

711.4
C166

1

INCIDENCIA DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA DEL INURBE
EN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
EN LA CIUDAD DE CARTAGENA (1991 - 1993)

ELIZABETH CALUME BURGOS

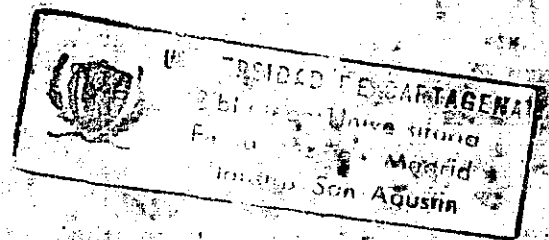
JHON LERECH PORTACIO

Trabajo de Grado
presentado como
requisito parcial para
optar el título de
Economía

S C I B

~~29050~~

29080



CARTAGENA

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

PROGRAMA DE ECONOMIA

1993

Nota de Aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado



UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

FUNDADA EN 1.827

DIRECCION: CENTRO: CRA. 6

No. 36 - 100

TELEFONOS: 654486 654772

654774 654776

APARTADOS: AEREO 1382

POSTAL 195

CARTAGENA, COLOMBIA

3

PROGRAMA DE ECONOMIA

FECHA: OCTUBRE 20 DE 1993

DE: COMITE DE GRADUACION

PARA: Doctor MARIO PUELLO CHAMIE

REFERENCIA: Tesis de Grado

Para su consideración y estudio remito a Usted la Tesis de Grado: INCIENCIA DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA DEL INURBE EN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN LA CIUDAD DE CARTAGENA

Presentado por los Señores: ELIZABETH CALUME BURGOS y JHON LERECH PORTACIO.

Sirvase remitir el Concepto respectivo en el original de esta hoja, marcando con una x los terminos de:

APROBADA

MERITORIA

LAUREADA

NO APROBADA (Motivo)

Observaciones:

[Handwritten Signature]
Perdialmente,

El Profesor (Jurado)

Nota: Plazo máximo de entrega: 19 de Noviembre de 1993 en la Dirección del Programa.

Vale y de A...

Cartagena, octubre 12 de 1993.

Señores
Universidad de Cartagena
Atte: **MIEMBROS DEL COMITE DE GRADUACION**
La Ciudad.

Apreciados Señores:

La presente tiene por objeto presentarles a ustedes nuestra tesis de grado titulada **INCIDENCIAS DE LA CREACION DEL INURBE EN LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA (1.991 - 1.993)**, con el fin de someterla a aprobación o sugerencias que consideren necesarias.

Le agradecemos de antemano su atención y los saludamos muy atentamente.

Elizabeth Calume B.
ELIZABETH CALUME B.

Jhon Lerech P.
JHON LERECH PORTACIO

Cartagena, 22 de septiembre de 1993

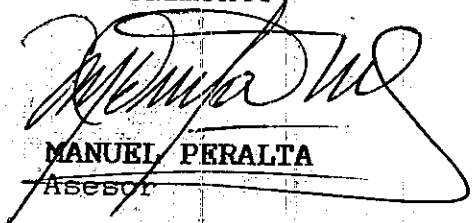
Señores
COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
E. S. M.

Estimados señores:

Me es grato comunicarles que he asesorado el trabajo de grado titulado "Incidencia de las Políticas de Vivienda del Inurbe en el desarrollo de la vivienda de interés social en la ciudad de Cartagena. 1991 - 1993", presentado por los egresados Elizabeth Calume Burgos y John Lerech Portacio; para optar el título de Economistas.

Considero que dicha tesis reúne todos los requisitos exigidos por el Comité para su aprobación.

Cordialmente,


MANUEL PERALTA
Asesor

Cartagena, 22 de septiembre de 1.993

Señores
COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
E. S. M.

Estimados señores:

Me es grato comunicarles que he asesorado el trabajo de grado titulados "Incidencia de las Políticas de Vivienda del Inurbe en el desarrollo de la vivienda de interés social en la ciudad de Cartagena. 1991 - 1993", presentado por los egresados Elizabeth Calume Burgos y John Lerech Portacio; para optar el título de Economistas.

Considero que dicha tesis reúne todos los requisitos exigidos por el Comité para su aprobación.

Cordialmente,

ASDRUBAL RECUERO
Asesor

DEDICATORIA

Al concluir mi carrera dedico esta tesis a:

Dios, quien siempre me ha acompañado para no desfallecer.

Mi abuelo Félix quien me apoyó y desde el más allá continúa haciéndolo.

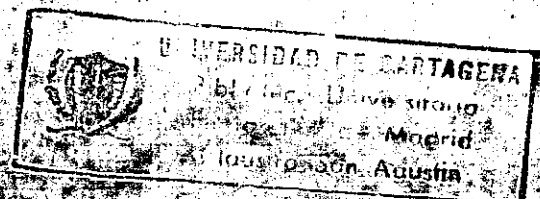
Mis padres, Miguel e Isabel, por hacer de mí una persona de fe y entusiasmo.

Mis tios, Bladimiro y Emerita.

Mis hermanos.

Por haberme orientado en logro de esta meta.

JHON JAIRO.



DEDICATORIA

A Dios y a la Virgen que enmarcaron mi vida dentro
principios que hoy me conducen a este logro.

A mis padres, Alfredo y Martha, por haber hecho de mi una
persona de convicción.

A mis hermanos.

A todos aquellas personas que de una u otra forma
contribuyeron a este triunfo.

ELIZABETH

AGRADECIMIENTOS

Van nuestros sinceros agradecimientos a:

Universidad de Cartagena.

TRUJEE

CORVIVIENDA.

CANAQUEL.

Doctores Manuel Feralta y Asdrubal Recuero por su

asesoría.

LISTA DE CUADROS

	Pág.
CUADRO 1. Actividad Edificadora en las principales ciudades. Septiembre 1992.	25
CUADRO 2. Comportamiento de los costos de construcción en Cartagena. 1980 - 1991 - 1992.	41
CUADRO 3. Cámara Colombiana de la Construcción. Índices de costos de la construcción de vivienda. Variación año completo. Diciembre 1991 - Diciembre 1992.	42
CUADRO 4. Cámara Colombiana de la Construcción. Índices de costos de la construcción de vivienda. Diciembre 1992.	43

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCION	1
0.1. EL ANTECEDENTE Y FORMULACION DEL PROBLEMA	4
0.2. DELIMITACION DEL PROBLEMA	5
0.2.1. Delimitación Formal	5
0.2.1.1. De Espacio	5
0.2.1.2. De Tiempo	5
0.2.2. Delimitación Material	6
0.2.2.1. Variables Dependientes	6
0.2.2.2. Variables Independientes	6
0.3. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION	6
0.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	8
0.4.1. Objetivo General	8
0.4.2. Objetivos Especificos	8
0.5. MARCO REFERENCIAL	9
0.5.1. Marco Histórico	9
0.5.2. Marco Teórico	11
0.6. FORMULACION DE HIPOTESIS	14



	Pag.
0.6.1. Hipótesis General	14
0.6.2. Hipótesis de Trabajo	14
0.7. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	15
0.7.1. Definiciones Conceptuales	15
0.7.2. Definiciones Operativas	16
0.8. METODOLOGÍA	17
0.8.1. Tipo de Problema a Investigar	17
0.8.2. Diseño de Campo	17
1. ASPECTOS GENERALES DE LA VIVIENDA	20
1.1. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA	20
1.1.1. En Cartagena	23
1.2. INDICADORES ECONOMICOS DE LA VIVIENDA EN CARTAGENA	23
1.2.1. Remuneración al Trabajo	24
1.2.2. Demanda de Vivienda	26
1.3. INVENTARIO DE LA VIVIENDA EN CARTAGENA	26
1.4. MATERIAS PRIMAS	26
1.4.1. El Cemento	26
1.4.1.1. Desarrollo del Proyecto de Colclinker	28
1.4.2. Materiales de Construcción	29
1.5. PRODUCTIVIDAD Y TECNOLOGIA	30
1.5.1. Apertura y Construcción	30
1.5.2. La Ingeniería Nacional en competencia internacional	31
1.6. PROBLEMAS LIMITANTES	33

	Page
1.6.1 Disponibilidad de Tierra Urbana	33
1.6.2 Servicios Públicos	36
1.7 COSTOS DE CONSTRUCCION	37
1.7.1 Edificación	37
1.8 POLITICAS FISCALES	45
1.8.1 La Reglamentación de La Reforma Tributaria	45
1.9 PRODUCCION DE VIVIENDA --EL SISTEMA DE PRODUCCION DE VIVIENDA POPULAR	46
1.10 LA PRODUCCION PRIVADA Y EMPRESARIAL	47
2 INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL	49
2.1 GENERALIDADES	49
2.1.1 Creación	49
2.1.2 Naturaleza Jurídica	50
2.1.3 Objetivos	50
2.2 ACTIVIDADES	51
2.3 CAUSAS DE LA DESAFARICION	57
3 INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA --INURBE--	60
3.1 GENERALIDADES	60
3.1.1 Creación	60
3.1.2 Naturaleza Jurídica	60
3.1.3 Funciones	61
3.2 POLITICA DEL GOBIERNO EN MATERIA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	63
3.2.1 El Sistema Nacional de Vivienda	64
3.2.1.1 Entidades del Sistema Nacional de Vivienda	64

	Pág.
3.2.2 Vivienda de Interés Social	65
3.3 SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA	66
3.3.1 Beneficiarios del Subsidio	66
3.3.1.1 Carencia de Recursos suficientes	66
3.3.1.2 Cantidad de dinero aportada por el Estado	66
3.3.1.3 El subsidio de vivienda en especie	67
3.3.1.4 Entidades que otorgan el Subsidio Familiar	67
3.3.1.5 Acceso al Subsidio	67
3.4 PLAN ELEGIBLE	69
3.5 SOLUCIONES DE VIVIENDA SUBSIDIABLES	70
3.5.1 Lote Urbanizado	70
3.5.2 Lote Urbanizable	71
3.5.3 Unidad Básica de Vivienda	71
3.5.4 Vivienda mínima	71
3.5.5 Vivienda usada	71
3.5.6 Vivienda productiva	72
3.5.7 Unidad Productiva Concentrada	72
3.5.8 Rehabilitación y Mejoramiento	72
3.5.9 Rehabilitación legal de títulos	72
3.6 CREDITOS FUENTE	72
3.6.1 Depósitos de Recursos	73
3.6.2 Plazos para los depósitos	73
3.6.3 Condiciones Financieras de los Depósitos	73

	Pág.
4. INFLUENCIAS DEL INURBE EN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA	74
4.1 INCREMENTO DE LA VIVIENDA	74
4.2 ALCANCES DEL INURBE	75
4.3 SUBSIDIO A LA VIVIENDA SOCIAL	77
4.4 INGRESO FAMILIAR	80
4.4.1 Análisis de la Estratificación de los ingresos familiares preseleccionados para programas de vivienda nueva	80
4.5 GENERACION DE EMPLEO	82
4.6 DEMANDA DE LA PRODUCCION	83
5. ENTIDADES QUE ORIENTAN LA VIVIENDA EN CARTAGENA	90
5.1 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	90
5.2 CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA	91
5.3 EL FONDO NACIONAL DE AHORRO	93
5.4 EL FEAVI (FONDO DE AHORRO Y VIVIENDA) COMO VEHICULO ENTRE LAS CAV (CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA) Y EL BANCO DE LA REPUBLICA	94
6. EVALUACION DE LAS ACTIVIDADES DEL INURBE Y EL ICT	96
6.1 NIVEL DE EFICIENCIA	96
6.2 PERSPECTIVAS	98
6.3 ALTERNATIVAS PARA ACILIZAR EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	100
CONCLUSIONES	102
RECOMENDACIONES	105
BIBLIOGRAFIA	108
ANEXOS	

INTRODUCCION

Evidentemente el sector de la vivienda presenta elementos de carácter social como económico, puesto que ocupa una situación central en la satisfacción de las necesidades humanas.

La industria de la construcción en Colombia juega un papel importante en la economía nacional como generador de empleo. En los últimos años su crecimiento ha sido ascendente, contribuyendo así a la reactivación de la economía.

La política de vivienda estaba a cargo del Instituto de Crédito Territorial (I.C.T.), el cual financiaba y construía la vivienda *contribuyendo* así al desarrollo de dicho sector. Las actividades del **Inscredial** cesan a finales de 1990.

La creación del INURBE en enero de 1991 representó una reestructuración de la política de vivienda. Esta

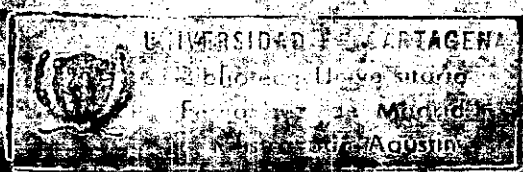
} institución presenta objetivos y actividades diferentes a
 } las del desaparecido **Insercredial**, pero sus funciones están
 } encaminadas a fomentar el desarrollo de la vivienda de
 } interés social.

En el plan de trabajo presentamos varios aportes o
 capítulos cuyos contenidos creemos satisfacen la
 investigación propuesta. El capítulo cero permite
 presentar con claridad las características del problema,
 objeto de investigación, el cuadro geográfico, las
 variables que se entrana considerar en el estudio, etc.

En el primer capítulo trataremos los aspectos
 fundamentales que abarca el sector vivienda tales como la
 producción, demanda y todos aquellos indicadores
 económicos para medir la actividad de la vivienda, que
 revelan si realmente se ha dado crecimiento y desarrollo
 en dicho sector.

El segundo capítulo muestra todo lo relacionado con el
Instituto de Crédito Territorial I.C.T., desde sus
 orígenes hasta el momento de su desaparición incluyendo
 sus operaciones y funcionamientos.

El tercer capítulo presenta todo lo relacionado con la
 creación del **INURBE**, se hace énfasis en su estructura



legal y en todas aquellas actividades que realiza en el sector vivienda.

El cuarto capítulo contiene un análisis económico de las incidencias del INURBE en el desarrollo de la vivienda.

El quinto capítulo presenta todo lo relacionado con las entidades que fomentan la vivienda.

El sexto capítulo hace énfasis en la evaluación de las actividades del INURBE.

0.1 PLANTEAMIENTO Y FORMULACION DEL PROBLEMA

El sector de la vivienda es importante en la economía porque muestra el bienestar de la población, pero para todos es conocido que existen zonas marginales que constituyen un problema tanto para la planeación como para la sociedad en general. La vivienda siempre ha estado condicionada por el medio geográfico cultural y político.

Las más afectadas son las clases menos favorecidas, quienes presentan déficit de unidades habitacionales derivado de una escasez de viviendas disponibles.

Son muchos los factores que impiden hoy que muchos colombianos focalizados en el denominado sector de clase media puedan hacerse a una vivienda. En primer lugar, las condiciones fijadas para adquirirla, el cobro de cuotas iniciales, el alto costo de amortización de algunos planes y la existencia de muchos casos de garantías hipotecarias que si las tuvieran no estarían pidiendo préstamos para vivienda.

Creemos que en la ciudad de Cartagena, esos problemas se han ido ahondando con el correr del tiempo, creando consecuencias económicas y sociales.

Al **INURBE** le corresponde la tarea de contribuir a mejorar las condiciones de la calidad de vida de los colombianos; aumentando el número de soluciones habitacionales para satisfacer las necesidades de vivienda, poniendo especial interés en atender los sectores más pobres de la población, generar condiciones para la participación activa de todos los agentes involucrados en la política de vivienda de interés social y actuar sobre la planificación urbana para optimizar el aprovechamiento de los recursos. De acuerdo con lo anterior vemos que es importante plantear lo siguiente:

En qué medida ha incidido la creación del **INURBE** en el desarrollo de la política de vivienda en el periodo 1991-1993?

0.2. DELIMITACION DEL PROBLEMA

0.2.1. Delimitación Formal

0.2.1.1. **De Espacio.** El área geográfica que abarcara esta investigación, comprenderá la ciudad de Cartagena.

0.2.1.2. **De Tiempo.** El presente trabajo corresponde al periodo comprendido entre 1991-1993, en donde se va a determinar cuál ha sido el grado de incidencia del **INURBE**.

en el desarrollo del sector vivienda, ya que este período abarca la creación y funcionamiento de dicho Instituto.

0.2.2 Delimitación Material

0.2.2.1 **VARIABLES DEPENDIENTES.** Incremento de la vivienda, mejoramiento de la productividad, distribución de subsidios, generación de empleo, distribución del crédito, ingresos familiares.

0.2.2.2 **VARIABLES INDEPENDIENTES.** Aportes económicos y sociales generados por el INURBE al desarrollo de la política de vivienda en la ciudad de Cartagena.

