



universidad nacional de colombia  
seccional de medellin  
facultad de arquitectura



centro de estudios del hábitat popular - cehap

FORO LATINOAMERICANO Y DEL CARIBE  
DE LA VIVIENDA PARA PERSONAS SIN HOGAR  
Septiembre 21 al 25 de 1987  
San José - Costa Rica

Los Fondos Rotatorios como alternativas de financiación  
de vivienda popular

Presentado por:  
Economista  
Ana Mercedes Múnera B.

UNAL - Medellín  
Unidad de Documentación  
CEHAP

Septiembre 1987



62000000003790

programa de estudios de vivienda en américa latina - peval  
convenio: u.n. colombia - i.h.s. - b.i.e. holanda

cehap u.n.- a.a. 1779 medellin-colombia- tels:300040- 300190- 300372-telex 66922 CTX MD-CO

15 DIC 1987

### INTRODUCCION

El déficit de vivienda popular en el país, se ha convertido en uno de los problemas socio-económico más grave de nuestros días. Es el producto de un desarrollo industrial y urbano acelerado, enmarcado en un modelo de acumulación capitalista dependiente.

Esto hizo necesario la implementación de políticas estatales encaminadas a disminuir dicho déficit, a través de instituciones como el Banco Central Hipotecario (BHC), Intituto de Crédito Territorial (ICT); en 1972 se crean las Corporaciones de Ahorro y Vivienda las cuales captarían ahorros privados bajo el sistema de valor constante (\*) con el objeto de canalizarlos hacia el sector de la construcción de vivienda.

No obstante estas políticas, sus efectos no lograron el objetivo inicialmente trazado, ya que los estratos socio-económicos de bajos ingresos se han visto marginados de los beneficios de estos programas.

Como una forma de contrarrestar la deficiencias de las políticas de financiación de la vivienda popular, algunas organizaciones populares o entidades no gubernamentales trabajan con los llamados Fondos Rotatorios, y en algunos casos se tienen buenas experiencias. Entre ellas podemos contar "El Fondo Rotatorio de la Asociación para la Vivienda Mi Casita" y el de "Moravia".

(\*) Sistema que tiene como herramienta la unidad de poder adquisitivo constante. Unidad de cuenta que se reajusta mensualmente de acuerdo con las variaciones de índice de precios al consumidor elaborado por el DANE; cuyo valor inicial en 1972 fué de \$100.00, a julio de 1986 fué de \$ 1.193,11

Fotocopias CEHAP. DIC. 15-1987

## I. CONTEXTO SOCIO-ECONOMICO

Hacia 1970 el proceso industrialización en Colombia con base en la sustitución de bienes intermedios y de capital, y la bonanza de 1968 generaron una acumulación y concentración de capitales dispuestos a ser incorporados a otras esferas de producción. De otra parte, el sector financiero que ve nía en un proceso de configuración asociado al capital industrial, alcanza en este período su consolidación, como clase de poder económico. Dentro de este contexto de relaciones de producción, surgió una clase social pequeño-burguesa caracterizada por tener estabilidad laboral y excedentes de ingre sos que permitían cierta capacidad de ahorro.

En este mismo año el país vive un proceso inflacionario provocado en parte por los factores anteriores ante un aumento de la demanda de bienes y servicios que es acentuado por la crisis energética a nivel mundial.

A nivel urbano, el proceso de industrialización y el fracaso de una reforma rural en 1968, había producido un incremento muy acelerado de inmigrantes a las grandes ciudades que, agudizado por el crecimiento natural de la pobla ción, aumentaron el ejército de desempleados haciendo mas crítico el proble ma habitacional y de servicios públicos.

En el año de 1971, el gobierno del presidente Pastrana Borrero elaboró un plan de desarrollo que consideraba al sector de la construcción como el mo tor impulsor de la reactivación de la economía; sería esta la estrategia mas importante del plan. Dada la trascendencia que ha tenido para el país en lo concerniente al financiamiento de vivienda veamos cuáles fueron los linea mientos allí trazados.

Quienes concibieron el plan consideraban que por una parte podría haber una mejor utilización de los recursos en programas masivos de cosntrucción en el largo plazo, al mismo tiempo que tendría un efecto reactivador de la eco nomía vía incremento de la demanda efectiva; al respecto plantean: " Entre mayor sea el mercado efectivo, mayor podrá ser el estímulo, mayor la re

asignación del empleo y los recursos productivos, mayor el incremento en el empleo, en los ingresos y por consiguiente mayor la capacidad de adquirir viviendas sin subsidio". "El uso extensivo de la autoconstrucción no solo haría difícil una planeación urbana nacional, sino que disminuiría la potencialidad de la construcción como sector impulsor".(1).

