

711.3
A663

S C I B

1

"DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES
DE LA INDUSTRIA MANUFACTURERA DE LA
CIUDAD DE CARTAGENA"

S C I B
00019842

Asesor: DR. RUDERICO TRUJILLO PRINS
Presidente: DR. CLAUDIO OSORIO LENTINO
Autores: JUDITH ARAUJO DE PANIZA
 ELSIE LOPEZ DE SOLANA

47751

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
CARTAGENA, MARZO 1984



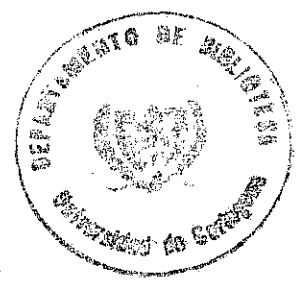
"DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES
DE LA INDUSTRIA MANUFACTURERA DE LA
CIUDAD DE CARTAGENA"

- Rector: Dr. Luis H. Arraut Esquivel
- Secretario: Dr. Carlos Mendivil Córdaro
- Decano: Dr. Alfonso Osorio Rico
- Vice-Decano: Dr. Eustorgio González Vargas
- Secretaria Académica: Dra. Martha Fernandez Guerrero

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
CARTAGENA, MARZO 1984



Cartagena, Marzo 23 de 1984



Señores
MIEMBROS DEL COMITÉ DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena
Ciudad

Apreciados señores:

Tenemos el agrado de presentar a la consideración de ustedes nuestra memoria de grado que versa sobre "LA DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DEL SECTOR MANUFACTURERO DE LA CIUDAD DE CARTAGENA", requisito indispensable para optar el título en Ciencias Económicas.

Anticipandoles las gracias por la atención que les merezca la presente, nos es grato suscribirnos atentamente,

Judith Araujo de Paniza
JUDITH ARAUJO DE PANIZA

Elsie Lopez de Solana
ELSIE LOPEZ DE SOLANA



4

Universidad de Cartagena
CARTAGENA - COLOMBIA
(Sur América)

Cartagena, Marzo 26 de 1.984.

Señor Presidente
COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena.

La presente tiene como objetivo, comunicarle que he finalizado la asesoría al trabajo de graduación titulado "Demanda Efectiva de Vivienda de los Trabajadores de la Industria Manufacturera de la ciudad de Cartagena", elaborado por los egresados Judith Araujo de Paniza y Elsie López de Salano, quienes han venido desarrollando el contenido del Tema durante 10 (diez) meses aproximadamente.

Atentamente,

RUDERICO TRUJILLO PRINS
Asesor de Trabajo de Graduación.



5

Cartagena, 26 de Marzo de 1.984.-

Señores
MIEMBROS COMITE DE GRADUACION,
Facultad de Ciencias Económicas,
E. S. D.-



Distinguidos Profesores:

El tradicional déficit de vivienda en Colombia, agravado por el desordenado crecimiento, que, en los últimos tiempos han tenido las ciudades capitales, se ha convertido en uno de los retos de relevante importancia a enfrentar por el gobierno nacional en orden a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.- Es por eso que los aportes dados al respecto para remediar dicho problema, deben ser considerados y analizados con el más alto sentido de responsabilidad científica y patriótica.-

Las egresadas: JUDITH ARAÚJO DE PANIZA y ELSIE LOPEZ DE SOLANA, con la brillantez que las caracterizó durante su permanencia como estudiantes en la Facultad, presentan hoy a consideración del honorable Comité, el trabajo de grado "DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DEL SECTOR MANUFACTURERO DE LA CIUDAD DE CARTAGENA", trabajo que llena las expectativas como aporte a la solución parcial de este gran problema de déficit habitacional.-

Quiero sinceramente felicitar a tan distinguidas egresadas por el trabajo realizado y desearles un cúmulo de éxitos en su vida como profesionales de la Economía.-

Atentamente,


CLAUDIO OSORIO LENTINO,
Presidente de tesis.-

6

Cartagena, Abril 23 de 1984

Señores
MIEMBROS COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena
Ciudad.-



Apreciados señores:

La planeación, construcción y venta de viviendas es un largo proceso de toma de decisiones a nivel gerencial que comienza generalmente con dos preguntas, aparentemente sencillas de contestar: ¿Qué se va a construir? ¿En dónde?

Para ayudar a estas respuestas y muchas otras que de ellas se infieren el Centro Nacional de Estudios de la Construcción (CENAC), está realizando estudios de la actividad edificadora del país desde hace siete (7) años en nuestras principales ciudades, ayudando con esto, a tener por parte de la firma constructora o mejor promotora, una mejor visión del mercado, a fin de poder ofrecer un producto de rápida aceptación y fácil comercialización.

No obstante lo anterior y a pesar del estudio sobre el mercado de las edificaciones en Cartagena publicado por la CENAC en 1979, adolecíamos en la ciudad de un estudio actualizado y el cual tocara con exclusividad el sector más dinámico de nuestra economía como es el sector manufacturero.

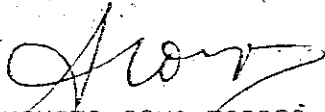
La memoria de grado que nos ocupa llena con lujo de detalles este vacío; presenta, mediante una investigación conciente, la recolección, registro y análisis sistemáticos de datos relativos a los problemas de mercadeo de viviendas, a fin de proveer una herramienta efectiva a los interesados en absolver los interrogantes que hay que contestar en cada etapa del proceso de toma de decisiones relativas a la demanda efectiva de viviendas de los trabajadores del sector manufacturero en nuestra ciudad.

La concertación a la cual nos lleva la memoria de grado entre las necesidades y posibilidades de los trabajadores y lo que se ofrece o podría ofrecerse, dice mucho de la escasa preocupación que existe sobre la adecuación del precio final y de las características de la vivienda, al mercado o al estrato social para el que fue concebida; llamando en esta forma la atención sobre la sensatez de determinar, que es lo que quieren los consumidores potenciales para luego diseñar, fabricar y mercadear viviendas capaces de satisfacer éstas necesidades.

No. 2

Las egresadas JUDITH ARAUJO DE PANIZA y ELSIE LOPEZ DE SOLANA cumpliendo con el objetivo propuesto en su trabajo y presentándolo en forma tal que sirve de base para futuras investigaciones han llenado en mi concepto los requisitos para que puedan optar por el título de ECONOMISTAS.-

Cordialmente,



AUGUSTO COVO TORRES
Jurado

rcr.

Cartagena, Abril 30 de 1984

Señores Miembros
COMITE DE TESIS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
E.S.D.

El presente informe tiene como motivo principal conceptuar sobre el trabajo de Tesis de grado intitulado "DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA DE LA CIUDAD DE CARTAGENA" presentada por las egresadas, Judith Araujo de Paniza y Elsie López de Solana.

Para mí es un trabajo hecho con mucha responsabilidad y con conocimiento de causa sobre el sector de la construcción. Los análisis que hacen las egresadas es fruto de un concienzudo trabajo que representa un aporte para las personas interesadas en este campo de la industria.

Yo lo doy como idóneo para optar el título de ECONOMISTA y recomiendo a los señores miembros del Comité, acogerlo como tal.

De Uds. atentamente,

Pablo Herrera S.
PABLO HERRERA S.

Profesor.

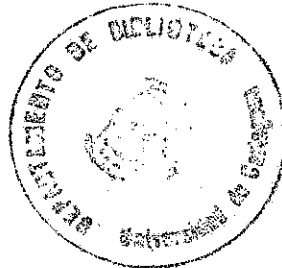




TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO I

Pág.

INTRODUCCION

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 2

DELIMITACION DEL PROBLEMA 3

Delimitación formal 3

Delimitación material. 3

OBJETIVO DE LA INVESTIGACION 3

Objetivos Generales 3

Objetivo Específico 3

IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION 4

Aspecto Social 5

Aspecto Económico 6

HIPOTESIS 6

Hipótesis General 6

Hipótesis de trabajo 6

DEFINICION DE VARIABLES 6

Variable dependiente 6

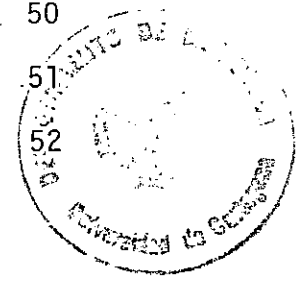
Variable independiente 7

OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES 7

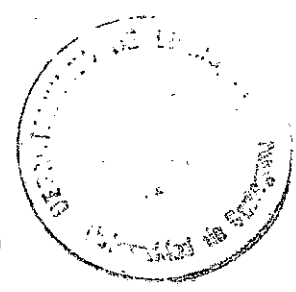
Definiciones conceptuales 7

Definiciones operativas 9

	Pág.
METODOLOGIA	10
Aspectos generales	10
Proceso de Muestreo	11
MARCO TEORICO	18
* 1. EL SISTEMA UPAC	24
1.1. ANTECEDENTES	24
1.2. EVOLUCION	27
1.3. CAPTACION DE RECURSOS	31
1.4. CARTERA	33
1.5. INTERESES	40
2. FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA	43
2.1. INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL (ICT)	44
2.1.1. Créditos Individuales	45
2.1.1.1. Planes de Vivienda sin cuota inicial	46
2.1.1.1.1. Lote con servicios	46
2.1.1.1.2. Auto Construcción	46
2.1.1.1.3. Solución Mínima	47
2.1.1.1.4. Solución Básica	47
2.1.1.1.5. Solución Popular I	47
2.1.1.2. Planes de Vivienda con cuota inicial	48
2.1.1.2.1. Solución Popular II	48
2.1.1.2.2. Soluciones Intermedias	48
2.1.1.2.3. Soluciones Máximas	48
2.1.2. Crédito a Constructores	49
2.1.3. Realización del ICT en 1983	50
2.2. BANCO CENTRAL HIPOTECARIO (BCH)	51
2.2.1. Líneas de Crédito	52



	Pág.
2.2.1.1.	Línea tradicional..... 52
2.2.1.2.	Línea UPAC..... 53
2.2.2.	Monto de Financiación..... 53
2.2.2.1.	Vivienda Básica..... 54
2.2.2.2.	Vivienda Popular..... 54
2.2.3.	Sistema de Amortización de la deuda... 55
2.2.4.	Cédulas de Inversión BCH..... 56
2.3.	FONDO NACIONAL DEL AHORRO..... 58
2.4.	OTRAS ENTIDADES DEL SECTOR PUBLICO... 61
2.5.	ASOCIACIONES COMUNALES Y COOPERATIVAS. 61
2.6.	EMPRESAS QUE OTORGAN CREDITO A SUS EM- PLEADOS..... 61
2.7.	CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA(CAV) 62
2.7.1.	Financiación..... 63
2.7.1.1.	Crédito a Constructores..... 63
2.7.1.2.	Créditos Individuales..... 64
2.7.1.3.	Sistema de Amortización..... 65
2.7.1.3.1.	Amortización Gradual en UPAC..... 65
2.7.1.3.2.	Amortización gradual en pesos corrien- tes..... 66
2.7.1.3.3.	Amortización con cuotas variables en - pesos corrientes..... 66
3.	ANALISIS DE LAS POLITICAS DEL GOBIERNO RELACIONADAS CON EL SECTOR DE LA VIVI- ENDA..... 69
3.1.	INTRODUCCION..... 69
3.2.	PLAN DE DESARROLLO..... 70
3.3.	CONSTRUCCION..... 73



3.4. FINANCIACION 75

3.5. INSUMOS DE LA CONSTRUCCION 77

3.6. EL PRECIO DE LA TIERRA 79

3.7. MANO DE OBRA 80

3.8. SERVICIOS PUBLICOS 80

3.9. TRAMITES ADMINISTRATIVOS 81

3.10. ARRENDAMIENTOS 81

3.11. ULTIMAS MEDIDAS REFERENTES AL INSCREDIAL ... 82

4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN CARTAGENA EN LOS ULTIMOS AÑOS 84

4.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA NACIONAL 85

4.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA EN CARTAGENA 90

4.2.1. Proyectos que actualmente tiene el ICT en Cartagena 94

4.2.2. Proyectos de los constructores privados en Cartagena 96

5. DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES EN LA INDUSTRIA MANUFACTURERA DE LA CIUDAD DE CARTAGENA 102

5.1. COMPONENTES DEL INGRESO FAMILIAR 103

5.1.1. Para trabajadores que devengan sueldo básico entre \$ 10.000 y \$ 20.000 mensual 103

5.1.2. Para trabajadores que devengan sueldo básico entre \$ 20.000 y \$ 30.000 mensual. 104

5.1.3. Para trabajadores que devengan sueldo básico entre \$ 30.000.y \$ 40.000 mensual. 105



5.1.4. Para trabajadores que devengan sueldo básico
entre \$ 40.000 y \$ 50.000 mensual: 106

5.1.5. Para trabajadores que devengan sueldo básico en
tre \$ 50.000 y más mensual 107

5.2. CAPACIDAD DE PAGO DE ACUERDO A LOS PRECIOS DE VI
VIENDA ESTIPULADOS 116

5.2.1. Cuotas mensuales 116

5.2.2. Cuota inicial 119

5.3. DETERMINACION DE LA DEMANDA EFECTIVA 122

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFIA

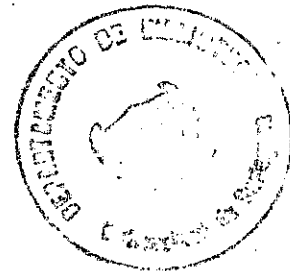
ANEXOS

INDICE DE CUADROS

Cuadro No.

- 1 Empresas del sector manufacturero de Cartagena con más de 60 trabajadores.
- 2 Resultado de la encuesta realizada a los empresarios del número de trabajadores según escala de sueldos.
- 3 Número de trabajadores a encuestar en cada empresa de acuerdo a sus niveles de sueldo.
- 4 Tasas de interés y márgenes de financiación del sistema UPAC.
- 5 Tablas de Amortización de los créditos I.C.T.
- 6 Planes de financiación I.C.T.
- 7 Soluciones contratadas por el I.C.T. en 1983
- 8 Proyectos específicos de vivienda del FNA
- 9 Número de viviendas financiadas por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, Enero - Junio de 1983.
- 10 Crédito a la edificación y soluciones de vivienda financiadas según entidades de crédito 1970 - 1980.
- 11 Distribución de Soluciones Habitacionales por Estratos.
- 12 Actividad edificadora Nacional 1978 - 1983.
- 13 Actividad edificadora total y de vivienda en Cartagena 1978 - 1983.

- 15
- 14 Proyectos del I.C.T. en Cartagena 1983 - 1984.
 - 15 Proyectos de constructores privados en 1983 según barrio y tipo de vivienda.
 - 16 Número de trabajadores encuestados según nivel de sueldo.
 - 17 Componentes del Ingreso Familiar.
 - 18 Distribución del Ingreso Familiar.
 - 19 Número de trabajadores tabulados según ingreso Familiar.
 - 20 Bases para medir la Demanda Efectiva.
 - 21 Relación entre pago de arriendo y cuotas mensuales.
 - 22 Relación entre la disponibilidad que tienen los trabajadores para cancelar la cuota inicial y la que se exige en cada nivel de ingreso familiar.
 - 23 Número de trabajadores sin disponibilidad para cuota inicial y número de demandantes efectivos.
 - 24 Demanda Potencial y Efectiva de Vivienda.





INDICE DE GRAFICAS

Gráficas No.

- 1 Cambio porcentual anual de las Captaciones del sistema Upac 1974- 1983.
- 2 Corporaciones de Ahorro y Vivienda- Captaciones y car-
tera vigente. Dic. 1982- Marzo 1983.
- 3 UPAC- Captaciones y Préstamos 1973-1983
- 4 Proyecciones del Plan de Vivienda
- 5 Actividad edificadora a nivel nacional según licencias
aprobadas 1978-1983.
- 6 Actividad edificadora total y de vivienda en Cartagena
1978-. 1983.
- 7 NÚmeo de viviendas construídas en Cartagena 1978-1983,
según licencias aprobadas.
- 8 Metros cuadrados construídos en Cartagena según licen-
cias 1978-1983.
- 9 Número de viviendas ofrecidas en Cartagena según tipos
y barrios, aprobadas en 1983.
- 10 Distribución del ingreso familiar de los trabajadores y
encuestados.
- 11 Distribución porcentual del número de trabajadores encues-
tados, según nivel de sueldos y según nivel de ingresos
familiares.

Gráfica No.

- 12 Relación entre el pago de Arriendo y las cuotas mensuales establecidas para cada tipo de vivienda.
- 13 Distribución del total disponible para cuota inicial.
- 14 Ahorro promedio según niveles de ingreso familiar
- 15 Porcentaje de trabajadores que ahorran según niveles de ingreso familiar.
- 16. Demanda efectiva de vivienda según nivel de ingreso familiar correspondiente.
- 17 Demanda potencial y efectiva de vivienda de los trabajadores en el sector manufacturero.



ANEXOS

No.

- 1 Encuesta a fuentes de financiamiento de vivienda.
- 2 Encuesta a Constructores.
- 3 Encuesta a empresarios
- 4 Encuestas a trabajadores
- 5 Financiación en el sistema Upac. Condiciones según decretos 1325 de 1983 y 2928 de 1982.
- 6 Distribución del número de viviendas según financiador y tipo de solución.
- 7 Origen de los recursos para la financiación del Plan de Vivienda.
- 8 Financiación del Plan de Vivienda (1982 - 1986)
- 9 Potencial de vivienda (1983 - 1986) Número de familias nuevas que constituirán demanda.
- 10 Tasas de interés en el crédito para vivienda, I.C.T.-C.A.V.
- 11 Déficit de vivienda urbana en Cartagena y Bolívar (1964-1980).

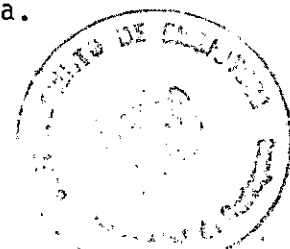


INTRODUCCION

El propósito de nuestra Memoria de Grado es medir la Demanda efectiva de vivienda de los trabajadores del sector manufacturero en la ciudad de Cartagena.

Para ello iniciamos el estudio con el capítulo del Sistema UPAC, en el cual hicimos un recuento de su evolución histórica a través de los años llegando hasta sus últimas reformas. En el segundo capítulo enunciamos las diferentes fuentes de financiamiento encargadas de proporcionar crédito para la adquisición de vivienda.

En el tercer capítulo analizamos las políticas del gobierno relacionadas con el sistema UPAC y la vivienda en general, y la incidencia que éstas han tenido en el sector de la construcción que es utilizado como herramienta para la reactivación de la economía. En el capítulo cuarto recopilamos los datos sobre la oferta de vivienda a nivel nacional y de Cartagena en los últimos años. En el último capítulo medimos la demanda efectiva de vivienda de los trabajadores en la Industria manufacturera en la ciudad, confrontando la capacidad de pago de éstos con los requerimientos exigidos para adquirir vivienda propia.



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

El déficit de vivienda se ha considerado como uno de los más graves problemas que afronta nuestro país, situación que se pretende remediar (al menos en parte) con las políticas de incentivo a la construcción de vivienda, especialmente de vivienda popular.

Para poder medir la viabilidad de dichas políticas, es indispensable averiguar sobre la capacidad de pago de la gente, para saber si se adecúa a lo exigido en la oferta de vivienda.

El problema planteado en nuestra memoria de grado lo hemos limitado a los trabajadores del sector manufacturero y pretendemos dar respuesta a los siguientes interrogantes:

- 1- Está satisfecha la necesidad de vivienda de los trabajadores del sector manufacturero de la ciudad?
- 2- Los trabajadores del sector manufacturero tienen ingresos suficientes para adquirir las viviendas que actualmente se ofrecen en el mercado y para amortizar los créditos de vivienda?
- 3- Qué medios de financiamiento existen encaminados a promover la vivienda?
- 4- En qué forma las medidas económicas planteadas por el presente gobierno contribuirán a disminuir el déficit de vivienda?

5- Cómo ha sido el comportamiento de la actividad edificadora en los últimos años a nivel Nacional y de la ciudad de Cartagena?

DELIMITACION DEL PROBLEMA:

Delimitación formal:

Nuestra investigación la realizaremos en el sector Industrial de la ciudad de Cartagena y específicamente en el Bosque y Mamonal, que es donde están ubicadas la mayoría y más importantes industrias de la ciudad.

Este estudio se hará basado especialmente en observaciones directas y, encuestas realizadas en el sector y mediante datos y estadísticas recientes con algunas proyecciones para el futuro.

Delimitación material:

El aspecto que más nos interesa y sobre el que más profundizaremos relacionado con la demanda de vivienda en la industria manufacturera, es la condición económica de dichos trabajadores y su verdadera capacidad adquisitiva para comprar vivienda propia.

OBJETO DE LA INVESTIGACION:

Objetivos Generales:

- 1- Plantear las formas de financiación que ofrecen las diferentes entidades financieras para facilitar la compra de vivienda y por ende la solución de un problema social.



- 2- Analizar las políticas enunciadas por el gobierno y sus implicaciones.
- 3- Confrontar la forma como se está generando la oferta de vivienda con las características de la demanda.
- 4- Dotar a los constructores, financiadores y planificadores de un punto de referencia que les permita orientar de mejor manera sus esfuerzos en busca de un desarrollo urbano más eficiente.

Objetivo Específico:



Medir la demanda efectiva de vivienda de los trabajadores de la Industria Manufacturera de la ciudad de Cartagena basadas en su capacidad de pago;

IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION:

Nuestra investigación la consideramos importante porque analiza al sector más dinamizante de la economía nacional. En los países en desarrollo la necesidad de ofrecer un techo a grandes estratos de la población se ha convertido en algo fundamental.

En Colombia y principalmente en Cartagena existe un grave y creciente déficit de vivienda tanto cualitativo como cuantitativo.

En consecuencia, la prioridad de la vivienda urbana se localiza con cer

teza en el conjunto de necesidades sentidas y esenciales de la población nacional.

La puesta en marcha de masivos programas de construcción de vivienda popular durante los últimos años ha tenido indudablemente influencia en numerosos sectores de la economía. Ninguna otra actividad tiene un efecto de tanta magnitud sobre un número tan amplio de industrias manufactureras, y es considerada como "ensambladora" porque hace uso intensivo de mano de obra y de materiales producidos domesticamente. Además, la vivienda es una meta social que tiene incidencia inusitada sobre las perspectivas de carácter económico.

Aspecto social:



Nuestro estudio nos llevará a detectar el déficit real de vivienda para las personas que trabajen en el sector industrial y de esta forma es mas accequible presentarles una solución que esté de acuerdo con sus ingresos.

Se podrá realizar también una concertación entre las necesidades y posibilidades de los trabajadores con las políticas de las empresas donde trabajan, referentes a la adquisición de vivienda; a falta de estas políticas, proponer nuevas fórmulas que conlleven a solucionar esta necesidad primaria de los trabajadores, con lo que se conseguirá un mayor bienestar social ya que se ha comprobado que la cuestión del déficit habitacional trae consigo problemas de diversa índole, como la inseguridad social, brotes de inconformismo, violencia, hambre y miseria; fenómenos estos, que cada día se van acentuando.

Aspecto económico:

Nuestra investigación nos llevará a detectar cuál es la verdadera necesidad de vivienda para los trabajadores del sector industrial, como también su capacidad adquisitiva para lograr hacerse a éstas; servirá por tanto como base de información a Institutos, Corporaciones y Entidades Públicas o Privadas que tengan como objetivo la construcción de vivienda popular, ya que se presentarán estadísticas sobre la demanda efectiva de vivienda en el sector industrial y podrían hacerse planes consecuentes a ésta.

HIPOTESIS:

Hipótesis General:

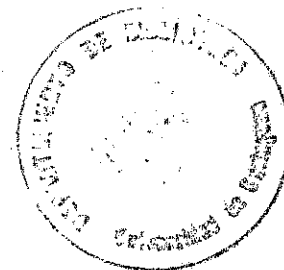
La escasez de vivienda es uno de los factores que más influye en el deterioro del bienestar social, sobre todo de la clase trabajadora.

Hipótesis de Trabajo:

La demanda efectiva de los trabajadores del sector industrial de Cartagena no está debidamente satisfecha. Esto guarda una estrecha relación con los Ingresos familiares, gastos, ahorros, cesantías, valor de los arrendamientos, los precios de la vivienda, personas a cargo, y las condiciones de financiación.

DEFINICION DE VARIABLES:

Variable dependiente: Demanda efectiva de vivienda



Variable independiente: Ingresos familiares, gastos, ahorros, cesantías acumuladas, pago de arrendamiento, personas a su cargo, fuentes de financiamiento, precios de las viviendas.

OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES



Definiciones conceptuales:

Vivienda: Se entiende por unidad de vivienda a un lugar estructural separado e independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una o varias personas. Según el ICT es el conjunto de elementos físicos que permite al hombre desarrollar las funciones básicas inherentes al concepto de vivir, de habitar y de alojar y consta de habitación, infraestructura, equipo comunal y áreas libres.

Demanda efectiva:

Es la compuesta por las familias que deseando comprar vivienda pueden pagar la cuota inicial y las cuotas mensuales de amortización correspondiente a una vivienda de su nivel (CENAC).

Trabajadores del sector industrial:

Empleados u obreros fijos que trabajan en las empresas manufactureras, ubicadas en el sector Bosque y Mamonal.

Ingresos familiares mensuales:

Son los ingresos de los miembros de la familia que estén vinculados al sector productivo constituidos por la suma de :sueldo básico, subsidio familiar, primas fijas mensuales, comisiones comerciales (promedio mensual) y otros ingresos fijos que por cualquier concepto tenga el grupo familiar.

Ahorro: Es aquella parte de la renta no gastada en el consumo de bienes y servicios.

Cesantías:



Todo patrono está obligado a pagar a sus trabajadores, al transcurrir el contrato de trabajo, un mes de salario por cada año de servicio y proporcionalmente por fracciones de año.

La cesantía puede liquidarse parcialmente, como simple anticipo para adquirir, construir o liberar bienes raíces destinados a vivienda y se liquida con carácter parcial pero definitivo por llamamiento a filas del trabajador.

Valor de los arrendamientos:

Es el precio que se fija por el goce o aprovechamiento temporal de la vivienda.

Personas a cargo:

Son aquellas que dependen económicamente del trabajador.

Condiciones de financiación:

Aquí consideramos las disposiciones de las instituciones que financian la compra de vivienda y de las empresas que otorgan crédito a sus empleados con este mismo fin.

Precios de las viviendas:

Estos precios son a los que puede aspirar cada familia según sus ingresos familiares, sobre el supuesto establecido de que dichos precios equivalen a 35) Ingresos familiares mensuales (CENAC)

Definiciones operativas:

VARIABLES	INDICADORES	FUENTE
Demanda efectiva de vivienda	Número de trabajadores que demandan cada vivienda según el precio de ésta y la capacidad de pago para adquirir la según las condiciones de las viviendas que se ofrecen	Encuesta
Ingresos familiares	Sueldos, subsidio familiar, primas, horas extras, promedio comisiones comerciales, otros ingresos fijos.	Encuesta
Ahorro	Ahorro del núcleo familiar	Encuesta
Cesantía	Tiempo de servicio de la Empresa Diferencia entre total de cesantía y liquidaciones parciales	Encuesta
Arriendo	Canon de arrendamiento mensual	

VARIABLES	INDICADORES	FUENTE
Personas a cargo	Número de personas que dependen económicamente	Encuesta
Condiciones de financiación	Porcentaje de préstamos para vivienda, intereses y plazos de préstamos	Condiciones ICT Reglamentaciones UPAC. Políticas de empresas
Precio de la vivienda	Ingreso familiar mensual	CENAC

METODOLOGIA:

Aspectos generales:



El estudio sobre la demanda efectiva de vivienda requiere la disponibilidad de información relacionada fundamentalmente con los trabajadores del sector manufacturero de la ciudad, sus ingresos, su capacidad de pago, necesidad de adquirir vivienda y, de otro lado, con el volumen y las características de la oferta que se está generando para satisfacer las necesidades de esa población.

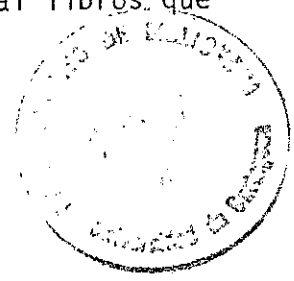
Para la información de este estudio se acudirá a dos tipos de fuentes:

- 1- Fuente Primaria: Constituida por recolección de datos mediante encuestas directas a empresarios, trabajadores del sector manufacturero de Cartagena, instituciones que otorgan créditos para vivienda y a algunos ingenieros y arquitectos constructores de vivienda en

la ciudad.

Se obtendrá también informaciones basadas en visitas al Dane, Camacol, Banco de la República, Oficina de Planeación Municipal, Empresas Públicas Municipales, Instituto de Crédito Territorial, Oficina de Rehabilitación de tugurios, etc.

2-Fuente Secundaria: También se utilizarán como base para sustentar el trabajo, artículos de prensa, boletines estadísticos, artículos de revistas especializadas en temas económicos y en general libros que tratan sobre el tema de la construcción.



Proceso de Muestreo:

Para el análisis de las fuentes de financiamiento se hará una encuesta a cada una de las Instituciones de Crédito para vivienda (Anexo No. 1).

El estudio de la oferta de vivienda para el presente año, tendrá como base una encuesta que haremos a los más conocidos constructores de la ciudad, al Instituto de Crédito Territorial. (Anexo N.. 2.) y a Planeación Municipal.

La encuesta a los constructores incluye su visión sobre los mercados de edificaciones, materiales, fuentes de financiamiento, tecnologías aplicadas, etc.

El análisis de la demanda efectiva de vivienda de los trabajadores en

La industria manufacturera de la ciudad, se hará en base a dos tipos de encuesta: una se realizará a los empresarios de cada una de las empresas con más de 60 trabajadores (Anexo No. 3.) y la otra a una muestra de trabajadores de cada una de las empresas (Anexo No. 4.)

A través de la encuesta dirigida a los gerentes o jefes de personal de las empresas manufactureras de la ciudad que tienen por lo menos 60 trabajadores laborando actualmente, averiguamos el número de trabajadores correspondiente a cada nivel de salario.



Cuadro No. 1

39

LA EMPRESA DEL SECTOR MANUFACTURERO DE CARTAGENA CON MAS DE 60 TRABAJADORES SON LAS SIGUIENTES:

Nombre de la Empresa	No. de Trabajadores	Porcentaje respecto al total
Amocar	91	1.73
Abocol	219	4.17
Ecopetrol	165	3.14
Alcalis de Colombia	1.433	27.30
Conastil	579	11.03
Colclinker	250	4.76
Industrias Román S.A.	257	4.89
Indufrial S.A.	302	5.75
Vikingos	143	2.72
Petroquímica	220	4.19
Cabot Colombiana	62	1.18
Polymer	165	3.14
De Zubiría Hermanos	220	4.19
Alejandro Beetar Hnos. & Cia.	133	2.53
Indugraco	135	2.57
Indulibol	353	6.72
Postobón S.A.	253	4.81
Purina	101	1.92
Dow	72	1.37
Daniel Lemaitre	96	1.82
	<u>5.249</u>	<u>100.%</u>

Nota: Los trabajadores de Ecopetrol sólo incluyen personal administrativo ya que el resto fue imposible tabularlo según el rango de sueldo.

