

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

COMITE DE GRADUACION

Cartagena, 4 de junio de 1985

Señor (ita)

JOSE VILLALBA HERNANDEZ
TERESITA DIAZ VILLADOB
E. S. D.

Distinguido señor (ita)

Tengo el gusto de comunicarle (s) que en reunión de Comité de Graduación de fecha 4 de Junio/85 se aprobó el Anteproyecto de Tesis titulado "DIAGNOSTICO EVALUATIVO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL EN LA CIUDAD DE CARTAGENA" puesto a nuestra consideración. Agradézcole (s) por la tanto darle curso a su Tesis de Grado, en el cumplimiento de los requisitos que lo llevarán a optar su título de Economista.

Cordialmente,

M. Fernández
MARTA M. FERNANDEZ GUERRERO

Secretaria Comité de Graduación





2

Universidad de Cartagena

CARTAGENA-COLOMBIA

(Sur América)

Cartagena, 10 de Septiembre de 1985..

Señores Miembros
COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena.

La presente tiene como objetivo, manifestarle que en mi calidad de Presidente y Asesor del trabajo de graduación titulado "Diagnóstico Evaluativo del Programa de Vivienda sin cuota inicial en la ciudad de Cartagena, elaborado por los ex-alumnos José Villalba Hernández y Teresa Díaz Villacob, recomiendo al jurado calificador como aprobado este trabajo, al reunir los requisitos mínimos que exige la Facultad, además testimoniar el interés que pusieron los autores para desarrollar los diferentes capítulos que conforman su contenido,

Atentamente,

RUDERICO TRUJILLO PRINS
Presidente de Trabajo de Graduación.



Universidad de Cartagena
CARTAGENA - COLOMBIA
(Sur América)

Cartagena, 9 de septiembre de 1985.

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

Cumplo con el deber de rendir ante ustedes el concepto sobre la tesis "DIAGNOSTICO EVALUATIVO DE LA VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL EN LA CIUDAD DE CARTAGENA", elaborada por los egresados José Villalba Hernández y Teresita Díaz Villacob para optar al título de Economistas.

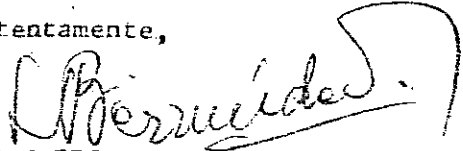
Una revisión detallada de esta tesis me permite conceptuar que los autores no escatimaron esfuerzos para investigar todos los elementos que pudieran llevarlos a buen diagnóstico y a adentrarse en el tema para poder realizarla con conocimiento de causa. Es así que desde un principio, en el trabajo se muestra la evolución del fenómeno de la vivienda relacionado con población de la ciudad de Cartsgena y se plantean los inconvenientes y los problemas que existen para la solución de este problema de tanta trascendencia para los habitantes de la ciudad y en general para todo ser humano.

El estudio es un buen trabajo descriptivo pero no por esto deja de tener la importancia que requieren las tesis de grado para optar al título de Economista.

Este trabajo permitirá a los posteriores investigadores contar con buena fuente de información para profundizar más en él y para hacer un análisis estructural sobre el problema de la vivienda.

Por todo lo anterior, considero que la tesis presentada llena todos los requisitos exigidos por la facultad para optar al título de Economista. Mi concepto es de aprobación de la tesis y felicito a los autores por la labor desarrollada.

Atentamente,


ARGEMIRO BERMUDEZ VILLADIEGO
Jurado.



Oficio No.

Universidad de Cartagena
CARTAGENA COLOMBIA
(SUR AMERICA)

Cartagena, 1 de septiembre de 1987.

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

Estimados señores:

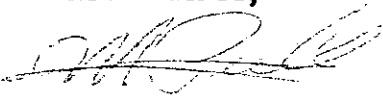
Me permito emitir el concepto siguiente referente al estudio intitulado "Diagnóstico evaluativo del Programa de Vivienda sin cuota inicial en la ciudad de Cartagena" de los egresados José Villalba Hernandez y Teresita Díaz Villacob.

En este trabajo se esbozan las principales características del programa de vivienda según el Plan nacional de Desarrollo "Cambio con Equidad" del gobierno de Belisario Betancourt y aspectos tales como la inversión, costo de construcción, financiamiento, localización y otros son analizados pormenorizadamente y presentados a través de tablas y gráficas para complemento del mismo.

En cuanto a la política de empleo su contribución ha sido extraordinaria dada la oferta de trabajo existente en el mercado; Más adelante se exponen las condiciones y requisitos indispensables en la adjudicación de las viviendas según los diferentes estratos sociales existentes y su localización en los múltiples barrios en la ciudad, así como también se enfatiza acerca de las diferentes instituciones tales como el ICT, las corporaciones de vivienda, el B.C.H. las cajas de compensación familiar encargadas de llevar a efecto dicho programa.

Por ser un estudio documental, serio, objetivo, de utilidad práctica que puede ser consultado por los diferentes estamentos universitarios y otros distintos y por reunir los requisitos de una memoria de grado para optar al título de Economista, solicito sea aprobado.

Atentamente,


MARIO FUELLO CHAMIE
Profesor.



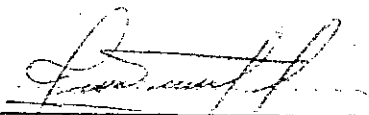
Cartagena, Julio 15 de 1.985.

Señores
COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena
E. S. D.

Apreciados señores:

De la manera más formal adjuntamos a la presente nuestra Tesis de Grado titulada: "DIAGNOSTICO EVALUATIVO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL EN LA CIUDAD DE CARTAGENA" Para ser sometido a estudio y a su posterior aprobación por parte del Comité, para optar el título de Economistas.

Agradeciéndoles la atención y el diligenciamiento que la presente merezca de ustedes, atentamente,



JOSE VILLALBA HERNANDEZ



TERESITA DIAZ VILLACOB

6

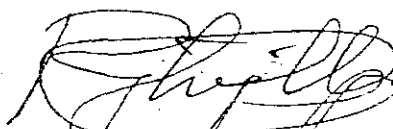
Cartagena, Marzo 7 de 1.985.

Señores
COMITE DE GRADUACION
Universidad de Cartagena
E. S. D.

Apreciados señores :

Cordialmente me permito comunicarles que acepto, en mi calidad de Profesor y de la Facultad de Ciencias Económicas, ser Presidente y Asesor del estudio "DIAGNOSTICO EVALUATIVO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL", presentado por los egresados JOSE VILLALBA HERNANDEZ y TERESITA DIAZ VILLACOB.

Atentamente,


RUDERICO TRUJILLO PRINS

7

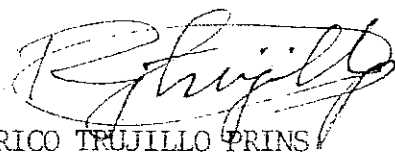
Cartagena, Julio 15 de 1985.

Señores
COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena
E. S. D.

Apreciados Señores:

Con ésta comunico a ustedes que fué Asesor de la Tesis titulada "DIAGNOSTICO EVALUATIVO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL EN LA CIUDAD DE CARTAGENA", elaborada por los estudiantes, JOSE VILLALBA HERNANDEZ y TERESITA DIAZ VILLACOB, para optar al título de Economistas, siendo también designado su Presidente.

Atentamente,



RUDERICO TRUJILLO PRINS

Asesor

DEDICATORIA

A mis PADRES, con todo cariño, por sus esfuerzos y constancia en mi Educación.

TERESITA DIAZ VALLACOB

A la memoria de mi MADRE, y la gran ayuda de mis Hermanos.

JOSE VILLALBA HERNANDEZ



AGRADECIMIENTOS

Los autores expresan sus agradecimientos a :

RUDERICO TRUJILLO PRINS, Economista, profesor de Macroeconomía de la Universidad de Cartagena y Asesor y Presidente de esta Tesis.

LUIS LOPEZ SFER, Economista, profesor universitario e Investigador.

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.

LA UNIVERSIDAD DE CARTAGENA, BIBLIOTECA.

EL BANCO DE LA REPUBLICA, BIBLIOTECA.

CAMACOL. Sección de Investigaciones Económicas.

Todas aquellas personas que en uno u otra forma colaboraron en la realización del presente trabajo.

DIAGNOSTICO EVALUATIVO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SIN
CUOTA INICIAL EN LA CIUDAD DE CARTAGENA

DECTOR : DR. LUIS H. ARRAUT ESQUIVEL
SECRETARIO GENERAL : DR. CARLOS MENDIVIL CIODARO
DECANO DE LA FACULTAD : DR. ALFONSO OSORIO RICO
SECRETARIA ACADEMICA : DRA. MARTA FERNANDEZ GUERRERO

ASESOR : DR. RUDERICO TRUJILLO PRINS

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
PROGRAMA DE ECONOMIA
CARTAGENA, JULIO 1.985

T
711.3
V861

S C I B

11

DIAGNOSTICO EVALUATIVO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SIN
CUOTA INICIAL EN LA CIUDAD DE CARTAGENA

JOSE VILLALBA HERNANDEZ

TERESITA DIAZ VILLACOB

S C I B
00019761-1

Proyecto de Grado presenta
do al Comité de Graduación
para optar el título de
Economistas.

47740

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
PROGRAMA DE ECONOMIA
CARTAGENA, JULIO 1, 1985



CONTENIDO		Pág.:
0.	INTRODUCCION	1
0.1	FORMULACION DEL PROBLEMA	3
0.1.1	Naturaleza del Problema	3
0.1.2	Enunciado del Problema	3
0.2	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	3
0.2.1	Objetivos Generales	3
0.2.2	Objetivo Especifico	4
0.3	IMPORTANCIA DEL ESTUDIO	4
0.4	FORMULACION DE LA HIPOTESIS	5
0.4.1	Hipótesis General	5
0.4.2	Hipótesis de Trabajo	5
0.5	DELIMITACIONES DEL PROBLEMA	5
0.5.1	Formal	6
0.5.1.1	En el Tiempo	6
0.5.1.2	En el Espacio	6
0.5.2	Material	6
0.5.2.1	Variable Independiente	6
0.5.2.2	Variable Dependiente	6
0.6	OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES	6

	Pág.	
0.6.1	Definiciones Conceptuales	7
0.6.2	Definiciones Operacionales	8
0.7	MARCO TEORICO	9
0.8	METODOLOGIA	14
1.	LA VIVIENDA EN CARTAGENA	19
1.1	EVOLUCION HISTORICA	19
1.2	CARACTERISTICAS GENERALES	24
1.3	DEFICIT HABITACIONAL	31
1.4	ESTRATIFICACION SOCIO-ECONOMICA	36
2.	CARACTERISTICAS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA	44
2.1	DESCRIPCION DEL PROGRAMA	44
2.2	TAMAÑO Y LOCALIZACION	45
2.3	INVERSION	49
2.4	GENERADOR DE EMPLEO	52
2.5	COSTO DE LA CONSTRUCCION	53
2.6	SITUACION DE INSUMOS	56
2.7	PRECIO DE LA TIERRA	58
3.	CONDICIONES PARA LA ADJUDICACION DE VIVIENDA	61
3.1	REQUISITOS MINIMOS PARA LA ADJUDICACION	61
3.2	PRIORIDAD PARA LA ADJUDICACION	62
3.3	CUOTAS MENSUALES DE AMORTIZACION	63

	Pág.	
3.4	NUMERO DE ADJUDICATARIOS	70
3.5	DOTACION DE SERVICIOS	71
4.	INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL PROGRAMA	75
4.1	ASPECTO INSTITUCIONAL PUBLICO	76
4.1.1	Instituto de Crédito Territorial	76
4.1.2	Banco Central Hipotecario	82
4.1.3	Fondo Nacional del Ahorro	88
4.1.4	Caja Vivienda Popular	90
4.1.5	Caja Vivienda Militar	90
4.2	ASPECTO INSTITUCIONAL PRIVADO	92
4.2.1	Corporaciones de Ahorro y Vivienda	92
4.2.2	Empresas Públicas y Privadas	97
5.	EVALUACION DEL PROGRAMA	102
5.1	CUANTIFICACION DE METAS	102
5.2	PROGRAMAS EJECUTADOS	104
5.3	INDICADORES BASICOS	109
	CONCLUSIONES	130
	RECOMENDACIONES	134
	BIBLIOGRAFIA	137
	ANEXOS	



INTRODUCCION

Con motivo de ponerse en ejecución el Plan de Desarrollo Nacional "Cambio con Equidad", hemos logrado aunar esfuerzos para hacer un análisis evaluativo de lo que ha sido la política de vivienda del presente gobierno en la Ciudad de Cartagena y sus incidencias políticas, económicas y sociales.

Para una mejor comprensión del presente estudio mostraremos al lector un bosquejo sucinto de las pautas trazadas para la evaluación del programa de Vivienda Sin Cuota Inicial, que para cada capítulo aquí tratado, nos permite evaluar y demostrar la hipótesis planteada en el estudio.

En el primer capítulo encontraremos expresado lo que ha sido el problema de la vivienda en Cartagena, como es actualmente, sus aspectos sociales y económicos y sus incidencias en el desarrollo de la Ciudad.

En el segundo y tercer capítulo describimos el Programa de Vivienda sin Cuota Inicial, lo que actualmente se está lle

vando a la práctica y las realizaciones para el futuro.

En el cuarto capítulo se mostrará cuales son las fuentes de financiación del programa; dichas fuentes las clasificamos en públicas y privadas.

En el quinto capítulo hacemos la evaluación total del programa y tratamos de identificar cuales han sido sus aspectos positivos y negativos.

0.1 FORMULACION DEL PROBLEMA

0.1.1 Naturaleza del Problema.

Cartagena es una Ciudad piloto para llevar a cabo el programa de Vivienda del presente gobierno, ya que es considerada por muchas razones como una de las Ciudades con más tugurios en el país en razón del crecimiento de la población, no sólo por motivo de tipo biológico sino también de tipo migratorio, provocado este último por el desarrollo turístico e Industrial de la Ciudad; el interés Profesional de conocer en qué forma se ha realizado y se realizará dicho programa en la Ciudad, dió origen al presente estudio.

0.1.2 Enunciado del Problema

Hasta que punto el Programa de Vivienda Sin Cuota Inicial ha disminuído el déficit habitacional de la Ciudad de Cartagena?

0.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION.



0.2.1 Objetivos Generales

Analizar en forma evaluativa las políticas de viviendas enunciadas por el gobierno, sus implicaciones, costos y beneficios sociales y lo que se ha cumplido de sus fines pre determinados.

0.2.2 Nuestro objetivo específico es conocer en cifras oficiales cuales han sido las necesidades de vivienda en la Ciudad de Cartagena, hasta que punto el programa de gobierno ha cubierto estas necesidades y que déficit existe.

0.3 IMPORTANCIA DEL ESTUDIO

Las inculcables proporciones que ha adquirido en los últimos años el problema de la falta de vivienda ha motivado el surgimiento de una clara conciencia nacional sobre la urgencia de ocuparse de él. Sin embargo esta preocupación e interés tan generalizado, muestran claramente el inmenso desconocimiento que aún se tiene sobre el tema. Por ello consideramos prioritario este estudio en cuanto a obtener información actualizada de este importante subsector de la economía cartagenera.

También es importante anotar que este estudio es de utili

dad práctica para aquellas instituciones encargadas de realizar el programa; corrigiendo sus aspectos negativos y mejorando los positivos en el futuro inmediato, para así proporcionar un mejor bienestar a aquellas personas beneficiadas con el programa.

0.4 FORMULACION DE LA HIPOTESIS

0.4.1 Hipótesis General

La realización del Programa de Vivienda sin Cuota Inicial en Cartagena contribuye con el desarrollo económico y social de la Ciudad.

0.4.2 Hipótesis de Trabajo

Los programas de vivienda, teniendo en cuenta la demanda insatisfecha del mercado, ha contribuido a cubrir los requerimientos de las personas necesitadas de vivienda en Cartagena; incidiendo con los ingresos familiares, gastos, ahorros, cesantías, personas a cargo, valor de arrendamiento y las condiciones de financiación.

0.5 DELIMITACIONES DEL PROBLEMA

0.5.1 Formal

0.5.1.1 En el Tiempo

El presente análisis comprende una evaluación de la realización del programa en el período de estudio (1982-1984).

0.5.1.2 En el Espacio

Este estudio se limitará a la realización del programa en el casco urbano de la Ciudad de Cartagena, en los sectores donde se haya realizado el programa.

0.5.2 Material

0.5.2.1 Variable Independiente

Construcción de vivienda para ser entregada por medio del programa " Sin Cuota Inicial ".

0.5.2.2 Variable Dependiente

Solución al déficit habitacional en la Ciudad de Cartagena.

0.6 OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES

0.6.1 Definiciones Conceptuales

Vivienda:

Construcción realizada por el hombre, en el que éste habita de modo temporal o permanente. Constituye una de las necesidades fundamentales del hombre y está condicionada por el medio ambiente, el grado de civilización e incluso por los sistemas políticos.

Vivienda Sin Cuota Inicial:

Es aquella construcción realizada por el gobierno, institutos descentralizados y/o entidades privadas para ser adjudicadas a clases populares, sin cancelar estas la primera cuota que se considera la más alta porque representa el más alto porcentaje del total del costo.

Programa de Vivienda:

Son las distintas formas para la adjudicación mediante cuotas de amortización, plazos e intereses, que permiten satisfacer esta necesidad en el hombre, ya sea a través de un organismo oficial o privado.

Déficit Habitacional:

Son las viviendas que faltan, reunidas todas las cantidades para cubrirlas.

Estratificación Social:

Proceso en virtud del cual una sociedad queda dividida en diversos agregados cada uno de los cuales lleva consigo un grado diferente de prestigio, propiedad y poder.

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.

0.6.2 Definiciones Operacionales

VARIABLE

Vivienda

INDICADORES

Mercado de Vivienda

Número y tamaño de las viviendas.

Relación Oferta-Demanda.



VARIABLES	INDICADORES
Construcción	Costos de los Materiales de construcción y de la mano de obra. Intensidad de Construcción.
Estratificación Social	Nivel de Vida Nivel de Ingresos Número de miembros de la familia Número de familia por vivienda. Nivel de Capacitación.

0.7 MARCO TEORICO

Desde el momento en que Colombia adquirió las características actuales en cuanto a la distribución espacial de la población, el problema de la vivienda se fué haciendo cada vez más agudo. Las altas tasas de crecimiento vegetativo y el proceso migratorio campo-ciudad, se concentraron en el desarrollo acelerado de los principales centros urbanos.

En Colombia como en los demás países de América Latina el proceso de urbanización se ha comportado en forma diferente al de los países desarrollados con relación a la industria

lización, ya que en éstos, dicho proceso evolucionó paralelamente con el de la industrialización, mientras que en Colombia como en los demás países de América Latina el proceso de expansión del mercado interno ha sido lenta y traumático.

El exodo de la población del campo a la ciudad y de los pequeños centros urbanos a las ciudades mayores alcanzó su máxima expresión a partir de la década de 1950, determinando que Colombia entrara en un proceso de rápida urbanización y centralización territorial y urbana de la población, sus raíces históricas se ubican en el complejo conjunto de transformaciones estructurales que experimentó el país, particularmente desde 1920 en adelante, como una forma de superar las trabas que obstaculizaban el desarrollo del proceso de acumulación de capital que, hasta esos momentos había desencansado en la producción agrícola.

Otro elemento que incidió en el proceso de urbanización en Colombia fué el conflicto armado del período 1948-1953 conocido como "La Violencia"; hecho esto que motivó el desplazamiento del campesinado hacia los centros urbanos ocasionando el despoblamiento que experimentó el campo colombiano y el consiguiente crecimiento de las ciudades durante la década de los 50's.

" En efecto entre 1918 y 1951, la población urbana más que triplicó su magnitud; sin embargo, su peso relativo dentro de la estructura de distribución territorial experimentó una modificación muy lenta: de un 21% que era en 1918 pasó a un 38,9% en 1951. En cambio, entre este año, 1918, del cual se podía decir que marca el comienzo de los períodos de masivas migraciones campesinas hacia las ciudades y 1973, la población urbana creció en un 198,3% y aumentó su participación relativa dentro del total de 38,9% a un 63,6%. Es en las décadas de los años 50's y 60's cuando la tendencia hacia la urbanización de la población aumenta más aceleradamente, a pesar de que ya venía manifestándose desde 1920".

(1).

Los cálculos más recientes plantean la posibilidad de que para la década actual, entre un 66% y un 70% de los colombianos se encuentran viviendo en las cabeceras Departamentales, llegándose así a una relación que se cree no mostrará modificaciones sustanciales en el futuro.

(1) Molina Humberto: " Colombia: Vivienda y Subdesarrollo Urbano". Editorial Andes, Bogotá, 1976 Pag. 59.

El acelerado crecimiento de los centros urbanos afectó profundamente su propia estructura tanto en materia habitacional como en materia de servicios sociales. El problema de la vivienda se torna muy agudo en la década del sesenta y para hacerle frente se adoptan medidas de emergencia recomendadas por las Políticas de la Alianza para el Progreso. Una de las principales es la auto construcción para lo cual se promueven las llamadas Juntas de Acción Comunal.

Pese a las medidas de emergencia, el número de familias ubicadas en las áreas de las principales ciudades creció con mayor rapidéz que las construcciones destinadas a la vivienda popular.

El problema habitacional ha venido creciendo en los últimos 25 años en el país y las políticas adoptadas por los distintos gobiernos no hicieron más que profundizar los déficit de vivienda que según CAMACOL alcanzó en el año de 1983 la cifra de 615.000 aproximadamente en las ciudades de más de 50.000 habitantes.

El gobierno del Presidente Belisario Betancourt ha dado un viraje importante en la política de vivienda ya que esta incluye no sólo la introducción de nuevas medidas, sino la redefinición de los objetivos.

