquilla, Malambo, Puerto Colombia y Soledad; Bogotá; Bolívar: Cartagena y Magangué; Boyacá: Tunja, Chiquinquirá, Duitama y Sogamoso; Caldas: Manizales, La Dorada y Villamaría; Caquetá: Florencia; Cauca: Popayán; Cesar: Valledupar; Córdoba: Montería; Cundinamarca: Chía, Facatativá, Fusagasugá, Girardot, Soacha y Zipaquirá; Chocó: Quibdó; Huila: Neiva, Garzón y Pitalito; La Guajira: Riohacha; Magdalena: Santa Marta; Meta: Villavicencio; Nariño: Pasto e Ipiales; Norte de Santander: Cúcuta, El Zulia, Los Patios, Ocaña y Villa del Rosario; Quindío: Armenia y Calarcá; Risaralda: Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal; Santander: Bucaramanga, Barrancabermeja, Floridablanca, Girón, Piedecuesta, San Gil y Socorro; Sucre: Sincelejo; Tolima: Ibagué, Espinal, Honda y Líbano; Valle del Cauca: Cali, Buenaventura, Buga, Cartago, Jamundí, Palmira, Tuluá y Yumbo; Arauca: Arauca; Casanare: Yopal.

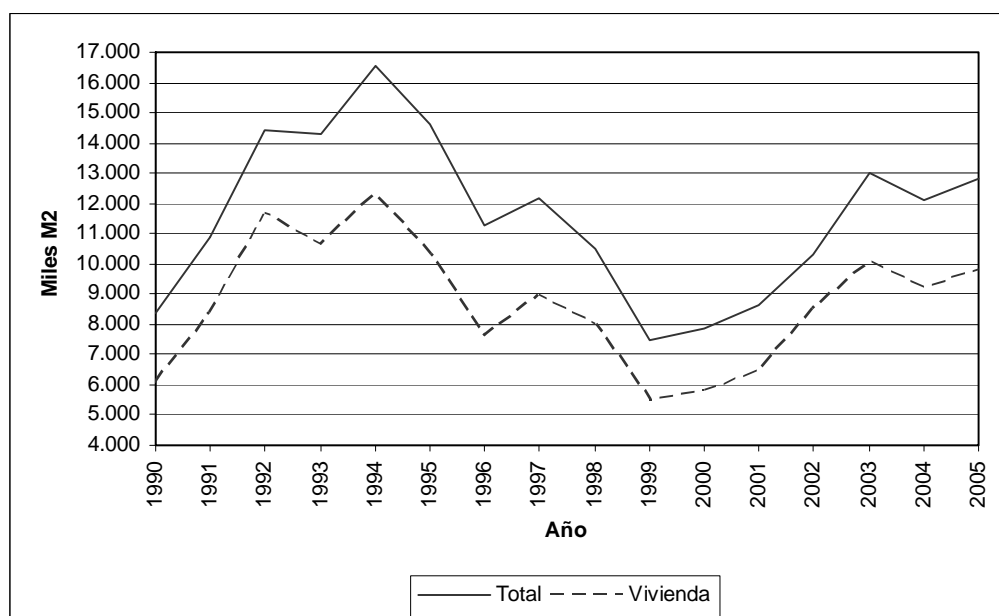
Periodicidad de generación	Mensual
Periodicidad de difusión	Mensual
Fuentes de información	DANE
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Tercer trimestre de 2005
Limitaciones	Datos a partir de 1990

Tabla 12. Serie histórica, total áreas aprobadas según licencias (vivienda y otros destinos)

Año	Área aprobada según licencias. Miles M2		
	Total	Vivienda	Otros destinos
1990	8.349,8	6.080,3	2.269,4
1991	10.893,8	8.366,1	2.527,7
1992	14.403,0	11.630,9	2.772,1
1993	14.275,4	10.614,4	3.660,9
1994	16.533,3	12.280,2	4.253,1
1995	14.589,8	10.293,1	4.296,7
1996	11.300,2	7.602,0	3.698,3
1997	12.163,7	8.980,5	3.183,2
1998	10.471,5	7.959,4	2.512,1
1999	7.448,2	5.492,5	1.955,6
2000	7.889,3	5.773,0	2.116,4
2001	8.619,6	6.439,8	2.179,9
2002	10.328,2	8.529,8	1.798,4
2003	13.009,1	10.064,0	2.945,1
2004	12.130,8	9.207,7	2.923,2
2005	12.834,9	9.786,3	3.048,5

* Doce meses a octubre de 2005

Figura 10. Miles m2, área total aprobada (vivienda y otros destinos) y área total vivienda



7.1.5 Subsidio familiar de vivienda

Tabla 13. Ficha metodológica, subsidio familiar de vivienda, número y cantidades asignadas.

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Subsidio familiar de vivienda
Tipo de indicador	Insumo
Unidad de medición	Unidades y millones de pesos
Descripción	Total unidades de subsidios y montos asignados durante un año determinado.
Metodología de medición	Σ número de subsidios y cantidades que han sido asignados por las cajas de compensación familiar, Fonvivienda/Inurbe. Entidades de mayor relevancia en este indicador.

Fórmula de cálculo	Σ número de subsidios y cantidades que han sido asignados por las cajas de compensación familiar, Fonvivienda/Inurbe.
Cobertura geográfica	Nacional
Periodicidad de generación	Anual
Periodicidad de difusión	Anual
Fuentes de información	ASOCAJAS, Ministerio de Vivienda Ambiente y Desarrollo territorial, C.P.V.M, Inurbe/Fonvivienda
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	2004
Limitaciones	Difusión anual. Sólo en Fonvivienda y en las CCF se tiene acceso a los datos de número de subsidios desembolsados entre el periodo 1999 y 2003.

Tabla 14. Serie histórica, subsidios y montos asignados y desembolsados,
FONVIVIENDA/INURBE

Año	Subsidios asignados Unidades	Monto asignado Millones ctes	Subsidios desembolsados Unidades
1991	17.419	12.302	
1992	40.144	35.837	
1993	48.806	56.416	
1994	73.436	96.128	
1995	70.573	111.259	
1996	49.465	89.295	
1997	58.014	120.101	
1998	19.791	46.915	
1999	21.369	120.830	10.685
2000	22.108	126.737	11.113
2001	32.139	208.760	16.070
2002	15.018	109.267	6.925
2003	20.441	149.658	10.145
2004	36.763	256.079	

Figura 11. Unidades y millones de pesos asignados y desembolsados, FONVIVIENDA/INURBE

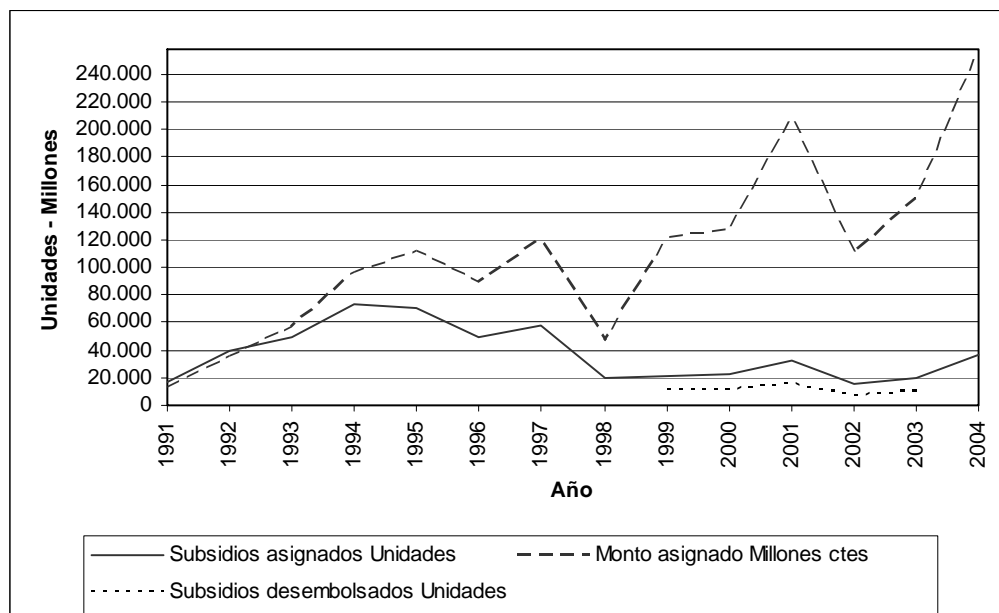


Tabla 15. Serie histórica, subsidios y montos asignados y desembolsados, Cajas de Compensación Familiar – CCF

Año	Subsidios asignados Unidades	Monto asignado Millones ctes	Subsidios desembolsados Unidades
1991	9.128	101.903	
1992	10.028	99.800	
1993	22.066	197.399	
1994	14.381	115.907	
1995	33.227	60.082	
1996	31.922	87.145	
1997	39.694	141.750	
1998	28.847	121.631	
1999	20.374	98.908	16.299
2000	20.069	119.750	16.055
2001	32.139	208.760	27.918
2002	32.178	233.760	25.742
2003	24.840	163.126	19.872
2004	32.590	181.085	

Figura 12. Unidades y millones de pesos asignados y desembolsados, Cajas de Compensación Familiar - CCF