CUADRO No. 2

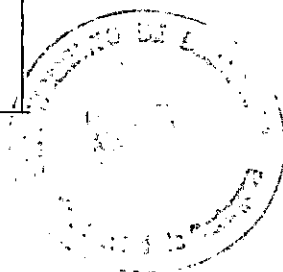
LOS RESULTADOS DE LA ENCUESTA REALIZADA A LOS EMPRESARIOS-RESUMIDOS
SEGUN ESCALA DE SUELDOS FUERON LOS SIGUIENTES:

Escala de Sueldos	Número de Trabajadores	%
10.001 - 20.000	2.718	51.78%
20.001 - 30.000	1.342	25.56%
30.001 - 40.000	432	8.23%
40.001 - 50.000	317	6.04%
50.001 - y más	440	8.38%
T O T A L	5.249	100 %

Para calcular el tamaño de muestra adecuado de trabajadores a los cuales se les realizaría la encuesta aplicamos el método estadístico que tiene en cuenta la desviación estándar de la población cuya fórmula es la siguiente:

$$N = \frac{z^2 \alpha / 2 \quad s^2 \quad \bar{x} \quad N}{e^2 (N-1) + z^2 \alpha / 2 \quad s^2}$$

Z = 2.58 implica 99% de confianza



$e = + \$ 70.00$ (error de muestreo)

$N = 5.249$ (Número de trabajadores)

Varianza de $X = S^2$ = Para calcularla tomamos una muestra de 30 trabajadores escogidos al azar, a los cuales se les preguntó su sueldo.

Los resultados fueron los siguientes:

Sueldo	f_i	$X_i f_i$	$(X - \bar{X})$	$(X - \bar{X})^2$	$(X - \bar{X})^2 \cdot f_i$
10.000	4	40.000	- 13.7	187.69	750.76
12.000	6	72.000	- 11.7	136.89	821.34
15.000	4	60.000	- 8.7	75.69	302.76
17.500	1	17.500	- 6.2	38.44	38.44
19.000	1	19.000	- 4.7	22.09	22.09
20.000	2	40.000	- 3.7	13.69	27.38
25.000	2	50.000	- 1.3	1.69	3.38
30.000	2	60.000	- 6.3	39.69	79.38
32.000	2	64.000	- 8.3	68.89	137.78
32.700	1	32.700	- 9	81	81
34.000	1	34.000	10.3	106.09	
50.000	2	100.000	26.3	691.69	1.383.38
52.000	1	52.000	28.3	800.89	800.89
70.000	1	70.000	46.3	2.143.69	2.143.69
	30	711.200			6.698.36 Miles

$$\sum f_i = n = N = 30$$

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i f_i}{n} = \frac{711.200}{30} = 23.7 \text{ Miles de } \$$$

$$s^2 = (\sum (X - \bar{X})^2) / n = \frac{6.698.36}{30} = 223.278.6 \text{ miles de } \$$$

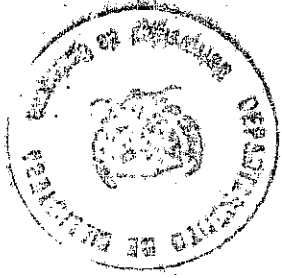
$$s^2 = 223.278.6$$

Aplicando la fórmula:
$$N = \frac{Z^2 \cdot \alpha/2 \cdot S^2}{2(N-1) + Z^2 \cdot \alpha/2 \cdot S^2} \times N$$

$$N = \frac{(2.58)^2 (223.278.6) (5.249)}{(70)^2 (5.248) + (2.58)^2 (223.278.6)} = \frac{7.801.230}{27.201.431.67} = 286.79$$

$N = 286.79$ - Número de personas a encuestar 287.

Para que las encuestas nos produzcan resultados más representativos, decidimos integrar los resultados del cuadro No. 1 y No. 2; es decir, tomaremos en cuenta el % de trabajadores de cada empresa respecto al total y el % de trabajadores según escala de salarios, de la siguiente forma:



CUADRO No. 3

NOMBRE DE LA EMPRESA	Número de trabajadores a encuestar según nivel de Salario	Número de Trabajadores a encuestar según nivel de Salario					TOTAL
		10.000 a 20.000	20.000 a 30.000	30.000 a 40.000	40.000 a 50.000	50.000 y más	
AMOCAR	5	2	1	1	-	1	5
ABOCOL	12	6	3	1	1	1	12
ECOPETROL	9	5	2	1	-	1	9
ALCALIS DE COL.	78	40	20	6	5	7	78
CONASTIL	32	18	8	2	2	2	32
COLCLINKER	14	7	4	1	1	1	14
IND.ROMAN	14	7	4	1	1	1	14
INDUFRIAL	17	9	4	2	1	1	17
VIKINGOS	8	4	2	1	-	1	8
PETROQUIMICA	12	6	3	1	1	1	12
GABOT COL.	3	1	1	-	-	1	3
POLYMER	9	5	2	1	-	1	9
DE ZUBIRIA HNOS.	12	6	3	1	1	1	12
BEETAR HNOS.	7	4	2	-	-	1	7
INDUGRACO	7	4	2	-	-	1	7
INDULIBOL	19	10	5	1	1	2	19
POSTOBON S.A.	14	7	4	1	1	1	14
PURINA	6	3	2	-	-	1	6
DOW	4	2	1	-	-	1	4
DANIEL LEMAITRE	5	2	1	1	-	1	5
TOTAL	287	148	74	22	15	28	287

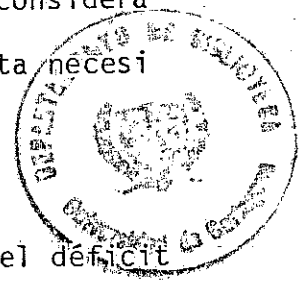
FUENTE: Datos recopilados por las autoras de las encuestas realizadas a los empresarios.

El método utilizado para calcular el tamaño de la muestra de trabajadores a encuestar, nos pareció representativo por las siguientes razones:

- 1) Tiene en cuenta el número real y actual de trabajadores en cada Empresa.
- 2) Incluye como variable importante el salario de los trabajadores, para en función de éste determinar la muestra adecuada.
- 3) En base a este método tenemos un marco general sobre las políticas que las diferentes empresas tienen para facilitar la adquisición de vivienda a sus trabajadores. (Ver anexo # 3- punto 4).

MARCO TEORICO

El déficit de vivienda se ha considerado en los últimos años como un problema de vital importancia, de ahí, que en los planteamientos del nuevo gobierno, se le haya prestado gran interés y se haya considerado impostergable la búsqueda de una solución viable para esta necesidad primaria.



Según cálculos de la Cámara Colombiana de la Construcción, el déficit de vivienda para el año 1983 alcanzó la cifra de 615.000, aproximadamente, en las ciudades de más de 50.000 habitantes. Pero el problema es aún mayor si consideramos que por lo menos el 43% de las familias de las cabeceras municipales son arrendatarias y que en las zonas ru

rales también existe un agudo problema habitacional.

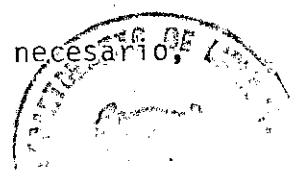
Teniendo en cuenta el déficit cualitativo, entendiendo por tal, las viviendas de condiciones o cualidades muy regulares en cuanto a los servicios que tienen o los materiales con los cuales han sido construídas. El déficit Nacional sería de 1.300.000 viviendas en total aproximadamente.

La construcción de viviendas desempeña pues un doble e importante papel en el proceso económico y social. En primer término, constituye un factor de reactivación económica a corto plazo de los sectores productivos. Y, en segunda instancia, la construcción de vivienda atiende a la solución de una de las necesidades más sentidas de la comunidad.

La propiedad de la vivienda constituye simultáneamente una seguridad social y la defensa de la intimidad de la vida de familia; por eso se ha considerado como el principal componente del patrimonio familiar.

La demanda potencial de vivienda urbana está creciendo espectacularmente, no sólo por el crecimiento vegetativo de la población, sino por el enorme volumen de migración hacia la ciudad, de los habitantes del campo; esto ha producido resultados tales como el que mientras en 1964 el 47% de las viviendas se concentraba en la ciudad, en 1973 la cifra pasó a un 56%.

Según estudio realizado por el Banco Central Hipotecario en 1978 se encontró que, aunque la economía era capaz de generar el ahorro necesario,



no había en los sectores socio-económicos que padecen el déficit de vivienda, la capacidad de pago suficiente para asumir la amortización de los créditos, aún, si se les resolviera el enorme obstáculo de la cuota inicial.

El problema de vivienda urbana es consecuencia de las siguientes fallas de la estructura social en nuestra economía, según conclusiones del mismo estudio:

- a) El empleo desmedido de tecnologías intensivas en capital, que desplaza mano de obra y produce una contracción del mercado real con capacidad de pago, que de otra manera podría adquirir los productos básicos, generando mayor demanda por este tipo de bienes.
- b) La especulación indebida con la tierra urbana, que provoca carestías artificiales mediante las cuales los terratenientes urbanos se apropian de la valorización generada por el crecimiento de la población y la dotación de servicios públicos.
- c) La insuficiencia de la industria de la construcción para atender un nivel de demanda creciente pero cíclico y el bajo nivel de competencia consecuente entre las firmas constructoras.

El déficit de vivienda ha originado desde la década de 1960 el problema de la invasión de tierras, por parte de personas que están sin ninguna posibilidad de obtener vivienda. La invasión de tierras genera a su vez la secuela de tugurios que son indudablemente un cáncer para las ciudades.

Al crearse las Unidades de Valor Constante (UPACS) bajo el gobierno del doctor Misael Pastrana Borrero, se buscó fundamentalmente que se hiciera dentro de unos parámetros que permitieran aminorar el déficit de vivienda para personas de un ingreso familiar en ese entonces de aproximadamente entre 15.000 y 25.000 pesos.

El 80% de las inversiones realizadas a través de los UPACS favorecieron a personas con ingresos medios y altos, quedando corto en soluciones de vivienda el estrato bajo.

El nuevo gobierno que preside el doctor Belisario Betancourt ha planteado reformas básicas a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, al ICT y al BCH. Se pretende con la nueva política ofrecer la posibilidad de adquirir vivienda popular, sin cuota inicial, ya que los estratos más bajos de la población no están en capacidad de pago para dicha cuota y en general no se encontraban beneficiados con los mecanismos convencionales de financiamiento.

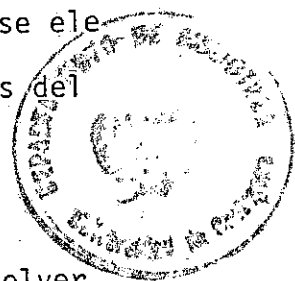
El Gobierno Nacional ha orientado un apreciable porcentaje del ahorro nacional hacia la construcción de vivienda preferencialmente para los sectores bajos y medios de la población.

El Banco Central Hipotecario será reestructurado en lo administrativo y financiero para estabilizar su sistema de cédulas y para reorientar sus colocaciones en beneficio de los estratos bajos de la población.

El Instituto de Crédito Territorial será refinanciado en su déficit y

se le proporcionarán importantes recursos para que desempeñe cabalmente el papel central que le asigna el programa. Paralelamente las corporaciones financieras se ven favorecidas con la nueva política al concedérseles más competitividad, así como los constructores, es timulados con mayores condiciones de financiamiento.

Uno de los mayores obstáculos con que contará el programa es la escasez de tierras con servicios. Se calcula que en una hectárea caben 50 viviendas. Los precios de la tierra en los sectores populares se elevaron entre un 50 y un 80% en el año 1983 ante las expectativas del programa.



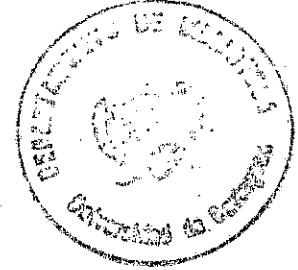
Impulsar la dotación masiva de vivienda popular, además de resolver, así sea parcialmente el agudo problema social de los sectores bajos y medios de la población, significa la ocupación de un volumen de fuerza de trabajo con escaso o ningún nivel de capacitación, que a corto plazo incrementará la demanda de bienes de consumo, especialmente en el conjunto de toda la economía. Si para la fecha de iniciación del programa sin cuota inicial, aproximadamente el 15% de la actividad manufacturera estaba representada por la de construcción, es probable que esta participación llegue al 30% actualmente.

Otro aspecto destacado de la reactivación se centra en el auge industrial de los sectores económicos dedicados a la producción de insumos básicos para la construcción (cemento, hierro y acero), los materiales como ladrillos, vidrio, griferías, cielorrasos, chapas, cocinas integrales, muebles y tapetes, etc. no se verán favorecidos en la misma pro

porción, justamente por la naturaleza de las construcciones que se emprenden.

Sólo bajo la perspectiva de que la vivienda se convierta en una urgencia de índole prioritaria, se conseguirán los efectos que con las nuevas políticas se buscan.





1. EL SISTEMA UPAC

1.1. ANTECEDENTES:

Entre las necesidades humanas una de las que más costos le demandan al hombre es la vivienda.

Como se observa, la financiación de la adquisición de viviendas para quienes carecen de ella requiere de la existencia de ahorro y de crédito a largo plazo, especialmente si el Estado no posee suficientes recursos para satisfacer inmediatamente esta necesidad. Este problema, el de cómo crear ahorro para proporcionar crédito a largo plazo para compradores, fué planteado en el país en la década de los setenta, debido a varias causas. En primer lugar se presentaba un éxodo masivo de campesinos, a la ciudad y por lo tanto el déficit de vivienda aumentaba enormemente. Por otra parte, era previsible el aumento en el índice de desempleo en las ciudades y había que tratar de remediarlo en el corto plazo.

En el Plan Nacional de desarrollo de 1971, se consideró la construcción como uno de los sectores líderes para el desarrollo nacional. Esta actividad que requiere de mano de obra no calificada en gran número, podría

ayudar a solucionar el problema de desempleo y aumentar la oferta de vivienda, de tal manera que así se podría contribuir a solucionar el déficit habitacional. Otra particularidad de la construcción, que la hacía como sector líder, es la de requerir una baja proporción de insumos importados y generar un gran efecto multiplicador sobre otras actividades productivas.

La dificultad con que tropezaba este plan era cómo obtener los recursos a largo plazo necesarios para financiar los requerimientos del capital del sector construcción.

En este tiempo el Estado atravesaba por un déficit de recursos para inversión y debía acudir, para financiar sus obras, a crédito en el exterior. De otra parte, existía un incipiente mercado interno de capitales y un escaso volumen de ahorro. Entre las causas que entonces se consideraron decisivas de la escasa existencia de ahorro se invocó la inflación. Se argumentaba que las personas se abstendían de ahorrar una mayor porción de su ingreso puesto que no se les reconocía tasas de intereses positivas (superiores a la inflación) y por consiguiente preferían invertir su dinero en bienes duraderos o en el exterior, en actividades más atractivas.

Una de las estrategias que entonces se adoptó con el fin de ofrecer tasas de interés positivas y de canalizar gruesos volúmenes de recursos a largo plazo fué la de corrección monetaria, o sistema de valor constante.

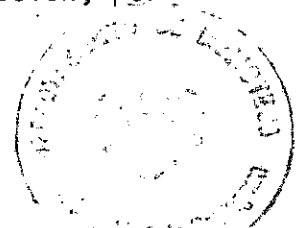
El 15 de Septiembre de 1972, inició operaciones el sistema "UPAC", estableciéndose la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) a la cual se le dió el valor de cien pesos (\$ 100.00)

Este sistema consiste en la corrección del valor de los depósitos de acuerdo con el aumento en el índice interno de la inflación y el reconocimiento de intereses sobre el valor reajustado. La forma en que se previó el cálculo del reajuste fué de acuerdo con la variación del promedio de los índices nacionales de precios al consumidor, para empleados y obreros, elaborados por el DANE.

En esta forma se pretendía proteger al ahorrador del impacto de la inflación y ofrecerle tasas de interés positivas.

En la década de los sesenta ya se habían introducido diversas modalidades de ajuste monetario en los Estados Unidos, Chile, y para vivienda en el Brasil. En Colombia se introdujo una modalidad con el sistema de ajuste gradual de la tasa de cambio. Esta estrategia de desarrollo fué implícita en el plan del gobierno del doctor Misael Pastrana, gestor del sistema UPAC y propulsada en Colombia por el profesor canadiense Lauchlin Currie.

La primera solicitud para operar con UPAC fué la del Banco Central Hipotecario y la primera corporación de ahorro fundada fué Granahorrar las cuales comenzaron a operar en Noviembre del mismo año. El objeto de éstas era promover el ahorro y canalizarlo hacia la construcción, por medio del valor constante.



El gran atractivo que brindaba inicialmente el UPAC, era el de proporcionar al capital un rendimiento positivo, pues siempre era superior al aumento del costo de la vida. Era este el incentivo necesario para canalizar los recursos que requería la financiación del sector de la construcción.

El desfase entre el plazo del ahorro, y el del crédito creaba muy frecuentemente una situación de iliquidez en las corporaciones, lo cual indujo al gobierno a crear en el Banco de la República, por medio del Decreto 677 el Fondo de Ahorro y Vivienda "FAVI", que actúa como Banca central de las corporaciones. A este pueden acudir en el caso de una baja en los depósitos, mediante un cupo que pueden utilizar temporalmente, o también para colocar sus excesos de liquidez.

1.2. EVOLUCION DEL SISTEMA UPAC:

La esencia del sistema UPAC, como mecanismo de ajuste monetario, se vio modificada con la reforma financiera de 1974. Antes de dicha reforma, el monto correspondiente al reajuste monetario estaba exento de impuestos; con esa modificación se introdujo la tributación, considerándose ganancia ocasional la cantidad de tal monto que pasara de los ocho puntos de la corrección monetaria. Uno de los objetivos de esta reforma fué el de disminuir la dispersión que existía en las tasas de interés. En consecuencia, se aumentaron las tasas de interés de los otros papeles financieros como los bonos de desarrollo económico, cédulas del Banco Central Hipotecario y Certificados de Depósitos a Término (CDT). El mismo procedimiento se aplicó con los depósitos de ahorro.



Esta reforma materializa un elemento cuyo análisis es importante : el crecimiento en la captación del ahorro. Si el factor corrección monetaria ejerció una fuerte presión sobre dicho crecimiento hasta 1974, de esta fecha en adelante esa misma corrección monetaria bajó al fijarse un tope del 20%, en lo cual su competitividad descendió con respecto a la de los otros papeles existentes en el mercado. Es decir, el vertiginoso aumento que una vez presentaron las captaciones de ahorro, disminuyó en forma gradual a partir de la reforma financiera de 1974.

A partir de 1976 y con la aplicación del Decreto 1422 de 1977 el crecimiento del sistema UPAC disminuyó notablemente, pues su atractivo, la rentabilidad se vio eclipsado por el de otros activos como el certificado de cambio (1977) los títulos canjeables por los certificados de cambio, los títulos financieros agroindustriales y más adelante por los títulos de participación.

Con la introducción del Decreto 644 de 1979 (Marzo), el cual aumentó también en un punto el tope a la corrección monetaria, se reajustó en un punto el interés pagado por las Corporaciones, se aumentaron los intereses para los constructores y se modificaron los porcentajes mínimos de cartera para vivienda. Esta y otras medidas dieron un nuevo impulso a la captación de ahorro por el sistema UPAC; tanto es así que, por ésto el valor de los cuasidineros supera en 1979 el de depósitos en cuenta corriente.

A finales de año, las corporaciones debían constituir un encaje con



la inversión del 15% de los depósitos a término y del 20% de las cuentas de ahorro en títulos representativos de obligaciones de valor constante, sin interés, emitidos por el FAVI. Esta operación se estableció dado que existe una diferencia entre el valor de los ahorros y el de los préstamos, pues el plazo otorgado a los créditos es mucho mayor que el de los depósitos. Este desajuste, que trae consigo una estrecha liquidez, además de presentarse especialmente a finales de todos los años, se subsana con dicha operación. El camino recorrido por el UPAC a través de la década pasada permite apreciar la función a la cual el sistema ha sido sometido.

Por un lado, encontramos una política con un objetivo concreto como es el de captar ahorros en grandes volúmenes para destinarlos al sector de la construcción; pero, al mismo tiempo, después de esta captación se aplica una medida con diferentes directrices, pues no se trata solamente de subsanar el desfase entre la captación y los préstamos, sino de restringir la oferta monetaria como medida anti-inflacionaria.

Aunque en los últimos años el sistema UPAC vino perdiendo competitividad con respecto a otros papeles financieros (CDT, CAT y títulos de participación), los volúmenes de ahorro captados por este sistema son una parte importante del total de ahorro financiero. En el año 1981 una tercera parte del total de ahorro financiero fué representada por los depósitos UPAC o sea un 30% aproximadamente.

Las corporaciones de ahorro y vivienda estimaban que el sistema sólo había estado en capacidad durante los últimos años de cubrir un 40% de la demanda de financiación de vivienda y decían que esta situación



se presentó a causa de las trabas que le habían impuesto a las captaciones de ahorro para la vivienda frente a la libertad que se otorgaba a otros sistemas de ahorro que no están orientados por el gobierno.

En Octubre de 1982 fueron emitidos los decretos 2928 y 2929 por medio de los cuales se reforma sustancialmente la captación y el crédito del sistema de valor constante UPAC. Fundamentalmente elevaron la corrección monetaria del 21% al 23% anual a partir del primero de Noviembre de 1982. Luego vinieron otras medidas sobre todo la de eliminación del encaje marginal para los bancos que liberó más de 52.000 millones de pesos. A finales de Diciembre de 1982 se desencadenó el más espectacular flujo de ahorros de la historia y este flujo se fué directamente a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda que funcionan en el país. Este alud de dinero representó para todo el sistema UPAC un recaudo de más de 30.000 millones de pesos en las siguientes siete semanas.

En el año 1983 las grandes reformas se pueden resumir así: énfasis en los créditos hacia viviendas populares (no económicas como era antes), financiación del ciento por ciento para determinados precios de vivienda, tasas de interés diferenciales según el valor del inmueble, obligación de habitar la vivienda que se adquiera, financiación para la compra de lotes con precios reducidos, aumento de la corrección monetaria y creación de un nuevo tipo de depósito en las corporaciones. Todas estas modificaciones van encaminadas hacia la popularización del sistema UPAC con el fin de que financie la compra de vivienda a los sectores

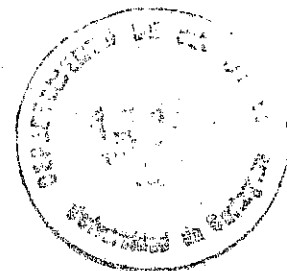
donde se padece más fuertemente el déficit habitacional.

El sistema UPAC en 1983 se consolidó como el mayor sistema financiero del país con un volumen de ahorro de \$ 242.300 millones, que corresponde a más de dos millones doscientos mil depositantes.¹

1.3. CAPTACION DE RECURSOS:

Quando se creó el sistema de ahorro UPAC, se establecieron dos modalidades para la captación de recursos, en primera instancia la captación de ahorro en sus diferentes formas y en segunda, la generación de fondos a través de los recaudos de cartera:

Las diferentes formas de las cuentas de ahorro eran:



- Cuentas de Ahorro que se caracterizan por ser de exigibilidad inmediata sobre un saldo mínimo depositado.
- Certificados de Ahorro de Valor Constante que tienen un plazo de seis a doce meses y por consiguiente devengan mayores tasas de interés que las Cuentas de Ahorro. En el año de 1976 se creó un nuevo sistema de captación, los "Depósitos Ordinarios", que no reciben corrección monetaria sino un interés efectivo anual del 19% abonado sobre saldo diario. El sistema llegó a un máximo de captación de 58.352.1 millones de pesos al 26 de Octubre de 1979. La recuperación de cartera totalizó casi 9.000 millones de pesos. Lo anterior concluye que el

¹ BANCO DE LA REPUBLICA, Diciembre, 1983, Bogotá.

sistema UPAC realizó un gran esfuerzo de captación en 1979, el cual permitió que no se produjera parálisis en las obras en curso.¹

En 1980 las captaciones totales fueron de 83.233 millones de pesos y en 1981 de 122.207 millones de pesos.²

En 1982 se crearon Cuentas de Ahorro Especial con el fin de financiar proyectos de conjuntos habitacionales, mediante amortización gradual del valor de las viviendas. Mientras se planifican y llevan a cabo los proyectos de dichas viviendas las amortizaciones van ganando intereses y corrección monetaria; este mecanismo no obliga al desembolso inmediato de grandes sumas de dinero para vivienda por concepto de cuota inicial y puede contribuir a aliviar situaciones de iliquidez de los constructores en el momento de emprender la obra.

La captación de recursos el 31 de Diciembre de 1982 registró un crecimiento en los saldos de los depósitos de ahorro de 49.550 millones de pesos. En lo que se refiere a la recuperación de cartera, en dicho año se recibieron 21.893 millones de pesos. Como resultado final las Corporaciones dispusieron durante 1982 de 43 mil millones de nuevos recursos. El total acumulado fué de 171.842 millones de pesos.³

¹ SINTESIS ECONOMICA No. 329 "EL UPAC Y EL AHORRO", Sept. 13 de 1982, Pag. 10.

² IBID.

³ ICAVI, Superbancaria, Cálculos CAMACOL- Presidencia Nacional, 1983 Bogotá.

Las captaciones de la última semana de 1982 y de las primeras de 1983 fueron realmente sensacionales y nunca antes vistas. Basta decir que entre el 24 de Diciembre y el 29 de Enero se captó una suma igual a la recogida en todo el año 1982.

En el primer semestre de 1983 las Corporaciones de Ahorro y Vivienda atravesaron por un período de exceso de liquidez debido al rápido aumento de las Captaciones sobre las Colocaciones. El origen de este desfase se encuentra en lo atractivo que se volvió el UPAC como depósito y en las reglamentaciones que pesan sobre la distribución de cartera.

En diciembre 31 de 1983 las captaciones acumuladas del sistema ascendieron a 244.581 millones de pesos lo que representó un crecimiento en el año del 42.3%.¹

El total de captaciones en Enero de 1984 fué de 29.679 millones, lo cual representa un crecimiento del 12.1%.²

1.4. CARTERA:

47751



La cartera de las Corporaciones ha estado condicionada a una distribución porcentual del 50% para satisfacer la demanda por vivienda de personas con bajos ingresos. La única modificación hecha afecta el tope del monto del crédito en términos de Unidades de Poder Adquisitivo Constante.

1. EL TIEMPO "NUEVAS REFORMAS AL UPAC". Feb. 7 de 1984, Bogotá, Pág.13A
2. IBID

Efectivamente el 50% de la cartera de las Corporaciones ha estado destinado desde un principio, a financiar la adquisición de vivienda de menor valor que 4.000 UPAC; y no menos del 40% de la anterior a financiar la vivienda hasta de 1.500 UPAC.

En 1979 se elevó el límite del crédito superior hasta los 5.000 UPAC y el del crédito para financiar la adquisición de vivienda popular también se elevó hasta 2.000 UPAC; posteriormente en ese mismo año, se aumentó este último a 2.500 UPAC.¹

En 1980 según el decreto 1298 por lo menos el 80% de préstamos de las CAV (Corporaciones de Ahorro y Vivienda) se destinaba a construcción, adquisición, reparación de vivienda. Un 15% máximo podrá destinarse a la financiación de construcción diferente a vivienda, y por lo menos un 5% para la financiación de industrias productoras de materiales de construcción.

En 1981 según decreto 1084 del 82% de los préstamos de las CAV (Corporaciones de Ahorro y Vivienda) el 22% se destinaba a financiar vivienda con precio igual o inferior a 2.500 UPAC. El 24% financiaba vivienda con precio entre 2.500 y 5.000 UPAC y no más de 18% en financiación de soluciones por valor entre 5.000 y 10.000 UPAC. El 18% restante se destinaba a financiar viviendas con precio de venta superior a 10.000 UPAC.

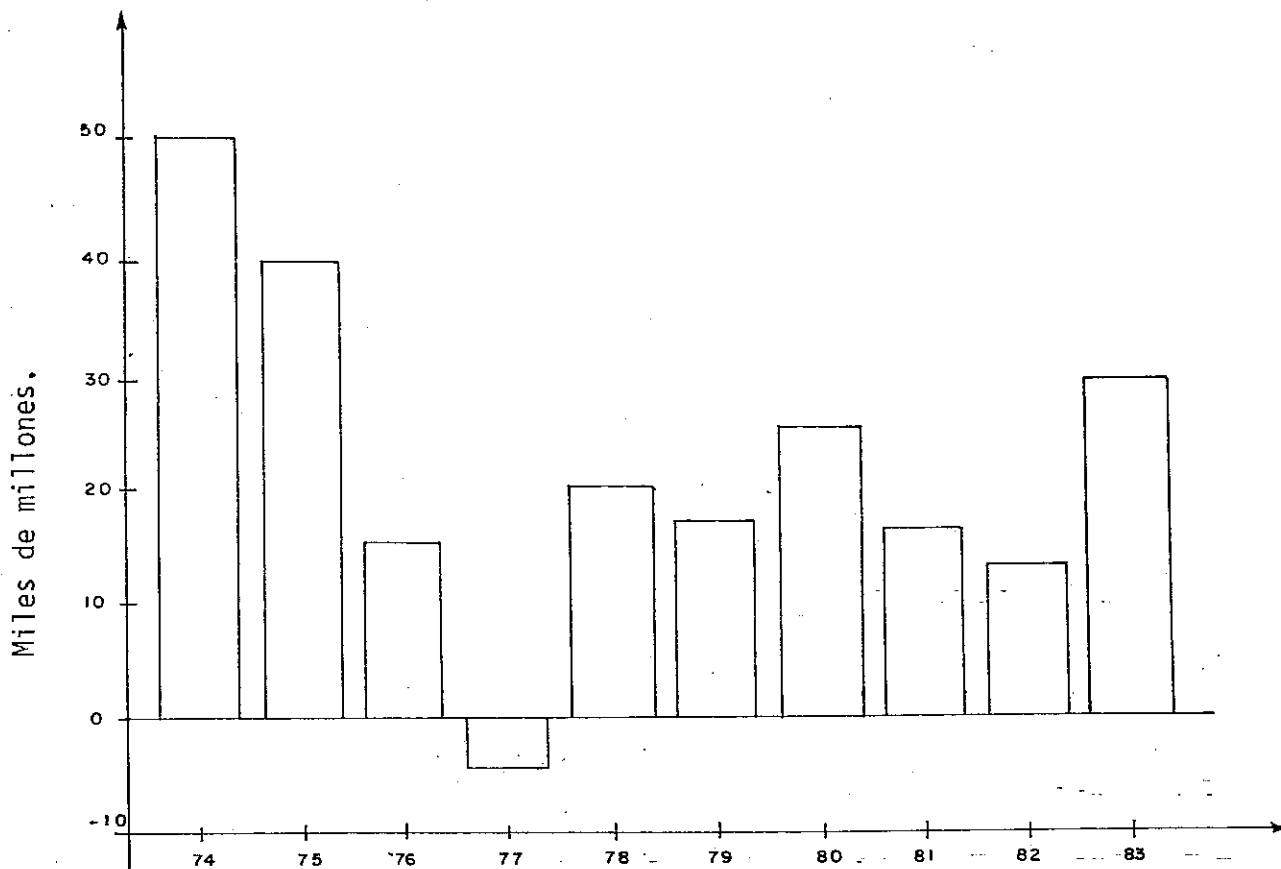
1. DECRETO 1412 de 1979



GRAFICA No. 1

CAPTACION DEL SISTEMA UPAC

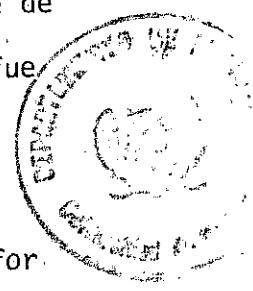
CAMBIO PORCENTUAL ANUAL (PESOS CONSTANTES 72)
(1974- 1983)



FUENTE: Los datos para el cambio porcentual anual (1974-1982) en la captación fueron tomados de Luis E. Rosas, "Evolución del Sistema colombiano de Ahorro y Vivienda", cuaderno No. 6, cuadro No. 2, CEDE, Universidad de los Andes, 1983. El dato para 1983 fué estimado a partir de la información disponible a Septiembre.

El valor de los préstamos individuales no podía exceder el 90% del valor de avalúo de la vivienda cuando el precio de venta de la misma era igual o inferior a 2.500 UPAC, el 80% cuando el precio estaba entre 2.500 y 5.000 UPAC y el 70% cuando el precio de venta superaba 5.000 UPAC. En ningún caso el valor de los préstamos individuales podía superar 10.000 UPAC, por cada unidad de vivienda.

