

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE ECONOMIA

LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA COMO SOLUCION
AL DEFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO EN PASTO 1.976-1.981

LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA COMO SOLUCION
AL DEFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO EN PASTO 1.976-1.981

PASTO - COLOMBIA
1.983

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE ECONOMIA

LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA COMO SOLUCION
AL DEFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO EN PASTO 1.976-1.981

Tesis de Grado presentada como requisito parcial

para optar el título de ECONOMISTAS.

HORACIO EDGAR REVELO GUERRERO

JUAN BURBANO VALDEZ

PASTO - COLOMBIA

1.983

AN
T
3341
R449
Ej. 2

"Las ideas y conclusiones aportadas en la
Tesis de Grado son de responsabilidad
Presidente de Tesis
exclusiva de su autor".

Dr. GUILLERMO A. NARVAEZ RAMIREZ

Art. 10. del Acuerdo 324 de Octubre 11 de
1.966, emanado del Honorable Consejo Di-
rectivo de la Universidad de Maricao.

DEDICADO A:

"Las ideas y conclusiones aportadas en la
Tesis de Grado, son de responsabilidad
exclusiva de su autor".

Art. 1o. del Acuerdo 324 de Octubre 11 de
1.966, emanado del Honorable Consejo Di-
rectivo de la Universidad de Nariño.

DEDICADA:

MI señora, MARIA MARGARITA CHILAMACK NEIRA

Mis hijos: MAURICIO, LIZZETE, DAVID.

MI Madre.

La Memoria de mi padre.

Mis Hermanos.

HORACIO EDGAR REVELO GUERRERO.

JUAN DURBANO VALDEZ

AGRADECIMIENTO:

DEDICO A:

ECOM. GUILLERMO MARVAEZ R.

Dr. JAIME MARTINEZ VELEZ,

Mis Padres,

Registrador de Instrumentos Públicos.

CESAR AUGUSTO BURBANO M.

ISOLINA VALDEZ DE BURBANO

Mis Hermanos.

JUAN BURBANO VALDEZ

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCION	5
CAPITULO I	
JUSTIFICACION DEL TEMA	5
AGRADECIMIENTO:	
CAPITULO II	
OBJETIVOS DEL TRABAJO	7
Econ. GUILLERMO NARVAEZ R.	
2.1 Panorama General	7
Dr. JAIME MARTINEZ VELEZ,	
2.2 Bases del estudio en relación a la situación nacional	10
Registrador de Instrumentos Públicos.	
2.3 Objetivos específicos de la Tesis.	12
CAPITULO III	
MARCO TEORICO GENERAL	13
3.1 El Proceso de Urbanización y el Desarrollo.	13
3.2 Elementos generales de análisis.	15
3.2.1 Aspectos de la vivienda y el capital.	17
3.2.1.1 Retención del Capital.	17
3.2.1.2 Vulnerabilidad del Capital frente a fluctuaciones.	17
3.2.2 La Demanda Efectiva.	18
3.3 Proceso de Urbanización en Colombia.	20
3.4 La vivienda y los planes de desarrollo.	23
3.5 Las CAU frente al problema de la vivienda.	26
3.5.1 Creación y Desarrollo de las CAU.	26
3.5.2 El sistema UPAC y la Construcción.	36.
3.5.3 Características generales del déficit de vivienda urbana en Colombia y las CAU.	37

CONTENIDO

	Pág.
3.5.4 Síntesis del efecto de las UPAC.	42
	Pág.
CAPITULO IV	
INTRODUCCION	
METODOLOGIA EMPLEADA	45
CAPITULO I	
1.1 Análisis del estado.	45
JUSTIFICACION DEL TEMA	5
1.2 Relación de Hipótesis.	49
CAPITULO II	
2.1 Hipótesis Generalizadora.	49
2.2 Hipótesis particulares.	47
OBJETIVOS DEL TRABAJO	
2.1 Panorama General.	57
2.2 Bases del estudio en relación a la situación nacional.	10
2.3 Objetivos específicos de la Tesis.	12
CAPITULO V	
CAPITULO III EN PASTO	53
MARCO TEORICO GENERAL	13
3.1 Descripción de la Ciudad.	53
3.1 El Proceso de Urbanización y el Desarrollo.	13
3.2 Elementos generales de análisis.	15
3.2.1 Aspectos de la vivienda y el capital.	17
3.2.1.1 Rotación del Capital.	17
3.2.1.2 Vulnerabilidad del Capital frente a fluctuaciones.	66
3.2.2 La Demanda Efectiva.	18
3.3 Programa de Vivienda del sector oficial en Pasto.	73
3.3 Proceso de Urbanización en Colombia.	20
3.4 La vivienda y los planes de desarrollo.	723
3.5 Las CAV frente al problema de la vivienda.	728
3.5.1 Creación y Desarrollo de las CAV.	728
3.5.2 El sistema UPAC y la Construcción.	28
3.5.3 Características generales del déficit de vivienda urbana en Colombia y las CAV.	36.
	37

	Pág.
3.5.4 Síntesis del efecto de las UPAC.	42
3.4.2 Elementos del déficit cuantitativo.	82
CAPITULO IV Síntesis de observaciones sobre el déficit.	84
METODOLOGIA EMPLEADA	45
CAPITULO VI	
4.1 Análisis del Método.	45
4.2 Relación de Hipótesis.	49
6.14.2.1 Hipótesis Generalizadora. CAV en Pasto.	49
6.14.2.2 Hipótesis particulares. el período 1976-1981	49
4.3 Definición de Conceptos Básicos.	50
4.4 Fuentes de Trabajo de las CAV.	51
4.4.3 Prestadores de las CAV.	110
CAPITULO V Nuevo capítulo Va. Inversión realizada por	
LA VIVIENDA EN PASTO.	136
6.2.5 Apuesta de las CAV a la solución del déficit	53
5.1 Descripción de la Ciudad.	53
5.2 Variables poblacionales y habitacionales.	57
6.3 Elementos cualitativos del Análisis	139
5.2.1 La ciudad como centro de migración, Interna.	57
6.3.1 Resultado de las encuestas	139
5.2.1.1 El Proceso Migratorio.	60
5.2.1.2 Esquema del Proceso.	65
5.2.2 Crecimiento demográfico.	66
5.2.3 Población y Empleo.	69
5.3 Programas de Vivienda del sector oficial en Pasto.	73
5.3.1 Instituto de Crédito Territorial.	74
5.3.2 Banco Central Hipotecario.	75
5.4 Dimensión actual del Problema.	78
5.4.1 Ritmo de crecimiento de la construcción.	78
5.4.2 Población y espacio construido.	80
ANEXO 1 Formato Encuesta Abierta.	70
ANEXO 2 Vivienda sin Cuota Inicial.	70

INDICE DE CUADROS

		Pág.
		Pág.
Cuadro No. 12	Desempleo en Pasto 1975-1980	72
CUADRO No. 1	Déficit estimado de vivienda, Colombia 1.973 - 1.981.	76 ⁸
"	2 Depósitos acumulados en las CAV. Pesos Corrientes	34.
"	3 Depósitos acumulados en las CAV. Pesos Constantes	35
"	4 Metros cuadrados cuya construcción ha sido financiada por el sistema colombiano de Ahorro y Vivienda.	38
"	5 Número de viviendas cuya adquisición ha sido financiada por el Sistema Colombiano de Ahorro y Vivienda.	39
"	6 Ingresos, gastos y deuda total del Municipio de Pasto, a Dic. 31/75-1980.	56
"	7 Proyecciones de Población y familia inmi- grantes residentes en Pasto 1970-1978.	61
"	8 Distribución de la Población total urbana y Rural 1918-1973	62
"	9 Porcentaje de migrantes por ciudades.	64
"	10 Población de Pasto para censos realizados.	68
"	11 Generación de empleo por actividad económica.	70

		Pág.
Cuadro No. 12	Desempleo en Pasto 1975-1980	72
"	13 Valor préstamos efectuados por las CAV Tipo y cantidad de soluciones ofrecidas (Pesos constantes). por el ICT - 1974 - 1981	107 76
"	14 No. de licencias de construcción y área total a construir según destino de edi- ficaciones.	108 79
"	26 Valor préstamos efectuados por las CAV.	
"	15 Crecimiento Poblacional para Pasto 1974-1985. (Pesos constantes)	109 81
"	27 Número de préstamos otorgados por las CAV.	
"	16 El Déficit de Vivienda en Pasto y su par- ticipación en Colombia.	111 83
"	28 Préstamos promedio por año. 1976-1981.	
"	17 Déficit Cuantitativo de vivienda en Pasto. 1974-1981.	113 85
"	29 Operaciones de las CAV en Pasto (Pesos constantes).	
"	18 Cartera de las CAV y BCH. Saldos trimestrales 1978 - Marzo 1982.	115 91
"	30 Operaciones de las CAV en Pasto (Pesos constantes).	
"	19 Cartera de las CAV y BCH. Saldos trimestrales	117 94
"	20 Captación de las CAV en Pasto. (Saldos Tri- mestrales). Cuantían con los recursos de las CAV.	122 96
"	21 Captación de las CAV en Pasto. 1976-1981. (Pesos corrientes).	123 98
"	22 Captación de las CAV en Pasto 1976-1981. (Pesos constantes)	127 100
"	23 Valor préstamos efectuados por las CAV (Pesos corrientes)	103

Cuadro No. 24	Valor préstamos efectuados por las CAV (Pesos constantes).	107
"	25 Valor préstamos efectuados por las CAV. 1976-1981.	108
"	26 Valor préstamos efectuados por las CAV. 1976 - 1.981. (Pesos Constantes)	109
"	27 Número de préstamos otorgados por las CAV. 1976-1981.	111
"	28 Préstamos promedio por año. 1976-1981. Pasto.	113
"	29 Operaciones de las CAV en Pasto (Pesos corrientes).	115
"	30 Operaciones de las CAV en Pasto (Pesos constantes).	117
"	31 Número posible de viviendas que se finan- ciarían con los recursos de las CAV.	122
"	32 Déficit cuantitativo de vivienda para Pas- to. 1976-1981.	125
"	33 Soluciones de vivienda aprobadas por las CAV. 1976-1981.	127

INTRODUCCION

conluzo a un plan de vivienda dirigido a promover vivienda, y con ellos nacieron las corporaciones de Ahorro y Vivienda.