En segundo lugar consideraban que los recursos financieros para impulsar la construcción de las viviendas debía provenir del ahorro privado "No importa cual sea la conveniencia de una política urbana, si no es posible financiarla no es más que una iniciativa". (2).

- Se trataba entonces de crear el sistema que garantizara la captación de ahorro privado y canalizarlo hacia los demandantes de vivienda.

Como se decía anteriormente las condiciones estaban dadas, sólo hacía falta que el gobierno garantizara la inversión en el sector. Así en 1972, por Decreto 667 se crea el sistema de captación de ahorro UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), activo financiero que serviría de patrón de medida y protegería de la inflación, su valor se corregiría de acuerdo a la inflación por el sistema de corrección monetaria (3). Adicionalmente se reconocería una tasa de interés como estímulo adicional a la captación de ahorros. En el mismo año se crean las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) cuya función era y ha sido la de captar y administrar los recursos dirigidos a la construcción y compra de vivienda.

La creación del sistema de valor constante se enmarca en un momento de coyuntura de alta inflación, resultando aún más atractivo, pues reconocía un rendimiento real para los ahorradores y por otro lado existía una demanda potencial de financiamiento de vivienda.

Los resultados de la estrategia trazada dieron como resultado una reactivación del sector de la construcción por medio de la financiación de vivienda dirigida hacia los estratos de ingresos medios y altos, pues los sectores populares se vieron marginados por la incapacidad de pago de las cuotas esti-

puladas en los planes: Una evaluación cuantitativa dió como resultado en el primer año, una oferta de vivienda de 85% del total construida (en 1973 el incremento era de 6.4%) y para 1974, bajó 79.4%; fueron estos los índices más altos en los 14 años de funcionamiento del sistema de valor constante (4).

El déficit de vivienda nacional urbano en 1973, ascendía a 580.000, para 1980 esta alcanzaba 836.000 viviendas, lo que significó que no hubo una política vivienda dirigida hacia los sectores populares. Jorge Enrique Robledo muestra en su estudio que en los estratos bajo y medio bajo de la población que representan el 71% y 29% respectivamente (90% del total) uno de cada tres, no tienen acceso a la vivienda.

#### FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA POPULAR 1982- 1985

La administración del presidente Belisario Betancur formuló durante su campaña política un programa bandera de construcción masiva de vivienda popular "vivienda sin cuota inicial" inscrito en el plan de desarrollo: "Cambio con equidad" su objetivo era la construcción de 400.000 viviendas, alcanzándose una meta de 309.350 soluciones durante el periodo 1982-1985 (según datos suministrados por el propio gobierno).

En términos cuantitativos el plan alcanzó el 90% del objetivo propuesto, pero desde el punto de vista de la financiación se han presentado problemas en lo referente al pago de las cuotas de amortización de la deuda. Esto, debido a que la política trazada no previó que los ingresos de las familias de bajos recursos económicos son muy frágiles dadas las condiciones laborales inestables de este sector de la población.

A continuación realizamos un ejercicio donde se evalúan los sistemas vigentes de financiación de vivienda popular en 1986, con el fin de determinar que posibilidades tiene una familia de estrato socio económico medio-bajo de adquirir este tipo de vivienda.

## II EVALUACION DE DOS PLANES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA POPULAR

### - UN CASO PARTICULAR -

#### A. SUPUESTOS

1. Para la evaluación de los planes de financiamiento se asume una familia que percibe un promedio \$42.000.00 mensuales, equivalentes a 2.5 salarios mínimos legales mensuales; bajo el criterio de que este valor representa, según el **DANE**<sup>\*</sup> el costo de la canasta familiar promedio de obreros y empleados a julio de 1986. Este nivel de ingresos está comprendido en el estrato socio-económico medio-bajo (5) con un promedio de ingresos familiares mensuales entre \$25.000.00 y \$50.000.00; u cuya población alcanza el 36.7% del total de Medellín.
  
2. El concepto de vivienda popular a considerar tiene como base los criterios económicos definidos en cada una de las entidades así:
  - Para el ICT es aquella vivienda cuyo valor comercial está entre 900 y 3.000 salarios mínimos legales diarios (6).
  