El total de préstamos entregados por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda en 1981 fué de 33.096 millones de pesos. La Cartera vigente de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, al finalizar el año 1981 fue de 117.539 millones de pesos. ¹

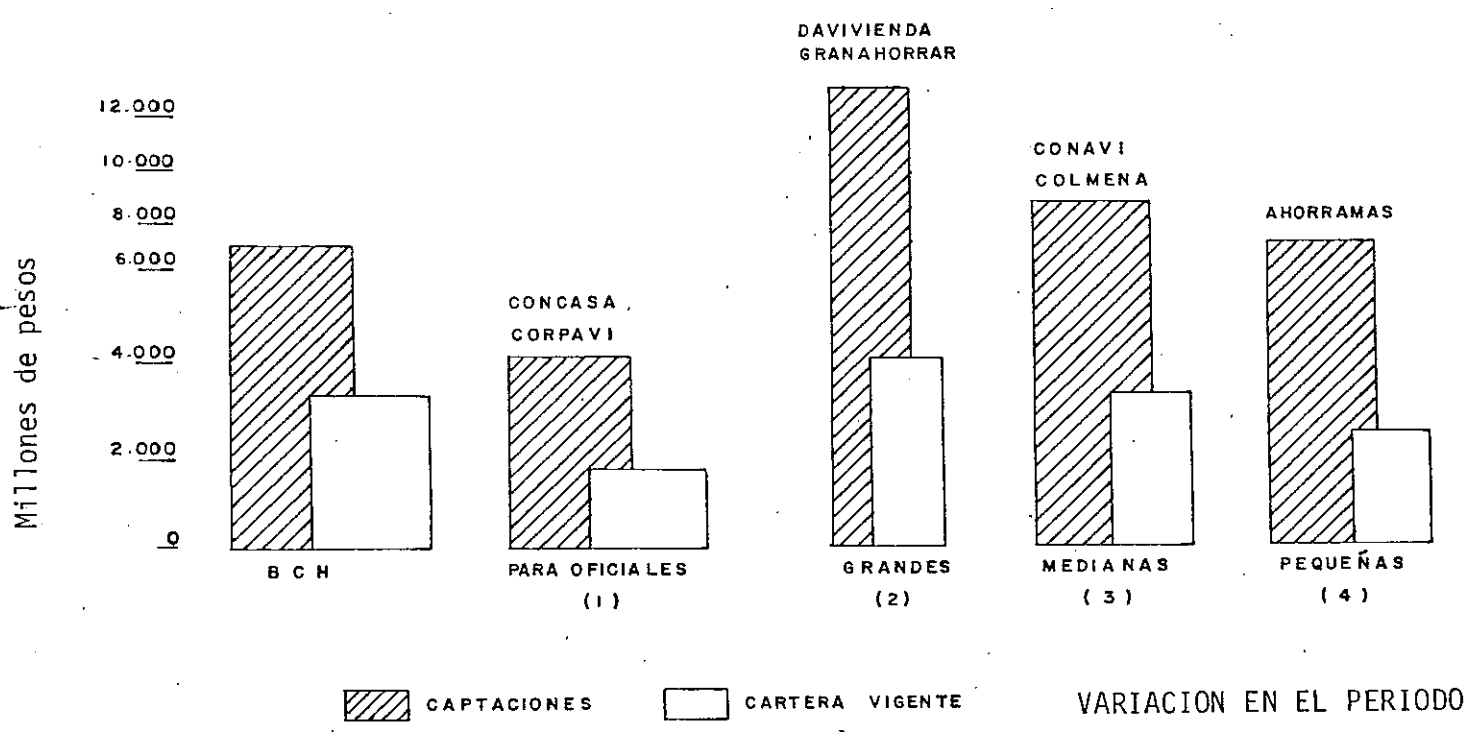


El 11 de Octubre de 1982 mediante el decreto 2928 se hizo otra reforma del UPAC que cobijó principalmente los créditos que conceden las Corporaciones de Ahorro y Vivienda. Se eliminó la financiación de boegas, se estipuló que el 60% de la nueva cartera debía colocarse fuera del Distrito Especial, y se determinaron tasas de interés diferencial. Esto ayudó en parte a que las entidades que reciben depósitos en UPAC se acomodaran a una nueva situación cuyo resultado fué el impedimento para colocar los depósitos que fluyeron abundantemente. Como no se pensó en las limitaciones económicas tanto en las finanzas de las corporaciones como en los precios de las viviendas en determinadas regiones y menos en la diferencia de ritmo de los negocios entre Bogotá y el resto del país, trajo como resultado una acumulación de liquidez que no podía ser colocada.

1. ICAVI, Superbancaria, Cálculos CAMACOL, Presidencia Nacional, 1982 Bogotá

GRAFICA No. 2

CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA- CAPTACIONES Y CARTERA VIGENTE-
DICIEMBRE 31 DE 1982- MARZO 25 DE 1983



FUENTE: INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA, Sintesis Económica,
Mayo de 1983. Bogotá.



Las colocaciones de las Corporaciones de Enero de 1982 a Enero de 1983 revelan un incremento del 82.3% en los préstamos nuevos entregados a los constructores y de un 62.7% para constructores individuales; los industriales, por el contrario, bajaron notablemente la demanda de crédito a través de corporaciones. El monto de las colocaciones a 31 de Diciembre de 1982 fué de 152.989 millones de pesos.¹

Para solucionar el problema de la liquidez se dictó el decreto 1325 de Mayo 6 de 1983 en el cual se hacen grandes cambios frente a la situación inicial. Uno de los aspectos es que considera la experiencia de las corporaciones en operaciones fuera de Bogotá y aplaza el cumplimiento de distribución geográfica hasta Junio de 1984. En general estos dos últimos decretos emitidos, el 2928 de 1982 y el 1325 de 1983 se resumen así:

- a) Mínimo el 25% de los nuevos préstamos debe destinarse a viviendas con un precio inferior a 1.300 UPAC.

Antes: Igual porcentaje pero el límite superior del precio era de 1.000 UPAC.

- b) Mínimo el 50% de los nuevos préstamos para financiar viviendas con precio inferior a 2.800 UPAC. Dentro de este porcentaje la mitad debe ir a viviendas de menos de 1.300 UPAC. Del monto total se puede destinar máximo un 5% a obras de urbanismo y lotes con servicios.

Antes: El límite inferior se situaba en 2.500 UPAC.

¹. ICAVI, Superbancaria, Cálculos CAMACOL, Presidencia Nal. 1983. Bogotá

- c) Mínimo un 20% de los nuevos préstamos dirigidos a vivienda con precio entre 2.800 y 5.000 UPAC.

Antes: El límite inferior se situaba en 2.500 UPAC.



- d) Máximo puede destinarse un 15% para financiar viviendas con precio entre 5.000 y 10.000 UPAC.

Antes: No existía claramente este rango, pues el 30% de los nuevos préstamos tenía una destinación general para viviendas con precio superior a 5.000 UPAC, edificaciones diferentes de vivienda e industrias de la construcción.

- e) Máximo puede destinarse un 12% para financiar viviendas con precio entre 10.000 y 15.000 UPAC y edificaciones diferentes de vivienda.

Antes: Igual a la nota anterior, pero ahora se incluyen bodegas.

- f) Mínimo un 3% para financiar industrias de la construcción y capital de trabajo de entidades sin ánimo de lucro dedicadas a la producción y distribución de materiales.

Antes: No existía esta diferenciación y sólo se financiaba a las industrias de la construcción, a las cuales como máximo iba un 3% del total.

El saldo de la cartera vigente el 31 de Diciembre de 1983 llegó a

237.308 millones de pesos, con un crecimiento de 49.8% durante el año.

El tiempo promedio entre la aprobación del crédito y el primer desembolso recibido por el constructor es alrededor de 90 días.

1.5. INTERESES:

En cuanto a las cuentas de valor constante, las tasas de interés anual eran de un 5% sobre el saldo mínimo trimestral en 1972. Este coeficiente disminuyó en 1974 a un 4% pero en 1979 se reajustó en un punto el interés pagado por las corporaciones, el cual quedó nuevamente en 5%.

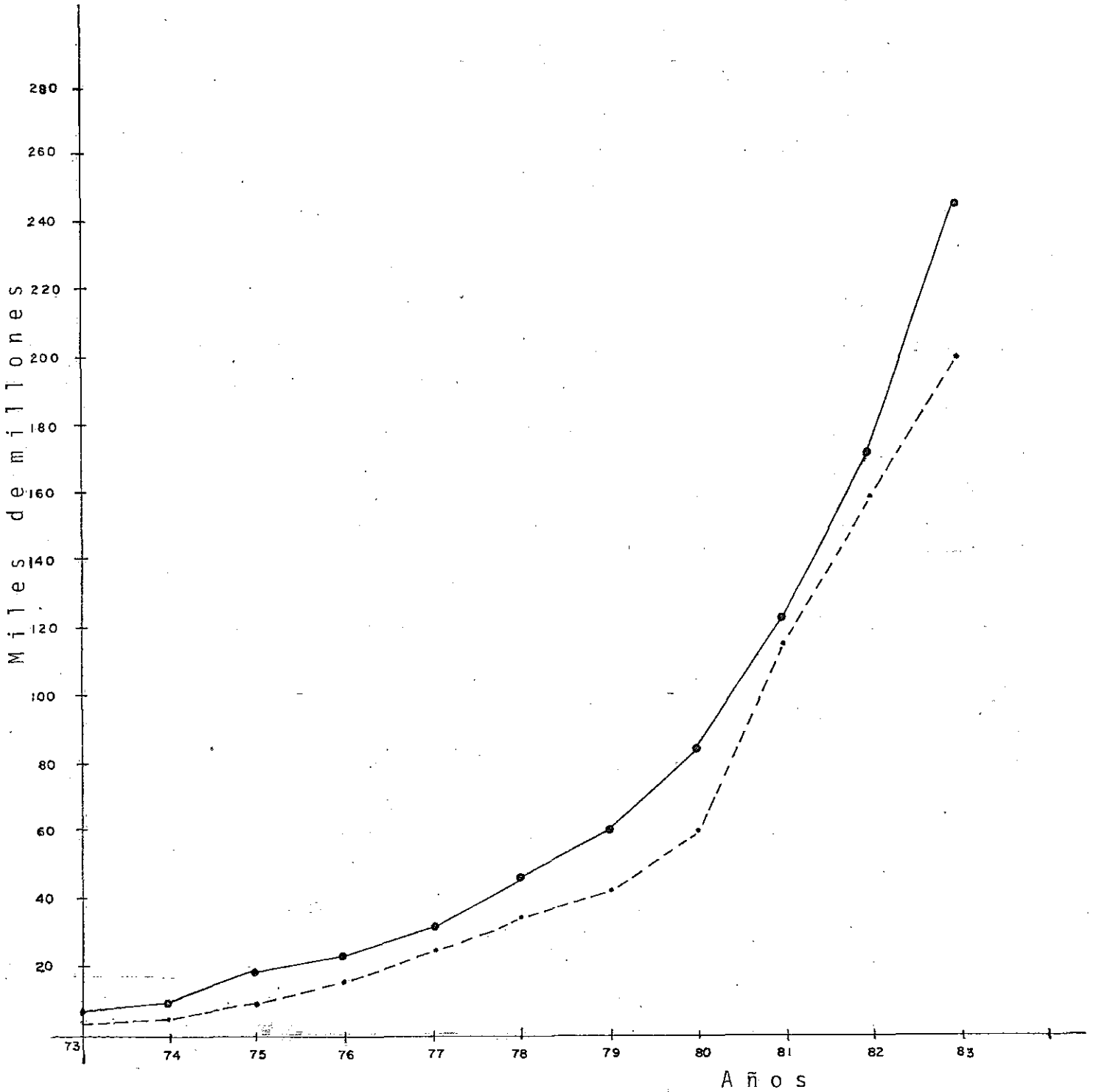
Actualmente el FAVI ha rebajado el interés pagado por los depósitos de las corporaciones, como mecanismo de presión para que dichas corporaciones desembolsen recursos de manera rápida, reduciendolo de 7 a 5.5% ocasionando así una baja en la rentabilidad de los mencionados depósitos.

Según el decreto 2928 de 1982 y 1325 de Mayo de 1983 se determinaron tasas de interés y cuota inicial diferenciales según el valor de la vivienda, lo cual resumiendolo y haciendo una comparación con lo anterior tenemos:

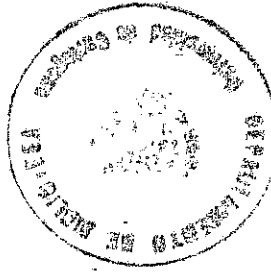
1. REVISTA BANCO DE LA REPUBLICA, Diciembre 1983, Bogotá

GRAFICA No. 3

UPAC. CAPTACIONES Y PRESTAMOS (1.973 - 1.983)



FUENTE : Datos recopilados de revistas del Banco de la República hasta Dic/83



CUADRO No.4

TASAS DE INTERES Y MARGENES DE FINANCIACION DEL SISTEMA UPAC

COMPRADORES E INDUSTRIALES					
ANTES	MARGEN	INTERES	MARGEN	INTERES	AHORA
MENOS DE 1000 UPAC.	100%	6%	100%	6%	MENOS DE 1300 UPAC.
1000 - 2500 UPAC.	90%	7.5%	90%	7.5%	1300 - 2800 UPAC.
2500 - 5000 UPAC.	80%	7.5%	80%	7.5%	2800 - 5000 UPAC.
5000 - 15000 UPAC.	60%	9.5%	70%	8.0%	5000 - 10000 UPAC.
INDUSTRIALES (1)	-	9.5%	70%	11.0%	10000 - 15000 UPAC.
DIFERENTES DE VIVIENDA	60%	9.5%	-	11.0%	INDUSTRIALES (2)
			60%	11.0%	DIFERENTES DE VIVIENDA(3)
CONSTRUCTORES					
ANTES	MARGEN	MARGEN	MARGEN	MARGEN	AHORA
MENOS DE 1000 UPAC.	90%		100%		
1000 - 2500 UPAC.	80%		100%		MENOS DE 5000 UPAC.
2500 - 5000 UPAC.	70%		80%		
5000 - 15000 UPAC.(4)	70%		80%		5000 - 15000 (5)
DIFERENTES DE VIVIENDA	50%		60%		DIFERENTES DE VIVIENDA

(1) Plazo máximo de 5 años (2) Plazo máximo de 15 años (3) ahora incluye también bodegas
 (4) Crédito individual máximo 5.200 UPAC. (5) Crédito individual máximo 7000 UPAC.

2. FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA

Hasta 1972 las dos entidades que suministraban crédito para la adquisición de vivienda eran el ICT (Instituto de Crédito Territorial) y el BCH (Banco Central Hipotecario). La vivienda ofrecida por estas entidades era en su mayor parte subsidiada, circunstancia por la cual era difícil aumentar el número de soluciones ofrecidas, en tanto que el déficit de vivienda se agravaba cada vez más.

La Creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAVI) y del Sistema UPAC han traído como resultado un número mayor de viviendas subsidiadas sobre todo para los estratos más populares.

El sistema de financiación de vivienda que ha sido enjuiciado severamente por distintos expertos económicos, organizaciones del sector financiero y ciudadanía en general, se ha convertido en el mecanismo más práctico para atender las exigencias sociales que se han acentuado en los últimos años en el país.

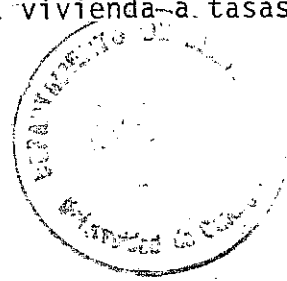
En la actualidad la financiación para la adquisición de vivienda nueva, usada o para ampliación, reparación y mejoras habitacionales, se puede dividir en tres subgrupos de instituciones, dependiendo del origen y la asignación de sus recursos.

En primer lugar las entidades financieras del sector oficial, que reflejan la política del gobierno en materia de vivienda y desarrollo urbano, están constituidas fundamentalmente por el Instituto de Crédito Territorial, Banco Central Hipotecario, el Fondo Nacional del Ahorro, la Caja de Vivienda Popular y la Caja de Vivienda Militar.

El segundo subgrupo se conforma por las entidades financieras del sector privado. Está constituido por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, de las cuales existen en la actualidad diez corporaciones y el Banco Central Hipotecario tiene una división de valor constante.

El crédito hipotecario de los intermediarios financieros privados, opera a través de sistemas de crédito a constructores y a usuarios finales de vivienda. Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda fueron creadas en el país en 1972 y buscando evitar los problemas derivados de una inflación crónica para un préstamo hipotecario a largo plazo (15 años) como es el de vivienda, se instituyó un mecanismo de corrección monetaria para mantener el valor de los capitales entregados en préstamos durante la vida de éste.

Un tercer subgrupo comprende a las empresas públicas y privadas, que como una prestación extralegal otorgan el crédito para vivienda a tasas altamente subsidiadas a sus empleados:



2.1. EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL (ICT)

Es un instituto descentralizado adscrito al Ministerio de Desarrollo E

conómico, destinado a construir, promover, y financiar vivienda popular.

Fue creado en 1939 con el fin de atender el programa habitacional de trabajadores del campo, y extendió después sus funciones hacia las ciudades.

También tiene programas de erradicación de tugurios, reconstrucción urbana en zonas deterioradas, planes de emergencia por calamidad pública y administra planes específicos para diversas ciudades.

Los recursos con que cuenta el ICT provienen de diferentes fuentes, pues el origen de ellos puede ser oficial y privado. Se dividen en dos grandes rubros: Los ingresos corrientes y los recursos de capital.

Los ingresos corrientes son: Recuperación de cartera, recaudo de cuotas iniciales, venta de activos (terrenos, viviendas recuperadas, etc.) servicios (técnico, de interventoría y arrendamientos).

Los recursos de capital, son aquellos que se originan en las relaciones del ICT con el mercado de capitales y el gobierno nacional. Proviene de :crédito interno y externo, aporte del gobierno nacional, recursos del balance (saldos de tesorería) y otros provienen del mercado de capitales. Estos recursos se destinan en su totalidad a programas de inversión, siendo el de mayor importancia los aportes del gobierno nacional que son asignados por la ley de presupuesto.

2.1.1. Créditos Individuales:

Casi todos los programas del ICT están orientados a beneficiar los estratos más necesitados de la población. Para lograrlo se eliminó la barrera que significa la cuota inicial y diseñaron dos tipos de planes: ¹ Vivienda sin cuota inicial y vivienda con cuota inicial.

2.1.1.1. Planes de vivienda sin cuota inicial

2.1.1.1.1. Lote con servicios.

Consiste en un terreno urbanizado, con redes de acueducto, alcantarillado y electricidad. Su área varía entre 36 y 72 metros cuadrados. Tiene un costo estimado de 123.500 pesos (10.3 salarios mínimos mensuales) y es adjudicado a familias de muy bajos ingresos mensuales, alrededor de \$ 3.000.00. Las familias beneficiadas con este tipo de crédito disponen de un plazo de 10 a 15 años para amortizarlo y pagan un interés anual efectivo de 19.8%.

2.1.1.1.2. Auto construcción.

En este programa el ICT otorga el 100% de financiación para créditos desde 5.3 a 25 salarios mínimos mensuales (\$ 50.000 a \$ 240.000.00) por adjudicatario, tanto en préstamos comunitario o en crédito individual supervisado. El Instituto presta asesoría técnica, coordina el suministro de materiales y dirige la mano de obra para la realización de las viviendas. Los beneficiarios tienen un plazo de 10 a 15 años para amortizar el crédito y pagan un interés anual efectivo del 20%.

1. El salario mínimo vigente 1983 tomado como base es \$9.261 mensuales

1.1.1.3. Solución Mínima.

Este tipo de programa, como los siguientes, se realizan a través de la modalidad de cofinanciación entre el ICT y constructores privados. Entre ambos se financia el 100% de la vivienda cuyo precio promedio es de \$ 280.000.00 (30 salarios mínimos mensuales). Esta vivienda comprende un salón múltiple, cocina, baño y permite futuras ampliaciones. El plazo de amortización es entre 10 y 15 años, el interés efectivo anual del 20% y el ingreso mínimo necesario para acceder a este tipo de solución habitacional es de \$ 6.300.00 mensuales.

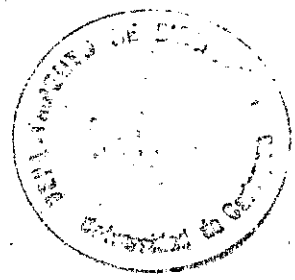
2.1.1.1.4. Solución Básica.

Se financia el 100% de la vivienda cuyo precio es 50 salarios mínimos mensuales, \$ 463.000.00 aproximadamente. Está constituida por salón comedor, una o dos alcobas, baño y cocina. Permite futuras ampliaciones. El plazo de amortización es entre 10 y 15 años, el interés efectivo anual es del 23% y un ingreso mínimo necesario de \$ 12.500 a \$ 18.000.00 mensuales. Fue la solución más construida en 1983.

2.1.1.1.5. Solución Popular I:

Se financia el 100% de la vivienda, el precio oscila entre \$ 463.000.00 aproximadamente y 1.000 UPACS (superior a 50 salarios mínimos mensuales) El plazo de amortización es entre 10 y 15 años con una cuota de \$ 8.000.00 mensuales, aproximadamente, su tasa efectiva de interés es del 26% anual y su ingreso mínimo necesario es de \$ 18.000.00 a \$ 30.000.00. Es

tá constituida por salón comedor, no menos de dos alcobas, cocina y un baño, permite futuras ampliaciones.



2.1.1.2. Planes de Vivienda con cuota inicial:

2.1.1.2.1. Solución II

Se financia el 90% al comprador final de la vivienda, de manera que este tiene que aportar un 10% como cuota inicial. Su precio oscila entre 1.000 y 1.500 Upacs. (110 salarios mensuales). Tiene un plazo de amortización de 10 a 15 años, una tasa de interés efectiva del 26% y un ingreso mínimo necesario de \$ 29.300.00 mensuales. Es similar a la popular I pero con mejores acabados y mejor localización.

2.1.1.2.2. Soluciones Intermedias.

Se financia el 85% al comprador de vivienda, de manera que éste tiene que aportar un 15% como cuota inicial. El precio está entre 1.500 y 2.000 Upacs. (110 a 150 salarios aproximadamente). Esta solución comprende: sala-comedor, tres alcobas, cocina y dos baños, enchapes y acabados. Las condiciones de crédito son similares a las impuestas para el mercado privado de financiamiento.

2.1.1.2.3. Soluciones Máximas.

Son viviendas cuyo precio es mayor que 2.000 Upacs. Se rigen en todo por las condiciones impuestas a los usuarios del crédito de las Corpo

Cuadro No. 5

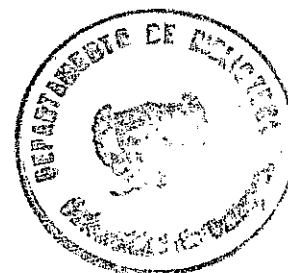
TABLA DE AMORTIZACION

ICT

TIPO DE VIVIENDA	Ingreso familiar mensual requerido \$ (1)	Cuotas mensuales 1er año (2)		
		15 años	13 años	10 años
LOTES CON SERVICIOS	3.000.00	978	1.089	1.341
MINIMA	6.340.00	2.216	2.468	3.040
BASICA	11.110.00	4.444	4.840	5.754
POPULAR I	18.615.00	7.446	7.961	9.181
POPULAR II	29.300.00	8.764	9.370	10.805

1. El salario mínimo vigente (1983.) tomado como base es \$ 9.261 mensuales.
2. Las cuotas mensuales se incrementan el 15% anualmente

FUENTE: Política de Vivienda y realizaciones ICT. Resolución reglamentaria 2815/82.



raciones de Ahorro y Vivienda.

Es conveniente aclarar que el ICT ha dejado de atender casi por completo los planes de vivienda con cuota inicial, centrando su atención en los planes sin cuota inicial.

2.1.2. Crédito a Constructores.

A partir de las soluciones mínimas los recursos con que se realizan dichas soluciones, son aportados por el ICT y por los constructores a través de los planes cofinanciados. Estos son planes que el Instituto ejecuta en colaboración con personas ajenas a la entidad en calidad de promotores, financiadores, constructores, etc.

Los planes se financian según el tipo de solución, de la siguiente manera:

Cuadro No. 6.

PLANES DE FINANCIACION I C T

Tipo de Vivienda	Aporte Máximo del ICT	Aporte Mínimo de Cofinanciador.	Aportes Comprador
MINIMAS	60%	40%	Sin cuota inicial
BASICAS	75%	25%	Sin cuota inicial
POPULAR I	65%	35%	Sin cuota inicial

Tipo de Vivienda	Aporte Máximo del ICT	Aporte Mínimo del Cofinanciamiento.	Aportes Compador.
POPULAR II	60%	30%	10%
INTERMEDIAS	45%	40%	15%

FUENTE: Resolución 2815 de 1982.

2.1.3. Realización del ICT en 1983:

El presupuesto con que cuenta el ICT llega a los 26.012 millones de pesos con un crecimiento del 121.9% en 1983 con respecto a la ejecución de 1982. Los ingresos más importantes en 1983 fueron los recursos financieros que representaron el 59.24% del total de recursos, los cuales pasaron de 2.718 millones de pesos en 1982 a 15.410 millones de pesos en 1983. Esto muestra que el decreto 3728 del 23 de Diciembre de 1982, tuvo un efecto benéfico en las finanzas del Instituto; este decreto creó los nuevos Bonos de Vivienda Popular, habilitó más de 10.000 millones de pesos para el ICT, por medio de la elevación del encaje a las cuentas de ahorro de los bancos, pues dicha elevación tenía que ser invertida en los nuevos Bonos creados.

SOLUCIONES CONTRATADAS POR EL ICT. EN 1983.

Cuadro No. 7.

SOLUCIONES CONTRATADAS POR EL I.C.T. EN 1983

Tipo de solución	Cantidad de viviendas	Precio promedio por vivienda.	Total recursos utilizados por el ICT (millones)
Solución MINIMA	825	280.000	138.600
Solución BASICA	28.923	463.000	10.043.512
Solución POPULAR I	23.464	700.000	10.676.120
Solución POPULAR II	4.467	850.000	2.278.170
Solución MAXIMA	236	1.100.000	116.820
Auto Construcción	16.129	240.000	3.870.960
TOTAL	75.044		27.124.182

FUENTE: ICT. elaboración y cálculos CAMACOL. Presidencia Nacional, Vice presidencia Técnica, 1983.

En el proyecto de presupuesto para 1984 presentado en el Congreso Nacional, aparece el ICT con una asignación de 33.102 millones de pesos, con un aumento del 27.3% con respecto al de 1983. De este presupuesto el Gobierno Nacional aportaría 15.6%, es decir, 5.178 millones. El resto de recursos financieros que provendrían básicamente de crédito interno y que deberá ascender a 17.369 millones de pesos.

2.2. BANCO CENTRAL HIPOTECARIO (BCH)

Fundado en 1932 con el objeto de promover la construcción mediante el

restablecimiento de la confianza en el crédito hipotecario. El BCH es una sociedad civil de economía mixta, cuya actividad primordial tiene por objeto el manejo del ahorro privado.

Los recursos del Banco para el financiamiento de la vivienda provienen fundamentalmente de la colocación de cédulas hipotecarias y de Capitalización, de la inversión de Bonos de Valor Constante del ISS, de la recuperación de cartera y de captaciones de la sección de valor constante UPAC; además cuenta con la colocación de Bonos industriales y recursos del crédito interno y externo.

2.2.1. Líneas de Crédito.

En la actualidad existen dos líneas de crédito claramente diferenciales: la línea tradicional y la línea UPAC.

2.2.1.1. Línea tradicional.

Se aplica principalmente a créditos para construcción y compra de vivienda de precio final entre 2.500 y 5.000 UPACS.

Este crédito está dirigido a familias de ingresos medios y el solicitante, para compra de vivienda, puede ser un grupo familiar o persona natural. La tasa de interés que se aplica es el 28% anual nominal, pagadero mes vencido, es decir, 31.9% anual efectivo y el plazo máximo es de 15 años.

2.2.1.2. Línea Upac.

El crédito de línea Upac BCH tiene las mismas condiciones y características que el crédito para las diversas Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

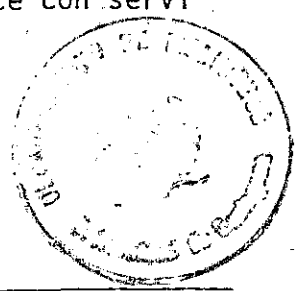
En la actualidad el BCH está dedicando una mayor cantidad de recursos a los sectores de más bajos ingresos.

Existen tres modalidades para otorgar crédito de vivienda por medio de la línea UPAC-BCH:

El BCH financia la construcción de programas de vivienda popular a firmas constructoras, cooperativas, asociaciones y fundaciones. También les financia al comprador individual su vivienda, dándole un plazo hasta de 15 años para la deuda.

El BCH presta para comprar lote con servicios, cuyo valor no sea superior a 260 Upacs.

Financia la compra de los materiales necesarios para la construcción de vivienda, si el interesado es ya propietario de un lote con servicios.



2.2.2. Monto de financiación:¹

1. UPAC.BCH. Cartilla de información Básica "CASA PARA LOS MAS POBRES Pág. 7.

2.2.2.1. Vivienda Básica (hasta 1.300 Upacs)

Para la compra de vivienda terminada, el 100% del valor del inmueble. Se paga un interés del 6% más corrección monetaria que en la actualidad es de máximo un 23%, es decir 29% el total anual aproximadamente. Tiene un plazo hasta 15 años.

El 100% para la compra de lote con servicios siempre y cuando su valor no exceda a 175 Upacs. Tiene un interés de 7.5% más corrección monetaria, es decir 31% el total anual aproximadamente. Se concede plazo de amortización, no mayor de 8 años.

Si ya se tiene el lote con servicios el BCH financia el 100% para comprar materiales, y construir la vivienda. Los intereses y el plazo son iguales que los exigidos para la compra de vivienda terminada.

2.2.2.2. Vivienda Popular (1.301 hasta 2.800 Upacs)

Para la compra de vivienda terminada, el Banco financia el 90% del valor del inmueble. Se paga un interés de 7.5 más corrección monetaria, es decir 31% aproximadamente. Tiene un plazo de amortización hasta 15 años.

El 80% para la compra de lote con servicios, cuyo valor no sea superior a 260 Upacs. Tiene un interés de 7.5 más corrección monetaria, es decir 31% aproximadamente. Tiene un plazo de amortización hasta 8 años.

Para la construcción de vivienda financia el 100% siempre y cuando se tenga el lote con servicios.

Los intereses y el plazo son los mismos que los de la vivienda terminada.

2.2.3. Sistema de amortización de la deuda con el BCH.¹

El crédito que otorga el BCH tiene un interés aproximado de 2.25% mensual. Esto significa que por cada \$ 100.000 de préstamo hay que cancelar por lo menos \$ 2.250.00 para cubrir los intereses y la corrección monetaria.

Como una familia de bajos ingresos no puede pagar desde un comienzo la totalidad de los intereses, se han diseñado sistemas de pago que permiten iniciar con cuotas mensuales mucho menores y la diferencia con los intereses de carga a la deuda. Por eso el saldo de la deuda aumentará en los primeros años. Como el crédito tiene que cancelarse en los 15 años de plazo, las cuotas mensuales deben ir aumentando hasta lograr, a partir de cierto momento, cubrir los intereses, la corrección monetaria y abonar al capital adeudado.

De todas formas, vale la pena tener en cuenta que ni el saldo de la deuda ni las cuotas mensuales se incrementan en Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPACS).

1. UPAC- BCH. Op.Cit. Pag. 9.

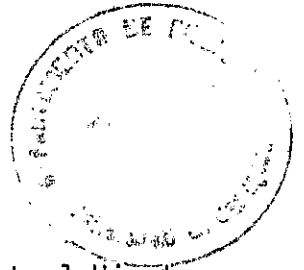
Esta es la razón que explica el aumento en el valor de las cuotas mensuales de las diferentes alternativas de pago.

