

EL ESTADO, LAS C.A.V. Y LA VIVIENDA POPULAR EN COLOMBIA DURANTE
LA ULTIMA DECADA

(El contexto en que se inscriben los aspectos económicos y fi-
nancieros de la Vivienda Popular)

POR

RAFAEL FDO. RUEDA B.

PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA

PARA AMERICA LATINA

P E V A L

UNIVERSIDAD NACIONAL

FACULTAD DE ARQUITECTURA

SEDE MEDELLIN

1983

CONTENIDO

	Pags.
AGRADECIMIENTOS Y ACLARACION	
CAPITULO I : LOS TRES MOMENTOS CENTRALES DEL DOCUMENTO.	1
CAPITULO II : FORMULACION DE LA POLITICA ESTATAL Y SU CONTEXTO ECONOMICO-FINANCIERO.	5
A. El contexto en que surgen las C.A.V.	7
B. Evolucion y evaluacion de las C.A.V., su relacion con el Estado y la Vivienda Popular: Primero y Segundo Movimiento.	9
C. Analisis de algunas variables contextuales a los dos movimientos referidos.	32
CAPITULO III: LA ACTUAL POLITICA ESTATAL Y LAS C.A.V.: LA VIVIENDA POPULAR EN EL CONTEXTO DEL PLAN DE DESARROLLO " CAMBIO CON EQUIDAD " .	72
CAPITULO IV: 1. LA ALTERNATIVA DE " VIVIENDA POPULAR SIN CUOTA INICIAL " OFRECIDA POR LAS C.A.V. NO ES RECOMENDABLE PARA LAS FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS Y/O POPULARES (VIVIENDA SIN SUBSIDIO).	89
A. Financiacion de " Vivienda Sin Cuota Inicial " realizado en Junio de 1984 por una C.A.V. en la modalidad de Cuota Fija.	93
B. Financiacion de " Vivienda Sin cuota Inicial " realizado en Junio de 1984 por una C.A.V. en la modalidad de Cuota Variable.	98
2. LA ALTERNATIVA DE " VIVIENDA POPULAR SIN CUOTA INICIAL " OFRECIDA POR EL PROYECTO PILOTO PEVAL-CORVIDE ES MAS FAVORABLE A LAS CONDICIONES SOCIO-ECONOMICAS DE LAS FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS (VIVIENDA CON SUBSIDIO).	102
A. Financiacion de " Vivienda Sin Cuota inicial " realizado por la alternativa C.I.S. (I.C.T.) en Junio de 1984 en la modalidad de Cuota Fija Anual (con subsidio).	103



B. Financiacion de " Vivienda Sin Cuota Inicial " realizado por la alternativa C.I.S. (I.C.T.) en Junio de 1984 en la modalidad de Cuota Variable (con subsidio).

ANEXO # 1 : EVOLUCION JURIDICA DE LAS C.A.V.

ANEXO # 2 ; MEDIDAS ADOPTADAS CON EL AHORRO PRIVADO Y LA INTERVENSION EN LAS ACTIVIDADES DE LAS C.A.V. DEL I.C.T. Y EL B.C.H. (DE CRETO 2928 Y 2929 OCTUBRE 11 DE 1982).

ANEXO # 3 : DECRETO COMPLEMENTARIO 1325 MAYO 6 DE 1983.

ANEXO # 4 : ESTRUCTURA DEL PLAN DE DESARROLLO " CAMBIO CON EQUIDAD " Y LA ESTRATEGIA DEL SECTOR LIDER.

BIBLIOGRAFIA

INDICE ESTADISTICO DE CUADROS Y GRAFICOS

	Pags.
Cuadro 1: Participación porcentual de las entidades en la financiación de vivienda 1971-1976 .	11
Gráfico 1: Historiograma de la participación porcentual de las entidades en la financiación de vivienda 1971-1976.	12
Cuadro 2: Financiación de vivienda en el país (a pesos constantes).	13
Gráfico 2: Financiación de vivienda en el país.	14
Cuadro 3: Ahorro financiero neto (en miles de millones).	16
Gráfico 3: Ahorro financiero neto.	17
Cuadro 4: Corporaciones de Ahorro y Vivienda. Captaciones en pesos y en UPAC.	18
Gráfico 4A: Historiograma sobre el incremento progresivo en la valorización del Dinero UPAC.	19
Gráfico 4: Corporaciones de Ahorro y Vivienda. Captaciones en pesos y en UPAC.	19
Cuadro 5: Evolución de la captación del Sistema UPAC.	20
Gráfico 5: Evolución de la captación del Sistema UPAC	21
Cuadro 6: Rentabilidad efectiva anual de algunos Activos financieros (Septiembre de 1976).	23
Cuadro 7: Rentabilidad anual de algunos Activos financieros (Abril de 1979).	24
Cuadro 8: Recuperación estacional del Sistema entre Diciembre 31 del año anterior y Febrero 28.	25
Cuadro 9: Información general de las C.A.V. a Junio de 1981.	27
Cuadro 10: Relación de Captaciones y Colocaciones del Sistema del Valor Constante por Departamentos, Marzo 1981.	28
Gráfico 10: Relación de Captaciones y Colocaciones del Sistema del Valor Constante por Departamentos. Marzo 1981.	29
Cuadro 11: Activos.	31
Cuadro 12: Pasivos.	31



Gráfico	8:	Tendencia histórica de la población en Colombia según censos.	35
Cuadro	13:	Déficit cuantitativo de vivienda urbana: Distribución nominal,	37
Gráfico	9:	Déficit cuantitativo de vivienda urbana; distribución nominal.	38
Cuadro	14:	Proyecciones del déficit de vivienda para las cabeceras departamentales.	40
Gráfico	10:	Proyecciones del déficit de vivienda para las cabeceras departamentales.	41
Cuadro	15:	Proyecciones del déficit de vivienda en las cabeceras municipales mayores de 100 mil habitantes.	42
Gráfico	11:	Proyecciones del déficit de vivienda en las cabeceras municipales mayores de 100 mil habitantes.	43
Cuadro	16:	Proyección del déficit de vivienda en las cabeceras municipales de 50 a 100 mil habitantes.	44
Cuadro	17:	Proyección del déficit de vivienda de acuerdo a las regiones en Colombia.	46
Cuadro	18:	Viviendas particulares ocupadas con personas presentes por conexión con los servicios públicos según tipo de vivienda 1973.	47
Cuadro	19:	Déficit de vivienda por estratos de ingreso para 1982.	49
Gráfico	11A:	Pirámide del déficit de vivienda por estrato social,	50
Cuadro	20:	Oferta total de vivienda. Octubre de 1981.	52
Cuadro	21:	Bogotá, Demanda efectiva de vivienda. Noviembre 1981.	54
Cuadro	22:	Corporaciones de Ahorro y Vivienda. Descomposición de préstamos y descuentos. Marzo 1981.	55
Cuadro	23:	Corporaciones de Ahorro y vivienda. Préstamos según destino en pesos.	57
Gráfico	12:	Corporaciones de Ahorro y Vivienda. Préstamos según destino en pesos.	58
Cuadro	24:	Número de viviendas financiadas por el Sistema de Ahorro y Vivienda.	59



Cuadro	25:	Realizaciones de las entidades estatales (1970-1981) Número de soluciones de vivienda.	60
Gráfico	13:	Realizaciones de las entidades estatales (1970-1981). Número de soluciones de vivienda.	61
Cuadro	26:	Costos de construcción de vivienda e índice de precios al consumidor.	63
Cuadro	26A:	Índice nacional de costos de la construcción de vivienda total y por tipos. 1971-1981.	64
Cuadro	27:	Evolución del salario mínimo legal diario. 1970-1981.	65
Cuadro	28:	Salario diario nominal y real en el sector de la construcción promedio nacional 1971-1980 .	66
Cuadro	29:	Ocupados según niveles de ingreso monetarios mensuales.	68
Cuadro	30:	Variación porcentual por niveles en los índices de precios al consumidor por años según grupos 1965-1982.	69
Cuadro	31:	Índices de precios al consumidor: total por ciudades y respecto a la vivienda 1965-1982.	70
Cuadro	32:	Tasas de desempleo en las cuatro áreas Metropolitanas más importantes de Colombia; 1974-1982.	71
Cuadro	33:	Variaciones porcentuales anuales de los índices de precios para siete países de América Latina 1979-1982.	75
Gráfico	14:	Historiograma de las variaciones porcentuales anuales de los índices de precios para siete países de América Latina 1979-1982.	76
Cuadro	34:	Actividad edificadora nacional a Junio de 1983 desde 1978.	86
Cuadro	35:	Distribución en el tiempo del flujo financiero de la caja familiar (sin subsidio-cuota fija).	96
Gráfico	15:	Distribución espacial del comportamiento de los flujos financieros en el tiempo.	97
Cuadro	36:	Distribución en el tiempo del flujo financiero y el pago del crédito. (Sin subsidio-cuota variable).	99
Gráfico	16:	Distribución espacial del comportamiento de los flujos financieros en el tiempo.	100



Cuadro	37: Distribución en el tiempo del flujo financiero y el pago del crédito. (Cuota fija con subsidio).	105
Grafico	17: Distribución espacial del comportamiento de los flujos financieros en el tiempo.	106
Cuadro	38: Distribución en el tiempo del flujo financiero y el pago del crédito. (Cuota variable con subsidio).	108
Grafico	18: Distribucion espacial del comportamiento de los flujos financieros en el tiempo.	109
Cuadro	39: Síntesis de las dos alternativas (con y sin subsidio) por las modalidades de cuota fija y variable para el financiamiento de vivienda sin cuota inicial,	112



AGRADECIMIENTOS Y ACLARACION.

La motivación que dió inicio al trabajo del cual se desprende el presente Documento deviene de la participación en el segundo ciclo de talleres internacionales promovidos y desarrollados por el PEVAL en Noviembre de 1982.

El Taller # 3, referido a aspectos económicos y financieros de la vivienda popular, permitió entre otras, sugerir la posibilidad de un trabajo investigativo continuado en el tiempo que permita ampliar y consolidar un espacio teórico conceptual y operativo en el cual se vincule en nuestro medio la importancia de los aspectos económico-financieros por lo general relegados ante las prioridades físico-técnicas y espaciales (morfológicas) y sociales, en las discusiones referidas a la situación de la vivienda de bajos ingresos en América Latina y específicamente en Colombia. Al PEVAL y a los coordinadores de aquel taller (Economista urbano Arnold Norduyin y Francoise Coupé Socióloga y Planificadora urbana) mis más sinceros agradecimientos.

Los Capítulos III y IV fueron realizados dentro de las actividades preparatorias del cuarto ciclo de talleres internacionales del PEVAL que actualmente se desarrolla (Noviembre de 1983), ante todo para el Taller # 6 sobre " Procedimientos Económicos y Sociales " de la vivienda popular. Para ello se contó con la asesoría y colaboración tanto de las personas en Mención como del personal del PEVAL.

Los capítulos restantes se inscriben dentro del proceso de investigación que se ha venido desarrollando desde el taller # 3, el cual se pretende continuar lentamente en el tiempo. Ello ha sido posible gracias a la colaboración de Luz Marina en la distribución espacial de la información estadística y de Teresita en la transcripción del texto.

Obviamente las ideas y juicios aquí expresados no comprometen ni a las personas mencionadas ni al PEVAL. Son de responsabilidad exclusiva del Autor.

I. LOS TRES MOMENTOS CENTRALES DEL DOCUMENTO.

Sin divagaciones, este Documento no pretende desarrollar exhaustivamente el objeto de su análisis, son mas bien notas de trabajo tendientes a documentar y evaluar en qué medida las políticas monetarias y financieras impulsadas por el Estado (expresadas en las C.A.V.) han afectado (y en que sentido) la Situación-Vivienda, fundamentalmente en los sectores sociales de mas bajos ingresos. De allí que no se encuentre aqui un análisis riguroso del sector monetario y financiero como tal, mas si se podría encontrar una visión crítica cercana a la expresión de dichas políticas en la población pobre.

Son tres momentos centrales los que ordenan las presentes notas, momentos que cruzan relaciones diferenciales que exigen del lector conservar la imagen de lo general (el Modelo Financiero como expresión del Sistema económico en su conjunto) y lo específico (la alternativa que una familia pobre tiene de solucionar su situación vivienda por la via financiera de las C.A.V.). Entre ambos y cuan relación condicional está el Estado. Son pues tres elementos que se estructuran conceptualmente por cuanto sintetizan el objetivo inicial, cual es presentar un primer acercamiento a la relación entre el Estado (expresado en sus planes de desarrollo económico y social), el Sector Privado (expresado a nivel financiero por las C.A.V.) y la intención de demostrar, recurriendo a la realidad inmediata, el porqué la actual alternativa financiera de "vivienda popular" sin cuota inicial no es socioeconómicamente recomendable a familias de bajos ingresos. Por sus objetivos y fundamentos mismos, tampoco es el medio por el cual se podría solucionar significativamente la Situación-Vivienda a las familias de más bajos ingresos.

Nos ubicamos, muy rápidamente en el Capítulo II y el contexto en que se discute la problemática referida a la formulación de la Política Estatal en su relación con el proceso de desarrollo económico y social. Es decir, la política económica del Estado como elemento de formulación-planeación (que permite intervenir, fomentar y propiciar hechos económicos como la reactivación económica a partir de desarrollar estrategias de sectores líderes por ejemplo) y su expresión en la realidad misma, su concreción.

Al ubicar muy rápidamente el contexto en que surgen las C.A.V. se desarrolla la evaluación de su comportamiento definiendo sus tres movimientos más significativos desde su creación. Los dos primeros (1972-1982) se desarrollan en el Capítulo II.B. siendo ampliado y complementado su análisis en la inclusión de algunas variables¹ contextuales significativas y necesarias a tener en cuenta en una mirada macroeconómica de la situación. (Capítulo II.C.)¹.

A partir de allí, nos introducimos al tercer movimiento, definido por la actual política estatal en el Plan de Desarrollo " Cambio con equidad ". Se trata de resaltar la relación entre los objetivos centrales del Plan (reactivación económica a corto plazo y reordenamiento del cambio social) y la vivienda como " Enlace armónico "

- 1- Toda selección de variables conlleva elementos de subjetividad y de arbitrariedad. De allí que el conjunto de variables elegidas se amplíe cada vez más para efectos de observar y proyectar las tendencias, sus comportamientos dispersivos y su peso económico. No es cerrando la mirada, es ampliando el contexto.

entre ambos, propiciando la redistribución de las oportunidades de progreso (elevar nivel de vida) y permitiendo la consolidación del desarrollo económico (objetivo a lograr a mediano y largo plazo). Con esto estamos en el Capítulo III, Analizando los elementos centrales del plan y en específico su política de vivienda 1983 - 1986/.

Teniendo ya la impresión de haber presentado una primera mirada a la evolución de la relación entre el Estado, las C.A.V. y la Vivienda Popular en Colombia y sus proyecciones, se entra a especificar el tercer momento del Documento referido al análisis de caso de una situación financiera real en familias de bajos ingresos. El Capítulo IV, integra las alternativas de vivienda con costos financieros sin subsidio (Vivienda sin Cuota Inicial (?) por una C.A.V.) y vivienda con costos financieros subsidiados. (la familia elegida para el análisis comparativo de las alternativas financieras desarrolladas se ubica en el rango medio de las familias seleccionadas para el Proyecto Piloto PEVAL-CORVIDE y el crédito se hace por la modalidad C.I.S. del I.C.T.).

Luego de demostrar financiera y económicamente que la alternativa de las C.A.V. no es recomendable para desarrollar programas de vivienda con familias de bajos ingresos comparativamente respecto a la alternativa ofrecida por el Proyecto Piloto PEVAL-CORVIDE, se procede a anexar algunas de las dificultades más sensibles que atravieza la Situación de la vivienda popular en Colombia. } No.

Finalmente, se anexan algunos de los Decretos más significativos que resaltan la relación del Estado con el surgimiento, ajustes y consolidación de las C.A.V. y su

" Nueva versión de Vivienda sin Cuota Inicial (?) "

Así entonces, como se planteó al principio, el orden establecido en el presente Documento busca un acercamiento que se sintetiza en sus tres momentos centrales y sus relaciones diferenciales establecidas entre el Estado, las C.A.V. y la Vivienda Popular en Colombia durante la última década, haciendo énfasis en el contexto en que se inscriben sus aspectos económicos y financieros. Acercamiento que indudablemente apenas se empieza.

II. FORMULACION DE LA POLITICA ESTATAL Y SU CONTEXTO ECONOMICO-FINANCIERO.

La discusión plantea una relación diferencial en el proceso económico entre los sectores básicos de la Economía y el conjunto de la actividad económica. Dicha relación, ha sido lugar neurálgico en las discusiones tendientes a configurar las políticas económicas y sociales no sólo en los planes de desarrollo nacional, sino en los gremios y centros académicos o de investigación. El hecho económico surge y se manifiesta en la interrelación sectorial, en un movimiento que cobra formas y proporciones que afecta y altera el ritmo de " Desarrollo económico y social ". De allí la posibilidad de intervenir en dicho proceso (por la vía de la política económica ¹) fomentando las prioridades estratégicas de ciertos sectores económicos que por sus características puedan permitir la reactivación económica.

Se plantea entonces, las posibilidades de producir movimientos significativos en el " Conjunto " de la " Economía Nacional " por la vía del papel que algunos sectores estratégicos de la misma puedan desempeñar, elevando sus tasas de crecimiento sectoriales a niveles que afecten el conjunto de la actividad económica, permitiendo ajustes intersectoriales como consecuencias del impacto de dichas tasas de crecimiento independientemente consideradas sobre la tasa general de crecimiento económico.

- 1- Se supone que la Política Económica parte para su diseño e implementación de una explicación racional del proceso económico y su especificidad; dos planos diferentes que cobran sentido en su complementaridad. Valga entonces preguntar: Porqué fracasan ciertas políticas económicas ? O es la eficiencia y operatividad en su aplicación la confirmación de la racionalización teórica que las justifica ?

Dicho efecto es posible de lograrse considerando la importancia de aquellos sectores que ocupan un lugar porcentual significativo en la configuración del Producto Interno Bruto (P.I.B.); en la relación que se establece respecto a la ampliación del ingreso y por esta vía de la demanda de bienes y servicios de consumo masivo (disminuye el desempleo cuantitativamente (?)); la presencia y expectativa que se establece con los efectos intersectoriales y en el mercado; la disponibilidad de recursos materiales y humanos susceptibles de movilizar y canalizar en el desarrollo de la estrategia; en fin, por la presencia económica y social que afecta (en la dirección ya señalada) el ensanchamiento de la oferta y la demanda en un sentido que permite aumentar la producción sectorial y por esta vía dinamizar la actividad económica Nacional.

Desde la década de los años 60 se ha venido argumentando por quienes han asesorado las diferentes administraciones del Estado, del papel fundamental que el Sector de la Construcción (por las características anteriormente descritas) ¹ y en específico la construcción de vivienda para la población urbana, tiene en tanto sector básico, a través del cual (y en relación con otros sectores) se puede promover y activar la Economía

1- La coyuntura económica a corto plazo, la depresión en algunas actividades industriales (textiles por ejemplo), los altos índices de desempleo y el agudo fenómeno de la Vivienda Popular, coadyudan a hacer que dicha estrategia sea prioritaria para la actual política estatal.

Colombiana ¹.

A. El contexto en que surgen las C.A.V.

En el Plan de Desarrollo Económico y Social de " Las Cuatro estrategias " se plantean las justificaciones que el Estado colombiano tiene para considerar al Sector de la Construcción como el generador y reactivador de la Economía Nacional. Allí se argumenta, entre otras, la imposibilidad de afrontar por parte del Estado o de los créditos externos la magnitud de la inversión que permita sacar adelante las políticas diseñadas para el desarrollo de la industria de la construcción, considerado vital para dicho plan. Igualmente, los analistas económicos y los planificadores observan como existe una capacidad de ahorro significativa en la población de niveles de ingresos medios en adelante. Por ello se plantea la estrategia de captar dichos ahorros ofreciendo ciertos incentivos de exención tributaria, protección en la pérdida del Valor Adquisitivo de sus dineros, reconociéndoles su valorización no sólo al ritmo de los índices de inflación, sino alicientes adicionales que atraigan a las personas a destinar mayor proporción de sus ingresos hacia el ahorro privado.

En este contexto y según lo estipulado en el Plan de " Las Cuatro Estrategias " se diseña la creación de C.A.V. que capten dichos ahorros privados y los

1- Ver Currie, Lauchin. " Operación Colombia ", " La estrategia del sector líder como un complemento de las políticas fiscal, monetaria y cambiaria ". Igualmente, ver el Plan de Desarrollo económico y social " Las cuatro Estrategias " y el actual " Cambio con equidad ".

canalicen mediante la creación del Sistema UPAC ¹ hacia la industria de la construcción, prioritariamente a la adquisición y/o construcción de vivienda. Por intermedio de los Decretos 677, 678 de Mayo de 1972 y el Decreto complementario 1229 de Julio de 1972 se le dá vida legal y jurídica al Sistema UPAC y a las C.A.V. estableciéndose sus formas de operación, su reglamentación y la operatividad funcional del mismo. Igualmente con la implantación de dicho sistema se creó el Fondo de Ahorro y Vivienda (F.A.V.I.) anexo al Banco de la República, en dónde las C.A.V. colocarían sus excesos de liquidéz y bajo una reglamentación especial podrían recurrir a él cuando sus depósitos fueran bajos. Se establece igualmente, la vigilancia por parte de la Superintendencia Bancaria.

Como se observa en los gráficos, cuadros y anexos la " Existencia " de las C.A.V. ha estado atravezada por tres movimientos definidos en sus cambios más importantes: el primero vá desde su creación en Mayo de 1972 hasta la Reforma Financiera de 1974 (expedida según Decreto 122 de la C.N.). De el 15 de Junio de 1979 con el Decreto 1412 en el cual se establecen cambios significativos en sus aspectos operativos y legales, llegando hasta Octubre de 1982 vá un segundo movimiento. Y un tercer movimiento sustancial que comprende los Decretos 2928 y 2929 del 11 de Octubre de 1982 (ajustado con el Decreto 1325 del 6 de Mayo de 1983) en el cual se redefine la política estatal respecto al Sistema UPAC, la C.M., la Tasa de

1. Patrón de medida, dinero UPAC.

Interés diferencial y el financiamiento de vivienda en un 100% entre otras (" Vivienda sin cuota inicial " (?)).

B. Evolución y evaluación de las C.A.V., su relación con el Estado y la Vivienda Popular; Primero y Segundo movimiento.

De entrada, dicho sistema entra a captar recursos en el año de 1973 de \$ 2.445.300.000 y en 1974 de \$ 3.513.800.000 los cuales se dirigen a financiar viviendas (con un control monopolista del mercado) a los " Sectores altos " y " Medios Altos ", quedando excluidos por los orígenes y fundamentos del sistema mismo los " Sectores Medios Bajos y Bajos " de la población. A más de las consecuencias colaterales que se generan en las instituciones estatales destinadas al financiamiento de vivienda como el B.C.H. y el I.C.T., tanto en sus destinaciones presupuestales, sus Tasas de Interés, la disminución en el volumen de créditos para los más pobres, como en la filosofía que se supone contienen sus programas de vivienda.

Es decir, de esta manera y desde el estado mismo se promueve y fomenta la construcción de vivienda para la población de " Medios-altos " ingresos tanto por las C.A.V. como por los mismos organismos estatales y por efecto inverso la gran mayoría de la población, cuyos ingresos son " Medios-bajos y Bajos ", vé alejarse cada vez más las posibilidades de tener acceso a la vivienda por la vía de dichos planes estatales y privados. Es así como en el año de 1972 el B.C.H. financiaba 39.2% de las construcciones de vivienda, el I.C.T. 40% y los Bancos comerciales 20.8% y las C.A.V. 0%. En 1973, el B.C.H. 20.5%, el I.C.T

22.9%, los Bancos comerciales 13.9% y las C.A.V. 42.7%. Para el año de 1974 el B.C.H. 4.5%, el I.C.T. 15.2%, los Bancos comerciales 13.9% y las C.A.V. 66.4%. Y ya para el año de 1976 el B.C.H. 5.2%, el I.C.T. 15.8%, los Bancos comerciales 11.6% y las C.A.V. 67.4%. Es decir, un promedio estimado en cifras entre 1973-76 de el B.C.H. 9.2%, el I.C.T. 18.9%, los Bancos comerciales 15.3% y las C.A.V. el 56.6% (incluyendo el año de 1975) ¹.

Si se amplía el periodo y las entidades oficiales y privadas que en el país desarrollan programas de vivienda entre 1971 y 1979, incluyendo, a más de las anteriormente mencionadas, a la Caja de la Vivienda, el Fondo Nacional del Ahorro (crédito hipotecario a afiliados) y la Caja de la Vivienda Popular; podemos observar como las C.A.V. de entrada superan los márgenes de financiamiento ² de vivienda sobre los totales del resto de entidades oficiales y privadas. Así, en 1973 estas últimas financian \$ 2.090.4 mill., mientras que las primeras alcanzan \$ 2.445.3 mill. (incluyendo el último trimestre de 1972). Para el año de 1974 su impulso es más visible, llegando a \$ 3.513.8 mill. y el resto de entidades baja sensiblemente a \$ 1.141.5 mill. Como se puede visualizar en el gráfico # 2 y observar en el cuadro # 2, se da un relativo descenso en los volúmenes de financiamiento tanto de las C.A.V., como del resto de entidades,

1- Ver gráfico # 1 y cuadro # 1.

2- Crédito neto para vivienda a firmas constructoras e individuales, excluyendo subrogaciones.

CUADRO # 1

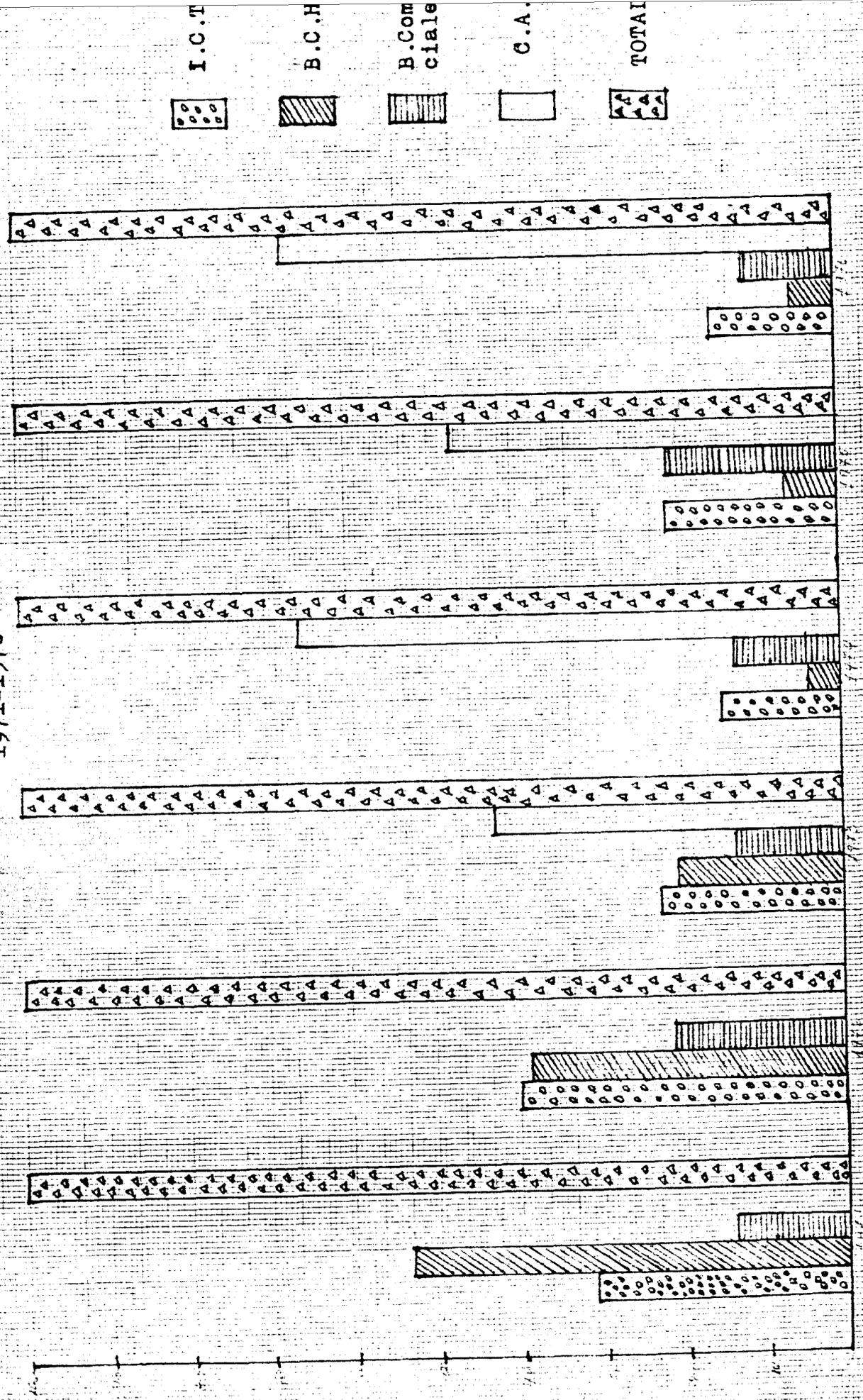
PARTICIPACION PORCENTUAL DE LAS ENTIDADES EN LA FINANCIACION DE VIVIENDA

1971 - 1976

Año	Instituto de Crédito Territorial	Banco Central Hipote- cario B.C.H.	Bancos Comer- ciales	Corporaciones de Ahorro y Vivienda	Total
1971	31.7	53.9	14.9	--	100
1972	40.0	39.2	20.8	--	100
1973	22.9	20.5	13.9	42.7	100
1974	15.2	4.5	13.9	66.4	100
1975	21.8	6.7	21.8	49.7	100
1976	15.8	5.2	11.6	67.4	100
Promedio					
1973-76	18.9	9.2	15.3	56.6	100

FUENTE : DANE.