  - Para las Corporaciones estas viviendas están comprendidas en el intervalo 0 - 1.300 UPAC (7) que equivale a \$1'552.000.00 a julio de 1986.
  
  - El BCH conserva los mismos criterios de las Corporaciones.
  
3. La cuota inicial sería del 20% del valor comercial de la vivienda - \$250.000.00 teniendo en cuenta que significa el porcentaje promedio de cuota inicial requerido en los planes para este tipo de solución, entonces el monto total a financiar sería de \$1'000.000.00 aproximadamente.

#### B. METODOLOGIA

La evaluación de los planes de financiamiento con miras a alcanzar los objetivos propuestos, hizo necesario desarrollar el procedimiento que a continuación se expone:

(\*) Departamento Nacional de Estadística

1. Cálculo de las tasas de interés efectivas anuales, a partir de las tasas nominales en cada uno de los diferentes planes así: BCH nominal igual al 5% anual y corrección monetaria del 21% anual, ICT interés nominal del 24% anual.
2. Determinación de las cuotas de amortización mensuales teniendo en cuenta los incrementos anuales que sufren dichas cuotas; para el caso que nos atañe se evaluarán incrementos del 8 y del 15%.
3. Confrontación de las diferentes cuotas mensuales obtenidas para el primer año (cuota fija, variables) en cada institución, con los ingresos familiares mensuales.

Evaluar estos puntos requiere de la matemática financiera como principal herramienta.

C. EVALUACION Y ANALISIS

1. Tasas Efectivas de Interés

El objetivo del cálculo de estas tasas es el de determinar los verdaderos costos financieros que implica la adquisición de la vivienda; ya que la información suministrada habla de tasas de interés nominales anuales, o sea que no considera que los pagos mensuales se calculan sobre saldos también mensuales (en otras palabras no consideran el valor del dinero en el tiempo), lo que arrojaría una tasa de interés superior a la expresada en los planes, esta es la que se denomina como tasa de interés efectiva.

CUADRO N° 1

Entidad	Tasa de interés nominal	Tasa de Interés efectiva
BCH	28% anual	31.88% anual
Conavi	5% + 21% anual	27.05% anual
ICT	24% anual	26.82% anual

De los resultados obtenidos que se pueden observar en el cuadro la tasa de interés más favorable la ofrece el ICT; la más onerosa es la tasa del BCH. Esto lleva a pensar que los préstamos siguen dirigidos a los estratos sociales medio-alto y alto. Es importante notar que la diferencia entre la tasa de Conavi y la del ICT es mínima (0.0023 puntos); no obstante la primera representa al capital privado y la segunda, la consolidación de las políticas Estatales en el campo de la vivienda social urbana.

2. Las cuotas mensuales de amortización

Como se describe en el capítulo anterior la amortización del crédito se haría en cuotas fijas mensuales a lo largo de los 15 años o cuotas variables que se incrementan cada año en un determinado porcentaje.

a. Cuotas fijas: Se trata de distribuir el monto del préstamo en los 15 años, a una tasa de interés efectiva anual, dichas cuotas se determinan por medio de las matemáticas financieras.

Los resultados fueron:

CUADRO N° 2

Entidad	Cuotas fijas mensuales \$	Porcentaje del Ingreso %	Valor total de la vivienda \$
BCH	23.645	56	4'256.100.00
Conavi	20.591	49	3'706.380.00
ICT	20.557	49	3'700.260.00

Vemos que la cuota mensual que se debe pagar por el crédito en el BCH es superior; es el reflejo de los mayores costos financieros antes evaluados (8). El crédito del ICT se paga 3.7 veces, en el BCH 4.2 veces.

Teniendo el supuesto de que se trata de un hogar cuyo ingreso familiar mensual es de \$42.000.00 se concluye que no puede aspirar a este plan en ninguna de las tres Instituciones, ya que para ser aceptada la solicitud



de financiación requiere de que por lo menos la cuota represente el 35% de este ingreso y como se muestra en el cuadro, la relación esta por el promedio del 51.3%

b. Cuotas variables: Supondremos aumentos anuales del 8 y 15%. Se debe establecer entonces una equivalencia entre el valor a financiar -- (\$1'000.000) y los pagos que se efectuaran en el futuro. La determinación de las cuotas mensuales se hará por medio de las matemáticas financieras. Los datos se pueden observar en los cuadros N°3 y N°4.