A mediados de 1976 arrancan las CAV en Pasto. Es por eso que el presente estudio pretende evaluar las actividades de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda en el periodo comprendido entre 1976 y 1981. Este trabajo se dirige a analizar la participación de las CAV en la vivienda popular de bajo costo, sino la de acelerar la tasa agregada de crecimiento de la economía. Esta es una primera premisa significativa en todo estudio que sobre aspectos habitacionales haya que hacerse.

El primero explicita los motivos que tuvimos para escoger este tema como tema para optar el grado de economistas. Se trata de explicar en tal orden de ideas, inicialmente hay que tener en cuenta que el sistema de ahorro y vivienda era parte integral del plan macroeconómico del Gobierno para promover el crecimiento. Dentro del concepto que el modelo adoptado en el desarrollo capitalista planteaba se escogió el sector de la edificación urbana, porque ésta se encontraba estancada desde hacía muchos años. El valor agregado en construcción urbana, se acercaba al 1% del producto interno bruto. Por otra parte se creía que la demanda represada era grande. De allí se infería que la construcción proveería empleo para mano de obra no calificada, entre otros, y finalmente se obtendría beneficios al aumentar la oferta de vivienda, por el hecho de ser esta un componente básico del nivel de vida. Pero lo más importante en tal concepción era la dinámica sobre el crecimiento más que sobre la vivienda en sí.

El sistema de ahorro y vivienda basado en las unidades de poder adquisitivo constantes "UPAC" que reajusta el dinero depositado de acuerdo al índice general de precios al consumidor, fue en tal sentido un mecanismo que ante todo se dirigió a impulsar el crecimiento, como primer objetivo. Adherido a él y en un contexto social se gesta un programa que contemple la construcción. Es así como se da

comienzo a un plan de tipo financiero dirigido a proveer vivienda, y con ellos nacen las corporaciones de Ahorro y Vivienda. A mediados de 1.976 aparecen las CAV en Pasto. Es por eso que el presente estudio pretende evaluar las actividades de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda en el período comprendido entre 1.976 y 1.981. Este trabajo se dirige a analizar la participación de las CAV en la solución de uno de los más álgidos problemas de la ciudad. Metodológicamente ha sido dividido en capítulos. El primero explica los motivos que tuvimos para escoger este tema como tesis para optar el grado de economistas. Se trata de explicar la importancia del tema. La encuesta realizada.

El capítulo segundo contiene los objetivos específicos de la tesis, enmarcados en el panorama general de las CAV. Queremos en él explicar dentro de un criterio específico los elementos de nuestra investigación de Pasto. Sobre todo si estas soluciones se entienden en el contexto dirigido a mejorar las CAV.

En el capítulo tercero presentamos el marco teórico general que contiene principalmente los elementos generales del análisis, el proceso de urbanización y desarrollo, la vivienda y los planes de desarrollo y las CAV frente al problema. Este es un capítulo que establece la estructura económica general y particular dentro del ámbito específico del trabajo. Queremos que, ante todo, los encargados de dirigir los destinos de la ciudad cuestionen en el plano requerido lo que

El cuarto capítulo explica la metodología empleada, empezando por analizar el método, relacionando las hipótesis e indicando las fuentes de trabajo. Con estos elementos se complementa la parte anterior y se determina el aspecto fundamental de la tesis concebido como un marco de referencia situado en la esfera de la Ciencia Económica.

Las limitaciones del medio. Damos disculpas por los errores cometidos.

El capítulo quinto es el marco teórico específico del estudio, donde hacemos primero una descripción de la ciudad, continuando con los programas oficiales de vivienda y terminamos con la dimensión actual del problema. Se ubica así el estudio dentro de la realidad contemporánea y se relacionan la ciudad y sus problemas. Así mismo, se define con claridad el tema de estudio.

El capítulo sexto es el capítulo central del estudio. En él presentamos primero el origen y desarrollo de las CAV entre 1.976 y 1.981. Luego mostramos las actividades por estas realizadas en cuanto a captaciones y colocaciones realizadas, y el número de soluciones ofrecidas por parte de estas a la comunidad pastusa. Cerramos el capítulo mostrando los resultados de la encuesta realizada.

Terminamos el trabajo presentando las conclusiones a que llegamos, que estamos seguros servirán para buscar soluciones al gran problema de vivienda que es una de las mayores necesidades que afrontan las familias de Pasto. Sobre todo si estas soluciones se entienden en el contexto dirigido a mejorar las CAV.

El trabajo no pretende criticar el problema de las CAV y con ellas el sistema UPAC como forma financiera. Cuestionamos el aporte realizado por las CAV con los recursos que captan en la región. En tal sentido esta tesis es una contribución a la toma de conciencia de nuestros problemas. Queremos que, ante todo, los encargados de dirigir los destinos de la ciudad cuestionen en el plano requerido la acción de estas corporaciones y busquen realinear el plan que cumplen con respecto a Pasto.

Humildemente creemos que con el objetivo de iniciar un examen riguroso de la actividad de las CAV en Pasto, hemos cumplido, dentro de las limitaciones del medio. Damos disculpas por los errores mínimos

de apreciación que se presentan, tanto de la buena fé y de la imposibilidad de acceso a las cifras y agradecemos a todas las personas y entidades que nos han colaborado para obtener un buen resultado con esta tesis.

Uno de los mayores problemas de que adolece la ciudad de Pasto, es la escasa inversión pública, pues la mayor parte de los ingresos va al sostenimiento de la burocracia, y también es escaso el aporte del gobierno central para el desarrollo de la ciudad.

El hecho de que exista una escasa inversión por parte del sector oficial, nos ha llevado a preguntarnos por la inversión que hacen las entidades privadas dedicadas a la captación de ahorro en Pasto.

Dentro de estas entidades hemos escogido las corporaciones de ahorro y vivienda, por ser las que, con sus actividades, irien a solucionar uno de los mayores problemas de las familias, como es de la adquisición de vivienda. Esto es un caso especial dentro de los bienes de consumo durables pues requiere de grandes erogaciones, significativas con respecto al ingreso corriente de la mayoría de las familias.

Con el afán de conocer como se manejan los dineros depositados en las corporaciones de ahorro y el aprovechamiento que se dan a los mismos en beneficio de la región, es de interés investigar los aspectos relacionados con ellos como parte integrante del sector financiero.

Al ser estas las de más reciente incursión, se trata de descifrar si en su función específicas están aportando al desarrollo económico de la región y si están cumpliendo con los objetivos para los cuales fueron creadas. La investigación se refiere al problema de la vivienda como función primordial, siendo necesario ver qué aporte han tenido estas en la reducción del déficit habitacional, es decir, qué cantidad

de vivienda y de qué se financiado, y el el crecimiento de las soluciones ofrecidas va de acuerdo con el incremento de las expectativas.

JUSTIFICACION DEL TEMA

Uno de los mayores problemas de que adolece la ciudad de Pasto, es la escasa inversión pública, pues la mayor parte de los ingresos va al sostenimiento de la burocracia, y también es escaso el aporte del gobierno central para el desarrollo de la ciudad.

El hecho de que exista una escasa inversión por parte del sector oficial, nos ha llevado a preguntarnos por la inversión que hacen las entidades privadas dedicadas a la captación de ahorro en Pasto.

Dentro de estas entidades hemos escogido las corporaciones de ahorro y vivienda, por ser las que, con sus actividades, irfan a solucionar uno de los mayores problemas de las familias, como es de la adquisición de vivienda. Esto como un caso especial dentro de los bienes de consumo durables pues requiere de grandes erogaciones, significativas con respecto al ingreso corriente de la mayoría de las familias.

Con el afán de conocer como se manejan los dineros depositados en las corporaciones de ahorro y el aprovechamiento que se dan a los mismos en beneficio de la región, es de interés investigar los aspectos relacionados con ellas como parte integrante del sector financiero.

Al ser éstas las de más reciente incursión, se trata de descifrar si en su función específica están aportando al desarrollo económico de la región y si están cumpliendo con los objetivos para los cuales fueron creadas. La investigación se refiere al problema de la vivienda como función primordial, siendo necesario ver qué aporte han tenido estas en la reducción del déficit habitacional, es decir, qué cantidad

de vivienda y de qué calidad han financiado, y si el crecimiento de las soluciones ofrecidas va de acuerdo con el incremento de las captaciones.

Por estas razones se pretende investigar el comportamiento de las CAV en la ciudad de Pasto, con el fin de dar un juicio verdadero de las actividades por estas desarrolladas. Este análisis creemos contribuye a dilucidar los problemas de la misma; así mismo se trata de dar cumplimiento con los objetivos que tiene la Facultad de Economía, y representa una nueva forma de estudiar en la práctica un fenómeno regional que ha sido tocado tangencialmente, requiriendo para ello el empleo de todos los conocimientos adquiridos en la época pregrado.

tal como genera un creciente déficit de vivienda urbana, el cual se explica por las características del desarrollo del capitalismo en Colombia. Entre ellas se mencionan las contradicciones entre capital y trabajo, y las circunstancias en que el modo de producción específico articula o descompone formas atrasadas de producción que generan una distribución del ingreso particularmente desigual.

El resultado inmediato de las condiciones arriba anotadas, es encontrar que una proporción significativa de la demanda por vivienda no pueda hacerse efectiva en el mercado de las ciudades colombianas, y que el déficit de vivienda alcance en términos absolutos elevadas cifras como las que señalamos en el Cuadro No. 1

CAPITULO II

OBJETIVOS DEL TRABAJO

2.1 PANORAMA GENERAL.

Una de las premisas importantes en el análisis de la problemática urbana de Colombia, señala que la penetración del gran capital en la producción agrícola y la consiguiente descomposición de la economía campesina tradicional son factores determinantes en la evidente tendencia de la población colombiana a concentrarse en los centros urbanos. Así mismo se señala que tal causa genera un creciente déficit de vivienda urbana, el cual se explica por las características del desarrollo del capitalismo en Colombia. Entre ellas se mencionan las contradicciones entre capital y trabajo, y las circunstancias en que el modo de producción específico articula o descompone formas atrasadas de producción que generan una distribución del ingreso particularmente desigual.