0.3 JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION

El tema que nos ocupa tiene un interés económico y social debido a que muestra la participación del estado a través del Instituto de Reforma Urbana de Interés Social (INURBE) en la política de vivienda, puesto que al hablar de vivienda, estamos mencionando una de las necesidades primarias del ser humano.

La vivienda como la mayoría de las actividades necesita recursos de inversión para su crecimiento, es por esto que el Estado colombiano dentro del plan de desarrollo crea

una política de vivienda encaminada a contribuir en parte al mejoramiento de las condiciones de vida de los colombianos.

Consideramos que se debe estudiar y evaluar la incidencia del INURBE en el desarrollo de la vivienda, ya que ésta es una institución que subsidia a todas aquellas familias que tengan ingresos menores a 4 salarios mínimos y adelanta y auspiera actividades en favor del desarrollo de la vivienda de interés social. El estudio servirá de marco de referencia para estudios posteriores relacionados con el tema de investigación.

El estudio servirá además para mostrar las pautas y acciones a seguir en materia de vivienda en la ciudad de Cartagena, ya que esta ciudad, si bien tiene los mismos problemas de otras ciudades del país, presenta ciertas características en la planeación que ameritan ser tenidas en cuenta.

E igualmente contribuirá a mostrar la urgencia que existe de mejorar la calidad de vida y de eliminar las zonas marginales en la ciudad de Cartagena.

Aunque se han realizado otras investigaciones del sector vivienda, ninguna hace énfasis en los aportes que han

hecho las funciones del INURBE.

Por lo tanto se trata de un estudio amplio, actual, que se presta a discusión, comparación y crítica ante la reestructuración de la vivienda e interesante para quienes desean consultar y examinar la efectividad de los nuevos institutos creados por el gobierno supuestamente para la modernización del Estado.

La actualidad del tema hace posible la información documental pertinente.

0.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

0.4.1. Objetivo General

Realizar un estudio de las repercusiones que han tenido en el sector vivienda las diferentes actividades que cumple el INURBE para mostrar el grado de eficiencia de la Política de Vivienda de esta reciente Institución.

0.4.2. Objetivos Específicos

Realizar un análisis económico del sector de la construcción a nivel general.

Determinar en qué forma contribuyó el I.C.O.T. al desarrollo de la vivienda en Cartagena y causas de su desaparición.

Analizar la creación, funciones y servicios que presta el INURBE en la ciudad de Cartagena.

Determinar en qué medida el INURBE ha incidido en el incremento de la vivienda y mejoramiento de las condiciones de vida de la población en la ciudad de Cartagena.

Evaluar las actividades, servicios y alcances llevados a cabo por el INURBE.

Determinar las entidades que fomentan la vivienda en la ciudad de Cartagena.

0.5 MARCO REFERENCIAL

0.5.1 Marco Histórico

Desde que el hombre comienza a evolucionar y adquirir capacidad racional, desca los árboles, iniciando así las construcciones de sus primeras viviendas. Estas eran ordinarias y obviamente poco comfortable porque para ellos

esto era secundario dentro de la satisfacción de las necesidades de ese momento, pero cuando los hombres dejan de ser nómadas y se convierten en sedentarios descubren que la vivienda es una necesidad tan importante como la alimentación.

Estos, por lo general, las construían en espacios aluviales, es por esto que las grandes civilizaciones de la antigüedad se ubicaron a orillas de los ríos, Egipto, Mesopotamia, Babilonia, Roma fueron muestra de este urbanismo aluvial.

Cuando el esclavismo cae y entra a regir el feudalismo, los castillos y las fortalezas juegan un papel importante en la defensa de los señores feudales.

Con el correr del tiempo se van gestando las grandes ciudades. El continente europeo con el Renacimiento le da mucha importancia a la vivienda y a la construcción considerandola ya como parte fundamental de la calidad de la vida. Con la revolución industrial se da un proceso migratorio originando los burgos y megapolizando las ciudades industriales, también comienza a darse el problema económico social de vivienda, aparecen las zonas marginales conformadas por los cinturones de miserias.

En América con el descubrimiento y la conquista se imponen la vivienda como necesidad primaria y ésta deja de ser un simple refugio pasajero de los indios.

En Colombia los españoles se ubicaron en las regiones donde el clima no fuese tan riguroso, por eso los altiplanos fueron su sitio predilecto de construcción. Cartagena de Indias, representó una de las fortalezas más grandes de América, los españoles en la época de la colonia construyeron viviendas señoriales de estilo europeo.

Peró la Cartagena Colonial no podía permanecer estática y se da un proceso de expansión, los llamados extramuros se engrandecen, las zonas marginales aparecen y con ello una serie de problemas sociales y económicos.

La calidad y mejoramiento de las condiciones de vida están representados, en buena parte por la vivienda, es por eso que el Estado tiene instituciones que favorecen el desarrollo de dicho sector.

0.5.2 Marco Teórico

La vivienda constituye una necesidad que es determinante para saber el bienestar económico y social de la

población. Indudablemente es fundamental para un país tener una política de desarrollo de dicha vivienda.

Nos identificamos siguiendo el Keynesianismo que sugiere la intervención del Estado en la economía, para lograr el desarrollo de la vivienda, se necesita que el Estado incentive a través de instituciones la financiación, subsidio y construcción de vivienda. Por otro lado a través de la planeación nacional se debe buscar un desarrollo urbanístico, organizado, tratando al máximo de hacer eficientes los recursos con que cuenta y especialmente eliminar los tugurios y zonas marginales.

En un país donde la gran mayoría de las personas reciben ingresos bajos, la intervención del Estado se pide a gritos.

No olvidemos que Keynes recomienda que en épocas de recesión el Estado debe invertir en obras de infraestructura para aumentar la demanda efectiva.

El intervencionismo definido por Keynes busca que el Estado regule la economía porque un libre cambio conduciría a problemas sociales, como sucedió en la Revolución Industrial, niños, mujeres en las fábricas, etc. y un socialismo traería una pérdida de la identidad y del deseo

de trabajar, esto se acaba de ver con el desplome de la cortina de hierro, en cambio una regulación hace que se dé un proceso de redistribución de los ingresos a través de los impuestos.

En las condiciones actuales, la mayoría de la población de los países subdesarrollados mantiene una lucha desesperada sólo para prolongar una existencia dura. Sus pensamientos están siempre ocupados en conseguir una ración mínima de alimentos, agua, vestido y a menudo vivienda, hasta que estas necesidades elementales no hayan sido satisfechas. Los innumerables millones de seres que viven en los países atrasados no pueden contribuir al bienestar económico y social del mundo, en la proporción en que serían capaces de hacerlo.

Indudablemente la teoría Keynesiana de la regulación estatal en la economía se ha aplicado en casi todos los países del mundo, pero esta teoría llegó a aplicarse extremadamente desviándose de los verdaderos ideales Keynesianos. Es por eso que muchos países han optado por abonarla entrando en otras corrientes que también quieren aplicarse en extremo, tal es el caso del saturado neoliberalismo.

Si bien el Estado no debe intervenir en todo, éste sí debe

crear condiciones que conduzcan a mejorar la calidad de vida. Y que más podría medir estas condiciones que la vivienda? Por esto se debe crear instituciones que fomenten dichas condiciones.

0.6 FORMULACION DE HIPOTESIS

0.6.1 Hipótesis General

Las actividades de fomento del INURBE en Cartagena contribuyen al desarrollo económico y social del sector vivienda.

0.6.2 Hipótesis de Trabajo

El aumento del grado de desarrollo económico y social del sector vivienda, está determinado por ciertos factores que ejercen un efecto directo sobre el sector, tales como: Incremento de la vivienda, mejoramiento de la productividad de la vivienda, generación de empleos, distribución de subsidios, la demanda de la producción e ingreso familiar.

0.7 OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES

0.7.1 Definiciones Conceptuales

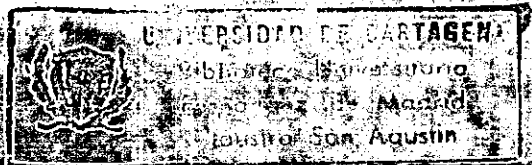
Vivienda: Consideramos la vivienda, como todo espacio separado e independiente destinado o adaptado para alojar uno o varios hogares, con condiciones de vida aceptables y cuyo acceso es directo desde la calle o desde cualquier espacio exclusivo de circulación.

Productividad de la vivienda: Es la relación cuantitativa entre la producción de vivienda y uno o varios factores de la misma producción.

Generación de Empleo: Es la creación de nuevos puestos de trabajo para aquella población económicamente activa que se encuentra desempleada.

Distribución de subsidios de vivienda: Es el conjunto de operaciones dirigidas a colocar los subsidios al alcance de la población.

Demanda de la Producción: Es la cantidad de bienes y/o servicios producidos que pueden ser adquiridos en un mercado a cierto precio definido y durante una cantidad de tiempo dada.



Ingreso Familiar: Se refiere a la suma total en pesos o especies, percibido por los miembros de una familia, como remuneración a su participación en el proceso productiva del país. Este ingreso tiene su origen en rentas provenientes de trabajo asalariado, trabajo independiente, rentas de capital, y por otros conceptos como pensiones, comisiones y otros.

07.2 Definiciones Operativas

<u>Variable</u>	<u>Indicador</u>	<u>Fuente</u>
Vivienda	- Conducto Familiar - Número de Personas por casa - Ubicación - Estado de la Vivienda	DANE INURBE Planeación Distrital
Productividad de la vivienda	- Ingreso total de producción de vivienda - Costo de adquisición de materias primas, servicios y componentes	COORVIVIENDA CAMACOL
Generación de Empleo	- Número de personas vinculadas directa e indirectamente en la producción de la vivienda.	INURBE COORVIVIENDA
Distribución del subsidio	- Número de Personas beneficiadas por los subsidios. - Selección de la población subsidiada.	INURBE
Demanda de la producción	- Cantidad de viviendas construidas en el período determinado - Número de personas que solicitan vivienda	CAMACOL INURBE

0.8 METODOLOGIA

0.8.1 Tipo de Problema a Investigar

Es un problema de tipo descriptivo analítico.

0.8.2 Diseño de Campo

Este estudio se llevará a cabo basado en la documentación existente y con base en fuentes primarias o directas. En cuanto a la documentación existente utilizaremos libros, revistas, folletos y boletines informativos que tenemos a nuestro alcance. En lo referente a las fuentes directas, sostendremos entrevistas y charlas con personas de experiencia en el ramo, además realizaremos observaciones directas.

La organización de los datos de la información se realizará a través de matices, cruce de variables o relación entre variables. La presentación de los datos se hará a través de cuadros, datos y tablas estadísticas.

Luego ordenaremos y analizaremos los datos para así poder emitir un concepto y conclusiones.

Según datos obtenidos en el INURBE sobre registro de

viviendas construidas con el aporte del INURBE en la ciudad de Cartagena, encontramos una población de 5000 viviendas.

La muestra de la población de vivienda construida con aporte del INURBE es de 400.

La fórmula utilizada para su cálculo fue:

$$n = \frac{Z^2/2 \times P \cdot Q \cdot N}{E^2 (n-1) + Z^2/2 \cdot P \cdot Q}$$

$$n = \frac{(1.96)^2 \cdot 0.5 \cdot (0.5) \times 5000}{(0.05)^2 (5000) + (1.96)^2 \cdot 0.5 \cdot (0.5)}$$

$$n = \frac{4802}{12.005} = 400$$

donde:

- n = Tamaño de la muestra
- Z² = Área de la probabilidad bajo la curva normal
- C = Coeficiente de confianza 95%
- P = Proporción de éxito. 50%
- Q = Proporción de fracaso. 50%
- N = Tamaño Total de la Población 5000
- E² = Error muestral. 5%

Una vez se realicen las encuestas comenzaremos a tabular para conseguir los datos de las variables que nos interesan y los resultados obtenidos se agrupan en tablas.

ASPECTOS GENERALES DE LA VIVIENDA

1.1. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA

El principal indicador de actividad edificadora continúa registrando elevadas tasas de crecimiento. Al cierre de 1992, en los principales centros urbanos del país se aprobaron licencias de construcción para 10.021.876, lo que significa importantes incrementos del 36.16% con respecto al año anterior y en cuanto a la política de vivienda de interés social, han sido aprobadas 1.600.000.000 para subsidio familiar¹. Varias han sido las causas para que en la edificación, y particularmente en la de vivienda se esté presentando un auge sin precedentes en el país. Entre los más importantes se tiene la canalización de abundante flujo de capitales externos hacia la inversión en bienes inmuebles. Además, cabe destacar la política de vivienda del gobierno, en particular su acción frente a la financiación de

¹ Cálculos estimados por CAMACOL.

soluciones de interés social con UPAC y la implementación del programa de subsidio. Lo anterior se complementa con la baja en las tasas de interés y la baja de la corrección monetaria en el sistema de ahorro y valor constante. Así mismo, es preciso señalar la significativa suficiencia financiera en el sistema de valor constante cuya captación neta creció en el año, completó 86.1% lo que se ha expresado en un aumento de 40.9% en los préstamos entregados.

Este extraordinario crecimiento de la producción de la vivienda que comenzó prácticamente desde abril de 1991 obedece a diversas razones.

1. La política de vivienda del gobierno del presidente Gaviria, como se señaló anteriormente el establecimiento del subsidio familiar de vivienda ha originado su efecto positivo sobre el sector, explicando buena proporción del crecimiento que registra la actividad en la actual coyuntura, especialmente en lo referente a la vivienda del estrato socio-económico bajo y medio.

2. La capacidad del sistema de Ahorro y Valor Constante que ha permitido el incremento de la demanda por viviendas para la clase media, prácticamente desde su

creación, y que en la actual coyuntura, y pese a las diversas medidas contrarias a su filosofía, continúa manteniéndose estable en cuanto al abundante crédito disponible.

3. Razones de orden macroeconómico, y particularmente de política monetaria, que tienen que ver con el flujo de capital externo, y el comportamiento de la tasa de interés, que muy posiblemente ha contribuido a la construcción de vivienda de estratos socio-económico alto, explicando en buena medida el extraordinario comportamiento del sector.

En lo referente a 1993, se puede afirmar que se han aprobado licencias para la construcción de 2.907.912 mts² en once de las doce ciudades más importantes del país. Esta cifra representa un incremento del 32,31% respecto a igual período del año anterior. Las ciudades que han venido contribuyendo para que el sector mantenga una importante dinámica son: Cali (30,5%), Medellín (28,1%), Bucaramanga (9,2%), Pereira (6,9%), Ibagué (5,3%), Barranquilla (5,2%), Manizales (4,7%), Armenia (4,0%), Cartagena (3,2%), Cúcuta (1,9%) y Pasto (0,7%).

Las ciudades que más han contribuido en lo referente del año al crecimiento de la actividad edificadora son Cali

(35.07%), Medellín (26.86%) y Bucaramanga (8.59%). Barranquilla, Pereira @ Ibagué, junto con Manizales, presentan tasas de 3.53% y 5.03%, 4.8% y 4.11% respectivamente mientras que las demás ciudades apenas alcanzan un 2.3% en promedio. (Tomado de CAMACOL).

11.1.1 En Cartagena. Un considerable repunte tuvo la construcción en Cartagena, durante este final de año, (1992) como consecuencia del despeque del programa de vivienda de interés social y la eliminación de algunos impuestos para este tipo de vivienda por parte de la alcaldía distrital.

Estudios realizados por el departamento de investigaciones de CAMACOL, demuestran que a finales del mes de noviembre la actividad edificadora presenta en la ciudad un significativo incremento en el área de la construcción, según se desprende del número de licencias aprobadas y de los proyectos radicados para ejecutarse conforme al Decreto 958 del 10 de junio de 1992.

15.2 INDICADORES ECONOMICOS DE LA VIVIENDA EN CARTAGENA

El comportamiento anual del sector tuvo también un incremento del 17% si se tiene en cuenta que en el mes de octubre de 1991 a noviembre de 1992 se contruyeron 182856

mts² mientras que de octubre de 1990 a noviembre de 1991 los mts² construidos fueron 154-153. Con este resultado parcial se puede proyectar que hasta diciembre 31 de 1992, la construcción en Cartagena presentó un incremento en relación a 1991, mínimo de 45%.

Este crecimiento de la producción del sector después de casi tres periodos recesivos -- desde 1990 -- se debe fundamentalmente al despegue del programa de vivienda de interés social ya que el subsidio del gobierno para este plan ha irrigado su efecto positivo sobre la actividad constructora lo cual se explica en su mayor participación en la ejecución de este tipo de vivienda, especialmente en los estratos socio-económicos medio-bajo, que registra más del 50% del total a construir. (Ver cuadros -- No.1).