Se puede concluir que cuando los incrementos anuales son menores las cuotas en los primeros años son mayores; estas representan en promedio el 40% de los ingresos mensuales, sin contar con los pagos de seguro que se deben de asumir. De aquí que el prestatario solo se puede acoger al sistema de cuota variable con aumentos anuales del 15%, cuyas cuotas mensuales equivalen al 30% del ingreso familiar mensual.

CUADRO N° 3  
CUOTA VARIABLE INCREMENTO 8% ANUAL

	BCH		ICT		CCNAYI	
	V/r mens.	V/r año	V/r mens.	V/r año	V/r mens.	V/r año
1	18.400	220.800	15.417	185.004	15.425	185.100
2	19.872	238.464	16.650	199.804	16.659	199.908
3	21.462	257.441	17.982	215.789	17.992	215.904
4	23.179	278.144	19.420	233.052	19.431	233.172
5	25.033	300.396	20.975	251.695	20.986	251.825
6	27.036	324.428	22.652	271.832	22.664	271.971
7	29.198	350.382	24.464	293.578	24.478	293.729
8	31.534	378.412	26.422	317.064	26.437	317.227
9	34.057	408.685	28.536	342.429	28.551	342.606
10	36.782	441.380	30.819	369.823	30.835	370.014
11	39.724	476.690	33.284	399.410	33.301	399.615
12	42.902	514.826	35.946	431.363	35.966	431.585
13	46.334	556.012	38.822	465.871	38.842	466.112
14	50.041	600.492	41.928	503.136	41.950	503.400
15	54.044	648.528	45.282	543.384	45.306	543.672
	Total	5'995.180	total	5'023.154	total	5'025.840

SISTEMA DE AMORTIZACION

CUADRO N° 4

CUOTA VARIABLE 15% ANUAL

	B.C.H.		I.C.T.		Conavi	
	Valor cuota Mensual	V/r pagado en el año	Valor cuota mensual	V/r pagado en el año	Valor cuota mensual	V/r pagado en el año
1	14.170	170.040	11.453	137.436	11.478	137.736
2	16.295	195.546	13.171	158.051	13.199	158.396
3	18.739	224.877	15.146	181.759	15.179	182.155
4	21.550	258.609	17.418	209.022	17.456	209.479
5	24.783	297.401	20.031	240.376	20.075	240.901
6	28.500	342.011	23.036	276.432	23.086	277.036
7	32.776	393.312	26.491	317.897	26.549	318.706
8	37.692	452.309	30.465	365.582	30.531	366.512
9	43.346	520.156	35.034	420.419	35.111	421.489
10	49.848	598.179	40.290	483.482	40.378	484.712
11	57.325	687.906	46.334	556.005	46.434	557.419
12	65.923	791.092	53.283	639.406	53.400	641.032
13	75.811	909.756	61.276	735.316	61.410	737.187
14	87.183	1'046.220	70.467	845.614	70.621	847.765
15	100.260	1'203.153	81.038	942.456	81.214	974.568
		8'190.567		8'429.523		8'535,092

Observamos además, que el valor inicial del inmueble al cabo de los 15 años se ha pagado en el primer caso en 4.- veces y en el segundo caso 6.7 veces.

Se puede deducir que las viviendas con precios superiores a - \$860.000.00 solo pueden ser adquiridas por una minoría de las familias colombianas, con ingresos medios superiores a los cuatro salarios mínimos, en comparación con la mayoría de los demandantes de este tipo de vivienda.

#### D. CONCLUSIONES

1. Si se supone que las condiciones de la familia permanecen constantes, es decir, que las personas conservan sus trabajos a través del tiempo y que los salarios se incrementan al ritmo de la inflación, el sistema es coherente en sí mismo, y garantizar el pago de la deuda por parte del adjudicatario.
2. La realidad nos muestra que estos sectores medio-bajo (equivalente al 70% de la población) cuyos ingresos se encuentran entre -- \$25.000.00 y \$50.000 se encuentran en el límite del valor de la canasta familiar. Esto quiere decir que no tienen ninguna posibilidad de ahorro, lo que conlleva a que sus condiciones de vida tengan un alto grado de sensibilidad a las crisis que afectan directamente a la estabilidad laboral; en este sentido existe un alto riesgo a nivel de entidades que financian este tipo de vivienda, pues es prácticamente imposible que en préstamos financiados a largo plazo no se presenten fenómenos de coyuntura en una relación económica como las actuales (alto grado de desempleo, inestabilidad laboral, inflación creciente, incremento en el valor de los servicios prestados por el Estado, tendencia decreciente del salario real, etc.) En este sentido sólo una mínima parte de las familias que adquieren este

tipo de vivienda son potencialmente solventes; y verían aquellas que en el tiempo logran mejorar las condiciones laborales.