HISTORIOGRAMA DE LA PARTICIPACION PORCENTUAL DE LAS ENTIDADES EN LA FINANCIACION DE VIVIENDA 1971-1976



CUADRO # 2

FINANCIACION DE VIVIENDA EN EL PAIS

(a pesos constantes 1971)

Años	I.C.T.	B.C.H. ¹	Corpora- ciones de Ahorro ₂ y vivienda	Caja de la vivien- da	Fondo Nal. ³ del Ahorro ³	Caja de la vivien- da popular	INVERSION	
							Total	Indice
1971	705.9	3.068.3	--	12.3	1.0	17.7	3.805.2	100.0
1972	900.9	1.873.1	--	13.6	20.4	10.2	2.818.2	74.0
1973	838.2	1.179.8	2.445.3 ⁴	16.6	41.4	14.4	4.535.7	119.0
1974	799.5	222.9	3.513.8	17.8	112.2	9.1	4.675.3	112.0
1975	793.6	404.7	1.730.6	18.5	72.8	31.7	3.051.9	80.0
1976	815.7	233.6	1.738.3	15.6	164.7	31.1	2.999.0	78.0
1977	929.0	486.4	2.799.9	5.9	311.8	33.2	4.566.2	120.0
1978	954.9	460.4	3.439.7	65.4	321.4	31.8	5.273.6	138.0
1979	627.3	299.8	2.665.8	50.1	276.8	18.5	3.975.3	103.0

1- Excluye Corporación Central

2- Crédito Neto para vivienda; a constructores e individuales, excluyendo subrogaciones.

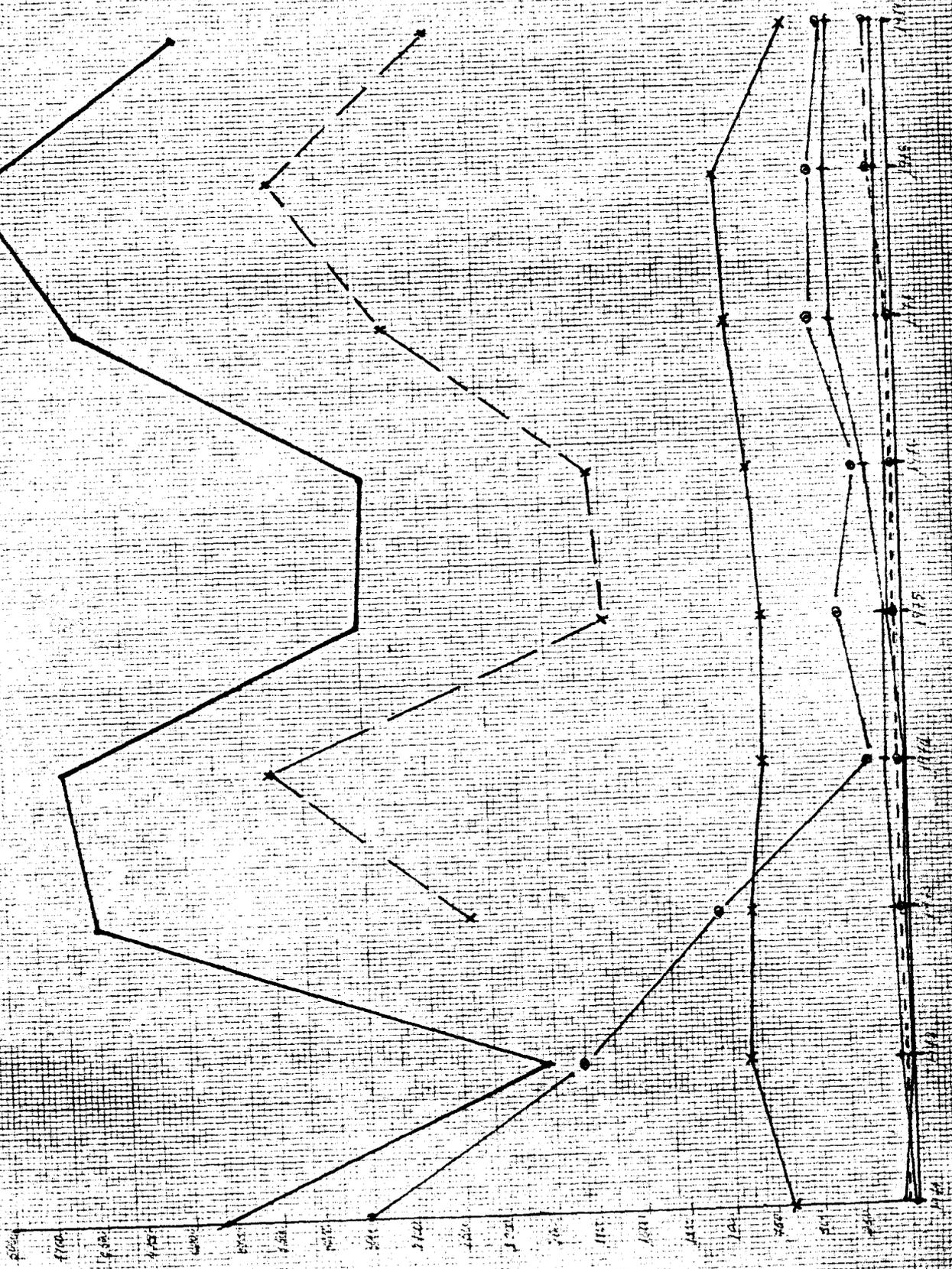
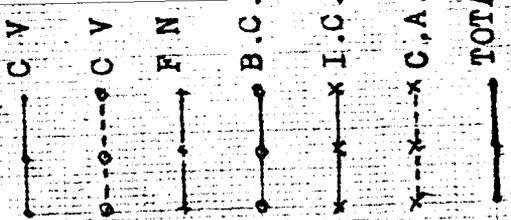
3- Crédito hipotecario a afiliados

4- Incluye último trimestre de 1972

fuENTE : CENAC.

GRAFICO # 2

FINANCIACION DE VIVIENDA EN EL PAIS



sin embargo las primeras siguen conservando la iniciativa en términos totales, a más de su sensible recuperación en 1978 (0.65%), para en el año siguiente descender nuevamente en terminos nominales, pero comparativamente (en tanto las otras entidades tambien disminuyen) significan un 0.67% del total financiado (invertido).

Ahora bien, si miramos la evolución de las C.A.V. por el lado del ahorro financiero neto y de las captaciones desagregadas, observamos en el primer caso como aumenta el ahorro financiero neto mas rápidamente que el resto de instituciones bancarias pasando de \$ 13.599 mill. en 1975 a \$ 117.813 mill. en 1981 (ver gráfico # 3 y cuadro # 3). En el segundo caso, la evolución de las captaciones del Sistema UPAC ¹, independientemente consideradas siguen un comportamiento ascendente en términos totales, ocupando el primer lugar las cuentas de ahorro, el segundo lugar los Certificados a término y en tercer lugar los Depósitos ordinarios (ver gráfico # 4 y cuadro # 4). Si ampliamos la referencia anterior y se toma la evolución de las captaciones desde el año de 1972 (ver gráfico # 5 y cuadro # 5) se observa como dicho aumento se expresa tanto en el saldo de captaciones (los cuales son dados a Diciembre de cada año), como en la variación anual de dicho saldo, la captación neta (aumento caprichoso al cual se le descuenta los incrementos por Corrección Monetaria) y la acumulación de captaciones sin Corrección Monetaria.

- 1- Su cotización se acumula convencionalmente. Se cotidianiza. Aumenta todos los dias. Es como la upaquizacion de la vida cotidiana. (Gráfico 4 A sobre el incremento progresivo en la valoración del dinero UPAC.)

CUADRO # 3

AHORRO FINANCIERO NETO (en miles de millones)

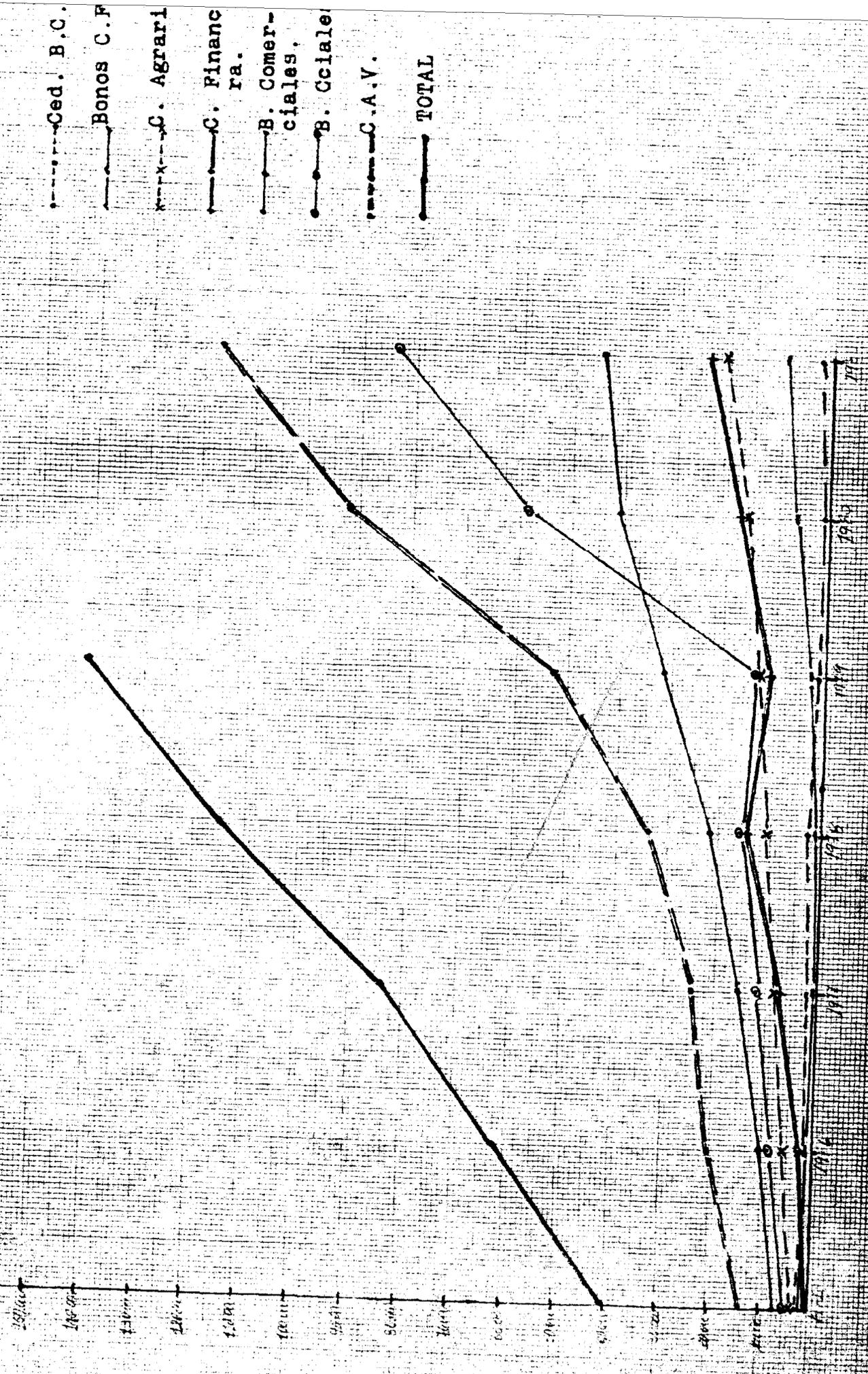
Bcos Cials ¹	Caja Agria	Bcos Cials	Corp Finan ²	Corp Ah.y viv.	Bonos Corp Finan.	Céd BCH	Bonos Dllo.	CAT	PAS	TAC	Bonos Tot: Cafet	Tot:
7369	4920	5240	655	13599	1494	3650	2629	949	--	--	--	4050
10342	6575	9223	3662	20591	1490	3562	3106	620	518	1154	1217	6206
15163	9015	12790	8761	24500	1479	3618	2859	514	176	3324	2093	8429
22678	10975	16170	15645	34955	1547	3634	2386	728	--	3350	3716	11578
32498	13539	13576	13315	53373	3783	2951	1935	975	--	2457	3161	14156
41774	16692	59554	16670	92139	6963	2448	--	1201	--	1886	3034	--
45670	20576	84280	24571	117813	9693	2603	--	1166	--	--	--	--

1- Hace relación al Ahorro Financiero transferible.

2- Incluye Caja Social de Ahorros.

FUENTE : Balances de Bancos, Corporaciones Financieras, Corporaciones de Ahorro y Vivienda, Banco Cafetero, Ministerio de Hacienda, B.C.H., Superintendencia Bancaria, cálculos Asobancaria.

GRAFICO # 3
 AHORRO FINANCIERO NETO



CUADRO # 4

CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA. CAPTACIONES EN PESOS Y EN UPAC¹

de	Cotizacion	Millones de \$ Total	Cuentas de Ahorro	Certificados a término	Depósitos Ordinarios
6	213.39	20.349	12.010	7.463	876
7	251.80	24.407	15.831	6.742	1.834
8	292.67	34.955	20.924	8.726	5.305
9	347.54	53.204	37.226	12.969	3.009
0	415.75	85.545	60.488	22.324	2.699
Julio	463.94	113.629	80.992	29.924	2.713
Agosto	470.77	117.467	81.850	32.738	2.879
Sep/bre	479.46	117.813	81.298	33.317	3.198
Octubre	486.52	121.503	83.907	34.116	3.480
Nov/bre	493.69	123.614	85.912	34.504	3.198
Dic/bre	502.53	122.209	84.044	35.004	3.161
Enero	510.20	132.858	92.517	37.652	2.689
Febrero	517.72	139.800	96.481	39.944	3.375
Marzo	525.34	146.754	102.609	40.632	3.513
Abril	535.03	151.106	105.945	41.929	2.232
Mayo	542.92	153.542	107.241	42.959	3.342
Junio	550.91	154.168	107.481	43.435	3.253
Julio	561.08	156.955	109.582	44.487	2.886
Agosto	569.34	158.225	109.764	45.119	3.342
Sep/bre	579.84	161.497	113.053	45.290	3.154
Octubre	588.39	165.948	118.644	44.228	3.076
Nov/bre	597.75	169.918	123.324	43.617	2.977
Dic/bre	609.04	171.847	122.759	46.145	2.943

1- Incluye la sección de Ahorro y Vivienda del B.C.H.

GRAFICO 4 A

HISTORIOGRAMA SOBRE EL INCREMENTO PROGRESIVO EN LA VALORIZACION DEL DINERO UPAC

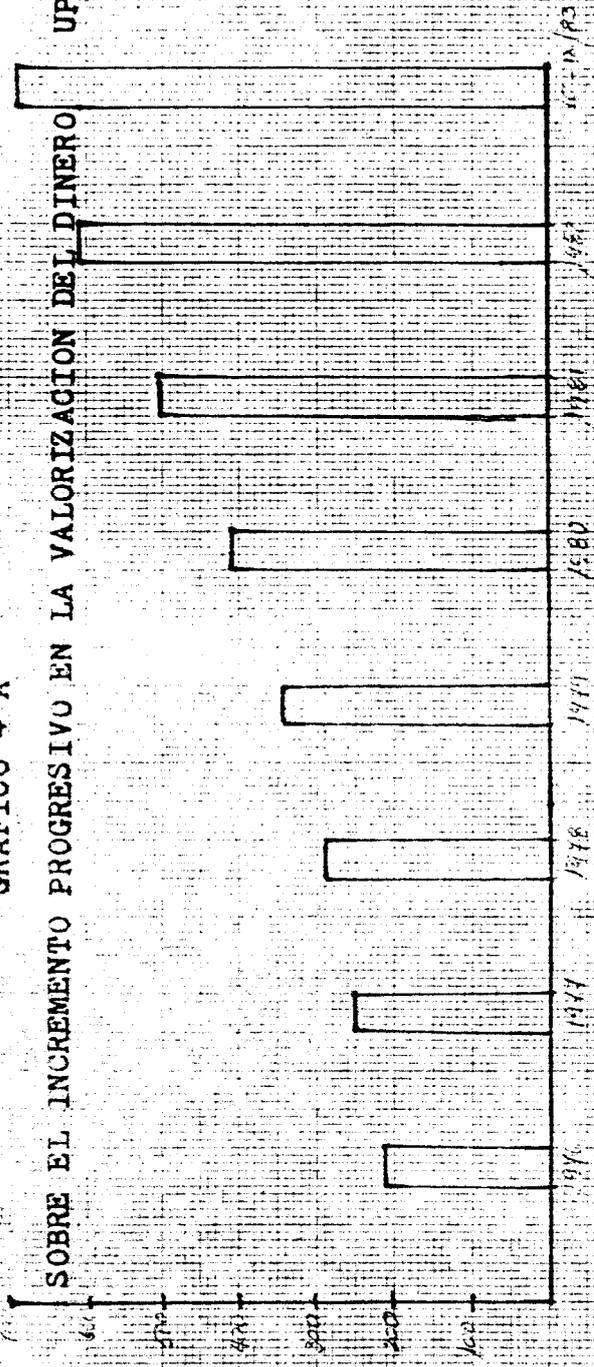
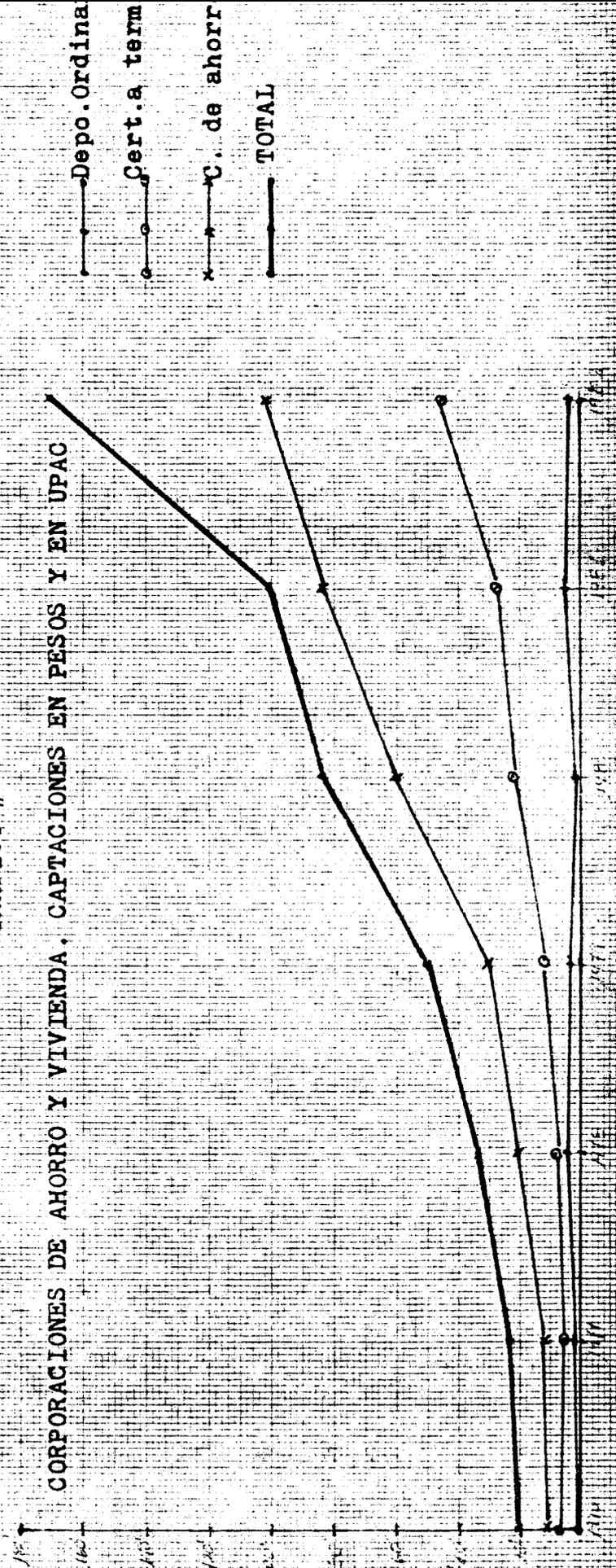


GRAFICO # 4

CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA, CAPTACIONES EN PESOS Y EN UPAC



CUADRO # 5

EVOLUCION DE LA CAPTACION DEL SISTEMA UPAC.
(en millones de pesos corrientes)

Año	Saldo de Captac. ¹	Variación del Saldo de Capt.	Captación Neta ²	Acumulación de captación sin Correc. Monetaria.
1972	187.7	106.5	104.7	--
1973	4.394.6	4.934.6	3.941.9	3.941.9
1974	8.324.4	3.929.8	2.467.4	6.409.5
1975	13.539.8	5.215.4	3.039.8	9.449.2
1976	19.382.0	6.292.2	3.277.2	12.726.4
1977	24.106.8	4.274.8	- 102.3	12.624.1
1978	39.920.9	10.814.1	5.330.7	17.954.8
1979	53.018.5	18.097.6	9.869.0	27.823.8
1980	83.233.9	30.215.4	16.147.5	43.971.3
1981	122.208.0	38.974.3	18.096.8	62.068.1

1- Saldo a Diciembre

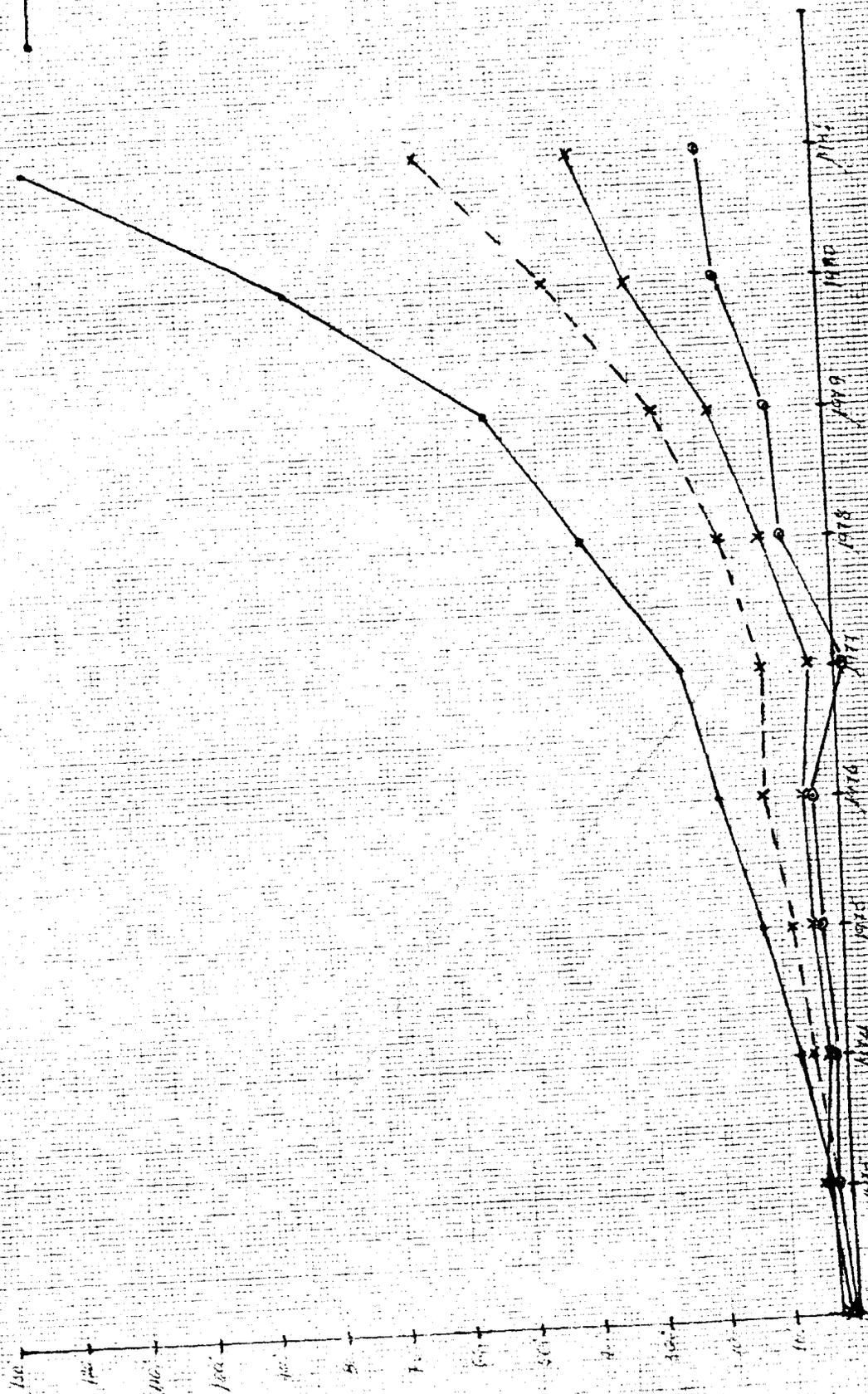
2. Descontando aumento por Corrección Monetaria

FUENTE : Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda, ICAVI.

GRAFICO # 5

EVOLUCION DE LA CAPTACION DEL SISTEMA UPAC

- C. Neta
- ×—× V.S.C.
- ×—× Ac.de capt. sin C.M.
- Saldo captacion



Es decir, que las C.A.V., no obstante ciertas circunstancias competitivas en el mercado financiero, es preferida relativamente por parte de los ahorradores, compartativamente con otras instituciones del sistema bancario, siendo su cuenta de ahorro la que más recursos capta.

La anterior situación se dá a pesar de que por los años de 1976, 1977, 1978 y el primer semestre de 1979 el Sistema UPAC encuentra dificultades de competencia en el mercado financiero y de " Capitales ", lo cual va a influir directamente en la merma del ritmo de sus depósitos y una constante recurrencia al F.A.V.I. De allí las modificaciones que el 15 de Junio de 1979 se le introducen por medio del Decreto 1412. En el cuadro #6 podemos observar los niveles de rentabilidad efectiva anual que se ofrecen en el mercado financiero a Septiembre de 1976. Y en el cuadro # 7 nos remitimos de nuevo a dicho mercado para efectos de observar las condiciones de competencia de algunos activos financieros en términos de rentabilidad anual, en Abril de 1979 ¹.

- 1- Otro aspecto que influye en el estado de liquidez y captación de las C.A.V. son los periodos estacionales de fin y principio de año, periodos en los cuales se presenta una baja sensible en sus depósitos y captaciones, debido por una parte a retiros normales de los ahorradores para efectos de sus gastos de temporada y vacaciones, y por otro lado, los retiros que buscan no ser afectados por su estado fiscal y tributario. Es corriente entonces, que entre Diciembre 31 y Febrero 28 del año siguiente se presente una sensible recuperación, luego de los descensos derivados de las circunstancias anteriores. En el cuadro #8 podemos observar la variación absoluta y relativa de dicha recuperación estacional.

CUADRO # 6

RENTABILIDAD EFECTIVA ANUAL DE ALGUNOS ACTIVOS FINANCIEROS (Sep/bre 1976)

	PLAZO	RENTABILIDAD ¹
Títulos de participación	90 días	22.1
CDT Bancos	90 días	25.6
CDT Corporaciones Financieras	90 días	26.8
Cuentas de Ahorro - Bancos	90 días	19.3
Cuentas UPAC	90 días	22.7 ²
Títulos de participación	180 días	22.7
PAS	180 días	26.8
Certificados UPAC	180 días	23.9
Cédulas " Confiables " BCH	1 año	23.2
TAC	3 años	37.7 ³

1- Observemos cómo existen en el mercado papeles financieros y monetarios más atractivos por su rentabilidad que los ofrecidos por el Sistema UPAC.

2- Con Corrección Monetaria máxima de 18% anual.

3- Teniendo como referencia el rendimiento para transacciones en Bolsa.

FUENTE : " Características de los Activos Financieros en el Mercado de Capitales ". Revista Banca y Finanzas. # 154.

CUADRO # 7

RENTABILIDAD ANUAL DE ALGUNOS ACTIVOS FINANCIEROS (Abril de 1979)

	PLAZO	RENTABILIDAD ¹
Cuentas UPAC	90 dias	24.95 ²
Bonos Clase J	90 dias	20.34 ³
Cédulas BCH	90 dias	23.96 ⁴
Títulos Agroindustriales	90 dias	27.48 ⁴
Certificados UPAC	180 dias	26.14 ²
Títulos canjeables por Certificados de cambio	180 dias	25.08 ⁵
CDT	180 dias	27.68 ³
Títulos Agroindustriales	180 dias	28.00 ³
Certificados UPAC	360 dias	27.33 ²
Intermediarios Financieros	360 dias	29.87 ⁶

1- Existen papeles financieros de mayor rentabilidad que la ofrecida por el Sistema UPAC.

2- Con corrección Monetaria máxima de 19% anual

3- Exentos de retención en la fuente.

4- Interés del 23% anual pagado por semestre anticipado.

5- Suprimiendo devolución efectiva anual del 9%

6- Interés del 23% anual pagado por año anticipado.

FUENTE : Asobancaria, Cálculos del Departamento económico.

CUADRO # 8

RECUPERACION ESTACIONAL DEL SISTEMA ENTRE DICIEMBRE 31 DEL AÑO ANTERIOR
Y FEBRERO 28

	Absoluta (\$ mill)	Relativa ¹
1974	1.578	74.4
1975	1.663	30.9
1976	1.469	15.7
1977	3.404	29.0
1978	6.817	28.3
1979	7.244	20.7
1980	13.134	25.6

1- Variación Absoluta como captación a fin del año anterior.

FUENTE : Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda. Cálculo de Asobancaria.

No obstante lo anterior, a Junio de 1981 ya existen en el país 388 oficinas del Sistema UPAC, con un alto grado de concentración en Bogotá de 323, seguido de Medellín con 42 y Cali con 23. En el cuadro # 9 se puede observar la desagregación del número de oficinas, su sede principal y la descripción de cada una de ellas.

Dicho grado de concentración, sin embargo, no impide que el Sistema UPAC tenga una presencia nacional, cubriendo todos sus departamentos y parte de sus Territorios Nacionales. Esto se puede observar en el gráfico # 7 y en el cuadro # 10. Valga resaltar como a Marzo de 1981 se conserva la tendencia evolutiva tanto a nivel de las Captaciones, como de las Colocaciones, llegando las primeras a \$ 103.042 mill. desagregados en \$ 74.495 mill. en Ahorros, \$ 29.034 mill. en Captaciones Ordinarias y \$ 25.634 mill. en Certificados. Los segundos alcanzan a \$ 90.854 mill. desagregados en \$ 64.350 mill. en Colocaciones a Largo Plazo y \$ 26.503 mill. a Corto Plazo. Es decir, en ambos rubros, los de mayor peso son la cuenta de Captación de Ahorros y de Colocaciones a Largo Plazo.

Además y en consecuencia con el cuadro # 9 la relación de Captaciones y Colocaciones está encabezada por Bogotá, seguida de Antioquia, Valle, Atlántico, Santander, Caldas, N. de Santander, Risaralda, Bolívar, Quindío, etc.