El valor de la primera cuota no debe superar el 40% del ingreso familiar mensual.

En 1983 el BCH ejecutó programas por 45 mil millones de pesos, la meta trazada fue 30.000 soluciones, de los cuales en ese periodo se terminaron y entregaron 10.000. Las restantes 20.000 viviendas serán construidas y entregadas en el transcurso de 1984.

A partir de este año se puso en marcha la nueva política de crédito sobre inmuebles usados, bienes urbanos, incluidos consultorios, oficinas, bodegas, locales comerciales y, aun financiación para la compra de terrenos por parte de entidades sin ánimo de lucro, para posteriores desarrollos de vivienda popular.

2.2.4. Cédulas de inversión BCH.



Las cédulas de inversión BCH son emitidas por el Banco Central Hipotecario, orientadas a facilitar la adquisición de vivienda (usada no rural) ante la carencia de financiamiento para este sector. Con la emisión de las Cédulas de Inversión se busca resolver el conflicto entre inquilinos y propietarios, facilitando a los compradores recursos para adquirir casa propia y a los vendedores el cambio de la misma o el tránsito a una inversión que recupere la rentabilidad y la liquidez de un patrimonio congelado. Asimismo, propicia la formación de un patrimo

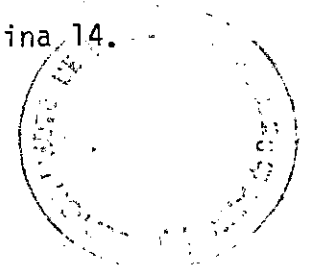
nio para los actuales inquilinos, que en esta forma convierten el valor de sus arrendamientos en una forma de amortizar su vivienda. Otro de los objetivos de las Cédulas es activar la dinámica requerida en el mercado de la vivienda mediante la financiación.

Las Cédulas de Inversión se entregan al prestatario por el equivalente al monto del préstamo otorgado, para que con ellas cancele el vendedor parte del valor del inmueble. El monto de la financiación es hasta el 70% del valor del inmueble; tiene un plazo máximo de 15 años y reporta intereses del 28 por ciento nominal anual.

Las Cédulas de Inversión son títulos valores a la orden con un plazo de redención de diez años y tienen rendimientos del 24, 26 y 28 por ciento nominal anual equivalente a 26.2 y 28.6 y 31.1 por ciento efectivo anual, para el primero, segundo y desde el tercer año en adelante respectivamente.¹

A pesar que las Cédulas de inversión creado en 1981 fueron uno de los papeles principales en ese año, de hondo contenido social y que la negociación de vivienda usada es una de las necesidades principales que enfrenta el sector de la construcción, las transacciones con cédulas de inversión no han llegado a ser el volumen esperado, ni resulta significativa su participación en el contexto bursátil. Los intereses de vencidos y el plazo de redención no hacen atractivos tales papeles en

1. SINTESIS ECONOMICA. Número 350, Febrero 28 de 1983, página 14.



el mercado secundario, toda vez que el inversionista generalmente opera con títulos o papeles de corto plazo debido a la incertidumbre en los niveles futuros de inflación, y la carencia de liquidez en el largo plazo le resta atractivo.

Existe un proyecto de rebajar el plazo de redención a 5 años para hacer de éstas cédulas una inversión más atractiva.

2.3. FONDO NACIONAL DEL AHORRO (FNA)

El FNA es una institución oficial creada por el decreto 3118 de 1968 cuyo objetivo es manejar y pagar las cesantías de los empleados estatales. Utiliza estas cesantías para contribuir a la solución del problema de vivienda para trabajadores oficiales, otorgándoles crédito¹.

El fondo es una institución promotora y financiera, pero en la medida que la financiación para la compra de vivienda está restringida a los empleados de las empresas del sector estatal afiliadas al fondo.

La financiación que pueda hacer el FNA en la actualidad a los constructores de vivienda es la siguiente:

A partir de 1982 el fondo instituyó los llamados "Proyectos Específicos" destinados a lograr soluciones habitacionales a sus afiliados, con participación de empresarios privados de la construcción y financiados a través del BCH o de las corporaciones de ahorro y vivienda.

1. Controversia sobre Plan de Vivienda sin cuota inicial. Op.Cit. "INSTITUCIONES FINANCIERAS DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA", Fabio Giraldo Isaza, Vicepresidente Técnico Camacol, 1983, pág.247

Desde inicios de 1983 y para el presente año el FNA ha optado por desarrollar exclusivamente este tipo de proyectos.

En la ejecución de estos proyectos intervienen cuatro clases de entes a saber:

1) El FNA, que actúa como promotor de los proyectos habitacionales.

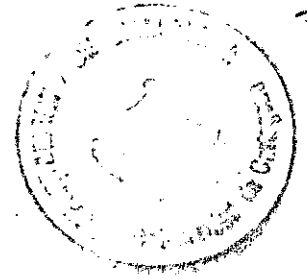
2) El afiliado al FNA. Es el destinatario de la vivienda.

Compra la vivienda directamente al constructor por intermedio de la financiación que el fondo le hace, mediante crédito otorgado de conformidad a sus reglamentos internos.

3) El constructor. Invitado por el FNA y financiado por el BCH o por una corporación de ahorro y vivienda, presenta ofertas de vivienda para vender a los afiliados del fondo en las condiciones y dentro de los plazos establecidos por dicha entidad.

4) El BCH y las corporaciones de Ahorro y Vivienda. Tienen a su cargo la financiación de la construcción de los planes de vivienda de los constructores oferentes, utilizando para tal fin los recursos que el Fondo les canaliza, a través de los depósitos que hace en dichas entidades.

Cuadro No. 8



PROYECTOS ESPECIFICOS DE VIVIENDA DEL FNA. EN 1983

Precio de la Vivienda (Miles de pesos)	No. de Viviendas	Recursos (Millones de pesos)
700	1.307	915
850	2.014	1.712
950	1.563	1.485
1.100	1.345	1.480
1.300	625	670
1.550	375	582
1.700	239	406
1.800	216	389
2.000	128	256
2.250	156	351
TOTAL	7.968	8.246

Fuente: -FNA Elaboración Camacol- Presidencia Nacional, Vicepresidencia Técnica. Pág. 289



2.4. OTRAS ENTIDADES DEL SECTOR PUBLICO

La Caja de Vivienda Militar y las Cajas de Vivienda Popular, entre otras, cumplen funciones relativas a construcción y financiación para atender las necesidades habitacionales de sus afiliados o beneficiarios, principalmente en el área urbana. Así mismo la Caja Agraria tiene entre sus funciones los préstamos para vivienda en el área rural, con la colaboración de otras entidades, y programas como el Incora y el DRI.

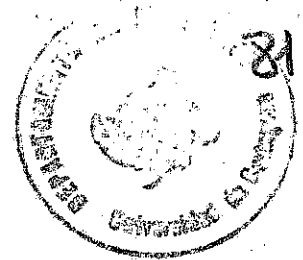
2.5. ASOCIACIONES COMUNALES Y COOPERATIVAS

Las asociaciones comunales y cooperativas de vivienda atienden la demanda de personas de escasos recursos que no están en capacidad de acudir al financiamiento y a la solución directa en forma individualizada; agrupan y organizan la comunidad permitiendo utilizar los recursos a su disposición en beneficio de ésta.

2.6. EMPRESAS QUE OTORGAN CREDITO A SUS EMPLEADOS

En general las grandes empresas disponen de fondos a través de los cuales otorgan préstamos a sus empleados, dándole prioridad a los créditos destinados a financiar las cuotas iniciales de las viviendas; según datos recogidos por nuestras encuestas, estas empresas consideran que la vivienda propia para sus trabajadores incide en la estabilidad laboral de ellos.

2.7. CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA (CAV)



Son entidades financieras del sistema de valor constante UPAC, que nacieron en la administración del presidente Pastrana en 1972 como consecuencia de una de las cuatro estrategias en su plan de desarrollo económico. Dicho plan consideró que la construcción de vivienda urbana era el sector líder que necesitaba el país para poder generar un desarrollo económico acelerado y autosostenido.

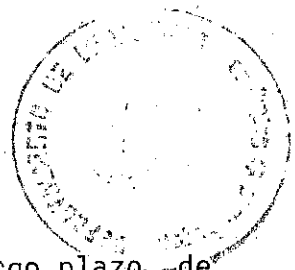
Consideró también que para hacerse realidad tal proyecto era necesario levantar la restricción básica que pesaba sobre el sector, cual era la insuficiencia permanente de recursos destinados a la construcción.

Lo básico de estas corporaciones es el estímulo que se da al ahorro interno, al reconocérsele al ahorrador la pérdida en el poder adquisitivo del dinero a través de la corrección monetaria y adicionalmente el pago de un interés sobre su saldo mínimo trimestral. Por eso las Corporaciones de Ahorro y Vivienda abren sus puertas en unidades de poder adquisitivo constante (Upac) y efectúan sus préstamos en la misma denominación.

En Mayo de 1972 se expidió el decreto 678 mediante el cual el gobierno autorizó la constitución de Corporaciones de Ahorro y Vivienda con el fin de canalizar ahorro privado hacia la construcción. El mismo año se reglamentó el Upac como unidad de cuenta para las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Estas entidades captan sus recursos mediante varios instrumentos: Cuentas de Ahorro en Valor constante, Certificados de Valor Constante, Depósitos Ordinarios y las cuentas de ahorro especial de valor constante.

Las Corporaciones existentes hasta el momento son: CONCASA, DAVIVIENDA, COLPATRIA, AHORRAMAS, LAS VILLAS, GRANAHORRAR, COLMENA, CORPAVI, CONAVI, FUNDAVI, y el BCH cuenta con una división de valor constante que tiene funciones similares a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.



2.7.1. Financiación:

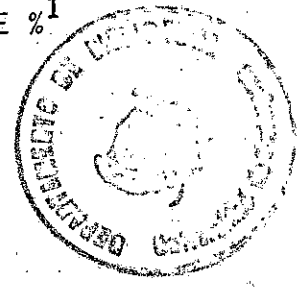
Los créditos en el sistema son de corto, mediano y largo plazo, dependiendo del tipo del crédito y del beneficiario del mismo. El crédito a constructores se considera de corto plazo, pues cubre el tiempo de construcción más de seis meses; el crédito a industriales es de mediano plazo pues su vencimiento es a 5 años y el entregado a individuales es de largo plazo, ya que se hace a 15 años.¹

2.7.1.1. Crédito a constructores.

El monto máximo que la corporación da para proyectos de construcción de vivienda está en función del precio de la vivienda así:

1. CAMACOL "CONTROVERSIA SOBRE PLAN DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL", 1983 Pág. 263.

PRECIOS DE LA VIVIENDA	MONTO FINANCIABLE % ¹
De menos de 1.300 Upac	100%
De menos de 2.800 Upac	100%
De 2.501 a 5.000 Upac	100%
De más de 5.000 Upac	70%



Este máximo en casi ninguna situación se cumple y por el contrario en muy pocas veces el monto de la financiación llega al 70% del precio de la vivienda. Para el caso de vivienda de menos de 1.300 Upac el Decreto 2928 exige la financiación total del 100%.

Para otras construcciones el monto máximo de financiación es de 60%. Se determina que no menos del 70% de la cartera debe ser destinada a la construcción de vivienda.

El crédito Upac es muy importante para la construcción de vivienda privada, pues de éste depende en muchos casos en más del 50% de sus recursos. Al observar el total de financiación para construcción el crédito Upac representa entre el 30 y 35%.

2.7.1.2. Créditos individuales:

Las condiciones legales de este tipo han sido varias según la actual legislación se han determinado tasas diferenciales de interés efecti

1- Abid.

vo dependiendo del precio final de la vivienda, como también montos financiados diferentes (Decreto 2928/82 y 1325/83 Anexo # 5)

El plazo máximo en todos los casos es de 15 años.

2.7.1.3. Sistemas de amortización:

En los inicios del sistema se diseñó en forma de amortización de la deuda medida en términos de unidades de cuenta, de tal forma que siempre se pagaba una cantidad dada en unidades UPAC más el respectivo interés. Ello condujo a que los pagos en pesos se aceleraran demasiado en el primer período del préstamo lo que contribuyó a la mala imagen del sistema en los años 1973 y 1974.

En vista de estos problemas se ideó un sistema de amortización llamado de cuota fija en pesos que hacía a la primera cuota demasiado alta lo que permitió elitizar el crédito Upac, pues el ingreso necesario para acceder a ésta era demasiado alto. A partir de estas experiencias, las Corporaciones han ido diseñando una serie de posibilidades de amortización a partir de la determinación de una cuota que cruzada con el ingreso sea asequible a los usuarios y con un crecimiento gradual que permite un determinado aumento en la cuota medida en pesos.

Hay cuatro sistemas básicos de amortización de las deudas de las distintas corporaciones:

2.7.1.3.1. Amortización gradual en UPAC:

85

Consiste en el pago mensual de una suma fija medida en términos de UPAC. Este sistema al pasarse a pesos corrientes, significa una cuota mensual cada vez mayor de acuerdo con la corrección monetaria.

2.7.1.3.2. Amortización gradual en pesos corrientes:

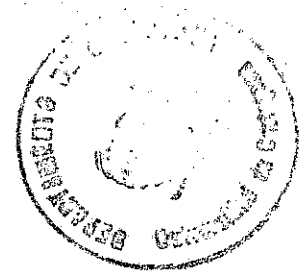
De acuerdo a este sistema el deudor cancela a las CAV una cuota fija mensual en pesos.

2.7.1.3.3. Amortización con cuota variable en pesos corrientes:

Permite que el monto de la cuota mensual se ajuste a la coyuntura personal prevista. Implica que, dependiendo del plazo escogido y la cuota mínima de amortización inicial, se pueda cancelar la deuda con condiciones favorables dados los ingresos actuales, situación que podrá modificarse tan pronto el presupuesto del deudor se lo permita.

2.7.1.3.4. Abonos de capital extraordinarios:

Mediante este sistema, de acuerdo a la estacionalidad de los ingresos del deudor, (primas, cesantías), se hacen abonos extraordinarios de capital cada seis meses o cada año. Esto permite que el aumento de la cuota sea mínimo o que el préstamo sea cancelado antes del término previsto.



Cuadro No. 9

NUMERO DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA (ENERO-JUNIO-1983)

CORPORACION	TOTAL	HASTA 1.300 UPAC	HASTA 2.800 UPAC	MAS DE 2.800 UPAC
CONCASA	5.435	2.416	1.483	1.536
COLPATRIA	1.664	251	812	601
AHORRAMAS	919	158	315	446
CORPAVI	4.133	2.112	949	1.072
COLMENA	5.899	2.141	2.078	1.680
DAVIVIENDA	6.894	3.183	1.494	2.217
LAS VILLAS	129	128		1
GRANAHORRAR	3.707	3.524	181	2
CONAVI	10.279	5.346	1.429	3.504
TOTAL	39.059	19.259	8.741	11.059

Fuente: Instituto Colombiano de Ahorros y Vivienda ICAVI, 1983.

CUADRO No. 10

CREDITO A LA EDIFICACION Y SOLUCIONES DE VIVIENDA FINANCIADAS SEGUN ENTIDADES DE CREDITO

(1.970 - 1.980)

AÑO	NUMERO DE SOLUCIONES DE VIVIENDA FINANCIADA				VALOR CREDITOS (Millones de pesos constantes)			
	BCH	ICT	CAV	TOTAL	BCH	ICT	CAV	TOTAL
1.971	24.397	13.997	-	38.394	3.264.7	751.1	-	4.015.8
1.972	17.484	20.190	-	37.678	1.925.2	925.9	-	2.851.1
1.973	7.132	23.887	32.176	63.195	1.262	896.7	2.672.2	4.830.9
1.974	3.785	18.926	22.083	44.794	259.5	930.2	4.095.5	5.285.2
1.975	6.801	20.268	2.001	29.070	359.6	826.2	1.831.8	3.017.6
1.976	5.244	22.287	13.581	41.112	252.7	882.3	1.967	3.102
1.977	4.044	22.214	21.134	47.392	535	1.021.9	3.191	4.747.9
1.978	3.150	22.684	21.762	47.596	512.4	1.062.9	4.290	5.865.3
1.979	2.526	15.906	21.200	39.632	194.0	679.5	2.879	3.752.5
1.980	3.547	23.799	23.305	50.651	747.4	587.9	3.372.6	4.707.9

* Deflactado por el índice de costos de la construcción de vivienda - base 1.971 = 100
 FUENTE: DNP - ICV - CAMACOL - DANE. Síntesis Económica, septiembre 13 de 1.982 Bogotá, pag. 13



3. ANALISIS DE LAS POLITICAS DEL GOBIERNO RELACIONADAS CON EL SECTOR DE LA VIVIENDA

3.1. INTRODUCCION

El actual gobierno presidido por el doctor Belisario Betancourt ha establecido como bandera de su gestión la revitalización del sector de vivienda especialmente de la vivienda popular.

Se está haciendo un esfuerzo de gran magnitud para configurar una política de vivienda, con el propósito de encontrarle solución al déficit habitacional y utilizando el sector de la construcción como reactivo del aparato productivo.

Se pretende que las familias más pobres sin techo propio puedan llegar, por vías diferentes a las que se venían dando en el mercado y con recursos no necesariamente subsidiados, a una solución decorosa de vivienda.

Se utiliza a la industria de la construcción como palanca para la reactivación económica, debido a que permite un impacto positivo más rápido en la formación del ingreso y de la capacidad de compra de la gente

por el efecto que dicho sector tiene sobre un amplio número de industrias haciendo uso intensivo de Mano de obra de materiales producidos domésticamente.

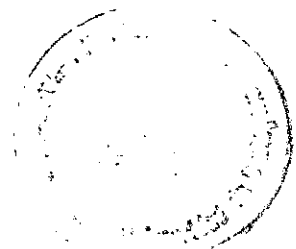
El gobierno inicialmente dictó unos decretos que reestructuraron el sistema UPAC los decretos 2928 y 2929 del 11 de octubre de 1982. Mediante éstos se logró popularizar el crédito por el sistema de valor constante y para ello se dictaron tasas de interés y cuotas iniciales diferenciales según el precio de las viviendas, eliminando dicha cuota para las más populares.

Esto convirtió al UPAC en una fuente de financiamiento más dinámica para la construcción, y lo más importante es que atiende a las capacidades financieras de las Corporaciones y de las familias.

Mediante el decreto 1325 de Mayo 6 de 1983 se presentaron algunos cambios para hacer más viables las políticas a los constructores, ampliando el margen de UPACS para vivienda sin cuota inicial, lo que hizo más atractiva la construcción de este tipo de vivienda. También a través de este decreto se atendió mejor las necesidades de la clase que en un comienzo no se había tenido en cuenta. (Vease Capítulo 1. "El sistema Upacs")

3.2. PLAN DE DESARROLLO

El Plan Nacional de desarrollo "Cambio con equidad" colocó a la industria de la construcción como pilar básico para la realización de sus objetivos.



El Plan estableció como meta la construcción de 400 mil soluciones de vivienda con una inversión de 515.200 millones de pesos, durante el periodo 1983- 1986. Para el área rural, se propuso la construcción, reparación y mejoramiento de aproximadamente 42.000 viviendas.¹

El origen de los recursos para la financiación del Plan de vivienda lo podemos ver en el Anexo # 7.

Cuadro No. 11

La distribución de soluciones habitacionales por estratos se fijó de la siguiente forma:

ESTRATO	UNIDADES
BASICA	252.000
BAJO	100.000
MEDIO	36.000
MEDIO ALTO	12.000
TOTAL	400.000



Fuente: DNP. "PLAN Op.Cit. Pág 150.

Vemos con lo anterior la importancia que se le ha dado a las solucio

1. D.N.P. "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO" Cambio con Equidad" Bogotá Marzo 1983. Pág. 149.

nes, el BCH con el 18%, el FNA con un 8%, las Cajas de Vivienda Popular y Militar con un 5% y las CAV con un 35% incrementando su participación a medida que aumenten sus captaciones netas. (Anexo # 6)

Las bases de la política de vivienda se centran fundamentalmente en la reducción de costos y ampliación de la oferta, para lograr que los grupos de la población sin acceso al mercado puedan hacer efectiva su demanda, ya sea a través del mejoramiento de su capacidad adquisitiva o por medio de un financiamiento adecuado para la construcción, adquisición o mejoramiento de las viviendas.

Con este fin, se escogió como componentes de la política los siguientes: Financiación estable y reorientación del crédito; coordinación institucional, aumento de la oferta de vivienda de bajo precio; autoconstrucción; óptima utilización de la tierra; planeación urbana; eficiencia en la provisión de servicios básicos; apoyo a la producción de insumos y a su eficiente comercialización; y apoyo al cambio tecnológico y a la investigación.

47751

Segun datos de Planeación Nacional el déficit habitacional se estimó en 615.000 viviendas en los estratos bajos y medios y 200.000 para familias de estratos más altos con capacidad de pagar cuota inicial.

De otro lado se estima que el número de familias nuevas que constituirán demanda potencial de vivienda se acercará a 395.000 familias en 1986. (Anexo # 9.)

Estas cifras indican que si se dejara de construir vivienda en los próximos años, la demanda nueva más el déficit sumarían algo más de 1.010.000.

Las 400.000 viviendas que se traza como meta en el Plan de Desarrollo, apenas estarán satisfaciendo la nueva demanda pero el déficit habitacional continuará. Debemos ser conscientes de que recuperar el control del crecimiento urbano a través de asentamientos planificados es evitar que ellos se produzcan de "todas maneras" por vías que nunca antes el Gobierno había podido controlar.

Formularemos a continuación algunas consideraciones respecto a lo sucedido hasta el momento:

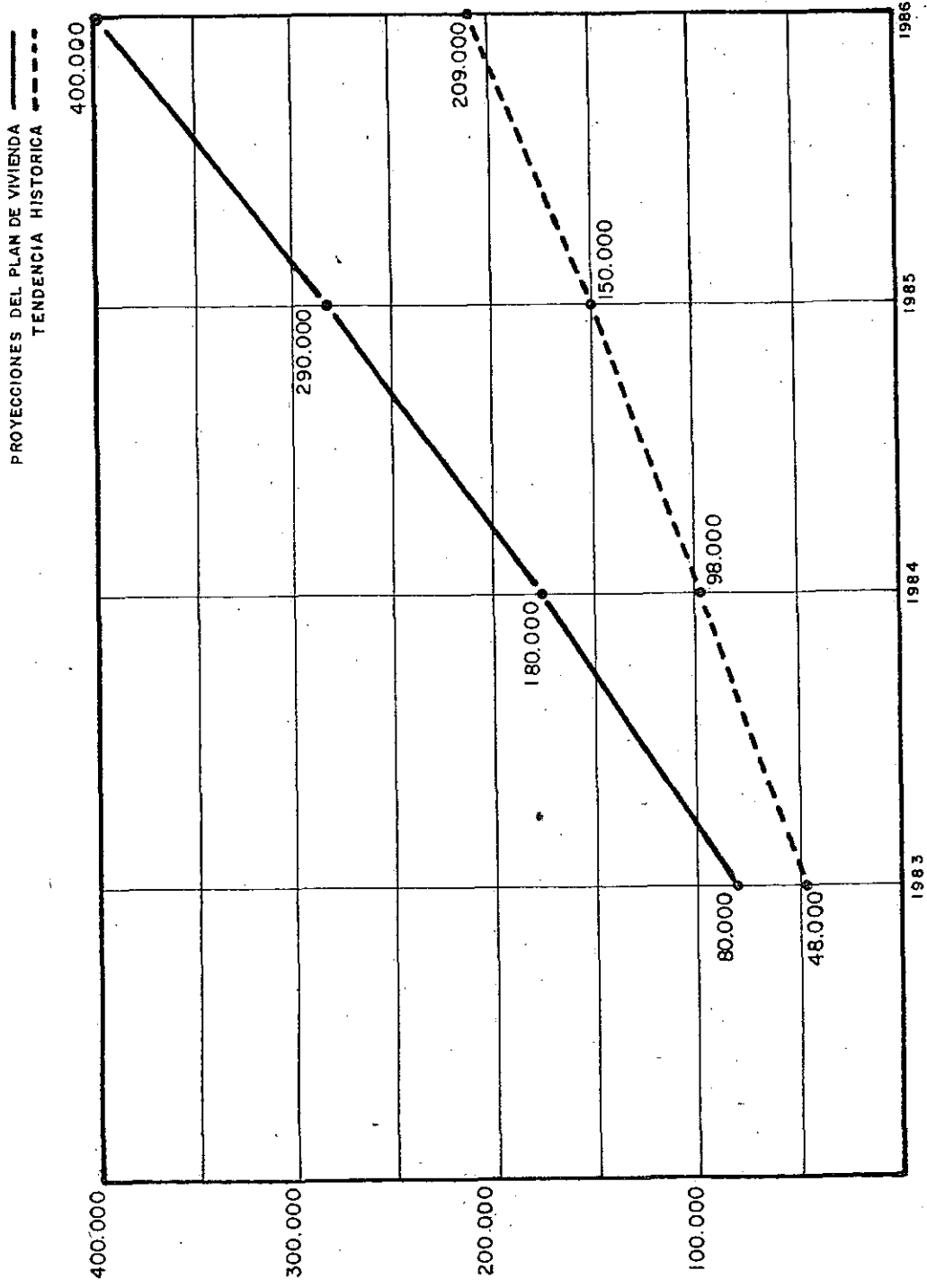
3.3. CONSTRUCCION



El sector de la construcción ha respondido eficientemente; se está produciendo y entregando vivienda económica de acuerdo con el programa oficial en muchas ciudades del país y la industria se ha ajustado a esta situación produciendo los insumos a niveles adecuados.

Es muy difícil la reactivación del conjunto de la economía en el corto plazo. Los efectos multiplicadores de la inversión en construcción necesitan de tiempo para manifestarse ya que se deben vencer algunos problemas antiguos en los mecanismos productivos y de distribución del país tales como: la baja reinversión de capitales de producción, equipos obsoletos en las plantas, las difíciles y costosas relaciones laborales, etc.

PROYECCIONES DEL PLAN DE VIVIENDA 1983-1986



FUENTE: D.N.P. "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO" "CAMBIO CON EQUIDAD"

Bogotá, Mayo 1983.

Sin embargo, se empieza a notar un crecimiento del mercado, mediante el mayor ingreso generado por la actividad constructora especialmente en las clases populares que paulatinamente vienen incorporándose a la actividad económica nacional. También podemos apreciar que el efecto multiplicador que se está dando actualmente es de 2.17, uno de los más altos en la industria manufacturera.¹

El área construida en 1983 superó lo logrado tanto en 1978 como en 1982. El crecimiento en relación con 1982 fue superior en 25% y con respecto a 1978 en 7.5%.

El número de soluciones construidas durante 1983 en el país fue de 100.742 viviendas, distribuidas así:

ICT 54.000 soluciones, CAV y el BCH 37.073 soluciones, las Cajas de Vivienda 2.356 soluciones y el FNA 7.313 soluciones.²

Con estos datos podemos apreciar que lo ejecutado fue mayor que lo planeado, luego sí se está cumpliendo satisfactoriamente la construcción de las viviendas.

3.4. FINANCIACION

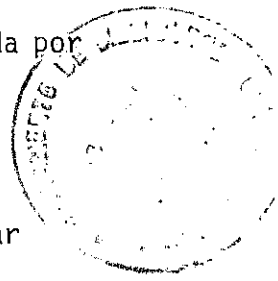
En lo que respecta a los instrumentos financieros concebidos para la ejecución de la política de vivienda, han resultado plenamente adecuados.

1. CAMACOL, "INFORME ANUAL" Presidencia Nacional, Bogotá 1983 Pág. 64

2. IBID.

dos, desde el punto de vista de su captación suficiente y oportuna y también por su costo compatible con los términos y condiciones en que se prestan.

El sistema UPAC ha llegado a un alto grado de madurez. Los niveles de captación, número de ahorradores y número de viviendas financiadas, constituyen una demostración clara de la fortaleza alcanzada por este instrumento financiero.



En 1983 la corporación de Ahorro y Vivienda (CAV) lograron captar 72.824 millones de pesos¹. Esta situación se debió al gran auge que tomó el Upac a partir de la reforma en la corrección monetaria la cual se aumentó de 21% a 23% por lo tanto hizo crecer el ahorro y desvirtuó la concepción de que la corrección es inflacionaria.

Este mismo año se logró la financiación de 70 mil soluciones en todo el país de cuyo total el 46% correspondió a la modalidad sin cuota inicial (hasta 1.300 Upacs)², una cifra superior al límite establecido por el gobierno que es (25%) o sea que se destinaron 21% más del límite mínimo.

Por otra parte podemos analizar que hasta 1982 el sistema solo había podido financiar la construcción de 200 mil viviendas.

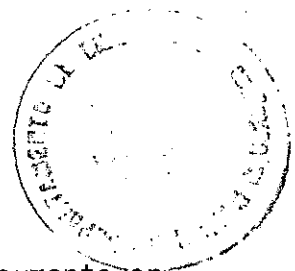
El presidente del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda dijo que si las condiciones actuales se sostienen, los depósitos nuevos pueden

1. ICAVI, Superbancaria, Cálculos CAMACOL, Presidencia Nal. 1983.
2. "El Tiempo", Bogotá, 16 de febrero de 1984. Pág. 5C.

llegar a totalizar 105 mil millones de pesos en 1984. De acuerdo con este cálculo, se podrán financiar unas 80 mil soluciones por medio del sistema UPAC, distribuidas de la siguiente forma: 40 mil viviendas hasta 1.300 Upac; 20 mil de 1.300 a 1.800 Upac y 23 mil de más de 2.800 Upac.

La clave para la continuidad satisfactoria de la política de vivienda nos atreveríamos a decir que consiste en la preservación de ese crecimiento sostenido del sistema Upac, y sería muy peligroso permitir el debilitamiento de éste, no sólo por su efecto regresivo sobre la reactivación económica, sino por el caos que ese hecho implicaría para muchas de las expectativas en que se alimenta ese proceso de recuperación.

3.5. INSUMOS DE LA CONSTRUCCION:

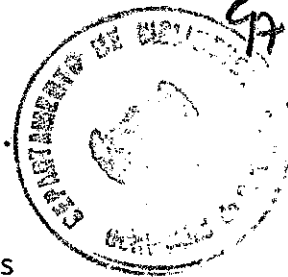


Con lo que respecta a los insumos se temía que un rápido aumento en la actividad edificadora, ocasionara un incremento acelerado en los precios de éstos, pero en la realidad ha sucedido lo contrario. En 1983 el índice de costos de la construcción presentó un incremento de aproximadamente el 19% mientras que en 1981 y 1982 años de muy precaria actividad en el sector, el índice tuvo variaciones anuales del 22.9% y 22.87% respectivamente, esto demuestra a su vez que el sector de la construcción no es un instrumento de estímulo a la inflación.

Por otro lado se ha otorgado crédito para el ensanche de la capacidad instalada y para mejorar la tecnología y productividad de las empre

1. CAMACOL, Boletín No. 8, Agosto 1983, Cartagena, Pág.21

sas, lo que ha permitido una producción continuada y suficiente.



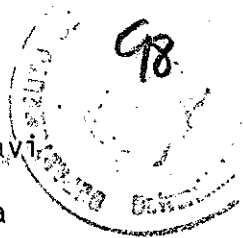
Es importante la elaboración de Planes indicativos en materiales claves como el ladrillo, hierro, cemento, etc. ya que los efectos que puede producir un alza en los costos de la edificación pueden constituirse en traba, para la realización del Plan.

Se ha otorgado especial atención a la creación y puesta en marcha de pequeñas unidades productoras de materiales que cuentan con la participación de los destinatarios de las viviendas, generando al mismo tiempo empleo e ingresos adicionales que contribuyan a incrementar la capacidad adquisitiva de los sectores más pobres de la población.