3. Fuera de lo anterior, entran en juego los nuevos gastos adicionales por la condición de ser propietarios como son: - Impuesto predial y complementarios, los cuales son relativamente altos pues el avalúo catastral se calcula con base en el valor comercial de la vivienda. - Gastos de mantenimiento, a mediano plazo es posible que el valor esperado de la vivienda sea mucho mayor al valor real, lo que implica una inversión, por parte de la entidad, en alto riesgo. - Otros gastos posibles como los de transporte y los de adecuación de las viviendas que lo llevan a contraer nuevas deudas.

De todo lo anterior se deduce que la probabilidad del cumplimiento de los pagos periódicos de amortización sean bajos, lo que lleva a una cartera morosa creciente. De acuerdo a los cálculos hechos por Camacol la cartera morosa para el ICT pasa del 6.68% en 1980 al 16.4% en 1985 (atrasos en más de ocho meses).

### III LOS FONDOS ROTATORIOS COMO ALTERNATIVAS DE FINANCIACION

Como vimos en las exposiciones anteriores los planes de financiación de vivienda terminada en los programas de desarrollo social del gobierno no satisfacen la demanda de vivienda popular; por esta razón que se generalizaron otros métodos de adquisición y construcción de vivienda como lo son, la urbanización pirata y los programas de lotes con servicios, en donde la autoconstrucción es su principal característica

Las viviendas autoconstruidas se elaboran artesanalmente y por etapas, mediante el empleo principal de la fuerza de trabajo familiar y que a veces contrata a un ayudante con experiencia para realizar ciertas labores. Así se han construido barrios de invasión, piratas y los de normas mínimas. También se emplea en las viviendas populares que se entregan inconclusas, pues en ella se autoconstruye la parte restante a la que entrega la institución o el empresario, (desarrollo progresivo) los llamados programas de vivienda progresiva.

Entre los argumentos dados para la aceptación del "sistema de autoconstrucción" se encuentra el de la disminución en los costos por la manera de propiciarse los materiales (\*), y por ser gratis la mano de obra familiar; pero la realidad muestra que solo los materiales de construcción aumentan su costo de un 20 ó 30% según se compren directamente o a intermediarios.

Como observamos, a esta situación tampoco pueden acogerse las familias más pobres de la sociedad colombiana.

Una de las alternativas a las formas tradicionales de financiación es la conformación de fondos rotatorios. Estos consisten en el manejo de unos "recursos comunes", por parte de las organizaciones comunitarias con las cuales pueden garantizar el auto-sostenimiento de sus procesos.

El mecanismo de su funcionamiento es el otorgar créditos, ya sea en materiales o en dineros, a las familias participantes para que puedan adelantar la autoconstrucción o mejoramiento de sus viviendas, y al mismo tiempo ir cancelando la deuda de acuerdo a sus posibilidades (créditos pequeños y sucesivos). Lo más importante del "Fondo Rotatorio Comunitario" es garantizar su permanencia financiera en el tiempo conservando su capital o valor constante como una garantía económica para el desarrollo comunitario tanto a nivel físico como social.

El funcionamiento de este tipo de fondos tiene como ventajas:

- La adquisición de los materiales de construcción a precios favorables ya que por el volumen de las compras se pueden adquirir a precios de costos y algunas veces en grandes descuentos. (Eliminación de entidades intermediarias, evitar la especulación).
- Disminuir en los costos de transporte, por los mayores volúmenes y porque el consumidor final los encuentra en el sitio.
- Una disponibilidad constante de materiales para satisfacer la demanda, lo que desencadenaría un mayor avance en el proceso constructivo.

(\*) Lo único que queda es construir poco a poco, con frecuencia quitándose el pan de la boca.

- Condiciones para generar procesos participativos y educativos dentro de las comunidades en la medida de que cada vez se apropian de su funcionamiento y desarrollo.
- Disminución de los costos financieros y de administración de los recursos.
- La disponibilidad del mismo crédito, ya que por lo general estos préstamos son más baratos que los ofrecidos en las entidades financieras.