Si se mira la situación de las C.A.V. desde el punto de vista de sus Activos y Pasivos, podemos observar que en sus Activos a Marzo de 1980 los préstamos llegan a \$ 61.941 mill. y en Marzo de 1981 a \$ 90.874 mill., con una variación absoluta en el año de

CUADRO # 9

INFORMACION GENERAL DE LAS C.A.V. A JUNIO DE 1981

Descripción	Sede Of. Ppal.	# de Of. en el pais
Ahorramás	Cali	23
Cafetera (Concasa)	Bogotá	37
Central	Bogotá	48
Colmena	Bogotá	38
Colombiana (Davivienda)	Bogotá	50
Colpatria	Bogotá	31
Grancolombiana (GranAhorrar)	Bogotá	48
Las Villas	Bogotá	38
Nacional (Conavi)	Medellín	42
Popular (Corpavi)	Bogotá	33

FUENTE: Revista Banco de la Republica # 650 - 662

CUADRO # 10

RELACION DE CAPTACIONES Y COLOCACIONES DEL SISTEMA DEL VALOR CONSTANTE

POR DEPARTAMENTOS

participacion Marzo 1981

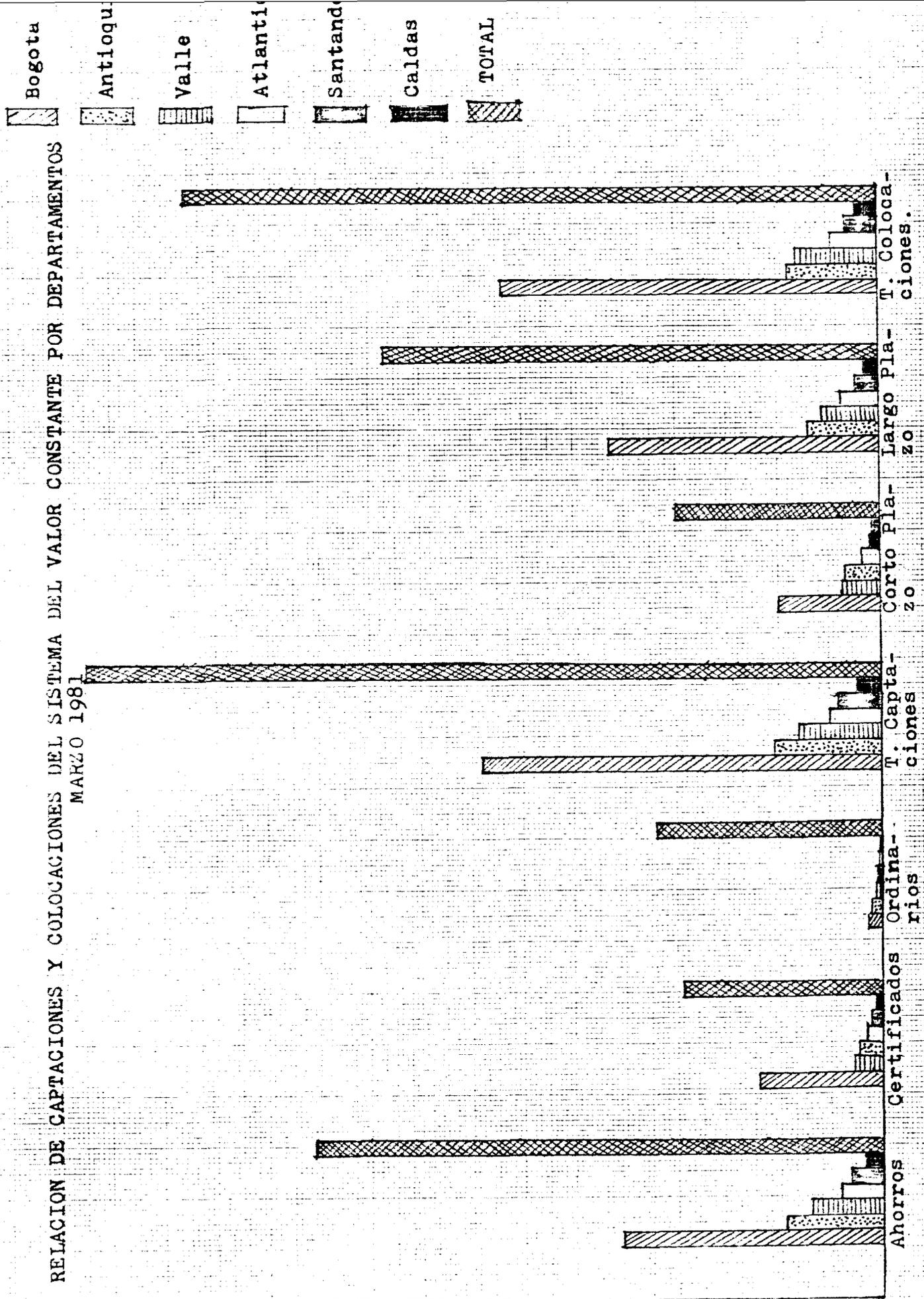
(miles de pesos)

	Ahorros	Certifica- dos	Ordina- rios	Total Cap- tación	Corto plazo	Largo plazo	Total Co- locación
Bota	34908447	16025061	1259232	52192740	14822370	34665689	49488059
Bogotá	12328454	2215172	407974	14951600	3238900	9159787	12398687
Cantón	4011761	1479533	153703	5644997	1731392	3613171	5344563
Cáceres	1080781	252767	76519	1410067	256351	1179490	1435841
Cajamarca	699640	171418	13520	884578	20517	227380	247897
Cauca	256083	47736	47477	351296	18833	193958	212791
Caldas	1614848	461152	98847	2166847	906805	1446715	2353520
Cesar	141357	55170	692	197219	26475	194474	220949
Córdoba	211426	24181	2928	238535	54453	99800	154253
Cundinamarca	424550	103669	377	528596	2080	87161	89241
Dakota	59674	19883	227	79784	1231	3074	4305
El Valle	164833	20577	78	185488	27844	68555	96399
Guila	391945	38770	44534	475249	45686	201475	247161
Magdalena	570623	125431	15264	711318	38363	246246	284609
Manizales	505586	49847	13587	569020	172131	280278	452409
Nariño	716618	270175	43428	1030221	81488	300145	381633
N. de Santand.	1340992	381010	95178	1817180	399994	1194308	1594302
Nariño	1027889	179193	3513	1210595	229589	886663	1116252
Nariño	1251615	209540	44835	1505990	288695	683985	972680
Santander	3157104	751588	161062	4069754	609105	2277082	2886187
Santander	202686	8517	12	211215	5421	93326	98747
Santander	1110240	201962	26547	1338749	114641	508357	622998
Valle	8229364	2543017	401638	11704019	3409607	6734460	10144067
Terre	89084	7818	300	97202	1674	4776	6450
Total	74495600	25643187	2903472	103042259	26503645	64350355	90854000

Fuente : Revista 423 Junio 1981 . Superintendencia Bancaria.

GRAFICO # 7

RELACION DE CAPTACIONES Y COLOCACIONES DEL SISTEMA DEL VALOR CONSTANTE POR DEPARTAMENTOS
MARZO 1981



\$ 18.933 mill. siguiendo en orden de cantidades el rubro de Inversiones. Así el total de Activos para Marzo de 1980 es de \$ 76.807 mill. y a Marzo de 1981 de \$ 113.791 mill., con una variación relativa anual de 48.2%; ver cuadro # 11 sobre la relación de Activos.

Por el lado de los Pasivos para el mismo periodo, son los Depósitos de Ahorro su cuenta principal, que a Marzo de 1980 es de \$ 48.604 mill. y a Marzo de 1981 de \$ 74.496 mill. Con variación absoluta de \$25.892 mill. siguiendo luego la cuenta de Certificados de depósito \$ 14.699 en Marzo de 1980 y \$ 25.644 mill. en Marzo de 1981 y una Variación relativa del 74.5%; ver cuadro # 12 sobre relación de Pasivos.

Hasta ahora, en este primero y segundo movimiento, se ha venido haciendo énfasis en la forma como las C.A.V. irrumpen en el panorama nacional en términos de los volúmenes de captación de Ahorros ¹, Financiamiento ², circunstancias de competencia en el Mercado financiero y de " Capitales " ³, la recuperación estacional del sistema, el número de ofici-

- 1- Con referencias comparativas a otras entidades oficiales y privadas.
- 2- Comparativamente con otras entidades.
- 3- Respecto a otra serie de Activos Financieros.

CUADRO # 11

ACTIVOS

(Millones de pesos)

RELACION	Marzo 1980	Marzo 1981	VARIACION	
			Absoluta	Relativa
Caja y Dep. Bco. Rep.	880	1.079	199	22.6
Inversiones	9.639	16.343	6.704	69.6
Préstamos	61.941	90.874	28.933	46.7
Deudores varios	994	1.177	183	18.4
Activo fijo	606	1.522	916	151.2
Deudor dudoso recaudo	1.440	1.952	512	35.4
Otros activos	1.307	884	-463	-35.4
Total Activo	<u>76.807</u>	<u>113.791</u>	<u>36.984</u>	<u>48.2</u>

CUADRO # 12

PASIVOS

(Millones de pesos)

RELACION	Marzo 1980	Marzo 1981	VARIACION	
			Absoluta	Relativa
Dep. de Ahorro	48.604	74.496	25.892	53.3
Certificados de Depós.	14.699	25.644	10.945	74.5
Depós. Ordinarios	3.863	2.903	- 960	-24.9
" Especiales	50	28	- 22	-44.0
Capital pagado	1.350	1.666	316	23.1
Reserva legal	649	882	233	35.9
Utilidad	353	470	117	33.1
Otros	<u>-7.239</u>	<u>-7.702</u>	<u>-463</u>	<u>-6.4</u>
Total pasivo	<u>76.807</u>	<u>113.791</u>	<u>36.984</u>	<u>48.2</u>

nas y el grado de concentración, la presencia nacional del Sistema UPAC y el peso específico de sus Captaciones y Colocaciones respecto a los diferentes departamentos del país en términos de su cuenta de Ahorros, Certificados, Depósitos ordinarios, Colocaciones a Corto Plazo y Largo Plazo, su situación respecto a los Activos y Pasivos principalmente.

Ello, buscando que el lector, considerado juicioso, interprete y amplíe la visión de la información que se ofrece, la cual arroja elementos suficientes para sopesar y dar significado real a la presencia que desde su " Aparición " adquieren las C.A.V. en términos Socio-económicos, Financieros y en su relación específica con el Sector de la Construcción.

C. Análisis de algunas variables contextuales a los dos movimientos referidos.

A continuación los dos movimientos referidos serán complementados con algunas breves ideas derivadas en parte de la información de una serie de variables aún no mencionadas y que, con las anteriores, ampliarían el contexto dentro del cual se ha inscrito el presente Documento. Dichas variables cubren en terminos generales el periodo analizado (1972-1982), sin embargo, se consideró (hasta donde la información disponible lo ha permitido) importante ampliar hacia atrás algunas de ellas. En concreto se comentaran brevemente las variables: Deficit cuantitativo de vivienda total, proyección del déficit de vivienda para las cabeceras departamentales, para las cabeceras municipales mayores de 100 mil habitantes y para las cabeceras municipales entre

50 y 100 mil habitantes, la proyección del déficit de vivienda respecto a las regiones en Colombia, aproximaciones al déficit cualitativo de viviendas ocupadas, el déficit de vivienda según estratos de ingresos, la oferta de viviendas según estratos y según la oferta inmediata y futura, la demanda efectiva de vivienda por niveles de precio según número de familias respecto a las viviendas ofrecidas, descomposición de préstamos según modalidades de construcción en términos de Corto, Largo Plazo y según número de viviendas construidas, préstamos según destino en pesos por las C.A.V. (constructores, individuales, industriales), número de viviendas financiadas por el Sistema de Ahorro y Vivienda, número de viviendas financiadas por entidades estatales, evolución de los índices del Valor UPAC ^X, evolución del índice nacional de costos de construcción de vivienda total y por tipos, evolución del salario mínimo legal diario (límite superior a, b y c), niveles de ingresos según población ocupada en las siete principales ciudades, evolución del salario diario nominal y real en el Sector de la Construcción (promedio nacional), variación porcentual por niveles en los índices de precios al consumidor por años según grupos (alimentos, vivienda, vestuario y miscelánea), evolución de los índices de precios al consumidor total por ciudades y respecto a la vivienda, evolución de las tasas de desempleo en las cuatro Areas Metropolitanas más importantes de Colombia.

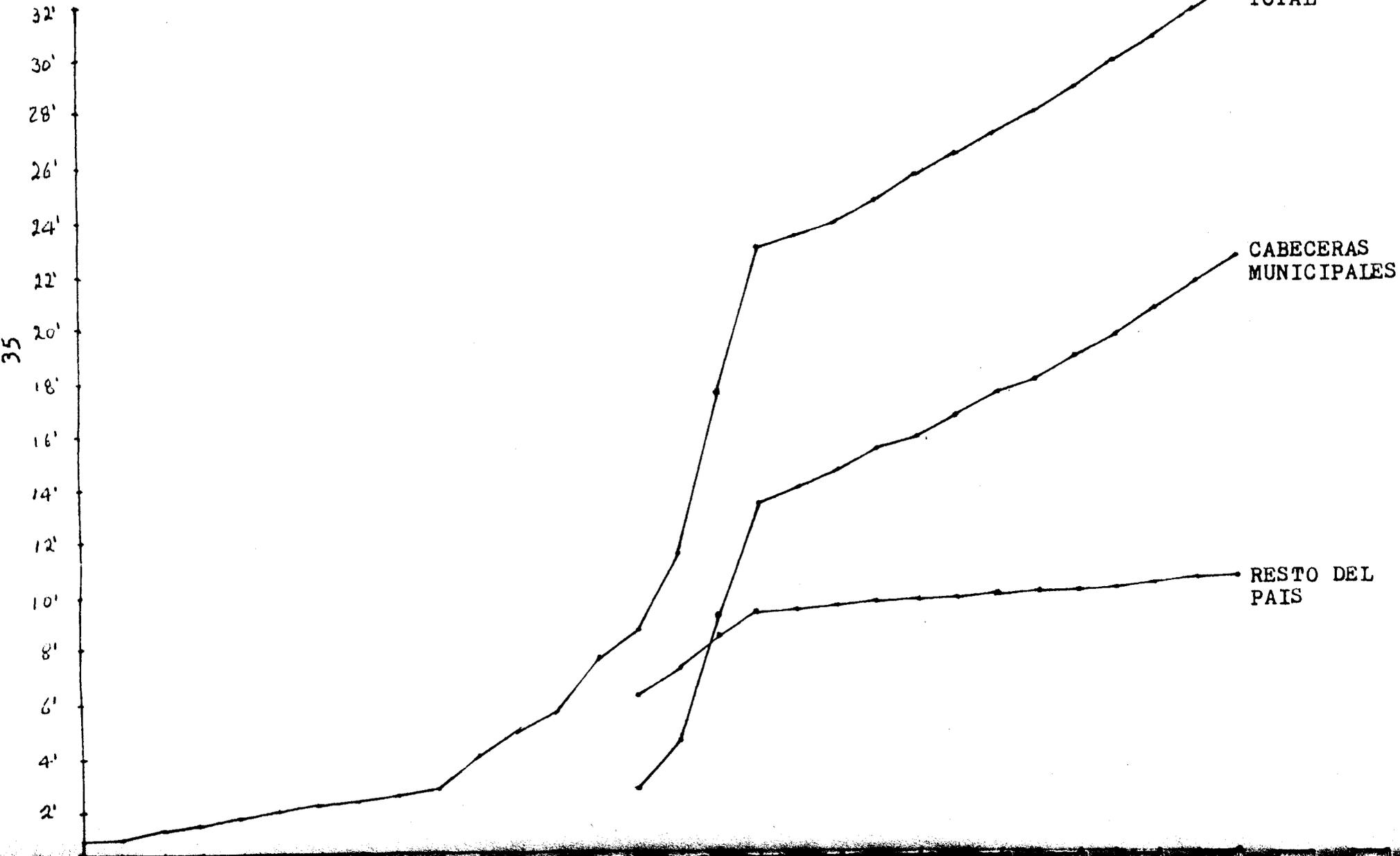
X- Ver columna de Cotización cuadro # y gráfico 4 A
págs. y respectivamente.

Se ha discutido y escrito mucho sobre los hechos socio-políticos (la violencia por ejemplo), Económicos-migratorios y culturales que más han influido en el acelerado y rápido crecimiento demográfico y Socio-espacial de las hoy Areas Metropolitanas de Colombia ¹. Dicho crecimiento no ha sido acompañado por la satisfacción de la demanda espacial-habitacional de la población. Ello fundamentalmente por los desajustes estructurales Socio-económicos y políticos que marcan el sistema de producción dentro del cual evoluciona la formación social que nos rige. Algunos elementos de dicha distorsión pueden ser: el desigual devenir de la propiedad privada del espacio urbano; el monopolio sobre las áreas susceptibles de urbanización; la incapacidad, vacío e inconsistencia de las políticas estatales referidas al ordenamiento y configuración urbana; la desigual y diferencial distribución del ingreso, de los servicios y bienes materiales; el usufructo especulativo de la renta espacial urbana; la tendencia constante del dinero a perder su valor adquisitivo; el incremento en los índices de costos de construcción; la incapacidad de la actividad económica urbana de absorber la mano de obra emigrante generandose altos índices de desempleo; todo ello, en ultima instancia, determinó un desbordamiento de las necesidades básicas de la población, dentro de las cuales la vivienda ocupa un lugar prioritario. De allí que los emigrantes pobres y las gentes de bajos ingresos optaran por asentarse en zonas deterioradas, tanto en los tuguriós periféricos a los centros de las ciudades, como en los umbrales de la trama urbana.

1. Ver gráfico # 8.

TENDENCIA HISTORICA DE LA POBLACION EN COLOMBIA SEGUN CENSOS

(EN MILLONES)



Frente a estas circunstancias de déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo, han sido las comunidades barriales y grupos de familias emigrantes quienes han llevado la iniciativa en la búsqueda de sus alternativas de solución ya sea por la vía de tomas, invasiones, construcción improvisada de tugurios, etc. Acciones de hecho que por lo general han sido respondidas con la represión directa o el hostigamiento por parte del Estado y las personas privadas afectadas. (Este tema será objeto de un estudio más detallado en otro Documento referido a la lucha de los sectores populares por el Espacio-vivienda urbano). (Material de apoyo taller VI).

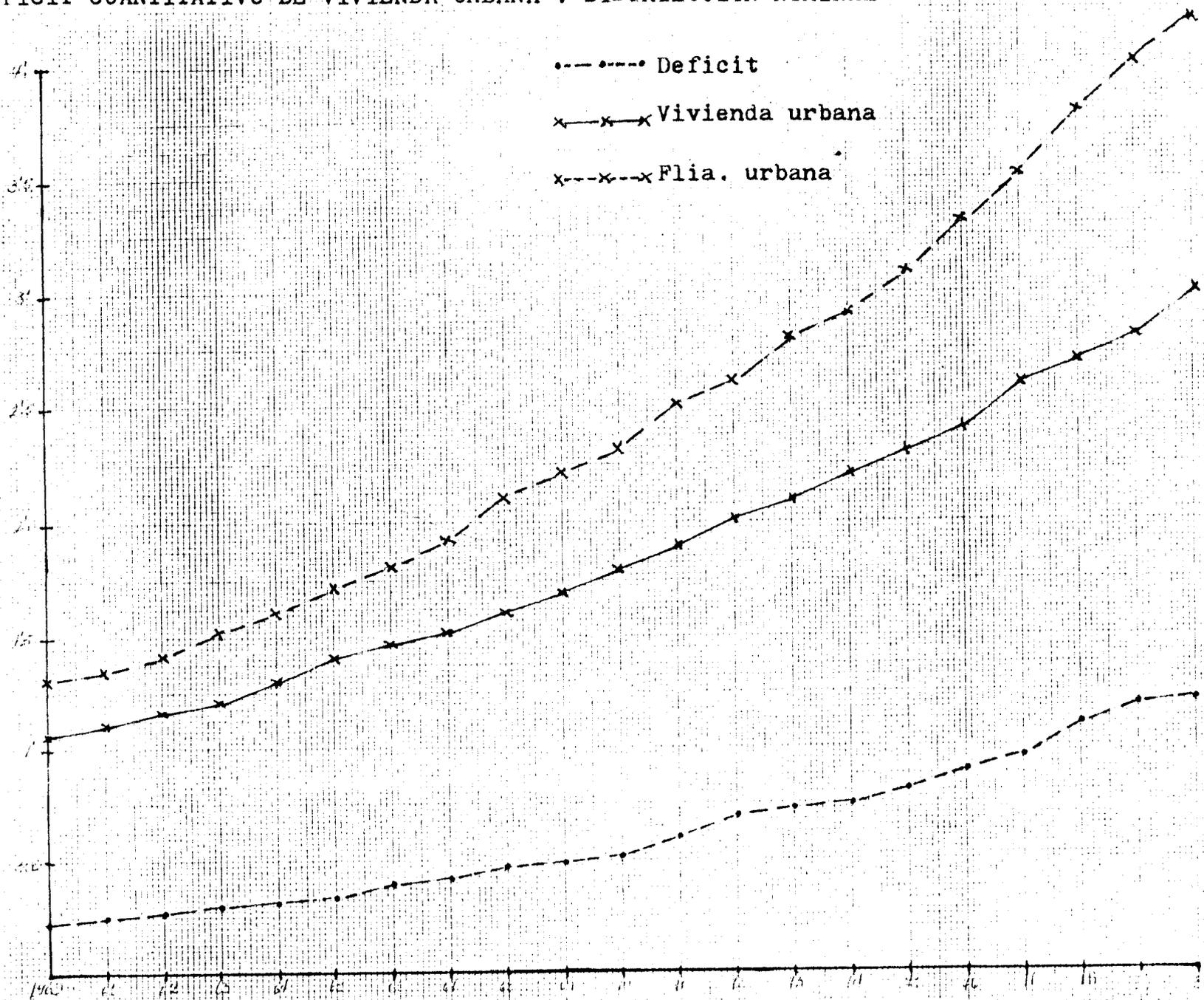
Es así como para el año de 1960 se calcula el número de familias urbanas en 1.308.749 (promedio de 5.4 miembros por núcleo familiar) y el número de viviendas urbanas es de 1.074.810, presentándose un déficit cuantitativo de 233.939 viviendas. Durante el transcurso de esta década dicho déficit vá aumentando progresivamente llegando en el año de 1970 a 539.944 (existen 2.379.933 familias urbanas y 1.840.049 viviendas). Durante la década del 70 el déficit acumulado se hace más sensible (con variaciones anuales promedio del déficit de 70.257 viviendas) llegando en el año de 1975 a un déficit acumulado de 819.492 viviendas (3.190.681 familias y 2.371.181 viviendas) y para el año de 1980 existen 4.277.509 familias urbanas, 3.034.992 viviendas urbanas, presentándose un déficit cuantitativo acumulado de 1.242.517 viviendas; ver gráfico # 9 y cuadro # 13.

Es preciso anotar, que no existe un censo preciso sobre la magnitud del déficit tanto cualitativo como cuantitativo, lo que no se puede negar es la grave-

DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA URBANA; DISTRIBUCION NOMINAL

Años	Familias Urbanas	Viviendas Urbanas	Déficit Cuantitativo
1960	1.308.749	1.074.810	233.939
1961	1.387.771	1.113.842	273.929
1962	1.471.547	1.195.920	275.627
1963	1.560.399	1.261.990	298.409
1964	1.670.197	1.340.063	330.134
1965	1.775.285	1.416.941	358.344
1966	1.882.477	1.493.513	388.964
1967	1.996.141	1.573.940	422.201
1968	2.116.668	1.658.390	458.278
1969	2.274.472	1.747.034	527.438
1970	2.379.993	1.840.049	539.944
1971	2.523.697	1.937.615	586.082
1972	2.676.078	2.038.613	637.465
1973	2.837.660	2.144.421	693.239
1974	2.978.998	2.225.219	753.779
1975	3.190.681	2.371.189	819.492
1976	3.383.334	2.492.514	890.820
1977	3.587.620	2.619.377	968.243
1978	3.804.240	2.751.958	1.052.282
1979	4.033.940	2.890.438	1.143.502
1980	4.277.509	3.034.992	1.242.517

DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA URBANA : DISTRIBUCION NOMINAL



38

dad de la situación-vivienda en tanto es evidente el " Fenómeno " en el sistema de Areas Metropolitanas y ciudades intermedias. La fuente anterior es del DANE; sin embargo, para que el lector establezca parámetros de referencia comparativos de la situación de déficit planteada, se ofrece la información del CENAC, desagregada de la siguiente manera: proyección del déficit cuantitativo de vivienda para los departamentos 1974 a 1984, ver gráfico # 10 y cuadro # 14. Es indudable que el déficit de vivienda es más agudo y significativo en las ciudades capitales y ciudades con más de 100 mil habitantes, siendo éste cercano al 70% del total; en el gráfico # 11 y el cuadro # 15 se puede observar dicha situación, en la proyección que se hace de 1974 a 1983. Para resaltar el peso específico de Bogotá con un déficit de 201.602, 305.703 y 375.877 para los años de 1974, 1980 y 1983 respectivamente.

Las ciudades entre 50 y 100 mil habitantes, llamadas también intermedias, el déficit de vivienda no reviste la gravedad de las anteriormente descritas, lo que no obsta para que no sea motivo de preocupación. Para 1977, 1981 y 1983 dicho déficit ascendía en su orden a 48.021, 56.241 y 61.221; como se puede observar en el cuadro # 16, en donde se trae la proyección del déficit en las cabeceras municipales del rango poblacional descrito entre 1974 y 1983.

Por otra vía y a manera de síntesis, se puede observar, según el modelo de regionalización que el DANE ha utilizado en las encuestas de hogares, que el déficit cuantitativo de vivienda de acuerdo a dicha distribución ofrece las siguientes características; de hecho Bogotá (excluida de la región Oriental)

CUADRO # 14

PROYECCION DEL DEFICIT DE VIVIENDA PARA LAS CABECERAS DEPARTAMENTALES

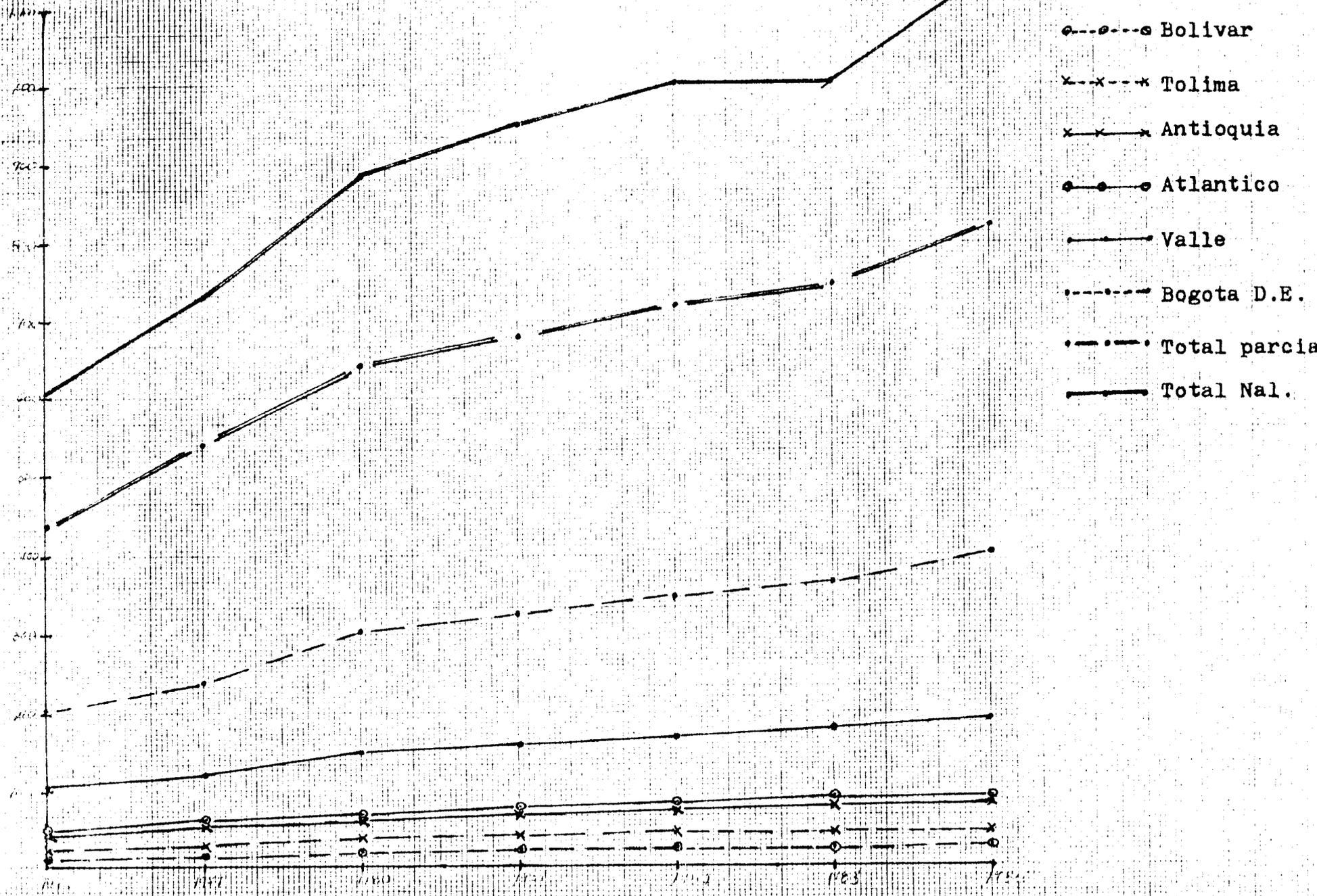
Departamentos	1974	1977	1980	1981	1982	1983	1984
Bogotá D.E.	201.602	248.385	305.703	327.538	350.894	375.877	402.597
Cali	40.776	49.272	59.324	63.066	67.020	71.199	75.616
Atlántico	48.032	56.286	65.843	69.352	73.034	76.899	80.955
Bolívar	19.665	21.748	24.051	24.872	25.721	26.598	27.506
Bucaramanga	6.013	8.874	12.425	13.785	15.243	16.804	18.475
Cauca	6.986	8.160	9.517	10.015	10.537	11.085	11.659
Córdoba	8.260	11.208	15.048	16.569	18.226	20.031	21.999
Cundinamarca	8.748	9.409	10.095	10.329	10.564	10.802	11.041
Darién	18.984	21.574	24.474	25.516	26.597	27.719	28.884
Esmeraldas	27	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Huila	5.495	6.425	7.486	7.871	8.274	8.695	9.134
Magdalena	637	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Cesar	4.301	6.998	10.803	12.382	14.145	16.109	18.297
Quindío	9.342	11.968	15.096	16.265	17.501	18.810	20.194
Santander	13.366	17.492	22.409	24.245	26.189	28.246	30.421
Santander	28.466	33.653	39.700	41.930	44.276	46.744	49.339
Quindío	15.041	20.380	26.198	28.250	30.360	32.529	34.760
Risaralda	15.537	22.279	30.311	33.308	36.479	39.832	43.376
Valderrama	12.385	13.194	14.046	14.340	14.639	14.943	15.252
Chocó	5.230	4.530	3.647	3.307	2.943	2.552	2.135
Tolima	28.731	33.648	39.246	41.277	43.396	45.607	47.913
Boyacá	104.154	125.652	150.992	160.400	170.331	180.812	19.871
Guajira	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Total Nacional	442.960	544.991	645.159	686.505	730.396	776.992	826.458
Incremento anual	42.806	45.926	54.852	58.203	61.752	65.524	69.530

FUENTE : CENAC

No se reportan cifras dado que la proyección reporta superávit.