4.2.1. **Remuneración al Trabajo.** En el empleo de la mano de obra como insumo de la construcción de vivienda por la baja del sector, la oferta de mano de obra no calificada, tiene un carácter residual ya que recoge aquellos que no encontraron empleo en otros sectores, el crecimiento de la PEA y otros factores permiten preveer que habrá suficiente mano de obra sin presiones significativas sobre los salarios reales. La mano de obra calificada que es mucho menor cuenta con una remuneración bastante aceptable a diferencia de la no calificada.

CUADRO 1. ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LAS PRINCIPALES CIUDADES.
(Metros² licenciados)
1992 SEPTIEMBRE

CIUDAD	AREA		PARTICIPACION Viv/total	LICENCIA		NUMERO SOLUCIONES	TAMAO PROMEDIO
	Total	Vivienda		Total	Vivienda		
ARMENIA	15.396	8.941	58.07 %	22	16	95	94
BARRANQUILLA (a)	10.621	6.749	63.53	147	33	63	107
BOGOTA	402.929	318.969	79.16	132	85	4.485	71
BUCARAMANGA (b)	148.482	46.245	95.39	52	28	415	111
CALI	129.111	98.602	76.37	377	133	755	131
CARTAGENA	7.248	5.664	78.15	14	9	59	96
CUCUTA	7.891	7.240	91.75	13	10	84	88
IBAGUE	29.503	13.803	46.78	57	51	155	89
MANIZALES	146.096	39.739	86.21	44	39	431	92
MEDELLIN (c)	176.649	116.214	65.68	415	318	1.025	96
PASTO	4.601	3.365	73.14	24	19	28	120
PEREIRA (d)	51.543	51.121	99.18	228	225	728	70
TOTAL	930.370	716.653	77.03 %	1.425	966	8.503	84

ACUMULADO ENERO - SEPTIEMBRE

CIUDAD	AREA		PARTICIPACION Viv/total	LICENCIA		NUMERO SOLUCIONES	TAMAO PROMEDIO
	Total	Vivienda		Total	Vivienda		
ARMENIA	236.873	172.056	72.64 %	233	185	2.181	79
BARRANQUILLA (a)	133.443	90.899	68.12	383	237	622	146
BOGOTA	3.663.076	3.019.328	82.43	1.615	1.105	31.064	97
BUCARAMANGA (b)	309.255	258.638	83.63	495	300	2.619	99
CALI	1.319.519	1.057.103	80.11	2.740	1.084	9.784	108
CARTAGENA	79.481	44.332	55.78	58	34	511	87
CUCUTA	54.031	49.561	91.73	57	49	582	85
IBAGUE	286.239	224.473	78.42	523	365	3.078	73
MANIZALES	208.848	169.434	81.13	279	259	2.132	79
MEDELLIN (c)	1.005.552	676.694	67.30	2.930	1.826	7.119	95
PASTO	28.229	20.066	71.08	135	97	177	113
PEREIRA (d)	396.764	335.657	84.60	1.185	1.146	4.227	79
TOTAL	7.721.309	6.118.241	79.24 %	10.633	6.687	64.096	95

(a) Barranquilla incluye: Soledad, Malambo y Pto. Colombia

(b) Bucaramanga incluye: Floridablanca, Piedecuesta y Girón

(c) Medellín incluye: Itagüí, Bello y Envigado

(d) Pereira incluye: Dosquebradas

NA: No Disponible

FUENTE: CAMACOL Presidencia Nacional

1.2.2. **Demanda de Vivienda.** Cartagena tiene una población de 740.000 habitantes de los cuales el 44% (326.800) son pobres, personas cuyos ingresos solo permiten satisfacer sus necesidades básicas, lo que hacen que vivan en la sub-normalidad careciendo de todos o de alguno de los servicios básicos (acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, etc.). El 30% de la población, 22.000 familias carecen de vivienda, este es el dato de la demanda.

1.3 **INVENTARIO DE LA VIVIENDA EN CARTAGENA**

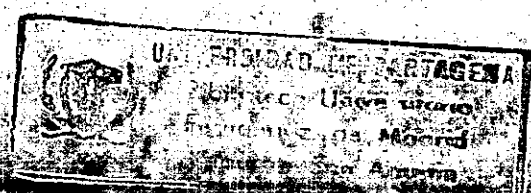
La infraestructura y capacidad técnica de la empresa privada han permitido que se adelanten en Corvivienda programas de construcción de vivienda nueva, mejoramiento y reubicación de familias en zonas de alto riesgo y legalización de tenencia de predios en donde se benefician 432.000 personas lo que equivale a una solución de 19.251 viviendas.

1.4 **MATERIAS PRIMAS**

1.4.1 **El Cemento.** En nuestro país la fabricación de cemento comenzó en pequeña escala en Bogotá en 1908, lográndose su consolidación en los años 30 con la instalación de 2 factorías modernas en Cundinamarca y

Antioquia, construida esta por la Compañia de Cementos Argos, en 1934, en muy corto plazo visualizó la necesidad de extender su producción a otras regiones del occidente colombiano, inaccesibles desde su planta por la crónica limitación vial de nuestro país, promoviendo en 1938 la construcción de una empresa cementera en el Valle del Cauca en asociación con capitales locales. Al poner sus ojos sobre la costa Atlántica, Argos consideró que el lugar ideal para la construcción de una factoría sería Cartagena, por la abundancia de calizas y materias primas y por la posibilidad de hacer una distribución marítima del producto. Los primeros estudios se concentraron en los yacimientos de Albornoz, antiguas canteras de piedras de la colonia, con la que se levantaron las murallas y muchas construcciones coloniales.

A mediados de la década del cuarenta, los estudios fueron adelantados por el Ingeniero Carlos Duque Salazar. En Cartagena hubo dificultades para la disponibilidad de depósitos minerales, al analizar los distintos mercados yaguacras, a la colaboración de don Angel Palma, Argos trasladó sus proyectos a Barranquilla, donde había ya un importante desarrollo social e industrial y apoyo de capitales locales que impulsaron el desarrollo de Cementos del Caribe, la que inició entonces operaciones, enero de 1947.



1.4.1.1 **Desarrollo del Proyecto de Colclinker.** Tras la iniciación de Cementos del Caribe se necesitaron 20 años más para que a comienzos de 1962 en una gestión liderada desde Barranquilla por Joaquín Ruiseco Barrero, se reabriera la perspectiva de construir una planta de cemento en Cartagena. Para ese entonces la demanda de la ciudad había crecido y desde finales de la década del cuarenta, el cemento de origen que se importaba a Barranquilla y Cartagena en gran parte por el producido por Cementos del Norte en el interior del país, la falta de una navegación segura a lo largo del río Magdalena y el Canal del Dique hacían que en ocasiones Cartagena sufriera escasez del producto, lo que perjudicaba notoriamente la actividad constructora; por ello la necesidad de pensar en un suministro más seguro y cercano mediante la construcción de una planta de cemento en Mamonal.

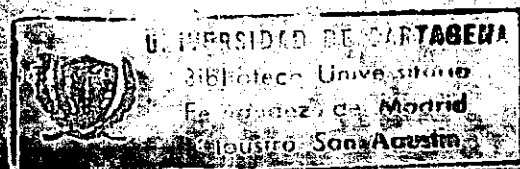
El primer paso fue superar dos obstáculos, la adquisición de tierras, tanto en relación con los depósitos minerales como para la ubicación de la planta y el muelle, se negoció con Intercol un terreno y se decidió trabajar con canteras satélites encontrando entre los posibles suministros de materias primas los subproductos de la planta de soda, entonces en proceso de producción. Las Canteras de Albornoz y los lechos submarinos ricos en caracolejo. Cementos del Caribe se lanza entonces a la

promoción de la nueva empresa importando una planta con capacidad de 300.000 ton anuales en su mayoría clincker para exportación. De ahí el origen de la Compañía Colombiana de Clincker.

1.4.2. Materiales de Construcción

Según los registros de Instituto Colombiano de Productores de Cemento (ICPC), los despachos nacionales de cemento durante el año de 1992 fueron excepcionales dinámicos. En efecto, en diciembre se despacharon al mercado interno 537.900 ton, lo que representa un incremento del 2.34% respecto a noviembre y contribuyó significativamente a para sobrepasar la barrera de los 6 millones de toneladas.

Los despachos de cemento al mercado doméstico alcanzaron en el año completo 6.159.600 ton representando de esta manera, un crecimiento del 12.3% respecto a 1991. Esto tanto en cemento gris como en cemento blanco. Los despachos de cemento por día hábil en 1992 presentaron un incremento del 13.2% con respecto a 1991. Estos resultados evidencian el excelente momento por el que atravieza la industria colombiana de la construcción. En lo que respecta a 1993 según los registros del Instituto Colombiano de Productores de Cemento (ICPC) durante el mes de mayo se despacharon al mercado interno 553.854 ton, lo



que representó un incremento del 7.5% respecto a los despachos realizados en igual período en el año anterior, esto entre cemento blanco y cemento gris. Los despachos de cemento al mercado doméstico en el corrido del año totalizan 2,742,400 ton superando en un 11.7% a los realizados en igual período en el año anterior. Los despachos de cemento por día hábil fueron en mayo de 1993 de 23,120 ton superior en un 12% a los registros del mismo mes en 1992.

1.5 PRODUCTIVIDAD Y TECNOLOGÍA

1.5.1 Apertura y Construcción. La participación del sector de la construcción en los procesos de apertura económica y de integración regional podría darse entre otros en los siguientes aspectos y direcciones.

La producción industrial y la exportación de insumos para la construcción, tales como cemento, hierro, vidrio, cerámicas, alfombras, PVC, tejlar y accesorios sintéticos junto con material de asbesto y la importancia de muchos otros cuya calidad no ha logrado igualar la industria nacional.

El diseño y la construcción de la infraestructura portuaria, de carreteras, ferrocarriles y aeropuertos

necesaria para el transporte doméstico e internacional que vienen demandando los industriales, los comerciantes y el país en general, pero cuya ejecución no parece imposible en el futuro inmediato por insuficiencia de recursos.

La exportación de diseños y otros servicios profesionales y empresariales propios de nuestra actividad incluida desde luego la ejecución de obras arquitectónicas y de ingeniería en otros países.

1.5.2 La Ingeniería Nacional en competencia internacional.

Cuarenta de las más importantes firmas de la Ingeniería de la construcción herederos de una seria tradición de disciplina y esfuerzo que han contribuido en forma apreciable a construir la infraestructura física de nuestra nación y a forjar el desarrollo nacional, se han unido para competir en los mercados domésticos e internacionales en la prestación de servicios de Ingeniería, es decir, en el arte de aplicar los conocimientos científicos a fin de lograr un mejor aprovechamiento de los recursos naturales. Se trata de ofrecer imaginación y talentos colombianos en esta era de la revolución post-industrial donde el factor de producción más importante es el conocimiento.

Se han facturado más de 2.000 millones de dólares en los últimos 15 años y disponen de 15.000 trabajadores, incluyendo ingenieros, técnicos y obreros. El capital social - de un millón de dólares - si bien es superior a los valores usuales del capital con que se constituyen las firmas de ingeniería en Colombia, es todavía modesto a escala internacional. Sin embargo en el mundo de hoy un motivo mucho más importante que el capital es la inteligencia.

Es importante insistir en la necesidad de que el país estimule sus exportaciones de servicios, entre ellos los de ingeniería. Hasta ahora se ha hecho énfasis en la exportación de bienes.

En esta era de la informática, de las telecomunicaciones, de la biotecnología, de la ingeniería genética no hay nada más rentable para un país que vender "conocimientos" y esa actividad es la que más empleo productivo y de alta calidad está generando hoy en día, cuando de otro lado se advierte un estancamiento generalizado en muchos sectores de la industria tradicional.

Aún cuando nuestra sociedad es una empresa comercial sus miras están colocadas no sólo en la rentabilidad sino también en otros valores fundamentales, entre ellos: la prosperidad nacional, el desarrollo sostenible y el

crecimiento hacia la más estricta ética profesional.

1.6. PROBLEMAS LIMITANTES

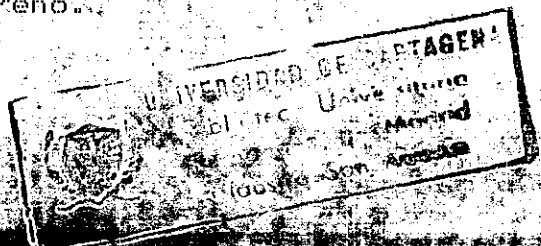
1.6.1. Disponibilidad de Tierra Urbana

No hay un solo comentario del problema de la vivienda en Colombia que de una u otra manera no responsabilice al precio de la tierra, en mayor o menor medida, de los altos costos de la edificación en el país, y que, por supuesto, no lo relacione con el déficit que se padece en este campo. Es tan grave el problema del precio de la tierra urbana en Colombia que algunos lo califican como "el mayor obstáculo al proceso de urbanización".

El precio del suelo es un precio del monopolio que está determinado por el deseo y por el poder adquisitivo del comprador. Cada vez que en las ciudades se hace una vía o una obra de interés público, o que éstos simplemente crecen, el poseedor de un predio aprovechándose sobre el monopolio que tiene sobre una proporción del suelo, aumenta el valor de su renta, así no halla hecho ninguna inversión de capital fijo sobre el lote. La renta del suelo resulta ser una especie de tributo que la sociedad paga al propietario jurídico de la tierra.

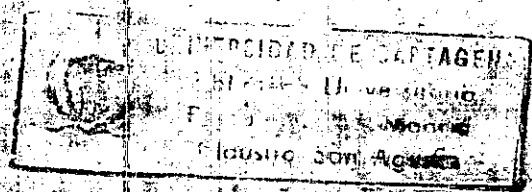
En los terrenos que están cerca de las grandes urbes, saltan a la vista como el propietario del suelo lo único que tiene que hacer es esperar a que el esfuerzo y el trabajo de toda la comunidad lleven la ciudad hasta sus tierras, lo que le permite obtener sumas fabulosas en renta del suelo.

Normalmente, las grandes empresas urbanizadoras adquieren terrenos baratos alejados de las áreas reconstruidas y esperan a que el simple crecimiento urbano los vuelva comerciales para edificar en ellos. Una vez que esto sucede construyen una parte del predio y con la venta de la casa terminada obtienen una ganancia fruto de la actividad constructora, más una renta del suelo producida por el crecimiento de la ciudad, en el que no tuvieron nada que ver. Luego construyen y venden otra parte del lote, con esto logran una ganancia adicional por su inversión en la tierra, más una renta acrecentada por la valorización del suelo que produjo la primera zona que se construyó, y que ya pagaron los compradores de la primeras viviendas, y así sucesivamente. En cada restante etapa de construcción la renta del suelo se acrecienta, y siempre dicha renta no proviene del esfuerzo del propietario del lote sino de los anteriores compradores, esto explica porque las firmas construyen, generalmente por etapas, grandes globos de terreno.



En resumen, podemos decir que el acceso a la tierra urbana para desarrollar los proyectos de los habitantes de escasos recursos económicos está seriamente limitado. Los terrenos bien ubicados donde existe la infraestructura de servicios presenta elevados costos debido en buena parte a una valorización originada en las inversiones del Estado, quedando por fuera de las posibilidades económicas de la gran mayoría de las familias urbanas.

Otros terrenos no se ofrecen en venta en espera de que futuras inversiones públicas los valoricen. Este fenómeno que produce un injusto enriquecimiento fundamentado solamente en la propiedad y que beneficia a unos pocos, obliga a las familias pobres a localizarse en la periferia de las ciudades ocupando terrenos de más difícil acceso erosionado, inmuebles con poca rentabilidad, de altas pendientes, lejos de las redes de servicios públicos y sin ningún equipamiento urbano. Las entidades del Estado deben por su parte adquirir los terrenos al precio oficial (los que fija el Instituto Agustín Codazzi), quedando fuera de competencia, en la mayoría de los casos, al no corresponder dichos precios con las aspiraciones de los propietarios de la tierra y se ven también, forzados a desarrollar sus proyectos de vivienda en sitios que todavía no se han desarrollado completamente y que implican mayores costos en obras de infraestructura.



SCIB
 00.29.080 ✓
 29050

En otras circunstancias el problema de la tierra urbana se presenta sin duda como una de las principales trabas en la edificación de vivienda popular.

1.6.3. **Servicios Públicos:** Gran parte del problema habitacional se debe no sólo a la falta de unidades de vivienda sino a la inadecuada o mala provisión de servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y transporte de muchas de las viviendas existentes.