Sus dos objetivos centrales de este gobierno, por una parte disminuir el déficit, especialmente en lo que se refiere a los grupos populares, y por otro lado, dar un impulso importante a la actividad edificadora como uno de los principales mecanismos de reactivación de la economía como un todo.

Las medidas más importantes que el gobierno ha introducido para lograr estos objetivos, son las siguientes:

Reforma al sistema UPAC, consistente en la aceleración del ritmo de corrección monetaria, con el fin de canalizar más ahorro privado hacia la construcción, y el establecimiento de cuotas por estratos socioeconómicos con los préstamos de las corporaciones, con lo cual se busca reorientar la financiación de vivienda hacia grupos de menores ingresos; refinanciamiento del Instituto de Crédito Territorial que había venido perdiendo capacidad operativa.

El gobierno Nacional al impulsar la dotación masiva de vivienda popular, además de resolver parcialmente el agudo problema social de los sectores bajos y medios de la población, está brindando ocupación a 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.



El presente estudio hace un análisis evaluativo de lo que ha sido la política de vivienda para los años 1983 y 1984 en la Ciudad de Cartagena como reflejo para todo el país.

0.8 METODOLOGIA.

La metodología que se siguió en la realización del presente estudio fué la del método descriptivo, para obtener información se acudirá a dos tipos de fuentes:

1.- Fuente Primaria: Constituida por recolección de datos mediante una encuesta directa a aquellas personas favorecidas con el programa , sus ingresos, su capacidad de pago y su núcleo familiar.

Adicionalmente se obtendrán informaciones basadas en visitas al I.C.T., DANE, CAMACOL, Banco de la República, Oficina de Rehabilitación de Tugurios, Banco Central Hipotecario, Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

2.- Fuentes Secundarias: Utilizaremos también, como base para sustentar el presente estudio, artículos de prensa, Boletines estadísticos, artículos de revistas especializadas en temas económicos y en general, todo lo escrito sobre la evolución de este programa.

Proceso de Muestreo.

Desde el punto de vista estadístico para determinar el tamaño de la muestra de la investigación, se parte de la siguiente fórmula:

$$n = \frac{z^2 \cdot \alpha/2 \cdot (p \cdot q) \cdot N}{e^2(N - 1) + (z^2 \cdot \alpha/2) \cdot (p \cdot q)}$$

Donde:

- n = Muestra de la Población
- α = El porcentaje de confianza que los hechos se realicen
- p = Probabilidad que los hechos ocurran (Éxito)
- q = Probabilidad que los hechos no ocurran (Fracaso)
- z = El valor utilizado para el grado de confianza especificado
- e = El factor del error permitido por el muestreo
- N - 1 = El factor que sustituye a la desviación standar, normalizando la muestra bajo la curva normal.
- $z_{\alpha/2}$ = El valor del área de 0 a Z, hallado bajo la curva normal.
- N = Total de Población

La población la hallamos; según la institución que financió

el programa en el Barrio respectivo, de la siguiente manera:

BCH

Urbanización Bellavista	50	
Urbanización Villabarraza	<u>60</u>	110

DAVIVIENDA:

Almirante Colón	<u>250</u>	250
-----------------	------------	-----

I.C.T.

República de Chile	100	
El Campestre	236	
Los Comuneros	130	
Chapacué	153	
Nuevo Bosque	460	
Los Calamares	610	
Las Palmeras	<u>585</u>	<u>2,194</u>
TOTAL		2,554

2.554es el universo con el cual trabajaremos para calcular la muestra. Este universo lo hemos dividido en estratos según los niveles de ingresos, de la siguiente manera :

Estrato de Ingresos Medios:

Urbanización Bellavista	50	
Urbanización Villabarraza	60	
Almirante Colón	250	
El Campestre	236	
Las Palmeras	<u>505</u>	1.101

Estrato de Ingresos Bajos:

República de Chile	100	
Los Comuneros	130	
Chapacué	153	
Nuevo Bosque	460	
Los Calamares	<u>610</u>	<u>1.453</u>

Total de Viviendas Entregadas 2.554

Hasta 1984.

Con base en los anteriores datos, la obtención de la muestra se hizo de acuerdo con el análisis de proporciones, en donde se consideran todas las posibles muestras de tamaño n extraídas de dicha población. Para cada muestra se determina una proporción p de éxito de 50%, y una proporción q de fracaso del 50% también.

Aplicando la fórmula para determinar el tamaño de la muestra tenemos:

$$n = \frac{(1,96)^2 (0,5) (0,5) (2,554)}{(0,06)^2 (2,554 - 1) + (1,96)^2 (0,5) (0,5)}$$

$$\frac{2.452,86}{10,15} = 241,5 \quad \text{De Donde: } n = 241$$

Las muestras para cada uno de los estratos fueron obtenidas con base en una regla de tres simple en donde se conjugan : la muestra total de encuestas, el total de viviendas de Cartagena y los totales de viviendas de cada uno de los estratos según los niveles de ingresos, De tal modo que las submuestras quedaron así :

Total de encuestas para ingresos medios	n_1	104
Total de encuestas para ingresos Bajos	n_2	137
Total de Encuestas	n_0	241



J. LA VIVIENDA EN CARTAGENA

1.1 EVOLUCION HISTORICA

Desde las primeras décadas de este siglo comenzaron a manifestarse, de manera cada vez más notoria, dos tendencias básicas en el proceso de distribución territorial de la población en Colombia:

- Un continuo desplazamiento de la población rural hacia los centros urbanos.
- Una creciente aglomeración nacional en cuatro zonas geográficas, tanto a nivel general como urbano en particular.

En cada una de las regiones se destacó por lo regular un centro urbano mayor que concentró la inversión productiva y como efecto de ella la mayor inversión estatal en materia de servicios públicos y sociales. A nivel nacional la capital de la República adquirió el papel de centro principal en la recepción absoluta de migrantes como producto de la

concentración, no sólo de la inversión, sino de la conversión de Bogotá en el centro de decisión política y administrativa del país.

Lo anterior explica la forma que adquirió nuestra malla urbana en la cual se destaca un centro urbano mayor. Bogotá, y tres centros regionales : Medellín, Cali, y Barranquilla, que mantienen el predominio como focos de atracción, paralelo a ellos se encuentra el acelerado proceso urbanístico que ha tenido la ciudad de Cartagena en los últimos veinte años.

CUADRO N° 1.1

CRECIMIENTO DE LA POBLACION DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA

AÑO	POBLACION	CRECIMIENTO ANUAL %
1905	9.681	-
1912	36.632	39.77
1918	51.382	6.70
1928	92.494 +	8.00+
1938	84.937	9.00
1951	128.877	3.90
1964	242.085	6.70
1973	312.727	4.00
1978	412.755	5.30
1980	450.392	4.46
1982	481.250	4.40
1985	556.184	4.31
1990	681.125	4.14

+ Censo no Aprobado

FUENTE: Plan de Desarrollo del Municipio de Cartagena

Tomo I. Cartagena, 1978.

"DANE" Censo de Población . Bogotá 1973

El Municipio de Cartagena ha experimentado un crecimiento poblacional vertiginoso en el presente siglo, si se tiene en cuenta los datos contenidos en los censos realizados. Durante los siete primeros años, período 1.905 - 1.912, este crecimiento se aproxima al 300%.

En 1.912 alcanzaban los 40.000 pobladores y sobrepasa la cifra de los 100.000 en la década de los cuarenta. En el censo de 1.964 la ciudad contaba con una población de 242.085 habitantes. De acuerdo con el censo de 1.973 la población de la ciudad ascendió a 312.727 habitantes.

" Como la fecundidad viene presentando un descenso que no se puede desconocer para los efectos de la proyección de la población del perímetro urbano de Cartagena, se consideró que hasta 1.980 la tasa de crecimiento intercensal 4.46% se mantendría con la cual se tendría una población de 450.392 habitantes. Para el período de 1.980 - 1.985 la tasa de crecimiento disminuirá a 4.31% y en 1.985 la población será de 556.184 habitantes. El período de 1.985 - 1.990 tendrá una tasa anual de crecimiento de 4.14% con la cual el perímetro urbano de Cartagena albergará según se obser

va en la proyección 681.125 personas " (5).

Junto con el crecimiento demográfico, se observa un lento desarrollo económico que toma impulso sólo a partir de 1.957 con el incremento del sector industrial, factores que se han manifestado en los grandes cambios que en materia económica social y urbana ha experimentado la ciudad en los últimos veinte años. En el área urbana encontramos:

- Un desarrollo industrial que no siempre satisface las necesidades de ocupación de la creciente población, por el incremento de la misma y el aporte de las masas migratorias, en la mayoría de los casos, sin educación y con bajos niveles de capacitación.

- Un marcado impulso como centro turístico a nivel Nacional e Internacional.

- Imposibilidad del Estado para resolver el problema habitacional ya que la ciudad ha sobrepasado tradicionalmente la capacidad de la estructura económica de producción en el sector vivienda.

(5) ~~Plan de~~ Plan de Desarrollo del Municipio de Cartagena.



1.2 CARACTERISTICAS GENERALES

1.2.1 Vivienda como un bien necesario

El sector de la vivienda en su complejidad es una muestra adecuada de los problemas que deben superarse y de las variantes que intervienen en este proceso. Hablar de vivienda es hablar de la familia, que es la base misma de la estructura social y el punto más importante para comprender las necesidades de cada individuo, sus posibilidades como ser humano y como ciudadano. En la familia y en la vivienda confluyen el niño y el anciano, la mujer y el hombre, el sindicalizado con su clara conciencia de superación y el desempleado accidental o crónico, este último al borde de la desesperación total, además del rico y el pobre; en fin, todos los elementos característicos de nuestra estructura social.

La vivienda tomada desde el punto de vista de bien necesario para la realización de una aspiración humana, se convierte en la meta del trabajador y ve en ella el lleno de sus aspiraciones fundamentales, considerada como la estabilidad de su hogar se encuentra en la seguridad que le imparte el poseer un sitio donde vivir.

Es importante tener en cuenta que la vivienda en el sentido intrínseco de su naturaleza existe con el único fin de servir de lugar de habitación para el ser humano, de ahí que es el soporte material de un conjunto complejo de actividades como: alimentación, reposo, ocio, relaciones sexuales de reproducción, relaciones interpersonales, etc. necesarias para el mantenimiento de la capacidad productiva de los componentes de la familia y de la multiplicación de los individuos. Son éstas las necesidades a las que responde el valor de uso de la vivienda y de ella proviene su jerarquía en el conjunto de valores de uso producidos: ya que hace referencia a la salud, productividad y a la multiplicación del trabajo.

1.2.2 Vivienda como bien inmueble.

Antes de pensar en que forma y como se van a construir las viviendas, es necesario tener muy en cuenta que para que esto ocurra se precisa del espacio urbano, ya que este es elemento principal para cumplir con este objetivo, "recientemente se presenta la tendencia a eludir los aspectos relativos a la ubicación, la escasez relativa del suelo urbano y las implicaciones que tiene el monopolio de la propiedad territorial sobre el problema de la vivienda, tanto en lo tocante a su consumo como a su producción. De hecho la perte

nencia al espacio urbano hace de la vivienda un bien inmueble. Esto implica, en relación a la producción de vivienda y a la satisfacción de la necesidad de alojamiento, que es ineludible recurrir a la utilización del suelo, una condición material-soporte de la posibilidad de producción de esta clase de mercancía que, sin embargo no es reproducible a voluntad". (6)

Desde luego, para poder hacer un análisis de la incidencia que tiene para los dueños del espacio urbano el dedicar las tierras que venían siendo destinadas para su explotación en unos sectores de la economía a otros como es el de la industria de la construcción, es necesario que analicemos las rentas que mayor incidencia tengan en éste proceso económico.

Renta del Suelo: Si bien es cierto que el espacio urbano no es una mercancía producida por la industria fabril capitalista, también es cierto que al momento de destinarlo para la construcción de vivienda su propietario exigirá la renta por su utilización. Teniendo en cuenta que la distribución del espacio urbano está en poder de un número limita

(6) Molina Humberto, Op. ct. Pág. 14.



do de personas, esto hace que sus propietarios se conviertan en monopolistas del suelo, en consecuencia "La apropiación privada de un recurso que no es reproducible implica la instauración de un monopolio. El efecto de esta situación consistirá en que los capitales destinados a la edificación tendrán que pagar un impuesto al propietario privado del suelo para poderlo utilizar, o dicho de otra manera, tendrá que pagar una renta por el derecho a ingresar en la respectiva rama de la producción. Esta renta de monopolio capitalizado a la tasa de interés corriente denominada por los clásicos como renta absoluta, viene a constituir uno de los componentes de la renta del suelo". (7)

Renta absoluta: El capitalismo mantiene la propiedad privada sobre el suelo, garantizada por el Estado. Lo que hace que los terratenientes exijan renta absoluta sobre la tierra.

Debido a esta propiedad sobre la tierra que reviste a los terratenientes del poder de especulación sobre el suelo, les permite quitar sus tierras de la explotación para esperar mejores precios, ocasionando que la renta absoluta exigida por ellos sea cada vez mayor y por lo tanto obtener una mayor ga

(7) Molina Humberto, Op. cit, Pág. 14,15.

nancia sobre el suelo urbano. Esta renta absoluta sobre el suelo se refleja directamente sobre el precio que tendrán las viviendas construídas en el espacio urbano, las cuales tendrán precio para el consumidor muy por encima del que tendrían si no existiera el monopolio ejercido por los terratenientes.

Renta Diferencial: Además de la renta absoluta que tienen las tierras, producto del sistema monopolístico que sobre ellas ejercen sus propietarios, también hay unos factores que hacen que éstas se incrementen, como son, la mejor ubicación en el perímetro urbano, las distintas ubicaciones alrededor de las empresas, ya sean de servicios, industriales o comerciales y mediante inversiones adicionales de capital sobre un mismo lote; los cuales ocasionan una renta diferencial que no es más que el excedente de la ganancia por encima de la ganancia media obtenida a consecuencia de la diferente productividad de los capitales invertidos.

"La forma bajo la cual se presenta este fenómeno se traduce en que la calidad de la vivienda consumida con un ingreso dado y, por consiguiente, su precio, se encuentra condicionado por su ubicación con respecto a centros de comercio y de servicios, zonas industriales, áreas institucionales y medios de consumo colectivo. A su vez, el uso del suelo urbano para la construcción de vivienda debe competir con o

tros usos cuya ubicación está regida por la división económica del espacio urbano, esta última está regulada a su turno por las leyes y las necesidades propias de la acumulación y la reproducción ampliada del capital. Además, el espacio en las formaciones urbanas capitalistas sufre, en los sectores destinados a vivienda, una división de carácter social que representa la proyección sobre la morfología urbana de la división en clases a la que está sometida la sociedad". (8)

Para la construcción de viviendas es necesario tener en cuenta las inversiones que se requieren : como toda mercancía necesita para su producción dos clases de costos, los variables que fluctúan de acuerdo con la cantidad de mercancías, como son, los materiales, salarios, etc. Aquí se tiene en cuenta los gastos de personal que se han empleado en faenas temporales a cargo de los constructores generales, Jefes de equipo que dependen de la compañía que centraliza los trabajos.

1.2.3 Vivienda como mercancía

(8) Molina Humberto. Op. Cit. Pág. 15,16.

Cuando se habla de vivienda como mercancía se debe tener en cuenta que su producción se realiza dentro de una sociedad capitalista, la que según Marx "es un inmenso arsenal de mercancías".

La vivienda es una mercancía, más que se produce y se intercambia en el capitalismo con el fin de incrementar el capital originalmente invertido, objetivo que se realiza en la producción y se materializa con la venta de la mercancía.

Por lo general en nuestra sociedad casi ningún tipo de vivienda escapa esta relación mercantil; e inclusive aquellas viviendas producidas para la satisfacción de la necesidad de sus constructores y/o poseedores. Ellas se articulan doblemente a las relaciones mercantiles:

Primero: Porque consumen dos tipos de mercancías: aquellos productos convencionales que entregan como materias primas al proceso y a la fuerza de trabajo utilizada, que tiene un precio en el mercado y añade a lo largo del proceso de trabajo, un nuevo valor aún a los materiales de desecho utilizados, segundo: porque el hecho de ser producto del trabajo humano y contener un tiempo determinado de éste, le da un precio y le asigna un precio en el mercado, que podría rea

lizarse si el productor dejara de consumirla y lo introdujera en el mercado de vivienda en venta ó en alquiler.

1.3 DEFICIT HABITACIONAL

Cartagena, ha sido considerada por muchas razones como una de las ciudades en términos proporcionales con más tugurios en el país, en la cual el problema habitacional afecta a más del 20% de sus habitantes. Como puede verse en el cuadro 1.2, en el año 1.974 había en la ciudad un déficit de 12.407 viviendas, cifra calculada sobre los resultados del censo de población y vivienda nacional adelantado en este año.

En el año de 1.982 el déficit de vivienda ascendía a unas 15.804. Como se puede ver en el cuadro 1,2, elaborado por CENAC, el déficit se ha ido incrementando en los últimos años, presentándose un grave malestar social.



CUADRO 1.2

DEFICIT DE VIVIENDAS URBANAS EN CARTAGENA Y BOLIVAR

	1.974	1.976	1.978	1.980	1.982
BOLIVAR	19,764	21.375	22.999	24.795	25.721
CARTAGENA	12.407	13.014	13.648	14.308	15.804
FAMILIAS DE CARTAGENA AFECTADAS:	22.4	22.0	21.6	21.2	20.9

FUENTE : CENAC, 1.982/.

Este déficit cuantitativo es el resultado de comparar el número de familias consanguíneas con el número de viviendas existentes en un período determinado. En cambio, el déficit cualitativo, que no se presenta en el estudio mencionado, debería considerar la vivienda desde el punto de vista de los requerimientos mínimos de orden social.

Bajo este aspecto social se pretende ubicar una vivienda que disponga las condiciones mínimas pero que sea habitable.

Algunos elementos que sería necesario tener en cuenta para establecer con precisión el déficit cualitativo serán: la estructura física apropiada; la separación de los servicios de cocina, sanitarios, etc.; espacio mínimo por persona, disponibilidad de acuerdo, alcantarillado y energía eléctrica.

Sumando el déficit cuantitativo que hemos presentado en el cuadro anterior a los resultados del déficit cualitativo, los faltantes de vivienda necesariamente deben elevarse en una proporción importante si se tiene en cuenta la aguda problemática de servicios públicos que se presenta en la ciudad.

47740

En el cuadro 1.3, se puede observar que el déficit nacional de vivienda se ha venido concentrando en los sectores de más bajos recursos económicos. Ello en razón de que estos sectores no tienen poder adquisitivo para acceder a la vivienda comercial producida por el sector privado de la construcción y de las disminuciones o el estancamiento en la cantidad de viviendas producidas por los organismos del Estado.



CUADRO 1.3

ESTRATO	Nº DE FAMILIAS	DEFICIT EN UNIDADES	DEFICIT POR ESTRATO %
BAJO	1.225.942	438.190	35.7
MEDIO BAJO	419.778	128.191	30.5
MEDIO MEDIO	345.839	35.129	10.1
MEDIO ALTO I.	228.969	11.709	5.1
MEDIO ALTO II.	93.019	3.082	3.3
ALTO	<u>71.553</u>	-----	-----
T O T A L	2.835.100	616.301	25.8

FUENTE : CENAC, Revista Económica Colombiana N°144 Pag.
54. 1982

En los últimos años en Cartagena, al igual que en todo el país, los constructores de vivienda han incrementado la producción en un sentido inverso a las necesidades planteadas socialmente.

Los datos muestran de manera irrefutable que los constructores privados dirigen sus esfuerzos a la construcción de viviendas con destino a satisfacer la demanda reducida a los

estratos altos. Como consecuencia se produce una oferta excesiva de vivienda suntuaria, entre tanto la construcción dirigida a los estratos medios y bajos, en los cuales existe una cierta demanda real, no tiene suficiente oferta, o solamente trata de ser atendida por el Instituto de Crédito Territorial.

La construcción de la inversión privada en los renglones de vivienda suntuaria está relacionada con las seguridades que brindan los sectores a quienes se destinan las viviendas construídas, a lo que suma el menor costo de comercialización : menores costos de promoción, facilidades de la recaudación de cartera, garantía y seguridad que brindan estos sectores para las entidades crediticias, etc.

El resultado bien puede resumirse en palabras de uno de los gremios de la construcción, CAMACOL: " ... en 1981 se presentó una evidente saturación del mercado en algunos estratos y, en cambio, una gran demanda insatisfecha en estratos de menores ingresos. Para dicho año se encontraba en vías de saturación el mercado para viviendas entre tres y cuatro millones de pesos. Por encima de cuatro millones de pesos la oferta era superior a la demanda, aunque se facilitara

la cuota inicial"

1.4 ESTRATIFICACION SOCIO-ECONOMICA

Las viviendas en Cartagena se encuentran distribuidas según sean los ingresos de las personas que las ocupan y estos ingresos son los que determinan en que Barrio y en que tipo de vivienda han de habitar. A continuación haremos una estratificación socio-económica de los Barrios de la ciudad basados en el estudio que presentó " CIVIL HIDRAULICA SANITARIA (C.H.S.) a las Empresas Públicas Municipales de Cartagena en 31 de marzo de 1.984. Además los autores de este estudio haran los ajustes necesarios y definirán cada una de los estratos.

La estratificación socio-económica de la ciudad de Cartagena es la siguiente:

1.4.1 Estrato Bajo-Bajo:

Las viviendas que pertenecen a este estrato están construídas sin un plan determinado y generalmente con materiales de desecho tanto en las paredes como en los techos.

Pertenecen a este tipo los ranchos, chozás, carpas, vivien

das de desechos y en general, cualquier recinto de carácter provisional o permanente, construídos y acondicionados estos como alojamientos aunque no reúnan las condiciones sanitarias indispensables; generalmente carecen de dos o más servicios públicos, (agua, luz, alcantarillado, teléfono, etc.