Vivienda reportada	510.8	644.3	715.3	793.6	840.1
Viviendas faltantes					
TOTAL	752.3	833.5	902.6	953.7	1.050.4

El resultado inmediato de las condiciones arriba anotadas, es encontrar que una proporción significativa de la demanda por vivienda no puede hacerse efectiva en el mercado de las ciudades colombiana, y que el déficit de vivienda alcance en términos absolutos elevadas cifras como las que señalaremos en el Cuadro No. 1

Según los anteriores datos, se observa que ya para 1.981 el déficit de vivienda urbana supera el millón de unidades y que cabe esperarse que al finalizar 1.983, ese déficit esté en un millón de ciento sesenta mil. A esto hay que añadir que además se presenta un rápido crecimiento del déficit, de 3.62 entre 1.978 y 1.979, de 4.92 entre 1.979 y 1.980 y que se situará por encima del 6% en 1.981.

Es necesario anotar además que la mayor parte del déficit de vivienda urbana se concentra en las grandes ciudades. Según estimaciones del CENAC, en las 17 ciudades principales, que cubren el 42% de la población, se concentra el 72% del déficit de viviendas. (1)

Cuadro No. 1

DEFICIT ESTIMADO DE VIVIENDA - COLOMBIA 1.973 - 1.981
-En miles de viviendas-

	1.973	1.975	1.977	1.979	1.981
Vivienda por reponerse	171,4	179,2	187,3	159,9	210,3
Viviendas faltantes	580,9	644,3	715,3	793,6	840,1
TOTAL	752,3	823,5	902,6	953,7	1.050,4

FUENTES: Pérez J. "Evaluación del problema social de la vivienda en Colombia". En Revista: "Carta Financiera" Nos. 40 y 41 ANIF, Bogotá.

(1) CENAC, Documento CEN - 12178, 1.978.
 (2) DANE, Censo Nacional de 1.973.

Según los anteriores datos, se observa que ya para 1.981 el déficit de vivienda urbana supera el millón de unidades y que cabe esperarse que al finalizar 1.983, ese déficit esté en un millón doscientas mil. A esto hay que añadir que además se presenta un rápido crecimiento del déficit, de 3.6% entre 1.978 y 1.979, de 4.9% entre 1.979 y 1.980 y que se situará por encima del 6% en 1.983.

Hay que llamar la atención hacia el análisis en los siguientes aspectos: Es necesario anotar además que la mayor parte del déficit de vivienda urbana se concentra en las grandes ciudades. Según estimaciones del CENAC, en las 17 ciudades colombianas que cuentan con más de cien mil habitantes, entre ellas Pasto, se concentra el 72% del déficit de viviendas. (1)

La reducción de la oferta estatal de la vivienda.

Por otro lado la variable ingreso se constituye en fundamental dentro del proceso. Según los datos del DANE (2) aquella presenta para los finales de la década del setenta una característica relevante al respecto. En efecto, según tales estudios, se desprende que la diferencia entre los distintos niveles de ingreso es concretamente el acceso a los mecanismos de financiación de la vivienda, factor determinado por la capacidad de endeudamiento a largo plazo. Según esto, el déficit de vivienda depende no solo del bajo nivel del ingreso sino también de la inestabilidad de éste. Así mismo las cifras demuestran que las condiciones del desarrollo en Colombia, generado en la rama de la construcción, determina una estructura tal de la oferta y la demanda de vivienda, que una parte significativa de la población urbana no tiene en la actualidad acceso a este elemento tan esencial en las condiciones materiales de la vida.

(1) CENAC, Documento CEN - 12176, 1.976. En aumento entre 1.973 y

(2) DANE, Censo Nacional de 1.973.

(3) PÉREZ, J. Op. Cit. Pág. 40

2.2 BASES DEL ESTUDIO EN RELACIÓN A LA SITUACION NACIONAL. crisis.

Guiados por el panorama general descrito se pueden señalar unos objetivos básicos que tienen que ver con la realidad nacional de la actividad edificadora y el papel de las CAV. Tales objetivos generales son el sustento de los objetivos específicos y llaman la atención hacia el análisis en los siguientes aspectos:

CAV se ha caracterizado por los siguientes elementos:

1. Tener en cuenta ante todo que en los años que relacionamos en este estudio, a nivel nacional las políticas estatales ante el déficit de vivienda urbana han estado determinadas por un impulso a la industria privada de la construcción, y la reducción de la oferta estatal de la vivienda.
2. La contribución de las CAV al incremento del ahorro en la economía nacional, ha sido positivo. Así mismo la proporción dentro del PIB pasa de 7.3% en 1.972 a 10% en 1.975 y a casi un 13% en 1.980 (3). Igualmente se registra un aumento del producto interno bruto generado en el sector vivienda. Sin embargo, en términos relativos, la participación porcentual de la construcción y la edificación urbana en el PIB muestra claro descenso a partir de 1.976. Esto quiere decir que el sistema de las CAV solo contribuye a solucionar el déficit de vivienda en los momentos en que es rentable.
3. El sistema de las CAV no tiene un objetivo social, como sería solucionar el déficit de vivienda, sino que es un campo más donde el capital financiero busca reproducirse. Por ello la inversión total en la construcción aumenta entre 1.973 y

(3) PEREZ, J. Ob. Cit. Pág. 40

1.974 y desciende en 1.975, 1.976 por ser años de crisis.

2.3 OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LA TESIS.

4. Los recursos de las CAV destinados a vivienda muestran un aumento sostenido en relación al total del ahorro financiero (4) pero no en el volumen de la inversión.

5. El proceso de la construcción en Colombia por medio de las CAV se ha caracterizado por los siguientes elementos:

1. Evaluar los niveles de captación y de inversión de las:
 - El déficit no ha sido disminuido en forma sustancial;
2. Se ha generado un alto grado de concentración del capital invertido en la industria de la construcción;
3. El sistema ha generado la elevación del precio de la vivienda, en relación con la financiación de programas de construcción y adquisición de vivienda.
 - Se ha gestado una orientación clasista del crédito para la adquisición de vivienda;
4. Las CAV han concentrado su actividad tan solo en las grandes ciudades; a través del sistema UPAC.

El sistema se ha dirigido ante todo hacia la vivienda suntuaria. En general expuesto arriba y las bases del estudio en relación a la situación nacional, son los mismos. Con estos elementos básicos se puede elaborar unos objetivos de estudio del problema en la ciudad de Pasto.

(4) CENAC. "La Edificación Urbana en Colombia".

CAPITULO III

2.3 OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LA TESIS.

3.1 EL PROCESO DE URBANIZACION Y EL DESARROLLO.
Teniendo en cuenta todos los anteriores elementos de carácter general sobre el sistema de las CAV, y el problema de la vivienda, nos atrevemos a señalar claramente los objetivos del trabajo en relación a Pasto. Ellos son:

1. Evaluar los niveles de captación y de inversión de las CAV en Pasto entre 1.976 - 1.981.
2. Analizar el comportamiento de las CAV en Pasto en relación al déficit cuantitativo de vivienda.
3. Establecer el grado de participación que las CAV tienen en Pasto, en relación con la financiación de programas de construcción y adquisición de vivienda.
4. Tipificar las soluciones generadas, en relación a las clases sociales a las que están dirigidos los préstamos, y registrar las actitudes de los beneficiarios de las viviendas financiadas a través del sistema UPAC.

En tal sentido nos proponemos comprobar si todos los elementos del panorama general expuesto arriba y las bases del estudio en relación a la situación nacional, son los mismos para Pasto en el período de estudio.

CAPITULO III

to de otras ciudades, aún bajo condiciones miserables son más atractiva para los habitantes **MARCO TEORICO GENERAL** todo de los jóvenes. Esta es la razón, junto con otras que sería largo enumerar y que no son el motivo de este trabajo, que han hecho que Pasto, aún sin un futuro claro en lo económico, sea una de las ciudades más prósperas de Colombia.

3.1 EL PROCESO DE URBANIZACION Y EL DESARROLLO.

Los problemas urbanos de los países subdesarrollados, han recibido escasa atención y se ha asumido que las alternativas y tendencias posibles en otros países se aplican igualmente. En este estudio se pretende argumentar que para Colombia y para ciudades como Pasto, las condiciones económicas son tan diferentes de aquellas de los países ricos, que ciertas alternativas practicables en los últimos, son impracticables aquí.

El punto clave es que la planeación del desarrollo urbano no puede ser tratado separadamente del problema del desarrollo. El desarrollo, claro están, debe ser definido primero. Si definimos la esencia del desarrollo como la de un estado en el cual la mayor parte de las personas no solo están cada año mejor, sino que lo sienten, Pasto, al igual que otras ciudades de Colombia, no ha obtenido ese estado. Otro rasgo no satisfactorio en nuestra ciudad, es la baja tasa de crecimiento del desarrollo industrial. Las estadísticas del DANE así lo demuestran.

trabajar en la estructura productiva de la ciudad, pero no se hace en el.