PROYECCIONES DEL DEFICIT DE VIVIENDA PARA LAS CABECERAS DEPARTAMENTALES

41



CUADRO # 15

PROYECCION DEL DEFICIT DE VIVIENDA EN LAS CABECERAS MUNICIPALES MAYORES
DE 100 MIL HABITANTES

Ciudades	1974	1977	1980	1981	1982	1983
Medellín	28.368	32.388	36.974	38.642	40.385	42.406
Bello	2.353	2.612	2.900	3.003	3.109	3.220
Barranquilla	37.040	43.626	51.238	54.028	56.955	60.024
Cartagena	12.459	13.627	14.860	15.344	15.803	16.275
Manizales	6.443	7.335	8.271	8.593	8.920	9.252
Bogotá D.E.	201.602	248.385	305.703	327.538	350.894	375.877
Neiva	3.908	4.560	5.317	5.595	5.887	6.195
Pasto	5.385	6.765	8.441	9.075	9.752	10.472
Cúcuta	8.671	11.519	15.012	16.341	17.760	19.276
Armenia	9.437	10.886	12.466	13.024	13.598	14.188
Pereira	9.277	10.547	11.960	12.466	12.990	13.532
Bucaramanga	18.126	20.967	24.240	25.438	26.693	28.008
Ibagué	11.015	13.698	16.940	18.164	19.466	20.852
Cali	61.725	75.927	93.057	99.514	106.381	113.685
Buenaventura	3.848	4.411	5.056	5.292	5.538	5.796
Palmira	10.349	11.493	12.759	13.211	13.678	14.162
Total	359.320	434.920	526.072	560.504	597.111	636.275
Incremento Anual	26.311	31.393	37.636	40.073	42.542	45.211

* Tomado con base en la población del censo de 1973

FUENTE : CENAC, 1980

CUADRO # 16

PROYECCION DEL DEFICIT DE VIVIENDA EN LAS CABECERAS MUNICIPALES DE
50 A 100 MIL HABITANTES

	1974	1977	1980	1981	1982	1983
Envigado	1.029	1.162	1.311	1.365	1.420	1.478
Itagüí	2.443	2.936	3.525	3.745	3.979	4.228
Soledad	3.631	4.361	5.237	5.567	5.917	6.290
Tunja	1.363	1.307	1.220	1.184	1.143	1.097
Popayán	3.788	4.361	5.012	5.247	5.494	5.750
Valledupar	1.775	1.439	748	409	(...)	(...)
Montería	3.358	3.173	2.901	2.788	2.662	2.523
Girardót	2.890	2.484	2.098	1.974	1.852	1.732
Villavicencio	5.874	7.578	10.413	11.433	12.545	13.760
Barrancabermeja	2.639	3.136	3.709	3.923	4.148	4.386
Sincelejo	2.169	2.194	2.164	2.139	2.105	2.061
Buga	3.864	4.234	4.629	4.766	4.906	5.050
Cartago	4.252	4.935	5.703	5.980	6.268	6.568
Tuluá	4.088	4.721	5.453	5.721	6.003	6.298
Total	43.163	48.021	54.123	56.241	58.442	61.221
Incremento Anual	1.544	1.524	2.032	2.118	2.201	2.779

* Censo de población de 1973

(...) No se presentan cifras dado que la proyección representa Superávit.

FUENTE : CENAC, 1980

independientemente considerada es la más afectada respecto a las demás regiones, llegando hasta un 35% del déficit total. Las demás se ubican en 19.9%, 13.78% y 11.75%, correspondiendo a la región central, región pacífica, región Atlántica y región Oriental respectivamente. En el cuadro # 17 se puede observar dicha situación de una forma mas desagregada.

La situación que se presenta del déficit cuantitativo (con sus evidentes imprecisiones en la información) nos dá una imágen si bien no real (?), por lo menos muy significativa respecto a las condiciones concretas de un importante número de familias que carecen de vivienda.

Sin embargo, ello es sólo parte del déficit cuantitativo de la vivienda, la cual es complementado en su gravedad, por el déficit cualitativo de las viviendas ocupadas por sectores populares, que por lo general, carecen de los elementos mínimos para hacer de ellas un espacio individual-social habitable dignamente; una distribución interna-externa de los espacios que satisfaga ciertas aspiraciones sociales, la escacés de los servicios básicos para la existencia cotidiana individual y colectiva (acueducto, alcantarillado, luz, etc.)¹. Lo delicado está en

- 1- En 1973, de las viviendas particulares ocupadas, el 57% carecen de alguno de los servicios básicos de acueducto, alcantarillado y energía. Aún más, existen aproximadamente 170.468 chozas, ranchos y/o tugurios ocupados de los cuales únicamente el 0.036% (6.177) poseen los tres servicios (ver cuadro # 18). A más de ello, no basta sinó desplazarse por cualquier sector popular de las ciudades colombianas y observar el cuadro deficitario de servicios privados, públicos y sociales en que viven los pobladores ante la indiferencia de los organismos oficiales y privados, siendo ellos, la comunidad misma, los encargados de afrontar las posibles soluciones.

CUADRO # 17

PROYECCION DEL DEFICIT DE VIVIENDA DE ACUERDO A LAS REGIONES EN COLOMBIA

Regiones	1980	1981	1982	1983
Región de Bogotá	305.703	327.538	350.894	375.877
Subtotal	305.703	327.538	350.894	375.877
Región Central				
Antioquia	59.324	63.066	67.020	71.199
Caldas	14.046	14.340	14.639	14.943
Quindío	26.198	28.250	30.360	32.529
Risaralda	30.311	33.308	36.479	39.832
Huila	7.485	7.871	8.274	8.695
Tolima	39.246	41.277	43.395	45.607
Subtotal	176.710	188.112	200.167	212.805
Region Atlántica				
Atlántico	65.843	69.352	73.034	76.899
Magdalena	(...)	(...)	(...)	(...)
Cesar	10.803	12.382	14.145	16.109
Bolívar	24.051	24.872	25.721	26.598
Sucre	12.425	13.785	15.243	16.804
Córdoba	10.095	10.329	10.564	10.802
Guajira	(...)	(...)	(...)	(...)
Subtotal	123.217	130.720	138.707	147.212
Región Pacífica				
Chocó	(...)	(...)	(...)	(...)
Valle del Cauca	150.992	160.400	170.331	180.812
Nariño	25.096	16.265	17.501	18.810
Cauca	9.517	10.015	10.537	11.085
Subtotal	175.605	186.680	198.369	210.707
Región Oriental				
Cundinamarca	24.474	25.516	26.597	27.719
Boyacá	3.647	3.307	2.943	2.552
Santander	39.700	41.930	44.276	46.744
Santander del Norte	22.409	24.245	26.189	28.246
Meta	15.048	16.569	28.226	20.031
Subtotal	105.278	111.567	118.231	125.292
TOTAL NACIONAL	886.414	944.617	1.006.369	1.071.893

CUADRO # 18

VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS CON PERSONAS PRESENTES POR CONEXION
CON LOS SERVICIOS PUBLICOS SEGUN TIPO DE VIVIENDA 1973

Tipo de vivienda	Viviendas particulares		Viviendas ocupadas con psnas. present. por conexión con		
	Total	Ocupadas con psnas. presentes	Acueducto Alcantar. Energía	Acueducto Unicalte	Alcantarillado Unicalte
Total Nacional	3.344.197	3.071.677	1.318.885	267.545	13.505
Casa Independient.	2.829.133	2.625.066	1.127.235	241.493	11.676
Apartamento	166.541	153.595	137.469	1.712	183
Cuarto o cuartos	36.203	31.987	12.675	2.544	228
Viv. de inquilinato	19.720	18.672	17.142	107	24
Viv. de deshechos	30.183	26.512	1.260	2.450	225
Viv. en edificio no destinada para habit.	21.991	16.158	5.780	1.714	176
Rancho, choza, caba- ña.	198.483	170.468	6.177	15.314	522
Carpa, cueva	580	413	131	25	(-)
Viv. en construcc.	40.450	27.909	10.306	2.174	488
Otros	913	897	710	12	3

FUENTE : DANE.

que las alternativas de solución planteadas desde el Estado y las entidades privadas (?) para estos sectores populares a más de no ser las más apropiadas, están agravando aún más el déficit cualitativo (ver más adelante tercer movimiento) a más de la equivocada concepción de creer que el " Problema " de la vivienda se soluciona construyendo tugurios de ladrillo (visitar Niquía-Bello por ejemplo).

Ahora bien, es un hecho socio-económico que es en los sectores sociales de ingresos medios, medios bajos, bajos y deprimidos donde se encuentra el mayor volumen acumulado de déficit tanto cualitativo como cuantitativo de vivienda. Si se toma por ejemplo el déficit de vivienda por niveles de ingresos para las poblaciones superiores a 50 mil habitantes para 1982, se observa cómo de 1.225.942 familias del estrato de ingresos bajo, sólo 787.752 han " Solucionado " (?) su situación, existiendo un déficit de 538.190 viviendas; del estrato de ingresos medio bajo existen 419.778 familias y el déficit es de 128.191 y sin embargo, del estrato de ingresos alto que existen 71.553 familias, el déficit de viviendas es cero. (ver cuadro # 19 y gráfico # 11 A.

Es un hecho entonces, que el déficit de vivienda está esencialmente en la población de bajos ingresos, los cuales no poseen ni los ingresos, ni los recursos económicos y por ende, no pueden tener acceso a las soluciones de vivienda que en el mercado ofrecen las C.A.V. por intermedio de las firmas constructoras o individualmente. Dicho mercado de vivienda se caracteriza porque los constructores privados han saturado con su oferta, la

CUADRO # 19

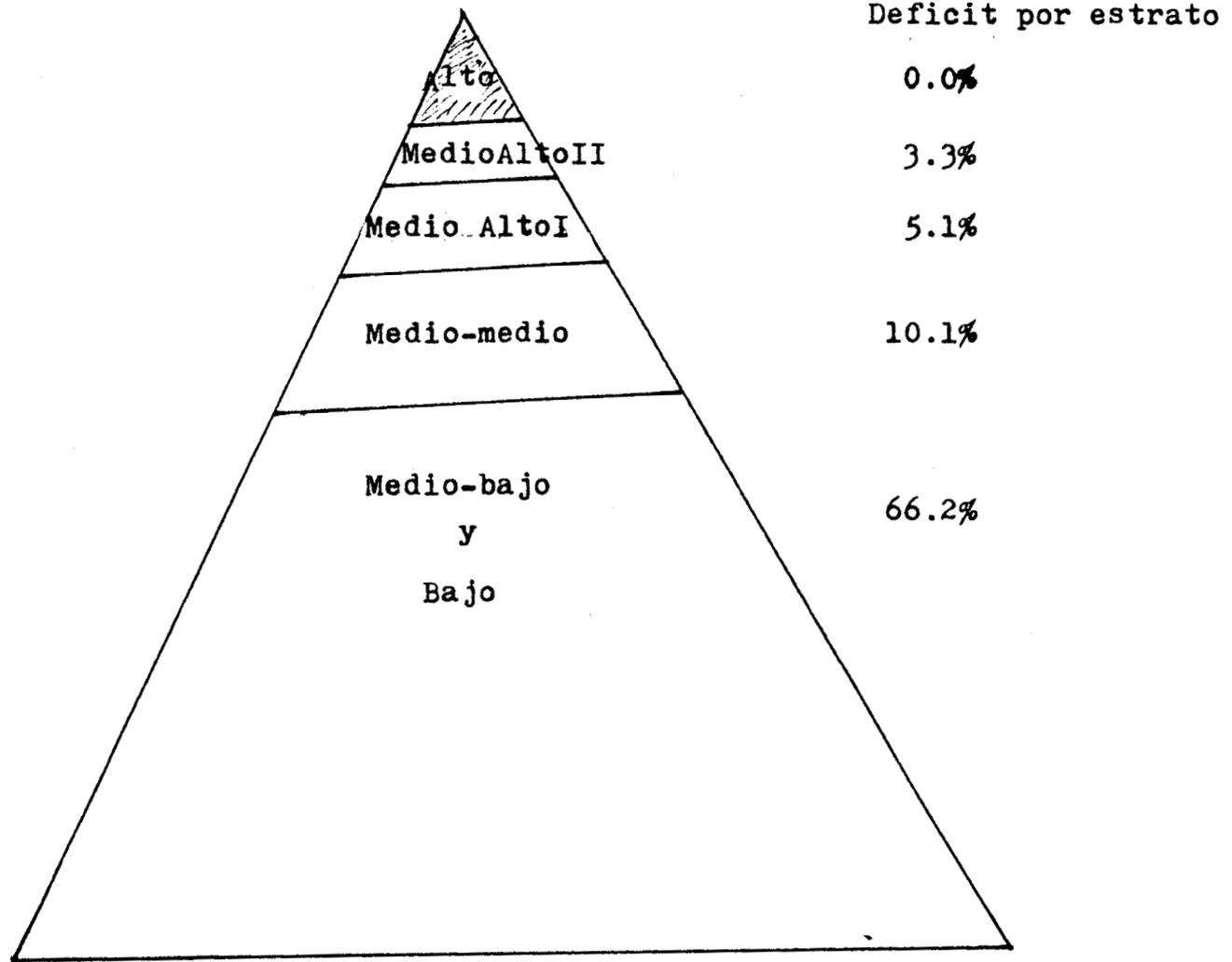
DEFICIT DE VIVIENDA POR ESTRATOS DE INGRESO PARA 1982

Estrato	# de familias	Déficit	Déficit por Estrato.
Bajo	1.225.942	438.190	35.7
Medio Bajo	419.778	128.191	30.5
Medio Medio	345.839	35.129	10.1
Medio Alto I	228.969	11.709	5.1
Medio Alto II	93.019	3.082	3.3
Alto	71.553	--	--
Total	2.835.100	616.301	25.8

FUENTE : Estimado con base en cálculos del CENAC.

GRAFICO # 11 A

PIRAMIDE DEL DEFICIT DE VIVIENDA POR ESTRATO SOCIAL



demanda de vivienda suntuaria (para sectores de altos ingresos) y por oposición (ante la baja capacidad económica y escaso poder adquisitivo de las familias de destechados), no se presenta una oferta de vivienda que satisfaga la demanda efectiva y potencial de la población pobre.

De allí que el 86.6% de la oferta total de vivienda (para el caso de Bogotá, que es representativo de lo que en términos generales se da en el sistema de Areas Metropolitanas y ciudades intermedias del país) esté destinado a sectores sociales medio-medio (1.501.000 - 2.000.000) en adelante y de ellos el 37.1% esté concentrado en el sector medio-alto I (2.001.000 - 3.500.000) y por ej. contrario, para el sector bajo (hasta 400.000) no se presente ningún tipo de oferta inmediata ni futura (ver cuadro # 20).

Las circunstancias del mercado (para la misma ciudad) por el lado de la demanda efectiva de vivienda confirma y refuerza lo anterior. De allí que ante una demanda por vivienda entre \$ 600.000 y \$800.000 de 24.861 familias de bajos ingresos sólo exista una oferta limitada de 485 unidades y por paradoja, para viviendas entre 2.100.000 y más de 6.000.000 exista una demanda de 3.571 familias para las cuales la oferta real es de 6.348 viviendas/ Al respecto incluso CAMACOL plantea: "... en 1981 se presentó (en el caso de Bogotá) una evidente saturación del mercado en algunos estratos, y, en cambio, una gran demanda insatisfecha en estratos de menores ingresos... (y concluye) ... por encima de seis millones de pesos, hay total saturación en la ciudad y no se deben construir más uni-

CUADRO # 20

OFERTA TOTAL DE VIVIENDA
Bogotá Octubre 1981

Estrato S.	Precio Miles	Oferta Inmediata	Oferta Futura	Unidades	Oferta total %
Bajo	hasta 400	0	0	0	0.0
Medio Bajo	401-1.000	63	422	485	5.6
Medio	1.000-1.500	92	551	643	7.5
Medio Medio	1.501-2.000	320	719	1.039	12.2
Medio Alto I	2.001-3.500	1.403	1.762	3.165	37.1
Medio AltoII	3.501-5.000	965	616	1.581	18.5
Alto I	5.001-10.000	475	768	1.244	14.6
Alto II	mas de 10.000	159	199	358	4.2
TOTAL		3.478	5.037	8.515	100.0

FUENTE : CENAC.

dades en los próximos años " ¹. Ver cuadro # 21.

Los préstamos que realizan las C.A.V., por lo general se caracterizan porque a corto plazo lo solicitan las firmas constructoras de vivienda y a largo plazo lo hacen las personas individualmente. Para Marzo de 1981 los constructores solicitaron préstamos a corto plazo para vivienda de 2.000 a 5.000 UPAC (\$ 1.500.000-2.500.000) por \$ 5.270.567.615 y de 5.000 a 10.000 UPAC(2.501.000-5.000.000) por \$ 9.635.878.215. Mientras que a la misma fecha, individualmente y a largo plazo, entre los mismos límites UPAC, se prestaron \$ 17.164.284.365 y \$ 15.561.154.427 respectivamente (ver cuadro # 22). Como se puede observar son créditos a los cuales no tienen acceso las familias de bajos ingresos, por no ofrecer ni la rentabilidad ni garantías económicas suficientes a las C.A.V. En cambio los sectores sociales de medios-altos ingresos a más de ser un mercado rentable, ofrecen una alta estabilidad económica y una fácil y segura recuperación de cartera.

Ahora bien, si se miran los préstamos según su destino (firmas constructoras, individuales y locales industriales) se observa que ha primado los préstamos individuales, seguido de los constructores y de los locales industriales. Así para los primeros se pasa de \$ 11.427 millones en 1976 a \$109.830 millones en 1982. Para los segundos se pasa de \$ 7.976 millones a 44.533 millones en los mismos años y para los terceros de 19 millones a 4.037

1- CAMACOL, " El ciclo económico de la edificación urbana en Colombia ". Abril de 1982, pág. 41-42.

CUADRO # 21

BOGOTA, DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA

Noviembre de 1981

Precio de venta Miles \$	# de fa- milias.	Oferta de Vivienda
600 - 800	24.861	485
800 - 1.125	23.271	--
1.125 - 1.500	13.885	643
1.500 - 1.750	8.438	1.039
1.750 - 2.100	2.482	--
2.100 - 3.000	1.467	2.324
3.000 - 4.000	1.480	1.120
4.000 - 6.000	624	1.302
mas de 6.000	*	1.602
TOTAL	76.508	8.515

FUENTE : CENAC.

* Cifras poco representativas

CUADRO # 22

CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA
DESCOMPOSICION DE PRESTAMOS Y DESCUENTOS MARZO 1981

ALIDADES	Corto	Largo	Vencidos	Total	# viv.
Const. Adquis. Viv. Nva.					
Hasta 2000 UPAC (indiv)	1256096	13410279244	588655383	14000190724	35629
Hasta 2000 UPAC (const)	1978300885	47313203	926043282	2951657371	8079
Entre 2000 a 5000 UPAC (indiv)	5680651	17164284365	426969504	17596934521	20627
Entre 2000 a 5000 UPAC (const)	5270567615	88304230	789583430	6148455277	6625
Entre 5000 a 10000 UPAC (indiv)	145461613	15561154427	429858303	16136474345	9106
Entre 5000 a 10000 UPAC (const)	9635878215	111999143	3524441818	13272319177	6282
Const. Adq. Ed. Urbanos	992565456	649084859	395678793	2037329109	1092
Proyectos de renov. Urb.	26335337	127765150	2764529	156865016	
Producción de mat. const.	872241963	287384952	372813	1159999729	56
Const. y adq. de Ofic.	1825700474	5677792806	442494428	7945987709	5810
Rep. viv. existent.					
Hasta 2000 UPAC viv. exist.	1858736	3026636846	62702568	3091198151	9213
Entre 2000 a 5000 UPAC	4136306	2972767184	84857126	3061760616	3977
Entre 5000 a 10000 UPAC	471698	1998339924	60134725	2059446348	1258

les					

millones en el mismo período. Dichos préstamos incluyen la sección de Ahorro y Vivienda del B.C.H. Ver gráfico # 12 y cuadro # 23.

Tomando en cuenta la situación por el lado de la evolución de las C.A.V. y en términos de sus realizaciones en número de viviendas financiadas con los préstamos anteriormente descritos, se puede observar como de entrada financió en 1973 32.176 soluciones y luego de este impulso inicial vá a caracterizarse su evolución por un sensible descenso en 1975 (2.001 soluciones). Seguido de un relativo estancamiento promedio de 20.000 soluciones hasta 1981, año en el cual arroja un saldo acumulado de 178.583 viviendas (ver cuadro # 24) siendo superado por escaso margen por el I.C.T. (en número, más no en financiamiento, esto por ser más caras las soluciones de las C.A.V. que del Instituto) y superando el resto de entidades oficiales que desarrollan programas de vivienda. Ver gráfico # 13 y cuadro # 25.

Girando hacia la relación evolutiva de los índices del valor UPAC, del aumento en los índices de los costos de construcción, la variación en los índices inflacionarios (índices de precios al consumidor) y el comportamiento del salario mínimo legal diario (promedio anual diario), se puede constatar que durante la última década los índices del valor UPAC han aumentado progresivamente a un ritmo cercano de los índices inflacionarios, teniendo en cuenta que el UPAC aumenta diariamente partiendo de \$ 100 en 1972 y llegando a \$ 609.04 en Diciembre de 1982 ¹ y la inflación parte de base 100

1- Ver cuadro # 26. (Estando a Junio de 1984 a \$840 aproximadamente).

CUADRO # 23

CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA. PRESTAMOS SEGUN DESTINO EN PESOS ¹

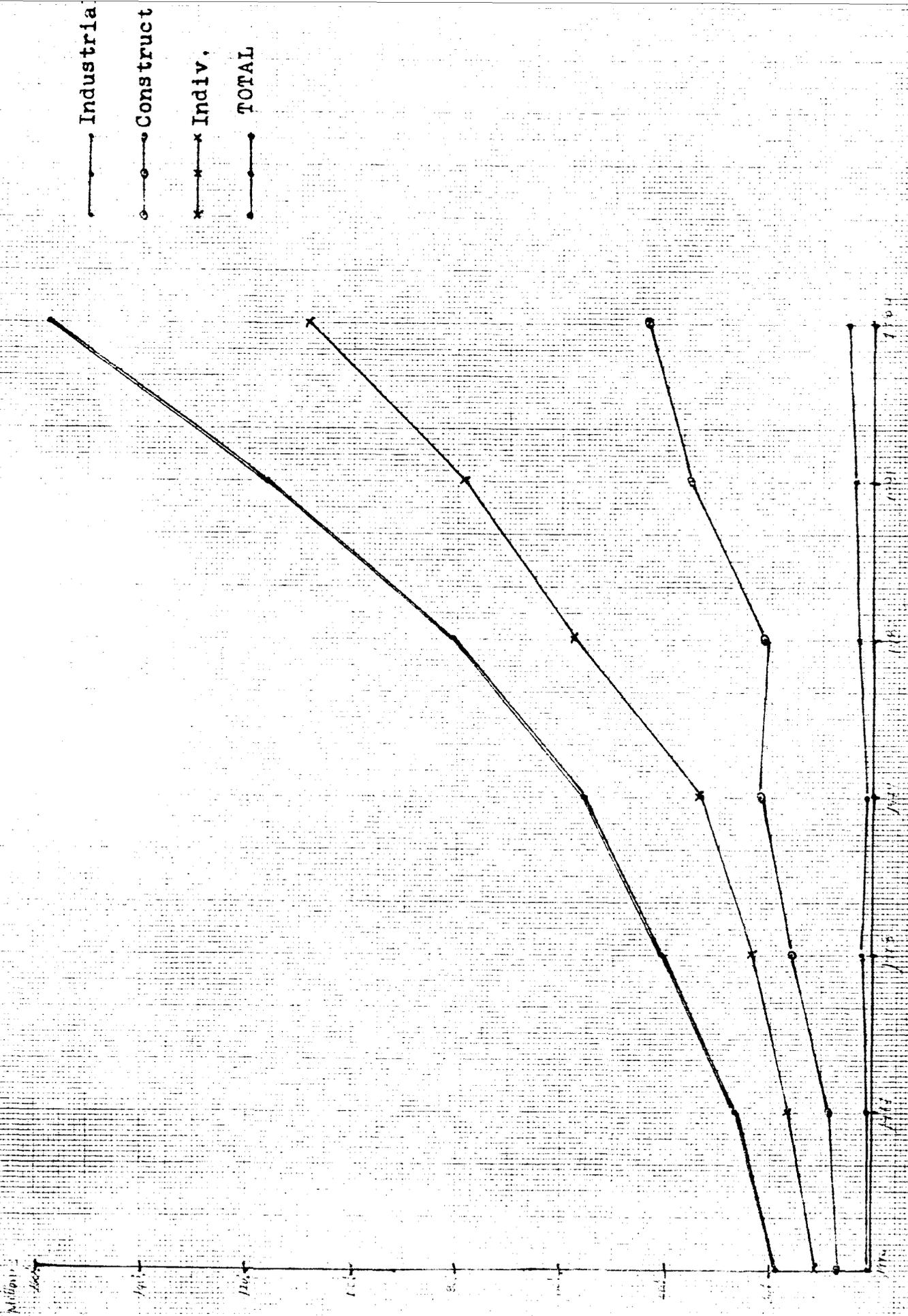
Fin de	Total Millones de pesos	Constructores	Individuales	Industriale
1976	19.422	7.976	11.427	19
1977	27.623	9.671	17.694	258
1978	41.610	16.687	24.602	321
1979	56.444	22.263	34.051	130
1980	81.198	22.057	58.361	780
1981	117.578	36.479	79.349	1.750
1982	158.400	44.533	109.830	4.037

1- Incluye la sección de Ahorro y vivienda del B.C.H.

FUENTE: Revista Banco de la República # 650 - 662.

GRAFICO # 12

CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA. PRESTAMOS SEGUN DESTINO EN PESOS



CUADRO # 24

No. DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL SISTEMA DE AHORRO Y VIVIENDA

Año	En el año	Acumulados
1973	32.176	32.176
1974	22.083	54.259
1975	2.001	56.260
1976	13.581	69.841
1977	21.143	90.975
1978	21.762	112.732
1979	21.200	133.937
1980	23.305	157.242
1981	21.341	178.583
1982	27.000	205.583
1983	55.000	260.583

FUENTE : Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda, ICAVI.

CUADRO # 25

REALIZACIONES DE LAS ENTIDADES ESTATALES (1970 - 1981)

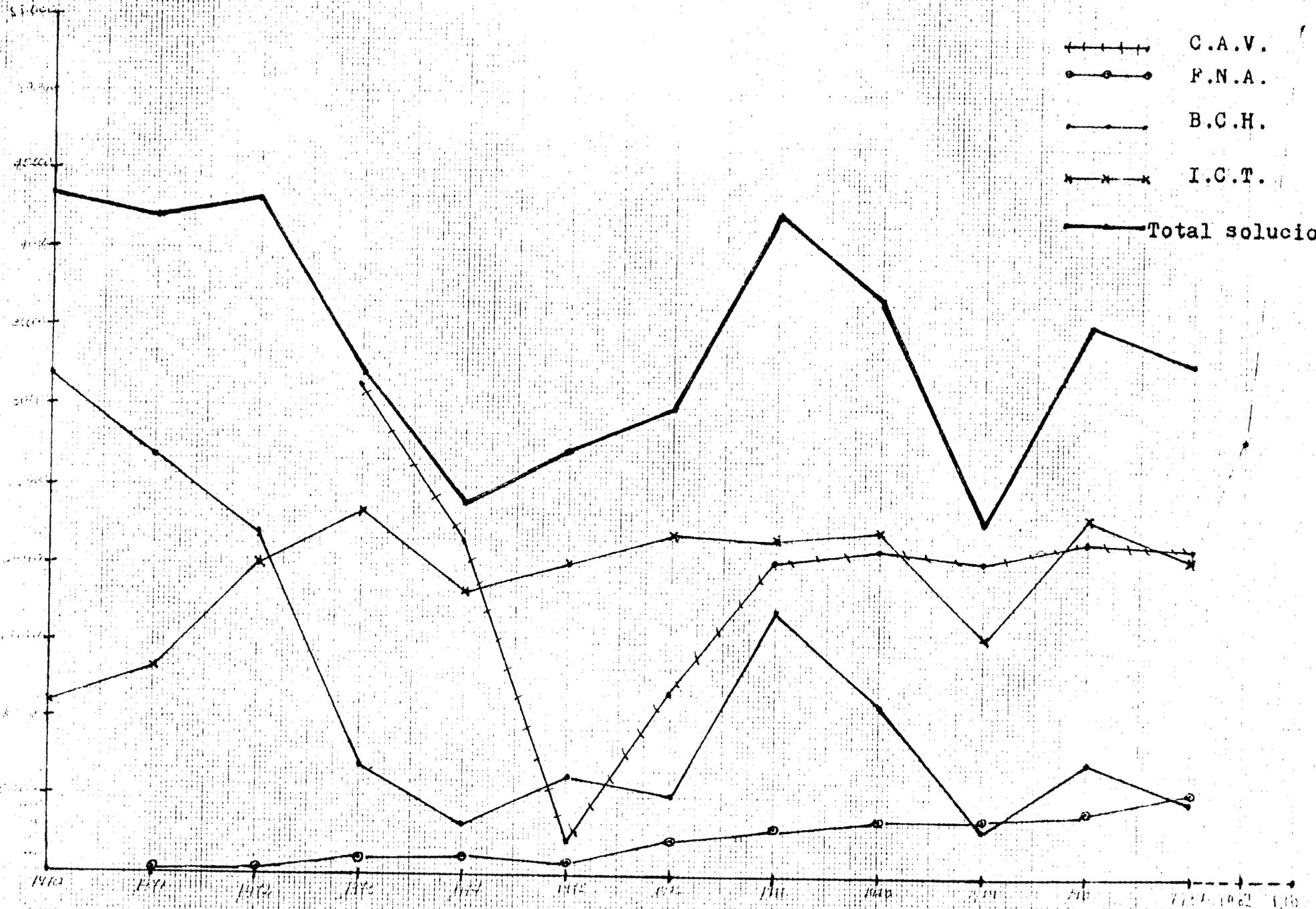
Número de soluciones de vivienda

Año	Soluciones	BCH Part. %	ICT Soluc.	Part. %	FNA Soluc.	Part. %	Total Solución
1970	32.322	73.9	11.404	26.1			43.726
1971	28.305	66.8	13.997	33.1	22	0.1	42.324
1972	22.546	51.9	20.190	46.5	646	0.5	43.383
1973	7.131	22.1	23.887	74.1	1.251	3.8	32.270
1974	3.785	15.8	18.926	78.8	1.305	5.4	24.016
1975	6.801	24.4	20.268	72.7	808	2.9	27.867
1976	5.224	17.4	22.287	74.2	2.515	8.4	30.046
1977	17.439	40.6	22.214	51.7	3.269	7.6	42.922
1978	11.043	29.6	22.684	60.7	3.613	9.7	37.340
1979	3.644	15.6	15.906	68.1	3.811	16.3	23.361
1980	7.861	21.8	23.799	66.3	4.255	11.8	35.870
1981	5.178	21.3	20.998	62.4	5.500	16.3	33.676

FUENTE : Informes anuales de entidades,

GRAFICO # 13

REALIZACIONES DE LAS ENTIDADES ESTATALES (1970-1981) NUMERO DE SOLUCIONES DE VIVIENDA



en 1971 y llega a 749.4 a Diciembre de 1981 (con un promedio porcentual entre 1972 y 1981 de 22.4%(?)), siendo superado por el incremento en los índices de costos de construcción que parte de base 100 en 1971 y llega a 797.5 en 1981 (con aumento entre 1972 y 1981 de 23.32%)¹, dichos índices (UPAC, c. de c. e inflación) varían diariamente, en oposición a la Variación del Salario Mínimo legal diario el cual varía anualmente (han sido excepcionales los casos en los cuales en un mismo año haya variado el salario mínimo más de una vez)², en este caso parte de \$ 17.30 diario en 1970 y llega a \$ 308.75 en 1983, en pesos corrientes, por cuanto en pesos constantes parte de la misma base y a 24 de Diciembre de 1981 sólo llega a \$ 23.73. Igual sucede con el Salario Mínimo diario nominal en el Sector de la Construcción que parte de \$ 35.15 en 1971, llegando a \$ 249 en 1980³.