Son propiedades de desempleados, sub-empleados, semi-empleados, y de empleados con ingresos hasta dos salarios mínimos. Están ubicados en zonas marginales no urbanizadas, y generalmente no urbanizables, siendo casi siempre de invasión y careciendo de adecuadas vías de comunicación y transporte urbano.

En Cartagena los Barrios que pertenecen a este estrato son:

Albornoz, Arroz Barrato, La Boquilla, San Pedro Mártir, Pablo VI. N°2, Las Lomas, El Pescador, El Líbano, Tesca, Rafael Nuñez, Tesca Nuevo, Ricaurte, La Magdalena, Fredonia, El Pozón, Policarpa, Membrillal, Nuevo Paraíso, La Popa, Paraíso II, Pasacaballos, Arroyo Grande, y demás Corregimientos.

1.4.2 Estrato Bajo.

Está constituido por viviendas en obra negra, generalmente entregadas para ser terminadas por autoesfuerzo del propietario. Pueden ser casas independientes, viviendas en construcción, o cuartos con un alto grado de hacinamiento.

Pueden disponer de algunos servicios públicos como agua, y alcantarillado y en ocasiones luz. Sus habitantes disponen de 2 a 3 salarios mínimos.

Estos Barrios son los siguientes:

Barrios Chino, Armenia, El Milagro, Las Lomas, Zapatero,
 Cartagenita, Ceballos, San Fernando, Medellín, Los Ciruelos,
 El Carmelo, La Consolata, Gustavo Lemaitre, Santa María, Pa
 payal, 7 de Agosto, San Francisco, La María, Las Delicias,
 Bostón, 11 de Noviembre, Olaya Herrera, República de Venezue
 la, 13 de Junio, Porvenir, Nuevo Porvenir, Las Palmeras, Cha
 pacúa Comuneros, Chiquinquirá, La Campiña, El Progreso, Re
 pública de Chile, La Victoria, La Central.

1.4.3 Estratos Medio Bajo.

Está constituido por viviendas técnicamente planeadas, semi terminadas, con fachadas revocadas generalmente sin pintar. Corresponde por lo general al tipo casa independiente con



muros de ladrillo o bloques de cemento, techos de placa de cemento, o teja de zinc. Tienen conexión con todos los servicios públicos excepto quizá el teléfono, aunque es posible encontrar en el Barrio redes de teléfonos públicos. Sus habitantes disponen de 3 a 4, 5 salarios mínimos.

Los Barrios que conforman estas viviendas pueden estar ubicados en la periferia urbana, alrededor de las zonas industriales o inclusive en zonas más centrales sin llegar a constituir conjuntos residenciales técnicamente diseñados. Poseen vías de comunicación, pavimentación y medios de transporte urbano, éstos son los siguientes :

Getsemaní, Espinal, Prado, España, Sena, El Cairo, La Villa Buenos Aires, La Sierra, Los Angeles, El Carmen, Blas de Lezo, Las Gaviotas, Tacarigua, Caracoles, Piedra de Bolívar, Andalucía, Zaragocilla (José Antonio Galán), Bruselas, Paraguay, Bosque (Almadelco), San Isidro, Bellavista, El Socorro, Nuevo Bosque, Amberes, Plan 400, Nariño, Santa Rita, Lo Amador, La Quinta, Los Alpes, El Gallo, Anita, Barrio Militar, Paraíso, Estadio, San Antonio, El Rubí, Los Calamares, Las Delicias II, Los Cerros, Bosquecito, Urbanización Campes tre, Torices con excepción del Conjunto Residencial Tequendama, Conjunto Residencial La Española y similares que en el futuro se construyan en ese sector.

1.4.4 Estrato Medio.

Son generalmente casas independientes o apartamentos con muros de ladrillo o bloques de cemento revocados y pintados, techos de placa de cemento o tejas de zinc, generalmente conectados con todos los servicios públicos incluido el teléfono, los cuales son de uso exclusivo de la persona o personas que las ocupan. Estas viviendas constituyen conjuntos residenciales técnicamente planeadas generalmente por firmas urbanizadoras, construídas en zonas aledañas al centro de la ciudad con vías pavimentadas y facilidades de transporte. Los habitantes de estos Barrios disponen de 4.5 a 6 salarios mínimos.

Estos Barrios son : Pie del Cerro, Martínez Martelo, Manzanillo, Daniel Lemaitre, Santa Mónica, Marbella, La Castellana, San Pedro, Santa Lucía, La Concepción, El Recreo, Las Gavias, Alameda, La Victoria, La Floresta, Villa Sandra, La Troncal, La Providencia, El Biffi, Alto Bosque, San Diego, con excepción de los Conjuntos Residenciales Las Bóvedas, Los Balcones, Edificio Benedetti y similares que se construyen en el sector.

1.4.5 Estrato Medio Alto.

Lo conforman viviendas totalmente terminadas con todas las comodidades, incluidas zonas verdes; pueden ser apartamentos o casas independientes con muros de ladrillo o bloques de cemento, techo de placa de cemento, tejas de barro. Tienen conexión con todos los servicios públicos, para uso exclusivo de sus ocupantes. Estos disponen de 6 a 7 salarios mínimos.

Estos Barrios son conjuntos residenciales ubicados en sectores muy especiales de la ciudad, financiados por firmas urbanizadoras, con grandes zonas verdes, sociales y de recreación, vías pavimentadas, parqueaderos y grandes facilidades de acceso, estos Barrios son:

La Matuna, Centro, El Cabrero, Manga, Pié de la Popa, Banco de la República, Crespo, Conjunto Residencial Las Bóvedas, Conjunto Residencial Los Balconos, Edificio Benedetti, Conjunto Residencial Tequendama, Conjunto Residencial La Española.

1.4.6 Estrato Alto.

Al estrato alto corresponden las viviendas habitadas por las familias de más altos ingresos; son generalmente grandes mansiones con amplios jardines o apartamentos lujosos con comodidades adicionales a lo normal, habitadas casi siempre

por un sólo grupo de personas, paredes de bloque o ladrillo, techos de plancha de cemento o tejas de barro y poseen conexión con todos los servicios públicos. Sus habitantes disponen de más de 7 salarios mínimos.

Estas viviendas están ubicadas en las zonas residenciales de la ciudad, más o menos alejadas del centro y disfrutando amplias zonas verdes, sociales y de recreación. En su mayoría son viviendas autofinanciadas que están por encima de los límites normales en comodidades y estilo arquitectónico; poseen vías pavimentadas y grandes facilidades de acceso. Estos Barrios son los siguientes :

El Laguito, Castillogrande, Bocagrande y parte de Manga.



CUADRO 1.4

ESTRATIFICACION SOCIO-ECONOMICA DE LA CIUDAD
CARTAGENA 1983:

ESTRATO	POBLACION AJUSTADA	%	Nº VIVIENDAS	%
BAJO BAJO	85.760	18.8	13.998	18.6
BAJO	100.969	22.1	15.946	21.2
MEDIO BAJO	200.865	44.0	32.675	43.4
MEDIO	21.343	4.7	3.579	4.8
MEDIO ALTO	30.298	6.6	5.328	7.1
ALTO	17.665	3.8	3.669	4.9
T O T A L	456.900	100.%	75.195	100.%

FUENTE : Cuadro elaborado por los autores del presente estudio tomando como base los datos del informe de la C.H.S. a las Empresas Públicas Municipales.

En el cuadro anterior se puede observar que aproximadamente el 80% de la población de Cartagena pertenece a los estratos Bajos, Bajo-Bajo y Medio Bajo, por lo tanto, este 80% percibe menos de 4.5 salarios mínimos, lo que sitúa a la ciudad como una de las ciudades más pobre de Colombia.

2. CARACTERISTICAS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA

2.1 INTRODUCCION

El Plan Nacional de Desarrollo " Cambio con Equidad 1.983 1.986 " se ha propuesto como objetivos principales la reactivación económica y el ordenamiento del cambio social. Dentro de este contexto, el sector de la construcción juega un papel de primer orden, ya que es indudablemente uno de los sectores que reúne los requisitos para convertirse en impulsador de la economía, por su elevado efecto multiplicador sobre diferentes sectores industriales, por el reducido componente importado de sus insumos, por su alta utilización de mano de obra no calificada, y por existir una demanda latente represada de grandes proporciones que fácilmente puede hacerse efectiva mediante la ampliación de los sistemas de crédito.

Evidentemente, la edificación de vivienda ha cumplido en forma amplia con los objetivos propuestos en el plan, ya que los años 1.983 y 1.984 pueden considerarse los de mayor desarrollo histórico de la actividad edificadora en Colombia.



De acuerdo con datos de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) en el año de 1.983 se construyeron según licencias aprobadas 7.294.000 M² y en 1.984 se produjeron 6.454.712 M² en las once principales ciudades del país, sumas estas récord o topes como indicadores de la actividad en la historia reciente del país, sobre todo si se tiene en cuenta que el 80% corresponde al área de viviendas.

Según estimativos del DANE, el valor de la producción de viviendas creció en los dos últimos años en 17% y 12% respectivamente, en tanto que las obras públicas pasaron de un crecimiento negativo de -4,5% en 1.983 a un incremento positivo del 1,0% en 1.984.

X2.2 TAMANO Y LOCALIZACION

El plan Nacional de Desarrollo se traza como meta la construcción de 400.000 viviendas en el período 1.983-1.986. Estos tendrán la siguiente distribución según el tamaño de las ciudades: 292.000 en las ciudades mayores, 64.000 en las intermedias y 44.000 en las menores (cuadro 2.1).

Adicionalmente se planea la construcción, reparación y mejoramiento de aproximadamente 42.000 viviendas en el área rural.

CUADRO 2.1

DISTRIBUCION DE SOLUCIONES HABITACIONALES POR CIUDAD
1.984-1.986

CIUDADES	UNIDADES	PARTICIPACION (%)
MAYORES	292.000	73.0
INTERMEDIAS	64.000	16.0
MENORES	44.000	11.0
T O T A L	400.000	100.0

FUENTE : D.N.P. Plan Nacional de Desarrollo "Cambio con Equidad 1983-1986" Bogotá, Marzo 1983, Pág.126.

Según el plan, esta cifra cubre las nuevas necesidades de viviendas y adicionalmente reduce el déficit acumulado en años anteriores. Veamos que significa el término de la magnitud del problema habitacional del país.

De acuerdo con un documento preliminar presentado por Planeación Nacional "... el déficit nacional de viviendas son

1.982 fué de 615.402 unidades habitacionales (9).

Por otra parte, según el cuadro 2.2 se estima que el número de familias nuevas que constituían demanda potencial de viviendas se acercará a 396,000.

CUADRO 2.2

NUMERO DE FAMILIAS QUE CONSTITUIRAN DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA 1983-1986

CIUDADES	1983	1984	1985	1986	TOTAL	%
MAYORES	82.250	85.502	88.885	92.351	348.988	88.5
MENORES	10.677	11,163	11.672	12.121	45.633	11.5
T O T A L	92.927	96.665	100.557	104.472	385.621	100.0

FUENTE : D.N.P. "El sector de vivienda en el Plan Nacional de Desarrollo "Bogotá, Marzo 7 de 1983 Pág. 66.

Las anteriores cifras estan mostrando que si se dejara de de construir viviendas en los años de 1983 a 1986, la deman

(9) D.N.P. "El sector de vivienda en el Plan Nacional de Desarrollo" Bogotá, Marzo 7 de 1.983 Pág. 78.

da nueva más el déficit acumulado sumarían aproximadamente 1.011.000 unidades habitacionales. Es decir, las cuatrocientas mil (400.000) viviendas que se traza como meta el Plan de Desarrollo apenas estarán satisfaciendo la nueva demanda, pero quedará intacto el déficit nacional. Así que sólo es válida la primera afirmación del Plan en el sentido de cubrir las nuevas necesidades más no la de reducir el déficit acumulado.

En cuanto a la localización socio-económica, el plan de vivienda se centra fundamentalmente en reducir los costos y ampliación de la oferta para lograr que los grupos de la población sin acceso al mercado pueda hacer efectiva su demanda.



CUADRO 2.3

DISTRIBUCION DE SOLUCIONES HABITACIONALES POR ESTRATOS
1983-1986

TIPO/ESTRATO	NUMERO UNIDADES	PARTICIPACION (%)
BASICA	252.000	63
BAJO	100.000	25
MEDIO	36.000	9
MEDIO ALTO	12.000	3
T O T A L	400.000	100

FUENTE : D.N.P. Plan Nacional, op. cit. pag. 126.

2.3 INVERSION

La inversión del Plan de vivienda urbana con el cual se construirán 400.000 soluciones habitacionales durante 1983-1986, es de aproximadamente 515.200 millones de pesos (cuadro 2.4). La totalidad del renglón de aportes del presupuesto nacional se destinará al Instituto de Crédito Territorial (I.C.T.) para la construcción de viviendas populares

De otra parte, cerca de la mitad del costo total del plan de vivienda urbana recaerá sobre el sistema UPAC, que se alimenta básicamente del ahorro privado.

CUADRO-- 2.4

ORIGEN DE LOS RECURSOS PARA LA FINANCIACION EN PLAN DE VI
VIENDA 1983-1986

FUENTE DE RECURSOS	VALOR EN MILLONES DE PESOS	PARTICIPACION %
APORTE DE PRESUPUESTO NACIONAL.	40.800	8,0
RECUPERACION DE CARTERA	135.000	26,2
CAPTACIONES NETAS DE UPAC.	162.800	31,5
CREDITO INTERNO	99.100	19,3
OTROS RECURSOS PROPIOS	77.500	15,0
T O T A L	515.200	100,0

FUENTE : D.N.P."El sector vivienda en el Plan op. cit. p.80



De acuerdo con estudios de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), en las once principales ciudades del país en el año de 1.983 hubo una inversión total de \$100.415 millones para construir 7.294.000 metros cuadrados y en 1.984 se produjeron 6.454.712 metros cuadrados con una inversión de \$ 108.721 millones. La actividad disminuyó de manera sensible en todo el país, podemos decir que en términos generales en un 8% del volumen total de 1983. El efecto sobre la economía se ha hecho sentir fuertemente y esto a través de sus indicadores demuestra una clara relación entre la inversión en construcción y los niveles económicos nacionales.

Discriminando la inversión por entidades, el porcentaje de cumplimiento se presenta así : en las corporaciones de ahorro y vivienda 92%, las cajas, con un 90%, el Fondo Nacional del Ahorro 81%, el Banco Central Hipotecario 56.9% y el I.C.T con 56.8%.

Al terminar 1984 el déficit financiero del programa de viviendas según cálculos del Conpes, llegaba a sesenta y un mil millones (\$ 61.000), los \$ 30.000 millones le faltan al Inscredial. (10)

(10) EL Mundo "Reducir en metas del programa de vivienda" Mzo. 10 de 1985 Pag.9.

2.4. GENERADOR DE EMPLEOS

El efecto inmediato de la reactivación de la construcción ha sido el incremento de los niveles de empleo de mano de obra no calificada en todas las ciudades del país, Camacol señala que por cada mil metros cuadrados construídos se genera aproximadamente 24 empleos directos y por cada empleo directo producido se suceden 2,04 empleos indirectos.

De lo anterior puede apreciarse la gran capacidad de generación de empleo que tiene la construcción, y también el impacto del sector sobre el índice nacional de desempleo ha sido extremadamente favorable. No cabe duda de que el desempleo urbano habría subido a tasas aún mayores de las que actualmente contemplamos con preocupación si no se hubiera dado el impulso adecuado al sector de la construcción.

Esto puede apreciarse en forma más objetiva sobre las estadísticas del DANE, según las cuales la generación de salarios y empleos por el sector fué en 1970 de \$ 6,833 millones para 227.000 empleos urbanos directos. En 1975 fué de \$ 8.874 millones, para 300.200 empleos urbanos directos, en 1982 de \$ 11.597 millones para 573.100 empleados directos, en 1983 de \$ 11.835 millones para 604.700 empleos directos y en 1984 de \$ 12.370 millones para 645.800 empleos urbanos directos.

En un trabajo reciente sobre el desempleo en 1984 se mostró como la construcción ha sido uno de los sectores que más han contribuido al incremento de empleo neto en el país "...la manufactura y la construcción fueron los sectores que hicieron el máximo esfuerzo de arrastre. En efecto, en ellos la proporción entre sus aportes marginal y su aporte medio fué del orden del 1,6% a 1,7% superior a la unidad. Según esto la reactivación del empleo urbano, que tuvo lugar a finales de 1983 o comienzos de 1984 parece haber sido empujada fundamentalmente por la manufactura y la construcción. (11).

2.5 COSTO DE LA CONSTRUCCION

El factor que determina el déficit habitacional está relacionado con los bajos niveles de ingresos de las masas laboriosas del país, frente a las cuales los crecimientos costos de la construcción se convierten en la barrera fundamental que impide el acceso de los trabajadores a la vivienda.

De acuerdo con estudios del CENAC en 1984 para las siete

(11) Revista Economía Colombiana N°164. Lopez Hugo "Desempleo: Una marca sin precedente, Bogotá Pág. 162.

ciudades mayores del país, muestra que en el costo de la obra corresponden 37.5% a costos directos, tales como los materiales y la mano de obra; y 12.5% corresponden a costos indirectos como son: honorarios de planos de construcción, interventoría, estudios de suelo, estructurales, hidráulicas, eléctricos, imprevistos, administrativos, impuestos y conexión de servicios.

COMPONENTES DEL PRECIO DE VENTA DE LA EDIFICACION Y DEL VALOR AGREGADO

	PROPORCION EN EL PRECIO DE VENTA	PROPORCION EN EL VALOR AGREGADO
COSTO DIRECTO	37.5	11.25
COSTO INDIRECTO	12.5	11.00
COSTOS FINANCIEROS	10.0	-----
COSTOS ADMINISTRATIVO	2.5	2.50
COSTO DE VENTA	4.5	4.50
TERRENO URBANIZADO	15.0	5.00
UTILIDADES	18.0	18.00
T O T A L	100.0	52.25

FUENTE: CENAC "Crecimiento en los costos de la construcción, Bogotá, CENAC informe N°2 de 1984.

COSTOS FINANCIEROS:

Se estima que estos costos del sistema UPAC y de entidades bancarias están contabilizados en las cuentas nacionales; no obstante, incluyen intereses del mismo constructor y probablemente extrabancaria. Se ha estimado que entre el 20 y el 30% del total pagado por este concepto no estaría en las cuentas nacionales y corresponden al constructor. Sin embargo, en el presente análisis no se consideró este rubro.

Los costos administrativos: corresponden a la labor general y de promoción, se considera que la totalidad es valor agregado (2,5%).

Los costos de ventas incluyen las comisiones que perciben los vendedores de finca raíz y los gastos en publicidad, también se asume la totalidad (4.5%) como valor agregado.

Terrenos Urbanizado; A este respecto existe discusión sobre su contabilización, ya que se considera que es transferencia debe ser aplicada al terreno en bruto, mientras que obras de urbanismo, infraestructura trámites de licencias, planeación y administración sería valor agregado. Es muy difícil determinar cual es la proporción nacional del terreno en bruto.

En cuanto a las utilidades, se presume que es valor agregado integrante de la construcción (18%).

Con base en los análisis anteriores se deduce que el 52.25% del producto Bruto total de la edificación a precios de venta o de mercado constituye valor agregado.

Debe aclararse que esta situación es válida para los años de 1978-1983. No es posible aplicar estos análisis a los años anteriores. Hay razones para pensar que el valor agregado hace 10 años era inferior al actual, debido a la baja organización administrativa y técnica del sector.

Sin embargo, no por ello era una cifra reducida.

2.6 SITUACION DE INSUMOS

Los costos de los materiales o insumos se concentran altamente en cuatro rubros básicos: cemento, agregado, hierro y mampostería. Estos son de origen nacional y según estimativos de Camacol, en el sector manufacturero tales industrias representan el 8.3% de la producción total, generan el 8,7 % del valor agregado y participan con el 11,8% de la remuneración al trabajo.

El balance del sector cementero durante 1983 y 1984 es am

pliamente positivo, según se desprende del último boletín del Instituto Colombiano de Productos de Cemento (ICPC) (12). En efecto, los despachos nacionales de cemento Portland (gris y Blanco) fueron en 1983 de 4.583.083 toneladas, y en 1984 de 4.814.756 toneladas, es decir, crecieron durante este último año en un 5.7%. Este aumento en el consumo interno de cemento se logró a pesar de la reducción durante el segundo semestre de 1.984 del área edificada y por el crecimiento de las obras públicas, que se expandieron durante el año en 1%, luego de haberse comportado negativamente en 1983.

Las exportaciones de cemento en 1984, de acuerdo con el ICPC, lograron crecer por primera vez en los cinco últimos años; éstas alcanzaron 688.608 toneladas, entre cemento gris, blanco y clincker, y superaron en 31.5% el desempeño de 1983 y en 5.7% el de 1982.

Según el ICPC la producción total de 1984 fué de cinco millones quinientas cincuenta y nueve mil setecientas (5.559.700) toneladas, lo cual permitió un avance en la capacidad instalada de 2.7%, ya que la misma pasó del 79.7% en 1983 al 82.4% en el año de 1.984.

(12) ICPC, "Boletín estadístico" Febrero 8 de 1985 Bogotá, Pag. 11 - 12.

El comportamiento del sector siderúrgico durante 1983 puede considerarse satisfactorio, ya que la producción real presentó un incremento del 9%.

De manera general puede decirse que el panorama para 1984 en las empresas productoras de hierro y acero no es muy satisfactorio, ya que hasta el mes de octubre la producción nominal creció en un 31%, pero la producción real registró un descenso del 10% (13).



De acuerdo con Fedesarrollo, el comportamiento de las Industrias del vidrio en 1983 y en el primer semestre de 1984 fue aceptable. (14).

2.7 PRECIO DE LA TIERRA

En este aspecto no se dispone de información comparable, aunque al parecer la disponibilidad de tierra urbanizable se ha convertido en uno de los más críticos cuellos de botella en gran parte de las ciudades del país, ya que esto frena el desarrollo de la industria edificadora y la hace altamente vulnerable a límites especulativos.