Sin embargo, el punto crucial, sobre el cual convergen todos los factores del subdesarrollo, se halla en el fenómeno migratorio y el de la urbanización, aspectos que confluyen en uno: el problema de la vivienda urbana. A menos que estén disponibles más empleos en la ciudad, lo cual no sucede en Pasto, sino todo lo contrario, el asunto se torna en una situación de dimensiones graves. Esto en razón de la migración que cada día aumenta el problema, puesto que existen muchos factores que hacen que la vida de nuestra capital, al igual que parece no existirá otra alternativa practicable en la concentración

la de otras ciudades, aún bajo condiciones miserables sea más atractiva para los habitantes del campo, sobre todo de los jóvenes. Esta es la razón, junto con otras que sería largo enumerar y que no son el motivo de este trabajo, que han hecho que Pasto, aún sin un futuro claro en lo económico, continúe creciendo por encima de lo normal. Es así como las tasas de crecimiento aumentan gradualmente debido a la atracción variable de las ciudades sobre los migrantes provenientes de los pequeños pueblos o regiones naturales, además de la tendencia que tiene el nariense de emigrar hacia Pasto, por tener allí parientes o amigos con los cuales pueden hacer contactos iniciales, y es un cuello de botella en el proceso de desarrollo que la región trata de superar. En este sentido la racionalización de los

Por encima de estos factores, sin embargo están las oportunidades de trabajo creadas por varios factores de una población que crece rápidamente. Esto trae consigo un resultado lógico: un incremento constante sobre la demanda de vivienda, que se suma al interior déficit habitacional, lo cual significa que en la ciudad se presenta la necesidad de numerosas construcciones, empleos y de una multitud de servicios. En una ciudad como Pasto, sin crecimiento industrial, esto tiene consecuencias funestas: crece la demanda de vivienda y servicios, pero no puede ser cubierta de manera estructural. Se debería trabajar en la estructura productiva de la ciudad, pero no se hace así.

El problema así planteado es grave, y no puede serlo menos. Al fin y al cabo hace parte de la problemática de los países pobres, de una estructura del subdesarrollo. Su solución total solo se encuentra en el hallazgo del camino hacia el desarrollo. Para Pasto y para Colombia, como afirma el Centro de Investigaciones para el Desarrollo, "la cuestión no es si la difusión o concentración urbana ofrece un modelo de vida deseable. Hasta que el problema del subdesarrollo se resuelva, parece no existir otra alternativa practicable en la concentración

urbana... En estas circunstancias la política nacional debe ser dirigida hacia un incremento en la producción y en el empleo tan rápido como sea posible como también un estricto racionamiento y utilización intensiva de los recursos de capital". (5)

Por lo tanto el primer problema consiste en acomodar tan barato y confortablemente como sea posible a los miles de habitantes sin techo, que existen en Pasto. Sin embargo, el difícil pero importante y fascinante desarrollo de una política urbana en Pasto no ha empezado aún. Por lo mismo la vivienda en la ciudad es el problema principal por resolver, y es un cuello de botella en el proceso de desarrollo que la región trata de emprender. En este sentido la racionalización de los recursos de capital, a través de las corporaciones de ahorro, teóricamente buscan soluciones al problema. El que lo hayan conseguido o no, es el objetivo a demostrar en las siguientes páginas.

3.2 ELEMENTOS GENERALES DE ANALISIS

5. El contorno del desarrollo de Pasto, con una política de em- Las herramientas básicas del análisis económico son valiosas para cualquier sistema económico. Lo que varía son las condiciones fundamentales de cada región. Teniendo en cuenta las dos cosas, se plantea, en primer término, que para los propósitos de este estudio, se debe empezar por insistir sobre ciertas alternativas conceptuales que se presentan como válidas, al respecto de la vivienda. Cualitativamente podemos desglosar tales alternativas a- sí:

(5) BOGOTÁ. El Problema del Desarrollo - Urbanización y Marginalidad". Publicación de la Asociación Colomb. de Facts. de Medicina. Bogotá, 1968, Pág. 109.

1. Desarrollo es sinónimo de urbanización y por lo tanto solución de déficit cuantitativo de vivienda.
2. El proceso urbanizador a lo largo del tiempo, cambia la estructura de mano de obra abundante y capital escaso a condiciones contrarias, racionalizando los recursos, en lo cual debe desempeñar un papel fundamental el crédito.
3. Hace falta canalizar una política de ahorro e inversión hacia la vivienda, de tal manera que dentro de una política coherente no se improvise ni se dispersen los recursos.
4. La respuesta al problema de la vivienda debe estar basado en una utilización más intensa y remunerativa de los recursos de la región. Esto implica la estructura de crédito habitacional orientado de manera técnica, la creación de empleos remunerativos y la implantación de planes de vivienda no suntuarias.
5. El contorno del desarrollo de Pasto, con una política de empleo, debe tener como premisa una política de vivienda, utilizando más racionalmente los recursos posibles y evaluando la utilización de las corporaciones de ahorro y vivienda, haciendo un cambio en las prioridades.

Estos cinco puntos, de aspectos cualitativos, sin embargo dependen de los siguientes factores que deben tenerse en cuenta como principios de análisis: a) La vivienda y el capital; b) Proceso de urbanización y desarrollo; c) la vivienda en los planes de desarrollo; d) La contribución de las corporaciones de ahorro.

3.2.1 Aspectos de la vivienda y el capital.

3.2.1.1 Rotación del Capital.-

La industria de la construcción tiene un período de rotación del capital que es particularmente prolongado con respecto a otras esferas de la producción, lo cual tiene repercusiones sobre la posibilidad de obtener una ganancia normal por parte de los capitales allí invertidos. Esto es el resultado de dos características: Primera, el período de trabajo es relativamente largo, pues son necesarios por lo menos seis meses para concluir la producción de una casa unifamiliar, y entre un año y año y medio cuando se trata de edificios de apartamentos, lo cual es más prolongado que en otros sectores. Segundo, el período de circulación es también prolongado. En la medida que la vivienda condensa una cantidad apreciable de valor, se encontrarán pocos compradores

3.2.2 La Demanda

Son dos las características de la necesidad de vivienda. Por un lado es universal, ya que es una necesidad para todas las familias, cualquiera sea su nivel de ingreso y al desahucio de su país, y por otro, es creciente con la formación de nuevas familias. Esto hace que la demanda de este bien sea potencialmente elevada, pero esta demanda

3.2.1.2 Vulnerabilidad del capital frente a Fluctuaciones.

La industria de la construcción es una de las ramas de la producción que enfrenta oscilaciones más pronunciadas y frecuentes en su ciclo de actividades. En primer lugar, cuando las condiciones de la economía empeoran, los posibles consumidores de vivienda, deben dirigir sus ingresos a otros

artículos de consumo inmediato, y los productos de elevado valor tendrán que ser restringidos, y uno de ellos es la vivienda.

Por otra parte la industria de la construcción es altamente dependiente de la estructura financiera, tanto para la producción, como para la circulación, ya que esta estructura tiene su propia dinámica y es frecuentemente intervenida por el estado con propósitos estabilizadores y de manipulación de la economía en general.

Otra circunstancia que proviene del largo tiempo de producción, es la de las alzas frecuentes en el precio de los insumos, muchas veces haciendo que se pare la producción, y también que se eleve el precio para que la inversión sea rentable.

3.2.2

La Demanda Efectiva.

Son dos las características de la necesidad de vivienda. Por un lado es universal, ya que es una necesidad para todas las familias, cualquiera sea su nivel de ingreso y el desarrollo de su país, y por otro, es creciente con la formación de nuevas familias. Esto hace que la demanda de este bien sea potencialmente elevada, pero esta demanda en un país como el nuestro no está acompañada por una capacidad de pago que garantice la producción.

Entre las causas que llevan a esta situación están el alto precio de mercado que tiene la vivienda, siendo un bien que condensa más valor que cualquier otro bien de consumo. Varias son las circunstancias que hacen que el

(6) JARAHITI

(7) ENSELE

3.3 EL PRECIO SEA ALTO. Una de ellas es la de utilizar el suelo urbano en un régimen de propiedad privada: "Que ciertos tipos de rentas urbanas suponen efectivamente precios de mercado por encima del valor, y todas, precios de mercado superiores al precio de producción" (6) que las actividades primarias sean en por sí no remunerativas, sino porque se han. Podemos completar esta afirmación con la que hace F. Engels, cuando dice: "La extensión de las grandes ciudades pequeñas modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro, un valor artificial, a veces desmesuradamente elevado" (7) producción, y esto significa en la práctica que la fuerza de trabajo se traslada a las ciudades donde se produce el El largo período de rotación del capital y las fuertes oscilaciones del sector son otras de las características en los que hacen que el precio de la vivienda sea inalcanzable. En el país se ha presentado un crecimiento acelerado, por el desplazamiento. Estos aspectos se encuentran complementados por ciertas circunstancias de los demandantes de vivienda, determinadas por las condiciones propias de nuestra sociedad, como reflejan el elevado desempleo, el subempleo y los bajos ingresos, en general que las familias perciben, lo que hace que ellas no tengan capacidad económica para adquirir una vivienda adecuada. Al respecto dice Huberto Molina: "La primera condición del proceso de urbanización está determinada, pues, por un incremento del desarrollo de las fuerzas productivas materiales aplicadas a la agricultura. El resultado consiste en que se crea un excedente de fuerza de trabajo que puede ser utilizado en otras ramas de la producción". (8)

-
- (6) JARAMILLO Samuel. Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá. Ed. Dintel. Pág. 21.
- (7) ENGELS Federico. Contribución al problema de la vivienda. Ed. Progreso Moscú. Pág. 20. 1978.

3.3 EL PROCESO DE URBANIZACIÓN EN COLOMBIA.

Una de las premisas para que un país sea considerado como desarrollado, es una drástica reducción de la fuerza de trabajo dedicada a la agricultura. Esto es necesario, no porque las actividades primarias sean de por sí no remunerativas, sino porque se han de aprovechar los inmensos avances en las técnicas agrícolas. Ante esto tan solo se requiere una porción relativamente pequeña de la fuerza de trabajo. Si el resto no ha de ser desperdiciado, se debe encontrar empleos remunerativos en otros sectores de la producción, y esto significa en la práctica que la fuerza de trabajo se traslade a las ciudades donde se produce el mayor volumen de bienes y servicios no agrícolas.

En las últimas tres décadas, en las ciudades principales del país se ha presentado un crecimiento acelerado, por el desplazamiento de la población rural en busca de mejores oportunidades de trabajo. Sin embargo, esta mano de obra no es absorbida por ninguno de los otros sectores (Industria y servicios); esto se refleja en un traslado del empleo mal o bien remunerado en el campo, e incluso de pequeños y medianos propietarios, a empleo mal remunerado o subempleo, y en la mayoría de los casos al desempleo absoluto en la ciudad. Al respecto dice Humberto Molina: "La primera condición del proceso de urbanización está determinada, pues, por un incremento del desarrollo de las fuerzas productivas materiales aplicadas a la agricultura. El resultado consiste en que se crea un excedente de fuerza de trabajo que puede ser utilizado en otras ramas de la producción". (8)

(8) MOLINA, Humberto. *Vivienda y Subdesarrollo Urbano*. Editor Humberto Molina. Bogotá 1979. Pág. 29.