Otro aspecto tan importante como la producción de insumo es su comercialización; para esto se ha fomentado la creación de centros de abastos para evitar la especulación con los precios de materiales escasos o de difícil transporte y reducir los costos de los insumos requeridos por constructores individuales y en especial, por aquellos que deben recurrir al proceso de la autoconstrucción.

En general la capacidad instalada de las industrias de insumos parece ser suficiente para el nivel previsto de la demanda en los próximos años.

Sin embargo, algunos materiales como en el caso de ladrillos, carecen de normalización, lo cual implica un sobrecosto al constructor quien se ve obligado a abastecerse de una sola fuente.



En lo que se refiere a los agregados pétreos tales como arena y grava, utilizados en el proceso mismo de construcción o en la elaboración de prefabricados, existe un escaso grado de mecanización en su explotación. En cuanto a la madera ha surgido la necesidad de promover las plantaciones de bosques artificiales ya que consideraciones de tipo ambiental hacían difícil el aprovechamiento de los bosques naturales.

La disponibilidad de los materiales que se usan en la etapa de acabados, como vidrio, tejas, tubería, cables, cerámicas y pintura, se considera adecuada para las necesidades del país.

3.6. EL PRECIO DE LA TIERRA

La principal característica que tiene la tierra y que la distingue de otros factores de producción en su "oferta limitada" o en términos económicos "oferta inelástica".

La poca disponibilidad de tierra urbanizable se ha convertido en uno de los más grandes cuellos de botella en la mayoría de las ciudades, ya que esto frena el desarrollo de la industria edificadora y la hace altamente vulnerable a ciclos especulativos.

Por lo general los programas de vivienda popular tienden a ubicarse a grandes distancias de los sitios de empleo y de actividad económica. Esto origina que los costos del transporte, de la infraestructura urbana y servicios afecten principalmente a quienes viven en estas zonas

dedicadas a la vivienda popular.



3.7. MANO DE OBRA:

Las políticas de vivienda popular han generado un incremento en el nivel de empleo de mano de obra calificada y no calificada.

Por cada 1.000 metros cuadrados construídos se generan aproximadamente 24 empleos directos, además de 10.7 indirectos derivados del consumo de materiales.

CAMACOL señala que por cada 100 pesos desembolsados en los diversos sectores productivos del país para pagar salarios, 10.70 pesos se destinan a remunerar el trabajo del personal vinculado a la construcción; además aunque el salario de los ayudantes no sobrepasa el mínimo establecido por la ley, la remuneración ponderada de maestros, oficiales y ayudantes, se ha mantenido por encima del salario mínimo legal y su crecimiento ha sobrepasado de los niveles de inflación.

Durante 1983 las viviendas construídas generaron 132.123 empleos nuevos en todo el país¹. En Cartagena la construcción de vivienda generó 18.059 empleos nuevos (directos + indirectos)².

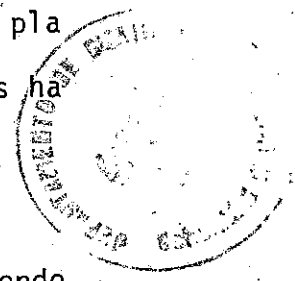
3.8. SERVICIOS PUBLICOS:

Los servicios públicos se pueden convertir en una de las limitantes

¹ CAMACOL, Vicepresidencia Técnica, Bogotá, 1983

² CAMACOL, "Informe del mes de Enero", Cartagena 1984, Pág. 4.

fundamentales al desarrollo de la política de vivienda si no se planifican en una forma integrada con la construcción de soluciones habitacionales.



Los constructores con el fin de obviar este problema están haciendo convenios con las Empresas Públicas Municipales, haciéndoles aportes anticipados para que éstas puedan iniciar o mejorar los acueductos y alcantarillados deficientes de manera oportuna.

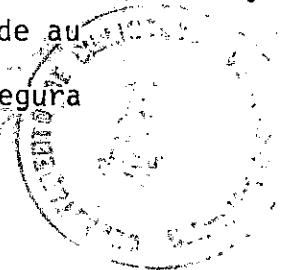
3.9. TRAMITES ADMINISTRATIVOS:

Los programas de vivienda están sometidos a trámites excesivos, lentos e innecesarios por parte de entidades estatales, sin que hasta la fecha haya para este problema una respuesta adecuada.

La rigidez de la normatividad vigente y el exceso de requisitos son factores que originan en muchos casos retraso en las obras y por consiguiente aumento en la estructura de costos de la empresa ejecutora de algún plan de vivienda.

3.10. ARRENDAMIENTOS:

Se ha presentado una disminución importante en el nivel real de los arriendos. Esto parece vincularse a la incertidumbre que causó el Decreto 3817 de 1982 que ligó el valor de los arrendamientos al de los avalúos catastrales. Como la mayor parte de los avalúos se encontraba por debajo del valor comercial de los bienes respectivos, los ajus



tes de arriendos requieren en muchos casos ejercer la opción de autoavalúos que previó la nueva ley sobre el particular, lo que seguramente originará un aumento en el nivel de arriendos.

Con la nueva política de vivienda popular se presenta muchas veces el caso de personas cuyo canon de arrendamiento es superior a lo que tendría que pagar como cuota mensual de adquirir su casa propia.

3.11. ULTIMAS MEDIDAS REFERENTES AL INSCREDIAL:

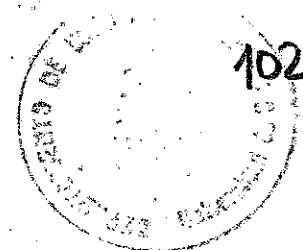
Desde cuando fueron planteadas las políticas del gobierno se presentó la inquietud sobre cómo se obtendrían los recursos para que el ICT financiara proyectos de tal magnitud, máxime cuando los programas básicos eran sin cuota inicial.

En 1982 el ICT no alcanzó a realizar proyectos de casas sin cuota inicial debido al déficit heredado al que tenía que enfrentarse.

El gobierno ha decretado en varias ocasiones un presupuesto adicional para refinanciar al ICT y poder llevar a cabo su plan bandera.

En febrero del presente año, el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) autorizó al ICT captar dinero del ahorro privado, a través de un sistema que sería similar al del valor constante, lo cual implica la transformación de su estructura financiera.

Esta medida es importante ya que permitirá al ICT montar programas con



tinuados y con recursos propios.

Los créditos que otorga para vivienda popular continuarán siendo subsidiados con cargo al Presupuesto Nacional. Es decir, la diferencia entre el porcentaje a que capta y al que presta se asume con las partidas que recibe del presupuesto.

Los medios económicos opinan que si el ICT llega a captar siquiera el 5% de los recursos que maneja el sistema UPAC, solucionará todos sus problemas de tipo financiero.

Las nuevas medidas descartaron otras que pretendían reformar el sistema UPAC para trasladar recursos al sector oficial.

Según las medidas acordadas el ICT recibirá seis millones a través del presupuesto nacional y otros nueve millones mediante captación directa en el mercado de capitales.

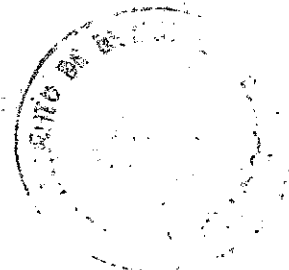
Podemos prever buenos resultados de esta política debido a experiencias de otras entidades estatales que han tenido éxito al salir al mercado de dinero.

El ICT ha alcanzado una buena imagen que le merecería la confianza de los ahorradores y podrá realizar una buena captación de dinero.

A pesar que el sector de la construcción ha presentado síntomas positivos, la economía colombiana no ha logrado la esperada reactivación

total y más bien se considera alarmante la situación de la industria y el comercio.





4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN CARTAGENA EN LOS ULTIMOS AÑOS

Aunque el concepto "Oferta de vivienda" comprende toda la construcción efectuada en el pasado menos la depreciación u obsolescencia, para efectos de este estudio, consideramos solamente la oferta de vivienda nueva, según las licencias de construcción aprobadas cada año.

La oferta de nuevas soluciones de vivienda tiene dos orígenes diferentes: la que depende directamente de entidades gubernamentales (ICT, BCH, FNA), y la de constructores privados financiadas por Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Los principales factores que inciden en la oferta de las entidades gubernamentales son: el costo real por unidad habitacional, el monto del subsidio y la disponibilidad de recursos financieros; los que inciden en la oferta de los constructores privados son: el precio de la vivienda, el precio de la tierra, costos de construcción y la disponibilidad de los fondos financieros.

4.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA NACIONAL

Aunque el análisis del capítulo lo enfocamos principalmente sobre la oferta de vivienda en Cartagena consideramos importante hacer un recuento de lo sucedido en el sector a nivel nacional, el cual resumimos así: (Cuadro No. 12.)



Según los datos enunciados hubo un aumento en la actividad edificadora nacional en 1983 del 25% con respecto a 1982. En el periodo (1978-1982) el año que más auge tuvo la construcción fue 1978, con un total de 6.166.459 metros cuadrados construídos, pero al compararlos con el año 1983 fué menor en un 7.2%.

El número de soluciones construídas en el país durante el año 1983 segun el Departamento Nacional de Planeación fueron 100.742 viviendas repartidas así: 54 mil soluciones del Instituto de Crédito Territorial, 37.073 de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y el Banco Central Hipotecario, 2.356 de las Cajas de Vivienda y 7.313 del Fondo Nacional del Ahorro.

Como se ve cualquiera que sea el análisis se puede decir que 1983 fue el año de la edificación urbana. Sin embargo, es importante hacer algunas precisiones:

Los metros cuadrados reportados en las licencias del año pasado no tienen las mismas características de los años anteriores, pues un alto porcentaje de éstos se destinaron a construir viviendas con baja demanda de acabados y otros materiales de construcción para adelantar el programa de vivienda sin cuota inicial. Por tanto, la demanda agre

CUADRO No. 12

ACTIVIDAD EDIFICADORA NACIONAL

Metros cuadrados construidos segun. licencias (1.978 - 1.983)

METROS CUADRADOS APROBADOS EN					VARIACION (%) DE 1.983 RESPECTO A :						
	1.982	1.981	1.980	1.979	1.978		1.982	1.981	1.980	1.979	1.978
1.983							1.982	1.981	1.980	1.979	1.978
6.610.225	5.288.993	5.490.425	4.978.276	4.977.714	6.166.459		25.0	20.4	32.8	32.8	7.2

FUENTE: EL TIEMPO, " 1983: el año de la Edificación Urbana, 15 de febrero 1984, Bogotá, pág.4C

Cálculos CAMACOL. Vicepresidencia técnica. Bogotá.



gada que generaron las licencias de 1983 es menor de lo que a primera vista podría deducirse de los indicadores antes mencionados.

También hay que tener en cuenta que la oferta de viviendas populares está aumentando considerablemente, fenómeno que ha desestimulado la urbanización ilegal, que es, por definición lo que no se registra en las estadísticas. Así que el subregistro de construcciones es, hoy en día, menor. El resultado que se presenta es que en las actuales estadísticas hay mucho más metraje que en el pasado, pero eso no implica necesariamente, que en realidad la construcción total (legal e ilegal) haya aumentado de una manera tan apreciable.

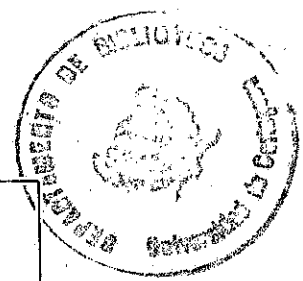
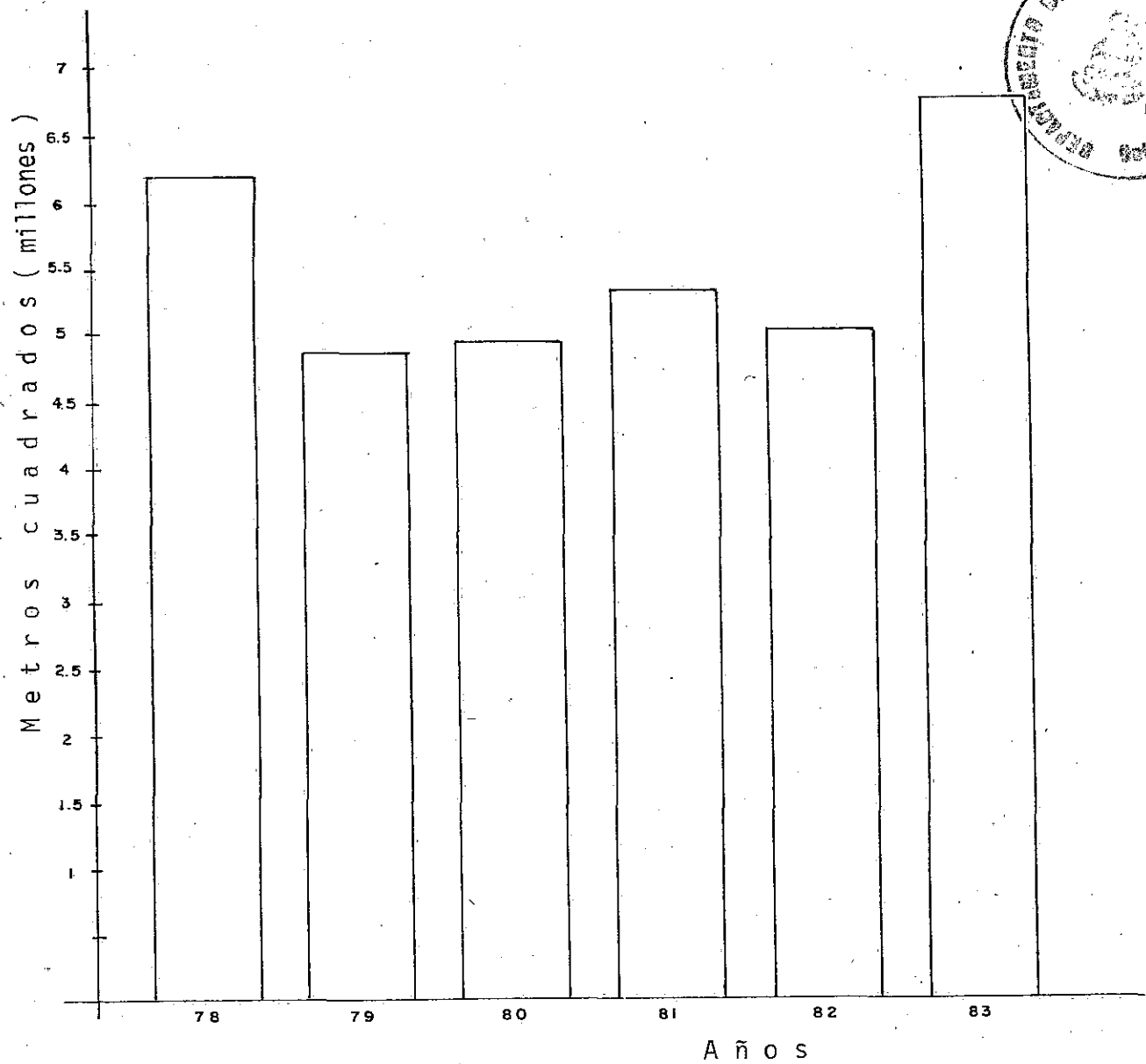
Proyecciones para 1984: Según el Consejo Nacional de Política económica y Social (CONPES) para 1984 se construirán 133.000 viviendas, que le costarán al país 135 millones de pesos de los cuales el ICT deberá suministrar 35 millones, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda 70 mil millones, el Fondo Financiero de Desarrollo Urbano 16.000 millones, el FNA 12.000 millones y las Cajas de Vivienda dos millones¹



1. El Tiempo, "Edificación Urbana", Febrero 25 de 1984, Bogotá Pág.4C

GRAFICA No. 5

ACTIVIDAD EDIFICADORA A NIVEL NACIONAL SEGUN LICENCIAS APROBADAS
(1.978 - 1.983)



FUENTE : Datos recopilados de EL TIEMPO, 15 Febrero de 1.984, página 4C, Bogotá.

Cálculos CAMACOL.

4.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA EN CARTAGENA:



La actividad edificadora en Cartagena se comportó de la forma que enunciamos en el cuadro No. 13.

A simple vista podemos resaltar el gran auge que ha tenido la construcción en la ciudad en 1983. Es así como vemos que con respecto a 1982 se dió un incremento en esta actividad de 382.4%.

El porcentaje de esta construcción que se destinó a vivienda aumentó también considerablemente; del total construído en 1983 el 88.60% fue destinado a la vivienda, mientras que en otros años el porcentaje más alto destinado a vivienda había sido de 73.74 en 1981.

Comparando lo sucedido en cifras absolutas, las licencias de construcción destinadas a la vivienda pasaron de 41.723 metros cuadrados en 1982 a 296.741 metros cuadrados en 1983 presentándose un incremento de 611.21%.

Del total autorizado a construir durante 1983 (334.891 M2) el 87.67% corresponden a vivienda unifamiliar, el 11.88% corresponde a vivienda multifamiliar de hasta cinco pisos. La vivienda unifamiliar sigue siendo la de más aceptación dado que le permite al usuario un mejoramiento progresivo y consecuentemente una identificación propia dentro del conjunto.

El repunte de la actividad edificadora se ha favorecido por el énfasis

Cuadro No. 13

ACTIVIDAD EDIFICADORA TOTAL Y DE VIVIENDA
EN CARTAGENA

(metros cuadrados construídos según licencias)
1978-1983

AÑOS	Variación porcentual de 1983 respecto a:						
	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1983
Edificación total	70.097	104.142	114.121	99.358	69.427	334.891	334.891
Edificación viviendas	46.519	69.108	60.309	73.069	41.723	296.741	296.741
Porcentaje destinado vivienda	66.36%	66.35%	52.84%	73.54%	60.09%	88.60%	88.60%

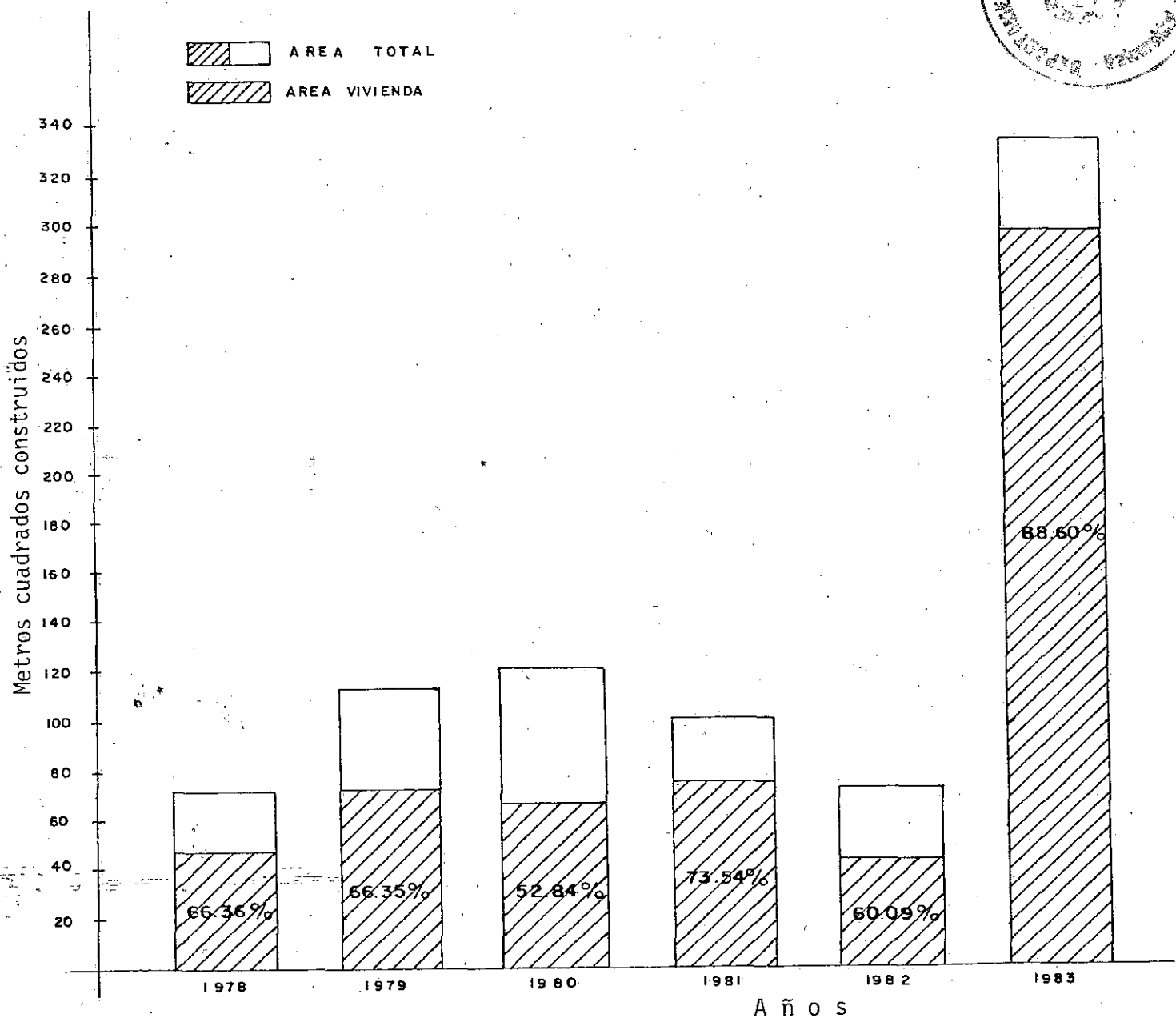


FUENTE: EL TIEMPO, "1983: el año de la Edificación Urbana", 15 febrero de 1984, Bogotá, pág.4C

Cálculos CAMACOL.

GRAFICA No. 6

ACTIVIDAD EDIFICADORA TOTAL Y DE VIVIENDA EN CARTAGENA (1.978 - 1.983)
Metros cuadrados construidos segun licencias.

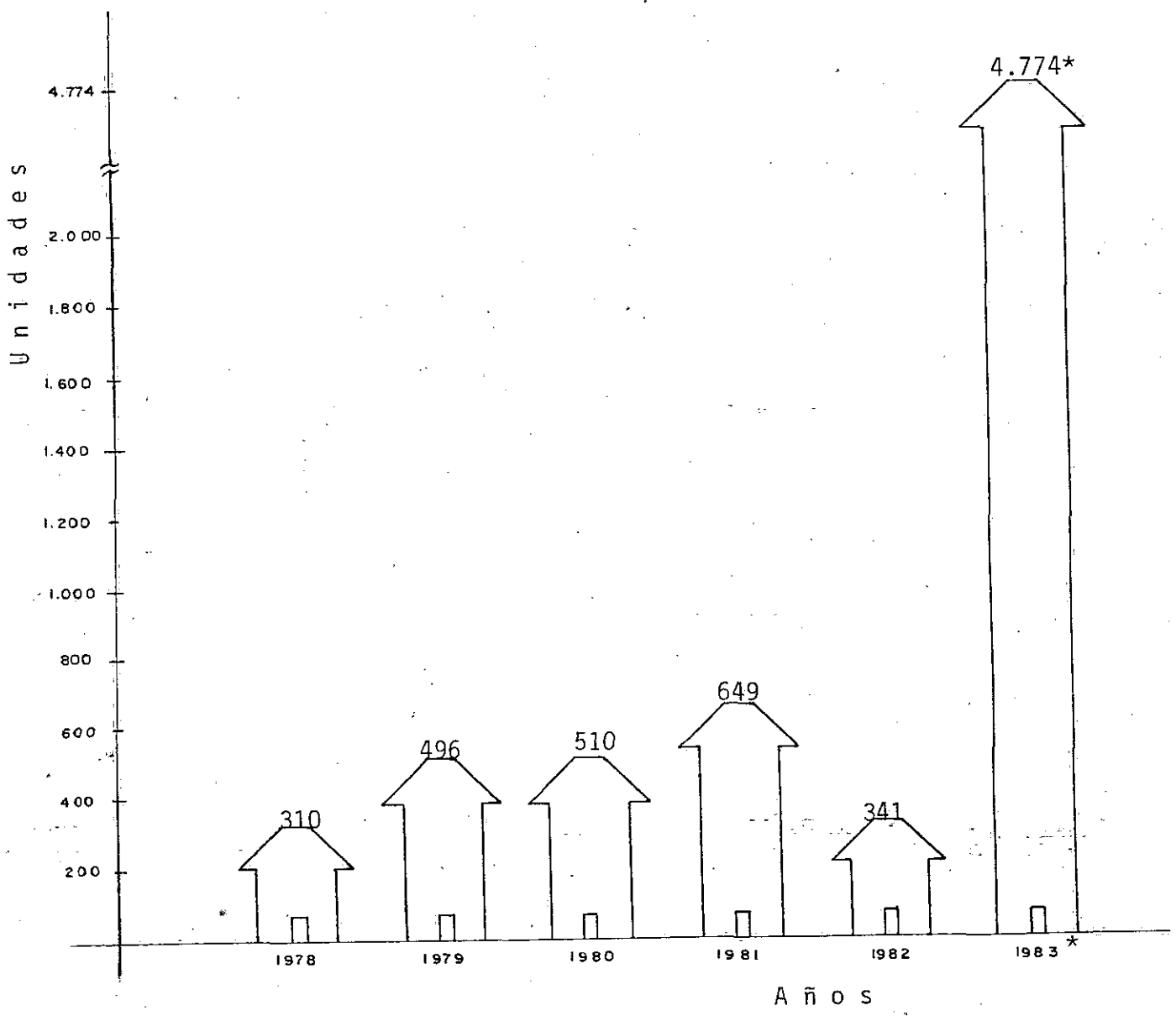


FUENTE : Datos recopilados de EL TIEMPO, 15 de Febrero de 1.984, página 4C, Bogotá. CAMACOL.

GRAFICA No. 7

NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN CARTAGENA
(1.978 - 1.983)

Segun licencias aprobadas

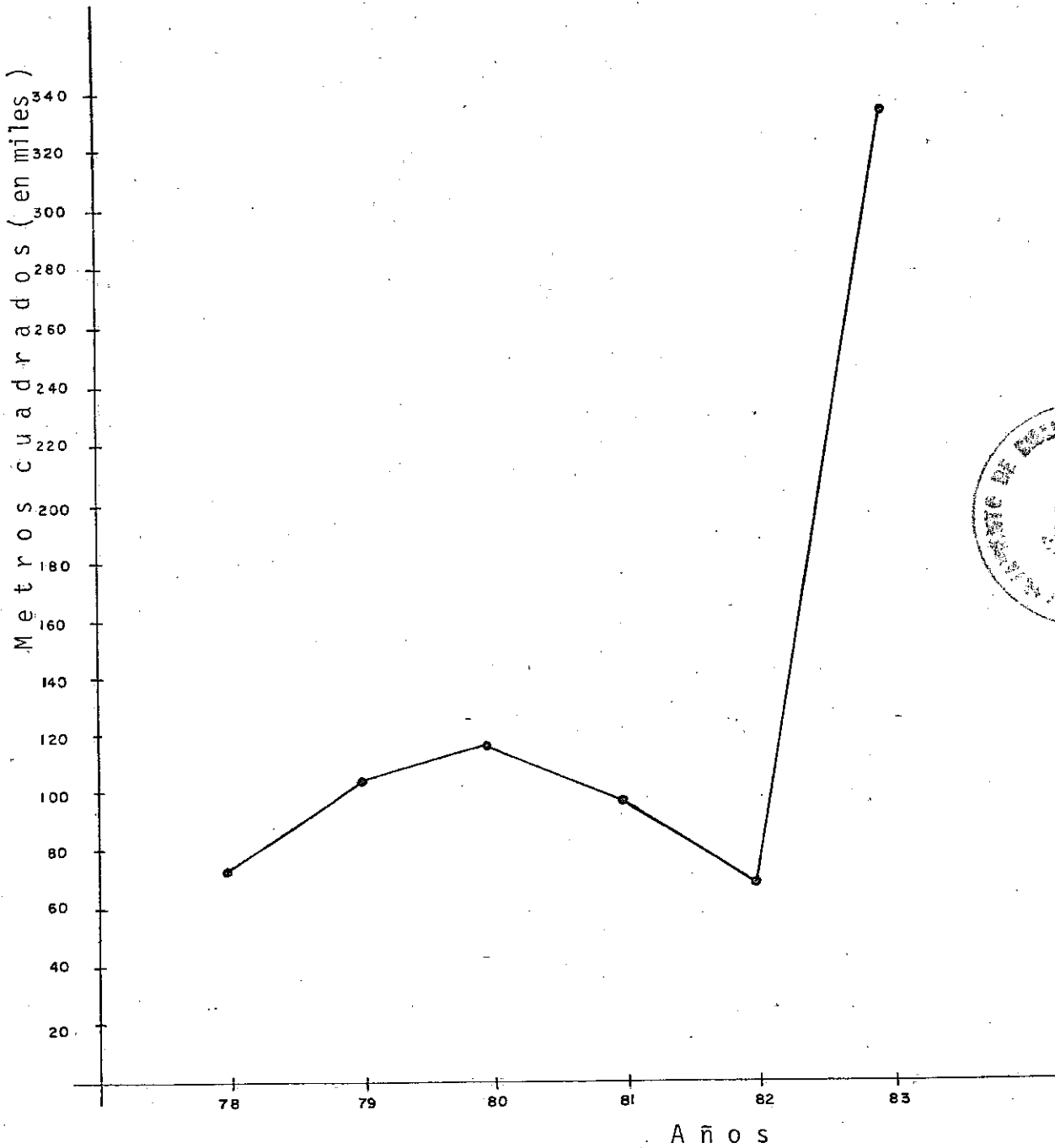


FUENTE : Datos recopilados de los boletines mensuales de CAMACOL, seccional Bolivar.

* Segun Planeación Municipal (incluye proyectos de más de 3 viviendas) e ICT.

GRAFICA No. 8

METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS SEGUN LICENCIAS EN CARTAGENA
(1.978 - 1.983)



FUENTE : CAMACOL, vicepresidencia tecnica, febrero de 1.984

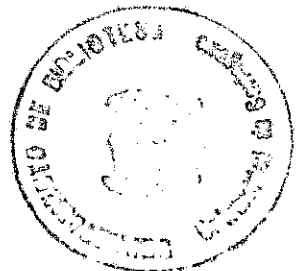
sis que se está poniendo a la construcción de infraestructura básica de servicios, para lo cual se ha invertido una suma superior a los mil millones de pesos.

El ICT ha sido factor decisivo en el desarrollo urbano de Cartagena y algunos Municipios del Departamento de Bolívar.

Desde su fundación hasta la fecha ha entregado más de 15.000 soluciones de vivienda con una inversión superior a los 1.500 millones, contribuyendo eficazmente en la disminución del déficit de vivienda de escaso recurso para el beneficio de la población de ingresos bajos y medios.

Además de los programas de vivienda que detallamos a continuación, el ICT ha tenido a su cargo uno de los planes de mayor alcance social en Cartagena como es la zona sur-oriental. En él, el Instituto adelanta programas de relleno, dragados, red de gas natural, muro de contención, y obras de infraestructura en general por un valor que sobrepasa los 2.000 millones de pesos.

4.2.1. Los proyectos que actualmente tiene el ICT en Cartagena son los siguientes:



Cuadro No. 14



URBANIZACION	# de soluciones	Tipo de solución	Miles \$ Vr. Unitario	Miles de \$ Valor total
CHAPACUA	117	Básica	382.196	44.717
REPUBLICA CHILE	99	Básica	422.969	41.874
LOS CALAMARES (3a. Etapa)	306	Básica	473.000	144.738
LOS CALAMARES (4a. Etapa)	73	Básica	463.000	33.799
LOS CALAMARES (5a. Etapa)	553	Básica	457.000	252.748
LOS COMUNEROS	136	Básica	313.000	42.580
LAS PALMERAS (1a. Etapa)	400	Popular I	700.000	280.000
LAS PALMERAS (2a. Etapa)	200	Popular II	700.000	140.000
LAS PALMERAS (3a. Etapa)	400	Popular I	750.000	300.000
CAMPESTRE	583	Popular II	788.000	459.404
TOTAL	2.867			1.739.860

FUENTE: Encuesta al ICT. Enero 1984. Cartagena.