Es evidente que la pérdida de valor adquisitivo del dinero coloca en desventaja a los asalariados de ingresos mínimos frente a los ritmos de inflación, de los costos de construcción y de las variaciones del dinero UPAC⁴. (ver los análisis de caso

- 1- Ver cuadro # 26 y cuadro anexo # 26 A.
- 2- Ver cuadro # 27
- 3- Ver cuadro # 28
- 4- Ver cuadro de variación UPAC.

CUADRO # 26

COSTOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA E INDICE DE PRECIOS AL
CONSUMIDOR

	ICCV		IPC		I.V. UPAC
	Indice	Variacion	Indice	Var. %	
1971	100.0	--	100.0	--	
1972	111.4	11.4	113.2	13.2	100.00
1973	126.2	13.3	135.5	19.7	
1974	161.5	28.0	167.3	23.5	
1975	205.6	27.3	204.5	22.2	
1976	235.3	14.4	246.8	20.7	213.00
1977	283.1	20.3	324.3	31.4	251.80
1978	371.2	31.1	385.3	18.8	292.67
1979	495.8	33.6	477.8	24.0	347.54
1980	653.2	31.7	596.7	24.9	415.75
1981	797.5	22.1	749.4	25.6	502.53
1982					609.04

FUENTE : DANE.

CUADRO # 26 A

INDICE NACIONAL DE COSTOS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA TOTAL Y POR TIPOS.

PROMEDIO ANUAL 1971 - 1981

Base 1971 = 100

años ¹	TOTAL VIVIENDA <u>a</u>		TIPO DE VIVIENDA					
	Indice	Variac % anual	Estrato alto Indice	Variac % anual	Estrato medio Indice	Variac % anual	Estrato bajo Indice	Variac. % anual
1971	100.0	--	100.0	--	100.0	--	100.0	--
1972	111.4	11.4	111.3	11.3	111.6	11.6	110.1	10.1
1973	126.2	13.4	125.8	13.0	127.2	14.0	126.2	14.6
1974	161.5	28.0	161.1	28.1	162.9	28.1	159.2	26.1
1975	205.6	27.3	205.4	27.5	209.3	28.5	194.7	22.3
1976	235.3	14.4	234.0	13.9	239.2	14.5	222.8	14.4
1977	283.1	20.3	281.9	20.5	286.9	19.9	266.2	19.5
1978	371.2	31.1	369.9	31.2	376.3	31.2	341.5	28.3
1979	495.8	33.6	493.1	33.3	505.0	34.2	450.2	31.8
1980	627.1	26.5	623.4	26.4	642.0	27.1	575.8	27.9
1981	782.0	24.7	783.9	25.7	800.9	24.6	716.9	24.5

1- Promedios anuales

a) se refiere a vivienda unifamiliar.

FUENTE : DANE.

CUADRO # 27

EVOLUCION DEL SALARIO MINIMO LEGAL DIARIO. 1970 - 1981

Salario de un día Base Enero 1970 = 100

Fecha	Límite superior a		Límite superior b		Límite sup. c	
	\$ Corrient.	\$ const.d	\$ Corrient.	\$ const.d	\$ corr.	\$ const.d
1 Enero 1970	17.30	17.30	13.00	13.00	10.00	10.00
1 Enero 1971	17.30	16.30	13.00	12.20	10.00	9.40
13 Abril 1972	22.00	17.50	(...)	(...)	13.00	10.30
1 Enero 1973	22.00	15.80	(...)	(...)	13.00	9.30
1 Enero 1974	30.00	17.30	25.00	14.40	23.00	13.20
8 Novbr.1974	40.00	18.70	37.00	17.30	34.00	15.90
1 Enero 1975	40.00	18.10	37.00	16.80	34.00	15.40
30 Julio 1976	52.00	17.70	48.00	16.30	44.00	15.00
1 Enero 1977	59.00	18.00	55.00	16.80	50.00	15.30
1 Agost.1977	62.00	14.50	58.00	13.65	53.00	12.40
1 Novbr.1977	78.00	18.45	73.00	17.27	67.00	15.85
1 Mayo 1978	86.00	18.44	80.50	17.26	73.50	15.76
2 Enero 1979	115.00	22.21	105.00	20.28	105.00	20.28
19 Dicbr.1979	150.00	23.10	140.00	21.56	140.00	21.56
26 Dicbr.1980	190.00	23.12	177.00	21.54	177.00	21.54
24 Dicbr.1981	247.00	23.73	234.00	22.48	234.00	22.48
1983 ¹	308.75		292.50		292.50	

FUENTE : Decretos Nos. 1223 de 1969; 577 de 1972; 2680 de 1973; 2394 de 1974; 1623 sw 1976; 2375 de 1977; 2831 de 1978; 3189 de 1979; 3463 de 1980; 3687 de 1981.

- a) Salario mínimo superior correspondiente a las zonas urbanas del sector industrial.
- b) Salario intermedio para todos los sectores económicos exceptuando el primero hasta 1978.
- c) Sector primario comprende: Agricultura, Ganadería, caza y pesca.
- d) Se deflacta por el índice de precios al consumidor obreros (ingresos bajo
- 1- Salario mínimo diario vigente.

CUADRO # 28

SALARIO DIARIO NOMINAL Y REAL EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION PROMEDIO
 NACIONAL 1971 - 1980 (Año base 1971 = 100)

Periodo	Indice Nal. de costo M. de O. ¹	Salario diario nominal \$ corrient.	Salario diario \$ const.	Real Indice
1971	17.38	35.15	35.15	100.00
1972	20.01	40.47	35.67	101.48
1973	22.01	44.52	32.13	91.41
1974	27.23	55.08	31.71	90.21
1975	34.25	69.28	32.25	91.75
1976	39.20	79.29	30.78	87.57
1977	49.60	100.33	28.89	82.19
1978	66.93	135.38	33.36	94.91
1979	91.65	185.38	36.59	104.10
1980	123.10	249.00	38.67	110.01

1- Índice nacional de costo de Mano de Obra; es el resultado de ponderar el índice total de costo de Mano de Obra de cada una de las diez ciudades por la participación que tienen en el área a construir, de acuerdo con las licencias aprobadas en el año. El índice total de costo de Mano de Obra es el integrante de los índices correspondientes a las categorías de maestro, oficial y ayudante, definidas en la metodología del DANE.

FUENTE : DANE.

de la segunda parte del presente Documento).

Si se toma por ejemplo los niveles de ingresos monetarios mensuales correspondientes a las siete principales ciudades urbanas de Colombia para 1979, encontramos que el 70% de la población total ocupada apenas alcanza a llegar a \$ 8.500 y el 42.38% de esta solo hasta \$ 4.000 mes. Ver cuadro # 29.

Con el objetivo de que el lector amplíe y relacione otras variables que intervienen directamente en la distribución del ingreso por parte de los asalariados de bajos ingresos, como puede ser la alimentación, la vivienda (no incluye arriendo o cuotas de amortización de créditos ni costos de construcción), el vestuario y el misceláneo, se anexa información sobre la variación porcentual por niveles en los índices de precios al consumidor según grupos desde 1965 a 1982 a nivel general del país (ver cuadro # 30) y a nivel desagregado en las Cuatro Areas Metropolitanas más importantes respecto a la vivienda 1965-1982 (ver cuadro # 31). Obviamente la situación se hace más gravosa para las familias pobres que no poseen vivienda, tocándoles pagar cuotas de arrendamiento en la mayoría de los casos excesivas para sus precarios ingresos; lo mismo sucede con aquellas familias que les corresponde destinar una parte significativa de sus ingresos para amortizar la deuda y pagar las cuotas mensuales de su crédito para adquirir vivienda.

La anterior situación se agrava aun más si se considera las altas tasas de desempleo que se registran en las cuatro Areas Metropolitanas, siendo el Area Metropolitana de Medellín la de mayor índice, seguida de Barranquilla, Cali y Bogotá respectivamente, ver cuadro # 32.

CUADRO # 29

OCUPADOS SEGUN NIVELES DE INGRESOS MONETARIOS MENSUALES ¹

Niveles ingreso mensual (pesos 1979)	Población Total	Ocupada %
7 Ciudades	2.996.633	100.0
Hasta 4.000	1.269.999	42.38
4.001 a 8.500	804.307	26.85
8.501 a 12.000	225.731	7.53
12.001 a 20.000	163.781	5.46
más de 20.000	145.414	4.85
Sin remuneración	50.514	1.69
No informa	336.887	11.24

1- Siete principales ciudades urbanas de : Bogotá, Cali, Medellín, Manizales, Barranquilla, Bucaramanga, Pasto.

CUADRO # 30

VARIACION PORCENTUAL POR NIVELES EN LOS INDICES DE PRECIOS AL
CONSUMIDOR POR AÑOS SEGUN GRUPOS 1965 - 1982

Base Enero a Diciembre 1978 = 100

OBREROS (Nivel de ingresos 1)

Periodo meses Dic - Dic	Total % Anual	Alimentos ¹ % Anual	Vivienda ² % Anual	Vestuario ³ % Anual	Misceláneo ⁴ % Anual
1965 - 1966	13.28	9.77	14.11	19.58	16.02
1966 - 1967	6.79	5.47	6.18	4.09	13.25
1967 - 1968	6.35	5.84	10.19	7.86	4.39
1968 - 1969	8.69	9.20	6.60	8.85	9.34
1969 - 1970	6.50	3.93	9.50	10.52	8.11
1970 - 1971	14.55	16.75	14.33	10.38	11.06
1971 - 1972	13.93	16.20	10.23	17.64	10.32
1972 - 1973	25.17	31.47	18.86	24.66	12.58
1973 - 1974	27.01	30.90	18.38	24.06	25.50
1974 - 1975	17.87	19.67	15.10	12.93	16.66
1975 - 1976	25.91	27.85	22.55	22.51	25.24
1976 - 1977	29.26	35.09	18.85	22.74	22.50
1977 - 1978	17.92	11.98	26.90	26.90	27.55
1978 - 1979	29.80	32.10	27.50	25.50	26.90
1979 - 1980	26.54	25.50	31.76	18.71	22.82
1980 - 1981	26.65	28.19	25.51	21.37	24.79
1981 - 1982	23.88	24.86	22.85	20.61	23.45

1- Alimentos: Cereales, tubérculos, plátanos, leguminosas, hortalizas, legumbres frescas, carnes y pescado, grasas, huevos, productos lácteos, alimentos varios.

2- Vivienda: Arrendamientos, combustibles y servicios, muebles del hogar, equipo del hogar, ropa del hogar, artículos de limpieza.

3- Vestuario: vestuario para hombre, vestuario para mujer, vestuario para niño, servicios de vestuario.

4- Misceláneo: Drogas y servicios personales, servicios profesionales, instrucción y enseñanza, artículos escolares cultural, transporte y comunicaciones, distracciones, artículos para oficina, impuestos, bebidas y tabaco, salario al servicio.

FUENTE : DANE.

CUADRO # 31

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR: TOTAL POR CIUDADES Y RESPECTO A LA

VIVIENDA 1965 - 1982

Base Enero - Dic/bre 1978

Ingresos bajos 1 (Obreros) ¹

Periodo meses Dic - Dic	Bogotá		Medellín		Cali		Barranquilla	
	total %	vivi %	total %	vivi %	total %	vivi %	total %	vivi %
1965 - 1966	13.42	13.66	14.18	13.48	9.99	9.21	10.07	15.70
1966 - 1967	7.10	6.73	7.10	7.42	8.17	6.62	6.53	1.80
1967 - 1968	5.52	10.36	7.73	10.59	4.06	10.73	6.74	7.55
1968 - 1969	12.04	9.79	6.66	4.58	8.93	8.67	8.04	6.19
1969 - 1970	3.27	11.52	9.13	9.16	7.17	11.73	6.91	6.61
1970 - 1971	14.47	12.66	14.53	13.50	19.61	23.94	10.94	10.58
1971 - 1972	16.20	6.21	11.92	10.28	12.00	14.23	14.79	10.23
1972 - 1973	21.06	19.49	25.08	22.15	25.00	14.54	27.34	16.46
1973 - 1974	31.74	16.78	23.62	16.46	25.42	18.39	28.52	19.53
1974 - 1975	15.35	12.17	17.33	13.52	15.94	17.06	20.52	15.48
1975 - 1976	27.17	20.99	25.00	19.31	30.84	25.98	21.38	23.46
1976 - 1977	23.23	16.91	27.42	21.18	30.33	13.35	38.82	22.17
1977 - 1978	18.90	25.78	18.90	24.84	15.20	30.89	17.50	23.45
1978 - 1979	31.00	24.10	30.90	36.00	24.90	28.30	29.50	22.40
1979 - 1980	27.04	32.06	27.15	28.41	26.81	34.42	24.13	28.34
1980 - 1981	25.77	24.06	27.47	28.31	27.71	26.85	25.87	24.14
1981 - 1982	25.07	24.05	20.88	22.66	24.01	24.01	22.48	20.05

1- A pesar de que antes de 1970 no existen referencias sobre los niveles de salario mínimo. suponemos que el nivel de ingresos bajos tiene como base el Salario Mínimo superior (a) correspondiente a las zonas urbanas del sector industrial. Sin embargo, es presumible en dicha información niveles de ingresos bajos que fluctúan entre el Salario Mínimo intermedio (b) y el Salario del sector primario en algunos casos (c).

TASAS DE DESEMPLEO EN LAS CUATRO AREAS METROPOLITANAS MAS
 IMPORTANTES DE COLOMBIA : 1974 - 1982

Periodo	Bogotá	Barranquilla	Cali	Medellín
1974 Junio	11.1	19.3	12.1	13.4
1975 Sep/bre	8.3	14.7	10.9	14.1
1976 Sep/bre	8.8	10.7	12.6	13.3
1977 Sep/bre	7.2	8.3	11.9	13.7
1978 Sep/bre	6.7	6.9	9.1	12.9
1979 Sep/bre ¹	7.5	5.8	11.0	14.6
1980 Marzo ²	9.5	9.2	11.7	14.7
Junio	7.8	7.5	10.8	13.7
Sep/bre	6.8	7.8	10.8	15.7
Dic/bre	7.6	8.0	6.5	15.3
1981	5.9	12.1	9.3	15.9
	4.9	11.9	9.0	14.9
	5.2	11.4	9.6	12.1
	5.8	8.9	7.2	9.2
1982	8.6	9.6	9.7	12.6
	7.0	11.3	9.6	12.4
	6.8	10.3	9.9	15.0
	7.1	10.3	9.0	13.1
	$\bar{X} = 7.36$	$\bar{X} = 10.22$	$\bar{X} = 10.03$	$\bar{X} = 13.51$

1- FUENTE : DANE. Encuesta Nacional de Hogares, Revista Antioqueña de Economía. # 8, pag. 39

2- FUENTE : Revista Banco de la República. Agosto de 1982. # 658.

LA ACTUAL POLITICA ESTATAL Y LAS C.A.V.: LA VIVIENDA POPULAR
EN EL CONTEXTO DEL PLAN DE DESARROLLO "CAMBIO CON EQUIDAD":
TERCER MOVIMIENTO.

- A. "La población es el mayor recurso de un Estado. El bienestar que se logre al aplicar sus facultades productivas y su talento creativo es el principio y fin de toda política. La tarea del Estado expresada en las políticas del gobierno, se dirige a estimular la producción y a promover la nivelación de las oportunidades de progreso de individuos y familias, en un marco de libertad y justicia social" (1).

Una cosa son los fundamentos "filosóficos" de la política económica y social que formula el Estado y otra su puesta a prueba: su ejecución. De allí que entre los objetivos generales y específicos de dichas políticas y sus logros, exista una distancia que se explica y expresa en los orígenes mismos de la función que el sistema en su conjunto le asigna al Estado (2), por una parte, y en el cuestionable beneficio social real que de ellos se derivan para la población de más bajos ingresos, por otra.

Es suficiente que el Estado reconozca que "...no es posible el progreso del país sino tiene lugar dentro de unos parámetros de creciente participación comunitaria en los beneficios de este progreso?" (3), lo que la realidad inme-

-
- (1) Plan de desarrollo "cambio con equidad". pág. 9, primer párrafo (el subrayado es del autor). Es preciso que se ponga a prueba en la realidad inmediata tal pretensión.
- (2) Función que se expresa en la significación del Estado como una forma (política y jurídico-administrativa) específica que garantiza el proceso de producción-valorización-reproducción del capital a nivel nacional y en su "conjunto".
- (3) "Cambio con equidad" pág. 9

diata y la evidencia de lo vivido nos muestra es que existe un deterioro creciente no solo de las condiciones de existencia social de amplios sectores de la población sino que quienes han estado al frente de las diferentes administraciones del Estado y más en los últimos tiempos, no han utilizado "su poder" para hacer que efectivamente las políticas económicas y sociales se realicen dentro de un contexto de "justicia y equidad social" (en la promoción y redistribución de los beneficios sociales del desarrollo). Es decir, no estamos viviendo en nuestro país unas circunstancias histórico-sociales que le potencia al individuo y a la comunidad sus aspiraciones vitales, mejorando sustancialmente sus condiciones de existencia social y de bienestar comunitario. Por el contrario, nos vemos abocados a situaciones sociales de extrema pobreza y miseria en una proporción significativa de la población y carentes de un concepto-alternativo-técnico-social de planeación efectiva y real que pueda, en el tiempo, tal como están las cosas, superar dichas "circunstancias" y "elevar" las condiciones de vida humana.

Pretende el plan de desarrollo "cambio con equidad" (1) darle salida a la coyuntura actual de recesión con inflación (2) desarrollando una serie de estrategias que

-
- (1) Concepto que deviene en su sentido laxo, de los "expertos del Banco Mundial".
 - (2) Los modelos económicos, la producción y la inflación:

La característica que comportan los modelos económicos en los últimos tiempos van dirigidos fundamentalmente a buscar las vías y los mecanismos que permitan por una parte superar los índices de recesión, el cual ha afectado duramente tanto a "economías" desarrolladas, como en desarrollo. Por otra parte, y paralelamente, se intentan establecer las estrategias tendientes a controlar y disminuir el aumento constante en los índices inflacionarios los cuales han alcanzado aumentos nunca antes imaginados.

Dichos modelos en última instancia, se podrían reducir a dos, ambos intentando tomar en relación lo referente a la producción económica y a los ritmos de inflación:

1. Aumento de la producción con reducción de la inflación:

Dicho modelo se ha construido, diseñado y sustentado más en teoría que en la práctica. Parece ser, que dadas las condiciones de los últimos tiempos y según las "circunstancias" por las que atraviesa el sistema económico en su conjunto, es imposible pretender aumentar la productividad económica y al mismo tiempo lograr una reducción significativa en los índices inflacionarios.

Los supuestos sobre los cuales se levanta dicho modelo no da cuenta del proceso real, de la dinámica económica, su complejo y contradictorio comportamiento. Es pues, un modelo en el cual lo real y lo teórico se niegan, por cuanto el primero va en una dirección y lo teórico en otra.

Es preciso entonces concluir, que si bien desde el punto de vista de la política económica este modelo sería lo ideal por cuanto se logran los dos aspectos quizá más significativos de la actual " coyuntura económica " (aumentar la producción y disminuir la inflación), de todas maneras se queda allí, a nivel del modelo, por cuanto la dinámica que caracteriza al proceso real de la economía moderna van en direcciones opuestas al mismo.

2. Aumento de la producción con aumento de la inflación:

Este modelo, parece ser ha venido funcionando con una dinámica muy particular: en algunos casos ha funcionado paradójicamente, es decir, se han reducido los límites de producción y se han aumentado los índices de inflación. (Es así como en el caso de América Latina los índices de productividad han estado atravesados por un alto grado de recesión y depresión económica y a la inversa los índices de inflación han llegado a límites realmente paradójicos e insólitos, valga anotar la situación de Argentina (US60=10.000.000 de pesos argentinos), México y Chile, para nombrar apenas unos casos. A más de lo anterior, la deuda externa de A.L. ha llegado a un nivel en el cual los organismos de crédito internacional como el F.M.I., el Banco Mundial, el BIR, etc. han restringido significativamente las posibilidades de desarrollar ciertos proyectos ya comprometidos. Por parte de América Latina se plantea conformar

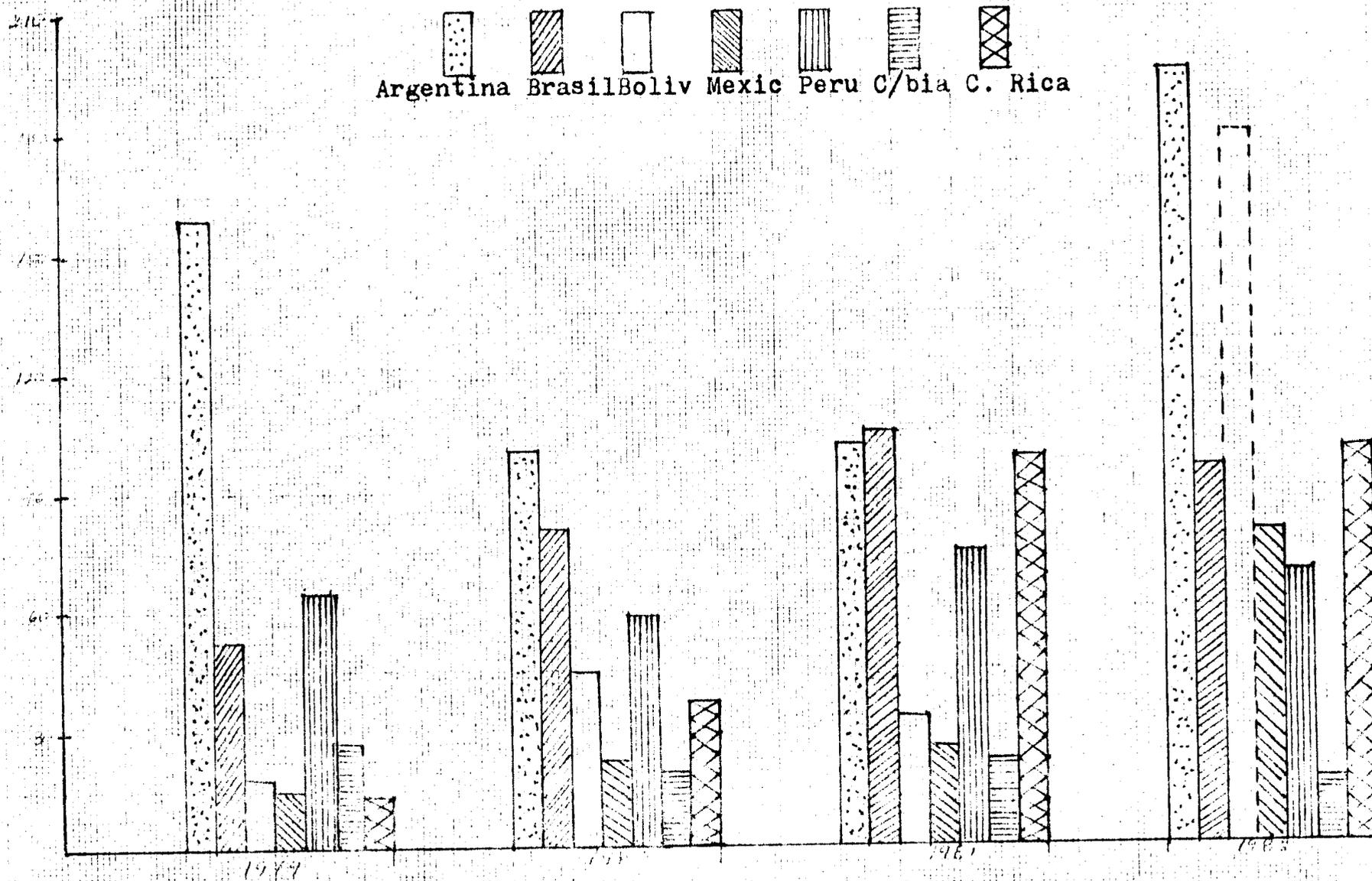
CUADRO # 33

VARIACIONES PORCENTUALES ANUALES DE LOS INDICES DE PRECIOS PARA SIETE PAISES
DE AMERICA LATINA

Descripcion	1979	1980	1981	1982			Nov.
				Agto.	Sep/bre	Oc/bre	
Argentina	159.5	100.8	104.5	152.1	175.5	193.3	
Brasil	52.7	82.8	105.5	96.5	94.5	96.5	
Bolivia	19.7	47.2	32.1	100.0	170.0	180.0	
Mexico	18.2	26.4	27.9	68.2	74.0	79.0	
Peru	66.7	59.2	75.4	63.1	65.8	69.8	
Colombia	28.8	25.9	26.4	23.5	24.5	25.3	24.8
Costa Rica	18.1	37.1	103.0	105.0	108.9	100.9	

FUENTE : Estadísticas financieras internacionales del F.M.I.

HISTORIOGRAMA DE LAS VARIACIONES PORCENTUALES ANUALES DE LOS INDICES DE PRECIOS PARA SIETE PAISES DE AMERICA LATINA 1979-1982



76

un bloque de acreedores que presione ante dichos organismos la renegociación de dicha deuda. Incluso existen posiciones más radicales que plantean no pago y afrontar las consecuencias.

Sin embargo, parece ser, que la única posibilidad de aumentar (en ciertas circunstancias) el volumen de producción económica sea a costa de un significativo incremento en los índices inflacionarios.

Esta coyuntura contemporánea ha hecho que algunas políticas económicas estén reclamando la necesidad de un nuevo orden económico internacional que establezca patrones de acción tendientes a intervenir con más "eficacia" la actividad del proceso económico para efectos de aumentar la productividad y controlar (incluso disminuir) los índices de inflación.

Dicha posibilidad es remota por las contradicciones y conflictos que caracterizan las relaciones internacionales cuya tendencia no es precisamente hacia el entendimiento armonioso, sino hacia el confrontamiento tanto económico como geopolítico.

Es preciso entonces reafirmar que las posibilidades de modificar las actuales condiciones socio-económicas es sobre la base de una transformación en las relaciones sociales de producción que permitan nuevas formas de existencia social y productiva, y que los criterios sobre los cuales se levanten las políticas económicas y sociales busquen ser dirigidos hacia elevar el nivel de vida en la población y la mayor eficiencia económica en la utilización de los recursos materiales y humanos.

garanticen los objetivos del mismo: 1) El "ordenamiento del cambio social (para lograr la mayor equidad en la distribución de las oportunidades de proceso"); 2) "La consolidación del desarrollo económico" (crecimiento económico suficiente para "e elevar las condiciones de vida y afianzar la sociedad y la cultura nacional"); ambos objetivos preciden el objetivo inmediato: La reactivación económica: las estrategias entonces se formulan y dirigen hacia allí (ver diagrama general del Plan pág.)

Es evidente que la actual administración del Estado ha utilizado como programa bandera (1), la "situación de la vivienda" y en específico de "vivienda popular". De allí que en el plan de desarrollo en mención, se ubique la vivienda como la actividad central del sector líder en la reactivación económica a corto plazo y como un objetivo concreto de la política social, que exige su complementariedad con el reordenamiento del espacio urbano y la planificación integral del sistema de ciudades y regiones del país.

El apoyo a estos objetivos de la política estatal estaría garantizado por medidas a corto plazo que ya se han venido ejecutando. Es el caso de la reestructuración y

(1) Como son evidentes también el caudal de beneficios políticos que dicha utilización ha producido tanto en su peso como promesa electoral como ahora en la administración del Estado.

re-estímulo al sistema UPAC (considerado un elemento esencial de la reactivación). De allí, por ejemplo, los Decretos 2928 y 2929 del 11 de octubre/82 y el Decreto complementario 1325 del 6 de mayo/83 (1) y por una serie de medidas complementarias (?) que se refieren algunas a la simplificación de los trámites administrativos (con lo que se pretende reducir los costos de construcción y agilizar los trámites en las oficinas de planeación), el dotar a los diferentes regiones y sus respectivas entidades de mecanismos operativos básicos y suficientes para la planeación urbana, la definición del rediseño urbano, los equipamientos y la infraestructura de servicios urbanos de tal manera que permita una relación menor de costos de localización entre el espacio-vivienda, transporte masivo y lugares de trabajo o de actividad económica.