(9) FORNAGUERA, Miguel. *Evaluación de los saldos migratorios Internos*. Ed. Ramiro Cardona. Bogotá 1970. Pág. 24.

El traslado masivo de la población campesina a la ciudad, hace que por falta de planeación de las ciudades, estas tengan un crecimiento anárquico. Este efecto lo podemos ver en las principales ciudades de nuestro país. Es así como entre 1.951 y 1.964 Bogotá tuvo un crecimiento considerado con un índice del 6.8%. Este índice fue seguido por Medellín y Barranquilla con 5.2%. Estos índices de crecimiento esencialmente dados por las migraciones campo-ciudad se tornan tan altos que en estas circunstancias, un desarrollo industrial urbano acelerado, resulta impotente para absorber la incontenible oleada de oferta de fuerza de trabajo que se desencadenan. En estas condiciones ninguna de las ciudades antes mencionadas, ni las del resto del país, estaban preparadas para asumir el impacto que causaría este crecimiento que trae aparejados varios problemas.

Junto con la falta de empleo surge un problema: el de la falta de vivienda para las familias que llegan a la ciudad, haciéndose imposible para las clases de menores recursos, la adquisición de una vivienda con los servicios mínimos, apareciendo así en las ciudades, los cinturones de miseria, los tugurios, los barrios subnormales. Esto hace parte del "desarrollo urbano" de la mayoría de las ciudades que en nuestro país superan los cien mil habitantes.

Según el CENAC para 1.974-1.980, a tasas de 4.5%, 3.82 y 3.78 respectivamente, estas ciudades son siendo los

Sin embargo hay que tener en cuenta algunos elementos de análisis que merecen considerarse en su real dimensión. Uno de ellos es el relativo al crecimiento demográfico. Al respecto hay que anotar que: "El proceso de urbanización que experimenta la población colombiana solo parcialmente es el resultado de su crecimiento demográfico y se asocia más directamente con las migraciones internas". (9)

(9) FORMAGUERA, Miguel. Evaluación de los saldos migratorios internos. Ed. Ramiro Cardona. Bogotá 1970. Pág. 24.

Si bien las más agudas, visibles y explosivas manifestaciones del proceso de migración interna se hace patente en las ciudades, no es menos cierto que su origen está en las áreas rurales donde cabe suponer una aguda crisis del sistema económico y social que impulsa a esas gentes, a abandonar el campo y establecerse en las ciudades. El proceso de urbanización, proceso por el cual la población de un país va concentrándose en las ciudades es diferente en América. En Colombia no se ha realizado sobre una ciudad como en México o en Argentina, más preocupante es el acelerado e insatisfecho nivel de la demanda de vivienda, siempre creciente para hoy. En nuestro país, la migración se ha realizado en forma más repartida, en 1.951 existían únicamente seis ciudades de más de cien mil habitantes. En 1.964 se vuelven doce y en la actualidad son diecisiete. Una presión similar ocurre en las ciudades de cincuenta mil habitantes que pasan de 6 a 13 y hoy sean catorce".

3.4 (10) VIVIENDA Y LOS PLANES DE DESARROLLO.

Como se indicó anteriormente Bogotá, Medellín y Barranquilla tuvieron entre 1.951-64 tasas de crecimiento elevadas, que duplicarían su población cada once o doce años, pero el proceso ha rebajado para hoy. Según el CENAC para 1.974-1.980, a tasas de 4.5%, 3.8% y 3.7% respectivamente, estas ciudades aún siendo las más industrializadas del país no han podido en ningún momento absorber la mano de obra llegada del campo, pues no pudieron recuperarse del crecimiento que tuvieron en años anteriores. En su plan de desarrollo "Los Cuatro Estrategias", en donde los sectores impulsores para el caso colombiano serían la construcción y la industria.

(10) URBANO, Campo. La Urbanización en Colombia. Ed. Suramericana. Pgs. 15, 16, 17.

Si enfrentamos el proceso de urbanización del país y el crecimiento de la población rural, en un modelo gráfico, podemos observar algunos resultados interesantes como los que infieren del gráfico siguiente. (No. 1)

El gráfico No. 1 nos permite ver la forma cómo a partir del censo de 1.938 hasta el censo de 1.973 crece la población urbana y decrece la población rural. Esto tiene un claro significado: en Colombia se ha operado un proceso de migración que agigantó las ciudades y trabajo inmersa toda la problemática de su crecimiento. En este proceso lo más preocupante es el acelerado e insatisfecho nivel de la demanda de vivienda, siempre creciente para todas las ciudades, inclusive las denominadas intermedias. De este contexto hace parte, naturalmente, la estructura de desarrollo de Pasto.

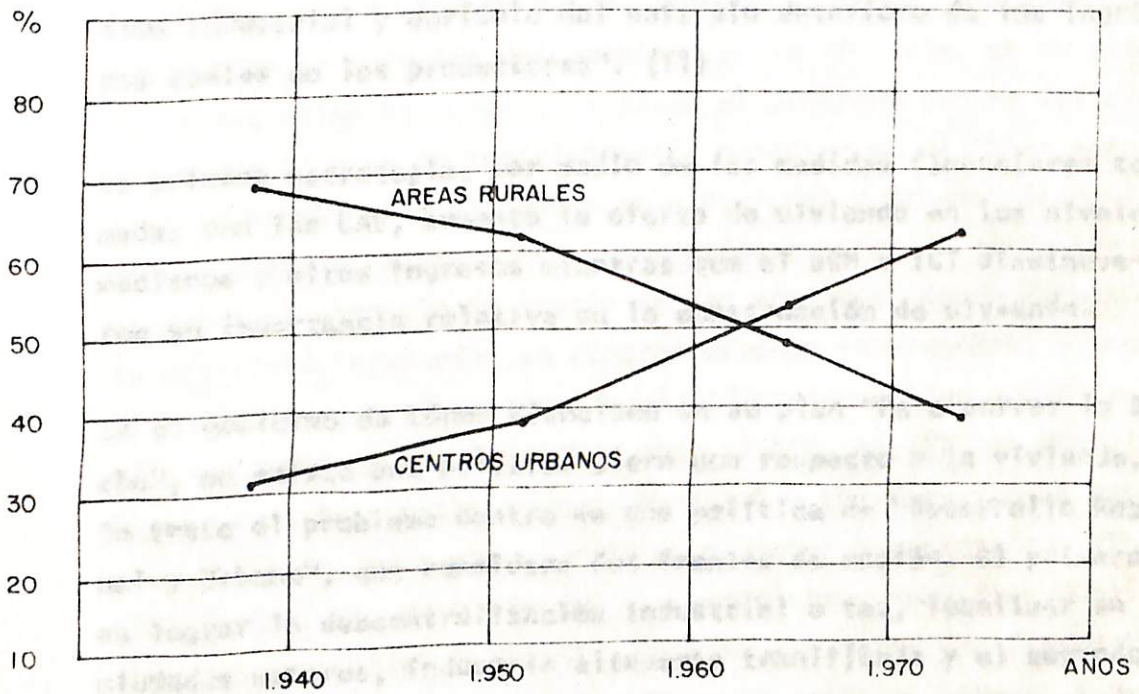
3.4 LA VIVIENDA Y LOS PLANES DE DESARROLLO.

El enfoque de este trabajo esté dirigido sobre todo a los últimos tres gobiernos y en referencia a ellos basaremos el análisis. Por esta razón los planes de desarrollo por considerar se referente a estos regímenes en forma especial. En este punto hacemos una breve digresión al asunto.

En 1.970, basado en las ideas de L. Currie, sobre todo en la llamada teoría de los sectores impulsores, Misael Pastrana B. presenta su plan de desarrollo "Las Cuatro Estrategias", en donde los sectores impulsores para el caso colombiano serían la construcción y la diversificación de importaciones. En el caso de la construcción de vivienda, no se plantea directamente como solución al problema en sí, sino como la forma de aumentar los ingresos por

GRAFICO 1

EVOLUCION DEMOGRAFICA NACIONAL



(11) CEPAL, *Demografía y Censos*, Colombia: Vivienda y Demografía
Bogotá, 1966, p. 116.

la cantidad de mano de obra que podría absorber y así aumentar la demanda global y jalonar otros sectores. Al respecto dice el plan: "El énfasis del desarrollo urbano concentrando recursos en la industria edificadora, tanto de vivienda como de servicios complementarios; es la primera estrategia que conducirá no solo a la producción de bienes esenciales que urgentemente son requeridos por vastos núcleos sociales, sino que generarán gran cantidad de empleos adicionales que de inmediato contribuirán al ensanche del mercado interno elevando el nivel de consumo y facilitando entonces, con su demanda incrementos en la producción industrial y agrícola del país sin deterioro de los ingresos reales de los productores". (11)

La primera estrategia, por medio de las medidas financieras tomadas con las CAV, aumentó la oferta de vivienda en los niveles medianos y altos ingresos mientras que el BCH e ICT disminuyeron su importancia relativa en la construcción de vivienda.

En el gobierno de López Michelsen en su plan "Para cerrar la Brecha", no existe una política clara con respecto a la vivienda. Se trata el problema dentro de una política de "Desarrollo Regional y Urbano", que considera dos frentes de acción. El primero es lograr la descentralización industrial o sea, localizar en ciudades menores, industria altamente tecnificada y el segundo desarrollar el área rural circundante a través de programas de protección económica de pequeños propietarios.

(11) MOLINA, Humberto y Otros. Colombia: Vivienda y Subdesarrollo Urbano. Pág. 506.

(12) IBID, Pág. 27.