(13) Revista CAMACOL Vol.8 # 23 Bogotá, mayo de 1984. Pág. 62.

(14) Fedesarrollo. Encuesta de Opinión empresarial N°4 Bogotá, Agosto 1.984 Pág. 21.

La valorización social de la tierra generalmente no beneficia a la sociedad en su conjunto sino a sus propietarios. Esta valorización que alcanza montos considerables constituye una transferencia, generalmente de las más pobres a los más ricos, que afecta negativamente los programas de desarrollo urbano y las políticas de distribución del ingreso.

Mientras la valorización continúa siendo un incentivo para enriquecerse, difícilmente se puede garantizar el respeto a las normas y reglamentaciones trazadas por las ciudades para el buen uso del suelo urbano. Quizás por una distorsionada interpretación del sistema económico en el que vivimos, hemos admitido sin inmutarnos la apropiación privada de unas ganancias creadas socialmente, dejando que los afortunados propietarios de tierras colecten un tributo o reciban una parte del ingreso nacional al cual no han contribuido.

De acuerdo con estudios realizados por Centro Nacional de Estudios de la Construcción (CENAC) los costos de la tierra llegan a representar entre el 15 y el 20% del precio final de la vivienda. El problema ha sido más agudo en las grandes ciudades, en donde los grandes capitalistas de la construcción monopolizan las mejores tierras a la espera de

obtener grandes utilidades como efecto de apropiarse de la valorización de los terrenos.

De acuerdo con los mismos datos del CENAC "...los precios de la tierra en las principales ciudades del país para vivienda de clase media aumentaron cuarenta y una veces en el transcurso de los últimos años. Este es la razón de que actualmente el costo de la tierra llegue a representar un porcentaje superior al 20% del costo total de la construcción frente a un ponderado del 7% en la década anterior. (15).

(15) Citado por Nohemí Sanin. Ponencia al Congreso de CAMACOL, Cali Octubre de 1981, pág. 6-7.

3. CONDICIONES PARA LA ADJUDICACION DE VIVIENDA

3.1 REQUISITOS MINIMOS PARA LA ADJUDICACION DE VIVIENDA

Los requisitos para la adjudicación de vivienda en el ICT, los podemos clasificar en dos partes: Los que son iguales para todo el que quiera ser adjudicatario, los cuales son:

- a.- Que no sea propietario de vivienda o lote en ninguna ciudad del país. Esta información se obtiene de empresa a empresa, es decir, el mismo ICT se encarga de pedir esta información al Instituto Agustín Codazzi en forma directa.
- b.- Certificado de sueldo, para poder asignar el tipo de vivienda adecuada según los ingresos familiares.
- c.- Fotocopias autenticadas de la Declaración de Renta y patrimonio del solicitante.
- d.- Fotocopias autenticadas de las cédulas de ciudadanía y libreta militar, si es necesario.

Y los que dependen del estado civil de cada persona, son diferentes de acuerdo al grupo familiar, por ejemplo, para conyuges separados que tengan a cargo ambos padres, deben presentar copias de la sentencia de separación o dos declaraciones extrajudiciales o para solteros que tengan a cargo hermanos, deben presentar partidas de bautismo del solicitante y hermanos que aparezcan en el formulario actualizado a la fecha. Y así dependiendo de su estado civil, así será lo que deberán presentar.

En cuanto a los requisitos exigidos por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV), BCH y demás, los más importantes son:

a.- No tener Vivienda.

b.- Ingreso Familiar necesario para poder ser adjudicatario.

3.2 - PRIORIDAD PARA LA ADJUDICACION

Para la adjudicación de vivienda Sin Cuota Inicial en la Ciudad de Cartagena en cuanto al ICT, no hubo prioridad por que las viviendas fueron sorteadas; lo esencial para la adjudicación consistió en presentar con exactitud los requisitos exigidos, para ésta.

Los formularios se clasificaron por tipo de vivienda; éstos se enviaron a la principal en Bogotá, la cual por medio de computadores hizo un listado general de todos los formularios presentados; posteriormente regresaron a la seccional desprendibles con cada nombre, con su respectiva cédula y sellado, y en público realizaron el sorteo, en presencia de un Delegado de la presidencia, de un Delegado del ICT en Bogotá y de Delegados representativos de la Seccional. Esto tenía que ser así, dada la meta prioritaria del ICT en llegar a los estratos más necesitados de la población.

En cuanto a la adjudicación por parte de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, BCH y demás; lo más importante para ellos era cumplir con los requisitos exigidos por estas Instituciones.

3.3. CUOTAS MENSUALES DE AMORTIZACION

Dado el costo de la vivienda, su adquisición depende, en gran parte, de las condiciones de financiación existentes. Estas condiciones comprenden las cuotas mensuales, compuestas por la amortización y el pago de intereses sobre la deuda.

En cuanto al ICT, las cuotas mensuales de amortización dependen

den del tipo de vivienda; de la siguiente forma:

a.- Lote con Servicios.

El Ingreso mensual necesario para la adjudicación es de al rededor de \$ 3.000 mensuales. 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%.

b.- Autoconstrucción.

Los Beneficiados tienen un plazo de 10 a 15 años para amortizar el crédito y pagan un interés anual efectivo del 20%.

c.- Solución Mínima.

El plazo de amortización es de 10 a 15 años, el interés anual efectivo es del 20% y el ingreso mínimo necesario para acceder a este tipo de vivienda es de \$ 6.300 mensuales.

d.- Solución Básica.

El plazo de amortización es de 10 a 15 años, una tasa efectiva de interés anual del 23% y un ingreso necesario mínimo

de \$ 12.500 a \$ 18.000 mensuales.

e. - Solución Popular I.

El plazo de amortización de la deuda es de 10 a 15 años con una cuota de \$ 8.000 mensuales aproximadamente; su tasa efectiva de interés es del 26% y el ingreso mínimo necesario es de \$ 21.900.

En cuanto al sistema de amortización de la deuda con el BCH, el crédito que otorga el BCH tiene un interés aproximado de 6% anual. Esto significa que por cada \$ 100.000 de préstamo hay que cancelar por lo menos \$ 6.000 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 pagos que permiten iniciar con cuotas mensuales mucho menores y la diferencia con los intereses se carga a la deuda. 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 el capital adeudado.

El valor de la primera cuota mensual no debe superar el 40%

del Ingreso Familiar Mensual (IFM).

Para realzar las varias posibilidades que pueden presentar se para la amortización de una deuda en UPAC, se presenta el cuadro 3.3 Utilizado por el BCH en el pago de un crédito en la línea UPAC, para un préstamo hipotecario de \$ 100.000, con corrección monetaria tope del 23% anual y tasas de interés del 6% para vivienda con precio hasta de 1.300 UPAC, que es la vivienda destinada a la clase popular.

En cuanto al sistema de amortización de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV), hay cuatro sistemas básicos de amortización:

CUADRO 3.1

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	7.754
POPULAR I.	18.615.00	7.446	7.961	9.181

1.- El Salario mínimo vigente (1.983) tomado como base es \$9.241 mensuales.

2.- Las cuotas mensuales se incrementan el 15% anualmente.

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

CUADRO 3.2.

SISTEMA DE CREDITO DEL ICT POR TIPO DE VIVIENDA

Tipo de Solución	Plazo (Años)	Interés anual Seguro %	Crecimiento Anual de la Cuota %	Cuota Inicial %
LOTE CON SERVICIOS	10 - 15	19.8	15.0	-----
AUTOCONSTRUCCION	10 - 15	20.0	15.0	-----
SOLUCION MINIMA	10 - 15	20.0	15.0	-----
SOLUCION BASICA	10 - 15	23.0	15.0	-----
SOLUCION POPULAR I.	10 - 15	26.0	15.0	-----

FUENTE : ICT

a.- Amortización Gradual en UPAC.

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.

b.- Amortización Gradual en Pesos Corrientes.

CUADRO 3.3

LINEA DE CREDITO EN VALOR CONSTANTE (UPAC)

Vivienda con precio hasta 1,300 Upac.

VALOR DE LA PRIMERA CUOTA MENSUAL Y ANUAL A DIFERENTES PLAZOS POR CADA \$100,000 DE PRESTAMO

Plazo (Años)	Correccion Monetaria: 23% anual - Al 6% anual efectivo										
	Sistema I	Siste. II	Siste. III	Siste. IV	Siste. V	Siste. VI	Siste. VII	Sistema IX	Sistema X	Sistema X	
	Valor de la 1a. cuota mensual	Valor de la 1a. cuota mensual	Valor de la 1a. cuota mensual	Valor de la 1a. cuota mensual	Valor de la 1a. cuota mensual	Valor de la 1a. cuota mensual	Valor de la 1a. cuota mensual	Valor de la 1a. cuota mensual	Valor de la 1a. cuota mensual	Valor de la 1a. cuota anual	
15	1.177	1.318	1.386	1.508	1.060	2.278	1.534	942	3.116	1.549	5.916
14	1.197	1.330	1.394	1.509	1.101	2.291	1.561	957	3.233	1.558	5.984
13	1.222	1.347	1.407	1.515	1.147	2.308	1.596	978	3.368	1.570	6.078
12	1.255	1.371	1.427	1.528	1.202	2.332	1.639	1.004	3.526	1.586	6.207
11	1.297	1.404	1.456	1.550	1.266	2.363	1.693	1.037	3.712	1.607	6.381
10	1.351	1.450	1.498	1.583	1.343	2.405	1.763	1.081	3.936	1.635	6.612
9	1.422	1.512	1.555	1.633	1.437	2.461	1.853	1.138	4.209	1.674	6.923
8	1.516	1.597	1.636	1.706	1.555	2.539	1.969	1.213	4.551	1.727	7.343
7	1.644	1.715	1.749	1.811	1.706	2.649	2.123	1.315	4.990	1.801	7.921
6	1.821	1.883	1.913	1.966	1.908	2.807	2.333	1.457	5.576	1.909	8.737
5	2.079	2.131	2.156	2.201	2.191	3.043	2.628	1.663	6.396	2.069	9.936

FUENTE : Oficina de Planeación y Actuarial.



De acuerdo a este sistema, el deudor cancela a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) una cuota fija mensual en pesos.

c.- 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 puede cancelar la deuda con condiciones favorables dado los ingresos actuales, situación que podrá modificarse tan pronto el presupuesto del deudor lo permita.

d.- 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 mínima o que el préstamo sea cancelado antes del término previsto.

3.4 NUMERO DE ADJUDICATARIOS.

En cuanto al número de adjudicatarios en los años 1.983 - 1.984, fué factor determinante el tamaño del proyecto, se

gún el cual se determinó el total de adjudicatarios que a parecen en el cuadro 3.4; ya que de acuerdo a metas propuestas por las instituciones así sería el número de soluciones para la realización de este.

3.5 DOTACION DE SERVICIOS PUBLICOS.

Los servicios públicos en Colombia son en su mayoría prestados por el Estado, pues es un hecho evidente que además de los intereses individuales existen otros que son comunes a los demás miembros de la comunidad. A medida que un pueblo se desarrolla con motivo de la industrialización y la urbanización, entonces la actividad del Estado se desarrolla más, pero la acumulación de servicios a cargo del Estado y a su gran poder de intervención, también conlleva un gran número de responsabilidades y compromisos.

Cada día se necesita más del Estado para poder solucionar las necesidades primarias y cada vez se degeriora más la prestación de los servicios que resuelven estas necesidades, los indicadores determinan por ejemplo que más de la mitad de los habitantes carecen de servicio de acueducto y solo una cuarta parte cuenta con alcantarillado. Ciudades como Barranquilla, Cartagena o Cúcuta, en las cuales los servicios básicos son bastantes deficientes y casos como Barran-

quilla que se ha encontrado con la disyuntiva de paralizar los programas de vivienda, pues sólo en un futuro próximo contará con el acueducto necesario para seguir acometiendo la construcción de casas.

De allí que los servicios públicos se pueden convertir en una de las limitantes fundamentales al desarrollo de la política de vivienda si no se planifican en una forma integrada con la construcción de soluciones habitacionales; esto fué uno de los grandes escollos para la puesta en marcha la política de vivienda de "Cambio con Equidad".

La estrategia de los servicios buscó mejorar la dotación de servicios públicos tanto en el área urbana como rural.

Implica esto la utilización racional de la infraestructura existente; la ubicación de los programas de vivienda de acuerdo a las posibilidades y/o dotación actual de servicios; la determinación de las especificaciones de las redes de conducción y demás elementos necesarios para la provisión de los servicios de acuerdo a las necesidades de la población que va a hacer uso de las mismas y a sus posibilidades económicas y financieras.

47740

La estrategia de dotar de servicios públicos a las áreas urbanas debe ser prioritaria. Es claro que sin cuota con la infraestructura básica cualquier programa de vivienda queda reducido a la tugurización acelerada de las ciudades. Particularmente en Cartagena, los servicios públicos en los planes de vivienda Sin Cuota Inicial, en general, de acuerdo a encuestas hechas por los autores son buenos en cuanto a lo que se refiere a los servicios de agua y energía eléctrica y en cuanto a los servicios de alcantarillado y acueducto no se puede decir lo mismo ya que en la mayoría de ellas, tienen problemas de desague.

CUADRO 3.4

NUMERO DE ADJUDICATARIOS EN LA CIUDAD DE CARTAGENA EN AÑOS

1.983 1.984

Instituciones	Barrios	N°de Viviendas Adjudicadas
	REPUBLICA DE CHILE	100
	EL CAMPESTRE	236
	LOS COMUNEROS	130
	CHAPACUA	153
I. C. T.	NUEVO BOSQUE	460
	LOS CALAMARES	610
	LAS PALMAS	505
	URBANIZACION BELLAVISTA	50
B. C. H.	URBANIZACION VILLABARRAZA	60
DAVIVIENDA (PROVIVIENDA)	ALMIRANTE COLON	250
T O T A L		2,554.

FUENTE.: ICT, BCH, DAVIVIENDA (PROVIVIENDA).C/GENA:1985.

4. INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL PROGRAMA

La vivienda constituye una de las necesidades fundamentales de la población y por tanto tiene una gran demanda, necesitándose para la satisfacción de ésta demanda un incremento en su producción; debido a los altos costos que genera la construcción de vivienda y a la escasez de capital de trabajo con que cuenta la mayoría de los constructores, es necesaria la financiación, con el fin de aumentar la construcción de viviendas.

Hasta el año de 1.972 la financiación de la construcción estaba a cargo del ICT (Instituto de Crédito Territorial) y el BCH (Banco Central Hipotecario), los cuales no alcanzaban a satisfacer las necesidades de financiación, en consecuencia, se vió la necesidad de crear un sistema que lograra cubrir estas necesidades; es así como el gobierno por medio del Decreto 678 de 1.972 creó las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV).

En la actualidad la financiación para la adjudicación de vivienda, está a cargo de entidades gubernamentales y enti



dadas privadas.

4.1 ASPECTO INSTITUCIONAL PUBLICO.

El desarrollo de la actividad edificadora de vivienda ha contado con financiación por parte de entidades gubernamentales como : el ICT (Instituto de Crédito Territorial), el BCH (Banco Central Hipotecario), FNA (Fondo Nacional del Ahorro), Cajas de Vivienda Militar y Popular y Caja Agraria para el sector rural.

4.1.1 Instituto de Crédito Territorial.

El Instituto de Crédito Territorial (ICT) fué creado inicialmente mediante el Decreto legislativo 200 de 1.939, con el propósito de atender el desarrollo de la vivienda rural en el país; pero debido al creciente proceso de urbanización motivado por el crecimiento económico del país, hizo que la atención y mejoramiento de la vivienda rural se encomendara a la Caja de Crédito Agrario y Minero, mientras que la satisfacción de la demanda de vivienda urbana popular se constituyó en la única función del Instituto, el cual por una serie de disposiciones adicionales se fué perfeccionando su concepción inicial hasta convertirse hoy en el organismo del Estado que atiende a nivel nacional la adquisición y construcción de vivienda popular.

91

El ICT, es un establecimiento público descentralizado, adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico. El organismo de máxima dirección es su Junta Directiva, integrada por seis miembros con sus suplentes, nombrada por el Presidente de la República y presidida por el Ministerio de Desarrollo Económico. La Junta señala las políticas del Instituto de acuerdo con las normas del Ministerio de Desarrollo y el Departamento Nacional de Planeación, que son los organismos encargados de formular la política general del gobierno en materia de vivienda.

Administrativamente la entidad se compone de una sede principal que fija los objetivos, diseña y supervisa las políticas y establece las normas y procedimientos; y 24 dependencias seccionales distribuidas en todo el país.

En Cartagena, al igual que en todas las capitales de los departamentos, hay una seccional del Instituto, que cuenta además con un Consejo Asesor, integrado por personas de lo más representativo de la comunidad, incluyendo las fuerzas militares y el sector trabajador. Esta regional tiene facultades y autonomía suficiente para adoptar decisiones y formular los programas regionales dentro de un sano criterio de descentralización.

Los recursos con que cuenta el ICT vienen de diferentes fuentes; los cuales pueden ser de origen oficial y privado. Los recursos pueden ser divididos en dos grandes rubros: Los Ingresos Corrientes y los Recursos de Capital.

Los Ingresos Corrientes son todos aquellos que se originan en las operaciones corrientes del Instituto como son: Recuperación de Cartera, ventas de activos (terrenos, viviendas recuperadas etc.), servicios (técnicos de interventoría).

Los Recursos de Capital, son todos aquellos que se originan en las relaciones del ICT con el mercado de capitales y el Gobierno Nacional. Comprende los siguientes rubros: Crédito interno y/o externo, los aportes del gobierno Nacional, los recursos del Balance (saldo de tesorería) y otros provenientes 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 del presupuesto.

Al Instituto de Crédito Territorial (ICT), se le colocó como meta prioritaria llegar a los estratos más necesitados de la población. Para lograrlo se eliminó la Barrera que significa la Cuota Inicial y se diseñaron los siguientes tipos de vivienda. Sin Cuota Inicial:

a.- Lote con Servicios.

En este programa se le otorga al usuario un lote urbanizado, con redes de acueducto, alcantarillado y electricidad, su área varía entre 36 y 72 metros cuadrados y está determinado de acuerdo con el sitio y las regulaciones Municipales. La familia beneficiada con este programa recibe además crédito adicional para que construya la vivienda incipiente que posteriormente pueda desarrollar progresivamente. Se desarrolla este programa mediante el siguiente sistema de operación: por contrato de construcción, con financiación del 100% del valor del proyecto por parte del ICT. La vivienda tiene un costo estimado de \$ 123,500.

b.- Autoconstrucción de Vivienda.

En este programa el ICT presta asesoría técnica, coordina el suministro de materiales y dirige la mano de obra para la realización de las viviendas. El ICT otorga el 100% de financiación con crédito desde \$ 50,000 por adjudicatario, tanto en préstamos comunitario o en crédito individual supervisado.

c.- Solución Mínima de Vivienda.

Este tipo de programa como los siguientes se realiza a través de la modalidad de cofinanciación entre el ICT y constructores privados. Entre ambos se financia el 100%; el ICT financiará el 60% de la obra y el cofinanciador el 40% mínimo para cubrir el 100% del valor del contrato de cofinanciación de la misma. El precio promedio de la vivienda es de \$ 280.000 (30 salarios mínimos mensuales de 1.982). Esta vivienda comprende un salón múltiple, cocina, baño y permite futuras ampliaciones. Está construída sobre un lote de entre 36 y 72 metros cuadrados y es un área construída de 25-30 metros cuadrados.

d.- Solución Básica.

Se financia el 100% de la vivienda por contrato de construcción en el ICT y por contrato de cofinanciación, el ICT financiará el 75% del valor de la solución, el cofinanciador el 25% mínimo de la solución. El precio de la vivienda es de \$ 463.000 aproximadamente. Está constituída por un salón comedor, una o dos alcobas, baño y cocina. Permite futuras ampliaciones. Está constituída sobre un lote de entre 36 y 72 metros cuadrados. Fué la solución más construída en 1.983.

e.- Solución Popular I..



Esta solución de vivienda va dirigida a un sector de la población de nivel medio bajo, corresponde a un área mayor construida con sala comedor, dos alcobas, cocina, baño y permite futuras ampliaciones. Se desarrolla este programa mediante los siguientes sistemas de operación:

Por contrato de construcción el ICT financiará el 100% del valor del contrato. Por contrato cofinanciado el ICT financiará el 65% del valor del proyecto y el 35% mínimo del cofinanciado. El precio de la vivienda oscila entre \$463.000 y \$ 680.000. Está constituida por un lote de 72 metros cuadrados y 45 metros de construcción.

Comprende salón, comedor, no menos de dos alcobas, baño y permite futuras ampliaciones.

El presupuesto con que contó el ICT llegó a los 26.012 millones de pesos con un crecimiento del 121,9% en 1.983 con respecto a la ejecución de 1.982. Los ingresos más importantes en 1.983 fueron los recursos financieros que representaron el 59,24% del total de recursos, pues pasaron de 2.718 millones de pesos en 1.982 a 15.410 millones de pesos en 1.983.

Esto muestra que el Decreto 3728 del 23 de Diciembre de 1.982, 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.

En el proyecto del presupuesto para 1,984 presentado en el congreso nacional, apareció el ICT con una asignación de 33.102 millones de pesos, con un aumento del 27,3% con respecto al del 1,983. De este presupuesto el Gobierno Nacional aportaría 14,6%, es decir, 5.178 millones. El resto de los recursos financieros provinieron básicamente de crédito interno y ascendieron a 17,369 millones.

4.1.2 Banco Central Hipotecario (BCH).

El Banco Central Hipotecario fué fundado en el año 1,932, como la primera institución financiera especializada en la concesión de créditos para vivienda, no dependiente de manera directa del capital estatal aunque sí controlada por el estado en cuenta al carácter de sus operaciones y a las condiciones de captación de recursos financieros.