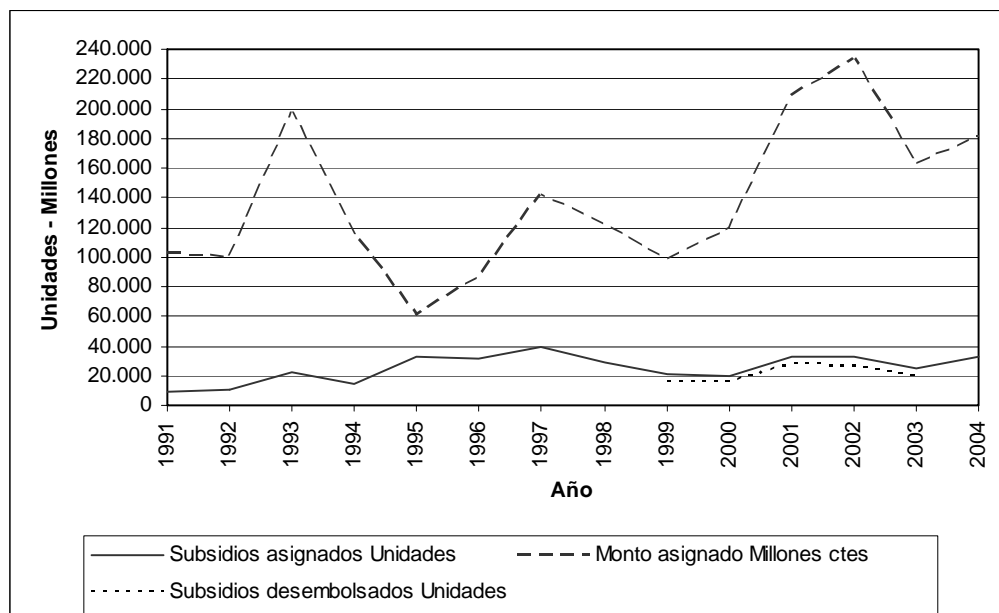


Tabla 16. Serie histórica, subsidios y montos asignados, Caja Promotora de Vivienda Militar – CPVM

Año	Subsidios asignados Unidades	Monto asignado Millones ctes
1991	1.949	170.276
1992	3.028	240.178
1993	2.547	147.498
1994	4.338	163.608
1995	4.297	27.713
1996	4.544	29.454
1997	3.470	27.495
1998	4.523	43.521
1999	5.611	56.601
2000	3.974	48.822
2001	3.973	53.860
2002	4.061	59.434
2003	5.041	79.139
2004	5.272	89.600

Figura 13. Unidades y millones de pesos asignados, Caja Promotora de Vivienda Militar - CPVM

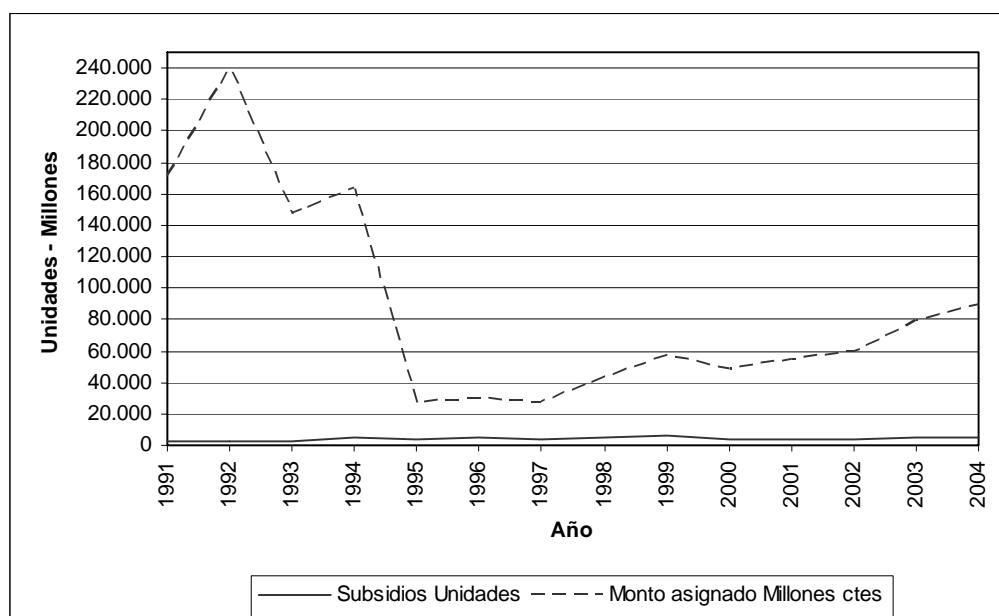
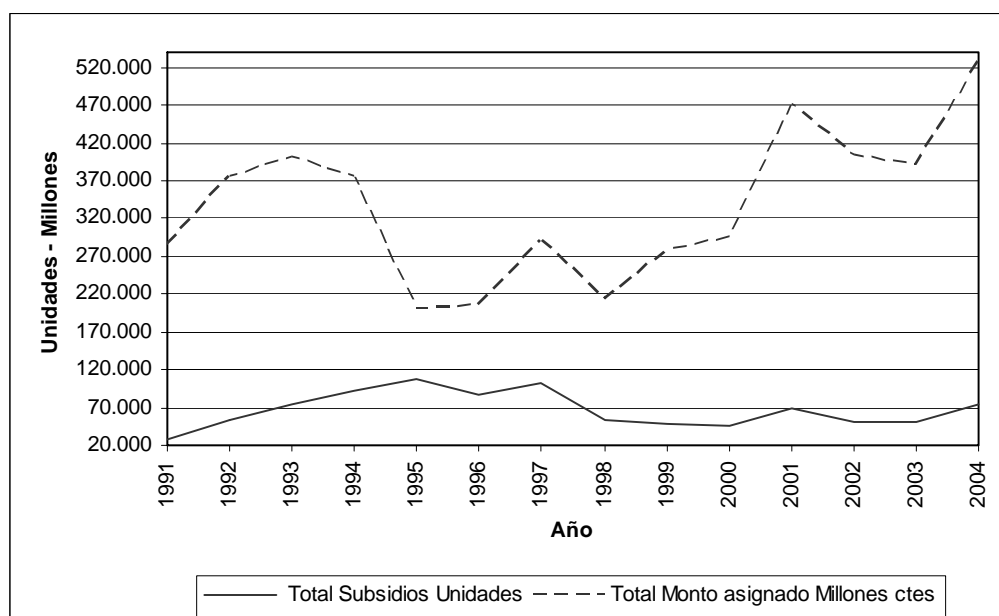


Tabla 17. Serie histórica, subsidios y montos asignados, TOTAL tres entidades anteriores. FONVIVIENDA/INURBE, CCF y CPVM

Año	Total Subsidios asignados Unidades	Total Monto asignado Millones ctes
1991	28.496	284.481
1992	53.200	375.815
1993	73.419	401.313
1994	92.155	375.643
1995	108.097	199.054
1996	85.931	205.894
1997	101.178	289.346
1998	53.161	212.067
1999	47.354	276.339
2000	46.151	295.309
2001	68.251	471.380
2002	51.257	402.461
2003	50.322	391.923
2004	74.625	526.764

Figura 14. Unidades y millones de pesos asignados, TOTAL tres entidades anteriores. FONVIVIENDA/INURBE, CCF y CPVM



7.1.6 Serie de subrogaciones de crédito hipotecario

Tabla 18. Ficha metodológica, serie de subrogaciones de crédito hipotecario

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Subrogaciones de crédito hipotecario
Tipo de indicador	Producto
Unidad de medición	Unidades - Millones de pesos
Descripción	Total subrogaciones de crédito hipotecario hechas de Constructor a Particular, número y valor.
Metodología de medición	Σ de número y cantidad de subrogaciones de crédito hipotecario
Fórmula de cálculo	Σ de número y cantidad de subrogaciones de crédito hipotecario
Cobertura geográfica	Nacional

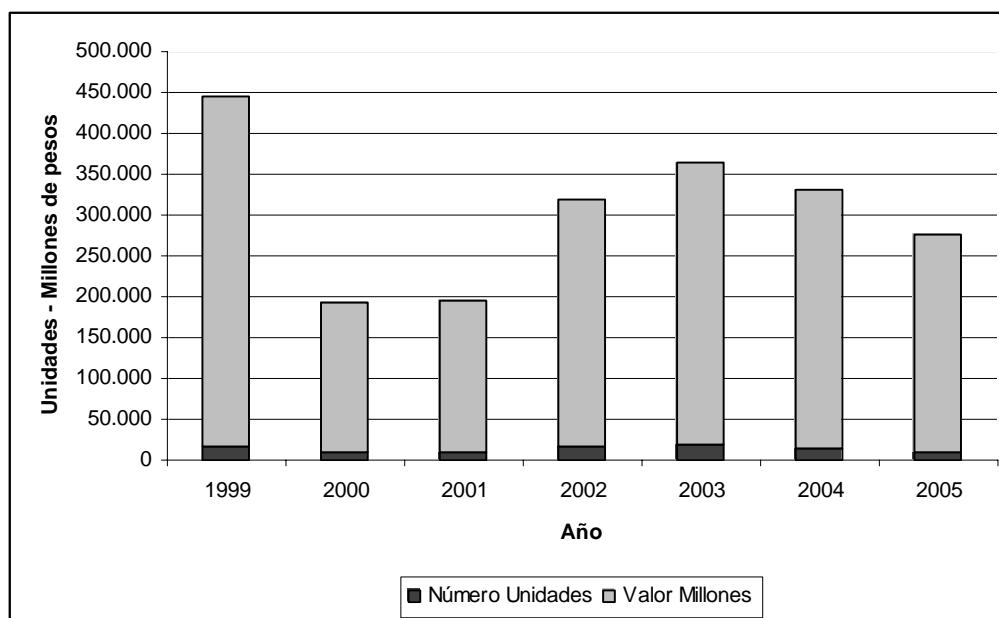
Periodicidad de generación	Mensual
Periodicidad de difusión	Semestral
Fuentes de información	ICAV
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Noviembre de 2005
Limitaciones	Difusión semestral. Serie desde 1999

Tabla 19. Serie histórica, subrogaciones de crédito hipotecario, unidades y valor.

AÑO	Número Unidades	Valor Millones
1999	17.424	428.284
2000	8.376	183.587
2001	10.465	185.327
2002	16.395	303.082
2003	18.314	345.586
2004	13.428	317.923
2005*	10.431	265.202

* Últimos 12 meses a noviembre de 2005

Figura 15. Subrogaciones de crédito hipotecario, unidades y valor.