Estas medidas pretendían desacelerar el rápido crecimiento de las áreas metropolitanas. También propone la construcción de ciudades dentro de las ciudades, solución planteada ya en el gobierno de Guillermo Valencia. Con respecto a las UPACS el Dr. López M., prometió tomar medidas drásticas pero éstas solo se encaminaron a bajar las tasas de interés, incrementar el encaje y gravar el reajuste monetario (12). Esta era una respuesta al énfasis inflacionario que las mismas habían generado y busca estímulos a otros valores desincentivados por las mismas.

En el Gobierno de Turbay Ayala, tampoco se ofrece una política clara para la solución del problema de la vivienda, en su plan de "Integración Nacional". Se trata el problema dentro del mismo marco que lo hizo la administración anterior en el "Plan para cerrar la Brecha", en el "Desarrollo Regional y Urbano" proponiendo una doble estrategia que actúa primero sobre la migración como sobre el crecimiento propio de las ciudades, dando impulso a la actividad industrial en centros urbanos intermedios, y segundo robusteciendo el proceso de planificación urbana sobre la acción conjunta de instituciones como el BCH, el ICT, el FNA, las Empresas de Desarrollo Urbano, Insfopal y las Empresas de Servicios Públicos, para que no solo se dediquen a construir o financiar "soluciones de vivienda" o a suministrar servicios públicos sino que, en última instancia, también comparten una responsabilidad en la formación y ejecución de la política urbana. Pero si no todas, la mayoría de estas instituciones no pueden con sus propios programas, por la carencia de recursos; menos logran la realización conjunta de esos programas. Respecto a las CAV el Gobierno convino en estudiar la posibilidad de utilizar otros

(12) IBID, Pág. 20. 4% anual para viviendas hasta 1.000 UPACS; 7,5% anual para viviendas con valor superior a 1.000 UPACS y no

instrumentos como el crédito hipotecario de las corporaciones de ahorro y vivienda, por ejemplo, y dar a la inversión privada un papel acorde con las metas de ordenamiento urbano que se proponen. La libertad que tenían antes las CAV para hacer sus colocaciones ahora se ven afectadas, con los siguientes criterios:

De los tres últimos planes de desarrollo, ninguno toma como base de sus propuestas de solución, el déficit cuantitativo de vivienda en el país. El primero de ellos, propone la construcción como solución de otros problemas, sin tener en cuenta la clase de vivienda que se produzca; y los dos últimos lo diluyen dentro del problema del desarrollo urbano y la autonomía regional, o sea, que no se encuentran soluciones claras y objetivas. Siempre se habla de los miles de millones invertidos, de las miles de viviendas que se construyen, pero no se hace la relación con la cantidad faltante y su peso específico sobre la solución del problema, pues siempre se quedará corta. Las viviendas que se construyen cada año, ni siquiera son suficientes para albergar las nuevas familias que se forman.

En el gobierno de Belisario Batancourt, en sus primeras medidas económicas interviene las actividades de las CAV y en general del sistema UPAC. Las medidas fueron tomadas por medio de los Decretos Nos. 2928 y 2929 de Octubre 11 de 1.982. Algunos de los principales aspectos de estos decretos son los siguientes:

3.5 LAS CAV FRENTE AL PROBLEMA DE LA MONETARIZACIÓN

- Corrige y aumenta de 21 a 23 por ciento anual la corrección monetaria.
- El interés que estaba en 7.5% en general, se fija ahora en forma diferencial es decir, según la clase de vivienda que se financie, 6% anual para viviendas hasta 1.000 UPACS; 7.5% anual para viviendas con valor superior a 1.000 UPACS y no

mayor de 5.000 UPACS y 9.5% para la vivienda con valor superior a 5.000 UPACS y no mayor a 15.000 UPACS.

Indice de precios al consumidor. Posteriormente en 1.974

- La libertad que tenían antes las CAV para hacer sus colocaciones ahora se ven afectadas, con los siguientes criterios: 50% de los nuevos préstamos irán a vivienda popular; el 20% a clase media y el 30% restante a vivienda suntuaria y otras construcciones. Habrá financiación de lotes que cuentan con servicios de alcantarillado, acueducto y energía eléctrica.

Indice de precios al consumidor. Posteriormente en 1.974

El sentido en que se han dirigido las medidas del presente gobierno difieren de las medidas de los anteriores. No se han dirigido únicamente a reglamentar la corrección monetaria y el encaje. Se han dirigido también a intervenir en la manera cómo se deben utilizar los recursos que captan las CAV, condicionan la forma de préstamos a los constructores y no obliga a pagar cuota inicial a los préstamos menores de 1.000 UPACS. También dirige recursos de las CAV para que financien programas de vivienda en el ICT y la Caja Agraria. Al parecer, por primera vez existe un claro pronunciamiento gubernamental sobre el problema de la vivienda, en el Plan de Desarrollo. Antes a este período era muy poco claro al respecto.

Indice de precios al consumidor. Posteriormente en 1.974

3.5 LAS CAV FRENTE AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.

3.5.1 Creación y desarrollo de las CAV. - 1.973 y desde entonces

Las CAV surgieron como entidades ejecutoras de un ambicioso programa de captación de ahorro privado y de financiación de la industria de la construcción, enmarcado como estrategia básica del desarrollo económico general. A

través del mecanismo del valor constante se buscó crear una captación de recursos para otorgar créditos no subsidiados destinados a atender una amplia demanda insatisfecha.

En el primer trimestre de ese mismo año, en diciembre de 1.973 se dotó a \$124.98, lo que representó un aumento.

El sistema de valor constante UPAC, se oficializó con el Decreto 678 de 1972, legislación en la que no se contemplaba ninguna limitación a la corrección monetaria, es decir permitía que esta variara simultáneamente con el índice de precios al consumidor. Posteriormente en 1.974 vino una reforma sustancial del sistema con el Decreto 1728, en el que se impulsó un límite a la corrección monetaria del orden del 20%. En adelante se fue desmontando su estructura principal bajando la corrección al 19% en el año de 1.975, con el Decreto 1685 y luego al 18% con el Decreto 58 de 1.976. La tasa fue nuevamente modificada al 19% en 1.979 por medio del Decreto 664 y el tope que rigió hasta 1.982 fue del 21%, según Decreto 2475 de 1.980. Actualmente, como se mencionó arriba, hay una reforma sustancial sobre el sistema.

Para facilitar el funcionamiento del sistema se estableció la Unidad de Poder Adquisitivo Constante "UPAC" que refleja en su valor, el comportamiento del costo de vida en el país, con base al cual se registran todas las operaciones del sistema. Inicialmente, su valor se fijó en \$100.00 el día 15 de septiembre de 1.972 y desde entonces se ha venido ajustando diariamente de acuerdo con la variación resultante del promedio de los índices nacionales de precios al consumidor, para empleados y obreros, según cálculos elaborados por el DANE. En el anexo 1 se puede ver la evolución del valor constante de la UPAC, que en

septiembre 30 de 1.972, mes de su iniciación se cotizaba a \$100.49; para diciembre del mismo año terminó en \$103.96 notándose un incremento del 3.5% en su valor para el último trimestre de ese mismo año; en diciembre de 1.973 se cotizó a \$124.98, lo que representó un aumento del 20.2% con relación a diciembre del año anterior; a partir de ese año se ha venido incrementando año por año en el 21.3% para 1.974, el 17.6% en 1.976, el 18% para 1.977, el 16% para 1.978, para el año de 1.979 sería el 18.8%, subiría para 1.980 a un 19.5%, continuando su ascenso para 1.981 y 1.982 con un 21% y 21.3%, respectivamente.

Los intereses devengados teniendo como descuento la para el ahorrador, en edificación con otras formas de El incremento que ha venido mostrando el valor de la UPAC año a año, es el reflejo de la pérdida del poder adquisitivo de la moneda por efecto de la inflación, fenómeno éste que azota no solamente a Colombia sino también al mundo entero. La ahorro de los recursos comerciales no aplica aplicaciones a los ahorros privados en cuentas.

En cuanto al encaje se refiere, en un principio el sistema no tenía ninguna limitación por parte de las autoridades monetarias, sin embargo a partir del Decreto 1728 de 1.974 empieza a cambiarse el criterio del sistema UPAC, pesando en él obligaciones de encaje como forma de control monetario. Así el monto por encajar se situó en un 10% para recursos captados con certificado y en un 15% para depósitos en cuentas y depósitos ordinarios. Hoy en día los encajes se sitúan en 13% para los depósitos en cuentas y 6% y 3% para los depósitos en certificados a 6 y 12 meses; el encaje para los depósitos continúa en 15%. Con el Decreto 2929 de 1.982, los certificados a término que captan, no serán redimibles antes del vencimiento de su término

y como medida complementaria se fija el encaje en un 3% adelantado por su impacto fue modificada en un 8% de lo

El tratamiento tributario ha repercutido sobre la rentabilidad de los ahorradores y de las corporaciones, al igual que el costo del crédito para los deudores.

En cuanto a los ahorradores un estudio efectuado por la doctora Sara Ordóñez sobre el sistema UPAC expone que al iniciarse el sistema, los creadores consideraban que la corrección monetaria no constituiría enriquecimiento y esto estimulaba a los ahorradores, pues solo se tributaba sobre los intereses devengados teniendo como desventaja para el ahorrador, en comparación con otras formas de ahorro.

Las exenciones de que habla el Artículo 29 del Decreto 2349 de 1.965 para los depósitos en cajas de ahorro y secciones de ahorro de los bancos comerciales no serían aplicadas a los ahorros pactados en UPAC.

Esta norma determinaba que los primeros \$150.000 de los saldos mínimos anuales de estos depósitos de ahorro están exentos del impuesto de patrimonio, y los intereses que produzcan, también lo estaban del impuesto de renta y complementarios. Por otro lado, los certificados emitidos por las corporaciones permitía al ahorrador para abstenerse de declararlos.

Las reformas que se han efectuado han disminuido los incentivos que tenía para el ahorrador. En 1.973 no se podían emitir certificados de ahorro al portador. El Decreto 2053 de 1.974 dispuso que la corrección monetaria sería

gravable para el ahorrador como ganancia ocasional. Más adelante por su impacto fue modificada en un 8% de lo que excediera en corrección monetaria.

b. Certificado de ahorro de valor constante a 6 y 12 años. Para los deudores en créditos destinados a vivienda se podía deducir de su renta bruta el mayor valor pagado por reajuste monetario, aunque no tuviera relación de causalidad directa con ella.