El BCH es una sociedad civil de economía mixta, cuya actividad primordial tiene por objeto el manejo, aprovechamien



CUADRO 4.1

INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

Datos Financieros de Vivienda para 1983

TIPO DE VIVIENDA	V/r. Solución en	V/r. de la Solución	Financiamiento del Pro- yecto cofinanciamiento	ICT
1.- Lote con servi- cios	400	13	125,500	100%
2.- Autoconstrucción	160	5	50,000	100%
3.- Soluciones míni- mas	770	25	240,000	100%
4.- Soluciones básic as	900	30	280,000	40%
5.- Soluciones Popu- lar I.	900	30	280,000	60%
	1,500	50	463,000	25%
	1,500	50	463,000	75%
	2,200	70	680,000	35%

(1) Salario mínimo vigente 1983 \$ 9.261 mensuales, \$ 308.70 diarios

FUENTE: Política de vivienda y realización ICT, Resolución reglamentaria 2815/82

DF

CUADRO 4.2

COMPARACION DE RENTAS Y GASTOS DEL ICT.

1,983 - 1,984

(saldos en millones de pesos)

DETALLE	1.983			1.984		
	Saldo	Participación %	%	Saldo	Participación %	%
I. Ingresos	26.012	100	121.90	33.102	100	27
1. Rentas						
propias	6.933	26.61	61.2	10.555	31.89	52
2. Presupuesto Nacio.	3.670	14.1	-21.9	5.178	15.64	41
3. Recursos financieros	15.409	59.2	466.9	17.369	52.47	12.
4. Otros						
II. Egresos	26.012	100	111.6	33.102	100	27.
1. Funcionamiento	2.005	7.71	62.1	2.563	7.74	27.
2. Servicio de la deuda	3.673	14.2	104.5	8.698	26.28	136.8
3. Inversión	20.334	78.17	119.6	21.841	65.98	7.4

FUENTE: Ejecución presupuestal. Subgerencia financiera. División de presupuesto, Instituto de Crédito Territorial. Bogotá-1984.



to e inversión del ahorro privado.

Los recursos para el financiamiento de la vivienda provienen principalmente de la colocación de cédulas hipotecarias y de capitalización, de la recuperación de cartera, de la captación del ahorro por medio de la sección de ahorro y vivienda del BCH, utilizando los mecanismos del sistema UPAC, de la inversión de bonos de valor constante del Instituto de Seguro Social (ISS); además cuenta con la colocación de bonos industriales y recursos del crédito interno y externo.

En la actualidad el BCH tiene dos líneas de crédito; la línea tradicional y la línea UPAC. El crédito de la línea tradicional está dirigida a familias de ingresos medios y el crédito de la línea UPAC, está dirigido a familias de más bajos ingresos, utilizado para financiar la vivienda popular.

El Crédito de línea UPAC-BCH tiene las mismas condiciones y características que el crédito para las diversas Corporaciones de Ahorro y vivienda (CAV). Para otorgar crédito de vivienda por medio de la línea UPAC-BCH, existen las siguientes modalidades.:

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

b.- El BCH presta para comprar lote con servicios cuyo valor no sea superior a 260 UPAC, el plazo no podrá exceder de 8 años y la tasa efectiva de interés será del 7.5% anual

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

En la actualidad el BCH está dedicando una mayor cantidad de recursos a los sectores de más bajos ingresos. Mantiene el 25% dedicado a vivienda de menos de 1.300 UPACS, que está destinada a vivienda popular; la cual tiene las siguientes características:

- VIVIENDA BASICA (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 el 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 de plazo de amortización no mayor de 8 años.

Si ya 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.

Vale la pena mencionar el dinámico comportamiento del BCH que ha acrecentado su participación en el sistema de valor constante en estos últimos años, pues aún cuando ha sido la de mayor importancia, en 1.983 representó el 19.4% del total de captaciones, cuando en el pasado era de 15.7% y 18.1% en 1.981 y 1.982 respectivamente. Igualmente en 1.983 representó el 17.2% del total de colocaciones que se compara positivamente con el 16.6% y 15.2% de 1.981 y 1.982.

En J.983 entregó el 10.87% del total de préstamos que ha entregado el sistema UPAC, lo que pone de presente que la

sección de ahorro y vivienda (SAV) del BCH colaboró en buena parte para la financiación de las viviendas.

4.1.3 Fondo Nacional del Ahorro (FNA).

El Fondo Nacional del Ahorro 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 proporcionar soluciones de vivienda a los trabajadores vinculados al sector público, otorgándoles crédito,

El FNA tiene dos fuentes de recursos: Las Rentas Propias y los Recursos Financieros. Las Rentas Propias comprenden los ingresos corrientes provenientes del giro mensual de la institución, como son la recuperación de cartera y las utilidades por valorización y venta de activos. El segundo rubro de Rentas Propias son los aportes de los afiliados que conforman el Ingreso de mayor importancia y estabilidad con que cuenta el FNA.

Los recursos Financieros están conformados por dos rubros: Los rendimientos de Inversiones, que son producidos por los rendimientos financieros de las inversiones que el FNA realiza con los recursos captados a sus afiliados y los recur

son captados a sus afiliados y los recursos de Balance, que son saldos de tesorería que se transfieren a una ejecución presupuestal posterior.

La inversión de los recursos del Fondo se encuentra limitada por la liquidación de las cesantías definitivas, por la necesidad de colocar una proporción relativamente alta de sus activos en papeles rentables, que permitan subsidiar a aquellos empleados oficiales que tienen un menor nivel de Ingresos, y por la propensión misma de los trabajadores a retirar sus cesantías parciales.

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.

Las relaciones que establece el Fondo son básicamente dos : en primer lugar con el BCH o CAV, en donde se hará sus depósitos, con los cuales dichas instituciones financiarán a los constructores elegidos por el Fondo para ejecutar los planes de vivienda; en segundo lugar, con el afiliado a quien haya beneficiado con un crédito para la compra de vivienda.



A nivel nacional el FNA contó en 1.983 con 8.885 millones de pesos como presupuesto de inversión. De ellos 8.246 fueron destinados a proyectos específicos para sectores medios y Bajos. El 67.81% de los recursos fueron destinados a planes de vivienda Sin Cuota Inicial y de precios menores un millón cien mil pesos.

En 1.984 contó con 9.438 millones para inversión. En la primera promoción se determinó el 85% de los recursos a planes de vivienda Sin Cuota Inicial y con precio menor a \$ 1.250.000.

4.1.4 Caja de Vivienda Popular.

Cumple funciones relativas a construcción y financiación para atender las necesidades de sus afiliados o beneficiarios, principalmente en el área urbana.

4.1.5 Caja de Vivienda Militar.

La Caja de Vivienda Militar, también cumple funciones relativas a construcción y financiación para atender las necesidades habitacionales de sus afiliados o beneficiarios. Se promoverá la especialización de cada entidad para evitar la duplicación de esfuerzos y funciones.

Así mismo la Caja Agraria tiene dentro de sus funciones los préstamos para viviendas en el área rural, con la colaboración de otras entidades y programas como el INCORA y el DRF.

CUADRO 4.3

PLAN DE PROYECTOS ESPECIFICOS DE VIVIENDA DEL FONDO NACIONAL
DEL AHORRO 1.983

(Cifras en millones de Pesos)

PRECIO DE LA	Nº de Viviend	Recursos en millones de \$	Forma de pago	Ingreso Ne cesario.
700.000	1.307	915	Sin Cuota I	Hasta 12.500 máx.
850.000	2.014	1.712	Sin Cuota I	12.500a15.400
950.000	1.563	1.485	Sin Cuota I.	15.401a20.050
1.100.000	1.345	1.480	Sin Cuota I.	20.051a25.000
T O T A L	6.229	5.602		

FUENTE : Fondo Nacional del Ahorro. Elaboración CAMACOL. Presidencia Nacional. Vicepresidencia técnica.



CUADRO 4,4

PLAN DE PROYECTOS ESPECIFICOS DE VIVIENDA DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO 1.984 PRIMERA PARTE

PRECIOS DE LA VIVIENDA	Nº de Vivienda	Recursos en Millones de Pesos
800.000	1.961	845
1.000.000	352	353
1.100.000	977	1.075
1.250.000	239	299

FUENTE: Fondo Nacional del Ahorro. Elaboración CAMACOL. Presidencia Nacional.

4.2 ASPECTO INSTITUCIONAL PRIVADO.

En el sector privado la financiación de vivienda se realiza fundamentalmente por medio de las corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV).

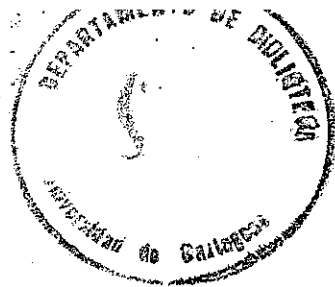
4.2.1 Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV).

Las corporaciones de Ahorro y Vivienda son las entidades financieras del sistema del valor constante o sistema UPAC, que fueron autorizadas por la administración Pastrana Borre ro en mayo de 1972 dentro del marco del plan las cuatro es trategias. El plan consideró que la construcción de vivien da era el sector líder que necesitaba el país para el desa rrollo económico y para lograrlo era preciso eliminar las restricciones de recursos destinados a este sector. Con base en ésto se fundó el sistema UPAC.

El 2 de mayo de 1972 el Gobierno Nacional expidió el Decre to 678 que autorizó la constitución de Corporaciones de A horro y Vivienda; el 20 de Septiembre del mismo año expá dió el Decreto 1757 que reglamentó el uso de las unidades del poder adquisitivo constante UPAC, como unidad de cuenta para los CAV y del sistema del valor constante en general.

El objetivo fundamental de las Corporaciones de Ahorro es: "Promover el ahorro privado y canalizarlo hacia la indus tria de la construcción dentro del sistema del valor cons tante".

El sistema UPAC parte del reconocimiento que el interés e fectivo se divide entre una parte que cubre la pérdida del



poder adquisitivo que es la corrección monetaria y una parte que es el ingreso real de capital que se representa por el rendimiento recibido por encima de la corrección monetaria. Dado que la inversión en la construcción es recuperable sólo a largo plazo, la tasa de interés del capital invertido en el sector tendía a disminuir hasta anularse o hacerse negativa, como efecto del proceso inflacionario del país, la canalización de recursos hacia el sector de la construcción se desestimulaba, impidiendo su expansión y sus efectos impulsores sobre el Ingreso y el empleo.

Por tanto, el sistema UPAC, hace disminuir el subsidio que por efecto de la inflación reciben los consumidores de vivienda a cargo de los ahorradores e integra los gastos en consumo de vivienda al movimiento general de los precios de la economía.

En un comienzo se estableció que la corrección monetaria estaría exenta de impuestos y que los intereses de los ahorradores serían del 5% en cuenta de ahorro y del 5.5% en depósitos a términos. En el año de 1974 el Gobierno de Alfonso López efectuó algunos cambios al funcionamiento del sistema UPAC, ya que se venía notando que los índices de inflación del país colocaban a la corrección monetaria en niveles tales que convertían en demasiada gravosa la atención de las

cuotas de amortización de los créditos por parte de los usuarios del sistema. Los cambios consistieron en poner un tope máximo del 20% anual a la corrección monetaria, en gravar con impuestos a la corrección monetaria, con excepción de los 8 primeros puntos y en reducir los intereses del ahorrador a un rendimiento del 4% para cuentas de ahorro y a un 5% para los depósitos a términos.

Poco después de adoptadas estas medidas se han ajustado los topes de la corrección monetaria; en junio de 1979, esta se elevó al 19% y en Septiembre de 1980, se elevó hasta un 21%. No obstante el sistema se rige por las normas fundamentales dictadas bajo la administración de Pastrana y López. Actualmente la corrección es del 23%.

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda tienen dos grandes ramas operativas : Una para captar ahorro y otra para prestar estos recursos con destino a la construcción y adquisición de edificaciones.

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda están autorizadas para captar ahorros bajo las siguientes formas:

- Cuentas de Ahorro de Valor Constante: Son fondos a la vista en UPAC sobre los cuales las Corporaciones de Ahorro

y Vivienda reconocen el 5% de interés anual efectivo, expresado en UPAC sobre saldos mínimos trimestrales siempre y cuando ésta supere a los UPAC (Decreto 664/79).

- Certificado de Ahorro de Valor Constante: Son fondos a plazo superior a seis meses por sumas mínimas de 100 UPAC, sobre los cuales se reconocen intereses efectivos variables según el tiempo.

- Depósitos ordinarios de Ahorro: Son fondos a la vista sin reajustes monetarios sobre los cuales las corporaciones de ahorro y vivienda reconocen el 19% anual efectivo sobre saldos diarios (Decreto 1414/66).

Para la constitución y funcionamiento de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda se requiere un mínimo de cinco accionistas y un capital suscrito y pagado no inferior a 30 millones de pesos.

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



111

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV), en la corta vida que llevan han mostrado su solidez como elemento generador de la economía nacional, este sistema ha alcanzado la cifra de 256.000 millones de pesos captados con un crecimiento según informes de CAMACOL de 96.000 millones en 1983. La misma fuente nos indica que en 1984 logró captaciones del orden de los 84.000 millones. De lo anterior podemos decir que el sistema se encontraba en esos años en una línea de captación favorable.

Es interesante resaltar que el 70.8% de los recursos son captados por las cuentas de ahorro de valor constante, cuyo monto promedio es de 91.000 pesos por cada una.

Las Captaciones sin Corrección Monetaria, o captaciones netas más la recuperación de cartera conforman el total de recursos con que puede contar el sistema en un momento dado; de tal manera que, durante 1984 el sistema contó con 66.461 millones de pesos, que representan los recursos que se usaron en operaciones de crédito.

4.2.2 Empresas Públicas y Privadas.

En general las grandes empresas públicas y privadas disponen de fondos de los cuales otorgan préstamos a sus emplea

dos para la adquisición de sus viviendas, considerando que la vivienda propia para sus trabajadores incide en la estabilidad laboral de ellos.



5. EVALUACION DEL PROGRAMA

5.1 CUANTIFICACION DE METAS.

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

Como ya se ha dicho en capítulos anteriores, el plan estableció como meta la construcción de 400.000 soluciones de vivienda con una inversión de 515.200 millones de pesos, durante el período 1.983-1.986. Para el área rural se propuso la construcción, reparación, y mejoramiento de aproximadamente 42.000 viviendas. (16)

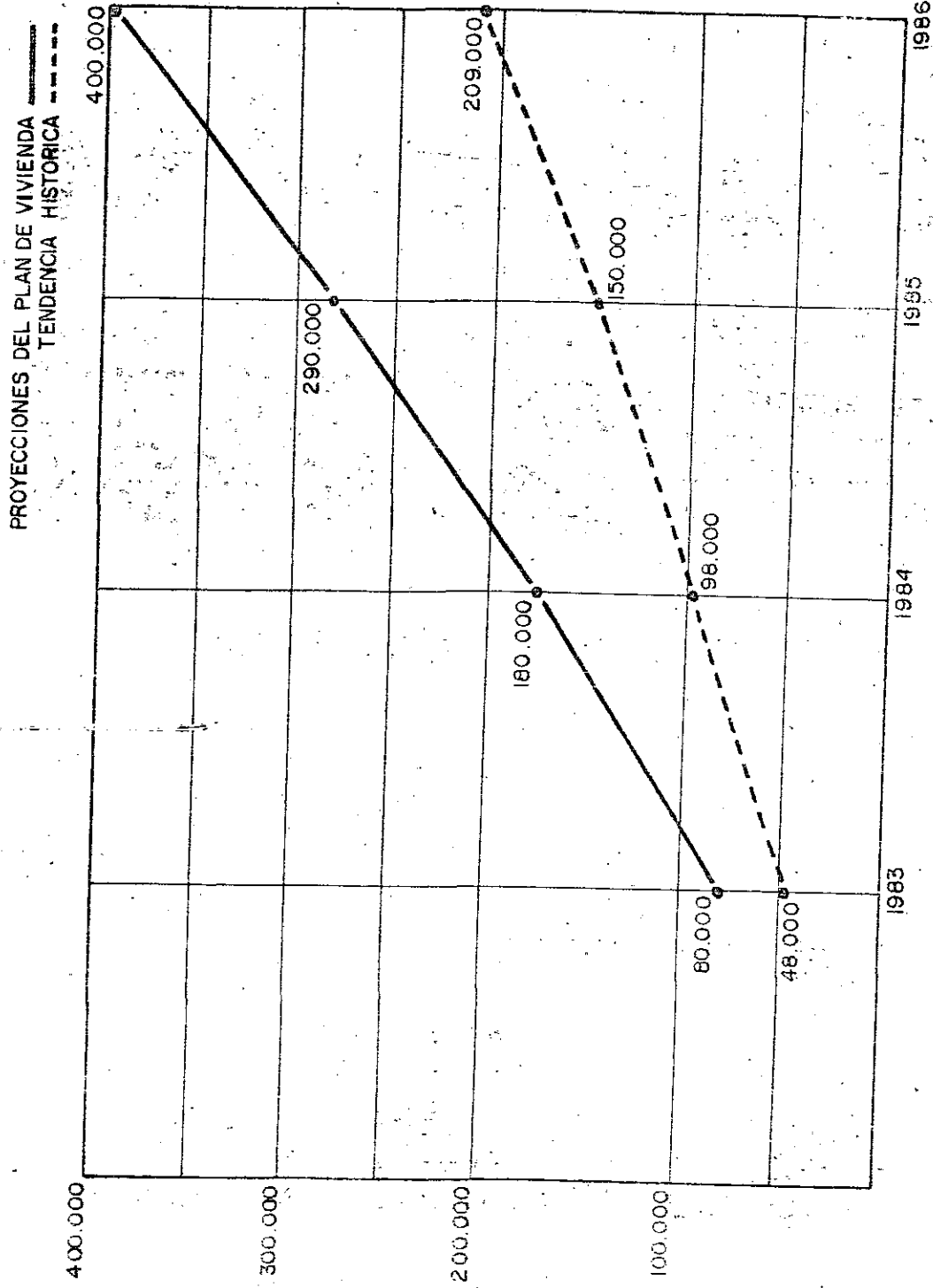
Según el Plan Nacional de Desarrollo en 1.983, el objetivo era construir 80.000 unidades habitacionales, o sea el 20% del plan de vivienda.

(16) DNP. "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO" "Cambio con Equidad". Bogotá, Mayo 1.983, Pag. 149.

719

GRAFICA No. 5.1

PROYECCIONES DEL PLAN DE VIVIENDA



Fuente: D. N. P. "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO" "CAMBIO CON EQUIDAD"
Bogotá, Mayo 1983

Según el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) para 1.984 se hicieron las siguientes proyecciones : Se debían construir 133.000 viviendas, que le costarían al país 135 millones de pesos, de los cuales, el ICT debía suministrar 35 millones, el BCH 16.000 millones, el FNA 12.000 millones, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) 70.000 millones y las Cajas de Vivienda dos millones.

CUADRO 5.1

EL PLAN DE VIVIENDA EN 1984

ENTIDADES	PLAN DE INVERSION Millones de \$(1)	PLAN DE VIVIENDAS (2)
ICT	35.000	68.000
BCH	16.000	17.000
FNA	12.000	8.000
CAV	70.000	35.000
CAJAS	2.000	5.000
T O T A L	135.000	133.000

1).- Cifras Oficiales del CONPES ver CAMACOL N°21 pag.27/83

2).- Cifras Oficiales del CONPES.

FUENTE : CAMACOL, Presidencia Nacional, 1.983.

CUADRO 5.2

PLAN DE VIVIENDA (según CONPES)

1.983

INSTITUCIONES	INVERSION Según Ejecución - Millones de \$	Nº DE VIVIENDAS
ICT	20.506.8	54.000
BCH	26.654.0	16.960
FNA	8.246	7.310
CAV	49.193	20.110
CAJAS	1.500	2.360
TOTAL	106.099.8	101.740

FUENTE : Información de las entidades y CONPES. Cálculos y elaboración

CAMACOL Presidencia, 1983

112

CUADRO 5.3.

EL PLAN DE VIVIENDA EN 1,984
Proyecciones del CONPES y realizaciones

ENTIDADES	Millones de \$ Plan de Inver sión (1)	Ejecución de Inv. (2)	Porcentaje de Realización		Miles de Unidades de Viviendas del Plan (1)	Realizadas (2)	Porcentaje de Realización
			de	de			
ICT	35,000	19,870	56,8		68,0	58,3	85,7
BCH (3)	16,000	9,100	56,9		17,0	13,6	80,0
FNA	12,000	9,720	81,0		8,0	8,9	111,3
CAV	70,000	64,401	92,0		35,0	27,1	77,4
CAJAS	20,000	1,800	40,0		5,0	1,2	24,0
T O T A L	135,000	104,891	77,7		133,0	109,1	82,0

- 1).- Cifras oficiales del CONPES. Ver. CAMACOL N°21 Pag. 27 1,983
- 2).- Información de Entidades
- 3).- BCH no incluye préstamos UPAC

FUENTE : CAMACOL - Presidencia Nacional. 1,983



5.2 PROGRAMAS EJECUTADOS.

Los años de 1.983 y 1.984 pueden considerarse los de mayor desarrollo histórico de la actividad edificadora en Colombia.

Para 1.983, en las once ciudades principalmente del país, se expidieron permisos para construir 6.610.249 metros cuadrados, guarismo que equivale, en términos porcentuales, a crecimientos del 25%, 20.4%, 32.8% y 7.2% con relación a cada uno de los años del quinquenio 1.982 1.978.

La ejecución de la construcción de viviendas en 1.983 superó en un 33.93% a la meta inicial fijada en el plan, se construyeron 101.740 viviendas con una inversión de 106.099 8 millones de pesos. En este año lo ejecutado fué mayor que lo planeado; por lo tanto se cumplió lo propuesto en el Plan Bandera.