Las ciudades colombianas grandes, medianas y pequeñas frecuentan serias dificultades o deficiencias en el suministro de los servicios públicos básicos, particularmente de acueducto y alcantarillado, que afectan con mayor intensidad a los habitantes de los barrios populares. Las empresas encargadas de su suministro además de una deficiente administración no cuentan con los recursos financieros necesarios para el sostenimiento acelerado y desordenado de los principales centros urbanos, con vastos sectores de población ubicados en terrenos inadecuados, genera inmensos sobrecostos e impide una mínima planeación del sector. La situación financiera de las empresas que al tener que emprender proyectos de gran envergadura deben ser financiados con empréstitos extranjeros en dólares, haciéndose cada vez más costosos.

El mal manejo de las aguas servidas y la tala de los bosques ha ocasionado el agotamiento y la contaminación de fuentes de líquido que anteriormente abasteciera a muchas ciudades, lo cual implica aumento en los costos de tratamiento y capacitación.

La participación de la comunidad en la construcción de obras de infraestructura y en la administración de empresas, la utilización de tecnologías apropiadas no tradicionales de bajo costo, el análisis de la estructura administrativa y financiera de la empresa de servicios públicos, un manejo más racional de los recursos naturales son acciones que es preciso iniciar para resolver el cuello de botella que plantea la insuficiencia de servicios y que constituye uno de los mayores impedimentos para continuar construyendo viviendas en cantidades importantes.

1.7 COSTOS DE CONSTRUCCION

1.7.1 Edificación. A diciembre de 1992, el ICCV presentó un registro de 195.36, lo que representó un crecimiento del 0.94% mensual y de 26.17% para el año completo. Dichas variaciones se sitúan por encima del índice de precios al consumidor que en el mismo mes alcanzó variaciones relativas de 0.9% y 25.13% respectivamente.

Es preciso recordar que en la década de los ochenta, los costos de la construcción superaron por varios puntos porcentuales al IPC; particularmente durante el "boom" de la construcción (1984 - 1987) cuando la demanda superó la oferta, especialmente en los estratos más altos del mercado. Este exceso de oferta presionó el alza de los precios de los insumos y estos sobrepasaron, en algunos meses, hasta en 10 puntos porcentuales a la inflación. En 1992 la situación ha sido muy similar como lo ilustra el comportamiento del ICCV a lo largo del año. Para 1993, si no se adelanta una concertación entre productores y consumidores de materiales que ubiquen el crecimiento de los precios en parámetros razonables, se puede estrangular el actual auge de la construcción por el efecto del crecimiento de los costos sobre el mercado de la vivienda.

Por ciudades, los mayores incrementos se presentaron en Ibagué (31.92%), Barranquilla (29.58%), Cali (29.05%), Manizales (28.37%) y Medellín (26.29%). En un segundo lugar se ubicaron Cúcuta (25.9%), Bucaramanga (25.59%), Bogotá (25.42%) y Pereira (24.28%). Las ciudades que registraron un menor índice de costo fueron Armenia (24.13%), Cartagena (23.45%) y Pasto (15.65%).

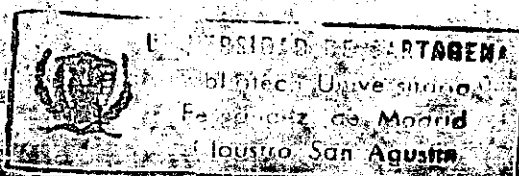
En cuanto a los tipos de vivienda, el índice para los multifamiliares alcanzó un 193.62% mientras que para la

vivienda unifamiliar fue de 199.3%. Las primeras tuvieron una variación de 0.96% para el mes y un acumulado de 25.24% para el año completo, mientras que las segundas lo hicieron en 0.91% y 27.09%, respectivamente.

Las ciudades que presentaron mayores incrementos en los costos de unifamiliares en el año completo fueron: Ibagué (33.11%), Cali (30.62%), Barranquilla (29.57%), Manizales (29.02%), Medellín (27.11%), Cúcuta (26.69%) y Bogotá (26.52%). En un segundo nivel se ubicaron Bucaramanga (26.07%), Pereira (24.63%) y Armenia (24.34%). En el nivel más bajo se situaron Cartagena (24.03%) y Pasto (16.36%).

Análogamente, las ciudades que presentaron mayores incrementos en los costos de los multifamiliares fueron: Ibagué (29.94%), Barranquilla (29.58%), Cali (28.17%), Manizales (26.63%) y Medellín (26.03%). En un segundo plano se situaron Bucaramanga (24.45%), Bogotá (25.11%), y Cúcuta (24.25%) y Armenia (23.92%). En el nivel más bajo estuvieron Pereira (23.78%), Cartagena (22.04%) y Pasto (13.40%).

La desgregación por ítems muestra que entre enero y diciembre de 1992, los mayores incrementos en los materiales de obra negra los presentaron las maderas para



construcción (37.63%), los materiales para mampostería (37.26%), los agregados minerales (35.88%), el cemento (35.67%), los materiales para cubierta (28.94%), el concreto (26.19%) y las instalaciones hidráulicas y sanitarias (25.94%). Los menores incrementos se registraron en los prefabricados (20.09%), las instalaciones eléctricas y telefónicas (21.14%) y el hierro (15.62%).

En cuanto a los materiales para acabados, los de mayor incremento fueron: los aparatos sanitarios (34.97%), los enchapes (32.91%), la carpintería de madera (29.33%) y los pisos (28.27%). Los de menor incremento fueron las instalaciones especiales (22.16%), la carpintería metálica (17.12%) y las pinturas (8.06%).

En síntesis, los costos de obra negra superaron en casi 3 puntos a los de acabados. Las variaciones totales fueron de 26.7% y 23.8% respectivamente.

Respecto a la mano de obra, la variación durante el año fue 29.23% siendo este el grupo de mayor crecimiento. Por ciudades, la mano de obra presentó unos incrementos sustanciales en Ibagué (39.66%), Cali (32.31%), Bogotá (32%), Barranquilla (29.06%), Pereira (29.05%), Pasto (27.78%), Cartagena (26.28%) (Ver Cuadro 2) y Manizales.

(26.17%) y otros no tan fuertes, en Armenia (24.89%), Medellín (23.16%) y Bucaramanga (19.26%). Ver Cuadros 3 y 4.

CUADRO 2
COMPORTAMIENTO DE LOS COSTOS DE CONSTRUCCION EN CARTAGENA
1980 - 1991 - 1992

AÑO	INDICE TOTAL	VARIACION ANUAL	MTS CONST.
1980	100		114.122
1981	120.88	20.88%	89.750
1982	146.71	21.37	69.428
1983	169.68	15.68	334.981
1984	204.15	20.31	151.114
1985	253.31	24.08	255.463
1986	325.00	28.30	147.117
1987	426.92	31.36	277.279
1988	567.74	32.99	230.038
1989	717.28	26.34	311.794
1990 (1)	129.44	29.44	172.835
1991	154.50	19.36	124.745
1992	187.33	21.25	79.478.72*

Fuente: Dpto. de Investigaciones CAMACOL - Bolívar.

* A septiembre de 1992.

(1) Base Diciembre de 1989 = 100

CUADRO 3. CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION
 INDICES DE COSTOS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA
 VARIACION PARCIAL COMPLETO
 DICIEMBRE 1991 = DICIEMBRE 1992

Base: DICIEMBRE 1989 = 100

CIUDAD	ARMENIA	BUILLA	BOGOTA	B/MANGA	CALI	CBENA.	CUCUTA	IBAGUE	M/ZLES	M/LLIN	PASTO	PEREIRA	TOTAL NAL.
ITEMS													
MANO DE OBRA	24.89	29.86	32.00	19.26	32.31	26.28	22.82	39.62	26.17	23.16	27.78	29.85	29.23
CEMENTO	37.44	39.84	29.66	43.19	50.04	36.65	34.34	36.47	36.98	35.39	27.92	37.05	35.67
CONCRETO	42.70	27.29	18.31	41.71	48.22	25.63	23.67	36.16	44.97	44.85	9.52	32.93	26.19
PREFABRICADOS	26.00	22.76	25.27	20.47	13.39	31.21	26.54	13.41	30.37	19.12	18.50	26.05	22.09
AGREGADOS MINERALES	36.02	15.87	28.06	56.10	47.87	13.82	18.11	35.85	104.25	36.55	17.92	27.45	35.88
HIERRO	14.38	17.59	16.66	12.15	15.91	21.67	28.95	9.99	18.87	14.58	15.00	18.91	15.62
MADERAS PARA CONSTRUCCION	8.69	47.79	41.26	27.68	31.55	29.58	48.52	63.58	9.84	47.05	28.23	19.34	37.63
MATERIALES PARA MAMPOSTERIA	16.98	23.98	48.59	32.18	36.19	23.98	27.66	36.61	44.23	41.44	23.74	22.69	37.26
INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	38.59	33.81	29.59	29.11	12.72	23.95	38.15	17.82	38.22	27.17	22.12	38.25	30.94
INST. ELECTRICAS Y TELEFONICAS	21.25	26.29	21.25	17.67	19.01	8.79	17.92	34.76	27.78	24.05	16.54	38.21	34.44
MATERIALES PARA CUBIERTA	30.51	28.42	29.51	30.55	28.76	42.01	58.96	34.47	25.01	22.65	23.81	32.82	28.94
TOTAL MATERIALES OBRA NEGRA	26.88	26.38	23.65	29.33	29.23	25.87	29.58	38.68	34.49	31.66	18.23	25.35	26.78
PISOS	16.85	48.89	28.15	41.73	23.73	19.98	29.92	34.89	19.38	29.97	7.33	27.54	28.27
CARPINTERIA MADERA	26.14	26.41	29.87	24.47	31.15	29.91	52.95	41.82	26.63	28.38	24.98	21.12	29.33
CARPINTERIA METALICAS	12.19	20.67	16.64	12.88	21.67	5.94	17.36	12.28	13.83	17.51	9.86	16.88	17.18
APARATOS SANITARIOS	23.77	43.48	32.95	34.19	48.87	23.82	29.64	23.63	34.13	34.49	23.34	28.52	34.97
PINTURAS	9.95	9.84	9.89	7.38	6.88	5.79	7.93	3.24	7.36	5.66	7.59	8.16	8.86
INSTALACIONES ESPECIALES	17.73	45.82	18.61	24.28	34.79	15.16	18.14	46.88	21.35	17.27	21.53	18.34	22.16
ENCHAPES	38.84	33.17	34.64	26.82	39.28	32.93	36.81	12.41	26.31	29.57	28.11	38.18	32.91
TOTAL MATERIALES ACABADOS	19.86	34.79	23.38	26.86	27.86	19.26	26.52	26.91	28.96	22.33	18.47	19.43	23.89
HERRAMIENTAS	19.69	46.61	26.37	18.31	38.12	17.18	22.87	8.36	18.18	28.18	15.97	19.81	25.68
EQUIPOS	26.53	38.85	9.48	24.47	21.45	18.61	6.98	26.38	18.32	23.74	12.41	28.95	18.38
TOTAL HERRAMIENTA Y EQUIPO	24.32	25.88	11.77	23.48	23.46	12.33	2.87	22.89	16.83	23.24	13.33	28.68	17.65
TOTAL MATERIALES BASICOS	23.79	29.76	22.88	27.88	28.82	22.24	27.83	28.78	29.19	27.43	15.82	22.75	25.87
COSTO TOTAL EDIFICACION	24.11	29.57	25.42	25.59	29.84	23.44	25.89	31.98	28.37	26.29	15.64	24.28	26.17

FUENTE: CANACOL Seccionales

ELABORACION: CANACOL Presidencia Nacional

CUADRO 4. CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION - CANACOL - Presidencia Nacional
 INDICES DE COSTOS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA
 DICIEMBRE 1992

Base: DICIEMBRE 1989 = 100

CIUDAD	ARMENIA	BQUILLA	BOGOTA	B/MANGA CALI	CGENA.	CUCUTA	IBAGUE	M/ZLES	M/LLIN	PASTO	PEREIRA	TOTAL MAL.	
ITEMS													
MANO DE OBRA	194.14	198.88	221.45	194.97	198.49	214.58	183.05	238.84	197.24	196.43	228.89	197.28	209.24
CEMENTO	218.27	240.88	211.87	219.17	243.65	232.48	34.34	225.79	226.77	219.78	288.31	223.18	228.47
CONCRETO	236.48	248.89	164.76	237.49	214.48	214.63	23.67	178.86	243.57	222.99	184.85	223.27	195.59
PREFABRICADOS	194.19	266.35	191.81	287.38	168.38	288.62	26.54	198.21	286.92	211.15	185.17	226.93	196.75
AGREGADOS MINERALES	235.83	191.33	282.88	349.75	285.89	148.61	18.11	383.73	432.71	156.87	176.47	248.88	211.73
HIERRO	157.28	173.82	168.62	157.44	156.12	165.16	28.95	168.12	187.56	155.28	153.94	165.33	163.65
MADERAS PARA CONSTRUCCION	198.68	217.28	228.96	213.48	234.58	193.99	48.52	298.15	235.24	237.98	224.82	226.96	238.27
MATERIALES PARA MANOSTERIA	177.51	283.17	234.97	289.87	229.88	188.35	27.66	211.86	224.38	288.19	217.69	182.23	222.33
INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	188.81	185.33	176.81	281.21	188.48	179.47	23.95	168.44	174.18	177.93	194.77	189.64	181.21
INST. ELECTRICAS Y TELEFONICAS	178.52	172.21	195.72	192.89	182.79	159.27	8.79	283.13	218.63	281.87	212.58	184.43	192.61
MATERIALES PARA CUBIERTA	215.83	169.78	211.49	197.78	226.92	226.31	58.96	218.25	191.98	287.94	215.86	212.39	211.52
TOTAL MATERIALES OBRA NEGRA	195.87	288.92	189.85	284.93	199.97	198.58	29.58	198.83	221.44	195.28	192.82	198.96	194.57
PISOS	167.73	284.33	189.77	224.29	187.63	169.71	29.92	255.88	176.69	191.88	188.32	187.23	192.27
CARPINTERIA MADERA	212.44	221.53	221.85	288.35	214.26	186.33	52.95	254.49	283.58	287.87	228.95	214.97	216.11
CARPINTERIA METALICAS	161.84	288.59	155.83	188.52	184.63	141.93	17.36	165.45	164.18	168.72	162.97	176.23	165.46
APARATOS SANITARIOS	186.88	199.68	212.88	258.83	229.45	194.27	29.64	198.26	235.58	217.48	211.32	212.19	217.37
PINTURAS	167.62	158.84	168.88	164.88	157.94	173.69	7.93	168.48	157.28	168.29	184.89	163.49	161.87
INSTALACIONES ESPECIALES	162.17	464.88	188.88	175.72	195.85	148.73	18.14	243.92	196.83	172.52	139.45	159.48	193.14
ENCHAPES	284.55	192.91	217.89	173.48	283.88	198.92	36.81	183.93	193.85	288.91	198.56	217.21	286.92
TOTAL MATERIALES ACABADOS	177.45	242.66	188.12	195.71	193.87	171.33	26.52	218.99	186.59	182.37	185.13	185.86	198.82
HERRAMIENTAS	177.13	242.84	188.81	198.93	191.18	167.78	22.87	186.82	173.44	181.66	182.88	188.35	188.86
EQUIPOS	194.85	174.38	134.54	163.57	283.87	159.48	6.98	213.62	178.44	163.77	147.76	169.88	157.71
TOTAL HERRAMIENTA Y EQUIPO	188.38	188.11	148.72	169.35	281.53	161.52	2.87	289.76	171.12	165.28	155.73	172.38	161.51
TOTAL MATERIALES BASICOS	188.43	215.78	185.38	199.86	197.68	181.78	27.83	284.37	286.75	188.82	187.35	191.58	198.68
COSTO TOTAL EDIFICACION	198.88	218.89	194.81	197.97	197.84	198.73	25.89	211.92	284.82	189.97	191.47	192.94	195.36

FUENTE: CANACOL Seccionales
 ELABORACION: CANACOL Presidencia Nacional

En lo que concierne al índice de costos de la construcción para el año 1993 encontramos según información suministrada por CAMACOL en mayo de 1993, el ICCV presentó un registro de 228.53%, lo que representa un crecimiento del 4.07% mensual y de 28.87% para el año completo.

Por ciudades los incrementos mensuales se presentaron así: Pasto (2.19%), Medellín (1.55%), Cali (1.42%), Pereira (1.09%), Armenia y Bogotá (1.0%), Bucaramanga (0.54%), Manizales (0.70%), Barranquilla (0.46%), Ibagué (0.46%) y Cartagena (0.31%).