Desde su creación las CAV han mostrado una tendencia a ser como objetivos que las CAV debían cumplir tenemos los siguientes:

a. Recibir depósitos de ahorro; por aspectos económicos;

b. Otorgar préstamos a largo y corto plazo para ejecución de proyectos de construcción y adquisición de edificaciones;

c. Otorgamiento de largo y corto plazo para la ejecución de proyectos de renovación urbana;

d. Emitir bonos y otros títulos valores que tengan relación directa con las actividades de cada corporación.

Los préstamos a largo plazo de que tratan los apartes b. y c. deben estar siempre respaldados con una hipoteca, los a corto plazo también estarán si así lo estima conveniente la respectiva corporación, o podrán estar respaldados con otra forma de garantía.

Como instrumentos de captación de recursos las corporaciones disponen de los siguientes:

Los depósitos a precios constantes de diciembre de 1973, en el momento en los años 1974 y 1975, a partir de 1976 el

permite operar la función a que ha sido sometido el sistema. Como instrumentos de captación de recursos las corporaciones disponen de los siguientes:

- a. Cuenta de ahorros de valor constante que es un depósito a la vista.
- b. Certificado de ahorro de valor constante a 6 y 12 meses.
- c. Depósitos ordinarios.

DEPOSITOS ACUMULADOS EN LAS CAV
(Millones de pesos corrientes)

Desde su creación las CAV han mostrado una tendencia creciente en sus depósitos de ahorro, aunque afectados en muchas ocasiones por diversos factores. Entre ellos se encuentran unos de carácter estacional, como por ejemplo la baja que se presenta a fin de año por aspectos económicos; otro es de carácter financiero. Un ejemplo claro es lo ocurrido en el año de 1.977, como se parecía en el Cuadro No. 2, donde se presenta no solo una menor cuantía en el monto captado, sino una disminución de la cantidad acumulada.

Año	Monto captado	Cantidad acumulada
1.973	13.539.7	63.89
1.974	15.832.0	46.47
1.975	5.278.0	
1.976	6.292.3	
1.977		
1.978		
1.979		
1.980		

FUENTE: Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.

En el Cuadro No. 3 se puede observar el monto de los depósitos a precios constantes de diciembre de 1.973, en donde se reflejan las variaciones reales verificadas en las captaciones. Aunque la tendencia es creciente, especialmente en los años 1.974 y 1.975, a partir de 1.976 el ritmo de crecimiento es menor, para presentarse en 1.977 una disminución, no solo en el monto captado, sino una menor cuantía en la cantidad acumulada.

El camino recorrido por el sistema UPAC desde su creación permite apreciar la función a que ha sido sometido el sistema. Por un lado se encuentra una política con un objetivo concreto como es el de captar recursos en grandes

Cuadro No. 2

DEPOSITOS ACUMULADOS EN LAS CAV
 (Millones de pesos corrientes)

Año	Depósitos acumu- lados cada año	Variación Anual	
		Absoluto \$	Relativo
1.973	4.384.9	--	--
1.974	8.261.7	3.876.8	88.41
1.975	13.539.7	5.278.0	63.89
1.976	19.832.0	6.292.3	46.47
1.977	24.106.7	4.274.7	21.55
1.978	34.920.8	10.814.1	44.86
1.979	53.018.6	18.097.8	51.83
1.980	83.815.7	30.797.1	58.09

FUENTE: Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.

velaciones, para destinarlos al sector de la construcción, pero al mismo tiempo, por otro lado, después de esta captación se aplica una medida con directrices diferentes, pues no se trata solamente de subsanar el desfase entre la captación y los préstamos, sino de restringir la oferta monetaria como medida anti-inflacionaria.

Cuadro No. 3

3.5.2 El Sistema UPAC y la Construcción.

DEPOSITOS ACUMULADOS EN LAS CAV

(Millones de pesos Constantes)

Año	Depósitos acumulados cada año \$ constantes	Variación Anual	
		Absoluto \$	Relativo
1.973	4.384.9	--	--
1.974	5.752.9	1.368.0	31.20
1.975	8.110.5	2.357.6	40.98
1.976	9.485.8	1.375.3	16.96
1.977	8.781.7	- 704.1	-7.42
1.978	9.534.4	752.7	8.57
1.979	10.820.1	1.285.7	13.48
1.980	12.566.1	1.746.0	16.14

FUENTE: Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.

volúmenes, para destinarlos al sector de la construcción, pero al mismo tiempo, por otro lado, después de esta captación se aplica una medida con directrices diferentes, pues no se trata solamente de subsanar el desfase entre la captación y los préstamos, sino de restringir la oferta monetaria como medida anti-inflacionaria.

- 3.5.2 El Sistema UPAC y la Construcción. - La creación del sistema de valor constante, la construcción experimentó un
Sin duda alguna la construcción es un sector importante en la Economía. La construcción comprende las obras públicas y de infraestructura y la edificación urbana. Esta última abarca la vivienda y las edificaciones complementarias tales como oficinas, edificaciones comerciales, recreativas, educacionales, etc.
La vivienda es, pues, solo una parte del sector de la construcción. Posee unas características particulares que demanda un tratamiento especial, tanto del sector público como del privado.
La construcción de vivienda y edificaciones complementarias, además de jugar un papel de gran importancia en la economía, constituye uno de los gastos más significativos en la realización del ingreso de las familias. Por lo tanto la política macroeconómica debe preocuparse de los costos de financiación de vivienda, oficinas y demás edificaciones, en razón de que difícilmente puede esperarse que las instituciones privadas de ahorro sientan responsabilidad particular por la política macroeconómica. Naturalmente a estas las mueven cuestiones microeconómicas tales como liquidez, rotación, seguridad y rentabilidad.

De la posibilidad de reducir las cuotas iniciales para la adquisición de vivienda y de tener cuotas mensuales de amortización más bajas, nace la posibilidad de aumentar o de contraer la demanda por vivienda. Toda reducción en la cuota inicial y en la cuota mensual de amortización amplía el mercado y aumenta la demanda.

Desde los primeros días a partir de la creación del sistema de valor constante, la construcción experimentó un gran impulso. Las licencias de construcción aumentaron por encima del 30% el primer semestre de 1973 con relación al segundo semestre del año anterior. De nuevo en el primer semestre de 1.974 aumentaron también en más del 30% con respecto al primer semestre de 1.973. Pero a falta de un crecimiento sostenido de los recursos, pasada esa primera época cuando operó plenamente la corrección monetaria, el gasto total en la construcción se redujo, especialmente 1.975 y desde entonces ha permanecido entre un uno y un dos por ciento del producto nacional bruto. En cifras, como se puede observar en el Cuadro No. 4 se han financiado unos 22.002.000 de metros cuadrados, equivalentes a 178.583 viviendas, o sea un promedio de casi 20.000 soluciones anuales. (Cuadro No. 5)

FUENTE: Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.

3.5.3 Características generales del Déficit de Vivienda Urbana en Colombia y las CAV.-

De acuerdo con las informaciones estadísticas que se poseen, el déficit de la vivienda urbana en Colombia continúa siendo preocupante. Si se miran los resultados obtenidos entre 1.974 - 1.983, se pueden señalar algunas características generales que las CAV han presentado con respecto

Cuadro No. 4

**METROS CUADRADOS CUYA CONSTRUCCION HA SIDO FINANCIADA
POR EL SISTEMA COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA**

Año	al Año	Acumulados
Año	Al año	(miles)
1973	4.022	4.02276
1974	2.760	6.78259
1975	2.793	7.57560
1976	11.698	9.27361
1977	2.641	11.91475
1978	2.720	14.67473
1979	2.226	16.86037
1980	2.581	19.44142
1981	2.561	22.00269

FUENTE: Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda.

a la actividad edificadora. Tales características se pueden haber presentado en todas las ciudades intermedias como Pasto, y por ello es importante mencionarias. Ellas son: las y, en menor grado, la mano de obra. (15)

- a. El sistema UPAC ha girado alrededor de la rentabilidad financiera. En tal medida su aporte se ha dirigido por el aspecto competitivo. Solo contribuyó en la solución del déficit de vivienda urbana cuando fue rentable su actividad; es decir jamás tuvo una función social. "Pero, incluso haciendo abstracción de las "crisis", el análisis de los demás efectos que las CAV han tenido en el sector de la construcción mostrarán que el problema de la vivienda y la ausencia de "nuevos y mejores empleos" se ha mantenido -sino agravado- durante este decenio". (13)
- b. Aunque no hay muchos estudios al respecto, se puede pensar que al igual que otros sectores la penetración del gran capital en la construcción, genera la articulación y/o descomposición de las formas atrasadas de producción y la tendencia al monopolio en el control del mercado. Es así como se han encontrado importantes indicios de que en los años en estudio la rama de la construcción tiende claramente a modernizarse y a concentrarse en pocas manos. (14)

(13) CLAVIJO VERGARA, Hernando. "El EDO Colombiano ante el déficit de vivienda Urbana", Universidad Externado de Colombia -serie Estado y Política Social- Mimeógrafo Pág. 31.

(14) JARAMILLO S. "La Producción de vivienda en el Capitalismo dependiente". El caso de Bogotá. Universidad de Los Andes, Bogotá.

c. A partir de la introducción del sistema de las CAV, el índice de los costos de construcción muestra un pronunciado aumento, en el cual inciden los materiales y, en menor grado, la mano de obra. (15)

d. Un efecto importante del proceso de las CAV, según Hernando Clavijo 'ha sido la tendencia de éstas a orientar el crédito a los sectores de medianos y altos ingresos'. (16)

e. La participación de las entidades estatales en la generación de nuevas viviendas ha ido en descenso. Cada vez más se ha asignado a la actividad privada el sostenimiento del proceso.