En cuanto a las realizaciones de 1.984, la inversión de 135.000 millones de pesos proyectada inicialmente por el Gobierno a través del CONPES, sólo se cumplió en un 78% al totalizar \$ 104.891 millones. En cuanto al número de viviendas, de un estimativo inicial de 133.000 unidades se ejecutó el 82%.

119

Varios son los factores que han limitado el ritmo y la capacidad de arrastre de la actividad edificadora. De una parte se encuentra la pérdida de dinámica de las captaciones del UPAC debido a la reducción del nivel de ingresos en 1984, la abierta competencia de los papeles del estado y la fuga de capitales hacia el exterior.

Otro aspecto se relaciona con las dificultades financieras en que se encuentra el INSCREDIAL y por ende con el bajo cumplimiento en la inversión en 1.984. Muchos de los proyectos del ICT que se encuentran en ejecución o en proceso de iniciación están seriamente comprometidos debido al sustancial recorte en el presupuesto de inversión de esa entidad para la vigencia de 1.985. En efecto si se observa la apropiación presupuestal contenida en la ley de presupuesto de 1.985, se vé como el ICT sólo realizará, según la mencionada programación, una inversión de \$ 10,276 millones, cifra ésta que tiene que señalarse como de muy poca significación con respecto a los niveles de inversión realizados por esa entidad en los dos últimos años, ya que en términos reales equivale a una disminución en 33%.

Adicionalmente han quedado planteadas dudas sobre el cumplimiento al considerarse la posibilidad de construir, ya no

400.000 viviendas, sino unicamente 361,200, lo cual representaría el no cumplimiento del Plan Bandera y una baja en los niveles de inversión que afectaría la construcción y por ende el conjunto de la economía dado los efectos en cadenados que la edificación presenta en el conjunto de la economía.

En cuanto al desempeño de la construcción en Cartagena en los años 1.983 - 1984 a nivel general se puede decir que fué bastante satisfactorio, sobre todo si miramos las cifras del metraje autorizado por Planeación Municipal, cifra éstas, que incluyen las urbanizaciones o programas adelantados por el ICT, a través de sus contratistas, en 1.983 se autorizó la construcción de 361,941,8 metros cuadrados, de los cuales el 82% corresponde a vivienda, con una inversión que en términos de presupuesto tributario alcanzó la cifra de 2.711 millones de pesos. En 1.984 se autorizó la construcción de 151.114 metros cuadrados.

En lo referente a la construcción de vivienda Sin Cuota Inicial en la ciudad de Cartagena en los años 1.983 - 1.984, el ICT construyó 2.834 viviendas, con un promedio de Ingresos para adjudicación entre 13.000 a 40.000 pesos mensuales, siendo el tipo de solución de vivienda Básica el que más se construyó en este período; el BGH financió 110 soluciones de vi

vienda con un ingreso promedio mensual requerida para la adjudicación de \$ 50.000; la única Corporación de Ahorro y Vivienda (CAV) que financió viviendas Sin Cuota Inicial, en los años 1.983-1.984 fué DAVIVIENDA por intermedio de PROVIVIENDA; en un total de 250 viviendas, necesitándose \$ 40.000 de ingreso promedio para su adjudicación; CONAVI realizó un proyecto de 20 casas Sin Cuota Inicial en 1.984; las cuales no se adjudicaron en ese año; las demás CAV en Cartagena financiaron viviendas pero con cuota inicial.

CUADRO 544

REALIZACION DE ICT EN CARTAGENA

AÑOS 1.983-1.984

URBANIZACION	TIPO DE SOLUCION	Nº DE VIVIENDAS	INGRESO FAMILIAR MENSUAL REQUERIDO
República de Chile	BASICA	100	13.000
El Campestre	POPULAR I.	236	40.000
Los Comuneros	BASICA	130	13.000
Chapacué	BASICA	153	13.000
Nuevo Bosque	BASICA	460	13.000
Los Calamares	BASICA	610	13.000
Las Palmeras	POPULAR I.	505	35 a 38.000
T O T A L		2.194	

FUENTE : ICT (Instituto de Crédito Territorial - Sec. C/g. 1985,

CUADRO 5.5

REALIZACIONES DEL BCH EN CARTAGENA

AÑOS 1,983-1,984

URBANIZACION	N° de Viviendas	Promedio de Ingreso Requerido
BELLAVISTA	50	\$ 50.000
VILLABARRAZA	60	\$ 50.000
T O T A L	110	

FUENTE : BCH (Banco Central Hipotecario- Cartagena),
1,985.



CUADRO 5.6

REALIZACIONES DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA EN
CARTAGENA 1,983 - 1,984

CAV	URBANIZACION	Nº DE VIVIENDAS	PROMEDIO DE INGRESO REQUERIDO
DAVIVIENDA (PROVIVIENDA)	ALMIRANTE COLON	250	\$ 40.000
T O T A L		250	

FUENTE : CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA (CAV) DAVIVIENDA, CARTAGENA, 1.985.

5.3 INDICADORES BASICOS

Como ya lo habiamos expresado anteriormente, el objetivo primordial del presente estudio es evaluar la política de vivienda Sin Cuota Inicial en la ciudad de Cartagena durante los años 1.983 y 1.984. Para esto primero hicimos vi



sitas a las entidades que se encargaron de realizar los Programas propuestos durante estos años.

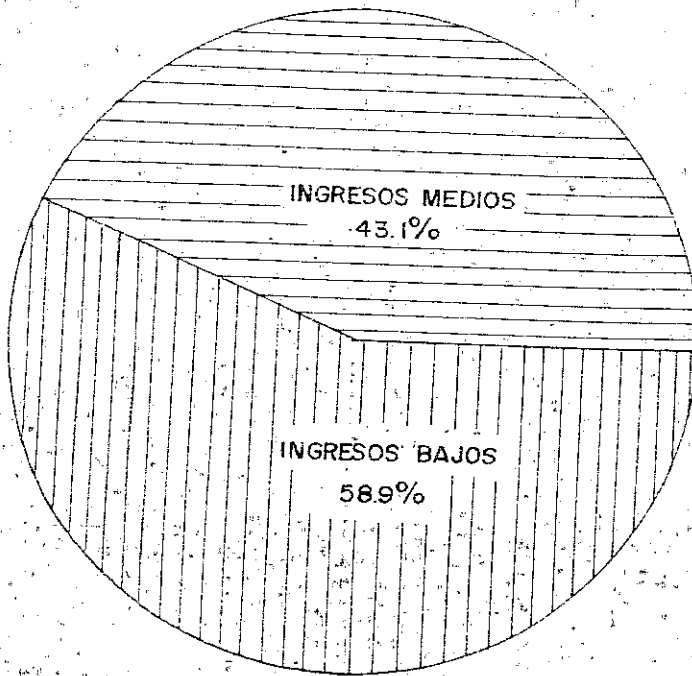
De acuerdo con las informaciones obtenidas en dichas entidades en Cartagena se construyeron en esos dos años dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2.554) viviendas Sin Cuota Inicial, de las cuales el Instituto de Crédito Territorial construyó 2.194, es decir el 85,9%. El Banco Central Hipotecario 110 (4,3%) y Davivienda 250 (9,8%). Esta última fué la única corporación de ahorro y vivienda que financió viviendas Sin Cuota Inicial en estos dos últimos años. De estas 2.554 viviendas 1.101, es decir, el 43,11% corresponde a personas con ingresos medios y el resto 1.453 o sea el 56,89% a personas de Ingresos Bajos.

Posteriormente a estas visitas a estas entidades, realizamos una encuesta a aquellas personas que les fueron adjudicadas dichas viviendas (Anexo N°1), para poder estudiar su situación socio económica y saber en qué forma esas personas evaluaban este programa en cuanto a administración, calidad y valor de estas viviendas que ellos habitan.

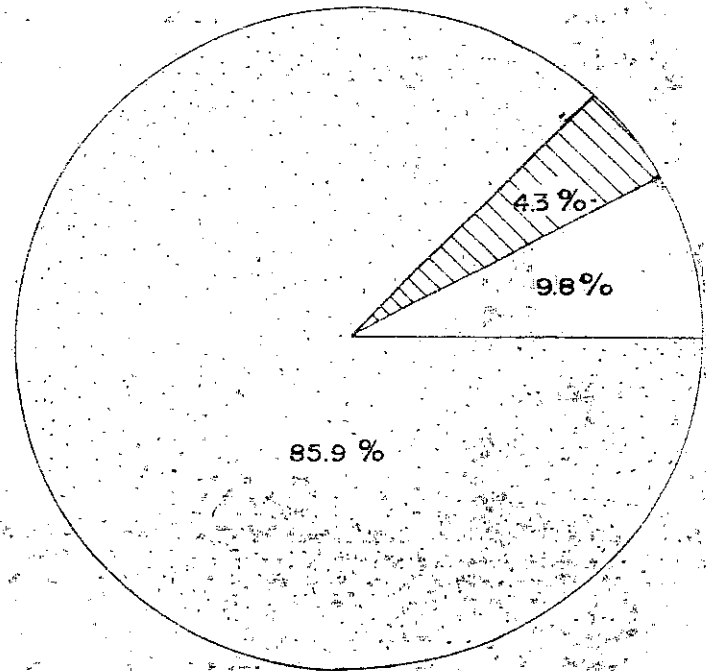
Adicionalmente anexamos el estado de morosidad frente al pago de las cuotas en forma porcentual, de cada uno de los Barrios donde se efectuó el programa, esto fué obtenido en

GRAFICA No. 5.2




DISTRIBUCION PORCENTUAL (%) DE LAS VIVIENDAS
CONSTRUIDAS EN CARTAGENA EN LOS AÑOS 1983 - 1984



SEGUN EL ESTRATO DEL INGRESO



SEGUN ENTIDAD FINANCIADORA

-  Instituto Credito Territorial
-  Banco Central Hipotecario
-  Davivienda

Fuente: Datos recopilados en nuestro estudio.

las entidades encargadas del programa, porque consideramos que en las encuestas era difícil obtener dicha respuesta.

A continuación se describe cada uno de los items de las encuestas, con sus características principales (anexo N°2). La única pregunta que no se tabuló fué la correspondiente a que si el Jefe de familia anteriormente había sido propietario, ya que todas las personas respondieron que no.

5.3.1 Origen de los Propietarios de las Viviendas.

Según los resultados de las encuestas se encontró que un 49.4% de las personas que habitan estas viviendas son nacidas en la misma ciudad de Cartagena, mientras que el resto 50.62% son nacidas fuera de la ciudad (anexo N°2). Del total de las personas nacidas fuera de la ciudad un 37.7% son nacidas en el resto del Departamento de Bolívar, mientras que un 62.3% proceden de otros Departamentos. En su orden proceden de los Departamentos de Sucre, Córdoba, Magdalena, Atlántico y Antioquia; el resto de los Departamentos poco estan representados.

En el presente estudio observamos que la mayor inmigración procede de los Departamentos más cercanos cumpliéndose así la hipótesis formulada por Rovenstein: la distancia es un

factor importante en el proceso migratorio, es decir, a menor distancia mayor flujo migratorio y viceversa (17)

Según el nivel de ingresos observamos que el 40,3% de los nacidos en Cartagena pertenecen a Ingresos Medios y el resto (59.6% a Ingresos Bajos. En tanto que el 45,9% de los nacidos fuera de la ciudad pertenecen a Ingresos Medios y el 54,1% a Ingresos Bajos.

5.3.2 Edad.

En términos generales estas viviendas están ocupadas por una población joven ya que según las encuestas el 82% de sus propietarios tienen una edad menor de 40 años.

De lo anterior se puede concluir que una gran proporción de éstos, son matrimonios jóvenes que vivían anteriormente con sus padres y/o hermanos y al presentarse este programa de vivienda Sin Cuota Inicial aprovecharon esta coyuntura para independizarse y adquirir su propia vivienda.

Por otra parte tenemos que un 36.5% son personas que se en

(17) Cardona, Ramiro : op. cit. Bogotá pag. 7,



128

cuentran entre 20-30 años, un 45,2% de 30-40 años y los mayores de 40 años constituyen un 18,3% (gráfica N° 5.3)

De acuerdo con el nivel de ingresos se encontró que las personas cuya edad es de 20-30 años, en un 43,18% son de ingresos medios y 56,82% de ingresos Bajos, las personas de 31-40 años, en un 48,62% son de ingresos medios y un 51,38% son de ingresos Bajos. Las personas mayores de 40 años pertenecen a ingresos medios, un 29,54% y a ingresos bajos 70.46%.

En lo anterior podemos observar que en estas viviendas la edad con el ingreso son inversamente proporcional, ya que a mayor edad menores ingresos y viceversa.

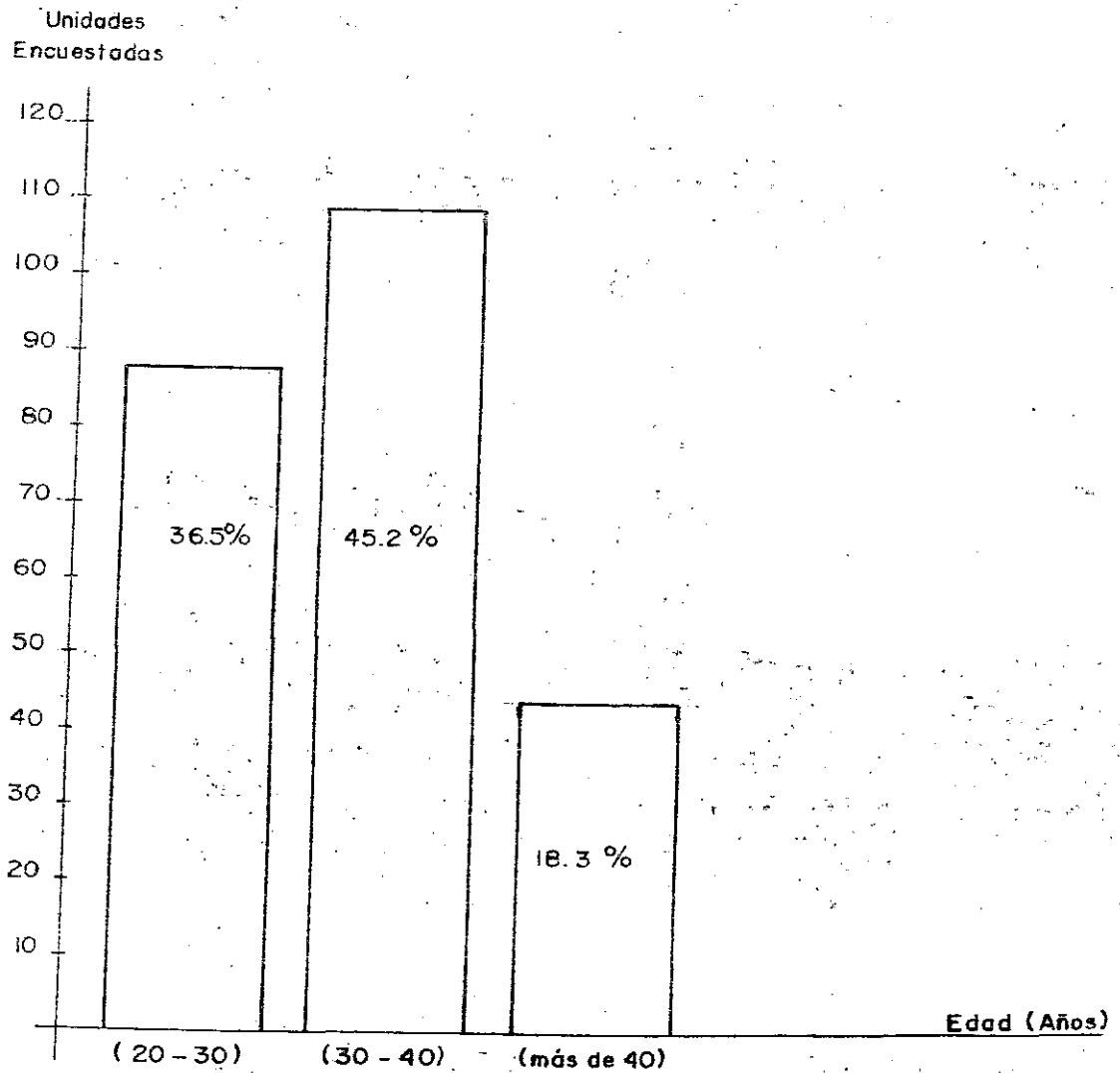
5.3.3 Estado Civil.

En estos Barrios de Viviendas Sin Cuota Inicial se encontró que el 20.7% de los hogares no están unidos por el vínculo del matrimonio. Del total de estas uniones libres el 48% corresponde a ingresos medios y el 52% a ingresos bajos (anexo N°2).

Los casados son un 48.96% del total, de los cuales el 52,5% corresponde a ingresos medios y el 47,5% a ingresos bajos.

GRAFICA No. 5.3

EDAD DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL



Fuente: Datos recopilados en las Encuestas realizadas por los Autores del presente estudio, 1985.

Los solteros son el 28,6% del total, la mayor parte tienen ingresos bajos (76,8%). Estas son personas jóvenes, pero ya Jefes de familia y tienen padre y/o hermanos que ayudar económicamente tanto para la vivienda como en la alimentación, vestidos, estudios, etc.

5.3.4 Nivel Educativo.

Los adjudicatarios de estas viviendas estan distribuidos según su nivel educativo así : analfabetos, 4.1%, primaria 24.0%, Bachilleres académicos 44.8%, bachilleres comerciales 9.1%, técnicos 6,7% y universitarios 11,2%.

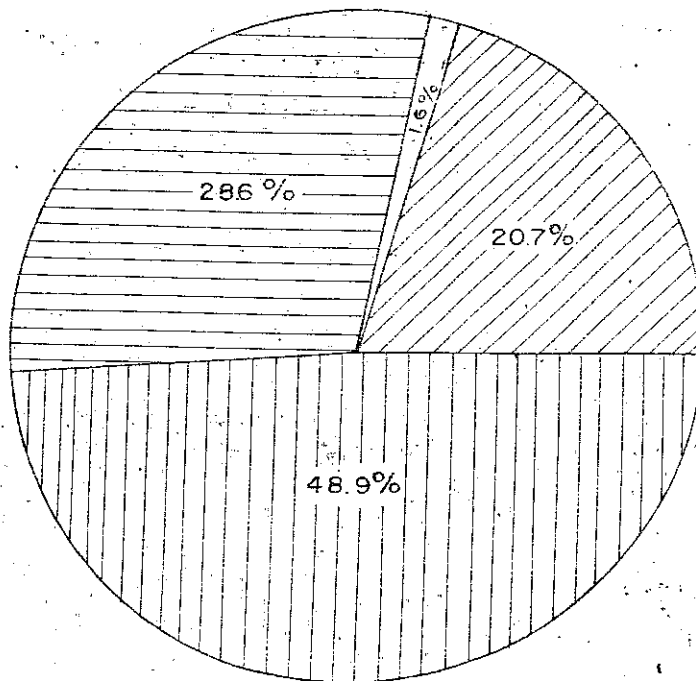
Los analfabetos estan ubicados todos en los ingresos bajos. Los que estudiaron algo de primaria tienen una gran proporción (82%) ubicada en ingresos bajos, el resto corresponde a ingresos medios.


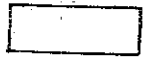


Los Bachilleres académicos es el grupo más numeroso que se encuentra entre los adjudicatarios, y de ellos el 51% tiene ingresos medios el 46% ingresos bajos.

Un 64% de los Bachilleres comerciales estan ubicados en ingresos bajos y son en su mayoría secretarias, y empleados de almacenes. El 36% pertenecen a ingresos bajos y la ma

GRAFICA No. 5.4

ESTADO CIVIL DE LOS POSEEDORES DE LAS VIVIENDAS SIN CUOTA INICIAL



-  Unión libre
-  Viudos
-  Casados
-  Solteros

Fuente: Resultados de las encuestas realizadas por los autores del presente estudio 1985





7132

yoría no trabajan.

Los técnicos según el ingreso están distribuidas así:

El 62.5% son de ingresos medios y el 37.5% son de ingresos bajos.

El 78% de las personas con una educación superior, están ubicadas en los ingresos medios, el resto están señalados en los ingresos Bajos.

De lo anterior se puede concluir que en estas viviendas el ingreso con el nivel educativo tiene una relación directamente proporcional, es decir, a mayor educación mayores ingresos y viceversa.