7.1.7 Serie de Cuentas de Ahorro Programado, CAP

Tabla 20. Ficha metodológica, serie de CAP para VIS

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Serie de Cuentas de Ahorro Programado
Tipo de indicador	Insumo
Unidad de medición	Unidades y millones de pesos
Descripción	Serie histórica de Cuentas de Ahorro Programado-CAP-para Vivienda de Interés Social, número y saldo.
Metodología de medición	Σ de número y saldo de Cuentas de Ahorro Programado para Vivienda de Interés Social
Fórmula de cálculo	Σ de número y saldo de Cuentas de Ahorro Programado para Vivienda de Interés Social
Cobertura geográfica	Nacional
Periodicidad de	Mensual

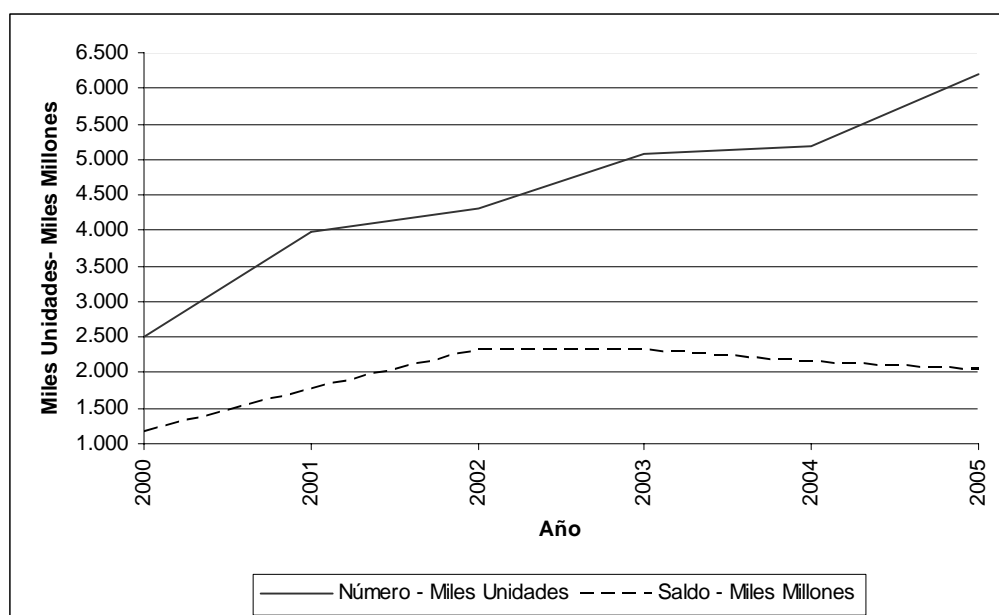
generación	
Periodicidad de difusión	Semestral
Fuentes de información	ICAV
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Noviembre de 2005
Limitaciones	Difusión semestral. Serie desde 2000

Tabla 21. Serie histórica, Cuentas de Ahorro Programado, unidades y saldo

AÑO	Número - Miles Unidades	Saldo - Miles Millones
2000	2.510	1.155
2001	3.970	1.774
2002	4.308	2.300
2003	5.083	2.311
2004	5.189	2.138
2005*	6.209	2.046

* Últimos 12 meses a noviembre de 2005

Figura 16. Cuentas de Ahorro Programado, unidades y saldo.



7.1.8 Serie de cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción, AFC

Tabla 22. Ficha metodológica, serie de cuentas AFC

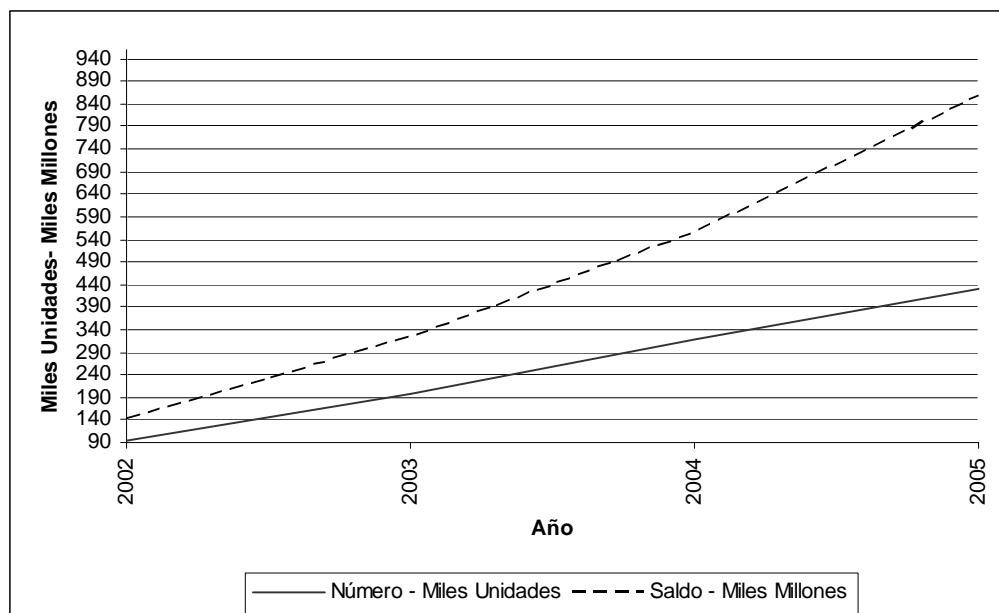
DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Serie de cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción, AFC
Tipo de indicador	Insumo
Unidad de medición	Unidades y millones de pesos
Descripción	Unidades de cuentas AFC y saldos, valores registrados por las entidades afiliadas al ICAV, y adicionalmente los registrados por la entidad BBVA
Metodología de medición	Σ de cuentas AFC y saldos ICAV y BBVA
Fórmula de cálculo	Σ de cuentas AFC y saldos ICAV + cuentas AFC y saldos BBVA
Cobertura geográfica	Nacional
Periodicidad de generación	Mensual
Periodicidad de difusión	Semestral
Fuentes de información	ICAV, BBVA
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Noviembre de 2005
Limitaciones	Difusión semestral. Serie desde octubre de 2001

Tabla 23. Serie histórica, cuentas AFC, número y saldo

AÑO	Número - Miles Unidades	Saldo - Miles Millones
2001	2,142	3,483
2002	93,619	141,564
2003	198,245	322,121
2004	318,811	553,835
2005*	429,642	855,101

* Últimos 12 meses a noviembre de 2005

Figura 17. Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción, unidades y saldo.



7.1.9 Serie de cartera hipotecaria

Tabla 24. Ficha metodológica, serie de cartera hipotecaria

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Serie de cartera hipotecaria
Tipo de indicador	Producto
Unidad de medición	Unidades y millones de pesos constantes
Descripción	Obtener estadísticas relacionadas con el número de créditos hipotecarios de vivienda, el saldo de capital total y capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda.
Metodología de medición	Σ Número créditos hipotecarios de vivienda, registro de saldo de capital total, y capital de 1 o más cuotas vencidas
Fórmula de cálculo	Σ Número créditos hipotecarios de vivienda, registro de saldo de capital total, y capital de 1 o más cuotas vencidas

Cobertura geográfica	Nacional
Periodicidad de generación	Trimestral
Periodicidad de difusión	Trimestral
Fuentes de información	DANE, ICAV. 23 fuentes (entidades financiadoras de vivienda): Banca hipotecaria comercial, Fondo Nacional de Ahorro, Fondos y cajas de vivienda y entidades colectores como CISA.
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Tercer trimestre de 2005
Limitaciones	Difusión trimestral. Serie desde 2003

Tabla 25. Serie histórica, capital de 1 o mas cuotas vencidas de la cartera hipotecaria.
Miles de millones de pesos

Trimestre	Total	VIS	NO VIS
Mar-03	844.26	213.83	630.43
Jun-03	868.47	226.96	641.51
Sep-03	830.32	162.15	668.16
Dic-03	931.74	180.04	751.70
Mar-04	930.49	168.48	762.02
Jun-04	1.039.60	173.82	865.78
Sep-04	995.70	173.09	822.62
Dic-04	966.76	209.23	757.53
Mar-05	1.124.08	277.23	846.86
Jun-05	1.351.51	308.27	1.043.24
Sep-05	1.212.93	285.07	927.87

Figura 18. Capital vencido de cartera hipotecaria, miles de millones.

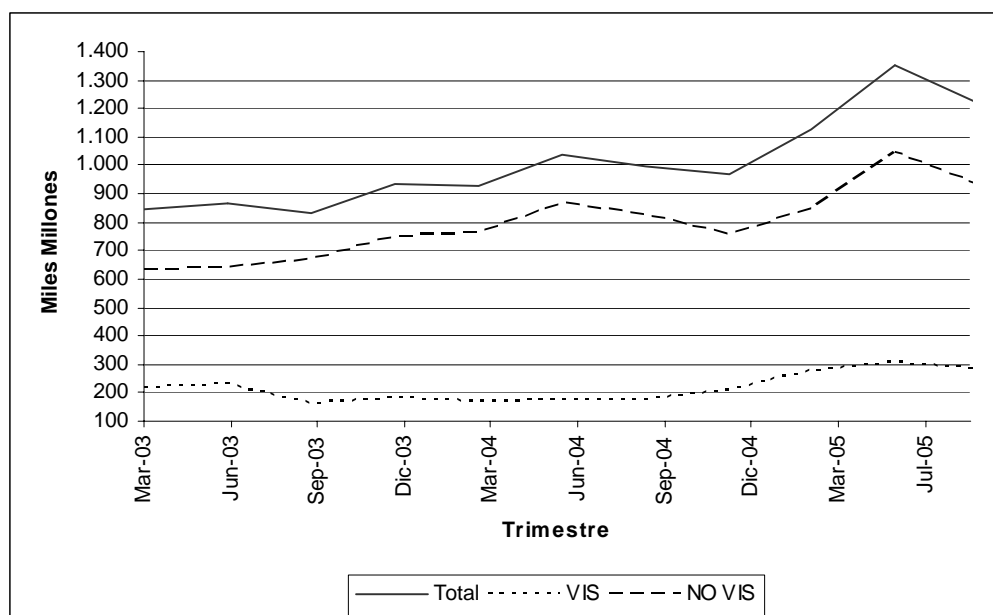


Tabla 26. Serie histórica, número de créditos hipotecarios de vivienda, según sea VIS o NO VIS. Miles de unidades

Trimestre	Total	VIS	NO VIS
Mar-03	847.65	403.77	443.88
Jun-03	838.41	409.58	428.84
Sep-03	824.33	403.04	421.29
Dic-03	811.12	385.60	425.53
Mar-04	809.05	385.24	423.81
Jun-04	794.92	381.87	413.04
Sep-04	776.76	378.79	397.97
Dic-04	765.20	380.85	384.35
Mar-05	754.20	383.47	370.74
Jun-05	743.34	387.44	355.91
Sep-05	728.89	381.95	346.94

Figura 19. Número de créditos hipotecarios de vivienda, VIS y NO VIS. Miles de unidades.