El comportamiento de los costos de construcción de vivienda continúa mostrando un nivel de crecimiento superior a la inflación, esta situación no es ajena al comportamiento histórico del sector. Cuando se incrementa la demanda por insumos de la construcción como ocurre en la coyuntura actual, la competencia entre los compradores lleva necesariamente hacia incrementos en los precios esta es, gusten o no, una inexorable ley de la economía de mercado, el aumento de precios hace que los compradores se restrinjan, que sean más cuidadosos y económicos en el uso de insumos. El equilibrio volverá sólo cuando el consumo se reduzca en relación con la oferta. No hay que olvidar que un racionamiento por escasez, siempre tiene en el sector de la construcción un costo sectorial más alto

que el racionamiento por precio.

1.8 POLITICA FISCAL

Para 1993 el gobierno anuncio que espera recaudar \$43.000 millones por concepto de IVA y 2.4 billones de pesos de impuestos, en total. También afirma nuestro Ministro Hommes que se realizarán transferencias del orden del 24% de los recaudos por concepto de IVA, con los cuales aspira a fortalecer el proceso de descentralización y cumplir los programas del gasto regional.

1.8.1 La reglamentación de la Reforma Tributaria. El Gobierno Nacional mediante Decreto 1372 de agosto de 1992, reglamentó la Ley ca. de 1992 en lo concerniente a los servicios para efectos del IVA y en especial, los vinculados a los contratos de construcción. Los puntos más importantes para el sector de la construcción son:

f. El Artículo 3o. establece que los constructores sólo están obligados al pago del IVA por los ingresos correspondientes a honorarios y cuando estos no se pacten por la utilidad que corresponda al constructor.

g. El Artículo 6o. clarifica el procedimiento que se debe seguir con aquellos contratos celebrados con

anterioridad al 1o. de julio de 1992, estableciendo un régimen especial para los contratos celebrados con entidades públicas.

3. El Artículo 7o. execta del impuesto a las ventas, a las cuotas de afiliación de entidades como CAMACOL.

4. El Artículo 8o. que se refiere a servicios gravados en actividades que involucren la utilización de un inmueble no tiene nada que ver con las actividades de construcción; este artículo está relacionado con hoteles, moteles, funerarias, etc.

5. El Artículo 11o. aclara favorablemente las exenciones que la Ley 6a. de 1992 había consagrado para los servicios de arquitectura e ingeniería en la vivienda social.

1.9 PRODUCCION DE VIVIENDA - EL SISTEMA DE PRODUCCION DE VIVIENDA POPULAR

Una de las características más importantes del sistema de producción de vivienda en los países capitalistas es su carácter heterogéneo en el cual existen diversas formas de producción, refiriéndose a la diversidad de técnicas simultáneas y a los esquemas de este tipo de producción es

capitalista, pues se apoya en la relación capital-trabajo asalariado, existe producción de plusvalía y explotación y su dinámica se diferencia de aquella de la producción privada.

1.10 LA PRODUCCION PRIVADA Y EMPRESARIAL

Sin la existencia de una importante acumulación de capital y un considerable desarrollo del sistema del crédito, la producción de vivienda no puede hacerse para el mercado, masivamente y mediante el empleo de mano de obra salarial. Hasta que se constituyó el Banco Central Hipotecario, prácticamente la única actividad constructora moderna era la que se hacía por encargo, con la aparición del Banco se propicia el aumento de la actividad a pedido y el inicio de una construcción tipo empresarial de pequeña escala.

Al transformarse el Banco en Instituto especializado en la financiación de vivienda en 1953, se generó un incremento en la actividad empresarial, que producía para el mercado, sin eliminar o disminuir la producción por encargo para el uso personal.

Con la formación de Corporaciones de Ahorro y Vivienda en 1973, se inicia el fin de la producción por encargo, aún cuando ésta no desaparecerá completamente mientras existan.

personas que puedan habitar en espacios .construidos a sus gustos.

INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

2.1 GENERALIDADES

2.1.1. Creación. El ICT tiene origen en el Decreto Ley 200 del 28 de enero de 1939.

La preocupación por mejorar la vivienda llevó a que en 1940 se creara en Bogotá una oficina autónoma con capital propio denominada Instituto de Crédito Territorial, encargada de fomentar el establecimiento de Bancos de la índole expresada en todo el territorio de la República y de coordinar el desarrollo de sus actividades en cuanto se refiere a los préstamos destinados a vivienda campesina. El Instituto quedó facultado para hacer operaciones directas a los pequeños propietarios rurales, a los hacendados para la construcción y habitaciones de arrendatarios y trabajadores y a los departamentos y municipios para los mismos objetos.

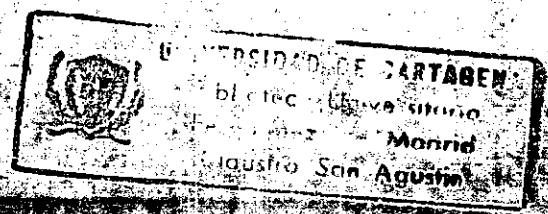
Pero la preferencia por el sistema de utilización de los

bancos del crédito territorial demuestran la facultad dada al Instituto para hacerse accionista de ellos. La posibilidad de que él garantizara las obligaciones de los bancos destinados a la vivienda campesina y la autorización dada al Banco Central Hipotecario para comprar a aquellos bancos obligaciones provenientes de operaciones de la naturaleza indicada mediante la Ley 4 de 1942, el Instituto de Crédito Territorial creó sus intereses en la vivienda urbana.

2.1.2. **Naturaleza Jurídica.** El IET era un establecimiento público descentralizado, adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico; su órgano máximo de dirección era la Junta Directiva integrada por seis miembros nombrados por el señor Presidente de la República, y presidida por el señor Ministro de Desarrollo Económico.

Administrativamente la entidad se componía de una casa principal que fijaba, ejecutaba y supervisaba las políticas, objetivos y procedimientos y 24 dependencias seccionales descentralizadas que se encargaban de llevar a cabo la acción del Instituto.

2.1.3. **Objetivos.** En cuanto a la política de vivienda, la acción del Instituto se orientó a cumplir los siguientes objetivos:



- a. Incorporar los asentamientos subnormales al desarrollo urbano de las ciudades, mediante un plan de construcción y habilitación de barrios.
- b. Atender la demanda de vivienda de interés social, mediante soluciones para desarrollo progresivo.
- c. Asistencia técnica para la realización de estudios, cuantificación de problemas, formulación y desarrollo de programas.
- d. Legalización y redistribución de la tierra mediante créditos a la entidad municipal.
- e. Dotación de servicios públicos, con base en créditos a municipios o entidades que presten estos servicios.
- f. Mejoramiento de vivienda, a través de créditos individuales supervisados, para la construcción de servicios internos de vivienda, sustitución de materiales inadecuados o ampliaciones indispensables.

ACTIVIDADES

El ICI inicia sus actividades en 1939 construyendo viviendas en la zona rural. En 1942 comenzó a centrar sus

actividades en los centros urbanos.

En 1956 concluyó todas sus actividades en las áreas rurales y la labor de construir vivienda campesina fue encomendada a la Caja Agraria.

Los años 1942 - 1947 fueron un fracaso para el Instituto por el reducido número de unidades de vivienda construidas y porque sus programas estuvieron dirigidos a favorecer a la clase media.

Los períodos comprendidos entre 1948 - 1952 se caracterizaron por los altos costos de la vivienda construida y por la insuficiente oferta ante la gigantesca demanda.

Entre 1953-1957 y entre 1958-1963 a pesar de que el número de viviendas construidas aumentó considerablemente los costos de las unidades continuaron estando muy por encima de las posibilidades financieras de la mayoría de las familias de bajos recursos.

Durante el período de 1958-1962, el plan más importante que llevó a cabo el Instituto fue el de "ciudad techo" (hoy Ciudad Kennedy) que determinó la concretización de un nuevo tipo de vivienda en el país: el de vivienda

multifamiliar.

En estos años se crearon todas las condiciones favorables para que el capital norteamericano invirtiera en el país.

A finales de 1963, el ICI había concluido 50.000 viviendas en 2 años siendo el más extenso programa habitacional de América Latina. Es importante que en 1963 fué la primera vez que se mencionó el hecho de buscar terrenos baratos debido a los limitados fondos del Instituto. Durante el periodo del gobierno de Carlos Lleras Restrepo, 1966-1970, se hizo énfasis en la política de tierras y de obras públicas mediante el sistema del fondo de redes. Además se definieron tres planes de acción según niveles de ingresos:

a. Acción Cooperativa Integral: En ellas las familias tendrán un tratamiento previo de capacitación, se les conseguirá empleo y se organizarán cooperativas de vivienda.

b. Vivienda de Interés Social: Con subsidios y sin subsidios según los niveles familiares de ingresos.

c. Vivienda Comercial.

La inversión del ICT creció duplicándose entre 1967-1971 (recursos provenientes del sector interno) pero este incremento no se expresó de igual manera en el número de viviendas construidas debido a que el precio de las mismas aumentó excesivamente, en el período 1970-1974 se caracterizó por la concentración de las actividades del ICT en las mayores ciudades llegando al 71.3%.

En este período se produjo un aumento general de la actividad edificadora del país, aumento en el cual participó también el ICT, construyendo el 7.2% del total de las viviendas.

Es importante señalar que en un documento del DNF se afirmó que la labor del ICT estaba principalmente dirigida a las clases populares y que además el presupuesto del Instituto estaba distribuido en forma proporcional al porcentaje de hogares en las diferentes ciudades, no obstante, reconocía que la acción del ICT era insuficiente para subsanar las crecientes necesidades de la población, dadas sus limitaciones financieras y operativas.

La principal fuente de recursos del ICT durante 1973-1974 provino de las inversiones forzosas procedentes de intermediarios financieros, aunque directamente este capital no encuentra rentable invertir en la producción de

vivienda para grupos de bajos ingresos, el Estado ha logrado redistribuir una porción de la masa de plusvalía hacia fines específicos no prioritarios para grupos particulares.

Las realizaciones del ICT actuaron como promotoras de un desarrollo extensivo, y la fuga hacia el exterior del perímetro urbano afectó negativamente la calidad de vivienda a par del encarecimiento de los costos de construcción y urbanización.

Ante la gran demanda de vivienda de bajo precio, el ICT impulsó formas industrializadas de construcción con el objeto de disminuir los costos de producción. Sin embargo estimaron que el precio de venta en realidad fue menor por otras razones diferentes:

a. El precio de la tierra donde se localizaron los programas del Instituto: terrenos de mala calidad, alejados de los centros de producción y consumo, sin servicios y zonas comunales.

b. Reducción de los lotes y áreas construidas.

c. Zonas mínimas al interior de la vivienda y mala calidad constructiva en especial los acabados y

elementos arquitectónicos.

Comparado con los niveles más precarios de la producción artesanal de vivienda en especial los barrios de invasión, la producción del ICFI alcanza mayor calidad de ahí que el gran número de solicitudes en niveles de bajos ingresos.

Haciendo un estudio y evaluación del ICT desde el punto de vista de las relaciones interinstitucionales entre este organismo, las diferentes ramas del poder público y otras instituciones encargadas de proveer vivienda, sus puntos más relevantes son los siguientes: El ICT se convirtió en el nexo más importante de las relaciones intergubernamentales en el campo de la vivienda. Con relación al control ejercido por las diferentes ramas del poder público y los diversos organismos decisorios en la política del ICT se concluyó que si el Congreso tuvo controles formales sobre el organismo, no los ejerció.

Refiriéndonos a los logros del ICT, este instituto ha sido bastante efectivo en cuanto al número de viviendas construidas, pero su éxito no se ha traducido en favor de los estratos más bajos. Además cada vez que sus programas se localizan más lejos del centro urbano de las ciudades, en busca de terrenos baratos, valorizan los terrenos que dejan a su paso aumentando su costo y el de los servicios

de lo que se puede afirmar que el ICI cubre más los síntomas que las causas del problema.

En el periodo de estudio 1982-1984, los recursos se destinaron en su totalidad a la producción de vivienda de bajo costo para familias de bajos recursos - ingresos - que no encontraban solución al alcance de sus posibilidades. La dotación de servicios públicos y el mejoramiento de barrios subnormales constituyeron parte importante de la labor realizada por el Instituto, para la realización de estas labores el ICI contó con recursos provenientes de aportes del gobierno nacional, crédito de entidades como el Banco Central Hipotecario, Banco Popular, Bancos Comerciales, recursos captados a través de bonos por medio de la emisión de los mismos, y recursos provenientes de sus propias inversiones y créditos otorgados básicamente de recuperación de cartera.

3 CAUSAS DE LA DESAPARICION

La política llevada a cabo por el Presidente Gaviria, de modernización del Estado, que busca la eficiencia en las instituciones públicas, ha conducido a éstas a una reestructuración. Es el llamado "Revolcón Nacional". Precisamente una de las instituciones transformada fue el ICI para dar nacimiento al INURBE; y dando cumplimiento al

Artículo 20 del Capítulo II de la Constitución Nacional vigente.

Este cambio fué motivado por una serie de problemas que se presentaron en el interior del ICT y que sin duda lo llevarían a su fallecimiento. Según la Junta Administrativa del INURBE estas causas fueron:

- La descapitalización del ICT: La iliquidez era inminente y cada día se carecía de recursos para seguir cumpliendo con los objetivos de dicho instituto.

- La gigantesca cartera morosa originada durante la administración Betancourt que efectuó la entrega de vivienda sin cuota inicial.

- La burocratización del Instituto: cada día se nombraban más empleados al desfallecido instituto.

- La excesiva tramitología y los desaciertos en la selección de los beneficiarios quienes terminaban arrendando la vivienda obtenida del ICT, desviándose de esta manera de la filosofía y principios del ICT.

Los sistemas de operación destinados a las clases marginadas no llegaban a ellas por fallas en el sistema de adjudicación.

La alta diferencia entre los costos de los recursos del TCT y los intereses cobrados a los adjudicatarios.

Los altos subsidios incluidos en las soluciones y la escasez de sus ingresos.

**INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
Y REFORMA URBANA - INURBE -**

3.1. GENERALIDADES

3.1.1. **Creación.** El INURBE es el anterior ICT, que en virtud de la Ley 08 del 15 de enero de 1991 se reformó cambiando de nombre y funciones, el nuevo INURBE tendrá como objetivo fundamental fomentar las soluciones de vivienda de interés social. No realizará actividades de construcción de vivienda nueva ni entregará más créditos hipotecarios individuales, el INURBE cumplirá su objetivo fundamental prestando asistencia técnica a los municipios, las organizaciones populares de vivienda y administrando los recursos del subsidio familiar de vivienda.

3.1.2. **Naturaleza Jurídica.** El INURBE mantendrá su naturaleza de establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico.

Para todos los efectos legales las actuaciones administrativas adelantadas con anterioridad por el ICA a la vigencia de la Ley 03 del 91, se entenderán realizadas a nombre del INURBE.

3.1.3. **Funciones.** Para el desarrollo de su objetivo el INURBE cumplirá las siguientes funciones:

- a. Coordinar sus actividades con las entidades del sistema nacional de vivienda de interés social para la aplicación de las políticas respectivas. En especial coordinará con la Caja Agraria los planes de subsidio familiar de vivienda con los programas de créditos de esa entidad para vivienda rural.
- b. Administrar los recursos nacionales del subsidio familiar de vivienda en coordinación con las administraciones locales, para la construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de la vivienda de interés social.
- c. Prestar asistencia técnica a los municipios, distritos especiales, las áreas metropolitanas y el departamento de San Andrés y Providencia.

- d. Otorgar créditos a municipios, fondos de vivienda de interés social y Reforma Urbana, organizaciones populares de vivienda y entidades ejecutoras a través de intermediarios financieros o con garantías bancarias, para el desarrollo del programa de interés social.
- e. Otorgar extensionalmente créditos hipotecarios directamente o a través de intermediarios financieros, o con garantías bancarias para programas de vivienda de interés social.
- f. Fomentar las urbanizaciones populares de vivienda y prestarle asistencia técnica.
- g. Investigar y desarrollar metodologías y tecnologías apropiadas para la solución del programa de vivienda de interés social.
- h. Promover y fomentar centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas destinados a soluciones de vivienda de interés social.
- i. Ejecutar proyectos para el desarrollo de soluciones de vivienda de interés social, dando prioridad a aquellas realizadas en asociación de las administraciones locales o

de las organizaciones populares de vivienda.

g. Evaluar en base en la política de vivienda de interés social, la participación de las cajas de compensación familiar que concurren en la financiación del subsidio familiar de vivienda.

k. Continuar desarrollando las funciones propias de agente especial en los casos de urbanizaciones, objeto de toma de posesión o liquidación prevista en la ley 66 de 1968.