El total de soluciones Básicas es de 1.284 o sea el 44.79% del total. Esto muestra el énfasis que se le está dando a la solución de vivienda, para familias cuyos ingresos son aproximadamente equivalentes al

salario mínimo autorizado por la ley. El total de soluciones proyectadas del tipo Popular I es de 1.000 unidades, siendo este el 34.88% del total ofrecido por el ICT, para las cuales se requieren ingresos familiares de \$ 19.000 mensuales aproximadamente. Las restantes (583) corresponden al tipo de vivienda Popular II para los cuales se requieren ingresos familiares de \$ 22.000 mensuales aproximadamente.

Podemos observar que casi todas las viviendas que está realizando el ICT en la ciudad están dirigidas a las familias de más bajos ingresos y corresponden al programa de vivienda sin cuota inicial obligatoria.

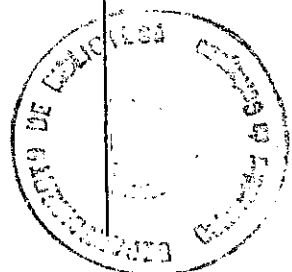
4.2.2. Proyectos de los constructores privados en Cartagena:

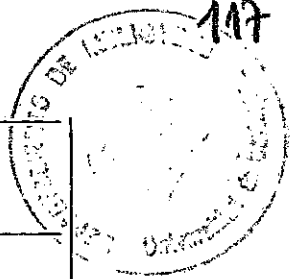
Los proyectos de los constructores privados en la ciudad en 1983 los investigamos mediante visita realizada a Planeación Municipal y los resultados recopilados según barrios y tipo de vivienda fueron los siguientes:

Cuadro No. 15.

PROYECTOS DE CONSTRUCTORES PRIVADOS 1983

BARRIOS	TIPO DE VIVIENDA			TOTAL
	Unif.	Bifam.	Multifam.	
LAGUITO			7	7
MANGA	20		15	35
PIE DE LA POPA	14		24	38
MARBELLA			115	115

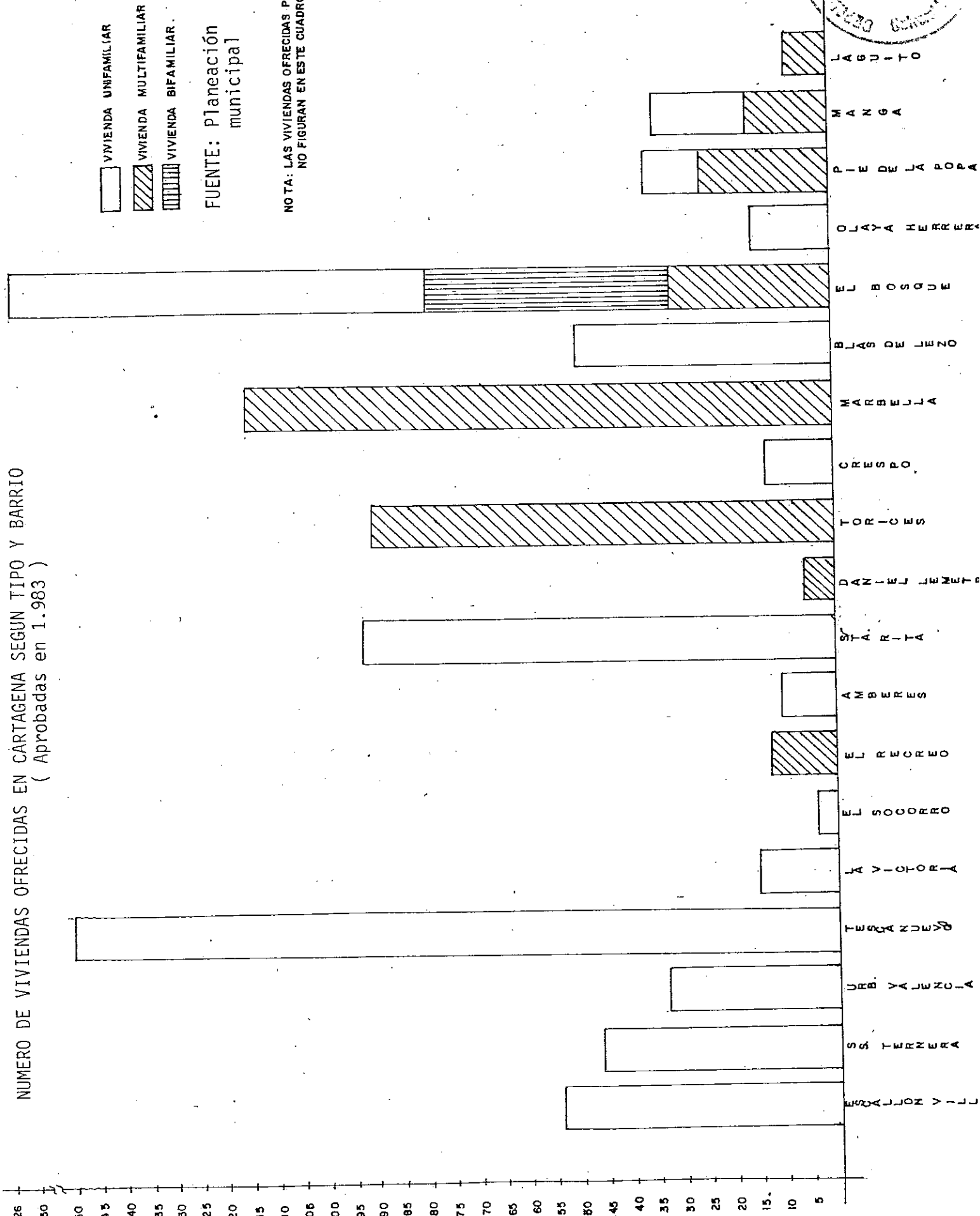




BARRIOS	TIPO DE VIVIENDA			TOTAL
	Unif	Bifam.	Multifam.	
CRESPO	13			13
OLAYA HERRERA	16			16
EL BOSQUE	1.046	48	32	1.126
BLAS DE LEZO	50			50
TORICES			90	90
D. LEMAITRE			5	5
AMBERES	10			10
EL RECREO			12	12
EL SOCORRO	3			3
LA VICTORIA	14			14
TESCA NUEVO	148			148
URBANIZACION "VALENCIA"	33			33
SS. TERNERA	46			46
ESC. VILLA (S.B. AIRES)	53			53
SANTA RITA	93			93
TOTAL	1.559	48	300	1.907
Participación Porcentual	81.75%	2.52%	15.73%	100%

FUENTE: Visita a Planeación Municipal Febrero 1984. Cartagena

NUMERO DE VIVIENDAS OFRECIDAS EN CARTAGENA SEGUN TIPO Y BARRIO
(Aprobadas en 1.983)



VIVIENDA UNIFAMILIAR
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR
 VIVIENDA BIFAMILIAR

FUENTE: Planeación municipal

NOTA: LAS VIVIENDAS OFRECIDAS POR EL I.C.T. NO FIGURAN EN ESTE CUADRO



A simple vista según licencias aprobadas, en el barrio donde hubo mayor, construcción de vivienda durante el periodo fue en el Bosque, donde se aprobó la construcción de 1.126 soluciones de vivienda, siendo éste el 59.05% del total. Los principales programas que se están desarrollando en este barrio son: a) La Urbanización Almirante Colón cuyo proyecto es de 786 soluciones de vivienda popular, financiada por la Corporación de Ahorro y Vivienda DAVIVIENDA, con un precio de 1.300 Upacs cada una, luego está comprendida dentro del programa de vivienda sin cuota inicial. De esta construcción se ha avanzado hasta enero de 1984 el 20% del area total a construir. b) Urbanización Villa Andrea con 47 soluciones aprobadas en el año de 1983 cuyo precio está comprendido entre 1.300 y 2.800 Upacs y tiene un porcentaje construído del 65% aproximadamente, hasta enero de 1984. c) Urbanización Los Corales 293 soluciones de vivienda así: (casas 213) (Bifamiliar 48), (multifamiliar 32) cuyos precios oscilan entre 1.300 y 2.800 Upacs.

Tiene un porcentaje de avance en su construcción del 60% aproximadamente hasta enero de 1984.

Otros barrios donde se han venido realizando grandes proyectos son Marbella y Tesca Nuevo.

En Marbella se construye un edificio de 103 apartamentos cuyo precio está entre 2.500 y 5.000 Upacs cada uno y del cual se lleva avanzado hasta enero de 1984 el 80%.

En Tesca Nuevo se está construyendo la Urbanización Castillete de 148





soluciones cuyo precio está entre 1.300 y 2.800 Upacs cada una y del cual se lleva adelantado un 90% a enero de 1984.

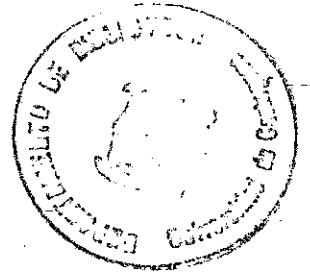
Analizando la información sobre los proyectos de los constructores según tipos de vivienda, vemos como las soluciones Unifamiliares¹ son el 81.75% del total, la Multifamiliares² el 15.73% y de los Bifamiliares³ sólo existe un proyecto de 48 unidades, representando éste el 2.52% del total.

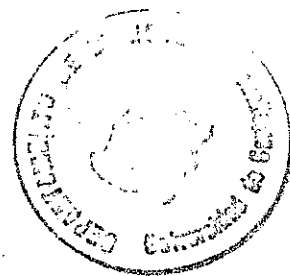
El impulso observado en la construcción de vivienda en la ciudad, tuvo el decidido apoyo de los constructores privados quienes comprometidos con el impulso que el gobierno quiso imprimirle al sector, pusieron todo su empeño en el logro de esta misión.

Segun encuesta realizada por CAMACOL del total de obras autorizadas en el segundo semestre de 1983, el 45.78% están construídas, el 39.79% están en construcción y sólo el 5.43% están paralizadas.

-
- 1 Vivienda Unifamiliar: Es aquella diseñada para ser habitada por una familia, ya sea en casa independiente de uno o más pisos construídos en serie o en forma separada.
 - 2. Vivienda Multifamiliar: Comprende los edificios de apartamentos, cada uno para ser habitados por una familia.
 - 3. Vivienda Bifamiliar: Son casas de dos pisos y cada piso habitado por una familia.

El total de soluciones aprobadas en enero y febrero de 1984 fue de 65 viviendas. Si este ritmo permanece así el resto del año, daría como consecuencia una baja en el volumen de oferta respecto a lo autorizado en el año anterior. Sobre todo si el gobierno no toma las medidas correctivas para permitirle una mayor liquidez y atractivo al sistema Upac y logre darle una oportuna y necesaria financiación al ICT para que adelante los planes que ya se iniciaron y cumplir además, las metas para este año.





5. DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES EN LA INDUSTRIA MANUFACTURERA DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

Como ya lo habíamos expresado, el objetivo primordial de nuestra memoria de grado es medir la demanda efectiva de los trabajadores de la industria manufacturera de la ciudad de Cartagena. Para esto realizamos en primer lugar una encuesta a los empresarios del sector manufacturero (Anexo No. 1) la cual nos sirvió de base para hacer una distribución del número de trabajadores a encuestar en cada empresa según el nivel de salario básico devengado.

De acuerdo con lo expuesto en el proceso de muestreo, el número de trabajadores a encuestar ascendió a 287, clasificados por empresa y según el nivel de sueldo básico devengado, lo cual resumimos así:

Cuadro No. 16

NUMERO DE TRABAJADORES	NIVEL DE SUELDO BASICO MENSUAL
148	\$ 10.000 a \$ 20.000
74	20.000 a 30.000
22	30.000 a 40.000
15	40.000 a 50.000
28	50.000 y más
287	

Fuente: Datos recopilados por las autoras segun encuestas realizadas.

Los indicadores tomados en cuenta para medir el total de ingresos del núcleo familiar de cada trabajador, fueron los siguientes:



El sueldo básico del trabajador, las horas extras, el subsidio familiar, las primas mensuales, comisiones comerciales, otros ingresos fijos que éste tuviere por motivos diferentes a su trabajo en la empresa que fueran susceptibles de comprobación y el sueldo del conyuge o hijos que habitan en el mismo núcleo familiar.

La suma del total de ingresos antes mencionados conforman lo que consideramos como "ingresos familiares".

5.1. COMPONENTES DEL INGRESO FAMILIAR

Al obtener los resultados de los ingresos familiares como producto de la encuesta realizada, analizamos lo siguiente: (Véase cuadro No. 17)

5.1.1. Para trabajadores que devengan sueldo básico entre \$ 10.000 y \$ 20.000 mensual.

El sueldo promedio obtenido de los trabajadores encuestados en este nivel fué de \$ 14.486.40 pesos.

El 36.48% de los cónyuges de estos empleados trabajan y aportan un ingreso promedio de \$ 15.723.27 mensual, que resultó ser una cifra significativa para el logro del incremento del ingreso familiar.

En lo que respecta a las primas y subsidio familiar, esta cifra ascendió al 17.73% del sueldo básico, lo cual dá un valor aproximado de \$ 2.569 pesos mensuales y fueron devengados por el 81% de los trabajadores de este nivel.

El promedio de las comisiones comerciales fué de \$ 7.525.20 los cuales son devengados por el 16.89% de los trabajadores.

El 25% de los empleados perciben "otros ingresos" por concepto diferente a lo devengado en la empresa; el promedio de esos ingresos es de \$ 9.547.86 aproximadamente para cada uno.

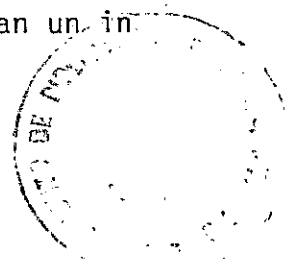
El total de "ingresos por familia" tiene un valor promedio de \$ 25.287.00 mensuales.

Con esto observamos que el incremento ocasionado por los componentes del ingreso familiar fué del 74.55% en relación al sueldo básico promedio de los trabajadores clasificados en este nivel.

5.1.2. Para trabajadores que devengan sueldo básico entre \$ 20.000 y \$ 30.000 mensuales:

El sueldo promedio obtenido de los trabajadores encuestados en este nivel fué de \$ 23.725.77.

El 24.32% de los cónyuges de estos empleados trabajan y aportan un ingreso promedio de \$ 14.233.88 mensual.



En relación a las primas y subsidio familiar esta cifra ascendió al 18.11% del sueldo básico lo cual dá un valor aproximado de \$ 4.298.40 pesos, que fueron devengados por el 63.51% de los trabajadores.

El promedio de las comisiones comerciales fue de \$ 6.333.33 los cuales son devengados por el 20.27% de los trabajadores.

El 39.18% de los empleados perciben "otros ingresos" por concepto diferente a lo devengado en la empresa, el promedio de esos ingresos fue de \$ 6.945.82 aproximadamente.

El total de ingresos por familia tiene un valor promedio de \$ 33.829.33. Con esto observamos que el incremento ocasionado por los componentes del ingreso familiar fue del 42.58% en relación al sueldo básico de los trabajadores clasificados en este nivel.

5.1.3. Para trabajadores que devengan sueldo básico entre \$ 30.000 y \$ 40.000 mensual:

El sueldo promedio de los trabajadores encuestados en este nivel fue de \$ 31.930'09.

El 31.8% de los cónyuges de estos empleados trabajan y aportan un ingreso promedio de \$ 19.357.14 mensual, lo cual proporciona un incremento al ingreso familiar.

En lo que respecta a las primas y subsidio familiar, esta cifra ascen

dió al 13.87% del sueldo básico, lo cual dá un valor aproximado de \$ 4.430 pesos mensuales y fueron devengados por el 59.10% de los trabajadores.

El 13.63% de los empleados perciben "otros ingresos" por concepto diferente a lo devengado en la empresa; el promedio de esos ingresos es para cada uno de \$ 9.333.33 aproximadamente.

El total de ingresos por familia tiene un valor promedio de \$ 45.324 mensual. Con esto observamos que el incremento ocasionado por los componentes del ingreso familiar fue del 41.94% en relación al sueldo básico promedio de los trabajadores clasificados en este nivel.

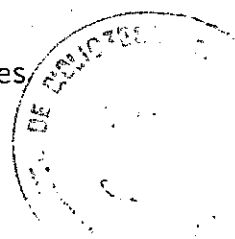
5.1.4. Para trabajadores que devengan sueldo básico entre \$ 40.000.00 y \$ 50.000 mensual.

El sueldo promedio de los trabajadores encuestados en este nivel fue de \$ 41.201.66.

El 13.33% de los conyuges de estos empleados trabajan y aportan un ingreso promedio de \$ 27.750.00 mensual.

En relación a las primas y subsidio familiar ésta cifra ascendió al 9.25% del sueldo básico, lo cual dá un valor aproximado de \$ 3.811.42 y fueron devengados por el 46.66% de los trabajadores.

El promedio de las comisiones comerciales fue de \$ 14.000 los cuales



son devengados por el 26.66% de los trabajadores.



El 20% de los empleados perciben "otros ingresos" por concepto diferente a lo devengado en la empresa, el promedio de esos ingresos es por cada uno de \$ 7.233.33 aproximadamente.

El total de ingresos por familia tiene un valor promedio de \$ 51.860.33 mensual. Con esto observamos que el incremento ocasionado por los otros componentes del ingreso familiar fue del 25.86% en relación con el sueldo básico de los trabajadores clasificados en este nivel.

5.1.5. Para trabajadores que devengan sueldo básico entre \$ 50.000 y más:

El sueldo promedio de los trabajadores encuestados en este nivel fue de \$ 54.967.75 pesos.

El 32.14% de los cónyuges de estos empleados trabajan y aportan un ingreso promedio de \$ 18.944.44 mensual, lo cual proporciona un incremento al ingreso familiar.

En lo que respecta a las primas y subsidios familiares, esta cifra ascendió al 3.57% del sueldo básico, lo cual da un valor aproximado de \$ 1.966.00 pesos mensuales y fueron devengados por el 10.71% de los trabajadores de este nivel.

El promedio de las comisiones comerciales fue de \$ 14.800.00 los cuales

son devengados por el 28.57% de los trabajadores.

El 32.14% de los empleados perciben "otros ingresos" por concepto diferente a lo devengado en la empresa; el promedio de esos ingresos es de \$ 5.911.11 aproximadamente para cada uno.

El total de "ingresos por familia" tiene un valor promedio de \$ 67.396.32 mensuales.

Con esto observamos que el incremento ocasionado por los componentes del ingreso familiar fué del 22.61% en relación con el sueldo básico promedio de los trabajadores clasificados en este nivel.

En el primer nivel de sueldos (\$ 10.000-\$ 20.000 mensuales) el ingreso promedio de los conyuges que trabajan fué 8.5% superior al de los trabajadores encuestados en este nivel.

En los otros niveles el ingreso promedio del conyuge fué inferior al de los trabajadores encuestados en un promedio de 47.13%.

En general, teniendo en cuenta todos los niveles de sueldo, el porcentaje de conyuges que trabajan es de 31.35%, notándose mayor participación en los de menos ingresos (36.48%) y menor en la escala de sueldos de \$ 40.000.00 a \$ 50.000.00 (13.33%).

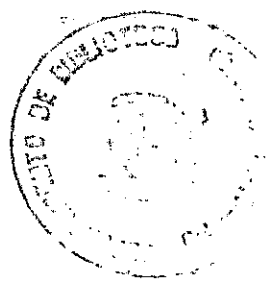
El porcentaje de trabajadores en total que devenga "comisiones" es de 20.2%, el porcentaje que devenga "otros ingresos" diferente a lo recibido en la empresa es de 28.22%.

Basadas en los resultados resumidos en el cuadro No. 10 y que se encuentran representados en la gráfica No. 10, nos parece importante resaltar que a medida que aumenta el nivel de sueldo, la incidencia de los otros componentes del ingreso familiar diferente al sueldo básico disminuyen en relación al total del Ingreso Familiar, mientras que la del sueldo básico aumenta.

En el grupo de menores ingresos la participación del sueldo básico del trabajador sobre el total del ingreso familiar es del 57.28% mientras que el grupo de mayores ingresos es del 81.59%; esto muestra que los trabajadores que perciben sueldos más bajos compensan con otras entradas para aumentar su ingreso.

Como el ingreso familiar es la base para medir la capacidad adquisitiva de los trabajadores, hicimos una "reclasificación" del número de trabajadores según los ingresos del grupo familiar, los cuales obtuvimos como resultado de la encuesta.

Al tabular a los trabajadores según sus ingresos familiares disminuyó la gran diferencia que existía entre el número de trabajadores que devengan un sueldo mínimo con los que devengan mayores sueldos. (Gráfica No. 11). La nueva clasificación quedó de la siguiente forma:



CUADRO No. 17
COMPONENTES DEL INGRESO FAMILIAR MENSUAL

Componentes del Ingreso Familiar	Niveles de Sueldo (Miles de \$)											
	10 - 20		20 - 30		30 - 40		40 - 50		50 y más			
	Promedio	% *	Promedio	% *	Promedio	% *	Promedio	% *	Promedio	% *	Promedio	% *
Sueldo básico	14.486	100	23.726	100	31.930	100	41.202	100	54.967	100		
Sueldo cónyugue	15.723	36.48	14.233	24.3	19.357	31.8	27.750	13.33	18.944			32.14
Primas y Subs.familiar	2.569	81	4.298	63.51	4.430	59.1	3.811	46.66	1.967			10.71
Comisiones	7.525	16.89	6.333	20.27	12.262	27.27	14.000	26.66	14.800			28.57
Otros Ingresos	9.548	25	6.946	39.18	9.333	13.63	7.233	20	5.911			32.14
Total Ingresos por familias	25.287	100	33.829	100	45.324	100	51.860	100	67.396			100

* Estos porcentajes son en relación al número de trabajadores que devengan cada uno de los componentes del ingreso
FUENTE: Datos recopilados por las autoras de las encuestas realizadas a los trabajadores de la Industria Manufacturera.

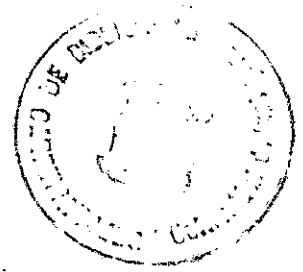
Taller
Tempesto
Deword.

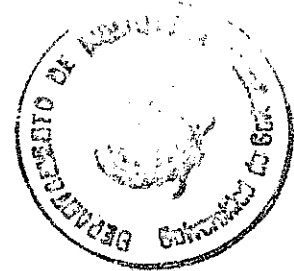
CUADRO No. 18

DISTRIBUCION DEL INGRESO FAMILIAR

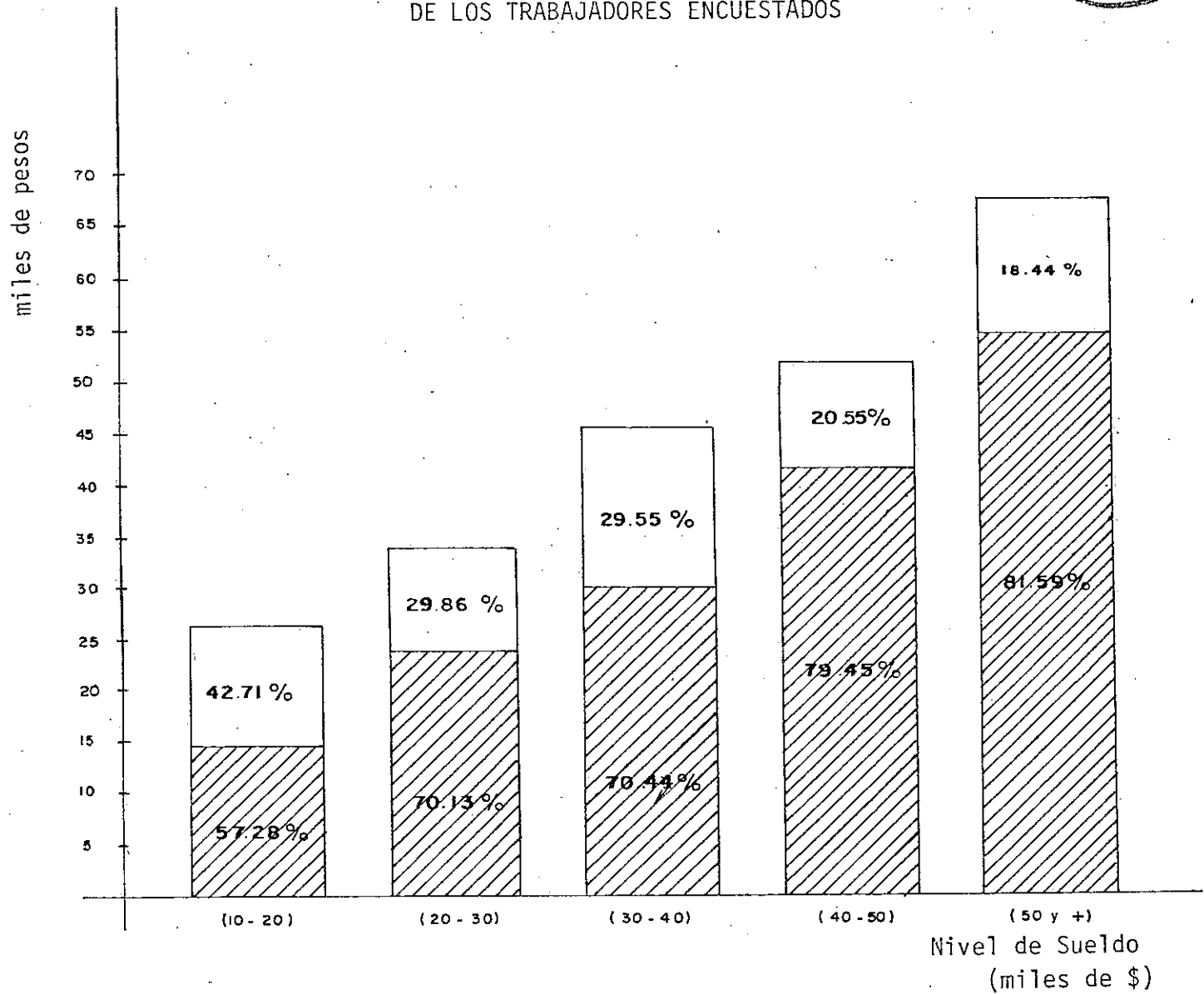
Nivel de Sueldo (Miles de \$)	10 - 20		20 - 30		30 - 40		40 - 50		50 y más	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Sueldo Básico	14.486	57.28	23.726	70.13	31.930	70.44	41.202	79.45	54.967	81.59
Otros componentes del Ingreso Familiar	10.801	42.71	10.103	29.86	13.394	29.55	10.658	20.55	12.429	18.44
Total Ingreso Familiar	25.287	100%	33.829	100%	45.324	100%	51.860	100%	67.396	100%

FUENTE: Datos extraídos de las encuestas realizadas a los trabajadores de la Industria Manufacturera, 1983.





GRAFICA No.10
DISTRIBUCION DEL INGRESO FAMILIAR DE
DE LOS TRABAJADORES ENCUESTADOS



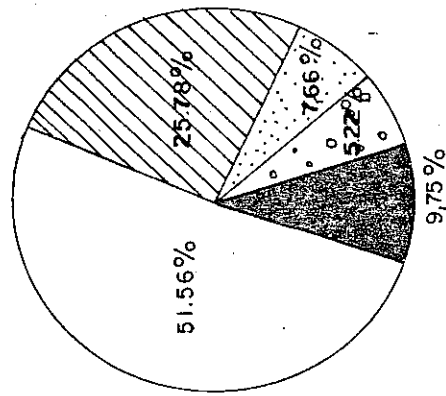
+ = INGRESO FAMILIAR
 = SUELDO BASICO
 = OTROS COMPONENTES DEL INGRESO FAMILIAR.

FUENTE: Encuestas realizadas a los trabajadores.

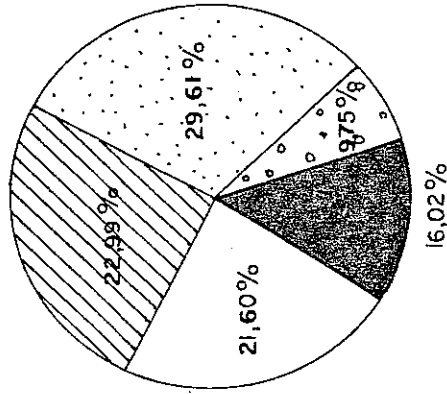
GRAFICA No.11

DISTRIBUCION PORCENTUAL (%) DEL NUMERO DE TRABAJADORES ENCUESTADOS

SEGUN NIVEL DE SUELDO



SEGUN NIVEL DE INGRESO FAMILIAR

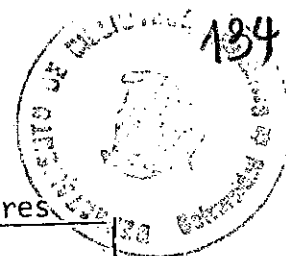


FUENTE: Resultados de las Encuestas realizadas a los trabajadores.

- TRABAJADORES DE 10.000 A \$ 20.000 MENSUAL
- TRABAJADORES DE \$ 20.000 A \$ 30.000 MENSUAL
- TRABAJADORES DE \$ 30.000 A \$ 40.000 MENSUAL
- TRABAJADORES DE \$ 40.000 A \$ 50.000 MENSUAL
- TRABAJADORES DE \$ 50.000 Y MAS MENSUAL.



Cuadro No. 19



No. de Familias	Nivel de ingresos familiares
62	10.000 - 20.000
66	20.000 - 30.000
85	30.000 - 40.000
28	40.000 - 50.000
46	50.000 y más
TOTAL	287

Todos los cálculos para la determinación de la demanda efectiva las realizamos en base al ingreso mensual de las familias.

Los tramos de ingresos, los precios correspondientes a las viviendas y las respectivas cuotas iniciales y mensuales que utilizamos en la determinación de la demanda efectiva son los descritos en el cuadro No.20

La intención de comprar vivienda manifestada por los trabajadores en cuestados que no tenían vivienda propia, fué el primer factor determinante para incluirlos dentro de los demandantes potenciales.

Aquellos trabajadores que teniendo la disposición de adquirir vivienda y pueden respaldar esa intención con una capacidad económica que les permita pagar las cuotas inicial y mensuales requeridas por la vivienda

CUADRO No. 20

BASES PARA MEDIR LA DEMANDA EFECTIVA

Número de Trabajadores	Ingreso familiar (Miles de pesos)	Precios de vivienda		(3) Cuota inicial	(4) Cuotas mensuales
		(1)	(2)		
		(Miles de Pesos)	(Equivalente en UPAC)*		
62	10 - 20	350 - 700	463 - 926	-	4.000 - 8.000
66	20 - 30	700 - 1050	926 - 1389	-	8.000 - 12.000
85	30 - 40	1050 - 1400	1389 - 1853	105.000 - 140.000	12.000 - 16.000
28	40 - 50	1400 - 1750	1853 - 2316	140.000 - 175.000	16.000 - 20.000
46	50 y más	1750 y más	2316 y más	175.000 y más	20.000 y más

*UPAC: \$755.51 a Febrero 29 de 1984

FUENTE:

(1) El precio de la vivienda se estableció como equivalente a 35 Ingresos Familiares Mensuales (CENAC)

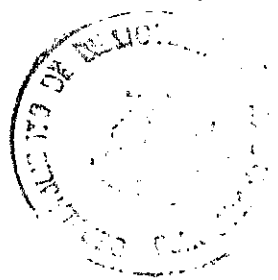
(2) A los precios de las viviendas les colocamos su valor equivalente en UPAC a la fecha, para utilizarlo como punto de referencia en nuestro estudio.

(3) Basadas en las reglamentaciones que existen para la financiación de vivienda por el sistema UPAC, establecimos los niveles de cuotas iniciales según su correspondencia aproximada en UPACS.

(4) Las cuotas mensuales las fijamos utilizando el 40% del Ingreso familiar debido a que éste es el porcentaje corrientemente considerado por las fuentes de financiamiento como tope máximo de capacidad para las familias.

correspondiente al nivel de sus ingresos, se tomarán como demandantes efectivos.