Se plantea la actual política estatal de vivienda, pretendiendo establecer un enlace "Angelical" entre la reactivación económica a corto plazo y el ordenamiento del cambio social: Ambos considerados objetivos centrales del plan (2). Para tal efecto se busca impulsar la participa-

-
- (1) Dichos Decretos no cambia la esencia del sistema sino que lo ajusta a las condiciones del mercado financiero. Lo que se observa en el trasfondo de estos Decretos es la conservación y readecuación del sistema financiero de tipo especulativo, propicio para la usura y que por sus efectos colaterales coayuda a la concentración desigual del ingreso y los beneficios sociales, afianzando así el modelo económico financiero (incluyendo sus crisis).
- (2) El logro de dichos objetivos permitirían una mayor equidad en la distribución de las "oportunidades de progreso social" (elevando el nivel de vida en la población pobre) y permitiendo la consolidación del desarrollo económico : objetivo a lograr a mediano y largo plazo.

ción, entre otras, de las municipalidades, dotándolas de recursos económicos y de planeación efectiva (operativo-legal) que les permita no solo una mejora planeación al uso del espacio urbano (1), sino que se agilicen y descompliquen los requisitos y trámites para poder desarrollar proyectos concretos de vivienda.

El impulso a la estrategia del "sector líder" estaría complementado con otras de tipo inter-sectoriales que garanticen la complementariedad en el logro de los objetivos del plan: propiciar el "progreso con estabilidad", intervenir la política monetaria y el manejo de las expectativas financieras, fomentar el crédito para la producción, garantizar la seguridad social, protección al trabajo y a las actividades productivas (la industria nacional), recuperar la capacidad de ahorro del sector público, la promoción y diversificación de los productos exportables, el incentivo y fortalecimiento del sector agroindustrial, el desarrollo de nuevos ejes para la expansión industrial. Es decir, se busca lograr la "equidad social"(?), la "reactivación económica" y la "estabilidad de precios" garantizando de esta manera el "desarrollo armónico" (?) de la sociedad. (2)

- B. Teniendo entonces la imagen de haber ubicado en el contexto del plan, la formulación de la vivienda como un enlace entre la reactivación económica a corto plazo y

-
- (1) La vivienda como instrumento de la planeación y del desarrollo urbano.
- (2) Una lectura rigurosa de dicho plan no puede apartarse de la realidad que pretende intervenir, es decir, una lectura ingenua puede resultar fácilmente atrapada en un discurso "Angelical" y de un trasfondo tan paradisiaco e inconsistente, como para empesar a dudar y poner en cuestión.

el ordenamiento del cambio social (expresado en políticas dirigidas a permitir el mejoramiento de la vida en campos, pueblos y ciudades, promocionar el desarrollo regional equitativo con la participación directa y autogestora de la comunidad como expresión y afirmación de la identidad cultural y nacional), es preciso detenernos un poco en el planteo de dicha política de vivienda, dando así cuenta de lo específico en tanto se explica y sucede en el contexto.

Al plantearse la vivienda como sector clave se está afirmando una relación económica-social diferencial (como la existencia de un alto déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda que vive el país y una estrategia dirigida a producir efectos de reactivación económica intersectoriales, utilizando la vivienda como sector impulsor y por esta vía lograr dinamizar la tasa de "Crecimiento Económico" y su expresión en el P.I.B., p. ej.), tanto en su argumentación como "Motor de Reactivación", como en la intención de intervenir la redistribución del ingreso y de las oportunidades de progreso social.

Para garantizar la ejecución de tal estrategia líder, es preciso contar con recursos provenientes tanto del Estado (presupuesto nacional) y de institutos descentralizados (a nivel nacional, departamental y municipal) como del "Sector Privado", en este caso, ante todo, del sector financiero expresado en las C.A.V. De por medio se inscribe la intención de establecer unos claros criterios de planeación entre los proyectos de vivienda como tal (1)

(1) "...Se requiere que la ubicación de los conjuntos residenciales promueva el uso armónico del suelo urbano, la dotación de servicios a costos razonables y el desplazamiento fácil de sus habitantes". "Cambio con equidad"

y el "desarrollo ordenado y armónico del espacio urbano", orientándose a ciudades intermedias y menores (?)

Se plantean como bases de acción política tendiente a producir la reactivación del sector líder y por esta vía la reactivación económica a corto plazo:

- La financiación estable y el reordenamiento del crédito
- El énfasis en la coordinación institucional
- El aumento de la oferta de vivienda de bajo precio
- El fomento a la autoconstrucción
- Desarrollo de planes terraza
- Una optima utilización de la tierra y del espacio urbano
- La utilización de elementos operativos y de planeación urbana.
- La planeación y utilización de servicios básicos (el uso racional de la infraestructura existente y la localización de los proyectos de acuerdo a las necesidades de la población y a la estructura espacial de servicios públicos (?))
- La producción y comercialización de insumos (fomento a la creación de pequeñas unidades productivas de insumos y de materiales de construcción)
- Fomento al cambio tecnológico y a la investigación (la promoción y transferencia de tecnología como elemento central en la disminución de los costos totales de la vivienda y el aumento de la productividad).

Lo curioso del plan está, que paralelamente a su formulación, el mismo Estado reconoce que la estructura organizativa del sector, para ejecutarlo, no es la más indicada cuando afirma que: "el esquema institucional vigente no es el más propicio para el desarrollo del sector, puesto que existe una amplia gama de entidades públicas a nivel nacional, departamental y municipal que ejercen diferentes y variadas funciones, sin que haya una mínima coordinación ó un organismo central que las unifiquen y dirijan"(1). Es pertinente preguntar: Cómo se van a lograr entonces los objetivos sociales que se plantean? si no existe "Mínima Coordinación", se puede hablar de planeación?. La planeación en su sentido más específico no partiría de redefinir el esquema institucional vigente y hacerlo más propicio a las exigencias de plan?.

Sin ir muy lejos, es evidente entonces, tal como estan las cosas, que de entrada, por su estructura misma, estos proyectos sociales están viciados.

C. A la ejecución del plan como tal, le corresponde al sector privado por intermedio de las C.A.V. un papel fundamental: En ese sentido se inscriben los decretos ya

(1) "Cambio con equidad" Pág. 122 (subrayado del autor). Esto reafirmado por la formulación de algunos sectores en el sentido de sugerir la creación de un "Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano" que centralice este conjunto de entidades y proyectos diferenciales.

referidos, los cuales en realidad buscan intervenir en la conservación y readecuación de un sistema financiero de tipo especulativo, propicio para la usura y que por sus efectos colaterales coadyuva a la concentración desigual del ingreso y la riqueza, afianzándose así el modelo económico prevaleciente.

Es curioso observar, como la conservación de este sistema, está inspirado (entre otras) por una paradoja que cual sofisma y apariencia lo alimenta: considerar que el ahorro personal está determinado en función del interés más no del ingreso. En el caso colombiano la muestra es clara, tanto por el arrastre de las tasas de interés efectivo en el mercado financiero (impulsadas por el UPAC), como por la irrupción de los usureros e intermediarios del dinero. Lo que lleva a expresar a Jorge Child: "Lo cierto es que el desmonte del sistema UPAC cortará la espiral inflacion-especulación, pero pronto esta salida verdadera del caos financiero en que estamos metidos parece lejana".

Sin embargo y a pesar de ello, el sistema UPAC se ha venido fortaleciendo (1) y las C.A.V. impulsadas por el Estado, han venido estimulando a más ahorradores, así es como de diciembre 31/82 a marzo 30/83 ha habido captaciones por \$ 37.462 Millones con un aumento del número de ahorradores en lo corrido del año de 175.515. En la actualidad existen más de 2'010.000 cuentas, de las cuales el 86.5% son cuentas de ahorro en valor constante, 8% cuentas en depósitos ordinarios y 5.5% en certificados

(1) Influye el hecho del desplazamiento de ahorradores de las corporaciones financieras intervenidas e intermediarios del dinero no institucional, al sistema de los C.A.V.

de depósitos a término. Sobre este total de cuentas el promedio en ahorros es de \$ 104.475. Así, que de los \$171.000 Millones ahorrados a fin del 82, durante el transcurso del 83 han ascendido a más de \$ 224.700 Millones, es decir un incremento aproximado del 31%. (1) .

El efecto de estos recursos financieros de las C.A.V. en lo referente a la construcción de vivienda, permitirá construir en promedio el 30% del plan estatal de vivienda (2) o sea que de las 128.000 soluciones de vivienda (meta para el presente año), las C.A.V. financiarán 60.000 soluciones. Obviamente el acceso de los sectores populares a estas soluciones es limitado, gravoso y de un alto costo financiero (por las consideraciones que se vienen realizando), de allí que dichas viviendas se dirijan a rangos de ingresos mensuales de \$30.000 en adelante y concentradas en \$ 60.000 y \$ 80.000.

-
- (1) Otra forma de mirar el incremento en la actividad edificadora nacional, es observando los M² construidos según licencias. Si tomamos lo corrido en el primer trimestre/83, se informan 1.211.665 M² expedidos en licencias de construcción, cifra bastante significativa que da una idea complementaria de la recuperación y reactivación transitoria de la industria de la construcción. Ver cuadro #34.
- (2) Existe a noviembre/83, un exceso de liquidez aproximado de 18.000 Millones depositado en el F.A.V.I. preferiblemente, que invertido a niveles de rentabilidad bajos.

CUADRO # 34

ACTIVIDAD EDIFICADORA NACIONAL

(Metros cuadrados construídos según licencias)

CIUDAD	1978	1979	1980	1981	1982	1983
Armenia	27.071	43.352	65.094	9.127	17.169	16.601
Barranquilla	134.094	106,345	48.247	76.946	28.138	27.605
Bogotá	470.644	502.345	355.449	517.815	487.981	622.265
Bucaramanga (1)	56.307	79.795	79.726	42.013	47.336	55.546
Cali	210.969	121.499	186.428	199.697	158.951	139.017
Cartagena	13.717	27.333	38.913	21.071	12.473	48.130
Cúcuta	15.033	10.408	26.485	16.406	14.920	3.968
Manizales	48.683	63.622	57.238	13.480	13.765	7.819
Medellín (2)	189.478	191.981	233.646	377.245	281.927	280.198
Pasto	10.799	13.934	13.376	17.815	12.071	10.516
Total Nacional	1.176.795	1.128.614	1.104.602	1.291.615	1.084.731	1.211.665 (3)

(1) : Bucaramanga incluye: Floridablanca y Girón

(2) : Medellín incluye: Itagui, Bello y Envigado

(3) : a junio/83

Acumulado por trimestre de la actividad edificadora nacional.

FUENTE: CAMACOL

En síntesis, inscribiendo el análisis dentro del contexto de la actual política estatal expresada en el plan de desarrollo económico y social "cambio con equidad", resalta la importancia y prioridad que se le da al sector de la construcción y en específico de la vivienda, como elemento de enlace entre la "Equidad en la distribución de las oportunidades de progreso" y la reactivación económica: ambos objetivos a lograr a corto plazo y precidiendo la consolidación del desarrollo económico, objetivo de largo plazo.

Para tal efecto la actual administración del Estado formula un plan de vivienda 1983-1986, que "generará más de 300.000 empleos directos e indirectos, contara con recursos por \$ 515 Millones en el cuatrenio, lo cual permitirá construir 442.000 viviendas (90% urbanas y 10% rurales)" (1). Las C.A.V. como expresión del sector privado e impulsadas por el Estado se consideran un elemento esencial en el desarrollo del plan y en la reactivación económica, para ellos se diseña la alternativa de "Vivienda sin cuota inicial" (100%); con lo cual se pretende "bajar" por parte de las corporaciones el tope a la línea de crédito y de esta manera ampliar el sistema a familias de "ingresos bajos" (?).

Es preciso, sin embargo, cuestionar la actual política de vivienda, tanto por la visión que tiene de la situación-vivienda en la población pobre, como en la calidad del espacio urbano que produce y el énfasis que le da a la alternativa de tipo financiero con la nueva modalidad del sistema UPAC (ver análisis de caso).

De allí que se intente discutir críticamente dicha alternativa financiera, para efectos de argumentar el por qué no es recomendable en el financiamiento de proyectos de vivienda popular, ni consulta las reales "circunstancias" socio-económicas de las

(1) Betancur, Belisario. "Cambios con Equidad". 20 julio/83

familias de bajos ingresos. Entre estas "circunstancias" es importante resaltar algunas de las que hacen más remoto el acceso a los sectores populares en la solución de su situación vivienda por el sistema UPAC:

-Los orígenes y fundamentos del sistema, los cuales van en dirección contraria a las necesidades de vivienda en los sectores sociales de bajos ingresos.

-Los altos costos financieros del sistema UPAC frente a los precarios ingresos y la inestabilidad laboral de las familias pobres.

-La alta concentración monopolista del espacio urbano, la especulación, la "escasez" y precariedad de los espacios urbanos para desarrollar programas de vivienda popular.

-El exagerado, costoso y prolongado trámite burocrático exigido para poder construir, por el estado y por las C.A.V.

-La especulación "en cadena" de intermediarios en los insumos (materiales de construcción) y de las firmas constructoras.

1. LA ALTERNATIVA DE "VIVIENDA POPULAR SIN CUOTA INICIAL" OFRECIDA POR LAS C.A.V. NO ES RECOMENDABLE PARA LAS FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS Y/O POPULARES (VIVIENDA SIN SUBSIDIO)

Como ya se indicó, la idea central del presente ejemplo, se inscribe, tanto en las circunstancias generales que comporta el sistema financiero colombiano, la política estatal y de vivienda, como en las circunstancias socio-económicas reales de la población de bajos ingresos la cual se pretende ingresar al sistema UPAC, con la "nueva" modalidad de "vivienda sin cuota inicial" considerado el programa bandera de la actual administración del Estado.

Interesa en tal sentido mostrar las circunstancias reales de una familia pobre que intenta solucionar su situación-vivienda por dicha modalidad, ello para poner en cuestión no solo este concepto sino observar como financieramente no es recomendable. La configuración de dichos procedimientos financieros y la definición de los índices nominales y porcentuales, parten de la legislación vigente, ante todo de los Decretos 2928 y 2929 del 11 de octubre/82 y el Decreto Complementario 1325 del 6 de mayo/83. Estos Decretos trazan las medidas adoptadas por la actual administración del Estado dirigidas a la reactivación a corto plazo del "Sector Líder", y en específico las referidas a la reactivación del ahorro privado en las C.A.V. y la destinación de cierta proporción de los mismos a la construcción de "vivienda popular sin cuota inicial". Al mismo tiempo se interviene en la redistribución del presupuesto y destinación de los fondos del .I.C.T., el B.C.H. y la Caja Agraria. Se aumenta en 2 puntos la Corrección Monetaria (C.M.), se eleva el cupo máximo de 1.300 UPAC para vivienda "sin cuota inicial" y se define una tasa de interés nominal pero con comportamiento efectivo diferencial entre 6% y a 9.5% más el 23% de la C.M., etc.

Esta familia cuenta con 5 miembros, paga \$6.500 de arrendamiento y (34%, 1.6 SM) y recibe por ingreso \$19.000 mensuales (1.6 salarios mínimos/84 suponiendo que la situación de ingreso familiar mejora (?)) (1). Si bien la elección de tal nivel de ingresos es arbitraria, no deja de ser representativa para la idea central de estas notas cual es, la de discutir críticamente, las alternativas financieras y crediticias que el Estado impulsa actualmente.

El proceso que vive la familia a partir del momento en que se decide por esta alternativa de solución es relativamente incierto: es un proceso lento, firme aquí, traiga paz y salvo, referencias laborales, registro de hipoteca, estudio del crédito, timbres y anexos, estudio de planos, normas mínimas, es decir, una red caprichosa (2) que se recrea en un sinnúmero de diligencias y de trámites para tener acceso a la adjudicación del crédito. Proceso que consume tiempo, recursos y erogaciones significativas de la familia que se reflejan en el costo total de la vivienda, poniendo en cuestión ^{el} ingenuo concepto de "vivienda sin cuota inicial". El tiempo que dura esta fase del proceso en algunos casos puede ser hasta años, en otros promedios de 6 y 7 meses (3), significando hasta un 22% del costo total de la vivienda.

(1) Este parámetro se acerca a la disposición de ingresos reales bajos, admitiendo que detrás de este nivel de ingreso la situación es cada vez más violenta respecto a la vida: las "circunstancias de subsistencia" es cada vez más precaria y el "nivel de vida" se va degradando hasta ser reducidos a los espacios más bajos de la miseria, la mendicidad y la muerte en el sótano del puente o en el andén donde el hombre y la ciudad recrean su incertidumbre.

(2) Red que cobra formas diversas de expresión-represión social al someter al destechado a un tortuoso y angustiante proceso para tener acceso a su necesidad básica de vivienda.

(3) En nuestro caso suponemos que la C.A.V. después de 8 meses (junio/84) acepta la solicitud de la familia.

Para la aceptación de la solicitud familiar la C.A.V. centraliza sus criterios en el nivel y estabilidad de sus ingresos de tal manera que garantice los rendimientos financieros de la inversión y el respaldo jurídico-administrativo al mismo. La relación de la familia con la C.A.V. siempre es no solo impersonal, por cuanto la entidad jurídica anula y neutraliza al "beneficiario" sino que es dominante al someterlo a un contrato desigual donde la entidad siempre gana y si alguien pierde es precisamente el usuario: Es decir, se establece una dependencia muy particular de la familia respecto a la C.A.V. durante el tiempo de amortización de la deuda, relación que está marcada generacionalmente (15 años o el tiempo que dure el crédito) y que se expresa directamente sobre el recurso más limitado de esta familia: su ingreso, el cual al ser redistribuido en base a los compromisos adquiridos con la C.A.V. le restringe a la familia otras posibilidades de "elevar" su nivel de vida. La familia se ve absorvida en una relación, esencialmente monetario-financiera que se expresa en el comportamiento del mercado, el dinero (y su valoración según su lógica velocidad-tiempo), las tasas de intereses (1), la amortización de las cuotas y en la cual no tiene un control recíproco contractualmente, sino que está sometida a los ajustes que la C.A.V. le haga a su situado financiero. Ello debido a que la corporación no informa en detalle a la familia el comportamiento de sus flujos financieros desagregados en el tiempo, sino que se limita a una información general, en base a unas tablas con diferentes alternativas pero que no es suficiente para entender las circunstancias contractuales, de allí que muchas familias no estén suficientemente informadas del comportamiento real que tendrá durante ^{e.} su tiempo de duración, el crédito.

(1) Con la creación del sistema UPAC, se impone en nuestro sistema monetario el concepto de tasa de interés efectiva, o sea, que los intereses también producen intereses (dinero). Es la Upaquización del mercado, los servicios y hasta la vida cotidiana.

No se pretende aquí repetir la información ya existente sobre las diferentes modalidades de financiamiento. Simplemente se reducen a 2 de las más comunes y se intenta dar una referencia lo más cercana posible al comportamiento financiero del crédito para "vivienda sin cuota inicial" y las circunstancias reales de la familia de bajos ingresos seleccionada como promedio tipo para este caso, la cual no recibe ningún tipo de subsidios financieros en la solución de su situación vivienda sino que está sometida a las condiciones del mercado y ante todo del mercado financiero, de tierras y de materiales de construcción.

Se puede generalizar en cuota fija y cuota variable las modalidades de financiamiento normalmente utilizadas para esta alternativa de "Vivienda sin Cuota Inicial". De allí que nuestra familia está interesada en conocer su "Mejor" alternativa financiera, de una forma simple, para lo cual se le presentan desagregadamente los comportamientos en el tiempo de sus flujos financieros por ambas modalidades.

Se llama la atención sobre el hecho de que la familia entra al sistema UPAC dentro de 8 meses, pero desde hoy viene haciendo su proceso de solicitud, esto para resaltar la equivalencia diferencial en el tiempo de la valoración del dinero UPAC y la pérdida de su valor adquisitivo respecto al momento de ser aprobado el crédito.

Igualmente se tiene en cuenta que se parte de una familia seleccionada al azar de las familias preseleccionadas del Proyecto Piloto PEVAL-CORVIDE, pero cuyo financiamiento se supone se hace por la modalidad de "Vivienda sin Cuota Inicial" de una C.A.V. (no subsidiado), para luego hacer el análisis comparativo de la situación socio-económico y financiera de la misma familia pero ya con una modalidad de solución subsidiada por la alternativa de los créditos individuales supervisados (C.I.S.) del I.C.T.

Formulación del problema:

A. Financiación de "vivienda sin cuota inicial" realizado en junio de 1984 por una C.A.V. en la modalidad de cuota fija.

El préstamo que se hace a la familia es por \$ 450.000 (534 UPAC (1), 39 salarios mínimos (2), 4.500 US (3) "capacidad" de endeudamiento promedio en las circunstancias socio-económicas de las familias para el Proyecto Piloto y de una familia con nivel de ingresos medios-bajos en Colombia. El interés nominal del 6%, corrección monetaria del 23%, duración del crédito 15 años, pagadero en cuotas constantes anuales. La financiación se hace en un 100% ("vivienda sin cuota inicial (hic!)).

1. Cálculo del interés efectivo del sistema UPAC: Una de las características financieras que introduce el sistema UPAC en nuestro medio es que se abandona en su uso el concepto de interés nominal simple, para pasar al interés compuesto y efectivo. Se calcula este último teniendo como base la corrección monetaria y el interés adicional en este caso del 6%.

(1) El cálculo se hace aproximando al mes de junio/84, a \$843., el valor del UPAC, teniendo como base anual la corrección monetaria vigente.

(2) Se supone para 1984 un incremento del 25% (?) sobre el salario mínimo vigente en 1983 de \$9.262.5 en las ciudades.

(3) Suponiendo a junio/84 un valor US de \$1.000

$$i_{e \text{ UPAC}}^{\text{anual}} = (1+C.M.) (1+i) - 1 = (1.23) (1.06) - 1$$

$$i_{e \text{ UPAC}}^{\text{anual}} = 30.38\% \text{ (el interés nominal sería del 29\% anual)}$$

2. Cuota anual y mensual constante:

$$R = P (R/P, i, n)$$

$$R = P (R/P, 30.38\%, 15) \quad R = \$450.000 (R/P, 30.38\%, 15)$$

Utilizamos la fórmula financiera general:

$$R = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$$R = \$450.000 \times \frac{.30.38(1.3038)^{15}}{(1.3038)^{15} - 1}$$

R = \$139.315 cuota constante anual (165 UPAC, 1.393 US, 12 salarios mínimos) (1). Pagando una cuota mensual constante de \$11.610. (2) excediendo en más de un 100% el salario mínimo y significando más del 60% del 1.6 salarios mínimos a junio/84. Es preciso recordar la presunción estatal de que la familia no destine más del 40% de sus ingresos para el pago de la deuda.

(1) Cálculos con base junio de 1984

(2) 14, UPAC, 116 US, y 1. salario mínimo con base junio/84.

3. Desgloceamos ahora el interés, la corrección monetaria, el capital y el saldo de la deuda para el primer año.

- a) Intereses=Deuda x (.3038-.23)
 =\$33.210.(40 UPAC, 332 US, 2.9 salarios
 mínimos)
- b) C.M. =Deuda X C.M.
 =\$10 3.500.(123 UPAC, 1.035 US, 9 salarios
 mínimos)
- c) Parte del capital en cada cuota.
 Cuota= $i\% + C.M. + \text{capital}$
 Capital=\$139.315-\$33.210-\$10 3.500
 Capital=\$2.605(3. UPAC, 26 US, 22% salario
 mínimo)
- d) Saldo de la deuda:
 Crédito-capital
 \$450.0000-\$2.605=\$447.395(533 UPAC, 4.473 US, 38.6
 salarios mínimos)

Este proceso se repite reiterativamente durante los 15 años que dura el crédito, como se puede observar en el siguiente cuadro:

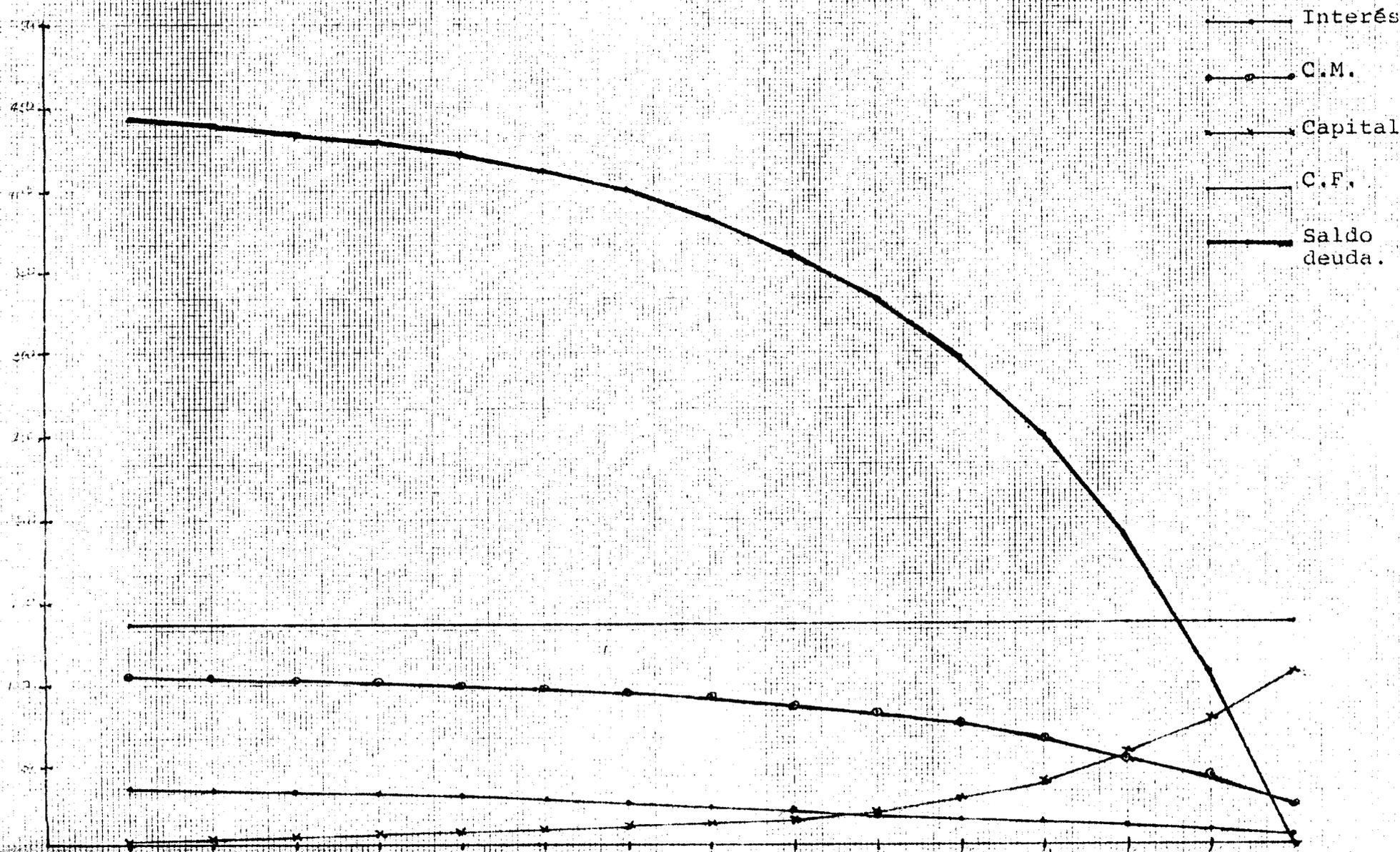
C U A D R O # 35

DISTRIBUCION EN EL TIEMPO DEL FLUJO FINANCIERO DE LA CAJA FAMILIAR (SIN SUBSIDIO - CUOTA FIJA)

FIJA	INTERESES			CORRECCION MONETARIA			CAPITAL			SALDO DEUDA					
	(843)	100		\$	UPAC	US	\$	UPAC	US	\$	UPAC	US	\$	UPAC	US
11.610	165	1.393	33.210	39	332	103.500	123	1.035	2.605	3	26	447.395	531	4.4	
"	"	"	33.018	39	330	102.901	122	1.029	3.396	4	34	443.999	527	4.4	
"	"	"	32.767	39	328	102.120	121	1.021	4.428	5	44	439.571	521	4.3	
"	"	"	32.440	38	324	101.101	120	1.011	5.774	7	58	433.797	514	4.3	
"	"	"	32.014	38	320	99.773	118	996	7.528	9	75	426.269	506	4.2	
"	"	"	31.459	37	315	98.042	116	980	9.814	12	98	416.455	494	4.1	
"	"	"	30.734	37	307	95.785	114	958	12.796	15	127	403.659	479	4.0	
"	"	"	29.790	35	298	92.842	110	928	16.683	20	166	386.976	459	3.8	
"	"	"	28.559	34	286	89.004	106	890	21.752	26	218	365.224	433	3.6	
"	"	"	26.954	32	269	84.002	100	840	26.359	34	284	336.865	400	3.3	
"	"	"	24.861	30	249	77.479	92	775	36.975	44	370	299.890	356	2.9	
"	"	"	22.132	26	221	68.975	82	690	48.208	57	482	251.682	298	2.2	
"	"	"	18.574	22	186	57.887	67	579	62.854	74	629	188.828	224	1.8	
"	"	"	13.935	17	139	43.430	52	434	81.950	97	820	106.878	127	1.0	
"	"	"	7.887	9	79	24.582	29	246	100.846	127	1.008	0	0		
25	2.479	20.895	398.334	472	3.983	1'241.423	1.472	12.414	449.968	534	4.499				

GRAFICO NO. 15

DISTRIBUCION ESPACIAL DEL COMPORTAMIENTO DE LOS FLUJOS FINANCIEROS EN EL TIEMPO



B. Financiación de "vivienda sin cuota inicial" realizado en junio/84 por una C.A.V. en la modalidad de cuota variable.

A continuación observemos la otra modalidad financiera, por cuota variable, que suele ser comunmente utilizada para el financiamiento de la vivienda en un 100%. Se consideran los mismos supuestos que en A, solo que aquí se incrementa la cuota variable en \$10.000 anuales, efectivos a partir del segundo año. Se insiste en la importancia de ir desarrollando el análisis comparativo de la modalidad variable respecto a la fija y a sus flujos financieros.

$$P=R \cdot (P/R, i, n) + g(P/S, i\%, n)$$

$$P=R \cdot (P/R, .3038, 15) + \$10.000 (P/S, .3038, 2) + \$20.000 (P/S, .3038, 3) \\ + \$30.000 (P/S, .3038, 4) + \$40.000 (P/S, .3038, 5) + \$50.000 (P/S, .3038, 6) \\ + \$60.000 (P/S, .3038, 7) + \$70.000 (P/S, .3038, 8) + \$80.000 (P/S, .3038, 9) \\ + \$90.000 (P/S, .3038, 10) + \$100.000 (P/S, .3038, 11) + \$110.000 (P/S, .3038, 12) \\ + \$120.000 (P/S, .3038, 13) + \$130.000 (P/S, .3038, 14) + \$140.000 (P/S, .3038, 15)$$

Utilizamos la fórmula general:

$$P=R \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + g \cdot \frac{1}{(1+i)^n}$$

Conocemos P, X y B, debemos despejar R. sintetizando la ecuación tenemos: $P=R \cdot X + B$ de donde $R = \frac{P-B}{X}$. Realizando las operaciones y organizando la ecuación tenemos:

$$R = \frac{\$450.000 - \$97.090}{3.230086469}$$

$$R = \$109.257$$

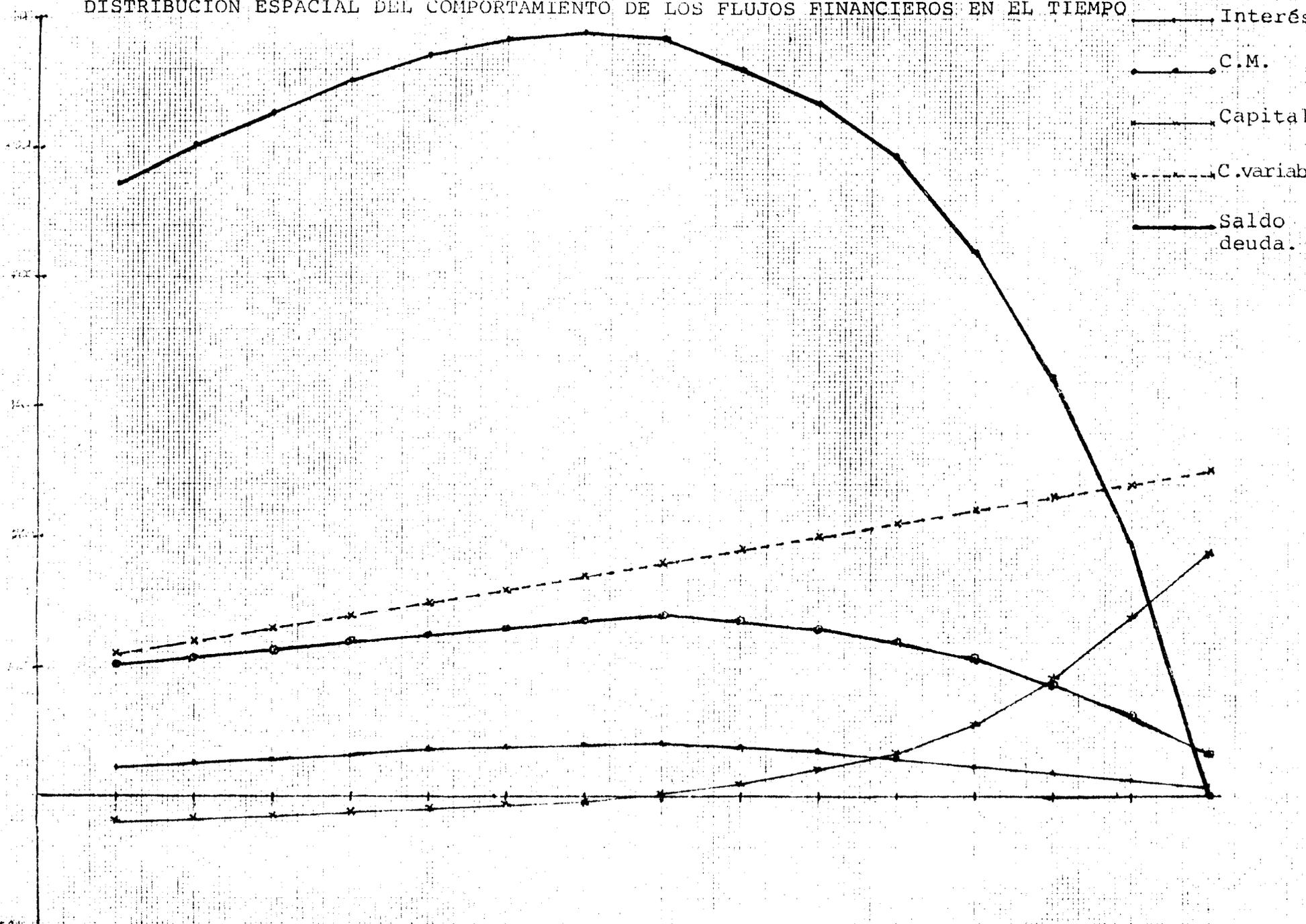
Encontrado el valor de la cuota anual del año uno, punto de partida de la cuota variable, podemos pasar a observar en el cuadro siguiente (No.2) como se comportan en el tiempo los flujos financieros del crédito.