3.2 POLITICA DEL GOBIERNO EN MATERIA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El Gobierno replanteó su forma de intervenir en la solución del problema habitacional del país, creando un sistema nacional de vivienda y estableciendo un subsidio nacional de vivienda, con el fin de lograr que la adquisición de una solución habitacional sea una actividad conjunta entre la comunidad y el Estado. El subsidio será una ayuda para completar el valor total de la vivienda, pues la persona beneficiaria de éste tendrá que contar con un aporte previo y con crédito adicional de una entidad financiera para culminar de pagar su solución en caso de que no tenga todo el dinero para pagarla. Con esta nueva

política de vivienda se busca que participen los municipios, las organizaciones populares de vivienda, los organismos no gubernamentales, las casas de compensación familiar, para facilitarle a las personas de escasos recursos la posibilidad de vivir dignamente aprovechando al máximo el subsidio que entrega el Estado.

3.2.1. El Sistema Nacional de Vivienda. Es el conjunto de entidades públicas y privadas que cumplen funciones orientadas a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de vivienda en de interés social. Estas entidades están unidas por el programa del Gobierno Nacional con el fin de trabajar coordinada y racionalmente para disminuir la diferencia actual entre las viviendas que existen y las personas que carecen de ellas. De igual forma se busca mejorar la calidad de muchas viviendas del país. Las entidades que conforman este sistema estarán coordinadas por el Ministerio de Desarrollo.

3.2.1.1. Entidades del Sistema Nacional de Vivienda. Las entidades que integran este sistema están clasificadas según las funciones que cumplen y son las siguientes:

Entre las que se dedican al fomento o ejecución de vivienda de interés social, están: el INURBE, el Fondo

Nacional de Ahorro, la Caja de Vivienda Militar, los Municipios, las Organizaciones no gubernamentales, las Organizaciones Populares de Vivienda y las Empresas Privadas que fomenten, diseñen y ejecuten planes y programas de soluciones de vivienda de este tipo.

b. Entre las que se dedican a la asistencia técnica y promoción a las organizaciones sociales están: el SENA, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Centro Nacional de Consultoría (CENAC), la Escuela Superior de Administración Pública (ESAP), las Universidades y los Centros de Investigación y Consultoría especializados en vivienda.

c. Entre las que cumplen funciones de finanzas están: las corporaciones de Ahorro y Vivienda, la Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER), el Banco Central Hipotecario, la Caja Agraria y algunas Cajas de Compensación Familiar.

3.2.2. **Vivienda de Interés Social.** Es la vivienda que tiene valor equivalente a 135 salarios mínimos legales (en ciudades de más de 500.000 habitantes), 120 salarios mínimos legales (en ciudades de más de 100.000 habitantes pero menos de 500.000) y 100 salarios mínimos legales en ciudades de menos de 100.000 habitantes.

3.3 SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Es el aporte estatal que se entregará en dinero o en especie, por una sola vez al beneficiario con el fin de colaborar en la solución de una adquisición de vivienda de interés social, sin que tenga que devolverlo, siempre y cuando cumpla con una serie de condiciones que establece la Ley.

3.3.1 Beneficiarios del Subsidio. Podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, los hogares que carecen de recursos suficientes para obtener una vivienda o para mejorar o legalizar la que tienen, diligenciando el formulario único para postulantes a dicho subsidio.

3.3.1.1 Carencia de Recursos suficientes. No tienen recursos suficientes los hogares (parientes que viven bajo un mismo techo), cuyos ingresos totales mensuales, sean iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos legales.

3.3.1.2 Cantidad de dinero aportada por el Estado. El Estado otorgará hasta quince (15) salarios mínimos para el proceso colectivo de autogestión y autoconstrucción. Entregará hasta doce (12) salarios mínimos legales a quienes lo soliciten individualmente para soluciones como

lotes con servicio o vivienda nueva que ofrecen los constructores privados.

3.3.1.3 **El subsidio de vivienda en especie.** El subsidio en especie se otorga en tierra, materiales de construcción y en acometidas domiciliarias de servicios públicos y en saneamiento básico para vivienda rural.

3.3.1.4 **Entidades que otorgan el Subsidio Familiar.** El **INURBE**, las Cajas Agrarias y algunas Cajas de Compensación Familiar.

3.3.1.5 **Acceso al Subsidio.** Este procedimiento se cumple en varios pasos a saber:

a. Los constructores privados, organizaciones populares de vivienda, organizaciones locales, Municipios y demás entidades que estén en condiciones de ofrecer soluciones de vivienda de interés social, deben reclamar y diligenciar un formulario especial que entrega el **INURBE** con la descripción del plano del proyecto. Ver Anexo 2.

b. El **INURBE** estudia los planes y programas presentados y después de un análisis los declara elegibles o no para que la gente escoja en ellos su solución. Cada

oferente (constructor, organización popular de vivienda, etc.) será el responsable directo de la ejecución y de la calidad del proyecto.

c. Los programas declarados como elegibles por el INURBE serán dados a conocer a través de los medios masivos de comunicación y en las oficinas del INURBE.

d. Las personas interesadas en el subsidio deben consultar esa lista de planes y elegir la solución que se ajusta a sus condiciones económicas.

e. La persona deberá reclamar gratuitamente en las oficinas del INURBE, Caja Agraria y algunas Cajas de Compensación Familiar, un formulario para que lo responda, además declara que ninguno de los miembros que componen el hogar es propietario de vivienda, o que si la que poseen no está en condiciones de habitabilidad, y deberá señalar el programa o plan de solución al cual se aplicará el subsidio de vivienda previamente calificado como elegible, de igual manera deberá acreditar que hará una aporte previo (ahorro, cesantías en casos individuales, tierras, materiales y/o mano de obra en procesos asociativos) equivalente mínimo al 5% del valor de la solución.

f. Una vez contestado dicho formulario lo debe llevar al mismo lugar donde se lo entregaron.

g. El INURBE, a través de un sistema de calificación por computador, seleccionará a las personas que se beneficiarán con el subsidio.

h. Las personas que resulten como beneficiarios del subsidio recibirán una notificación donde se les notificará este hecho, de igual forma sus nombres serán dados a conocer a través de los medios masivos de comunicación.

i. El subsidio será entregado contra prestación de la escritura al vendedor; a la organización popular de viviendas o quien suministró la solución escogida por el beneficiario como abono total del valor de la vivienda que escogerá.

3.4 PLAN ELEGIBLE

Entre las condiciones para que un plan de habilitación legal de títulos pueda ser declarado como elegible están:

Que el costo del plan o programa de habilitación legal de títulos y mejoramiento no exceda de cincuenta (50)

salarios mínimos legales mensuales por solución de vivienda.

Certificación expedida por el alcalde que acredite que al momento de presentación del plano no ha transcurrido el término necesario para la adquisición del terreno.

Certificación expedida por la oficina de planeación o la que cumpla sus funciones que acredite que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el plan de desarrollo.

3.5 SOLUCIONES DE VIVIENDA SUBSIDIABLES

El subsidio familiar de vivienda se podrá aplicar a la adquisición de lotes urbanizables o urbanizados, unidades básicas de vivienda, vivienda mínima, vivienda usada, vivienda productiva o soluciones de vivienda producto de procesos de rehabilitación y mejoramiento, habilitación legal de títulos y a las distintas soluciones de vivienda rurales.

3.5.1 Lote Urbanizado. Es la solución de vivienda de interés social que entrega en condiciones topográficas

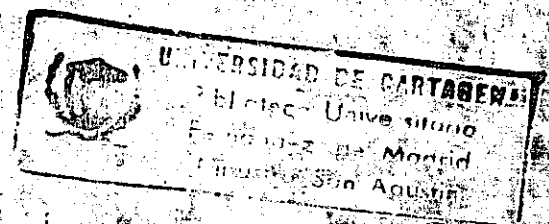
adecuadas al lote necesario para adecuar una vivienda mínima con las acometidas de los servicios públicos básicos y la ejecución de las obras básicas de urbanismo.

3.5.2. **Lote Urbanizable.** Es la solución de vivienda de interés social que entrega el lote necesario para edificar un vivienda mínima con permiso de urbanismo y garantía de disponibilidad de servicios públicos y dentro de un término no mayor de un año (1) certificado por la autoridad competente.

3.5.3. **Unidad Básica de Vivienda.** Es la solución de vivienda de interés social que además del lote urbanizado, entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero.

3.5.4. **Vivienda Mínima.** Es la solución de vivienda de interés social que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero y de acuerdo con el número de personas que conforman el hogar del beneficiario, una (1) o más alcobas.

3.5.5. **Vivienda Usada.** Es la solución de vivienda que ha sido habitada.



3.5.6 Vivienda Productiva. Es la solución de vivienda rural o urbana, que entrega una edificación que además de servir de habitación, cuenta con un espacio adicional para el desarrollo y explotación de las actividades económicas del hogar.

3.5.7 Unidad Productiva Concentrada. Es un conjunto de soluciones de vivienda rural que comprende además de las unidades privadas de alojamiento, un área comunitaria para el desarrollo de actividades productivas.

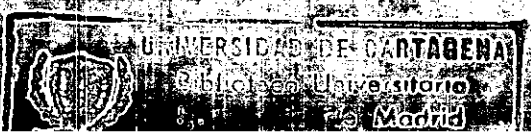
3.5.8 Habilitación y Mejoramiento. Son todos aquellos actos que permiten que una solución de vivienda supere las carencias de una o varias de las condiciones básicas.

3.5.9 Habilitación Legal de Títulos. Es el conjunto de actos desarrollados por una cualquiera de las entidades (entidades públicas, municipios, fondos municipales, de vivienda, de interés social, etc.) que permiten a un poseedor de una solución de vivienda acceder a la propiedad de la misma.

3.6 CREDITOS PUENTE

Aquellos préstamos otorgados por las entidades financieras a los adjudicatarios del subsidio familiar de vivienda.

SCIB
0002708



Con base en los recursos que haya depositado directa o indirectamente el INURBE en ellos, para estimular estas operaciones. Estos préstamos serán otorgados con sus propios recursos y por cuenta y riesgo de las respectivas entidades financieras, dirigidas al desarrollo de programas de viviendas asociativas.

3.6.1 Depósitos de Recursos. El gerente del INURBE está facultado para colocar en entidades financieras, los recursos destinados a apoyar los créditos puente.

3.6.2 Plazos de los depósitos. Para el caso de los recursos del subsidio familiar de vivienda, el INURBE y la fiduciaria, cuando sea pertinente, deberán acordar tales inversiones, en forma tal de que, en todo caso se mantenga la liquidez necesaria para cumplir con las entregas del subsidio familiar de vivienda, en la forma y términos establecidos en las normas vigentes.

3.6.3 Condiciones Financieras de los Depósitos. El INURBE, directamente o a través de fiduciarias, determinará con las entidades financieras la parte de recursos que se depositará para los créditos puente, suma ésta que se colocará a un rendimiento que cubra el valor de la indexación del subsidio y el monto de la comisión fiduciaria, cuando exista.

INCIDENCIAS DEL INURBE EN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA

4. INCREMENTO DE LA VIVIENDA

En 1991 con la Ley tercera y Decreto Reglamentario se establece a nivel nacional la política de vivienda de interés social con el propósito de implementar la ejecución de planes y políticas de vivienda de interés social. Esta ley que como bien sabemos transformó el ICT en el INURBE (este como financiador y asesor) crea los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana (promotores, gestores, ejecutores y cofinanciadores), en el desarrollo de esta política se crea en Cartagena el Fondo de Vivienda y Reforma de Interés Social "CORVIVIENDA" entidad que con el apoyo distrital ^{ha} logrado la significativa estratificación de la demanda efectiva de interés social según los niveles de ingreso, permitiendo de esta manera ofrecer soluciones de vivienda de interés social teniendo en cuenta las capacidades de pago de la familia con ingresos inferiores a cuatro (4) salarios

minimos.

Desde la creación del **INURBE** y a través del Fondo de Vivienda de Corvivienda, se está logrando disminuir el déficit habitacional que existe y el deterioro físico que sufre la ciudad de Cartagena, a causa del crecimiento desordenado producido por las invasiones.

Se han creado incentivos tributarios que permiten el apoyo económico de la industria y el comercio de los programas de interés social.

La empresa privada logró a través de Corvivienda un respaldo económico que le permite la ampliación de los cupos de crédito pudiendo realizar proyectos de gran magnitud.

4.2 ALCANCES DEL INURBE

Se han diseñado mecanismos que permiten orientar los recursos que destina la nación para subsidiar la vivienda de interés social a través del **INURBE**, hacia los estratos que por su baja capacidad de pago han sido desatendidos por la industria de la construcción.

Con los manejos de recursos a través de fiducias se ha

logrado que las corporaciones de ahorro y crédito y la banca privada inviertan en la financiación de vivienda de interés social, logrando así un manejo ágil y transparente de los recursos.

Se está coordinando con las empresas públicas distritales que las obras concretadas en el plan maestro de alcantarillado y acueducto se ejecuten primordialmente en las zonas definidas en el plan de desarrollo para la vivienda de interés social.

Se han implementado mecanismos de financiación para planes de vivienda de interés social como el impuesto de contribución al municipio a cargo de los propietarios o poseedores de aquellos predios o inmuebles urbanos o suburbanos.

Se ha logrado el acceso masivo de las familias de escasos recursos a los programas de vivienda diseñada de acuerdo con su capacidad de pago, esto permite el crecimiento adecuado de la ciudad evitando que los patrocinadores de invasiones aprovechándose de la realidad y necesidad de vivienda de las familias de escasos recursos les prometen ventas en lotes ubicados en sitios no aptos para vivienda, haciendo más costoso. Para la administración distrital, el suministro y dotación de los servicios públicos, evitando

que las familias en corto tiempo puedan mejorar su calidad de vida.

El mejoramiento físico de la ciudad permite que los bienes inmuebles aumenten de valor incrementando el patrimonio de todos los hogares cartageneros.

Esta responsabilidad compartida debe ser continua en sucesivas administraciones para lograrle la solución integral y total de todos los flagelos que en años han deteriorado a Cartagena, patrimonio histórico y cultural de la humanidad.

4.3. SUBSIDIO A LA VIVIENDA SOCIAL

Los cartageneros se encuentran satisfechos con el subsidio a la vivienda social que se está otorgando con la nueva política de vivienda. Este subsidio ^{ha} mostrado ser un instrumento que presenta enormes ventajas: es viable, transparente y no tiene filiación política, ha servido sin duda a la reactivación de la construcción de una manera que no se puede soslayar, pero los constructores han encontrado dificultad en los trámites y manifiestan que las normas mínimas son excesivas y hacen muy difícil una mayor oferta de acuerdo con las posibilidades del consumidor, la disponibilidad de tierras y el suministro

de los servicios públicos siguen siendo obstáculos que se deben vencer para implementar adecuadamente la participación del sector privado en este importante programa.

A nivel nacional, hasta mayo de 1993 fueron declarados elegibles 2026 programas que cubrieron un total de 179.686 soluciones, resultando beneficiados igual número de familias de ellas (55.9%) lo hicieron por procesos individuales, mientras que el 42.09% lo hicieron por programas asociativos. Se adjudicaron un total de 108.069 subsidios, los cuales fueron otorgados por el INURBE y los restantes por las Casas de Compensación.

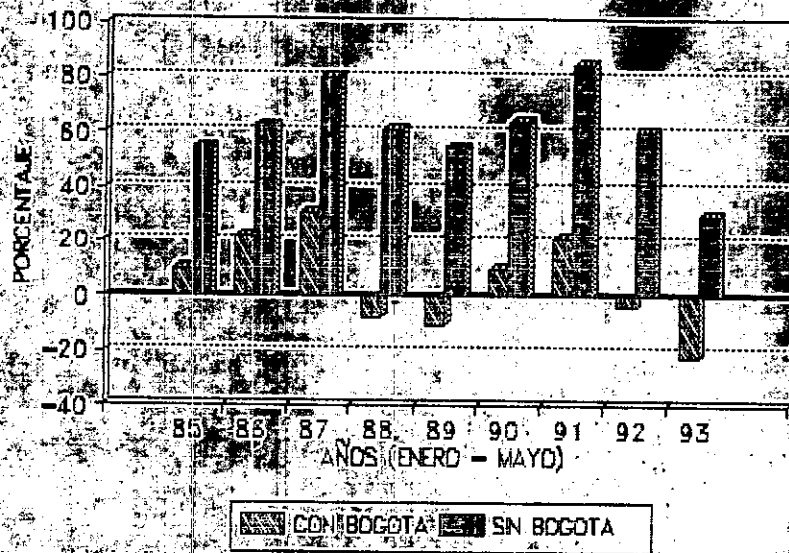
Según las estadísticas del INURBE, del total de 179.686 soluciones, el 42.13% correspondieron a la vivienda, el 42.7% a los lotes urbanizables y el 45.1% a mejoras y campos de viviendas usadas.