5.2. CAPACIDAD DE PAGO: DE ACUERDO A LOS PRECIOS DE VIVIENDA ESTIPULADOS:



5.2.1. Cuotas mensuales:

Para medir la capacidad que tienen los trabajadores de pagar las cuotas mensuales, tomamos 3 indicadores básicos: El ingreso familiar mensual, lo que está pagando como cánon de arrendamiento, y el número de personas a cargo en relación con las cuotas mensuales estipuladas en el cuadro anterior.

Analizando el promedio de lo que pagan las familias por arrendamiento en cada uno de los niveles, pudimos observar lo siguiente:

Para el nivel de ingreso inferior (10-20 miles de \$) el pago del cánon de arrendamiento está comprendido entre el intervalo de lo que les correspondería pagar como cuota mensual al adquirir una vivienda de su nivel.

Este nivel se encuentra muy estimulado a comprar vivienda, debido a que, pagando similar cantidad de dinero a lo que paga como arrendamiento, adquiere su propia vivienda, pasando de arrendatario a propietario con todos los beneficios que esto conlleva para su estabilidad familiar y el aumento de su patrimonio.

Cuadro No. 21

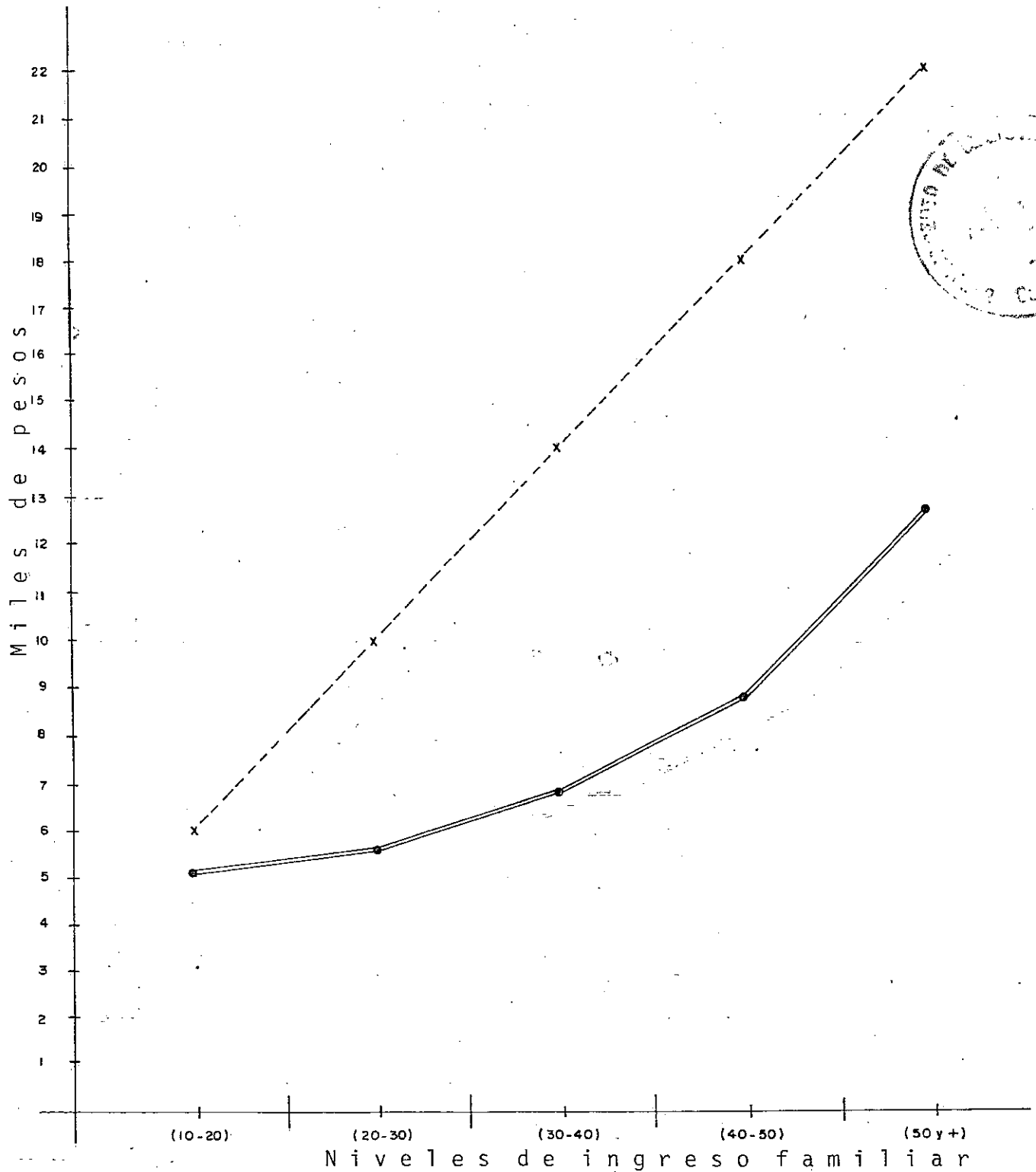
RELACION ENTRE PAGO DE ARRIENDOS Y CUOTAS MENSUALES

Ingresos Familiares (Miles de \$)	No. Trabajadores	Promedio Arriendo \$	Promedio Personas a cargo	Cuotas mensuales (40% Ingresos familiares)
10- 20	62	5.115	2.82	4.000 - 8.000
20- 30	66	5.468	2.60	8.000 -12.000
30- 40	85	6.881	2.87	12.000 -16.000
40- 50	28	8.827	2.6	16.000 -20.000
50 y +	46	12.782	2.15	20.000 y +

FUENTE: Datos promediados de los resultados de la encuesta realizada a los trabajadores de la Industria manufacturera.



RELACION ENTRE EL PAGO DE ARRIENDO Y LAS CUOTAS MENSUALES ESTABLECIDAS PARA CADA TIPO DE VIVIENDA.



FUENTE : Datos recopilados en nuestro estudio

x - - - - x CUOTAS MENSUALES ESTABLECIDAS
 ● ——— ● PAGO DE ARRIENDO

Para los trabajadores de los otros niveles, la cuota mensual máxima que les correspondería pagar, sería aproximadamente mayor en un 55% que lo que pagan actualmente por arrendamiento, es decir, el esfuerzo adicional que les representaría adquirir vivienda propia y poder cancelar las cuotas mensuales sería un valor correspondiente a la mitad de las cuotas estipuladas.

El promedio de personas a cargo entre los trabajadores encuestados es similar en todos los niveles, llegando como máximo a un promedio de 3 personas a cargo; esta cifra la estimamos favorable, debido a que es un factor que influye mucho en la determinación que tomen las fuentes de financiamiento al otorgar sus créditos, pues el número de personas a cargo, disminuye la capacidad de pago disponible para vivienda del grupo familiar.

5.2.2. Cuota inicial:

Para medir la disponibilidad que tienen las familias de cubrir la cuota inicial requerida por el tipo de vivienda a que tienen acceso, tomamos en cuenta los siguientes indicadores: Años de servicio, Cesantías acumuladas, ahorros disponibles, préstamos o cualquier cantidad de dinero disponible para abonar a la cuota inicial, en relación con las cuotas iniciales estipuladas por el sistema UPAC, para cada tipo de vivienda y las condiciones que el ICT exige. (Ver Capítulo 2 Cuadro No. 2)

Observamos que la cesantía es uno de los elementos de mayor volumen con que cuentan los trabajadores para el pago de la cuota inicial al

CUADRO No. 22

RELACION ENTRE LA DISPONIBILIDAD QUE TIENEN LOS TRABAJADORES
 PARA CANCELAR LA CUOTA INICIAL Y LA QUE SE EXIGE
 EN CADA NIVEL DE INGRESO FAMILIAR

Nivel de Ingreso Familiar (miles de \$)	Número de trabajadores	PROMEDIOS					Cuota Inicial Exigida
		Años de servicio	Cesantía	Ahorro	Prestamos a Empresas u Otros	Total Disponible para Cuota Inicial	
10 - 20	62	4.04	29.292	11.693	11.957	52.943	-
20 - 30	66	4.89	57.186	22.489	14.606	94.282	-
30 - 40	85	5.51	78.149	32.059	22.771	132.979	105.000 - 140.000
40 - 50	28	5.57	94.036	60.393	10.536	164.964	140.000 - 175.000
50 y más	46	4.17	131.696	35.826	15.761	183.283	175.000 y más
Total	287						

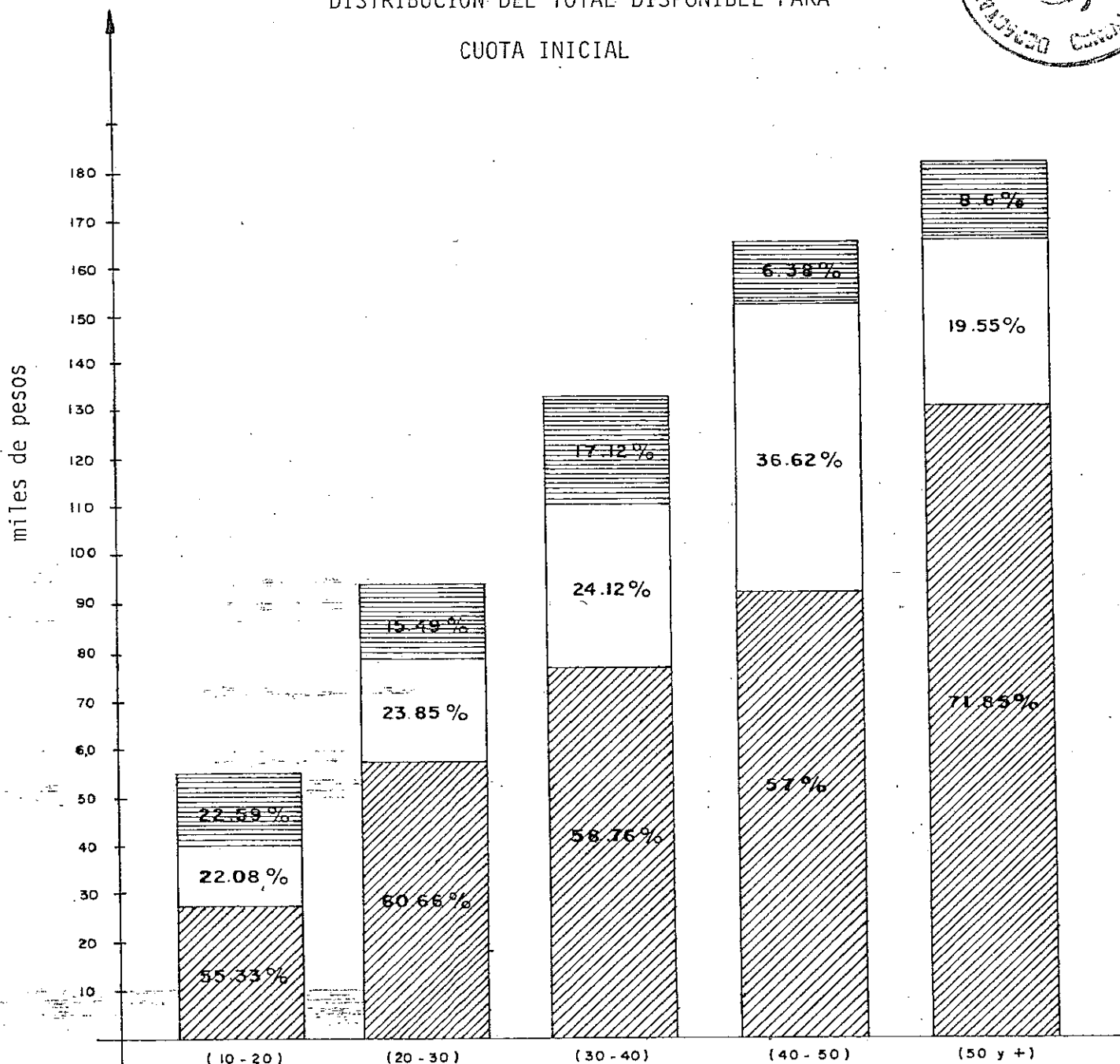
FUENTE: Datos recopilados por las autoras de la encuesta realizadas a los trabajadores de la Industria Manufacturera Cartagena, 1983





GRAFICA No.13

DISTRIBUCION DEL TOTAL DISPONIBLE PARA CUOTA INICIAL



FUENTE: Encuesta realizada a los trabajadores (Nivel de Ingreso Familiar) (miles de \$)

- CESANTIA
- AHORRO
- PRESTAMOS U OTROS

adquirir vivienda propia. (Ver gráfica No.13)

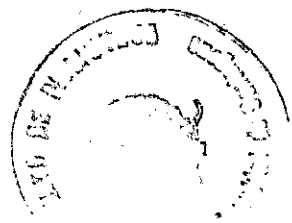
También pudimos apreciar que un gran porcentaje de los trabajadores en cuestados tenían menos cesantías acumuladas que la correspondiente a los años de servicio en la empresa, lo cual se debió a liquidaciones parciales realizadas por motivos distintos a la compra de vivienda, lo que no está contemplado por la ley.

En relación al ahorro, en el nivel donde se observó mayor cantidad y número de ahorradores fué en los que devengan ingresos familiares entre 40.000 y 50.000 (ver gráfica No.15)

Llamó también nuestra atención, el hecho que en el nivel de ingreso máximo el volumen promedio y porcentaje de ahorradores disminuyó, lo que nos lleva a pensar que la propensión marginal al consumo de los trabajadores de este nivel, es superior a la de los otros niveles con excepción del más bajo. Esto pudo ser ocasionado debido a que los trabajadores del nivel de ingreso máximo (50 y más) tienen generalmente un nivel social más alto y por lo tanto mayores necesidades de consumo.

Encontramos dentro del sector manufacturero que muchas empresas tienen amplias políticas para otorgar crédito a sus empleados; la forma cómo van amortizando dichos préstamos, la realizan a través de una cuota mínima mensual o abonando el valor de las primas semestrales, lo que contribuye a aumentar la capacidad para cubrir la cuota inicial.

5.3. DETERMINACION DE LA DEMANDA EFECTIVA:



CUADRO No. 23

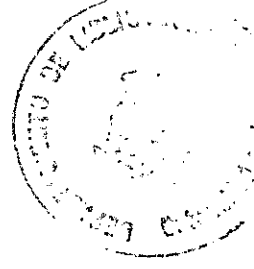
NUMERO DE TRABAJADORES SIN DISPONIBILIDAD PARA CUOTA INICIAL
Y NUMERO DE DEMANDANTES EFECTIVOS

Número de trabajadores en cada nivel	Nivel de Ingreso Familiar (miles de \$)	Precio de la Vivienda (miles de \$) (1)	Cuota Inicial Exigida (2)	Sin cuota inicial Disponible		DEMANDA EFECTIVA	
				No. trabajado	Porcentaje	No. trabajado	Porcent.
62	10 - 20	350 - 700	-	-	-	62	100%
66	20 - 30	700 - 1050	-	-	-	63	100%
85	30 - 40	1050 - 1400	105.000 - 140.000	39	45.88%	46	54.11%
28	40 - 50	1400 - 1750	140.000 - 175.000	13	46.43%	15	53.57%
46	50 y más	1750 y más	175.000 y más	21	45.65%	25	54.34%
TOTAL				74	25.78%	213	74.22%

FUENTE: Datos recopilados por las autoras de las encuestas realizadas a los trabajadores en la Industria manufacturera, Cartagena 1983.

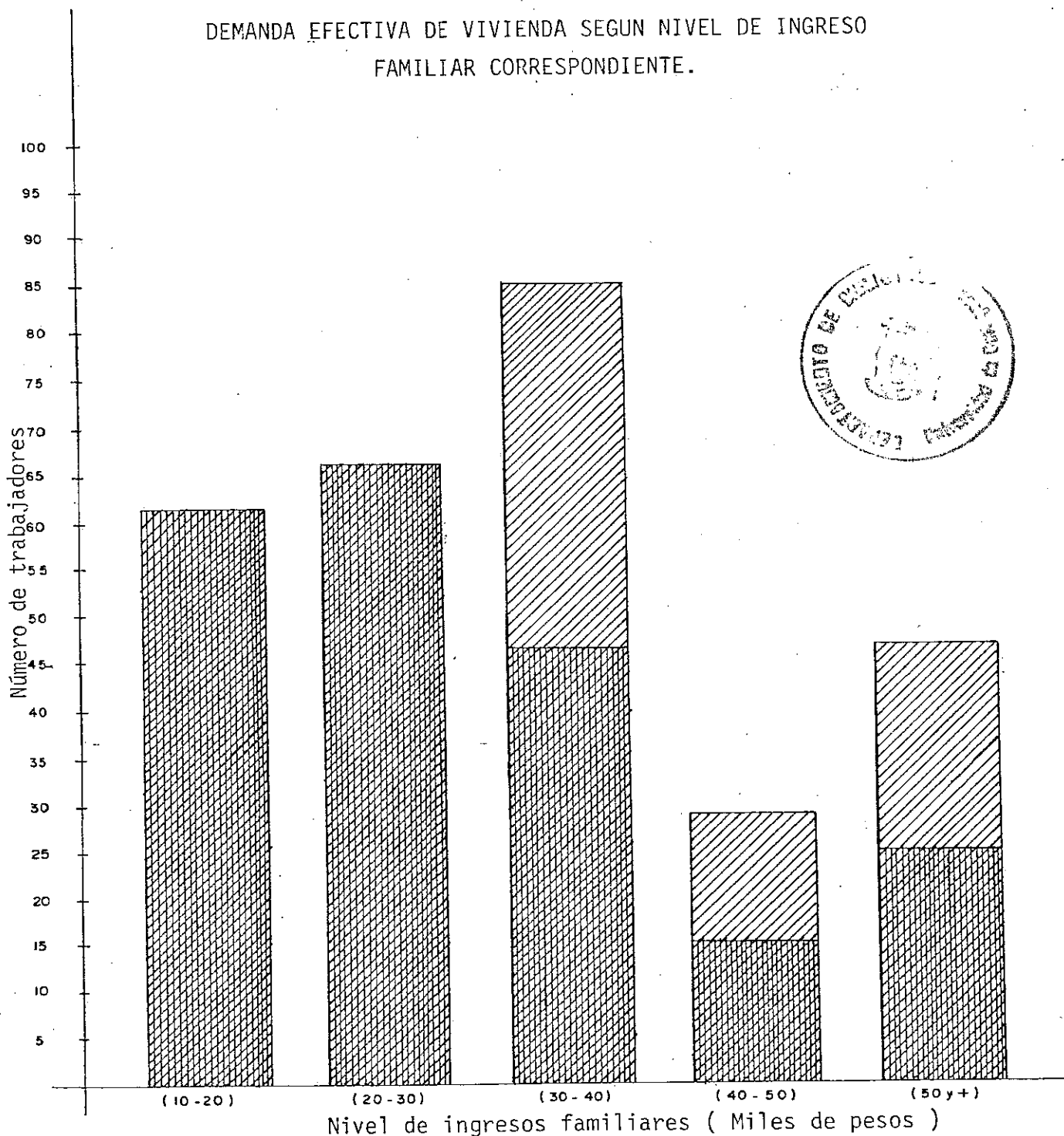
(1) Ibid. Cuadro No. 20

(2) Ibid. Cuadro No. 20



GRAFICA No. 16

DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA SEGUN NIVEL DE INGRESO FAMILIAR CORRESPONDIENTE.



FUENTE: Datos recopilados por las autoras

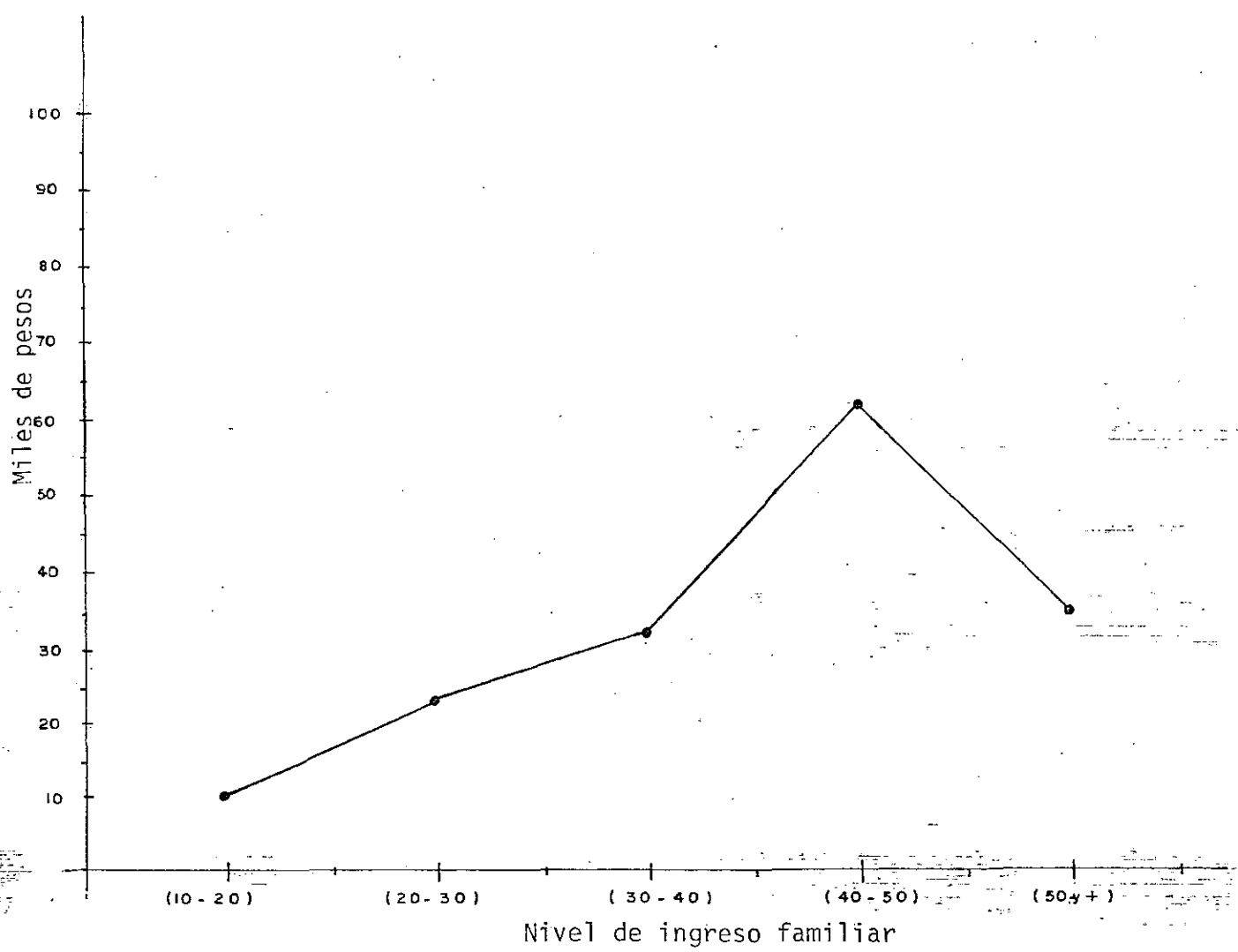
DEMANDA EFECTIVA
 DEMANDA POTENCIAL = DEMANDA EFECTIVA

 DEMANDA POTENCIAL



GRAFICA No. 14

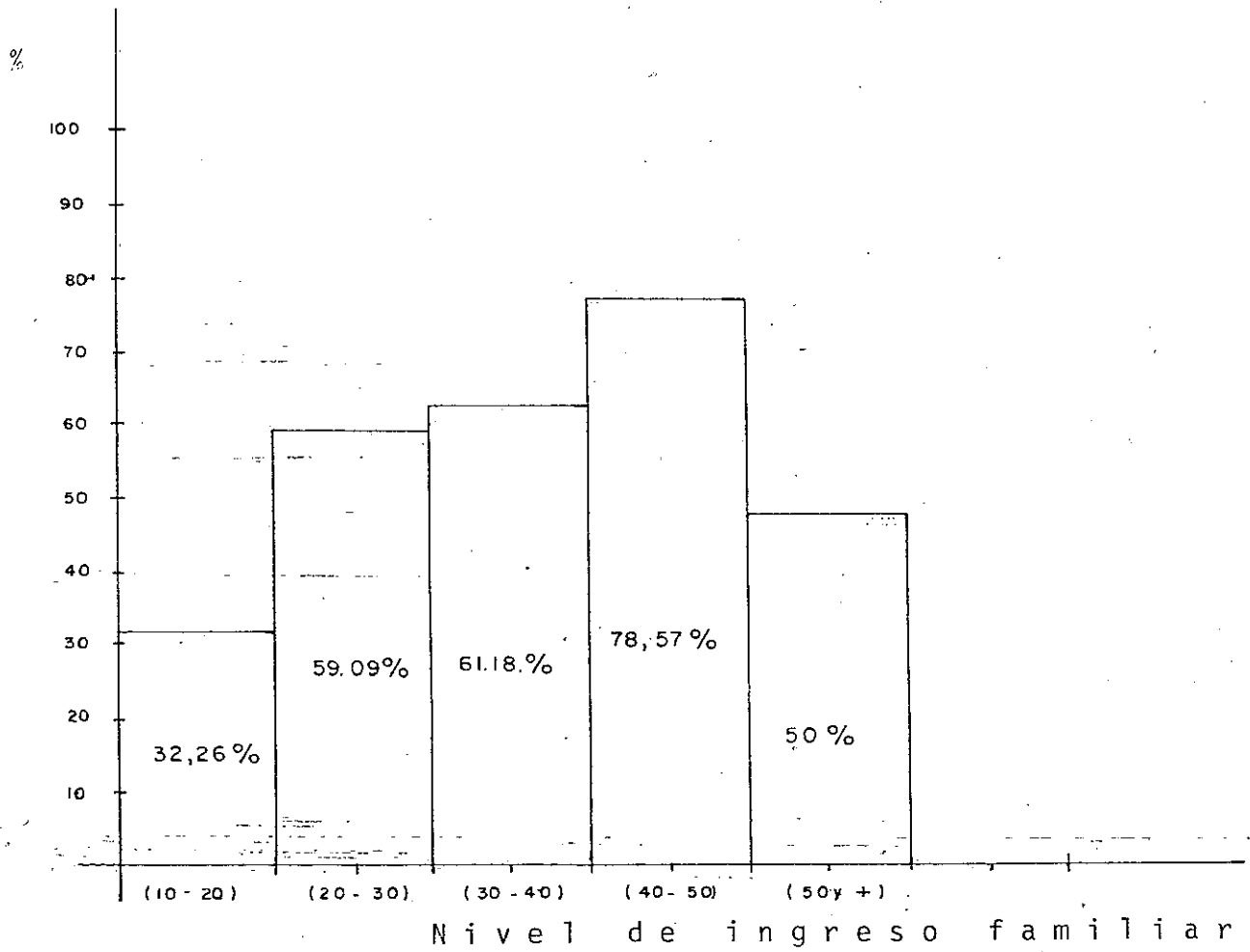
AHORRO PROMEDIO SEGUN NIVELES DE INGRESO FAMILIAR



FUENTE : Encuesta realizada a los trabajadores por las autoras

GRAFICA No. 15

PORCENTAJE DE TRABAJADORES QUE AHORRAN
SEGUN NIVELES DE INGRESO FAMILIAR.



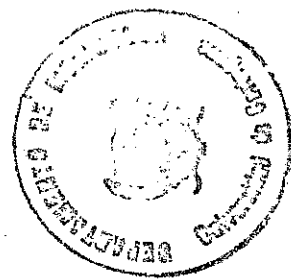
FUENTE : Datos recopilados de las encuestas realizadas a los trabajadores

Al promediar, en cada nivel de ingreso, la capacidad total que los trabajadores tienen disponible para la cuota inicial y compararla con los requerimientos exigidos por las instituciones que otorgan crédito para vivienda, observamos que la demanda efectiva es del 100%. Pero al tomar los datos individualmente nos resultó que algunos trabajadores no tenían dinero disponible para la cuota inicial exigida en las viviendas de su respectivo nivel. Para esto sólo tomamos en cuenta los trabajadores que tienen un ingreso familiar mayor de \$ 30.000 ya que sólo se exige cuota inicial para las viviendas a partir de este nivel.

Como podemos apreciar en el cuadro anterior, 74 trabajadores no tienen disponibilidad para la cuota inicial de las viviendas de su nivel, sin embargo, éstos pasarían a formar parte de los más opcionados a obtener crédito para vivienda de inferior valor.

Lo que no sabemos es que si esas personas estarían dispuestas a adquirir vivienda de inferior nivel, o si prefieren seguir siendo arrendatarios.

De todas formas, para efectos de este estudio, decidimos cuantificar el total de Demanda Efectiva trasladando los que no cumplen los requisitos mínimos de su nivel al nivel donde los cumplen.



CUADRO No. 24

DEMANDA POTENCIAL Y EFECTIVA DE VIVIENDA

Nivel de Ingreso familiar (miles de pesos)	Precio de la Vivienda (miles de \$)	NUMERO DE TRABAJADORES										Demanda efectiva acumulada (4)	%	
		Demanda Potencial	(1) Demanda Efectiva de acuerdo al nivel de Ingresos.	Los que no tenían inicialmente capacidad de pago para su vivienda pero tienen demanda efectiva para vivienda de inferior valor. (2)				Demanda efectiva Total (3) = (1) + (2)	No.	%				
				10-20	20-30	30-40	40-50				50 y +			
10 - 20	350 - 700	62	62								62	21.6%	287	100%
20 - 30	700 - 1050	66	66		39	13	6				124	43.2%	225	78.4%
30 - 40	1050 - 1400	85	46				7				53	18.47%	101	35.19%
40 - 50	1400 - 1750	28	15				8				23	8.01%	48	16.72%
50 y más	1750 y más	46	25								25	8.71%	25	8.71%
TOTAL		287									287	100%		

FUENTE: Datos recopilados por las autoras de las encuestas realizadas a los trabajadores del sector manufacturero, Cartagena, 1983

1) Demanda efectiva de acuerdo al nivel de ingresos.(explicados en el cuadro anterior).

2) Demanda efectiva los trabajadores que no tenían inicialmente capacidad de pago para su vivienda, pero tienen demanda efectiva para las viviendas de inferior valor:

Aquí se encuentran los trabajadores que perteneciendo a un nivel superior de ingresos, hubo que trasladarlos a ser demandantes efectivos de vivienda con precios inferiores, debido a que no tenían lo suficiente para la cuota inicial de la vivienda correspondiente a su nivel.

En esta distribución las columnas corresponden al nivel de ingreso al que pertenecían inicialmente los trabajadores que fueron rechazados por no ser demandantes efectivos de vivienda de su nivel; las filas corresponden al nivel que hubo que trasladarlos para que fueran demandantes efectivos, según lo que disponían para la cuota inicial.

3) Demanda Efectiva Total:

En esta columna sumamos los valores de la demanda efectiva de acuerdo al nivel de ingreso (1) y la Demanda efectiva de vivienda inferior a la que corresponde según su nivel de ingreso (2) dando como resultado la Demanda Efectiva total para cada precio de vivienda.



Tomando como base el total de trabajadores encuestados, el 21.6% tienen demanda efectiva para la vivienda cuyo precio oscila entre 350 y 700 mil pesos.

El 43.2% de los trabajadores demandan vivienda cuyo precio oscila entre 700 mil y un millón cincuenta mil pesos, con capacidad adquisitiva para adquirirlas. Esta es la solución de vivienda que tiene mayor demanda efectiva.

La vivienda para la cual obtuvimos menos demanda efectiva fué la solución que tiene precio entre 1.400.000.00 y 1.750.000.00.