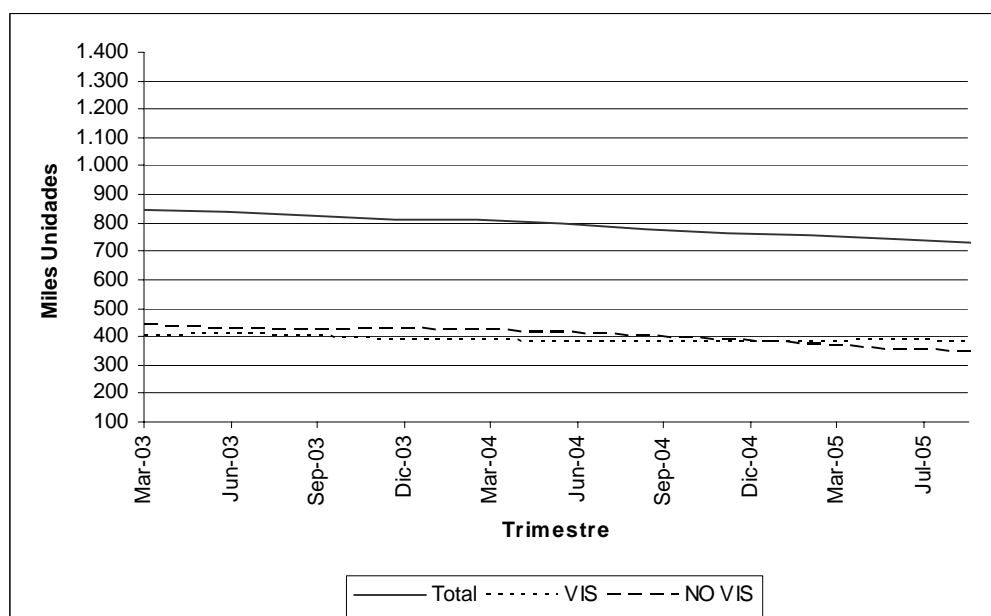
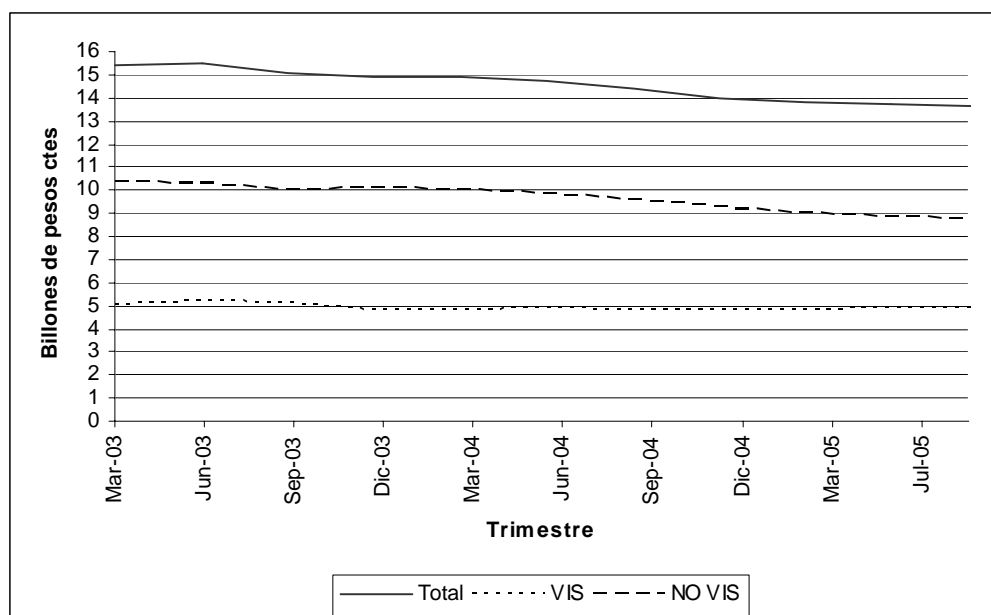


Tabla 27. Serie histórica, saldos de capital total, según sea VIS o NO VIS. Billones de pesos

Trimestre	Total	VIS	NO VIS
Mar-03	15.390	5.017	10.374
Jun-03	15.499	5.191	10.308
Sep-03	15.095	5.114	9.981
Dic-03	14.909	4.791	10.118
Mar-04	14.893	4.832	10.062
Jun-04	14.751	4.868	9.883
Sep-04	14.414	4.841	9.573
Dic-04	14.009	4.771	9.238
Mar-05	13.809	4.826	8.983
Jun-05	13.712	4.912	8.800
Sep-05	13.636	4.878	8.758

Figura 20. Saldos de capital total, VIS o NO VIS. Billones de pesos



7.1.10 Serie de aprobaciones y desembolsos de crédito hipotecario

Tabla 28. Ficha metodológica, aprobaciones y desembolsos de crédito hipotecario

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Numero de créditos para vivienda aprobados y desembolsados
Tipo de indicador	Producto
Unidad de medición	Unidades y Millones de pesos corrientes
Descripción	Número y valor de créditos aprobados y desembolsados para la compra de vivienda
Metodología de medición	Σ Número y valor de créditos aprobados y desembolsados para la compra de vivienda en las entidades financieras vinculadas al ICAV
Fórmula de cálculo	Σ Número y valor de créditos aprobados. Σ Número y valor de créditos desembolsados

Cobertura geográfica	Nacional
Periodicidad de generación	Mensual
Periodicidad de difusión	Trimestral
Fuentes de información	ICAV
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Noviembre de 2005
Limitaciones	Base 1999

Tabla 29. Serie histórica, número de créditos para vivienda aprobados y desembolsados. Unidades

Trimestre	Aprobados	Desembolsados
Mar-00	3.093	2.347
Jun-00	3.855	3.261
Sep-00	3.881	3.143
Dic-00	3.963	2.787
Mar-01	4.105	2.613
Jun-01	4.279	3.111
Sep-01	4.278	3.798
Dic-01	4.168	3.353
Mar-02	3.298	4.203
Jun-02	4.503	4.499
Sep-02	4.739	4.396
Dic-02	5.251	5.107
Mar-03	5.103	5.762
Jun-03	6.272	6.235
Sep-03	6.324	6.504
Dic-03	6.276	6.486
Mar-04	9.129	6.061
Jun-04	10.680	6.160
Sep-04	10.643	6.583
Dic-04	9.736	6.831
Mar-05	8.921	6.270
Jun-05	10.703	7.134
Sep-05	14.834	7.356

Figura 21. Número de créditos para vivienda aprobados y desembolsados. Unidades

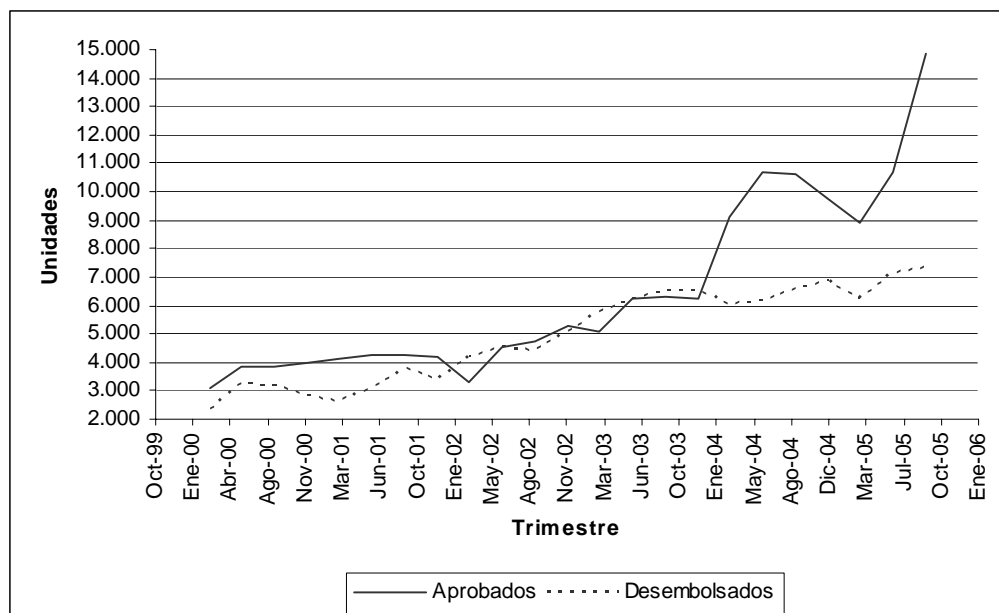
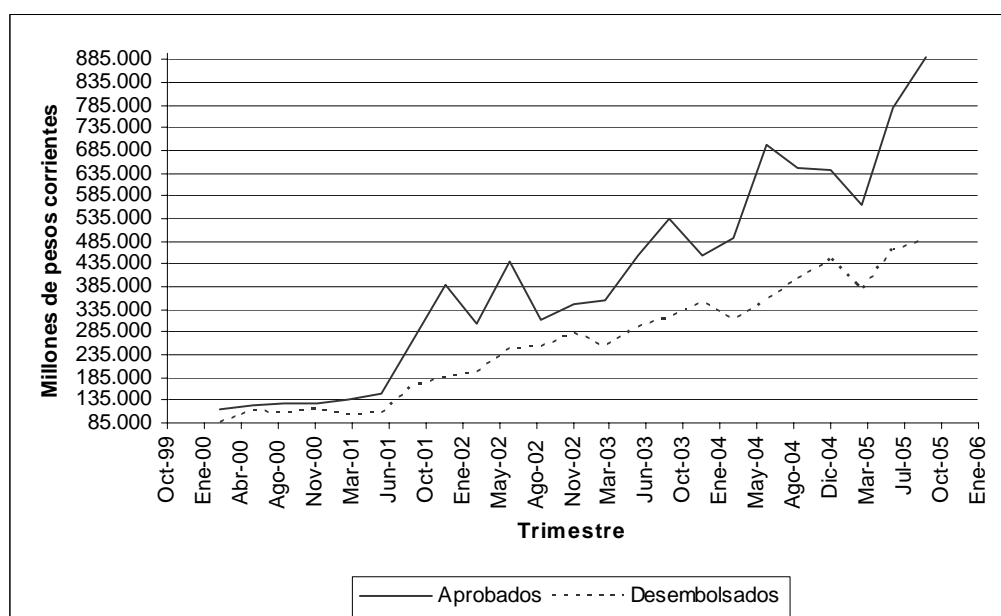