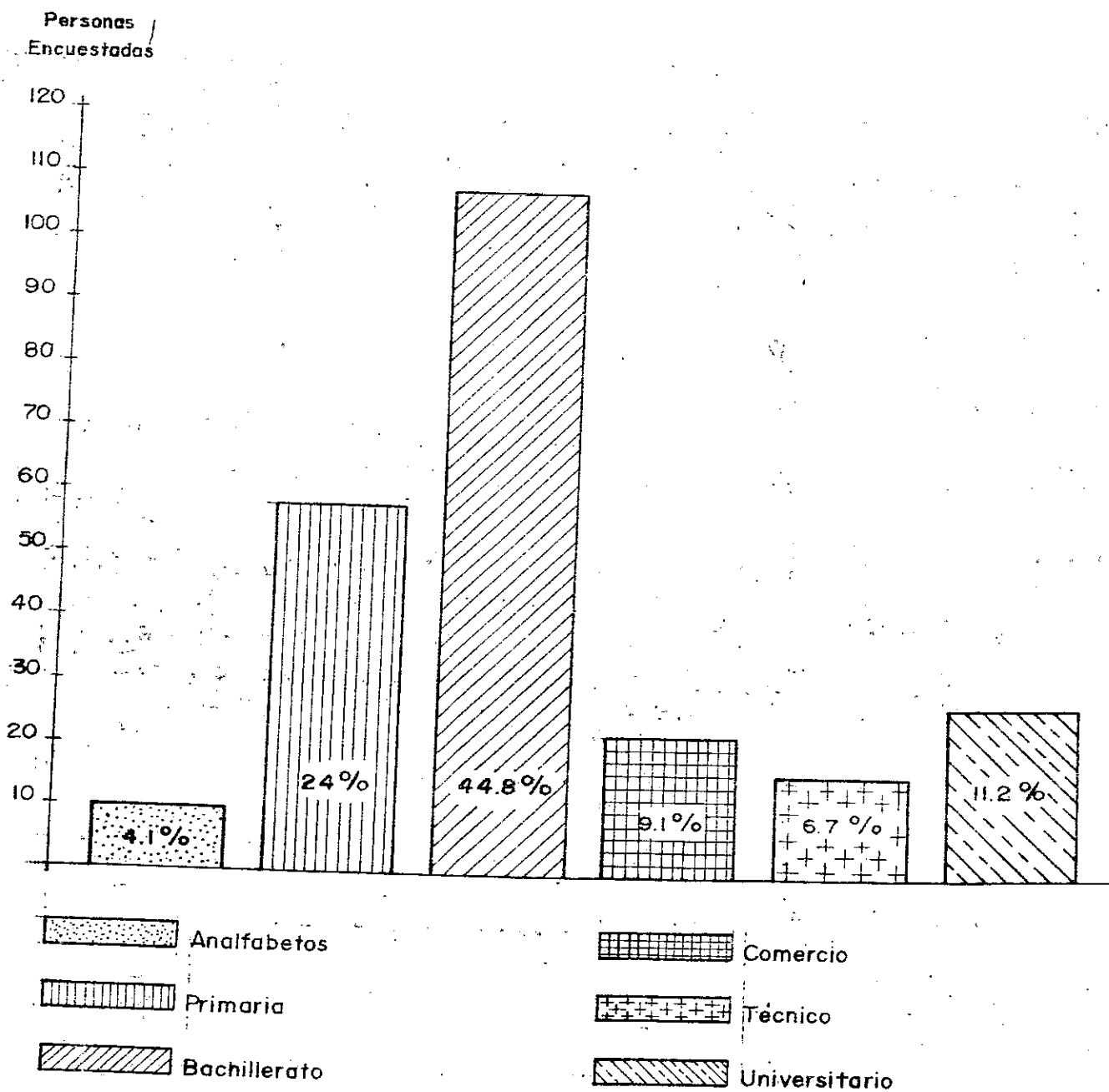
5.3.5 Actividad de Trabajo.

Las personas que habitan estas viviendas están distribuidas según su ocupación en la forma siguiente: obreros un 11.2%, trabajadores independientes 29%, empleados 58,6%, profesionales independientes 1.2%.

Sí tomamos los obreros según sus ingresos podemos observar que en su gran mayoría (70.4%) pertenecen a ingresos Bajos

GRAFICA No. 5.5

NIVEL EDUCATIVO DE LOS POSEEDORES DE VIVIENDAS SIN CUOTA INICIAL



Fuente: Encuesta realizada por los Autores del presente estudio. 1985

y el resto a ingresos medios. Por lo general son personas que no ganan más del salario mínimo inclusive en algunos casos hasta menos que éste.

Aproximadamente el 63% de los trabajadores independientes son personas de ingresos bajos y por lo general son vendedores ambulantes y estacionarios de chances, mercancías, frutas, etc. Se pueden considerar como subempleados.

El sector de empleados está distribuido en ingresos medios el 58.5% y para ingresos bajos el 52.5%.

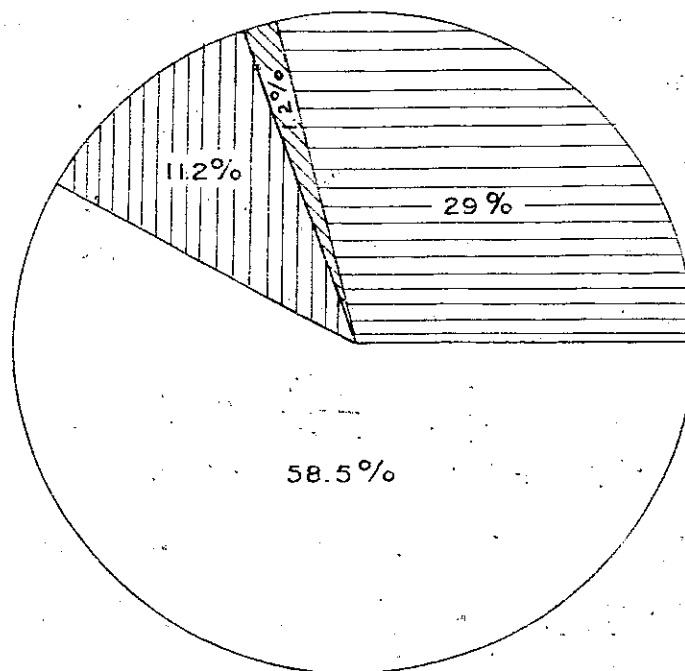
En cuanto a los profesionales independientes que encuestamos, la mayoría pertenecen a ingresos medios y son Profesionales Licenciados, Ingenieros, Abogados, entre otros; muchos de ellos no tienen empleo fijo, sino por sistema de contratación (subempleo friccional).


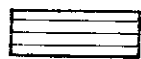
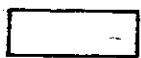

5.3.6 Ingresos del Grupo Familiar.

En cuanto al ingreso encontramos que casi el 4% de las personas que tienen estas viviendas ganan menos de diez mil pesos \$ 10.000,00 mensuales y aproximadamente un 5% ganan más de \$ 70.000,00 mensualmente. Esto se debe (según nos ex

GRAFICA N.º 5.6

ACTIVIDAD DE TRABAJO DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL



-  Obreros
-  Trabajadores Independientes
-  Empleados
-  Profesionales Independientes

Fuente: Resultados de las encuestas realizadas a los poseedores de vivienda sin cuota inicial. 1985



plicaron algunos administradores del programa) al sistema de "sorteo" que se puso en práctica al comenzar el programa, es decir, las personas que salían favorecidas en dichos sorteos se les adjudicaba la vivienda sin hacerle ningun estudio socio-económico.

Las personas que hoy ganan menos del salario mínimo estan en dificultades para cancelar las cuotas y se encuentran atrazadas en el pago de las mismas.

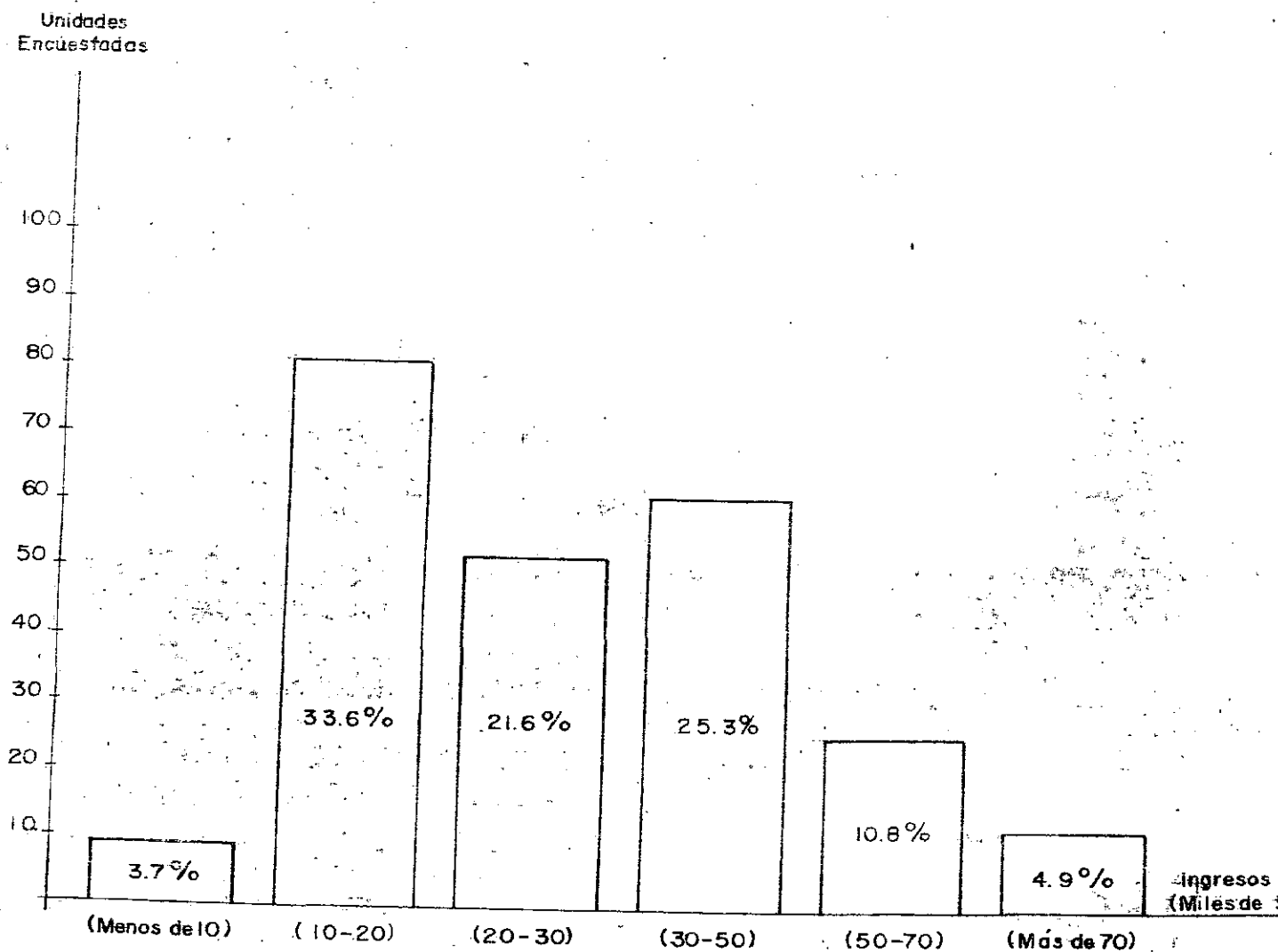
La mayor proporción (33,6%) de las personas que habitan en estas viviendas ganan entre \$ 10.000,00-20.000,00 pesos mensuales. Por lo general son personas que ganan el salario mínimo en un empleo fijo o con trabajos independientes ó empleos ocasionales.

Entre 20.000,00-30.000,00 pesos se encuentran el 21,58% de los residentes en estas viviendas.

De \$ 30.000,00 a \$ 50.000,00 se encuentran el 25,3% del total teniendo en cuenta que hay una gran proporción entre los \$ 30.000,00 a \$ 40.000,00.

Aproximadamente el 11% pertenecen a personas cuyos ingresos se encuentran entre \$ 50.000,00 a \$ 70.000,00.

GRAFICA No. 5.7

INGRESO DEL GRUPO FAMILIAR DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA
SIN CUOTA INICIAL

Fuente: Datos recopilados en las Encuestas realizadas por los Autores del presente estudio. 1985

5.3.7 Principales Problemas o Dificultades.

El 75% de los encuestados se quejaron de los altos costos de las viviendas y por lo general casi todos se manifiestan inconformes de la upaquización de las cuotas, ya que al tomar estas viviendas ellos no comprendieron en forma exacta en que consistía el sistema UPAC aplicado al valor de las viviendas.

El 73.5% de las personas que corresponden al grupo de ingresos medios, se quejan de la ubicación de sus barrios como por ejemplo: Bellavista y Villabarraza que se quejan de la contaminación que existe en esos barrios, lo mismo que la distancia al centro, y el mal estado en que se encuentran estas viviendas porque el terreno donde fueron construidas no era el más óptimo para construcción.

De los Servicios Públicos, 13% del total de los encuestados están de acuerdo que éstos son malos, del servicio de energía eléctrica, se dice que es regular, mientras que el agua es muy escasa y llega únicamente por las noches. Ninguno de éstos barrios cuenta con servicio telefónico ni con el recolector de basuras y algunas les falta el alcantarillado.

De las licencias o trámites administrativos unicamente se quejaron un 7.5% ya que la mayoría contestaron que no les habían exigido gran cantidad de documentos, sino, los fundamentales para la adjudicación.

5.3.8 Posición Frente a la Administración del Programa.

El 34% de la población encuestada califica la Administración del programa como Buena, el 46.9% como regular y el resto (19.1%) la califica como mala.

Las personas que calificaron la administración como mala, culpan a ésta de no haber podido resolverles los problemas que se han presentado después de haber recibido las viviendas, como son : alcantarillados en algunos barrios como Villabarraza y Bellavista; mal estado de algunas edificaciones como en los Comuneros y el Campestre.

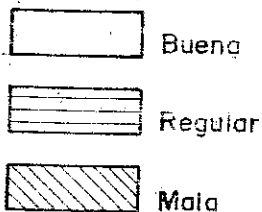
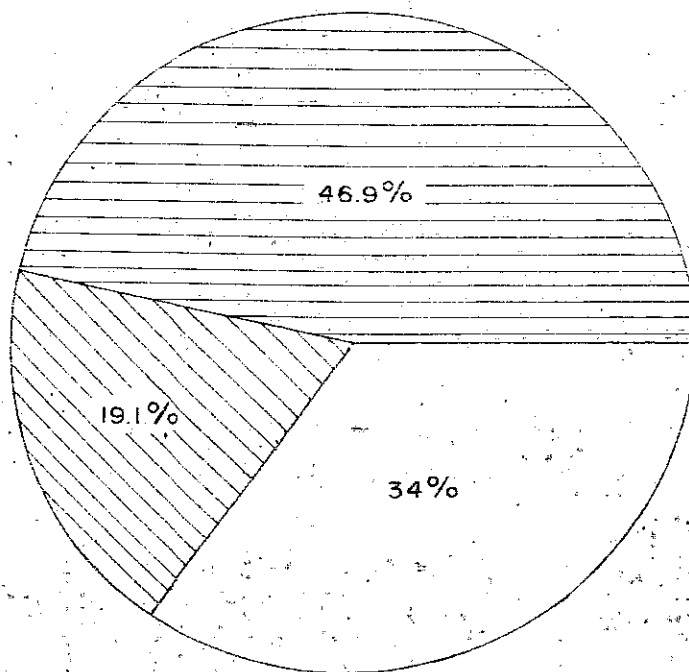
Adicionalmente se quejan de la presión para el pago de las cuotas y los honorarios que le corresponde pagar un 10% a Covinec por atraso en uno o dos cuotas.

5.3.9 Posición Frente a la Calidad de la Vivienda.

De las 24 encuestas que realizamos 68, es decir, un 28.2%

GRAFICA N. 5.8

POSICION FRENTE A LA ADMINISTRACION DEL PROGRAMA SEGUN LOS PROPIETARIOS ENCUESTADOS



Fuente: Datos extraídos de las encuestas realizadas por los Autores del presente estudio. 1985



estuvo de acuerdo que la calidad de la vivienda es buena y de este total aproximadamente el 60% corresponde a personas de ingresos Bajos; estas personas por lo general vivían en condiciones peores o con sus padres y estas viviendas les ayudaron a resolver un grave problema para ellos.

Del total de encuestas, 133 personas, o sea el 55,7% respondieron que las viviendas son regulares, y 40 o sea el 16.6%, respondieron que la calidad de las viviendas es mala.

Los pobladores que más se quejan del mal estado de sus viviendas son en su orden: Villabarraza, Los Comuneros, República de Chile y Chapacué. En Villabarraza se quejan del mal estado del terreno donde se construyeron las viviendas que ha traído como consecuencia que se rajen pisos y paredes.

En los Comuneros, Chapacué, y República de Chile se quejan del mal estado de las paredes, puertas y ventanas, lo mismo que consideran que las casas son demasiado pequeñas para ser habitadas por más de tres personas.

5.3.10 Posición Frente al Valor De La Vivienda.

Del total de las personas encuestadas el 11.2% consideró el valor de las viviendas como "Barato", el 39% la consideró como "costosa", teniendo este concepto como buen precio es decir, ni Barato ni caro, y casi la mitad (49.8%) consideró el valor como "muy costoso" o sea demasiado caro.

La mayoría (69%) de las personas que se quejan de los altos costos de estas viviendas son los de ingresos bajos, y se justifica ello en que son las que menos dinero ganan y, a los que más golpea el alto costo de la vida.

5.3.11 Posición Frente al Pago de las Cuotas.

La información sobre el estado de morosidad por barrios se obtuvo directamente de las oficinas de las entidades encargadas de administrar el programa en la ciudad, es decir, el Instituto de Crédito Territorial, el Banco Central Hipotecario y Davivienda.

Para nuestro estudio consideramos como "morosos", a aquellas situaciones cuando se deben dos o más cuotas de una vivienda.

Según el anexo N°2 podemos analizar que por niveles de in

gresos los adjudicatarios de ingresos medios se encuentran morosos en un 44.2%, es decir, un poco más del doble que los morosos de ingresos bajos que son aproximadamente el 21%.

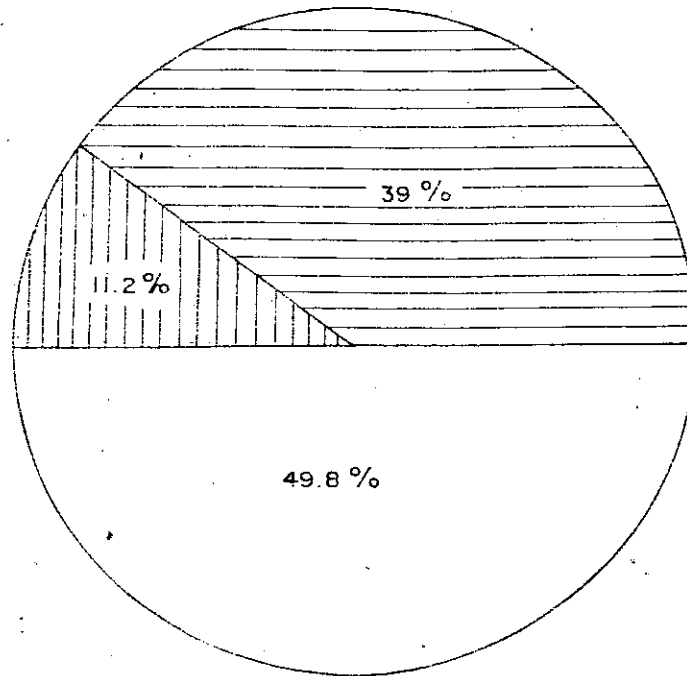
Por entidades tenemos que el Instituto de Crédito Territorial cuenta con un promedio de cartera morosa del 25.7%, el Banco Central Hipotecario con 55.45% y Davivienda con 34.5%.


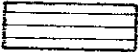

El barrio que cuenta con menor morosidad en el pago de las cuotas es Chapacué con un 14.3% a pesar de ser un barrio de ingresos bajos. El barrio que contó con mayor morosidad es Villabarraza con un 80.7%, esto se debe a que muchos propietarios de estas viviendas no se encuentran satisfechos con éstas, y han decidido entregarlas antes que seguir cancelando dichas cuotas.

En general, si tomamos los barrios donde se ha llevado a cabo el programa de viviendas sin cuota inicial, tenemos un promedio total de cuotas atrasadas de 32.5%. Esta es una situación grave, ya que esto significa que la tercera parte de los propietarios de dichas viviendas se encuentran atrasadas en el pago de sus cuotas.

GRAFICA No. 5.9

VALOR DE LA VIVIENDA SEGUN PROPIETARIOS ENCUESTADOS



-  Barata
-  Costosa (buen precio)
-  Muy costosa

Fuente: Resultados de las encuestas realizadas por los autores del presente estudio 1985

CONCLUSIONES

- 1.- Los años de 1.983 y 1.984 fueron de gran importancia para la actividad edificadora ya que ocasionaron un incremento nunca antes visto, especialmente en el año 1.983, pues superó en un 33,93% a la meta inicial fijada por el Plan; en Cartagena ocasionó un incremento de 382.4% con relación a 1.982.
- 2.- A pesar del incremento en la actividad edificadora, en los años 1.983 - 1.984, el volumen de la oferta no es suficiente para cubrir las necesidades de vivienda de la ciudad. La disminución del déficit de vivienda en el país y en la ciudad no es posible que pueda ser alcanzada en el corto plazo.
- 3.- Más del 80% del déficit de vivienda sigue concentrado en los grupos de más bajos ingresos, mientras que se sigue incrementando la oferta de vivienda suntuaria.
- 4.- La política ejecutada por el Gobierno ayuda un poco a

resolver el déficit cuantitativo de vivienda, más no el cualitativo, ya que la mayoría de las personas encuestadas se quejan de la calidad de las nuevas viviendas.

5.- Las migraciones del resto del Departamento de Bolívar, como de otros Departamentos a Cartagena, es factor determinante en el proceso de la falta de vivienda en la ciudad.

6.- El costo de la tierra es uno de los más críticos cuellos de botellas tanto en Cartagena, como en otras ciudades del país, pues frena el desarrollo de la industria edificadora y la hace altamente vulnerable a la especulación.

7.- A nivel nacional, discriminando la inversión por entidades, el porcentaje de cumplimiento se presentó así: en las Corporaciones de Ahorro y Vivienda 94%; las Cajas con un 90%, el Fondo Nacional del Ahorro 81%, el Banco Central Hipotecario 56.9% y el Instituto de Crédito Territorial 56.8%.

8.- El Instituto de Crédito Territorial ha colaborado notablemente a la realización de los planes de vivienda, principalmente en el año 1.983; en el año de 1.984 la activi



dad edificadora disminuyó un poco, debido a las dificultades financieras en que se encuentra el INSCREDIAL y al sustancial recorte en el presupuesto de inversión.

9.- Al terminar 1.984 el déficit financiero del programa de vivienda a nivel nacional, según cálculos del CONPES, llegaba a \$ 61.000 millones de pesos, de los cuales la mitad corresponde al INSCREDIAL.

10.- El ciclo de la actividad edificadora llegó a su máximo punto de expansión en el último trimestre de 1.983 y comenzó a descender especialmente a partir del tercer trimestre de 1.984. Para 1.985 es posible que continúe así si no existen políticas anticíclicas de carácter crediticio que la contraresten.