CUADRO #36

DISTRIBUCION EN EL TIEMPO DEL FLUJO FINANCIERO Y EL PAGO DEL CREDITO (SIN SUBSIDIO - CUOTA VARIABLE)

CUOTA VARIABLE			INTERESES				CORRECCION MONETARIA				CAPITAL		SALDO DEUDA			
Annual	Mensual	UPAC	US	\$	UPAC	US	\$	UPAC	US	\$	UPAC	US	\$	UPAC	US	
109.257	9.105	130	1.092	33.210	39	332	103.500	123	1.035	(27.453)	(32)	(274)	477.453	566	4.775	
119.257	9.938	141	1.192	35.236	42	352	109.814	130	1.098	(25.793)	(30)	(258)	503.246	597	5.033	
129.257	10.771	153	1.292	37.140	44	371	115.747	137	1.157	(23.630)	(28)	(236)	526.876	625	5.269	
139.257	11.605	165	1.392	38.883	46	389	121.181	144	1.212	(20.807)	(25)	(208)	547.683	650	5.477	
149.257	12.438	177	1.492	40.419	48	404	125.967	149	1.260	(17.129)	(20)	(171)	564.812	670	5.648	
159.257	13.271	189	1.592	41.683	49	417	129.907	154	1.299	(12.333)	(15)	(123)	577.145	685	5.773	
169.257	14.105	201	1.692	42.593	50	426	132.743	157	1.327	(6.079)	(7)	(61)	583.224	692	5.832	
179.257	14.938	213	1.792	43.042	51	430	134.142	159	1.341	(2.073)	2	20	581.115	689	5.811	
189.257	15.771	224	1.892	42.886	51	429	133.665	159	1.337	12.706	15	127	568.409	674	5.684	
199.257	16.605	236	1.992	41.949	50	419	130.734	155	1.307	26.574	31	266	541.835	643	5.418	
209.257	17.438	248	2.092	39.987	47	400	124.622	148	1.246	44.648	53	446	497.187	590	4.972	
219.257	18.271	260	2.192	36.692	44	367	114.353	136	1.143	68.212	81	682	428.975	509	4.290	
229.257	19.105	272	2.292	31.658	38	317	98.614	117	986	96.935	117	989	330.040	391	3.300	
239.257	19.938	284	2.392	24.357	29	244	75.902	90	759	138.998	165	1.390	191.042	227	1.910	
249.257	20.771	296	2.492	14.049	17	141	43.940	52	439	191.218	227	1.912	0	0	0	
2'688.855	3.189	26.888	543.834	645	5.438	1'694.605	2.010	16.946	450.140	534	4.501					

DISTRIBUCION ESPACIAL DEL COMPORTAMIENTO DE LOS FLUJOS FINANCIEROS EN EL TIEMPO



Si comparamos, por diferencia, las modalidades A y B tenemos el siguiente resultado:

B-A AÑO	CUOTAS		INTERESES		CORRECCION MONETARIA		CAPITAL	
	\$	UPAC US	\$	UPAC US	\$	UPAC US	\$	UPAC US
15	599.130		145.500		453.177		172	

En base a lo anterior, es evidente que ante estas dos modalidades de financiamiento la cuota constante (A) es "la más favorable" para la familia ya que la cuota variable (B) implica \$599.130 más al año 15 .

Ahora bien, si se trata de mirar la situación financiera familia-C.A.V. podemos observar como en ambas modalidades la familia en la 3.5 cuota ha pagado el monto total del crédito y el resto de las cuotas (1'639.725 en A y 2'238.855 en B) son "ganancias financieras" para la C.A.V. es decir, en A, la familia paga 3.6 veces más la deuda y en B 5 veces. De estas "ganancias financieras" la C.A.V. saca los costos de administración del crédito y el resto es la rentabilidad financiera de la inversión para la entidad.

La única "ventaja" para la familia de la cuota variable respecto a la fija es que los primeros 3 años paga una cuota mensual inferior a la cuota fija, sin embargo, termina desventajosamente pagando en el año 15 cuotas mensuales de \$21.000 en comparación con la cuota constante de \$11.610 mes de A.

Con el anterior ejemplo típico de las circunstancias financieras de la "vivienda sin cuota inicial" se pretende corroborar la afirmación inicialmente planteada de que por sus orígenes y fundamentos mismos la alternativa de vivienda popular por dicha vía no es ni la más correcta ni la que "mejor" interpreta su situación socio-económica.

2. LA ALTERNATIVA DE VIVIENDA POPULAR SIN CUOTA INICIAL OFRECIDA POR EL PROYECTO PILOTO PEVAL-CORVIDE ES MAS FAVORABLE A LAS CONDICIONES SOCIO-ECONOMICAS DE LAS FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS (VIVIENDA CON SUBSIDIO).

Teniendo en cuenta la misma familia para el caso 1 (vivienda sin subsidio) se va a analizar su situación de alternativa financiera para ser beneficiada por un crédito individual supervisado (C.I.S.) ofrecido por el I.C.T. y administrado por CORVIDE a cada una de las familias del proyecto (80 familias en su primera etapa).

Nos ubicamos en el mismo horizonte en el tiempo del caso 1 (a junio/84) y suponemos que durante el proceso constructivo la familia no amortiza crédito, haciéndose éste efectivo a partir de ocupar la familia "su" nueva vivienda. Igualmente al usuario el préstamo no se le hace en dinero efectivo sino en recursos materiales de construcción, abastecidos y administrados por CORVIDE.

El beneficiario del crédito será respaldado por CORVIDE(1), entidad dueña del terreno, y se compromete a aportar mano de obra familiar en el proceso de autoconstrucción comunitaria dirigido. Interesa en este caso hacer énfasis en los aspectos financieros del subsidio, sin embargo, un análisis más amplio sobre esta alternativa de solución deberá incorporar a más del subsidio en los costos financieros, los derivados por el apoyo en recursos que de otras entidades oficiales recibe el proyecto como O.O.P.P., SENA, Planeación Metropolitana, E.E.P.P., etc. En fin, evaluar esta alternativa de auto-construcción comunitaria dirigida como una forma organizativa transitoria de afrontar la situación vivienda por parte de las familias de bajos ingresos.

(1) Obviamente la familia deberá cumplir los requisitos jurídico-administrativos generales para cualquier tipo de crédito.

Formulación del problema:

- A. Financiación de vivienda sin cuota inicial realizado por la alternativa C.I.S. (I.C.T.) en junio de 1984 y en la modalidad de cuota fija anual (con subsidio).

Préstamo: \$ 450.000

Interés anual: 12%

Seguros : 2%

Administración: 2%

Plazo : 15 años

- 1) Cuota anual y mensual constante.

$$R=P(R/P, i, n)$$

$$R=\$450.000 (R/P, 16\%, 15)$$

Por fórmula general: $R=\$80.711$ (807 US, 7 salarios mínimos) pagando una cuota mensual constante de \$6.726 (67 US, 58% del salario mínimo a junio/84).

- 2) Desglozemos ahora los intereses, el capital y el saldo de la deuda para el primer año.

a) Intereses: $\$450.000 \times 0.16$ (interés simple) = 72.000

(720 US, 6 salarios mínimos)

b) Parte del capital en cada cuota:

Capital=\$80.711-\$72.000

Capital=\$ 8.711(87 US)

c) Saldo de la deuda:

\$450.000-\$8.711=\$441,289(4.412 US, 38 salarios
mínimos).

Para efectos de visualizar en el tiempo el compor-
tamiento de los flujos financieros y el pago del
crédito, repetimos este proceso reiterativamente
como se observa en el cuadro siguiente : (#3)

B. Financiación de vivienda sin cuota inicial realizado por
la alternativa C.I.S. (I.C.T.) en junio/84 y en la modali-
dad de cuota variable anual (con subsidio).

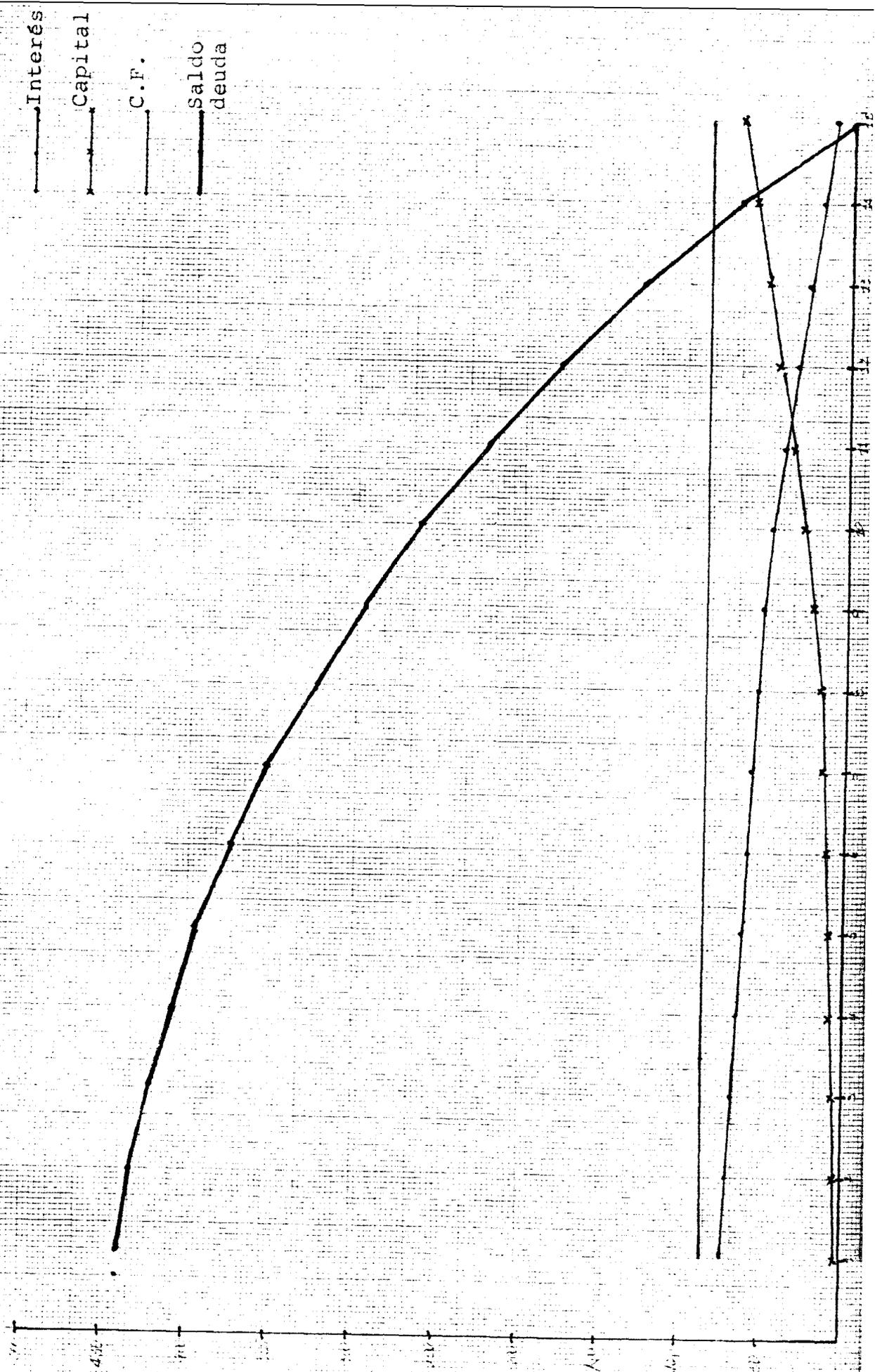
Se consideran los mismos supuestos del caso A, solo que
aquí se incrementa la cuota variable en \$5.000 anuales
efectivos a partir del segundo año.

DISTRIBUCION EN EL TIEMPO DEL FLUJO FINANCIERO Y EL PAGO DEL CREDITO (CUOTA FIJA CON SUBSIDIO)

Año	CUOTA FIJA			INTERESES			CAPITAL			SALDO-DEUDA			
	Anual	Mensual	US	UPAC	\$	US	UPAC	\$	US	UPAC	\$	US	UPAC
1	80.711	6.726	807		72.000	720		8.711	87		441.289	4.413	
2	"	"	"		70.606	706		10.105	101		431.184	4.312	
3	"	"	"		68.989	690		11.722	117		419.462	4.195	
4	"	"	"		67.114	671		13.597	136		405.865	4.059	
5	"	"	"		64.938	649		15.773	158		390.092	3.900	
6	"	"	"		62.415	624		18.296	183		371.796	3.718	
7	"	"	"		59.487	595		21.224	212		350.572	3.506	
8	"	"	"		56.092	560		24.619	246		325.953	3.259	
9	"	"	"		52.152	521		28.559	286		297.394	2.974	
10	"	"	"		47.583	476		33.128	331		264.266	2.643	
11	"	"	"		42.283	423		38.428	384		225.838	2.258	
12	"	"	"		36.134	361		44.577	446		181.261	1.813	
13	"	"	"		29.002	290		51.709	517		129.552	1.295	
14	"	"	"		20.728	207		59.983	600		69.569	696	
15	"	"	"		11.131	111		69.580	696		0	0	
	1'210.665		12.105		760.654	7.606		450.011	4.500				

GRAFICO No. 17

DISTRIBUCION ESPACIAL DEL COMPORTAMIENTO DE LOS FLUJOS FINANCIEROS EN EL TIEMPO



$$\begin{aligned}
P &= R \cdot (P/R, i\%, n) + g(P/S, i\%, n) \\
&= R \cdot (P/R, .16\%, 15) + \$5.000(P/S, .16, 2) + \$10.000(P/S, .16, 3) \\
&\quad + \$15.000(P/S, .16, 4) + \$20.000(P/S, .16, 5) + \$25.000(P/S, .16, 6) \\
&\quad + \$30.000(P/S, .16, 7) + \$35.000(P/S, .16, 8) + \$40.000(P/S, .16, 9) \\
&\quad + \$45.000(P/S, .16, 10) + \$50.000(P/S, .16, 11) + \$55.000(P/S, .16, 12) \\
&\quad + \$60.000(P/S, .16, 13) + \$65.000(P/S, .16, 14) + \$70.000(P/S, .16, 15)
\end{aligned}$$

Utilizando la fórmula general:

$$P = R \cdot \frac{X \cdot (1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + g \frac{B}{(1+i)^n}$$

$$\begin{aligned}
P &= R \times 5.575456164 + \$3.716 + \$6.407 + \$8.284 + \$9.522 + \$10.261 + \$10.615 \\
&\quad + \$10.676 + \$10.518 + \$10.201 + \$9.771 + \$9.265 + \$8.714 + \$8.138 + \$7.555
\end{aligned}$$

Sintetizando la ecuación tenemos: $P = R \cdot X + B$., conocemos

P, X y B , y se busca el valor de R : de donde $R = \frac{P-B}{X}$

$$R = \frac{\$45.000 - \$123.643}{5.575456164} = \$58.535$$

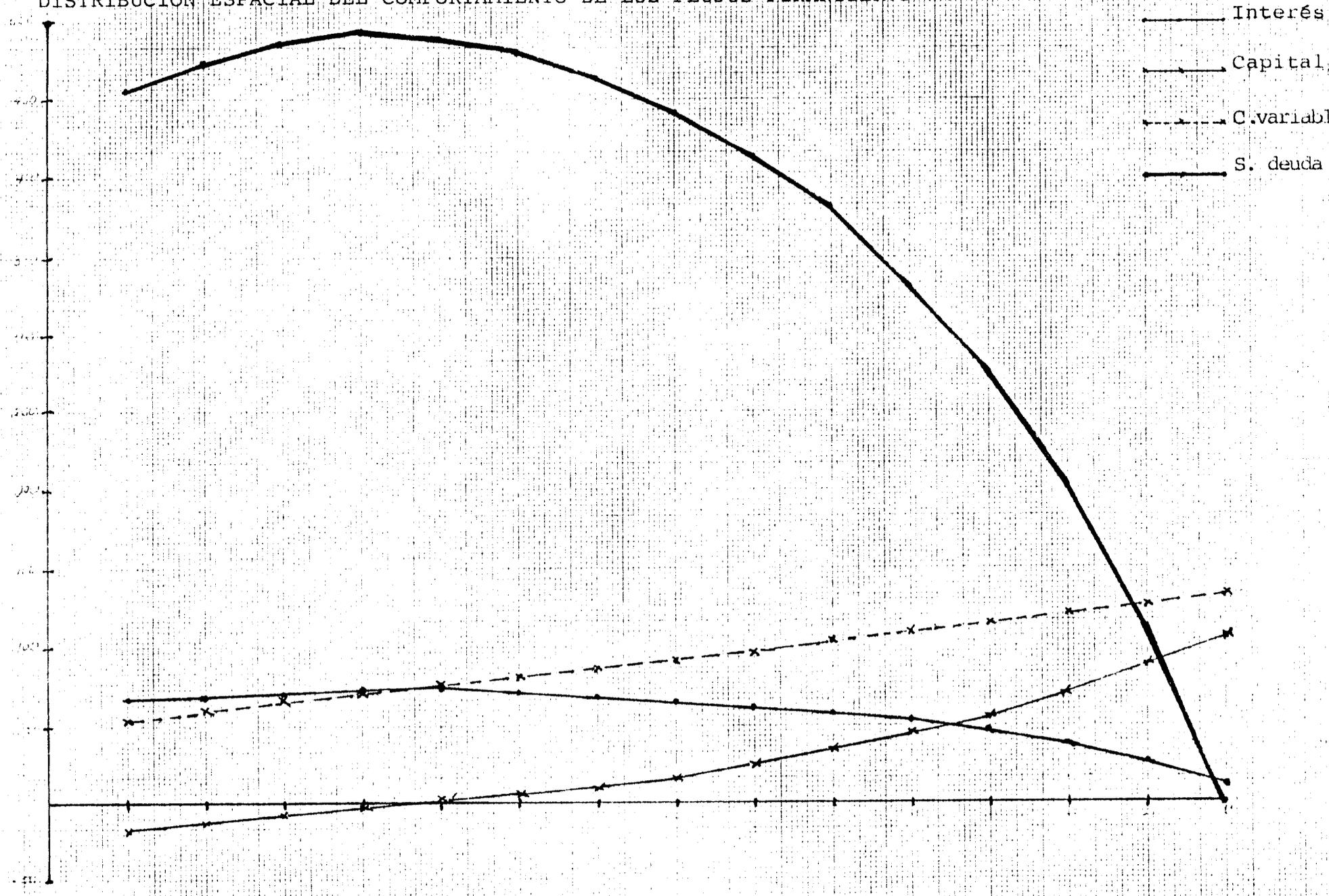
Encontrando el valor de la cuota anual del año 1, punto de partida de la cuota variable, se puede pasar a observar en el cuadro siguiente (#4) como se comportan en el tiempo los flujos financieros del crédito:

DISTRIBUCION EN EL TIEMPO DEL FLUJO FINANCIERO Y EL PAGO DEL CREDITO (CUOTA VARIABLE CON SUBSIDIO)

Año	CUOTA VARIABLE		INTERESES			CAPITAL		SALDO-DEUDA	
	Anual	Mensual	US	\$	US	\$	US	\$	US
1	58.535	4.878	585	72.000	720	(13.465)	(135)	463.465	4.635
2	63.535	5.295	635	74.154	742	(10.619)	(106)	474.084	4.741
3	68.535	5.711	685	75.853	759	(7.318)	(73)	481.402	4.814
4	73.535	6.128	735	77.024	770	(3.489)	(35)	484.891	4.849
5	78.535	6.545	785	77.583	776	952	9	483.939	4.839
6	83.535	6.961	835	77.430	774	6.105	61	477.834	4.778
7	88.535	7.378	885	76.453	765	12.082	121	465.752	4.657
8	93.535	7.795	935	74.520	745	19.015	190	446.737	4.467
9	98.535	8.211	985	71.478	715	27.057	271	419.680	4.197
10	103.535	8.628	1.035	67.149	671	36.386	364	383.294	3.833
11	108.535	9.045	1.085	61.327	613	47.208	472	336.086	3.361
12	113.535	9.461	1.135	53.774	538	59.761	598	276.325	2.763
13	118.535	9.978	1.185	44.212	442	74.323	743	202.002	2.020
14	123.535	10.295	1.235	32.320	323	91.215	912	110.787	1.108
15	128.535	10.711	1.285	17.726	177	110.809	1.108	0	0
	1'403.025		14.030	953.003	9.530	450.022	4.500		

108

DISTRIBUCION ESPACIAL DEL COMPORTAMIENTO DE LOS FLUJOS FINANCIEROS EN EL TIEMPO



Si comparamos, por diferencia la modalidad A y B tenemos el siguiente resultado al año 15:

Año	Cuotas		B-A Intereses		Capital	
	\$	US	\$	US	\$	US
15	192.360		192.349		11	

La anterior diferencia permite concluir que en el caso de "vivienda con subsidio" financiero la cuota fija (A) es la más favorable, diferenciándose respecto a la cuota variable (B) en \$192.360 al año 15.(1)

En el caso de ambas alternativas a la 6 cuota han cancelado el monto total del crédito. Las cuotas restantes (\$760.655 en A y \$953.025 en B) son absorbidos financieramente por el I.C.T. (ó CORVIDE) y podría entenderse que se manifiestan en los costos de administración del crédito durante los 15 años y la rentabilidad financiera que exprese el valor del dinero en el tiempo.

EN SINTESIS

Son dos Alternativas: Vivienda popular sin cuota inicial por una C.A.V. (sin subsidio financiero) y vivienda popular sin cuota inicial por los C.I.S. (I.C.T.) (con subsidio financiero) y cada una de ellas por las dos modalidades más comunes: cuota fija y cuota variable. Se tiene suficiente información para entrar a considerar la elección de la alternativa financiera

- (1) Algunas familias podrían estar dispuestas a la Alternativa B. considerando que durante los primeros 5 años las cuotas mensuales son inferiores a la cuota fija de la Alternativa A. (a pesar de que su costo financiero final sea superior en \$192.360 de B. respecto a A).

más acorde a la filosofía del proyecto Piloto y establecer la diferencia entre vivienda popular sin cuota inicial (sin subsidio financiero) y vivienda popular sin cuota inicial (con subsidio financiero).

CUADRO No. 39

SEMIESTOS DE LAS 2 ALTERNATIVAS (CON Y SIN SUBSIDIO) POR LAS MODALIDADES DE CUOTA FIJA Y VARIABLE PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL

AÑO 15	Valor total		Subsidio total		Intereses sub- sidiados		Capital		Intereses (1)		Mejor alternativa con y sin subsi- dio	Alternativa recomendada
	\$	US	\$	US	\$	US	\$	US	\$	US		
Alternativa												
1.A	2.089.725		0				449.968		1.639.757		1.A	La alternativa 2.A es la más recomendada financieramente, tanto para la familia como para el subsidio estatal. (2)
B	2.688.855		0				450.140		2.238.434		(599.130)	
2.A	1.210.665		879.060		879.103		450.011		760.654		2.A	
B	1.403.025		1.285.830		1.285.830		450.022		953.003		(192.360)	

En 1.A y 1.B se incluye la C.M.

Pueden existir algunas familias interesadas en la situación financiera de la alternativa 2.B por ser los primeros 5 años más favorable la cuota variable a la fija, pudiendo mejorar su situación de ingresos en los años siguientes en que es superior la cuota. En 2.A la situación es siempre constante, siendo los primeros años del crédito los más pesados financieramente.

ANEXO # 1

1
Simplemente para dar una idea de la relación especial entre el Estado y el surgimiento, desarrollo y consolidación de las C.A.V. se anexa los Decretos más importantes desde 1972 que han tenido que ver con su funcionamiento, operación y expresión como sistema.

Decreto No. 677 y 678 (Mayo 2 de 1972) por medio de los cuales se crean las C.A.V., la Junta de Ahorro y Vivienda, el FAVI y las formas operativas de su funcionamiento.

Decreto No. 1229 (Julio 17 de 1972) por medio del cual se dictan algunas medidas relacionadas con el Sistema de Valor Constante para ahorros y préstamos.

Decreto No. 1269 (Julio 19 de 1972).

Decreto No. 1458 (Agosto 22 de 1972).

Decreto No. 1757 (Septiembre 20 de 1972).

Decreto No. 359 (Marzo 9 de 1973)

Decreto NO. 434 (Marzo 22 de 1973)

Decreto No. 2004 (Octubre 3 de 1973)

Decreto No. 2716 (Diciembre 26 de 1973)

Decreto NO. 120 (Enero 28 de 1974)

Decreto No. 678 (Abril 18 de 1974)

Decreto No. 971 (Mayo 24 de 1974)

Decreto No. 1579 (Agosto 1 de 1974)



- Decreto No. 1728, 1729, 1739 y 1731 (Agosto 12 de 1974)
- Decreto No. 2053 (Septiembre 30 de 1974)
- Decreto No. 2247 (Octubre 21 de 1974)
- Decreto No. 2404 (Noviembre 12 de 1974)
- Decreto No. 102 (Enero 24 de 1975)
- Decreto No. 633 (Abril 7 de 1975)
- Decreto No. 1071 (Junio 9 de 1975)
- Decreto No. 1685 (Agosto 21 de 1975)
- Decreto No. 58 (Enero 15 de 1976)
- Decreto No. 331 (Febrero 23 de 1976)
- Decreto No. 1110 (Junio 4 de 1976)
- Decreto No. 1414 (Julio 8 de 1976)
- Decreto No. 2770 (Diciembre 27 de 1976)
- Decreto No. 676 (Marzo 23 de 1977)
- Decreto No. 1412 (Junio 15 de 1979) Se establecen cambios significativos en su ajuste como sistema (aspectos operativos y legales).
- Decreto No. 2928, 2929 (Octubre 11 de 1982) ver Anexo N6.2
- Decreto No. 1325 (Mayo 6 de 1983) ver anexo No. 3

El gobierno elevó los topes de financiación Upac para vivienda

Las corporaciones de ahorro y vivienda fueron autorizadas ayer por el gobierno para financiar hasta el cien por ciento del valor de las viviendas. Al respecto, el gobierno expidió el Decreto 1325, que contempla cambios fundamentales en el sistema Upac, en una medida que busca impulsar al máximo la industria de la construcción y consolidar la política de vivienda para los colombianos. El siguiente es el decreto expedido ayer a última hora:

DECRETO NUMERO 1325 DE 1.983 (MAYO 6)

Por el cual se adoptan medidas en relación con el ahorro privado y se interviene en las actividades de las corporaciones de ahorro y vivienda y del Banco Central Hipotecario. El presidente de la República de Colombia en ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 14 del artículo 120 de la Constitución Nacional.