Tabla 30. Serie histórica, valores de créditos para vivienda aprobados y desembolsados. Millones de pesos corrientes

Trimestre	Aprobados	Desembolsados
Mar-00	114.088	86.710
Jun-00	125.086	112.485
Sep-00	127.873	105.235
Dic-00	128.763	114.969
Mar-01	134.964	100.242
Jun-01	151.210	107.965
Sep-01	265.106	168.630
Dic-01	390.727	182.813
Mar-02	302.219	197.623
Jun-02	441.801	248.073
Sep-02	314.326	254.011
Dic-02	346.317	281.989
Mar-03	354.856	250.164
Jun-03	453.151	294.207
Sep-03	537.130	317.314
Dic-03	454.336	351.072
Mar-04	490.908	313.456

Jun-04	697.195	353.673
Sep-04	647.677	404.145
Dic-04	640.741	443.869
Mar-05	565.666	375.843
Jun-05	779.777	468.078
Sep-05	893.426	486.616

Figura 22. Número de créditos para vivienda aprobados y desembolsados. Millones de pesos corrientes



7.1.11 Stock de viviendas recibidas en dación de pago

Tabla 31. Ficha metodológica, stock de viviendas recibidas en dación de pago

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Stock de viviendas recibidas en dación de pago
Tipo de indicador	Producto
Unidad de medición	Unidades y Millones de pesos

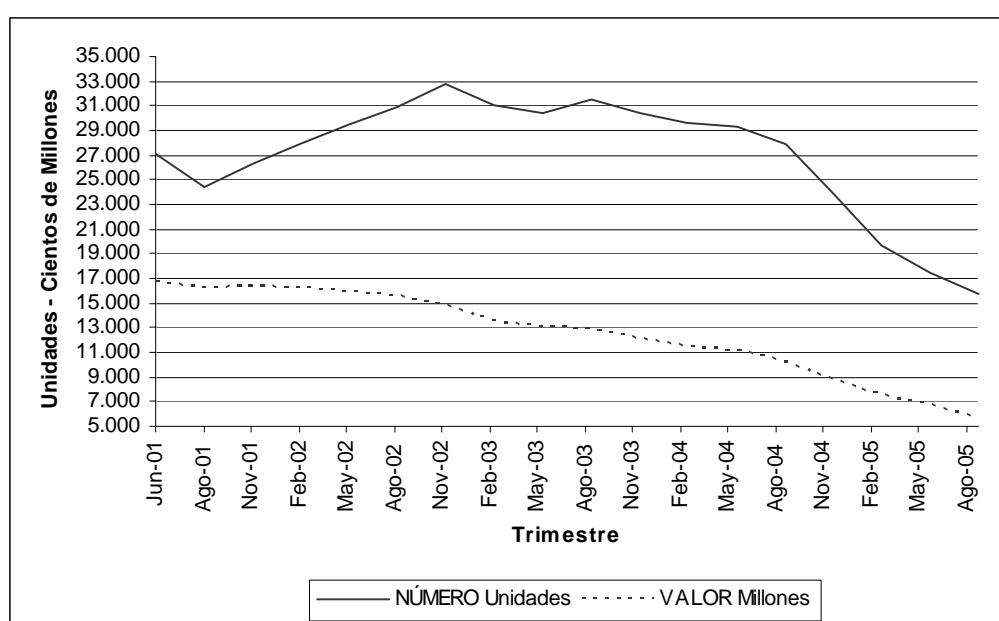
Descripción	Número y valor de las viviendas recibidas en dación de pago por las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios para vivienda
Metodología de medición	Número y valor de las viviendas recibidas en dación de pago
Fórmula de cálculo	Σ Número de viviendas recibidas en dación de pago Σ Valor de viviendas recibidas en dación de pago
Cobertura geográfica	Nacional
Periodicidad de generación	Mensual
Periodicidad de difusión	Trimestral
Fuentes de información	ICAV
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Noviembre de 2005
Limitaciones	Datos desde abril 2001

Tabla 32. Serie histórica, número y valor de viviendas recibidas en dación de pago.
Unidades y Cientos de Millones

Trimestre	NÚMERO Unidades	VALOR Cientos Millones
Jun-01	27.033	16.648
Sep-01	24.366	16.261
Dic-01	26.344	16.394
Mar-02	27.895	16.259
Jun-02	29.501	15.909
Sep-02	30.827	15.619
Dic-02	32.727	14.855
Mar-03	31.004	13.598
Jun-03	30.420	13.037
Sep-03	31.456	12.951
Dic-03	30.343	12.156
Mar-04	29.677	11.524
Jun-04	29.305	11.092
Sep-04	27.921	10.205
Dic-04	24.026	8.811

Mar-05	19.698	7.591
Jun-05	17.491	6.712
Sep-05	15.797	5.560

Figura 23. Número y valor de viviendas recibidas en dación de pago. Unidades y Cientos de Millones



7.1.12 Operaciones de Leasing Habitacional

Tabla 33. Ficha metodológica, operaciones de Leasing Habitacional

DATO	DEFINICIÓN
Nombre del indicador	Operaciones de Leasing Habitacional
Tipo de indicador	Producto
Unidad de medición	Unidades y Millones de pesos
Descripción	Número y valor de las operaciones de Leasing Habitacional hechas por las entidades vinculadas al ICAV

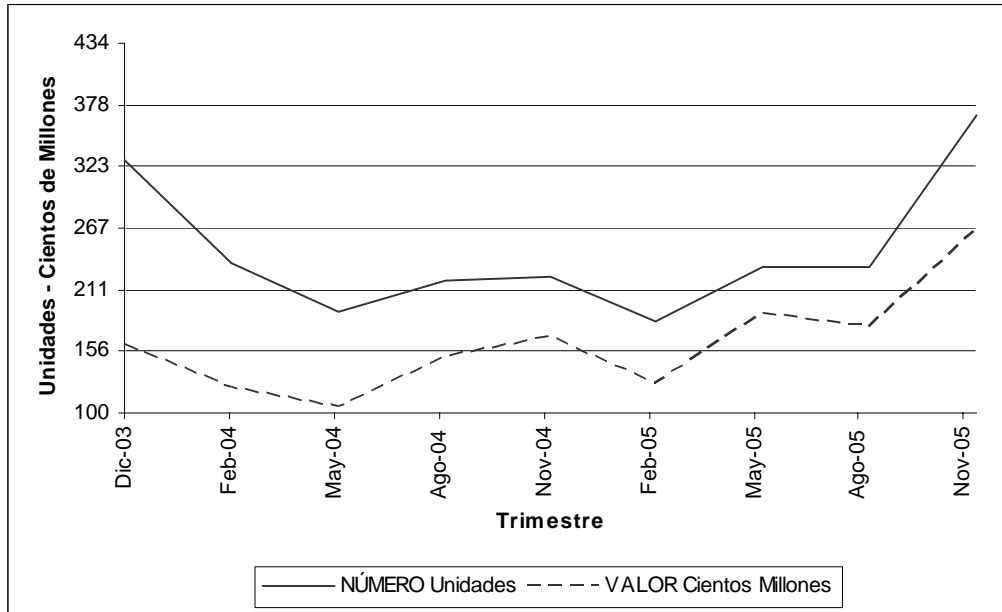
Metodología de medición	Número y valor de las operaciones de Leasing Habitacional
Fórmula de cálculo	Σ Número de las operaciones de Leasing Habitacional Σ Valor de las operaciones de Leasing Habitacional
Cobertura geográfica	Nacional
Periodicidad de generación	Mensual
Periodicidad de difusión	Trimestral
Fuentes de información	ICAV
Período de la serie de tiempo actualmente disponible	Noviembre de 2005
Limitaciones	Datos desde agosto 2003

Tabla 34. Serie histórica, número y valor de operaciones de Leasing Habitacional.

Unidades y Cientos de Millones

Trimestre	NÚMERO Unidades	VALOR Cientos Millones
Dic-03	329	162,00
Mar-04	236	122,18
Jun-04	191	104,43
Sep-04	220	150,12
Dic-04	223	168,46
Mar-05	183	125,76
Jun-05	232	190,38
Sep-05	231	176,87
Dic-05	368	265,92

Figura 24. Número y valor de operaciones de Leasing Habitacional. Unidades y Cientos de Millones



8. GRUPO DE INDICADORES BASE PARA VIVIENDA INFORMAL

Este grupo de indicadores, no es tan preciso como el anterior, ya que el desarrollo de la vivienda informal es difícilmente documentado gracias a su naturaleza ilícita. Por lo tanto, el objetivo planteado es consolidar un grupo de datos que permitan tener una imagen del desarrollo de este sector.

Existen esfuerzos de varias entidades en lograr tener un observatorio claro y fidedigno de la evolución de la vivienda informal y es importante describir las políticas que están direccionando este comportamiento y aclarar los roles de estos entes públicos en el desarrollo de dichas políticas.

8.1 ANTECEDENTES

Uno de los fenómenos que dificulta el logro de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial y de los planes sociales y económicos, es el desarrollo ilegal del suelo.