El cuadro siguiente muestra la actividad edificadora, destacándose 1991.

Este subsidio era desconocido por muchos cartageneros y mucho más lo era su aplicación; en ciertos sectores se negaban a recibirlo porque creían que con éste quedarían tan comprometidos que el INURBE terminaría quitándoles su

DINAMICA DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA
REPECTO A IGUAL PERIODO AÑOS ANTERIORES
Enero - Mayo

DINAMICA DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA RESPECTO A IGUAL PERIODOS ANTERIORES



propiedad. Sin embargo lo de la subvención se está difundiendo y es por eso que los cartageneros lo consideran como lo mejor que ha hecho el Estado.

4.4 INGRESO FAMILIAR

En Cartagena el 44% de la población son personas cuyos ingresos solo permiten satisfacer necesidades básicas, sin embargo no toda esta población carece de vivienda, porque como bien sabemos solo el 30% de la población (221000) familias carecen de vivienda.

4.4.1 Análisis de la Estratificación de los ingresos familiares preseleccionado para programas de vivienda nueva

Rango de Ingresos en Salarios Mínimos	Número de Preseleccionados
0.0 - 0.2	42
0.2 - 0.4	1
0.4 - 0.6	1
0.6 - 0.8	11
0.8 - 1.0	61
1.0 - 1.2	91
1.2 - 1.4	136

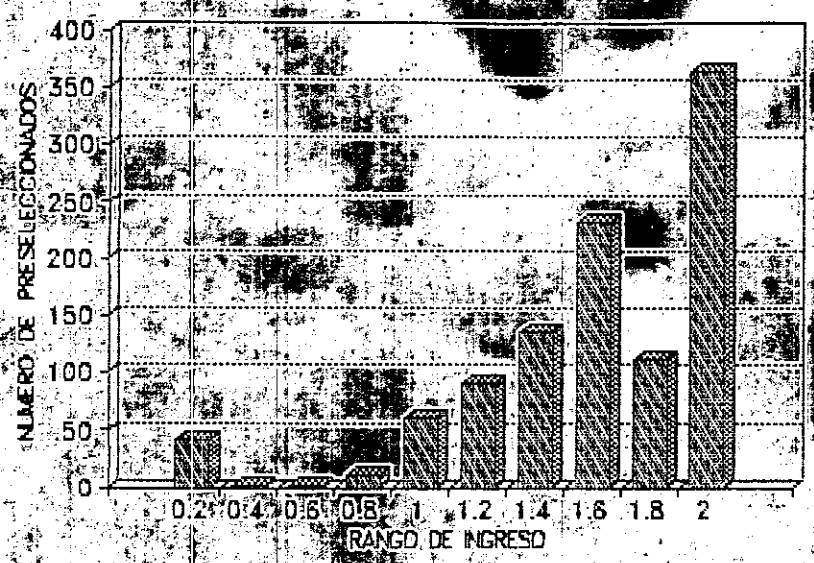
1.4 - 1.6	233
1.6 - 1.8	113
1.8 - 2.0	363
SUBTOTAL	1.052

Rango de Ingresos en Salarios Mínimos	Número de Preseleccionados
2.0 - 2.5	922
2.5 - 3.0	878
3.0 - 3.5	1.341
3.5 - 4.0	1.515
> 4.0	1.405
SUBTOTAL	6.061

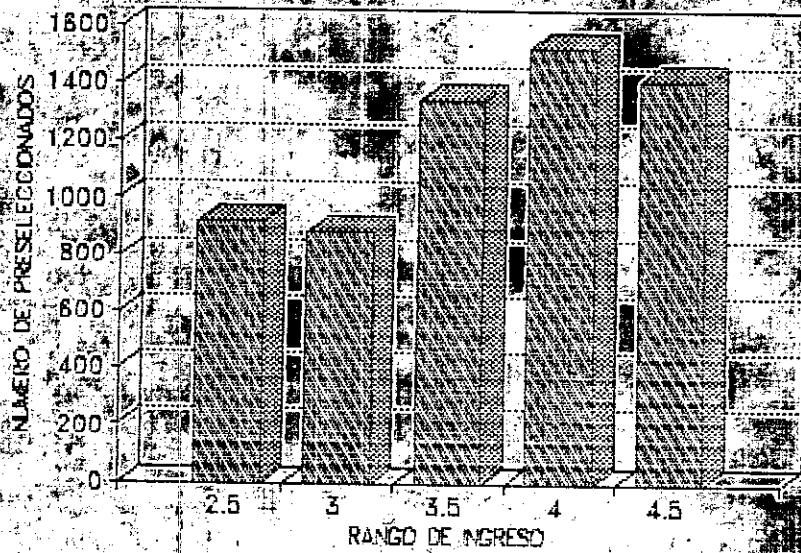
Para la preselección de programas de vivienda nueva se tiene en cuenta la estratificación de ingresos. Para programas asociativos se hace la preselección desde o hasta dos (2) salarios mínimos (Cuadro 1 y 3). A medida que aumentan los ingresos aumenta el número de preseleccionados pero esto no es general por que los que tienen mayores ingresos a veces no reúnen otros requisitos para ser elegidos. Igualmente sucede con los programas individualistas donde se preselecciona a partir de dos (2) salarios mínimos hasta más de cuatro (4) salarios mínimos (ver Cuadros 2 y 4).

ESTRATIFICACION DE INGRESOS

PROGRAMAS ASOCIATIVOS



ESTRATIFICACION DE INGRESOS (PROGRAMAS INDIVIDUALES)



4.5 GENERACION DE EMPLEO

Cuando se habla de industria de la construcción como la actividad que más genera empleo por peso invertido, esta se encuentra habilitada para emplear personal calificado y no calificado.

La política de vivienda con respecto al empleo puede enfocarse desde dos puntos de vista. Como sector generador de un gran volumen de empleo y en cuanto a la mano de obra es un insumo indispensable para las actividades de este sector dada las características de tecnología en el país.

La construcción y en particular la edificación de vivienda utiliza la mano de obra y en especial la gran cantidad de mano de obra no calificada.

Se estima que por cada 1000 mts² se genera alrededor de 24.1 empleos directos y de 1.07 empleos indirectos por cada empleo directo generado, alrededor de un 6.7% de toda la población económicamente activa está ocupada en la industria de la construcción.

Partiendo del supuesto de que la tecnología no varíe a mediano plazo, y de que el producto siga siendo de las

características actuales, se espera que un incremento sustancial en la actividad edificadora provea a su vez un aumento importante en el empleo de mano de obra.

Otro aspecto relacionado con la generación de empleo se refiere al uso de los prefabricados en la construcción, los cuales al tiempo que requieren menor cantidad de personal en mano de obra implica la vinculación de mano de obra en procesos industriales con mayor remuneración.

La generación de empleo para el sector de la construcción de vivienda implica una remuneración al trabajo que conlleva a una mayor distribución de los ingresos y un incremento en la capacidad inquisitiva y por lo tanto al mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

De acuerdo con los cálculos de Camacol, para 1992 el empleo total de la construcción se mantuvo alrededor de los 800.000, de los cuales casi el 50% fueron empleos directos.

4.6 DEMANDA DE LA PRODUCCION

Es difícil que se dé el punto de equilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda de interés social. En la actualidad en Cartagena hay 22.000 familias que necesitan

viviendas; sin embargo las construcciones de vivienda nueva, ligeramente supera a las cinco mil viviendas, es decir, existe un déficit de más de quince mil unidades. Pero para ello se están implementando programas de vivienda que busca satisfacer la demanda. Por otro lado el crecimiento demográfico es un factor que hace que la demanda aumente y se aleje de la oferta de la misma.

La política de vivienda apenas estaría comenzando y hasta ahora se han cumplido los planes y programas trazados, de seguir así la demanda de vivienda de interés social si bien no desaparecerá, seguramente se reducirá.

La infraestructura y capacidad técnica de la empresa privada han permitido se adelanten en CORVIVIENDA programas de construcción de vivienda nueva, mejoramiento y reubicación de familias en zonas de alto riesgo, legalización técnica de predios, en donde se benefician más de 63.000 personas. Los programas son los siguientes:

TIPO DE PROGRAMA	No. DE SOLUCIONES	VALOR
Reubicación	1507	4.078.737.965
Asociativos de vivienda Nueva	713	1.993.340.879
Individuales de vivienda nueva	4911	35.732.500.000

TIPO DE PROGRAMA	Nº. DE SOLUCIONES	VALOR
Legalización con subsidio	567	466.473.965.000
Especial de vivienda nueva	749	3.252.650.000
Legalización con subsidio	6814	681.400.000
Mejoramiento de vivienda	3310	53.799.050.540
Rurales asociativos del vivienda	680	844.100.000
Totales	<u>19.251</u>	<u>51.268.253.349</u>

Los cuales están discriminando de la siguiente manera:

PROGRAMAS DE REUBICACION

NOMBRE	VIVIENDAS	VALOR
LAS LONAS	18	87.408.000
EL CIELO TI	45	105.950.115
EL CIELO TI	116	273.115.850
VILLA ROSITA	380	760.000.000
CEBALLOS	19	92.264.000
FOLICARPA	500	1.500.000.000
LAS BRISAS	80	240.000.000
FUERTA DE HIERRO	107	300.000.000
TIERRA BOMBA	40	120.000.000
LA BOTTILLA	202	600.000.000
TOTALES	<u>1.507</u>	<u>4.078.737.965</u>

PROGRAMAS ASOCIATIVOS DE VIVIENDA NUEVA

NOMBRE	VIVIENDAS	VALOR
MANUELA VERGARA DE CURI	118	257.327.079
EL NAZARENO	345	1.000.000.000
LAS TERRAZAS	230	736.013.800
TOTAL	713	1.993.340.879

PROGRAMAS INDIVIDUALES DE VIVIENDA NUEVA

NOMBRE	VIVIENDAS	VALOR
ELESA REGINA	30	315.000.000
LOS CEREZOS	125	1.312.500.000
EL CONTRY	450	3.825.000.000
RUITOQUE	450	4.725.000.000
CIUDADELAS 2000	2.350	24.675.000.000
GENESIS 21	80	880.000.000
TOTAL	4.911	35.732.500.000

PROGRAMAS DE LEGALIZACION CON SUBSIDIO

NOMBRE	VIVIENDAS	VALOR
NUEVE DE ABRIL I Y II	287	187.408.000
NUEVE DE ABRIL III	140	105.950.115
CAMILLO TORRES	140	273.115.850
TOTAL	567	466.473.965

PROGRAMAS DE LEGALIZACION SIN SUBSIDIO

NOMBRE	VIVIENDAS	VALOR
EL REFOSO	343	34.300.000
LA CONQUISTA	123	12.300.000
EL PROGRESO	250	25.000.000
JOSE A. GALAN	142	14.200.000
ANTONIO JUZDE SUCRE	100	10.000.000
EL MEAGRO	527	57.200.000
EL CONQUISTADOR	200	20.000.000
LA VICTORIA (S. Los Cárteles)	126	12.800.000
ROSEDAL	80	8.000.000
LA CAMPINA	629	62.900.000
SAN PEDRO MARTIR	800	80.000.000
LAS BRISAS	424	42.400.000
FOCO ROJO	150	15.000.000
LA GIGIETA	150	15.000.000
ANDALUCIA	31	3.100.000
EL POZON	2.000	200.000.000
PARAISO	100	10.000.000
MANUELA VERGARA DE CURI	127	12.700.000
MEDELIN	212	21.200.000
JORGE E. GALAN	255	25.500.000
TOTAL	63814	681.400.000

PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

NOMBRE	VIVIENDAS	VALOR
EL POZON I	108	
EL POZON II	177	
EL POZON III	200	351.431.920
MARIA CANO	66	92.337.500
EL PROGRESO I	66	
EL PROGRESO II	110	189.267.100
LA CONQUISTA	123	154.379.020
LAS BRISAS I Y II	400	299.152.000
PRECHILE	28	36.400.000
MANZANARES	100	151.071.000
LA VICTORIA	192	299.152.000
LA GLORIA	132	171.600.000
LAS AMERICAS	195	253.500.000
EL BARATSO	190	247.000.000
EL EDUCADOR	200	224.360.000
UCOPIN	83	107.900.000
SAN PEDRO MARTIN I, II Y III	500	650.000.000
TORICES	190	247.000.000
EL REPOSO I, II Y III	250	325.500.000
TOTAL	3.310	3.799.050.540

PROGRAMAS ASOCIATIVOS DE VIVIENDA

NOMBRE	VIVIENDAS	VALOR
PUERTO REY	110	143.000.000
CARDENAL ORO	70	91.100.000
BAYUNCA I Y II	300	390.000.000
TIERRA BOMBA	200	260.000.000
TOTAL	680	884.100.000

PROGRAMA ESPECIAL DE VIVIENDA NUEVA

NOMBRE	SOLUCIONES	VALOR
NUEVO BOSQUE I, II, III, IV Y V	749	3.632.650.000
TOTAL	749	3.632.650.000

5. ENTIDADES QUE FOMENTAN LA VIVIENDA EN CARTAGENA

5.1 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

El Banco Central hipotecario, como integrante del sistema nacional de vivienda de interés social, tiene por objeto captar ahorro y financiar con prioridad la compraventa de la vivienda usada, la integración inmobiliaria, el reajuste de tierras, la rehabilitación de inmuebles y los programas de remodelación, ampliación y subdivisión de viviendas. También puede realizar las operaciones autorizadas a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Facúltase a la Junta Monetaria para expedir el reglamento especial de colocaciones del Banco Central Hipotecario para el cumplimiento de su objeto.

El Banco puede continuar los programas constructivos o de construcción y de fiducia inmobiliaria y excepcionalmente ejecutar proyectos de construcción de vivienda por encargo de su Junta Directiva con el voto favorable e indelegable

del Ministro de Hacienda y Crédito Público y del Ministro de Desarrollo Económico.

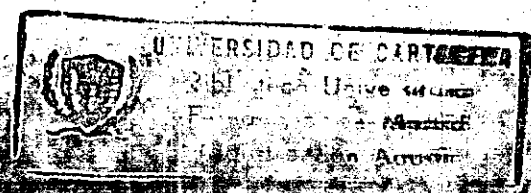
Cuando el gobierno o la nación disponga que el Banco Central Hipotecario realice operaciones que impliquen asumir ciertos costos no trasladables a los beneficiarios o la de conceder subsidios, deberá comprometerse previamente a la realización de la correspondiente operación, los recursos de los presupuestos públicos o de otras fuentes que cubran tales costos.

5.2. CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) comenzaron a funcionar durante el gobierno de Pastrana Borrero (1970 - 1974).

En 1973 Camacol estimó que los tipos de interés cobrados por las corporaciones eran demasiado altos, generando contradicciones en la política de vivienda. Es decir, simultáneamente debilitaban la demanda por vivienda, por lo tanto, esta política beneficiaria sólo y transitoriamente a los constructores y a grupos con capacidades de ahorrar.

Antes de la nueva política de vivienda en el periodo de



1982-1989 se calculó que las CAV participarían con el 44% (la más alta) del monto total de la financiación.

Con la nueva política de vivienda de interés social, estas corporaciones han considerado que en Cartagena el 70% de las personas tienen ingresos bajos por tanto la financiación de vivienda a razón de ser de estas corporaciones se realizan en el interior del país ya que las oficinas principales se encuentran en Bogotá.

Aquí en Cartagena la única corporación que está financiando vivienda actualmente de interés social es

AHORRAMAS.

Entre las corporaciones de Ahorro y Vivienda tenemos:

DAVIVIENDA: En ella tienen acciones el Banco de Bogotá y el Francés e Italiano, pero el grupo financiero que maneja el Banco de Bogotá controla el 70%.

GRANAHORRAR: El Banco de Colombia es su máximo propietario (50.7%), siguiéndole el Banco del Comercio, el Banco Nacional y el de Santander.

CONAVI: Es propiedad del Banco Comercial Antioqueño, el Industrial Colombiano y el Grupo Suramericano.

CONCASAB: El grupo Cafetero tiene el 90% incluido el aporte de las acciones que hace el Banco del mismo nombre.

COLPATRIA: Es parte del grupo financiero Colpatría.

COLMENA: Es propiedad de la Compañía de Jesús a través de la Caja Social de Ahorros.

LAS VILLAS: El Banco de Occidente controla el 25% de las acciones y aparece como una extensión de la organización Luis Carlos Sarmiento Angulo.