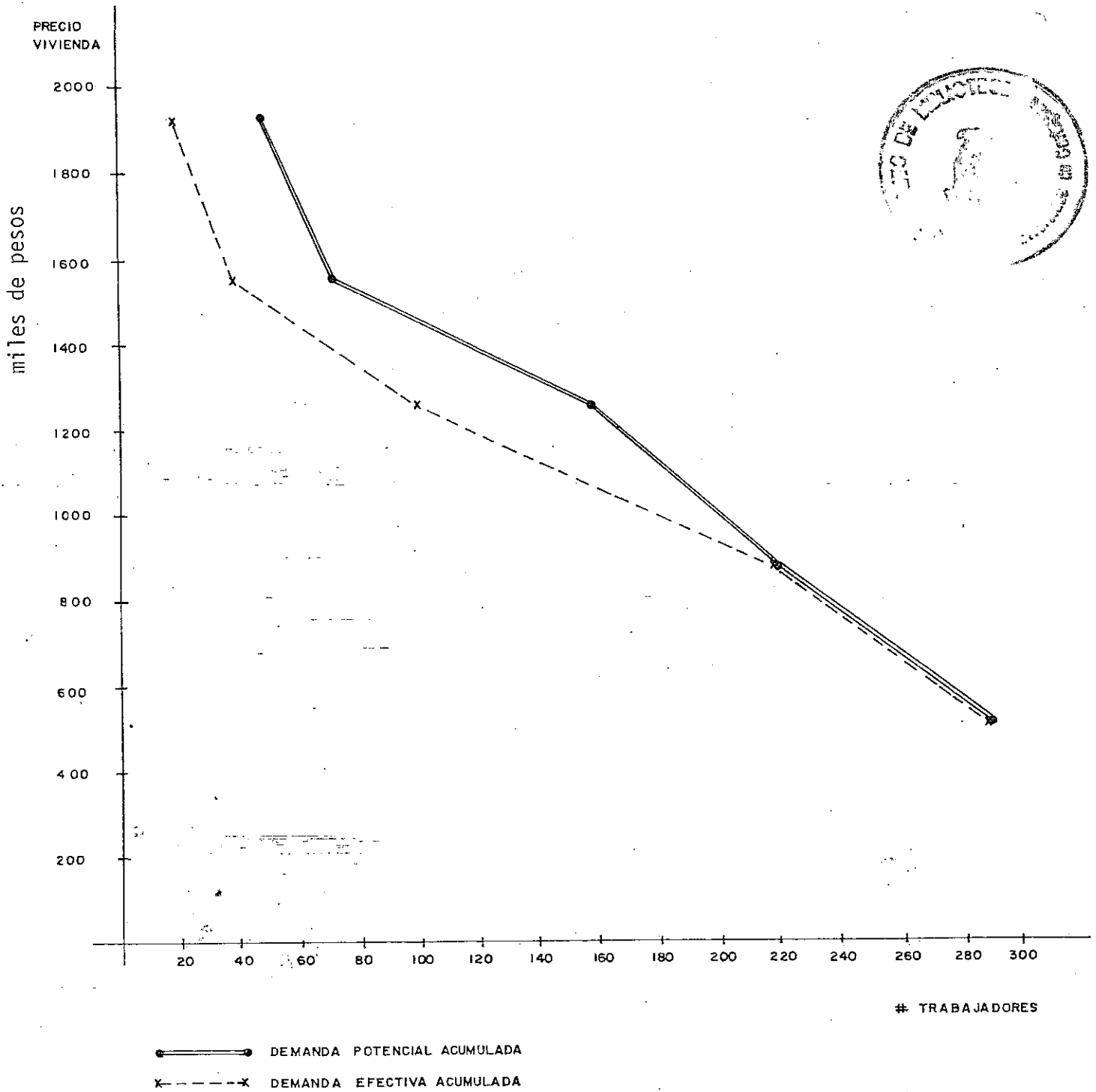
4) Demanda Efectiva Acumulada:

En esta columna representamos los valores del número acumulado de trabajadores que tienen demanda efectiva, estimando que quienes tienen demanda efectiva para su nivel, la tienen también para los otros niveles inferiores.

Estos resultados comparados con la demanda Potencial acumulada se encuentran representados en Gráfica No. 17.

GRAFICA No. 17

DEMANDA POTENCIAL Y EFECTIVA DE VIVIENDA
DE LOS TRABAJADORES EN EL SECTOR MANUFACTURERO



FUENTE: Resultados de nuestro estudio basados en las encuestas a los trabajadores y las Bases para medir la Demanda Efectiva.



CONCLUSIONES

1. Aunque la Demanda Potencial de vivienda es bastante considerable, la demanda efectiva se ve restringida especialmente, para las familias que demandan vivienda para las que se exija cuota inicial.
2. Para las cuotas mensuales que establecimos, todos tienen capacidad de pago, pero dadas las limitaciones de financiación, muchas veces éstas cuotas son inaccesibles.
3. Los otros ingresos diferentes a los que constituyen salario devengados por el trabajador por fuera de la empresa, generalmente no son tomados en cuenta por las entidades que otorgan crédito para vivienda, ya que éstos son de difícil comprobación. Esta es otra limitante de la demanda efectiva.
4. Según los resultados de nuestro estudio, el 74.21% de los trabajadores de la industria manufacturera tienen demanda efectiva para las viviendas correspondientes a su nivel (precios de las viviendas equivalentes a 35 ingresos familiares).
5. Para los trabajadores de menos ingresos (\$ 10.000 a \$ 30.000) mensuales, la demanda efectiva de viviendas correspondientes a su ni

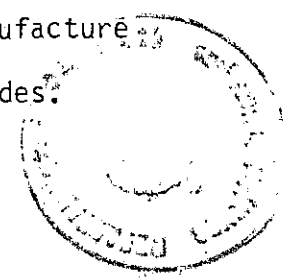
vel fué del 100%. Esto considerando las medidas actuales del gobierno que establece que para estas viviendas no hay cuota inicial obligatoria (viviendas hasta 1.300 Upacs). Estos son los más favorecidos con los programas de vivienda que se están realizando.

6. Si se estableciera una cuota inicial del 10% del precio de la vivienda para los trabajadores antes mencionados (ingresos mensuales de \$ 10.000 a \$ 30.000), quedarían excluidos de la Demanda Efectiva de vivienda el 46.77% de los ingresos mensuales de \$10.000 a \$ 20.000 y el 40.9% de los de \$ 20.000 a \$ 30.000 mensuales.

7. Para los trabajadores de los niveles de ingresos mayores de \$ 30.000 mensuales, nos dió como resultado una demanda efectiva del 54%, para viviendas hasta 2.800 Upacs aproximadamente, a las cuales les estableció el gobierno cuota inicial del 10%.

8. Generalmente la demanda potencial de los trabajadores de mayores ingresos que no reúnen los requisitos o no tienen demanda efectiva para vivienda de su nivel, pasan a formar parte de los más oprimidos demandantes efectivos de viviendas de menor precio, siendo éstos los favorecidos al solicitar los créditos, y dadas las limitaciones en la oferta, los de menos ingresos pierden su oportunidad. Esto no sucede con el ICT debido a que fija ingresos mínimos y máximos en cada solución.

Hay que tener en cuenta que los trabajadores del sector manufacturero no tienen la ventaja de estar respaldados por empresas grandes.

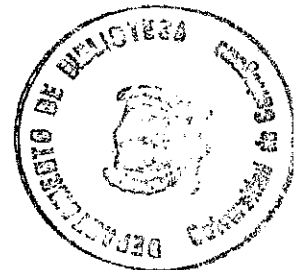




Las corporaciones de ahorro y vivienda prefieren otorgar crédito a estos trabajadores antes que a los de empresas más pequeñas o comerciantes debido a la seriedad de estas empresas al emitir los certificados de sueldo y la estabilidad que generalmente tienen sus empleados.

9. Respecto a la oferta, el año 1983 fué de gran importancia para la actividad edificadora especialmente en Cartagena donde ocasionó un incremento nunca antes visto, de 3824% con relación a 1982, lo que ha contribuído a aminorar el déficit de vivienda en la ciudad.
10. A pesar del incremento en la actividad edificadora, el volumen de la oferta no es suficiente para cubrir las necesidades de vivienda de la ciudad.
11. El sector privado ha contribuído favorablemente a la realización de los planes de vivienda aportando una participación importante en el total construído.
12. El ICT ha cumplido satisfactoriamente hasta el momento con las metas establecidas en el Plan de Desarrollo "Cambio con Equidad" presentado por el gobierno.
13. Es preocupante la situación económica deficitaria del ICT dado el volumen de inversiones de éste, pero se vislumbra que las nuevas políticas del gobierno respecto a permitirle captar dinero del público, soluciona al menos en parte este grave problema

14. El alto índice de construcciones ilegales e invasiones en Cartagena se ha reducido gracias a los programas de vivienda popular que se ofrecen:
15. El sistema UPAC, de acuerdo con las medidas del gobierno, ha estimulado considerablemente el desarrollo de planes de vivienda para las clases más populares, destinando el 50% de los préstamos a financiar viviendas con precio inferior a 2.800 Upacs y dentro de éste porcentaje la mitad debe ir a financiar vivienda de menos de 1.300 Upacs.
16. Analizando lo sucedido con los insumos que intervienen en el proceso productivo, vemos que aunque presenten una relativa recuperación no alcanzan los niveles que se podría esperar de acuerdo con el horizonte que muestran los metros cuadrados construidos. Esto se debe especialmente a que el tipo de vivienda que se está construyendo demanda pocos insumos. Sin embargo se prevee que en un futuro esta demanda se incremente para los productos de acabados (baldosas, vidrios, hierro, enchapes, etc.) debido a que quienes adquieren vivienda popular procuran hacerle mejoras a su casa.





R E C O M E N D A C I O N E S

- 1. Consideramos muy importante que se mantenga el atractivo del sistema Upac para que el proceso de recuperación del sector de la construcción sea continuo. Incluso hay que volverlo más competitivo en comparación con otros papeles que existen en el mercado para que puedan crecer más sus captaciones y así las posibilidades de financiar nuevos proyectos de vivienda.
- 2. Sería conveniente que se incrementara el plazo de amortización de los créditos para vivienda al menos a 20 años, lo que aumentaría notablemente la demanda efectiva debido a que las cuotas mensuales quedarían más bajas.
- 3. El mecanismo más importante con que cuentan los trabajadores del sector manufacturero es la cesantía. Estas deben utilizarse para ir amortizando más aceleradamente los créditos con el fin de disminuir un poco el incremento de las cuotas mensuales y el tiempo pendiente para cancelar la deuda.

Esto le sirve a las Corporaciones a su vez, de fuente de recursos para incrementar su dinero disponible para nuevos planes de vivien



da.

4. Se debe fomentar la creación de cooperativas artesanales en los barrios para proporcionar mayor oportunidad de empleo, especialmente a las mujeres para que contribuyan a incrementar el ingreso del núcleo familiar.
5. Es importante que el ICT mejore la eficiencia de su recuperación de cartera que tiene unos altos índices de mora y que se realice una campaña de concientización a los deudores para que cancelen oportunamente sus deudas y el Instituto pueda contar con esta fuente de ingreso.
6. Pudimos comprobar que un altísimo porcentaje de las viviendas construidas en Cartagena por el ICT no están cumpliendo su objetivo principal ya que están siendo arrendadas a terceros. La campaña que se está haciendo para ésto no es lo suficientemente fuerte para efectivizar la función de estas viviendas.

Consideramos que se debe llevar hasta las últimas consecuencias el logro de ésto ya que aumentaría la cobertura de las posibilidades para quienes más necesitan la vivienda.

7. Es indispensable que el gobierno de su apoyo total y decidido al desarrollo de las obras de alcantarillado y acueducto que ya se están convirtiendo en el principal cuello de botella para los planes de vivienda popular.

Actualmente el 60% de la población cartagenera no tiene servicios de alcantarillado y el 40% no tiene acueducto, lo que refleja la situación dramática por la que atraviesa la ciudad.

Así como se ha dado el apoyo financiero a las empresas de desarrollo eléctrico para que ensanchen sus capacidades, es urgente que se dote a las Empresas Públicas Municipales de los recursos necesarios a través del Infopal y los mecanismos que se consideren adecuados.





BIBLIOGRAFIA

BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, Políticas de Crédito, Bogotá, 1978.

BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, Las Cesantías: clave para el techo de los a salarizados, Bogotá, 1978.

CAMACOL, "Breve diagnóstico sobre el problema de la vivienda en Colombia, La Tecnología, La Tierra" Seminario de vivienda de bajo costo, Medellín, 1977.

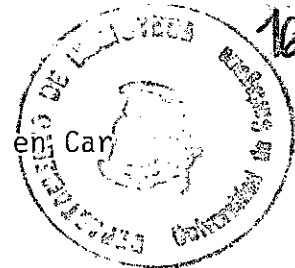
CAMACOL, La situación de la construcción en 1981, Bogotá 1982.

CAMACOL, seccional Bolívar, Informes de la XII Asamblea General de afiliados, Cartagena, 1980

CAMACOL, seccional Bolívar, Boletines mensuales de enero de 1983 a febrero de 1984, Cartagena.

CAMACOL, "Controversia sobre el Plan de Vivienda sin Cuota Inicial", Bogotá, 1983.

CENAC, Actividad edificadora y oferta de edificaciones urbanas en Cartagena, Bogotá, 1980.



CENAC, Racionalización del diseño urbano para vivienda de interés social, Bogotá, agosto de 1981.

CENAC, Mercado de edificaciones urbanas en Cartagena, Bogotá, enero de 1979.

DIES, UNIVERSIDAD DE CARTAGENA, Estudio socioeconómico de sectores de nivel medio y bajo de Cartagena y expectativa ante un plan de vías y alcantarillado, Cartagena, 1981.

DUQUE ESCOBAR IVAN, "Expansión Urbana y Vivienda", Public. I.C.T., Bogotá noviembre de 1980.

INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTIN CODAZZI", Circulación de vivienda para sectores populares en Colombia", Bogotá, 1980.

SPENCER M.H. , Economía Contemporánea, Edit. Reverté S.A. Barcelona.

INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, "Para quién, Cómo, Qué hacer", Publicación I.C.T. , Bogotá julio de 1977.

INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, Formulario de solicitud de vivienda.

INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, María Eugenia Rojas de Moreno D, "Es



tatuto de planes cofinanciados, Bogotá, noviembre de 1982.

SINTESIS ECONOMICA, No.329,"El Sistema Upac en Colombia", septiembre 13 de 1982, Bogotá, pág. 1-14.

SINTESIS ECONOMICA, No.330, "El déficit de Vivienda", septiembre 20 de 1982, Bogotá, pág. 4-6.

SINTESIS ECONOMICA, No.336, "Primeras medidas Upac", noviembre 2 de 1982, Bogotá, pág. 8-12.

SINTESIS ECONOMICA, No. 338, "Vivienda:Los obreros los más afectados", noviembre de 1982, Bogotá, pág. 8.

SINTESIS ECONOMICA, No. 340, "El empleo en la construcción", noviembre 29 de 1982, Bogotá, pág. 8-12.

SINTESIS ECONOMICA, No. 347, "Upac, tal vez mejore", febrero 7 de 1983, Bogotá, pág.12.

SINTESIS ECONOMICA, No. 348, "Crédito de Vivienda", febrero 14 de 1983, Bogotá, pág. 10.

SINTESIS ECONOMICA, No. 350, "Que velocidad", febrero 28 de 1983, Bogotá pág. 22.

SINTESIS ECONOMICA, No. 354, "Costos de la Construcción", marzo de 1983



Bogotá, pág. 20.

SINTESIS ECONOMICA, No. 356, abril 11 de 1983, Bogotá pág.14.

SINTESIS ECONOMICA, No. 357, abril 18 de 1983, Bogotá, pág. 19-20.

SINTESIS ECONOMICA, No. 361, "Construcción, ahora si podrá", mayo de 1983, Bogotá, pág. 19-21.

NUEVA FRONTERA, No.421, "Los diez años del UPAC", febrero 28 de 1983, Bogotá, pág. 31-33.

NUEVA FRONTERA, No.428, "En marcha el plan de vivienda sin cuota inicial", abril 18 de 1983, Bogotá, Pág. 7.

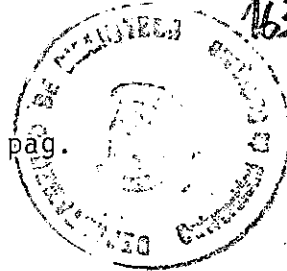
NUEVA FRONTERA, No. 462, "Planes de Vivienda" diciembre 12 de 1983, Bogotá, pág.20-23.

CARTA DE GERENCIA, "Vivienda Popular, un motor de la reactivación económica", octubre 20 de 1982, Legis editores S.A. Bogotá, pág.4.

LEGISLACION ECONOMICA, No.728 "Bonos de Vivienda Popular", febrero 15 de 1983.

REVISTA DEL BANCO DE LA REPUBLICA, Diciembre de 1983, Bogotá.

EL ESPECTADOR, "Cartagena en la avanzada", mayo 28 de 1982, pág.4 Costa.



EL ESPECTADOR, "Reestructuran UPACS", octubre 15 de 1982, Bogotá, pag.
1 y 9 .

EL ESPECTADOR, "Expedidos decretos que reforman las UPACS", octubre 12
de 1982, Bogotá, pág.8A.

EL ESPECTADOR, "Suplemento sobre Construcción y Urbanismo", noviembre 18
de 1982, Bogotá, sección D.

EL ESPECTADOR, "Estrategias regionales de desarrollo", noviembre 28 de
1982, pág.17A.

EL ESPECTADOR, "\$15mil millones en bonos para vivienda popular", enero
3 de 1983, pág.8A.

EL ESPECTADOR, "Reducen costos en construcción", febrero 13 de 1983, Bo
gotá, pág.16A.

EL ESPECTADOR, "40.000 nuevas cuentas se abren cada mes en UPAC", junio
4 de 1983, pág.9A.

EL ESPECTADOR, "Quejas por altos avalúos. junio 22 de 1983, Bogotá, pág.
3 Costa.

EL ESPECTADOR, "La vivienda sin cuota inicial", octubre 17 de 1983, pág.
1 A.

164
EL ESPECTADOR, "Ministerio de Desarrollo Urbano sugiere Camacol", octubre 23 de 1983, Bogotá, pág.9A.

EL ESPECTADOR, "Plan para frenar el Desempleo", febrero 27 de 1984, pág. 1A, Bogotá.

EL ESPECTADOR, "Que sea cierto", febrero 28 de 1984, Bogotá, pág.2A.

EL TIEMPO, "Betancourt defiende sus tesis sobre vivienda y educación", abril 20 de 1982, pág. 6A.

EL TIEMPO, "No es viable vivienda sin cuota inicial: ICT", mayo 8 de 1982, Bogotá, pág.9E.

EL TIEMPO, "Seis meses para tramitar un crédito de vivienda", mayo 8 de 1982, Bogotá, pág.8E.

EL TIEMPO, "Corporaciones y Constructores anuncian: Inmediata programación de vivienda popular", noviembre de 1982, Bogotá, pág.1C.

EL TIEMPO, "Suplemento sobre Construcción y Urbanismo", febrero 9 de 1983 Bogotá, sección C.

EL TIEMPO, "Baja el costo de la vivienda", mayo 22 de 1983, Bogotá, pág. 5C.

EL TIEMPO, "Las corporaciones cumplirán con las metas que les dió el go

bierno", junio 6 de 1983, pág. 1D.



EL TIEMPO, "Estudian tarifa única para arrendamientos", junio 25 de 1983, pág. 1 D.

EL TIEMPO, "Arrendar, un imposible", julio 1 de 1983, pág.5D.

EL TIEMPO, "Se demoran más las escrituras que las viviendas", 17 de agosto de 1983.

EL TIEMPO, "UPAC, una revolución en el crédito", 17 de agosto de 1983, pág.7C, Bogotá.

EL TIEMPO, " Se despeja futuro de la construcción", 17 agosto 1983, Bogotá, pág.1C.

EL TIEMPO, " El Plan de vivienda, falta plata, imaginación...agua, dice Camacol, 21 de octubre de 1983. Bogotá, pág. 8A.

EL TIEMPO, " Dice Currie: Emitir para vivienda no es inflacionario", 22 de octubre de 1983, Bogotá, Pág. 7A.

EL TIEMPO, "Optimismo en sistema UPAC", 15 de febrero de 1984, Bogotá, pág. 5C.

EL TIEMPO, "1983: año de la Edificación Urbana", 15 de febrero de 1984, Bogotá, pág.4C.

EL TIEMPO, "Perspectivas de la construcción para 1984", 15 de febrero de 1984, Bogotá, pág. 2C.

EL TIEMPO, "102 mil viviendas construye I.C.T.", 15 de febrero de 1984, Bogotá, pág.2C.

EL TIEMPO, "50mil millones de pesos y 20 mil viviendas en 1984 anuncia BCH", 9 de febrero de 1984, Bogotá, pág.4C.

EL TIEMPO, "24.602 viviendas construyó el I.C.T. en la costa en 1983", febrero 11 de 1984, Bogotá, pág. 7C.

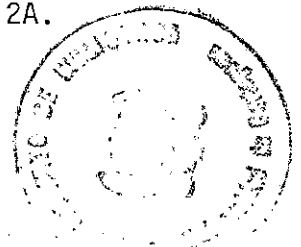
EL TIEMPO, " Se mantendrá crédito subsidiado para la vivienda popular", 28 de febrero de 1984, Bogotá, Pág. 8B.

EL TIEMPO, "Reformas al Upac para restablecer el Inscredial", marzo 10 de 1984, Bogotá, pág.13A.

EL TIEMPO, "Lleras Restrepo habla sobre la vivienda popular y la carrera administrativa, Bogotá, 11 de marzo de 1984, pág. 1A.

EL UNIVERSAL, "Colseguros y la Vivienda Popular", Guillermo Paniza, mayo 14 de 1983, Cartagena, pág.2A.

EL UNIVERSAL, "Urbanizadora Colseguros realiza programa de vivienda popular", Guillermo Paniza, Mayo 15 de 1983, Cartagena, pág.2A.



EL UNIVERSAL, " 2 mil casas construirá Davivienda", Luis Guillermo So to, 2 de julio de 1983, Cartagena, pág 1 y 2A.

EL UNIVERSAL, " Peligra plan de vivienda popular", Adelina Covo de Gue rrero, 25 de junio de 1983, Cartagena, pág.2A.

EL UNIVERSAL, "Continúa recuperándose el sector de la construcción", agosto de 1983, Cartagena, pág. 2A.

EL UNIVERSAL, "Mayor vinculación del sector privado en planes de vivien da, octubre de 1983, Cartagena, pág. 2A.

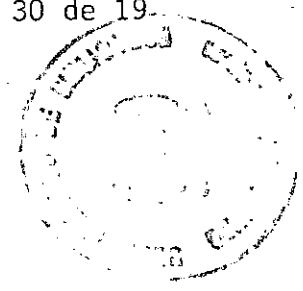
EL UNIVERSAL, "\$ 4 mil millones para refinanciar el ICT", febrero 8 de 1984, Cartagena, pág. 1A.

EL UNIVERSAL, "Estímulos al ahorro en UPAC", febrero 28 de 1984, Carta gena, pág 3A.

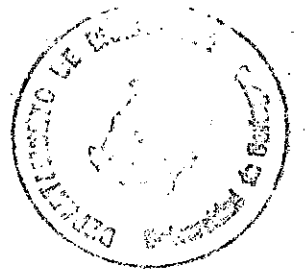
EL UNIVERSAL, "\$10 mil millones para I.C.T.", febrero 29 de 1984, Carta gena, pág. 1A.

EL UNIVERSAL, " En 1983, El Inscredial le dió importancia a la construc ción de viviendas, 6 de marzo 1984, Cartagena, pág.6A.

PROGRAMA DE TELEVISION SOBRE VIVIENDA: "Aquí entre nos", mayo 30 de 19 83, entrevista a Maria Eugenia Rojas de Moreno.



D.N.P. " PLAN NACIONAL DE DESARROLLO" "CAMBIO CON EQUIDAD",
Bogotá, Marzo 1983.



ANEXO No. 1

ENCUESTA A FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA



- 1. Préstamos a constructores en la ciudad 1983 \$-----
- 2. Préstamos individuales en la ciudad. 1983 \$-----
- 3. Tipos de proyectos para 1984

4. RANGO EN UPACS	CREDITOS CONS TRUCTORES/1983	CREDITOS INDI- VIDUALES	UBICACION BARRIOS	PROYECTOS DE CREDITO/84
Viviendas de hasta 1300 UPAC				
De 1300 - 2800				
De 2800 - 5000				
De 5000 -10000				
De 10000-15000				

5. Diferentes formas de amortización del crédito -----

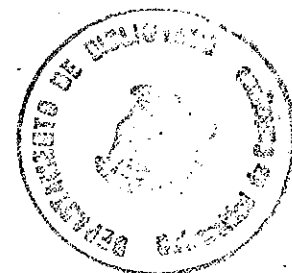
6. Inconvenientes para la financiación de cada tipo de vivienda:

- Viviendas de hasta 1300 UPACS -----
- de 1300 - 2800 UPACS -----
- de 2800 - 5000 UPACS -----
- de 5000 -10000 UPACS -----
- de10000 -15000 UPACS -----

7. Opinión sobre nuevos decretos -----

ANEXO No. 2

ENCUESTA A CONSTRUCTORES



1. Principales dificultades o problemas del sector:

- Falta de financiación -----
- Oportunidades -----
- Tierra -----
- Altos Costos -----
- Suministros de materiales -----
- Licencias y trámites Administrativos -----

2. En general cómo son las condiciones del suministro de los diferentes materiales y el comportamiento de sus precios?

3. Cómo considera el avance tecnológico del sector?

4. Empleo que se genera por metro cuadrado construido

5. Tipos de vivienda que construyen.

6. Cualquier observación o comentario sobre el sector

ANEXO No. 3

ENCUESTA AL EMPRESARIO

(Gerente, Jefe de Personal o Subgerente)



1. Nombre de la Empresa _____

2. Número de Empleados _____

3. Escala de Salarios:

Número de Empleados	Sueldo que devengan
	de 10.000 hasta 20.000 mensuales
20.001	30.000
30.001	40.000
40.001	50.000
50.001	y más

4. Tiene la Empresa políticas respecto a facilidades para adquisición de vivienda a los empleados?

Si _____

Cuáles? _____

No _____

Porqué? _____

ANEXO No. 4

ENCUESTA A TRABAJADORES



1. DATOS PERSONALES

1er. Apellido	2° Apellido	Nombre	Edad años
Estado Civil	Profesión u Oficio	Cédula de Ciudadanía	
Dirección	Barrio	Teléfono	
Départamento	Municipio	Durante cuánto tiempo ha residido en este Municipio? Años	
Nombre de la Empresa donde trabaja	Dirección y Teléfono		Tiempo de servicio
Ud. o su cónyuge tiene casa? Si No	Nombre del Conyugue		Número de personas a cargo
Su conyuge trabaja?	Nombre de la Empresa donde trabaja		Tiempo de servicio

2. OTROS DATOS:

RELACIONE SUS INGRESOS MENSUALES	CUANTO TIENE DISPONIBLE PARA CUOTA INIC.
-Sueldo Básico \$ _____	Por:
-Subsidio Fliar \$ _____	Cesantías \$ _____
-Primas fijas mens. \$ _____	Ahorros \$ _____
-Comisiones comerc. \$ _____ (promedio mes)	Otros \$ _____
-Otros \$ _____	
-Cuánto gana su conyuge e hijos \$ _____	Cuánto paga mensualmente por arrendamiento? \$ _____
-Total Ingresos Mensuales \$ _____	

ANEXO No. 6

DISTRIBUCION DEL NUMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR SEGUN

FINANCIADOR Y TIPO DE SOLUCION

ENTIDAD	Básica hasta 1300 UPAC	Baja de 1300 a 2800 UPAC	Medio de 2800 a 5000 UPAC	Alto más de 5000 UPAC	Total Entidad	% del total a Construir
I. C. T.	102.800	29.808	-	-	132.608	33.15
B. C. H.	29.186	22.974	17.879	1.102	71.141	17.78
F. N. A.	21.256	8.362	3.880	-	33.498	8.37
Cajas	15.183	5.973	-	-	21.156	5.29
U P A C	83.582	32.882	14.241	10.898	141.603	35.40
Total por Estrato	252.007	99.999	36.000	12.000	400.006	100.0
% del Total a Construir	63.00	25.00	9.00	3.00	3.00	

FUENTE: Plan de Desarrollo, " Cambio con Equidad. D. N. P., julio de 1983, Cálculos CAMACOL, Presidencia Natl.





ANEXO No. 7

ORIGEN DE LOS RECURSOS PARA LA FINANCIACION
DEL PLAN DE VIVIENDA

FUENTE DE RECURSOS	Valor en Miles de Pesos	Participación %
Aportes presupuesto nacional	40.800	8.0
Recuperación de Cartera	135.000	26.2
Captaciones netas UPAC	162.800	31.5
Crédito Interno	99.100	19.3
Otros recursos Propios	77.500	15.0
TOTAL	515.200	100.0

FUENTE: Departamento Nacional de Planeación. "El Sector vivienda en el Plan Nacional de Desarrollo, 7-III-83, Bogotá, p.80

ANEXO No. 8

FINANCIACION DEL PLAN DE VIVIENDA 1982- 86

ENTIDAD	Valor en Miles de Pesos	Participación %
I.C.T.	102.800	20.0
B.C.H.	123.800	24.0
F.N.A.	41.200	8.0
C.A.V.S.	226.800	44.0
CAJAS	20.600	4.0
TOTAL	515.200	100.0

FUENTE: "PLAN...". Op. cit., p.300

ANEXO No.9

POTENCIAL DE VIVIENDA 1983-1986

NUMERO DE FAMILIAS NUEVAS QUE CONSTITUIRAN DEMANDA

	1983	1984	1985	1986	Total	%
En ciudades mayores	82.250	85.502	88.885	92.351	348.988	88.5
En ciudades menores	10.677	11.163	11.672	12.121	45.633	11.5
Total familias nuevas	92.927	96.665	100.557	104.472	395.621	100.0

FUENTE: D.N.P. "El Sector vivienda en el Plan Nacional de Desarrollo", p.77



ANEXO No.10

TASAS DE INTERES EN EL CREDITO PARA VIVIENDA
ICT- CAV

TIPO DE VIVIENDA	C.A.V. 1	I.C.T. 2	Diferencia 3 = 1 - 2
Lote con servicios	32.20*	19.80	12.40
Autoconstrucción	30.38**	19.80	10.58
Solución mínima	30.38**	20.00	10.38
Solución básica	30.38**	23.00	7.38
Solución popular I	32.20***	26.00	6.20
Solución popular II	32.20***	26.00	6.20

* Se trata de lotes con servicios de menos de 175 UPACS cuya tasa de interés efectiva anual es de 32.2% (interés 7.5%, corrección 23%). La tasa de interés del ICT para este tipo de solución es de 19.8% incluyendo seguro. En todos los casos el tiempo de amortización se ha estandarizado en 15 años.

** Se refiere a vivienda básica de hasta 1.300 UPACS. Su tasa de interés efectiva es de 30.88% (interés 6%, corrección 23%). La del ICT fluctúa entre 19.8% y 23%.

*** Vivienda popular: tasa efectiva anual 32.2%. Tasa ICT:26%.

NOTA: Las tasas de interés del ICT incluyen seguros; en las de las CAV no están incluidos.

FUENTE: CAMACOL- Vicepresidencia Técnica -"Controversia sobre el Plan de Vivienda sin Cuota Inicial" 1983. Bogotá. pág.215

DEFICIT DE VIVIENDAS URBANAS EN CARTAGENA Y BOLIVAR

	1964	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
Bolívar (1)	18.636	19.025	19.764	20.532	21.325	22.147	22.999	23.881	24.795
Cartagena	9.308	12.089	12.407	12.708	13.014	13.328	13.648	13.975	14.308
Familias de Cartagena afectadas	24.2	22.6	22.4	22.2	22.0	21.8	21.6	21.4	21.2

(1) Las cifras de 1973 no son comparables con las de 1964 por cuanto excluye el Departamento de Sucre.

El déficit de los Departamentos en 1973 sería de 24.223 viviendas.

FUENTE: CENAC, Documento CEN-12-76, Déficit de Vivienda en Colombia.