DECRETA:

Artículo 1.— El literal K. del artículo primero del Decreto 2928 de 1982, quedará así:

“(K). Construcción o adquisición de otras edificaciones distintas de vivienda, excluidos hoteles e instalaciones para zonas francas”.

Adiciónase al artículo 1. del decreto 2928 de 1982, el siguiente literal:

“(I). Capital de trabajo para centrales de acopio de materiales de construcción, su producción o su distribución, pertenecientes a entidades sin ánimo de lucro”.

Artículo 2.— El artículo segundo del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“El monto total de las nuevas colocaciones de las corporaciones de ahorro y vivienda estará distribuido en la siguiente forma:

A). No menos del cincuenta por ciento (50%) en préstamos que además de estar destinados a los fines previstos en los literales A), B), C), D), E) y F), del artículo anterior, se refieren a vivienda con valor comercial unitario hasta de 2.800 Upac, o a los fines indicados en los literales G) y H), del mismo artículo.

Por lo menos la mitad de dicho porcentaje deberá estar representado en préstamos que se refieren a vivienda con valor comercial hasta de 1.300 Upac.

B). No menos del veinte por ciento (20%) en préstamos que además de estar destinados a los fines previstos en los literales A), B), C), E) y F), del artículo anterior, se refieren a vivienda con valor comercial superior a 2.800 Upac e inferior o igual a 5.000 Upac.

C). Hasta el quince por ciento (15%) para préstamos que además de estar destinados a los fines previstos en los literales A), B), C), D), E) y F), del artículo anterior se refieren a vivienda con valor comercial unitario superior a 5.000 Upac e inferior o igual a 10.000

D). Hasta el doce por ciento (12%) para préstamos que además de estar destinados a los fines previstos en los literales A), B), C), D), E) y F), del artículo anterior se refieren a vivienda con valor comercial superior a 10.000 Upac e inferior a 15.000 Upac, o a las edificaciones diferentes a viviendas contempladas en los literales J) y K), del artículo anterior.

E). No menos del tres por ciento (3%) para los fines previstos en los literales I) y L), del artículo anterior.

Parágrafo 1.— Dentro del monto total asignado al literal A), del presente artículo se puede destinar hasta un cinco por ciento (5%) a los fines previstos en los literales G) y H) del artículo anterior.

Parágrafo 2.— El porcentaje de las nuevas colocaciones previsto en el literal A), de este artículo, podrá estar representado en créditos para construcción de vivienda al Instituto de Crédito Territorial o a la Caja de Crédito Industrial y Minero”.

NUEVAS COLECCIONES

Artículo 3.— El artículo tercero del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Sin perjuicio de la distribución total de las nuevas colocaciones de que trata el artículo segundo de este decreto, estas no podrán exceder en el Distrito Especial de Bogotá del cuarenta por ciento (40%) a partir del 30 de junio de 1984. Se excluyen para el cómputo del cuarenta por ciento (40%) los créditos otorgados para vivienda de valor comercial hasta de 1.300 Upac”.

Artículo 4.— El artículo quinto del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Cuando una corporación de ahorro y vivienda registre, al final de un trimestre calendario, defectos en los porcentajes mínimos de las nuevas colocaciones que debe mantener en préstamos para vivienda de valor comercial hasta de 5.000 Upac, quedará obligada a suplir tales defectos dentro del primer mes del trimestre siguiente mediante la suscripción de títulos de valor constante del Favi por una suma equivalente al valor del defecto.

La corporación podrá liquidar de esta inversión el ciento por ciento (100%) de los desembolsos que efectúe para cubrir el déficit. Los títulos en que se haga la inversión ordenada por el presente artículo, sólo devengarán la corrección monetaria. Pero cuando se trate de recursos, ya comprometidos con constructores, que aún no se hayan desembolsado, devengarán además un interés del cinco por ciento (5%) pagadero sobre la suma liquidada en cada una de las redenciones”.

FINANCIACION

Artículo 5.— Los literales A), C), D) y E), del artículo sexto del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“A) se financiará el ciento por ciento (100%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando aquel no exceda de 1.300 Upac.

C). Se financiará hasta el noventa por ciento (90%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea superior a 1.300 Upac sin exceder de 2.800 Upac.

D). Se financiará hasta el ochenta por ciento (80%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando aquel sea superior a 2.800 sin exceder de 5.000 Upac.

E). Se financiará hasta el setenta por ciento (70%) del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea superior a 5.000 Upac, sin exceder de 15.000 Upac”.

Artículo 6.— El artículo séptimo del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“En ningún caso los préstamos individuales para adquisición, construcción, reparación o ampliación de vivienda podrán exceder del equivalente a 7.000 Upac”.

Artículo 7.— El parágrafo del artículo octavo del decreto 2928 de 1982, quedará así:

Parágrafo.— Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán exigir a los beneficiarios de préstamos individuales la constitución de seguros de vida, incendio y terremoto a su favor, conforme a la reglamentación expedida al efecto por la Superintendencia

Universidad Nacional de Colombia
CEBIAF
Unidad de Documentación

Artículo 8.— El inciso primero del artículo noveno del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Los solicitantes de un préstamo para adquisición o construcción de vivienda propia, con valor comercial hasta de 2.800 Upac, o para adquisición de lote de terreno con servicios cuyo valor comercial no exceda de 260 Upac, deberán satisfacer los siguientes requisitos:”

El párrafo segundo del artículo noveno del decreto 2928 de 1982, quedará así:

Parágrafo 2.— En los préstamos individuales para adquisición o construcción de vivienda propia con valor comercial hasta de 2.800 Upac, también serán causales de exigibilidad anticipada la circunstancia de que el inmueble no fuere ocupado, sin causa justificada, por el solicitante o por alguno de los integrantes del grupo familiar solicitante y el hecho de que el mismo inmueble se destine en su totalidad a uso distinto de vivienda”.

Artículo 9.— El artículo décimo del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“El valor de los nuevos préstamos individuales que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda para la adquisición de oficinas, locales, consultorios u otras edificaciones no destinadas a vivienda, no podrán exceder del sesenta por ciento (60%) del menor valor entre el valor comercial y el precio estipulado en la respectiva escritura”.

SE PUEDE UTILIZAR LAS CESANTIAS

Artículo 10.— El artículo once del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Los beneficiarios de créditos para la adquisición o construcción de vivienda propia, que tengan derecho a auxilio de cesantía, podrán destinarlo, total o parcialmente, para abonar sus obligaciones. El patrono correspondiente deberá, con base en un acuerdo escrito de pignoración, girar a la respectiva corporación de ahorro y vivienda en el mes de enero de cada año el valor de las cesantías causadas y comprometidas hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, bastando únicamente para ello la certificación escrita de la corporación sobre el saldo de la obligación vigente”.

Artículo 11.— El artículo doce del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“El valor de los nuevos préstamos que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda con destino a la construcción de vivienda propia o para la venta, producción de viviendas prefabricadas, proyectos de renovación urbana, división de unidades de vivienda en otras soluciones habitacionales, construcción de edificaciones distintas de vivienda o construcción de conjuntos máximos, tendrán los siguientes límites:

1.— Hasta el ciento por ciento (100%) del costo de las unidades de vivienda proyectada cuyo precio de venta programado no sea superior a cinco mil (5.000) Upac.

2.— Hasta el ochenta por ciento (80%) del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado sea superior a cinco mil (5.000) Upac pero sin exceder de quince mil (15.000) Upac. En ningún caso podrá otorgarse financiación que exceda de siete mil (7.000) Upac.

3.— Hasta el sesenta por ciento (60%) del costo de oficinas, locales, consultorios y demás edificaciones distintas de vivienda, de que tratan los literales J) y K) del artículo primero de este decreto.

Parágrafo.— Para efectos de este artículo, en el costo de construcción podrán incluirse los costos de urbanización y los financieros, pero no el valor del terreno, sin perjuicio de la excepción relativa a programas de renovación urbana establecida en el artículo primero, cuando el solicitante deba adquirir la totalidad o parte de los inmuebles comprendidos en su proyecto.

Parágrafo 2.— Los créditos otorgados para desarrollar proyectos de construcción de vivienda hasta de cinco mil (5.000) Upac, con precio de venta programado, adelantados por cooperativas, asociaciones o fundaciones mediante los sistemas de autogestión o de autoconstrucción, podrán hacerse extensivos total o parcialmente a la adquisición de terrenos.

Parágrafo 3.— Entiéndese por conjuntos mixtos los integrados simultáneamente por unidades habitacionales y oficinas, locales, consultorios y demás edificaciones. Los créditos que para estos conjuntos mixtos se otorguen se calcularán aplicando las limitaciones de este decreto según las características de cada tipo de construcción”.

LOS PLAZOS

Artículo 12.— El artículo catorce del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Las corporaciones de ahorro y vivienda deberán estipular los siguientes plazos e intereses en los préstamos de que trata el artículo primero del presente decreto:

1.— En los que otorguen para los fines previstos en los literales A), B), C), D), E) y G), el plazo será igual al estimado inicialmente para la construcción o prefabricación, más seis (6) meses, si los inmuebles están total o parcialmente destinados a la venta y la tasa efectiva de intereses será del nueve y medio por ciento (9.5%) anual.

2.— En los que otorguen para adquisición de vivienda, el plazo máximo será de quince (15) años y las tasas efectivas de interés dependerán del valor comercial que conste en el avalúo efectuado por la corporación, así:

A). Seis por ciento (6%) anual, respecto de vivienda hasta de 1.300 Upac.
B). Siete y medio por ciento (7.5%) anual, respecto de vivienda con valor comercial superior a 1.300 Upac y no mayor de 5.000 Upac.
C). Ocho por ciento (8%) anual, respecto de vivienda con valor comercial superior a 5.000 Upac y no mayor de 10.000 Upac.

D). Once por ciento (11%) anual, respecto de vivienda con valor comercial superior a 10.000 Upac y no mayor de 15.000 Upac.

3.— En los que otorguen exclusivamente para la construcción, reparación o ampliación de vivienda propia o la construcción de otra u otras sobre ella, el plazo será igual al programado para las obras y hasta 15 años más, y la tasa efectiva de interés la correspondiente a la fijada en el ordinal anterior, de acuerdo con el valor comercial estimado del inmueble al término de las obras.

4.— En aquellos que otorguen para la adquisición de lotes con servicios, el plazo no podrá exceder de ocho (8) años, y la tasa efectiva de interés será del siete y medio por ciento (7.5%) anual.

5.— En los que otorguen para los fines previstos en el literal I), el plazo no podrá exceder de quince (15) años y la tasa efectiva de interés será de once por ciento (11%) anual.

6.— En los que otorguen para los fines previstos en los literales J) y K), la tasa efectiva de interés será del once por ciento (11%) anual y el plazo será igual al estimado inicialmente para la construcción, más seis (6) meses, si los inmuebles están total o parcialmente destinados a la venta. En los otorgados a quienes conserven o adquieran dichas edificaciones, la tasa efectiva de interés también será del once por ciento (11%) anual y el plazo máximo será del ocho (8) años.

7.— En los que otorguen para los fines previstos en el literal L), la tasa efectiva de interés será hasta del once por ciento (11%) anual y el plazo máximo hasta de dos (2) años.

DE ACUERDO A CREDITOS

Parágrafo 1.— Para los efectos de este artículo sobre la cartera de las corporaciones, éstas ajustarán las tasas de interés de sus créditos vigentes, de acuerdo con el valor en Upac de cada proyecto en el momento en que fue efectuado el desembolso del crédito. Este ajuste no podrá aplicarse a cuotas ni a intereses ya causados.

Parágrafo 2.— Las tasas de interés fijadas en este artículo se liquidarán sobre valores expresados en unidades de poder adquisitivo constante.

Parágrafo 3.— Cuando se trate de préstamos individuales para la adquisición de inmuebles previamente financiados por las corporaciones de ahorro y vivienda, éstas sólo podrán cobrar intereses a los beneficiarios de los mismos, a partir de la fecha en que se abone el valor correspondiente al crédito o créditos preexistentes”.

Artículo 13.— El artículo quince del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Las corporaciones de ahorro y vivienda acordarán con los solicitantes de créditos para la construcción de vivienda con precio de venta programado hasta de dos mil ochocientas (2.800) Upac o para la ejecución de obras de urbanismo para la posterior venta de lotes de terreno, las oportunidades y requisitos para los desembolsos, al ritmo de avance de las obras, los que no podrán girarse total ni anticipadamente; así como también los precios de venta de los correspondientes inmuebles y las fórmulas para su eventual reajuste, mediante la celebración de un contrato que debe ser elaborado siguiendo los criterios básicos que para tal efecto determine la Superintendencia Bancaria de acuerdo con los lineamientos generales del que utiliza el Banco Central Hipotecario.

Si la corporación comprobare que un constructor o urbanizador ha prometido vender o ha vendido alguna de las unidades de vivienda, o lotes por un valor superior al acordado, podrá abstenerse de financiar en lo sucesivo a los compradores del plan correspondiente con excepción de aquellos que hayan formulado solicitud de préstamo. Además, comunicará el hecho a la Superintendencia Bancaria para que ésta considere si precede la cancelación del registro que dispone el artículo tercero del decreto 2610 de 1979, y podrá exigir anticipadamente el pago de la totalidad de las sumas debidas por el constructor o urbanizador.

LA CORPORACION SERA LA RESPONSABLE

La corporación de ahorro y vivienda que incumpla con alguno de los desembolsos acordados con los constructores o urbanizadores, a que se refiere el presente artículo, será responsable de los perjuicios causados a los mismos por tal incumplimiento. La Superintendencia Bancaria, a solicitud del constructor o urbanizador, constatará si el incumplimiento se debió a falla imputable a la corporación; en tal caso la corporación les reconocerá los perjuicios causados, aplicando el procedimiento que se haya estipulado en la cláusula de compromiso que obligatoriamente debe incluirse en el contrato de que trata este artículo”.

Artículo 14.— El artículo diecisiete del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Las corporaciones estarán obligadas a financiar la compra de todas las unidades de vivienda con valor comercial hasta de dos mil ochocientas (2.800) Upac cuya construcción haya financiado previamente y la de lotes de valor comercial que no exceda de doscientas sesenta (260) Upac por unidad y cuyas obras de urbanismo también hayan sido financiadas por las corporaciones.

Parágrafo.— Los créditos otorgados a cooperativas, asociaciones y fundaciones, para la construcción de vivienda, podrán convertirse en créditos de amortización gradual a cargo de las mismas entidades, en las condiciones de plazo e interés que les correspondan según el valor comercial de cada una de las viviendas”.

Artículo 15.— El artículo dieciocho del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Los intereses de los préstamos a constructores o fabricantes de vivienda y urbanizadores, no se cobrarán por períodos superiores a trimestres anticipados.

El capital de los préstamos de que trata el literal I). del artículo primero del presente decreto, destinados a la instalación de empresas nuevas, se comenzará a amortizar al cabo del período de montaje que no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) del plazo total concedido, lapso durante el cual sólo se cobrarán intereses por períodos no superiores a trimestres anticipados. En los préstamos individuales, los intereses se cobrarán por mensualidades vencidas”.

INTERESES DE MORA

Artículo 16.— El artículo diecinueve del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán cobrar intereses sobre las cuotas en mora expresadas en unidades de poder adquisitivo constante, hasta por un cincuenta por ciento (50%) adicional a los intereses ordinarios previstos en este decreto para las distintas clases de préstamos a compradores.

Cuando no se trate de obligación de amortización gradual y cuando, habiéndose estipulado dicha amortización la corporación declare válidamente extinguido o insubsistente el plazo faltante, los intereses moratorios podrán ser superiores en un cincuenta por ciento (50%) a los ordinarios y se liquidarán sobre la totalidad del capital insoluto, expresado en unidades de poder adquisitivo constante, sin perjuicio de la facultad de la corporación de permitirle al deudor moroso ponerse al día en el pago de las cuotas de amortización y dejar sin efecto la declaratoria de insubsistencia del plazo faltante. En este último evento, los intereses de mora se liquidarán en la forma prevista en el inciso 1° del presente artículo.

Cuando un deudor presente más de treinta (30) días calendario de mora en el cumplimiento de su obligación, la corporación podrá adicionar a los intereses de mora establecidos en este artículo, unos honorarios por el cobro extrajudicial hasta de un cinco por ciento (5%) del valor que se recaude.

La mora no dará lugar al cobro judicial de la obligación, debidamente justificados, sin perjuicio del derecho a obtener el pago de saldos en descubierto por primas de seguros u otros gastos que legalmente estén a cargo del deudor, pero que hayan sido atendidos por la corporación acreedora”.

Artículo 17.— El artículo veinte del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Cuando se trate de préstamos destinados a financiar la construcción o la adquisición de vivienda con valor comercial hasta de 2.800 Upac y de préstamos destinados a la adquisición de lotes de terreno cuyo valor comercial no exceda de 260 Upac, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán aceptar, en sustitución o como complemento de la garantía hipotecaria, cualesquiera otras garantías que consideren satisfactorias, tales como prenda sobre títulos-valores, libranza, nique-

raciones del auxilio de cesantías y sus intereses, finanzas o avales de personas naturales o jurídicas.

La aceptación de otras garantías podrá comprender la totalidad del plazo o parte del mismo y, en el segundo caso, condicionarse tanto al cumplimiento por parte del prestatario de adelantar las gestiones necesarias para adquirir el derecho pleno de dominio sobre el inmueble o para sanear su titulación, como a la firma de una promesa de constitución de hipoteca.

CASAS PREFABRICADAS

Artículo 18.— El artículo veintiuno del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Los préstamos que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda, para la prefabricación de viviendas y para los fines previstos en los literales I) y L). del artículo primero del presente decreto, se respaldarán siempre con garantía real”.

Artículo 19.— El artículo veintidos del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Las corporaciones de ahorro y vivienda, con previa autorización de la Superintendencia Bancaria y el cumplimiento de los requisitos exigidos al efecto por la ley a los establecimientos de crédito, podrán crear secciones fiduciarias, con el objeto exclusivo de manejar la cartera y asegurar el pago de los créditos por ellas concedidos”.

Artículo 20.— El artículo veintitrés del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“La relación entre el capital pagado y reservas y el total del pasivo máximo para con el público de cada corporación, ambos saneados, no podrá exceder de 1 a 30.

Parágrafo.— Al final de cada mes la Superintendencia Bancaria verificará el cumplimiento de esta disposición y sancionará con una multa del tres por ciento (3%) sobre el defecto patrimonial necesario para que la relación se cumpla”.

DISTRIBUCION DE CARTERA

Artículo 21.— El artículo veintinueve del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“El primer control sobre las obligaciones que establece el presente decreto, comprenderá el lapso transcurrido entre su fecha inicial y el 30 de junio de 1983.

Artículo 22.— El artículo treinta y uno del decreto 2928 de 1982, quedará así:

“Los porcentajes en la distribución de la cartera, señalados en este decreto, tendrán aplicación para los créditos que se aprueben con posterioridad a su vigencia”.

Artículo 23.— Los contratos de arrendamiento que se celebren dentro de la vigencia de este decreto, respecto de inmuebles gravados con hipoteca para garantizar préstamos de valor constante, no estarán sujetos a las disposiciones legales sobre control de arrendamientos.

Artículo 24.— El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase

Dado en Bogotá, D.E. a 6 de mayo de 1983

(Firmado): El Presidente:

Belisario Betancur

El Ministro de Hacienda y Crédito Público:

Edgar Gutiérrez Castro.

El Ministro de Desarrollo Económico:

BIBLIOGRAFIA

- ANDI. " Análisis financiero de una muestra de sociedades industriales ". Por: Alvaro González y Gerardo Arango. Medellín. ANDI. 1973. 53p.
- ANDI. "Posibilidades de sustituir importaciones de bienes de capital en Colombia. Por: Piedrahíta E., Francisco. 96 p. Cuadro estadístico.
- ANDRADE LLERAS, GABRIEL.
FLORES, VICTOR. " Habilitación de un barrio de invasión en Bogotá ". (En Seminario Nacional sobre urbanización. Bogotá, Mayo, 1969. Migración y desarrollo urbano). 227-261 p.
- ANIF. " Crisis financiera de los setenta: un plan para conjurarla ". Por: Antonio Hernández Gamarra. Bogotá, 1979.
- ANIF. " Financiamiento para el desarrollo ". (En Simposio sobre Mercado de capitales en Colombia. Medellín, Septiembre, 1975. Mercado de capitales en Colombia). 185-225 p.
Análisis de los fondos financieros desde el punto de vista de una concepción dinámica del crédito de fomento.
- ANIF. " Marginalidad y pobreza ". Bogotá, 1978. 180 p.
Colección de opiniones sobre la pobreza y la marginalidad. Simposio realizado por ANIF en Marzo de 1978.
- ANIF. " El mercado secundario de hipotecas ". (En simposio sobre Mercado de capitales en Colombia. Bogotá, 1974. Mercado de Capitales en Colombia). 194-223 p.
- ANIF. " Pensando en Colombia ". Bogotá, ANIF 1979.
Plantea el papel de las instituciones financieras y de las empresas privadas en el desarrollo nacional.



ANTIOQUIA. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION.

Palacios, Botero, Alonso. " Antioquia" Centros de población y de superficie. Distribución de núcleos urbanos. Medellín, 1972. 45 p. Cuadro estadístico.

ANTIOQUIA. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION.

" Antioquia ". Estado actual del desarrollo. Medellín, 1966. 33 p. mapas, gráficos.
Cubre los aspectos físicos, económicos y fiscales, educación, salud, el problema de vivienda, servicios públicos y desarrollo regional.

ARBELAEZ, EDUARDO.

" Apuntes sobre el problema de vivienda en la ciudad de Medellín ". Medellín, Universidad de Antioquia. CIE, 1969. 48 p.
Considera aspectos sociales, económicos y la financiación de la vivienda en la ciudad de Medellín.

ARBELAEZ, EDUARDO.

" Estudio de la demanda de vivienda en la ciudad de Medellín". Medellín, Universidad de Antioquia. CIE. 1969. 132 p.

ARBOLEDA, BENJAMIN.

" Ingenieria económica ". ASIDUA. Universidad de Antioquia, 1982.

ARENAS, ROBERTO.

" El proceso de urbanización y sus implicaciones en el desarrollo ". Por: Roberto Arenas y Alberto Berry. (En Seminario Nacional sobre Urbanización. Bogotá, Mayo, 1969. Migración y desarrollo urbano). 84-99 p.

ARIAS, FERNANDO.

" Contribución de las Corporaciones Financieras al desarrollo industrial en Colombia ". Banca y Finanzas, Bogotá (153). Septiembre 1976. 28-36p.

ARIAS H., JUAN ANTONIO.
MOLINA S., LUIS EDUARDO.

" Estudio sobre estructura financiera del submercado de vivienda ". Medellín, EAFIT, 1976. Cuadro estadístico.

ARISTIZABAL, LEON JAIME.

" La industria de la construcción; realizaciones y proyecciones. Medellín, CAMACOL, 1976, 249 p.



ASAMBLEA NACIONAL DE CAMACOL.

Bucaramanga, Octubre 1970.
Informe del Departamento de investigaciones económicas para la 13 Asamblea Nacional de Afiliados. Bucaramanga, 1971. 99 p.
Visión general del comportamiento de la industria de la construcción en el año de 1969. Incluye estudios sobre la construcción.

ASOCIACION BANCARIA DE COLOMBIA.

" Simposio sobre Mercado de capitales en Colombia". Medellin, Octubre 4-6, 1973.
Ahorro y Crédito, Bogotá, Banco de la República, Asociación Bancaria de Colombia, 1973. 340 p/.

ASOCIACION BANCARIA DE COLOMBIA.

Simposio sobre mercado de capitales. Cali, Julio 2-4, 1980.
Capitalización de la Empresa, Inflación y grupos económicos. Por: Alvaro Velásquez y Luis Alberto Zuleta. Cali, Asociación Bancaria de Colombia, 1980. 64 p.

ASOCIACION BANCARIA DE COLOMBIA.

" Características de los Activos Financieros en el mercado de capitales colombianos ". Banca y Finanzas, Bogotá (154). Septiembre 1976.

BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. JUNTA DIRECTIVA.

Resolución No. 4: procedimiento para la aprobación de créditos para construcción de vivienda, Acta No. 3587. Mayo 20 de 1980, Bogotá, 1980.

BASCH, ANTONIN.

" El mercado de capitales en Colombia ", México, CEMLA, 1968. Cuadro estadístico.

BELALCAZAR, HUGO. CURRIE, LAUHLIN.

" Proyecciones de la demanda de construcciones y de materiales para construcción en Colombia para el periodo 1962-1970. Bogotá, CAMACOL, 1963.



- BOLETIN ECONOMICO BIC. " Corporaciones financieras de Ahorro y vivienda ". Medellín (67-72). Junio-Diciembre, 1972.
- CABRERA G., MAURICIO. " Corporaciones financieras "(En Asociación Bancaria. Sistema financiero y políticas antiinflacionarias 1974-1980).
- CAÑOLA CRESPO, JAIRO. " Corporaciones financieras ". Boletín Económico BIC, Medellín. Diciembre 1979-Enero 1980.
- CARTA FINANCIERA. " UPAC y ahorro para vivienda ". Bogotá (40) Julio-Agosto 1978.
- CENAC. " Déficit de vivienda en Colombia 1964-1973 y proyecciones 1974-1980 ". Bogotá, 1976. Cuadro estadístico.
- CENAC. " Demanda efectiva de vivienda en las principales ciudades del país ". Bogotá, 1974. Cuadro estadístico.
- CENAC. " Directorio institucional sobre desarrollo y vivienda ". Bogotá, CENDUVI, 1976.
- CENAC. Seminario sobre planes integrales de desarrollo urbano. Bogotá, Diciembre, 1980.
- CENAC. " La edificación urbana en Colombia 1970-1977. Bogotá, 1978.
- CENAC. " Estadísticas del costo de la construcción en Colombia ". Bogotá, 1974. Cuadro estadístico.
- CENAC. " Medición del proceso de urbanización en un país en desarrollo ". Bogotá, 1977.
- CENAC. " Método para el estudio de calidad de la vivienda urbana y estimación del déficit cualitativo ". Bogotá, 1977.
- DANE. " La construcción en Colombia 1948-1972 ". Boletín mensual de Estadística, Bogotá (262-263). Mayo-Junio 1973.
- DANE. " La construcción en diez ciudades 1978 ". Boletín mensual de Estadística. Bogotá, (331). Febrero 1979.



- DANE. " La construcción en el I semestre de 1976 ". Boletín mensual de Estadística, Bogotá, Febrero 1977. 307 p.
- DANE. Construcción, Estadísticas básicas, censo de empresas constructoras; materiales de la construcción, licencias para la construcción, Bogotá, 1972.
- DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACION. " Corporaciones financieras ". Bogotá, 1970, Cuadro estadístico.
- DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACION. " Vivienda; la habitabilidad y la política de bienestar social ". Bogotá, 1971.
- ESTRATEGIA ECONOMICA Y FINANCIERA. " Urbanización, Migración y desarrollo ". Bogotá, Marzo de 1981. 42 p.
- FAJARDO, CARLOS JAIME.
HERNANDEZ, LUCIA CONS_ TANZA. " Corporaciones de Ahorro y vivienda: Evolución y perspectivas. (En: Asociación Bancaria. Sistema financiero y políticas antiinflacionarias 1974-1980).
- JIMENEZ DE TEJADA, SONNY. " La vivienda en Medellín. Cuantificación del capital invertido ". Medellín, Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Arquitectura, 1976.
- MOLINA, HUMBERTO. " Colombia; vivienda y subdesarrollo urbano. Bogotá, Fundación para la investigación y la promoción social, 1979.
- MOSSERI, JACKES. " La vivienda como factor del desarrollo urbano; hacia una nueva política de vivienda ". (En: Seminario Nacional sobre urbanización, Bogotá 1969.
- NORDUYIN, ARNOLD. " Aspectos económicos y financieros de la vivienda popular ". PEVAL. 1982.
- PLAN DE DESARROLLO. " Cambio con equidad ". 1982-1986.
- PLAN DE DESARROLLO. " Las cuatro estrategias ". 1970-1974.



- PLAN DE DESARROLLO. " Plan de integración Nacional (PIN)". 1978-1982.
- PLAN DE DESARROLLO. "Para cerrar la brecha ". 1974-1978
- RAMIREZ, EUGENIO. " El Sistema UPAC ". Medellín 1982
- RESTREPO PELAEZ, ANTONIO J. " Las cooperativas de vivienda como solución al problema del deterioro urbano ". (En; Seminario Nacional sobre Urbanización. Bogotá, Mayo 1969. Migración y Desarrollo urbano).
- REVISTA ANTIOQUEÑA DE ECONOMIA. " Construcción; parálisis en vivienda; crecimiento obras públicas ". Medellín, primer trimestre, 1981.
- REVISTA NUEVA FRONTERA. " Las Corporaciones financieras como bancos de fomento ". Bogotá, Noviembre, 1981. 357 p.
- REVISTA SUPERINTENDENCIA BANCARIA. " Corporaciones de Ahorro y Vivienda ". Bogotá, Junio, 1981. 423 p.
- REVISTA SUPERINTENDENCIA BANCARIA. " Corporaciones financieras ". Bogotá, Junio 1981. 423 p.
- ROJAS, ERNESTO. " Urbanismo y Migración ". (En; Seminario Nacional sobre Urbanización. Bogotá, Mayo 1969. Migración y Desarrollo urbano).
- RUEDA, RAFAEL FERNANDO. " Alternativas financieras de la Vivienda Popular ". Facultad de Economía, Universidad de Antioquia, 1982.
- RUEDA, RAFAEL FERNANDO. " Seguimiento evaluativo al programa especial del Proyecto Piloto PEVAL y su contexto ". PEVAL. 1983.
- SALMONA, ROGELIO. " Urbanización e integración social ". (En; Seminario Nacional sobre Urbanización y Marginalidad, Bogotá, Marzo, 1968).
- URBANIZACION Y MARGINALIDAD. Seminario Nacional sobre Urbanización y Marginalidad. Bogotá, Marzo, 28-31, 1968.



VELASQUEZ, ALVARO.

" Las Corporaciones financieras" : Evolución, problemas actuales y perspectivas. (En: Simposio sobre mercado de capitales. Cali, Septiembre 1979. El Sector financiero en los años 80).

VILLATE BONILLA, EDUARDO.

" Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda; importancia en la financiación de la construcción, perspectivas de operación ". (En : Simposio sobre el mercado de capitales. Cali, Septiembre, 1970. El Sector financiero en los años 80).