5.3 **EL FONDO NACIONAL DE AHORRO**

El Fondo Nacional de Ahorro tiene como función principal proporcionar soluciones de vivienda a los trabajadores que prestan sus servicios en el sector público nacional. Para ello cuenta con recursos provenientes de las cesantías de los trabajadores y los rendimientos de tales cesantías, recuperación de cartera y rendimientos de inversiones financieras.

La inversión de estos recursos se encuentra limitada por la liquidez misma de las cesantías, por la necesidad de crear y colocar una proporción grande de sus activos en

papeles de alta rentabilidad para poder subsidiar aquellos empleados oficiales que tienen un menor nivel de ingreso.

5.4 EL FAVI (FONDO DE AHORRO Y VIVIENDA) COMO VINCULO ENTRE LAS CAV (CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA) Y EL BANCO DE LA REPUBLICA

La relación entre el sistema de ahorro y vivienda y el Banco de la República se lleva a cabo por intermedio del Fondo de Ahorro y Vivienda (FAVI). Este fue creado en 1972 (Decreto 677) como mecanismo básico de apoyo financiero a las CAV, las cuales como se sabe surgieron de los lineamientos del Plan de Desarrollo de aquella época las cuatro estrategias. La característica del sistema UPAC consiste en expresar los ahorros y los préstamos hipotecarios otorgados por las CAV en términos de Unidad Adquisitiva Constante.

El FAVI ha tenido el carácter de fondo especial de crédito adscrito al Banco de la República con el objeto de servir como banquero de las corporaciones de ahorro y vivienda y como su prestamista en última instancia.

Desde sus primeros días las operaciones del sistema UPAC, mostraron que las corporaciones podían captar más rápidamente de lo que ellas podían aprobar y desembolsar préstamos.

Sin embargo por decisión expresa a las normas que lo crearon, el sistema se estructuró con base en intermediarios especializados en el uso del sistema de valor constante, las CAV adquirieron desde entonces características de comportamiento separado del sistema financiero, de ahorro y de crédito. En consecuencia la característica distintiva de la relación del sistema UPAC con el Banco de la República radica en la posibilidad de invertir a través del FAVI, los excesos de liquidez que puedan presentarse, el rendimiento de estas inversiones se presentó y convirtió con el paso del tiempo en un "piso" al costo de las transacciones en el mercado monetario, en la medida en que el tamaño del sistema llegó a representar una proporción importante del ahorro financiero movilizado por todo el sector.

6. EVALUACION DE LAS ACTIVIDADES DEL INURBE Y EL ICT

6.1. NIVEL DE EFICIENCIA

Indudablemente no podemos comparar al ICT con el INURBE ya que el ICT fue un organismo que duró muchos años y en este periodo presentó altibajos en el desarrollo de sus actividades. Igualmente podemos decir que este Instituto presentó cambios en la política de vivienda, estos cambios se reflejaron en sus objetivos ya que inicialmente estos eran el desarrollo de la vivienda rural, posteriormente este objetivo pasó a la Caja Agraria. La vivienda urbana se convirtió en la razón de ser de este Instituto. Durante la administración Pastrana, el ICT cobró vida porque el desarrollo de este gobierno "las cuatro estrategias" hizo énfasis en la vivienda y estableció el UFAC, hasta estos momentos el Instituto iba bien. Pero en la década de los 80, pasó a ser el centro de la burocracia y la politiquería, por tanto se alejó de sus principios y de su filosofía. La corrupción incurrió en este Instituto hasta tal punto que para obtener una vivienda se

necesitaba como requisito indispensable, y casi único pertenecer a un grupo político. La ineficiencia era evidente, la tramitología era excesiva y por último la descapitalización y la alta cartera morosa acabaron por completo con el ICT y con su magna labor.

El INURBE por su parte es el eje central de la nueva política de vivienda y desde su creación en 1991 ha mostrado ser eficiente, transparente y hasta ahora es un instituto que hace gala de la modernización del estado. Su objetivo principal el desarrollo de la vivienda de interés social lo está cumpliendo con la eficacia necesaria para lograr los programas que en materia de vivienda se han establecido.

La política de subsidio, además de corregirle varios de los errores de corto y mediano plazo que se habían cometido en el país en el pasado reciente, se propone, un intento de solución a la creciente marginalidad urbana del país, ya que la población de nuestras ciudades crece mucho más rápido que el número de viviendas construidas con una calidad razonable y con los servicios públicos adecuados, con lo cual se produce y reproduce la marginalidad.

Para solucionar este círculo vicioso, la nueva política de vivienda plantea la posibilidad de actuar por las vías del

mercado en la mejora de la calidad de las viviendas de los más pobres y en la reducción de sus precios.

Pero no todo es color de rosa pese a la buena voluntad del gobierno en implantar la nueva política de vivienda se han presentado algunos problemas como la ineficiencia y la falta de recursos de las empresas de servicios públicos pueden generar expectativas negativas sobre la continuidad de la política de vivienda por lo que aumenta el déficit cualitativo que hace referencia fundamentalmente a las condiciones de inhabitabilidad de las viviendas, pero al respecto existen iniciativas privadas para solucionar este problema, las cuales deben ser atendidas por el Estado, considerando tanto la necesidad de nuevos ensanches entre la agilización de los trámites pertinentes a esas empresas.

6.2 PERSPECTIVAS

El futuro inmediato para el sector de la construcción en la ciudad de Cartagena es alentador si se tiene en cuenta que Corvivienda está estudiando nuevos proyectos dirigidos a la clase media baja.

Adicionalmente constructores afiliados a este gremio tienen programados varios proyectos dirigidos a la clase

media-alta, reactivando la construcción en este sector social.

Dentro de las perspectivas se busca la solución de viviendas para los estratos socio-económicos medio-bajos hacia abajo, posea para aquellos que tienen ingresos familiares por debajo de 2.5 salarios mínimos legales y que viven en condiciones de subnormalidad, invasiones, zonas sub-oriental, sub-occidental, alboroz, ceballos y el cerro de la popa; ya que este grupo necesita rápida y decidida atención del distrito de Cartagena para legalizar los títulos y los servicios de agua, vías, salud y construcción de escuelas.

En Cartagena existen cerca de 1.500.000 mts² de tierras en sitios en donde puede desarrollarse el programa de vivienda de interés social, pero la estructura y los costos de la vivienda sobrepasaron el límite legal para tener acceso al subsidio, por eso dentro de las perspectivas se busca que el gobierno distrital entre en la consecución y concertación con los propietarios de dichas tierras para buscar acuerdos que permitan incorporar estos predios a programas de vivienda de interés social.

6.3 ALTERNATIVAS PARA AGILIZAR EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Se están estudiando una serie de medidas encaminadas a agilizar el programa de vivienda de interés social del actual gobierno.

La primera de ellas y que ya es un hecho es el ahorro programado; éste ya fue autorizado y es un mecanismo muy utilizado por el sector financiero, con el cual una persona genera un hábito de ahorro y una historia de cumplimiento con la entidad financiera.

Las CAV y el BCH podrán abrir cuentas de ahorro programados únicamente para el postulante al subsidio familiar de vivienda, las CAV y el BCH deben comprometerse a enviar información sobre el manejo y los saldos de dichas cuentas al INURBE o a las cajas de compensación familiar cuando estas lo requieran.

La segunda medida estudiada en estos momentos son los créditos rotativos que otorgan las CAV y el BCH para construcción y desarrollo progresivo de vivienda. Con el fin de ser más operativo este tipo de crédito para la financiación de vivienda de interés social, se está evaluando la posibilidad de otorgar mayor flexibilidad en

el plazo y en la tasa de interés.

Una tercera alternativa consiste en autorizar a las CAV la utilización de unos sistemas de amortización con cuotas mensuales fijas e incrementos anuales no superiores al aumento del salario mínimo.

También se está estudiando la posibilidad de levantar el tope a las tasas de interés de los préstamos para la vivienda de interés social.

Se están analizando algunas medidas para mejorar la competitividad de las CAV, por ejemplo la posibilidad de ampliar las operaciones activas de las CAV y del BCH sobre todo en momentos de excedentes de liquidez.

CONCLUSIONES

Es un hecho que la vivienda de interés social en la ciudad de Cartagena se ha convertido en una de las prioridades fundamentales del gobierno distrital que en coordinación con CORVIVIENDA, fondo creado con la nueva política de vivienda y bajo la dirección del INURBE, tratan de solucionar el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda para buscar el mejoramiento de la calidad de vida de los cartageneros. Pero esto no ha sido nada fácil ya que la ciudad presenta una alta demanda de vivienda, unas 22.000 familias carecen de ella y para darle solución a todos se necesitaría triplicar los recursos.

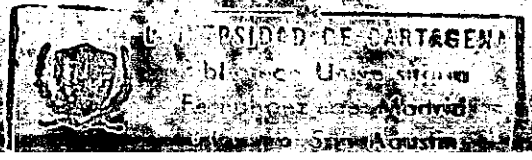
La situación actual de la erradicación de tugurios hace necesario la creación de una política de crédito a largo plazo y bajos intereses. Política que no existe en Cartagena porque las corporaciones de ahorro y vivienda consideran que los ingresos de la población son sumamente bajos ya que el 75% de la población sólo

obtiene ingresos inferiores a dos (2) salarios minimos, creando en las CAV un clima de inseguridad para la financiación de vivienda. Prefiriendo financiar las viviendas de los habitantes de la zona andina cuyos ingresos son mejores, además las CAV tienen sus oficinas principales en el interior del país.



El INURBE como executor de la nueva política de vivienda tendrá que incentivar más las participaciones de los constructores privados en la vivienda de interés social y organizar los municipios para atender los sectores débiles ya que en la actualidad existe para los constructores una limitación la cual es la demora en el pago del subsidio.

También existen problemas operativos en el desarrollo de la política manifestada en la incapacidad del Estado para vender el subsidio a la población objetivo. Por otro lado se habla de eficiencia y en efecto la hay pero no del todo, porque paralelamente a ésta hay una lentitud en la tramitación y demora en el pago lo que ocasiona un costo financiero adicional que para algunos constructores puede llevar y en efecto ha llevado, a la no utilización del mecanismo del subsidio para el mejoramiento del mercado.



Con la nueva política de vivienda el Estado mantiene aún, a pesar de toda evidencia técnica, la propensión a mantener actitudes paternalistas con los más pobres, pensando que éstos a pesar de tener subsidios no pueden acceder a las condiciones del mercado, esto se refleja en pagos de cuotas especiales para estos individuos que viven prácticamente en la miseria.

El INURBE ha reconocido la necesidad de actuar sobre el problema de documentación y retraso de pagos de subsidios para estimular la inversión en vivienda de interés social, de igual forma ha reconocido que el déficit cualitativo de vivienda es tan fundamental como el déficit cuantitativo, porque además de ser un problema físico espacial, determina el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

RECOMENDACIONES

Tanto el INURBE como el gobierno distrital deben encontrar alternativas para dar solución de vivienda al acelerado crecimiento de la ciudad, que demandará cerca de 3.500 soluciones -año- para los estratos socioeconómicos con ingresos hasta de cuatro (4) salarios mínimos legales, para lo cual deberán definir las zonas de desarrollo prioritario para este tipo de programas, con la correspondiente inversión en servicios públicos y en el área metropolitana, que contemple nuevos polos urbanos autosuficientes alrededor de las cabeceras de los corregimientos de Cartagena.

Si bien los recursos del INURBE se encuentran se encuentran en las fiduciarias ganando intereses es preferible dejar de ganar esos intereses y entregar rápido el subsidio para que de esta forma los constructores encuentren un incentivo que les permita seguir construyendo.

Para adquirir recursos es necesario recuperar la cartera morosa del desaparecido ICT. Para ello se deben implementar políticas que estimulen dicho pago tal es el caso de las amnistías y rebajas a los usuarios puntuales.

Es evidente que el INURBE ha sido eficiente en el manejo de la política de vivienda pero aún existen fallas que los distancian de la modernización del Estado. Para acercarse a dicha modernización se necesita eliminar gran parte de la tramitología exigida y adquirir equipos y tecnologías que le permitan acelerar el proceso de entrega de subsidios.

Para poder atender la demanda de vivienda de interés social INURBE y el gobierno distrital deben buscar políticas que les permitan persuadir a las corporaciones de ahorro y vivienda para que destinen parte de su inversión en la ciudad de Cartagena, creando estrategias encaminadas al cumplimiento de un garantizado pago del crédito, en esta población de ingresos tan bajos.

En las zonas excesivamente marginales y rurales el monto del subsidio debe aumentar porque esta población prácticamente con ingresos muy bajos no podrían cumplir

con el pago de las cuotas. Por tanto el Gobierno, a través del INURBE debe ayudar a esta misera población, reduciendo el número y el valor de las cuotas.

BIBLIOGRAFIA

- BONNE, Alfred. Estudios sobre el Desarrollo Económico. Aguilar S.A. Ediciones. Segunda Edición. España. 1974.
- Departamento Nacional de Planeación. Plan la Revolución Pacífica. Bogotá, 1991.
- Instituto INURBE.
Política de Vivienda. Bogotá, 1991.
- MOLINA, Humberto. Vivienda y Subdesarrollo Urbano. Editorial Oveja Negra. Bogotá, 1982.
- MURILLO, Gabriel. UNGAR, Elizabeth. Política, Vivienda Popular y el proceso de toma de decisiones en Colombia. Departamento de Ciencias Políticas. Universidad de los Andes. Bogotá, 1986.
- ROBLEDO, Jorge. El drama de la Vivienda en Colombia, y la Política del "Si se puede"... El Ancora Editores. Bogotá, 1984.

A N E X O S

ANEXO 1

ENCUESTAS
UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

Formulario de preguntas para las personas beneficiadas por el INURBE

Encuesta No.

Nombre

Municipio

1. La vivienda que usted habita es:

- 1.1 Propia
- 1.2 Arrendada
- 1.3 Otros

2. Número de personas por vivienda

- 2.1 1 - 3
- 2.2 3 - 5
- 2.3 5 o más

3. Servicios públicos con que cuenta

- 3.1 Alcantarillado
- 3.2 Energía eléctrica
- 3.3 Acueducto
- 3.4 Teléfono
- 3.5 Gas Natural

4. Ingreso por vivienda

- 4.1 80.000 - 120.000
- 4.2 120.000 - 240.000
- 4.3 240.000 - 320.000
- 4.4 320.000 o más

5. Calidad de la vivienda antes de tener vinculación con el INURBE

- 5.1 Buena
- 5.2 Regular
- 5.3 Mala

6. Desde que es beneficiario del INURBE cómo ha sido la calidad de la vivienda.

- 6.1 Buena
- 6.2 Regular
- 6.3 Mala

7. Considera que el subsidio que recibe del INURBE es suficiente para solucionar el problema de vivienda.

7.1 Si

7.2 No

8. Considera usted que el requisito de cuatro (4) salarios mínimos es el adecuado.

8.1 Si

8.2 No

8.3 Por qué?

9. Cree usted que las actividades que adelanta el INURBE representan un adelanto a la vivienda?

9.1 Si

9.2 No

9.3 Por qué?

10. Cree usted que el I.C.T. con su función de financiación y construcción aportaba más al desarrollo de la vivienda que el INURBE que sólo se encarga de subsidios.

10.1 Si

10.2 No

10.3 Por qué?

OBSERVACIONES:

FECHA:

ENCUESTADOR:

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

- ACTIVIDAD 1. Preparación y elaboración de anteproyecto
- ACTIVIDAD 2. Aprobación de Anteproyecto
- ACTIVIDAD 3. Recolección y organización de la información.
- ACTIVIDAD 4. Desarrollo de la Tesis.
- ACTIVIDAD 5. Presentación y Revisión de la tesis.
- ACTIVIDAD 6. Examen de tesis.
- ACTIVIDAD 7. Obtención de Grado.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
ACTIVIDA1	█	█	█	█	█							
ACTIVIDA2							█					
ACTIVIDA3								█				
ACTIVIDA4								█	█			
ACTIVIDA5										█		
ACTIVIDA6										█	█	
ACTIVIDA7											█	█



ANEXO 4

PRESUPUESTO

Papelería y Fotocopia	\$ 20.000.00
Transcripción anteproyecto	10.000.00
Transportes	60.000.00
Vivienda	150.000.00
Alimentación	100.000.00
Fotocopia de información	20.000.00
Honorarios mecanográficos de tesis	80.000.00
Fotocopia de tesis	15.000.00
Empastada	8.000.00
<hr/>	
SUBTOTAL	463.000.00
Imprevistos (20% subtotal)	92.600.00
<hr/>	
TOTAL	\$555.600.00