11.- El Sector Privado a nivel Nacional ha contribuido favorablemente a la realización de los planes de vivienda, aportando una participación importante. En lo que se refiere a los planes de vivienda Sin Cuota Inicial en la ciudad de Cartagena, ha sido muy pocas, ya que el mayor número de viviendas financiadas ha sido para estratos medios y altos.

- 12.- Las personas que ganan menos de dos salarios mínimos, hoy se encuentran en dificultades para el pago de las cuotas, y al atrazarse en éstas, no están en capacidad de pagar los intereses de mora.
- 13.- El sector de la construcción promovió una mayor utilización de la capacidad productiva del sector de insumos en especial, de cemento, ladrillo y hierro que se encontraban con una alta capacidad ociosa.
- 14.- La industria de la construcción impide el incremento del desempleo a nivel nacional y no cabe duda que el desempleo urbano habría subido a tasas aún mayores si no se hubiera dado el impulso a este sector.
- 15.- El Gobierno hablaba al principio de la reactivación de la economía en todo su conjunto a través de la reactivación de la construcción; hoy se encuentra reactivada la construcción más no la economía nacional.

RECOMENDACIONES

- 1.- Consideramos que se debe continuar con el programa de vivienda Sin Cuota Inicial, por las siguientes razones:
 - Porque ésta va a resolver un grave problema social a muchas familias colombianas que sólo ganan el salario mínimo.
 - Porque es generador de empleo directo e indirecto.
- 2.- Es indispensable que el Estado cuente con los mecanismos necesarios para intervenir en el mercado de suelos y de esta manera evitar que la valorización social de la tierra sea incentivo para enriquecerse.
- 3.- Debe considerarse la vivienda no solamente como un techo sino que también requiere del equipamiento social representado en parques, guarderías, puestos de salud, zonas comerciales, servicios públicos y de transporte.
- 4.- Debe incentivarse más la Autoconstrucción, mediante el

crédito, ya sea para terreno, materiales o mano de obra, y para la ejecución de la misma; para que los beneficios construyan su vivienda de acuerdo a sus posibilidades.

5.- El Gobierno debe incentivar a inversión privada para que se dirija a los sectores de ingresos medios, y bajos y no a ingresos altos, cuyo mercado se encuentra saturado.

6.- Es indispensable, mantener la dinámica de las captaciones del sistema UPAC, 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.

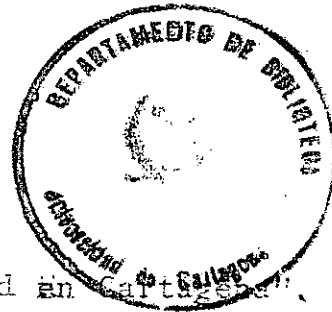
7.- Consideramos muy importante que el Gobierno dé su apoyo al desarrollo de las obras de alcantarillado y acueducto. Ya que no es posible construir vivienda en ninguna ciudad del país si no existe una infraestructura de servicios adecuados. La carencia actual de éstos en muchas ciudades, se han convertido en uno de los mayores obstáculos para el desarrollo de los programas que configuran las metas que el Gobierno se ha trazado en el Plan Nacional de Desarrollo.

8.- La dificultad financiera por la que atraviesa la construcción, resulta ser un grave problema de grandes proporciones que obliga a pensar en el diseño de mecanismos tales que permitan al estado acrecentar sus recursos con ese fin, sin que para ello se esté golpeando de una forma demasiado grande la capacidad de los ciudadanos.

9.- Desde el punto de vista de la reactivación, el esfuerzo realizado por las entidades vinculadas a la financiación de vivienda, no es suficiente para que por si solo sea palanca de crecimiento económico, porque la inversión global como atrás se manifestó es insuficiente macroeconómicamente. Ante una recesión tan severa como la que ha venido afectando el país, es necesario que se pueda contar con mejores perspectivas en los campos monetarios, fiscal y cambiario, para que la construcción pueda mover el pesado andamiaje económico de la Nación.

BIBLIOGRAFIA

- ARANGO Z., Carlos: "Crónica de la lucha por La Vivienda en Colombia" Edit. Colombia S.A. Bogotá 1.981.
- BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, "Políticas de Crédito," Bogotá, 1978
- BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, " Las Cesantías: clave para el techo de los asalariados", Bogotá, 1978.
- CAMACOL, Boletines mensuales de enero de 1983 a febrero de 1985. Bogotá.
- CAMACOL, "Controversia sobre el Plan de Viviendas Sin Cuota Inicial", Bogotá, 1983.
- CAMACOL "La actividad edificadora en 1984" Bogotá, - mayo de 1985.
- CARDONA Gutierrez, Ramiro, Colombia. Distribución Espacial de La Población, Ed. Andes, Bogotá, 1976.
- CARDONA Gutierrez, Ramiro, Migración, Urbanismo y Marginalidad". Edit. Andes, Bogotá, 1980.
- CASTELLS, Manuel, La Cuestión Urbana, Edit. Siglo XX. - Bogotá. 1978.
- CENAC, "Mercado de Edificaciones Urbanas en Cartagena" Bogotá, enero 1.979.
- CENAC, Actividad edificadora y oferta de edificaciones en Cartagena, Bogotá, 1980.
- CIVIL HIDRAULICA SANITARIA- Empresas Públicas Municipales de Cartagena, "Estudio de Estratificación Socioeconómica de los Barrios de la ciudad" Cartagena - marzo de 1984.



153

- CORTES, Lácides, " Familia y Sociedad en Cartagena, 1973
- DANE, " Monografía del Municipio de Cartagena " Bogotá, octubre de 1982.
- DIES, Universidad de Cartagena, " Estudio Socio-económico de Sectores de nivel medio y bajo de Cartagena y expectativa ante un plan de vías y alcantarillado, " Cartagena, 1981.
- D.N.P. " Plan Nacional de Desarrollo " Cambio con Equidad 1983 - 1986 " Bogotá, marzo de 1985.
- DUQUE, Escovar, Ivan " Expansión Urbana y Vivienda" Public. I.C.T., Bogotá, noviembre de 1980.
- ECONOMIA COLOMBIANA, N°144, " La Nueva Política de Vivienda " Abril de 1983, Bogotá, pags. 32 - 36.
- ECONOMIA COLOMBIANA, N°144 " Balance de la Vivienda " Abril de 1983, Bogotá, pags. 48 - 61.
- ECONOMIA COLOMBIANA, N°148, " La política de Vivienda " Agosto - Septiembre de 1983, Bogotá, pag.60-67.
- EL ESPECTADOR, " Suplemento Sobre Construcción y urbanismo, Noviembre 18 de 1982, Bogotá, Sección D.
- EL ESPECTADOR, " Quejas por altos avalúos " Junio 22 de 1985, Bogotá, pag. 3, Costa.
- EL ESPECTADOR, " Ministerio de Desarrollo Urbano, sugiere Camacol ", octubre 23 de 1983, Bogotá, pág. 91.
- EL ESPECTADOR, " Que sea cierto ", Febrero 28 de 1984, Bogotá, pag. 24.
- EL ESPECTADOR,
- EL TIEMPO " Suplemento sobre construcción y urbanismo ", Febrero 9 de 1983, Bogotá, Sección C.
- EL TIEMPO " El Plan de Vivienda, falta plata, imaginación y agua dice Camacol " Octubre 21 de 1983, Bogotá, pág. 84.
- EL TIEMPO " Perspectiva de la construcción para 1984 " Febrero 15 de 1984, Bogotá, Pág. 2 C.

- EL TIEMPO, "Cifra del ICT" Enero 14 de 1985, Bogotá, Pág. 5 C.
- EL UNIVERSAL, "Continúa recuperándose el sector de la construcción" Agosto 7 de 1983, Cartagena, Pág. 4A.
- EL UNIVERSAL, "Mayor vinculación del sector privado a la construcción" Octubre 20 de 1985, Cartagena, Pág. 2A.
- EL UNIVERSAL, Suplemento sobre Construcción, Abril 30 de 1985, Cartagena, Sección B.
- FALS, Borda, Orlando. "Capitalismo Nacional y Poblamiento en la Costa Atlántica, Edit. Punta de Lanza, Bogotá, 1976.
- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, "Mercado de Vivienda en Cartagena, "Publicaciones I.C.T. Cartagena, 1970.
- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, "Para quién, cómo, Quehacer "Public. I.C.T., Bogotá, Julio de 1977.
- LLERAS, Restrepo, Carlos "Reseña Histórica del I.C.T" Publicaciones I.C.T. Bogotá 1980.
- NUEVA FRONTERA, N°403, "La Población de Vivienda en el Panorama Económico, Octubre 11-17 de 1982, Bogotá Pág. 45.
- NUEVA FRONTERA, N°428, "En marcha el plan de vivienda Sin Cuota Inicial," Abril 18 de 1983 Pág. 7.
- NUEVA FRONTERA, N°462 "Plan de Vivienda" Diciembre 12 de 1983, Bogotá, Págs. 20 0 23.
- MOLINA, Humberto, "Colombia: Vivienda y Subdesarrollo Urbano " Edit. Andes, Bogotá, 1976.
- OSORIO, Rico Alfonso, "Tugurios en Cartagena" Colección- la Nueva Idea N°7, Cartagena.
- PLANEACION MUNICIPAL DE CARTAGENE, "Plan de Desarrollo del Municipio de Cartagena," Tomo I, Código de Urbanismo. Cartagena, 1978.
- SINTESIS ECONOMICA? N° 330 "El Déficit de Vivienda" Septiembre 20 de 1982, Bogotá, Pág. 4 - 6.

- SINTESIS ECONOMICA N°348 " Crédito de Vivienda ", Febrero 14 de 1983, Bogotá, Pág. 10.
- SINTESIS ECONOMICA N°371, " La Vivienda en el Plan de Desarrollo ", Julio 25 de 1983, Bogotá, Pág. 14.
- SINTESIS ECONOMICA N°393 " Vivienda : Construcción no es Reactivación " Enero 23 de 1984, Bogotá, Págs. 21-22.
- SINTESIS ECONOMICA N°395 " Vivienda : La idea no era mala " Enero 30 de 1984, Bogotá, Pág. 19-20.
- SINTESIS ECONOMICA N°418 " Vivienda : Dos Años después " Julio 9 de 1984, Bogotá, Pags. 21 - 22.
- SINTESIS ECONOMICA N°438, " Construcción : Los costos un problema latente " Noviembre 26 de 1984, Bogotá, Págs. 22 - 23.
- SINTESIS ECONOMICA N°442, " Construcción : Recortes y más recortes ", Enero 14 de 1985, Bogotá, Pags. 12-13.

ANEXOS

A N E X O 1.

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

ENCUESTAS DIRIGIDAS A PERSONAS BENEFICIADAS CON EL PROGRAMA

I. DATOS PERSONALES

Primer Apellido	Segundo Apellido	Nombre
Edad Años	Lugar de Nacimiento	Durante Cuánto Tiempo Ha Resid. en la Ciudad?
0.1 Estado Civil 0.1.1 Soltero 0.1.2 Casado 0.1.3 Viudo 0.1.4 Unión Libre 0.1.5 Separado		0.2 Nivel Educativo 0.2.1 Analfabeto 0.2.2 Primaria 0.2.3 Bachillerato 0.2.4 Comercial 0.2.5 Técnico 0.2.6 Universitario
0.3 Cuál es su actividad de Trabajo? 0.3.1 Obrero 0.3.2 Trabajador Independiente 0.3.3 Empleado 0.3.4 Profesional Independiente		0.4 Anteriormente Fue Propio? 0.4.1 Si _____ 0.4.2 No

II. INGRESOS DEL GRUPO FAMILIAR

0.5 Apellido y Nombre	0.5.1 Edad	0.5.2 Parentesco	0.5.3 Documento de Identidad	0.5.4 Sueldo Mensual	0.5.5 Otros Ingresos
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
TOTAL INGRESOS					

III. ACTITUD HACIA EL PROGRAMA.

0.6 Principales Dificulades o Problemas del Programa.

0.6.1 Altos Costos _____

0.6.2 Ubicación _____

0.6.3 Servicios _____

0.6.4 Licencia o Trámites _____

Administrativos _____

Otros _____

0.7 Posición Frente a la Administración del Programa

0.7.1 Buena _____

0.7.2 Regular _____

0.7.3 Mala _____

0.8 Posición Frente a la Calidad de las Viviendas

0.8.1 Buena _____

0.8.2 Regular _____

0.8.3 Mala _____

0.9 Posición Frente al Valor de las Viviendas

0.9.1 Barata _____

0.9.2 Costosa _____

0.9.3 Muy Costosa _____

0.9 Cualquier Observación o Comentarios Sobre el Programa.

SOLUCIONES DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL CONSTRUIDAS EN CARTAGENA DURANTE EL PERIODO 1983 - 1984

VIVIENDAS ADJUDICADAS	1.- ORIGEN			2.- EDAD			3.- ESTADO CIVIL			4.- NIVEL EDUCATIVO							5.- ACTIVIDAD DE TRABAJO					6.- INGRESO DEL GRUPO FAMILIAR					7.- PRINCIPALES PROBLEMAS O DIFICULTADES					8.- POSICION FRENTE A LA ADMINISTRACION DEL PROGRAMA			9.- POSICION FRENTE A LA CALIDAD DE LAS VIVIENDAS			10.- POSICION FRENTE AL VALOR DE LAS VIVIENDAS			11.- POSICION FRENTE AL PAGO DE LAS CUOTAS	
	1.1: NACIDOS EN CARTAGENA	1.2: NACIDOS FUERA DE CARTAGENA	1.3: NACIDOS EN OTRO DEPARTAMENTO	2.1: DE 20 A 30 AÑOS	2.2: DE 31 A 40 AÑOS	2.3: MAS DE 40 AÑOS	3.1: SOLTERO	3.2: CASADO	3.3: VIUDO	3.4: UNION-LIBRE	4.1: ANALFABETOS	4.2: PRIMARIA	4.3: BACHILLERATO	4.4: COMERCIAL	4.5: TECNICO	4.6: UNIVERSITARIO	5.1: OBRERO	5.2: TRABAJADOR INDEPENDIENTE	5.3: EMPLEADO	5.4: PROFESIONAL INDEPENDIENTE	6.1: MENOS DE \$10.000	6.2: 10.000 - 20.000	6.3: 20.001 - 30.000	6.4: 30.001 - 50.000	6.5: 50.001 - 70.000	6.6: MAS DE 70.000	7.1: ALTOS COSTOS	7.2: UBICACION	7.3: SERVICIOS PUBLICOS	7.4: LICENCIAS O TRAMITES ADMINISTRATIVOS	8.1: BUENA	8.2: REGULAR	8.3: MALA	9.1: BUENA	9.2: REGULAR	9.3: MALA	10.1: BARATA	10.2: COSTOSA	10.3: MUY COSTOSA	11.1: CUOTAS AL DIA (%)	11.2: CUOTAS POR PAGAR (%)	
TOTAL UNIDADES	2554	241	119	122	76	44	69	118	58	108	22	16	27	27	70	141	3	9	81	52	61	26	12	181	30	31	18	82	113	45	68	133	40	27	94	120	-	-				
%	100	49.37	50.62	31.53	36.51	45.23	18.26	28.63	48.963	4.15	24.07	44.81	9.13	6.64	11.20	29.04	5.85	1.24	3.73	33.61	21.58	25.31	10.79	4.98	75.1	12.45	12.86	7.47	34.02	46.89	11.09	28.21	55.19	16.60	11.2	39.0	49.8	67.5	32.5			
INGRESOS MEDIOS	1.101	104	48	56	34	38	53	62	10	55	8	10	21	21	8	26	67	3	-	16	15	47	24	12	81	22	2	8	28	54	22	26	61	17	11	53	40	-	-			
%	43.11	43.15	40.34	45.9	44.74	43.18	48.62	52.54	17.24	51.0	36.36	62.5	77.78	29.63	37.14	47.52	100.0	-	7.00	2.884	77.0	92.3	100.0	44.75	73.33	6.45	44.44	34.44	47.78	47.83	38.2	45.87	42.50	40.74	56.38	33.33	55.8	44.2				
BELLAVISTA	50	5	3	2	1	4	1	2	2	4	4	3	2	2	7	5	16	-	-	-	-	3	2	2	4	4	4	1	2	3	1	2	5	2	5	1	6	19.3	80.7			
VILLABARRAZA	60	7	1	6	2	2	5	5	1	4	4	3	2	2	8	6	16	-	-	-	-	4	4	5	5	5	5	3	11	10	2	9	13	1	4	8	11	65.5	34.5			
ALM. COLON	250	23	11	12	10	7	15	18	4	12	2	2	2	2	8	6	16	-	-	-	-	12	4	5	12	4	4	3	8	11	3	8	11	3	5	6	11	56.4	43.6			
EL CAMPESTRE	236	22	10	12	6	10	11	13	8	9	2	2	2	2	8	6	16	-	-	-	-	21	10	1	46	4	2	2	9	29	9	9	34	4	2	38	17	68.2	31.8			
LAS PALMERAS	505	47	23	24	15	18	20	24	8	26	4	3	6	6	6	13	25	3	-	16	16	21	10	1	46	4	2	2	9	29	9	9	34	4	2	38	17	68.2	31.8			
INGRESOS BAJOS	1.453	137	71	66	42	50	56	56	2	26	10	48	53	14	6	19	44	74	9	75	137	14	2	-	100	8	29	10	54	59	24	42	72	23	16	41	80	-	-			
%	56.89	56.85	59.66	54.1	55.26	56.82	70.46	76.81	47.46	52.0	82.26	49.0	63.64	37.5	22.22	70.37	62.86	52.48	100.0	93.0	71.15	230	7.63	-	55.25	26.67	93.55	55.56	65.86	52.22	52.17	61.8	54.13	57.5	59.26	43.62	66.67	79.1	20.9			
REP CHILE	100	9	4	5	7	2	4	5	3	5	3	2	2	2	5	3	7	-	-	3	5	-	-	6	1	3	3	1	5	3	1	5	4	1	1	7	84.5	15.5				
LOS COMUNEROS	130	12	8	4	2	2	5	7	3	5	5	2	1	1	2	3	7	-	-	9	9	-	-	11	2	5	5	3	6	3	2	5	5	3	9	78.7	21.3					
CHAPACUA	153	14	5	9	4	7	6	9	3	7	3	2	1	1	1	4	9	-	-	12	12	1	1	8	2	9	2	5	7	2	1	8	5	1	1	12	85.7	14.3				
NUOVO BOSQUE	460	44	24	20	12	19	6	27	9	20	7	3	6	5	5	11	28	-	-	18	18	8	1	29	2	4	3	19	18	7	23	16	3	9	15	20	75.1	26.9				
LOS CALAMARES	610	58	28	28	17	20	22	16	39	8	2	5	1	1	10	24	24	-	-	33	31	5	1	40	3	8	6	5	26	23	9	16	36	6	5	12	32	75.5	26.5			

* Fuente: Datos recopilados por los Autores de la encuesta realizada a los propietarios de vivienda sin cuota inicial - Cartagena - 1985

INDICE DE COSTOS DE CONSTRUCCION Y VIVIENDA

167

Índice de costos de la Construcción de Vivienda, Total, Unifamiliar y Multifamiliar, según niveles de costos y clases de estructura en cinco ciudades

Diciembre 1981 — 1984 (junio)

BASE: DICIEMBRE 1980 = 100

PERIODO	TOTAL	TIPO DE VIVIENDA		UNIFAMILIAR			MULTIFAMILIAR	
		UNIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR	NIVEL DE COSTO			CLASE DE ESTRUCTURA	
				BAJO	MEDIO	ALTO	HASTA CINCO PISOS	MÁS DE CINCO PISOS
NACIONAL								
1981	121.9	122.1	122.0	123.2	122.2	121.9	122.6	121.3
1982	148.5	150.0	148.0	153.5	150.4	149.4	149.7	146.1
1983	172.5	173.0	172.8	176.4	174.1	172.3	174.2	171.3
1984	198.5	196.5	200.3	198.6	197.0	196.3	201.7	198.6
BARRANQUILLA								
1981	121.2	120.6	121.5	118.3	118.4	117.7	119.7	117.2
1982	147.6	149.2	147.1	148.5	147.7	141.7	142.2	137.6
1983	168.9	165.2	170.9	170.6	167.9	161.4	172.3	169.7
1984	193.2	186.4	196.9	187.5	186.3	182.0	198.2	194.8
BOGOTA								
1981	120.3	120.0	120.4	119.3	116.9	117.4	118.2	117.1
1982	146.7	147.9	146.0	149.2	143.9	143.3	142.4	139.2
1983	171.9	173.6	171.1	173.1	169.7	166.3	165.6	161.9
1984	194.7	195.2	194.5	191.6	189.4	187.8	189.0	189.0
CALI								
1981	125.4	126.4	124.7	126.9	126.3	124.0	124.1	120.8
1982	151.2	153.2	149.8	156.5	152.9	150.2	150.5	142.3
1983	176.7	177.6	176.2	176.2	175.0	172.3	174.1	167.0
1984	209.0	207.3	210.2	201.8	201.9	200.2	208.5	198.4
CARTAGENA								
1981	120.4	120.5	120.2	119.1	119.2	120.0	120.5	118.8
1982	145.7	146.7	144.1	146.0	143.8	141.9	142.4	139.3
1983	165.9	165.4	166.9	162.3	159.4	158.7	167.2	159.0
1984	186.9	184.9	190.6	180.6	178.3	176.5	191.0	183.3
MEDELLIN								
1981	124.7	125.4	124.5	126.3	125.0	125.2	124.9	123.9
1982	154.7	158.0	153.9	160.2	155.2	154.3	154.1	149.0
1983	177.8	177.0	178.0	172.8	170.0	171.1	174.3	173.0
1984	196.1	191.5	199.1	179.7	180.4	184.9	193.9	194.8