A continuación presentamos algunas experiencias concretas:

A. EL "FONDO ROTATORIO DE MI CASITA"

La Asociación para la Vivienda Mi Casita está conformada por 64 familias, damnificadas por los deslizamientos provocados por el invierno en 1984 en Medellín. El acceso al terreno se realizó por medio de la "compra comunitaria" en la cual se invirtieron los recursos disponibles hasta entonces adquiridos por donaciones, rifas, juegos, etc.

A partir de la donación otorgada por una entidad internacional \*\*, se realizan una serie de eventos educativos y de participación comunitaria, donde se analiza la organización administrativa y contable de lo que sería su "FONDO ROTATORIO". En estas reuniones se define como su objetivo principal es el de "Procurar el autosostenimiento del desarrollo comunitario". Se definen además que el préstamo sólo se hará en materiales de construcción, y se fijan los requisitos para acceder a él, las condiciones de préstamo (monto, plazo, tasa de interés, etc.) las garantías a exigir, etc. \*\*\*

---

\*\* CEBEMO, esta institución además contrata a un ingeniero y un arquitecto para garantizar el buen uso de los fondos otorgados.

\*\*\* El monto del crédito dependerá de la destinación si es para construir el núcleo básico el monto máximo a prestarle es de \$120.000.00= 480 US\$. Para mejoramiento de sus viviendas un máximo de 50.000 aproximadamente 200 US\$. Plazos de 10 a 20 años. Tasa de  $i = 1.1\%$  para aquellos préstamos cuyo plazo es mayor a 6 meses.

CEHAP

La administración del crédito está a cargo de un comité el cual está constituido por representantes de la asociación, ~~el~~ elegido en Asamblea General, y de los técnicos, con la asesoría constante del CEHAP, SENA\*, y un grupo de personas conocedoras del proyecto de autoconstrucción. Este comité se subdivide, a su vez, en dos grupos de trabajo: El Comité de Créditos y el Comité Técnico.

El Comité Técnico: está constituido, como se dijo anteriormente, por personas de la comunidad que conocen sobre construcción. La función de este comité radica esencialmente en la programación de los trabajos de autoconstrucción, así como los de control y asignación de labores de todos los miembros de la comunidad que participan activamente del proceso y en el cálculo de materiales a consumir.

El Comité de Créditos: es el encargado de otorgar los créditos a los integrantes de la comunidad, y de la supervisión y asignación de los recursos para las diferentes actividades de autoconstrucción, ~~es~~ el encargado de la parte contable tanto a nivel de su elaboración como de su supervisión, además se encarga de los abastecimiento de materiales.

Cada comité se reúne semanalmente y en forma conjunta se toman las decisiones pertinentes.

La programación de los 64 núcleos que corresponden al proyecto de autoconstrucción se elabora teniendo en cuenta la disponibilidad de mano de obra en la comunidad, la cualificación en las actividades de construcción y el plazo otorgado para la implementación del programa (2 años). Se plantea entonces la construcción de 5 núcleos básico cada 3 meses.

Simultáneamente el Comité de Créditos se encarga de la provisión de materiales y de los movimientos financieros derivados de estas actividades.

\* Servicio Nacional de Aprendizaje



El fondo lleva funcionando alrededor de 6 meses. En el primero se efectuaron labores de adecuación de los sitios de trabajo y lo correspondiente a la organización de las cuadrillas de trabajo, los coordinadores, etc. En la actualidad se encuentran en la fase de techado y de colocación de cerradura, 7 núcleos básicos y algunos adelantos en otros terrenos.

**Dificultades:**

- De acuerdo a la programación inicial las obras se están construyendo a un ritmo inferior, este retraso se debe a:
  - La lentitud y falta de experiencia de los pobladores en las actividades de construcción.
  - Dificultades en el aporte de mano de obra en algunas oportunidades, desánimo por cansancio.
  - El invierno durante el mes de julio ha impedido en algunas ocasiones que los pobladores ejecuten cabalmente las actividades programadas.
  - El temor por parte de algunas personas de la comunidad de afrontar las responsabilidades asignadas.

**Logros:**

- Se ha dado un impulso a la actividad constructora, ya que algunos miembros de la Asociación compran materiales al fondo y adelantan la construcción de su núcleo, ya sea por autoconstrucción o contratando oficiales.
- En forma sencilla se ha incrementado la cualificación de la fuerza de trabajo.