Estos desarrollos ilegales le generan al gobierno altísimos costos económicos, sociales y ambientales, lo que ha presionado a generar “acciones interinstitucionales entre entidades, organismos públicos, distritales, regionales y nacionales”. Así lo determina el Decreto 328 del 30 de septiembre de 2003, que establece la creación de la Red Interinstitucional de Prevención y Control de Desarrollos Ilegales en el Distrito Capital, cuyo objeto es “coordinar y verificar las acciones necesarias para evitar y detener el desarrollo ilegal en el Distrito Capital”. Uno de los objetivos específicos de esta red es “mejorar el flujo de información de las actividades de urbanización, construcción y enajenación entre entidades públicas, privadas y la comunidad”, y señala que entre las funciones de la Red esta “establecer los indicadores de la dinámica de los desarrollos ilegales”. Para llevar a cabo esta

función, la Dirección de la Red ha conformado un mapa de entidades y tareas a desarrollar por cada una de ellas, y dentro de las tareas esta el hacer un monitoreo preventivo, que consiste en crear polígonos de monitoreo en zonas de potencial desarrollo ilegal, donde se cuenta el número de predios que están siendo desarrollados bajo esta modalidad y van documentando su proceso con el tiempo. Los polígonos de monitoreo son demarcados en base al potencial desarrollo ilegal del sector y a la accesibilidad de tomar los datos del mismo, donde una de las principales determinantes son las características geográficas del lugar.

Se han designado las siguientes entidades como responsables del monitoreo preventivo: Subdirección Control Vivienda SCV, DAMA, Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, Defensoría del Espacio Público DEP, Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB y las Alcaldías Locales.

Creada la Red Interinstitucional de Prevención y Control de Desarrollos Ilegales en el Distrito Capital, se conformó la Red de Control de la Ocupación Ilegal del Suelo que se encarga de adelantar las acciones judiciales y administrativas en los casos en que se inicia la ocupación de las áreas objeto de monitoreo. De esta segunda red forman parte la Fiscalía, el DAS y las Alcaldías Locales.

8.2 SERIES DE INDICADORES PARA VIVIENDA INFORMAL

8.2.1 Legalización de Barrios

Tabla 35. Legalización de barrios por localidades. Áreas legalizadas en hectáreas.

Localidad	Total Has	%	Área legalizada - Has										
			1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Usaquén	134,70	3,33%	0,1	0,0	0,0	76,8	0,0	0,0	56,3	1,5	0,0	0,0	0,0
Chapinero	30,42	0,75%	0,0	0,0	0,0	15,3	0,0	0,0	15,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Santa Fe	168,05	4,16%	0,6	0,0	0,0	141,9	0,0	0,0	24,2	1,4	0,0	0,0	0,0
San Cristóbal	265,02	6,56%	10,3	23,5	0,0	219,5	0,0	0,0	3,5	6,4	1,9	0,0	0,0
Usme	509,82	12,62%	0,0	4,9	11,8	83,1	0,0	351,6	53,1	4,0	1,3	0,0	0,0
Tunjuelito	16,93	0,42%	0,0	15,2	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bosa	414,32	10,25%	17,2	16,2	12,9	51,3	197,1	34,4	75,9	9,3	0,0	0,0	0,0
Kennedy	329,01	8,14%	55,6	43,9	1,3	23,4	0,0	91,2	60,3	52,9	0,5	0,0	0,0
Fontibón	82,07	2,03%	4,9	14,1	0,0	50,9	0,0	0,0	9,8	2,5	0,0	0,0	0,0
Engativá	306,83	7,59%	6,7	63,3	0,0	98,6	0,0	83,2	30,4	23,2	1,4	0,0	0,0
Suba	479,69	11,87%	97,7	14,7	0,0	141,7	0,0	91,5	112,4	10,2	8,8	0,0	2,7
Rafael Uribe Ciudad Bolívar	249,73	6,18%	67,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	171,9	10,4	0,0	0,0	0,0
Barrios Unidos	1.049,92	25,98%	223,0	42,3	15,8	388,6	0,0	0,0	156,8	93,1	0,0	127,1	3,3
Teusaquillo	0,52	0,01%	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mártires Antonio Nariño	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Puente Aranda	0,61	0,02%	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aranda	2,98	0,07%	1,8	0,2	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL (ha)	4.040,62	100,00%	485,8	238,8	41,9	1293,6	197,1	651,8	769,8	214,9	13,8	127,1	6,1

Fuente: DANE

Figura 25. Legalización de barrios, composición del total áreas legalizadas entre 1993 y 2003 según localidad

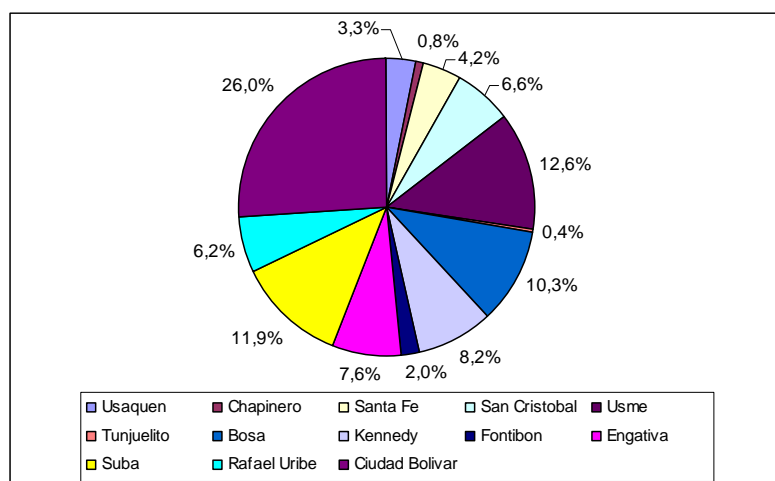
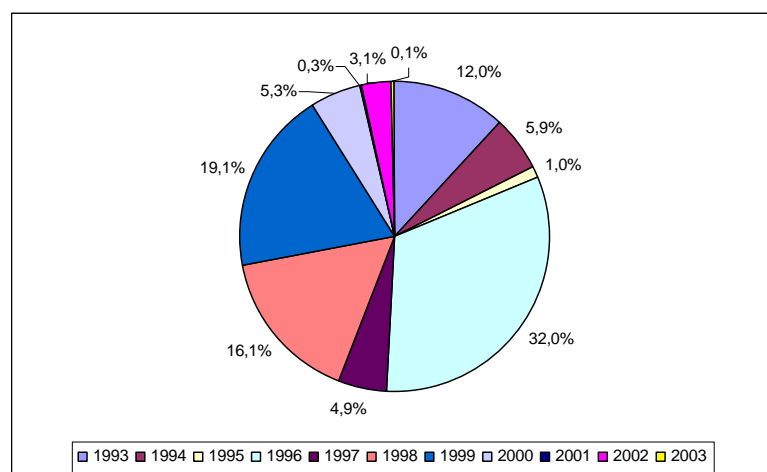


Figura 26. Legalización de barrios, composición del total áreas legalizadas entre 1993 y 2003 según año



8.2.2 Consumo Interno de Cemento

Tabla 36. Despachos Nacionales de cemento gris.

AÑO	Millones Toneladas	AÑO	Millones Toneladas
1980	3,80	1993	7,20
1981	3,85	1994	8,25
1982	4,45	1995	8,27
1983	4,50	1996	7,48
1984	4,80	1997	7,53
1985	4,72	1998	7,23
1986	5,20	1999	5,12
1987	5,35	2000	5,50
1988	5,67	2001	5,05
1989	5,67	2002	5,10
1990	5,49	2003	5,47
1991	5,51	2004	5,75
1992	6,22		

Fuente: ICPC

Figura 27. Despachos Nacionales de cemento gris. Millones de toneladas

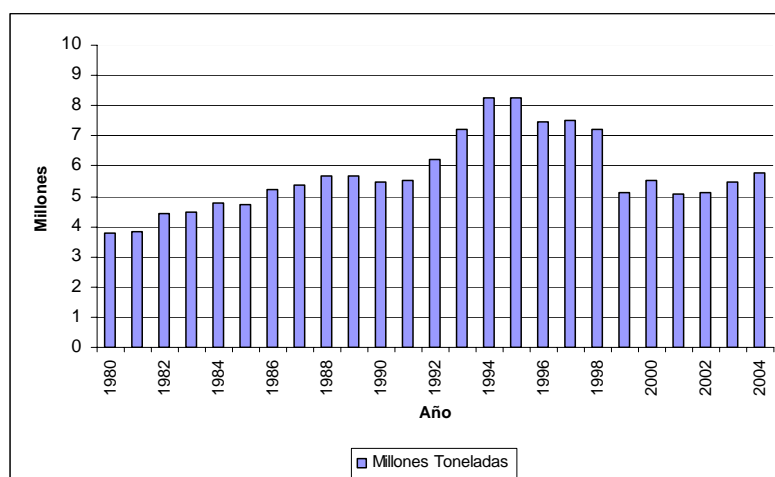


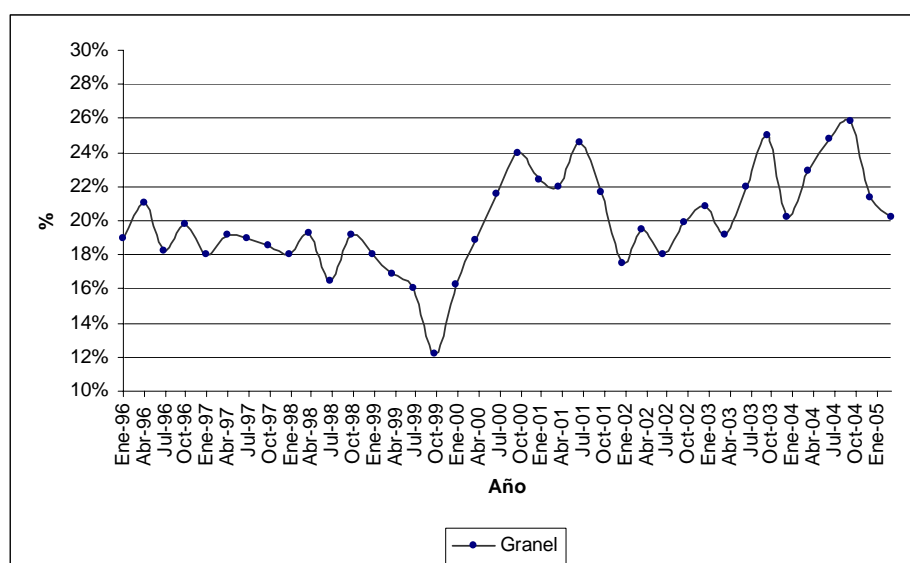
Tabla 37. Composición de los despachos Nacionales de cemento gris. Empacado y granel