- La disminución en los costos de la vivienda, ya que al estar más organizados y con planes en marcha algunas entidades estatales han donado materiales de playa.

A partir del incremento en la construcción se ha logrado la dotación de servicios de infraestructura.

En cuanto a la recuperación de cartera, es todavía muy apresurado en dar resultado.

#### B. FONDO ROTATORIO DE MORAVIA

Moravia es un barrio de invasión que se empezó a conformar hace 30 años, localizado en el centro de la ciudad de Medellín. En la actualidad ésta formado por 6 sectores, con aproximadamente 3.000 familias.

El Fondo Rotatorio fue creado en 1982. Este fondo fué constituido con donaciones en materiales recibidos para la construcción de ranchos destruidos por el fuego. Se intenta cambiar el sistema de entrega de materiales por el crédito de las mismas, en la medida de las posibilidades y necesidades de los solicitantes, ya fuera para construir mas espacio o mejorar la calidad de la vivienda. De ésta manera se trata de que el usuario reintegre el costo de los materiales prestados por cuotas.

Como funciona? El interesado levanta la solicitud, una vez estudiada por el coordinador y previa visita del asistente técnico, tesorero y fiscal, se determinan: la clase y cantidad de material que necesita la obra, el tiempo para su realización.

Este fondo es manejado por una Junta Directiva, constituida por: el coordinador, el secretario, el tesorero, y el fiscal.

Los recursos provienen basicamente de demoliciones que donan a la organización en la cual trabajan los beneficiarios y el producto de la venta de los materiales incrementa el capital del Fondo.

A raíz del programa de rehabilitación, adelantado por el Municipio de Medellín, el Fondo se ha paralizado debido a la congelación de la construcción en el sector.

Este fondo empieza a trabajar con aproximadamente \$100.000,00 (400 US); en año y medio han movilizado cerca de \$550.000 (2.400 US)

### C. FONDO ROTATORIO DE CODEVI

CODEVI: Corporación de La Vivienda

Entidad no gubernamental en 1980, sus recursos provienen de aportes internacionales, con los que realiza algunas intervenciones para garantizar el funcionamiento administrativo de la institución.

CODEVI Trabaja principalmente en la comuna NOR-ORIENTAL de la ciudad de Medellín, sector que ha dividido en varios centros de trabajo. Los centros de trabajo concreta a no más de 30 familias, que deseen mejorar sus viviendas por autoconstrucción individual. A estos centros, CODEVI asigna un tecnólogo en construcción y una trabajadora social para adelantar los cursos de capacitación en auto-construcción (en grupos), y donde se adelanta la programación de las distintas actividades constructivas, a un plazo de 4 meses. (En el año se atienden alrededor de 90 familias)

Los créditos se otorgan en materiales de construcción, para adelantar la vivienda en obra negra.

En esta forma de trabajo ha generado resultados interesantes.

Las actividades de vaciado de fundaciones, sobre-cimientos, muros de contención y mampostería se realizan por autoconstrucción individual y la vaciada de loza por lo comunitario, lo que ha llevado a la integración de las personas alrededor de su hábitat y pasan, en algunas ocasiones, a participar en los trabajos de equipamiento comunitario como son los centros comunitarios, centros de capacitación, etc...

República de Colombia  
Departamento de Planeación  
Bogotá

Notas al pie de páginas.

1. Departamento Nacional de Planeación. Ciudades dentro de la Ciudad. Bogotá 1973. Capítulo IV.
2. IBID. Capítulo I
3. Teniendo como base el promedio anual del incremento en el índice de precios al consumidor para obreros y empleados.
4. Luz Angela Mondragón. Vivienda y Subdesarrollo Urbano. Bogotá 1979, Capítulo IV
5. Según el estudio "Estratificación socio-económica del Area Metropolitana del Valle de Aburrá".
6. El salario mínimo legal diario establecido en Enero de 1986 asciende a \$560, aproximadamente \$16.811.00 mensuales.
7. Valor el UPAC= \$1.193.11 a 8 de julio de 1986.
8. La cuota fija alcanza a cubrir de pago de los intereses y amortiza en parte la deuda. En las cuotas variables no alcanza a cubrir los intereses generados, por lo cual la deuda los primeros cinco años se incrementa para luego descender.