Trimestre	Granel	Empacado
Ene-96	19,0%	81,0%
Abr-96	21,0%	79,0%
Jul-96	18,2%	81,8%
Oct-96	19,8%	80,2%
Ene-97	18,0%	82,0%
Abr-97	19,2%	80,8%
Jul-97	19,0%	81,0%
Oct-97	18,5%	81,5%
Ene-98	18,0%	82,0%
Abr-98	19,3%	80,7%
Jul-98	16,5%	83,5%
Oct-98	19,2%	80,8%
Ene-99	18,0%	82,0%
Abr-99	16,9%	83,1%
Jul-99	16,0%	84,0%
Oct-99	12,2%	87,8%
Ene-00	16,3%	83,7%
Abr-00	18,9%	81,1%
Jul-00	21,6%	78,4%
Oct-00	24,0%	76,0%
Ene-01	22,4%	77,6%
Abr-01	22,0%	78,0%
Jul-01	24,6%	75,4%

Oct-01	21,7%	78,3%
Ene-02	17,5%	82,5%
Abr-02	19,5%	80,5%
Jul-02	18,0%	82,0%
Oct-02	19,9%	80,1%
Ene-03	20,8%	79,2%
Abr-03	19,2%	80,8%
Jul-03	22,0%	78,0%
Oct-03	25,0%	75,0%
Ene-04	20,2%	79,8%
Abr-04	22,9%	77,1%
Jul-04	24,8%	75,2%
Oct-04	25,8%	74,2%
Ene-05	21,4%	78,6%
Abr-05	20,2%	79,8%

Fuente: ICPC

Figura 28. Composición de los despachos Nacionales de cemento gris. Empacado y granel



8.2.3 Ocupaciones ilegales

Tabla 38. Puntos de monitoreo y unidades de ocupaciones encontradas por localidad

LOCALIDAD	Puntos de monitoreo	OCUPACIONES (Und)			Total (Und) Ene/04-Jul/05	% Localidad
		Jun-04	Ene-05	Jul-05		
BOSA	28	356	273	0	629	9,91%
CHAPINERO	9	102	20	112	234	3,69%
CIUDAD BOLÍVAR	34	989	783	0	1.772	27,93%
ENGATIVA	11	87	61	0	148	2,33%
FONTIBON	4	21	11	0	32	0,50%
KENNEDY	7	186	161	0	347	5,47%
RAFAEL URIBE	9	230	118	0	348	5,49%
SAN CRISTÓBAL	11	142	68	118	328	5,17%
SANTA FE	7	18	0	105	123	1,94%
SUBA	12	108	8	4	120	1,89%
TUNJUELITO	2	1	0	0	1	0,02%
USAQUEN	17	304	119	436	859	13,54%
USME	58	687	606	110	1.403	22,12%
Total Distrito	209	3.231	2.228	885	6.344	100,00%

Fuente: Subdirección de Control de Vivienda, DAMA

Figura 29. Peso de las localidades en el total de ocupaciones ilegales

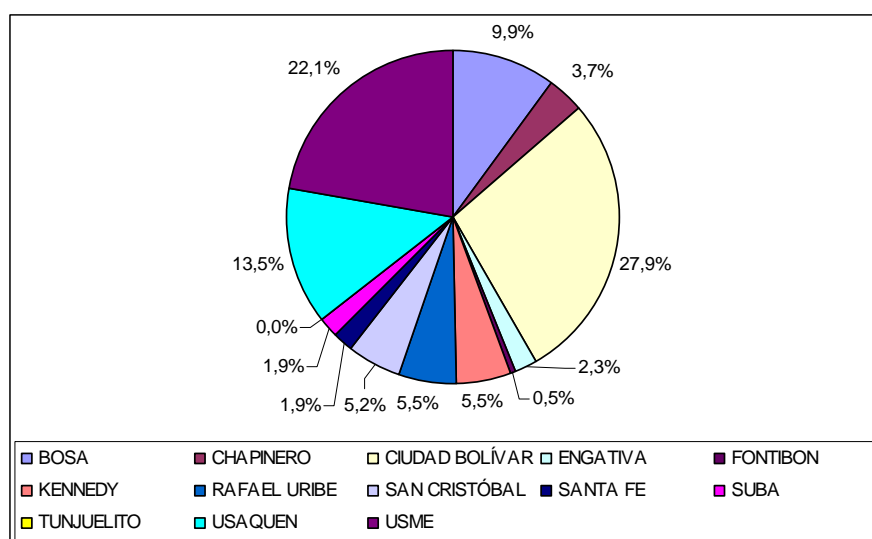
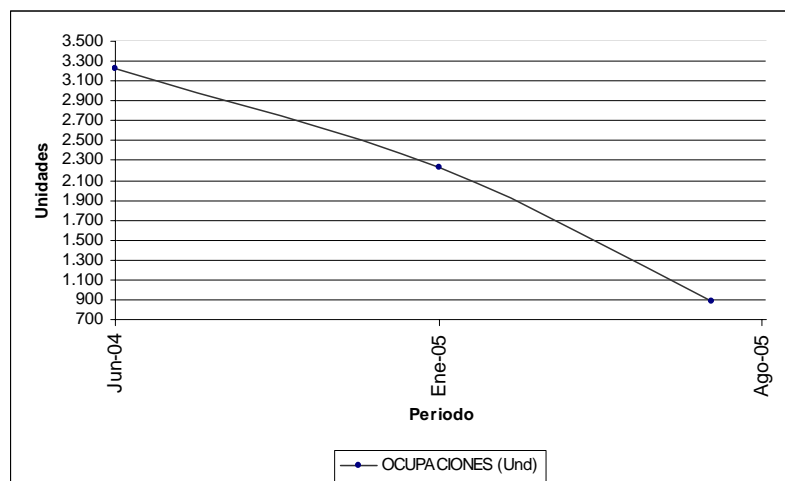


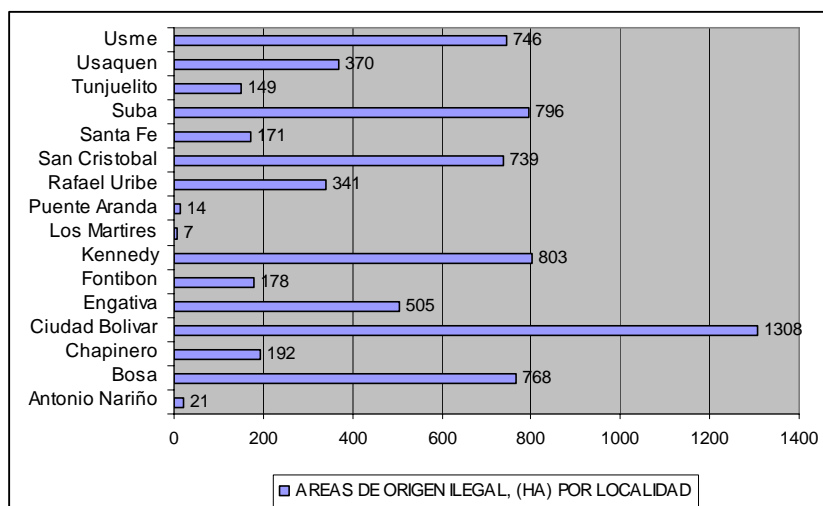
Figura 30. Ocupaciones nuevas encontradas, total 13 localidades



8.2.4 Otros datos de desarrollo informal

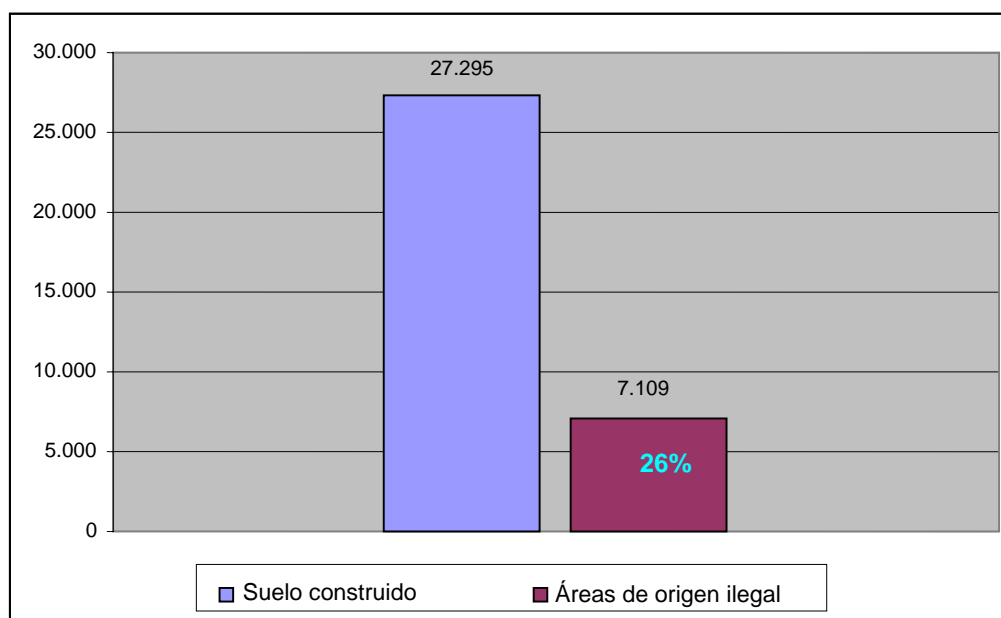
8.2.4.1 Áreas de origen ilegal

Figura 31. Áreas de origen ilegal por localidad. Hectáreas. Base 1950-2002



Fuente: DAPD, 2002

Figura 32. Total suelo construido para vivienda y áreas de origen ilegal en suelo urbano.



Fuente: DAPD, 2002

8.2.4.2 Estimación del costo de normalización de las áreas de origen ilegal

Tabla 39. Costo de la normalización en las áreas desarrolladas ilegalmente en Bogotá.

Áreas desarrolladas ilegalmente 1950-2002	Unidades de vivienda	Costo por unidad US\$	Total Millones US\$ ⁹	Billones de pesos
7.109	568.720	3.500	1.990,52	5,37

Fuente: Subdirección de Control de Vivienda, DAMA

Se calculan unas 80 viviendas por hectárea según la SCV, el costo de normalizar un barrio por unidad de vivienda se estima en US\$ 3.500 según la Alcaldía Mayor de Bogotá¹⁰.

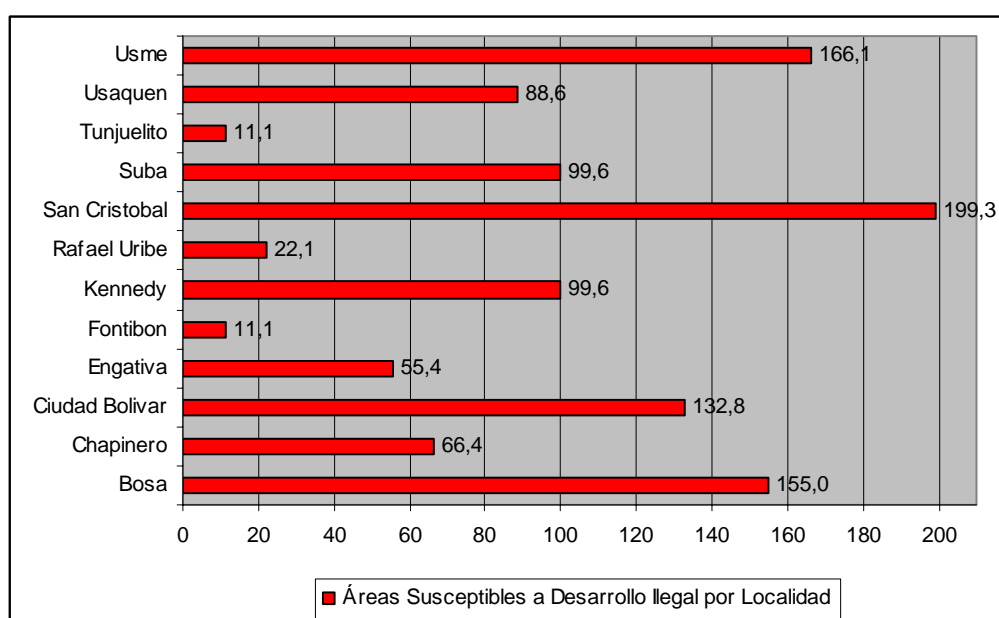
⁹ Tasa representativa aplicada: 2700 \$ / US\$

¹⁰ Bogotá sin Fronteras La Bogotá del Tercer Milenio. Historia de una Revolución Urbana. Pág. 135

8.2.4.3 Áreas con alto riesgo para la urbanización ilegal

La Subdirección de Control de Vivienda, ha identificado las áreas más susceptibles de futuras urbanizaciones ilegales; esta información se constituye en el inicio para desarrollar un trabajo conjunto de las entidades encargadas del cuidado y la protección del suelo, a fin de evitar, entre otros, los altísimos costos que involucra la normalización y la legalización.

Figura 33. Áreas de potencial desarrollo ilegal por localidad



Fuente: Subdirección de Control de Vivienda, DAMA

9. CONCLUSIONES

- Existe un gran número de entidades que al estar involucradas en el desarrollo del sector de construcción de vivienda, generan información valiosa. Lastimosamente mucha de esta información se pierde dentro de las mismas entidades por no tener ninguna responsabilidad en conservarla.
- Es necesario que haya un consenso de todas las entidades involucradas en el sector para la conservación de información, mediante un formato estándar, que permita homologar indicadores y sus respectivas características, a fin de lograr ser comparables y acumulativos.
- Muchas de estas entidades guardan con recelo su información, haciendo de gran dificultad el acceso a ella y en algunos casos totalmente restringida. Las instituciones gubernamentales competentes deberían ser conscientes del atraso que esto genera e impulsar políticas de apertura y mayor acceso a la información, por lo menos en lo que respecta a entidades públicas.
- Para generar un grupo de indicadores de vivienda, además de la información suficiente que hay, el SIV deberá integrar de forma muy eficiente a todas las entidades involucradas, tanto públicas como privadas, y aclarar el tipo de datos que estas deben suministrar y su periodicidad, con el fin de poder elaborar indicadores confiables, con información de muy buena calidad y que permitan hacer seguimientos completos al sector al evitar rezagos en la información.
- Es destacable de las últimas administraciones, el entender y tomar acción sobre el seguimiento de los desarrollos informales, ya que es un sector prácticamente desconocido, particularmente difícil de medir y que ocupa un lugar muy importante

en el desarrollo de la ciudad. Sin embargo, es indispensable el hacer que estas políticas sean continuas, eficientes y exigir su cumplimiento y compromiso con ellas por parte de las entidades involucradas.

- Existe una gran necesidad de ampliar la cobertura de los polígonos de monitoreo, realmente son pocos (209) para la extensión de una ciudad como Bogotá, sería conveniente involucrar un mayor número de pequeñas entidades zonales que también se involucren en esta actividad y lograr una cobertura de monitoreo importante, en la medida que se logre, se tendrá una mayor información que desencadenará en reducir este desarrollo y disminuir los altos costos que posteriormente debe asumir el municipio.

- Los polígonos de monitoreo son una excelente herramienta para hacer el seguimiento de los desarrollos informales, pues no solo permitirían conocer el número de unidades, se podría traducir en términos de construcción por m², lo que nos proporcionaría una información aún más valiosa.

- El total de ocupaciones informales reportadas por localidad, es generalmente, proporcional al número de polígonos con que cuenta cada una de ellas, lo que sustenta la necesidad de aumentar su número y cobertura.

- El sistema de monitoreos preventivos al sector de la vivienda informal, actualmente solo está en funcionamiento en la ciudad de Bogotá D.C. Es importante que se tenga claro el alcance de esta información, pues en la medida en que este sistema se vuelva más eficiente en su función de hacer un fiel seguimiento al sector y pueda prevenir futuros desarrollos ilegales (gracias a la intervención de las autoridades encargadas), representará sumas de dinero significativas para las Administraciones. Por tanto, sería necesario implementarlo en las principales ciudades del país, es decir, el sistema

existente en Bogotá debe ser visto como un laboratorio y su resultado debe ser aplicado extensivamente.

- En la situación actual por la que pasa la ciudad, hay dos elementos de política respecto a la urbanización ilegal que se destacan: En primer lugar, los altos costos sociales y económicos que evidencian la necesidad de iniciar acciones interinstitucionales (tanto públicas como privadas) para controlar este fenómeno y enfrentarlo eficiente y eficazmente. En segundo lugar, y ligado al anterior, la necesidad de incorporar la urbanización pirata como uno de los indicadores que afectan la convivencia y la seguridad ciudadana. Si aproximadamente el 30% de la población ha sido víctima¹¹ de esta situación, vale la pena situarlo como un fenómeno grave para la normal convivencia ciudadana. No se pueden desconocer las profundas causas sociales que generan el problema de la urbanización ilegal, pero es evidente que la Administración Pública tiene herramientas para controlar la ocupación ilegal del suelo. Los recursos económicos que se ahorrarían al reducirle espacio a la urbanización ilegal se pueden destinar en el futuro a una inversión social que se traduzca en mejores resultados para habitar la ciudad.

¹¹ Subdirección de Control de Vivienda, DAMA

10. BIBLIOGRAFÍA

Departamento de Información Económica y Social y Análisis de Políticas, División de Estadística. 1998. *Recomendaciones Internacionales para las Estadísticas de la Construcción*. Naciones Unidas. New York.

Dirección de Evaluación de Políticas Pública, DEPP, Grupo Asesor de la Gestión de Programas y Proyectos de Inversión Pública, GAPI. 2004. *Guía para elaboración de indicadores*. Departamento Nacional de Planeación DNP. Bogotá D.C.

Pizano, E. 2003. *Sistema de Información de Vivienda, Diagnóstico*. DANE, Bogotá D.C.

Shack, N. 2002. *Indicadores de desempeño en los organismos públicos del Perú*. VII Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública. Lisboa.

Cooperative Forecasting and Data Subcommittee. 2004. *Economic Trends and Commercial Construction Indicators for Metropolitan Washington*. Metropolitan Washington Council of Governments. Washington.

González, A. 2003. *Elementos para formulación de un proyecto de Sistema de Información Territorial*.

Office for Official Publications of the European Communities. 2002. *Methodology of short-term business statistics, Interpretation and guidelines*. European Commission. Luxemburgo.

Dirección de Coordinación y Regulación del Sistema Nacional de Información Estadística, SNIE. 2003. *Elementos Metodológicos Básicos para la Selección, Construcción, Interpretación y Análisis de Indicadores*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, Bogotá D.C.

Housing and planning. 2004. *2003 Housing Data Survey*. Metropolitan Washington Council of Governments. Washington.

Publications and documents. 2004. *Main Economic Indicators 2004*. Organization for Economic Co-operation and Development. Paris.

Publications and documents. 2001. *Main Economic Indicators 2001, comparative methodological analysis*. Organization for Economic Co-operation and Development. Paris.

Boletín de indicadores del sector construcción. 2005. Departamento Nacional de Planeación, DNP. Página Web. Última visita octubre 2005. Bogotá D.C.

Boletín de indicadores del sector construcción. 2005. Asociación Nacional de Entidades Financieras, ANIF. Página Web. Última visita octubre 2005. Bogotá D.C.

Boletín de indicadores del sector construcción. 2005. Cámara Colombiana de la Construcción, CAMACOL. Página Web. Última visita octubre 2005. Bogotá D.C.

Boletín de indicadores del sector construcción. 2005. Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. Página Web. Última visita octubre 2005. Bogotá D.C.

Boletín de indicadores del sector construcción. 2005. Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, FEDELONJAS. Página Web. Última visita octubre 2005. Bogotá D.C.

Boletín de indicadores del sector construcción. 2005. Banco de la República. Página Web. Última visita octubre 2005. Bogotá D.C.

Boletín de indicadores del sector construcción. 2005. Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda, ICAV. Página Web. Última visita octubre 2005. Bogotá D.C.