3.5.4

f. 'Mientras los estratos sociales alto y medio-alto han tenido acceso a un crédito subsidiado para la compra de vivienda indudablemente suntuarias con respecto a las condiciones promedio del país, la adquisición de vivienda es cada vez más difícil para las clases trabajadoras, ya que el creciente deterioro de su nivel salarial las incapacita para asumir la deuda de una mercancía cuyo costo relativo aumenta permanentemente'. (17)

g. En los años en estudio los factores económico manejados con orientación financiera, han producido un

(15) DANE - CENAC.

(16) Ob. Cit. Pág. 47.

(17) CLAVIJO, Hernando. Ob. Cit. Pág. 77.

relativo estancamiento de la industria y ha acelerado el ritmo de la inflación por las dificultades que el Estado tuvo para controlar la actividad especulativa. En este sentido, la coincidencia de la inflación y la bonanza de la "economía subterránea", hicieron posible la acumulación de capitales con base a la especulación de cuasi dineros y de la tierra. El efecto fue el de un estado que abiertamente no facilitó el acceso de la población hacia la vivienda y solo permitió que el capital se aprovechara de la rentabilidad del problema. (18)

se vislumbra que se buscará estimular nuevamente el objetivo de construcción de vivienda, y desestimular los

3.5.4 Síntesis del efecto de las UPAC.

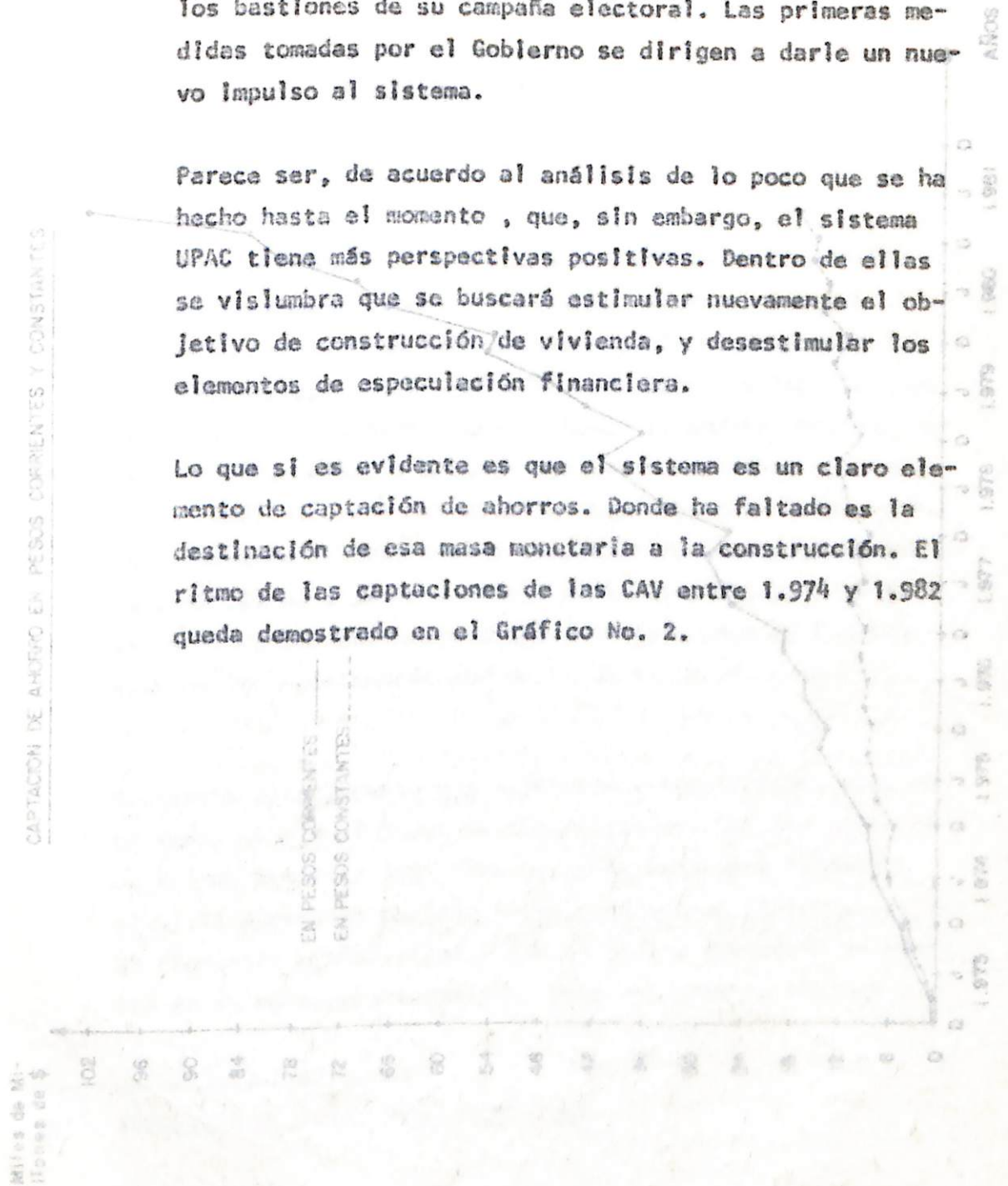
Como hemos visto el sistema UPAC, dirigido hacia la construcción ha tenido diferentes lineamientos. En una política de relativa claridad sobre la vivienda, en su creación, el sistema fue muy dinámico, pero sus efectos inflacionarios no fueron controlados. En los años siguientes, bajo la consigna del control de la inflación y el robustecimiento del sector financiero, el sistema UPAC fue desestimulado en un grado importante, o sea que hubo estancamiento en el cumplimiento de su objetivo hacia la construcción de vivienda, y se desvió hacia la captación con fines especulativos. Tampoco aquí hubo claridad de una política de vivienda dentro de los planes gubernamentales.

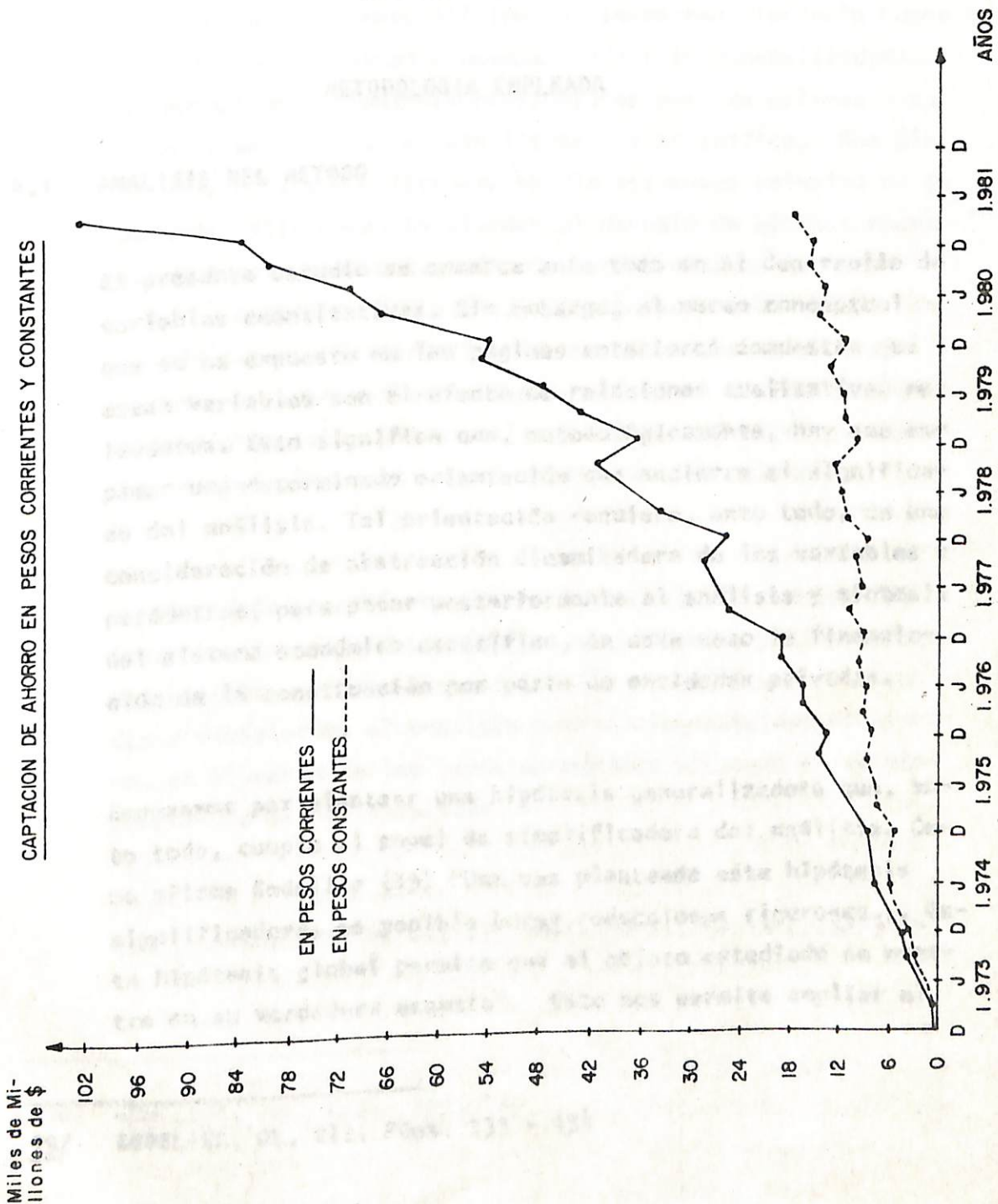
(18) La Crisis de todo sistema financiero desde el año 1.982 y las medidas del actual Gobierno son prueba fiel de lo expresado.

Solo a partir del año pasado, con el Gobierno de Belisario Betancurt, se define claramente una política estatal al respecto de la vivienda, ya que este fue uno de los bastiones de su campaña electoral. Las primeras medidas tomadas por el Gobierno se dirigen a darle un nuevo impulso al sistema.

Parece ser, de acuerdo al análisis de lo poco que se ha hecho hasta el momento, que, sin embargo, el sistema UPAC tiene más perspectivas positivas. Dentro de ellas se vislumbra que se buscará estimular nuevamente el objetivo de construcción de vivienda, y desestimular los elementos de especulación financiera.

Lo que si es evidente es que el sistema es un claro elemento de captación de ahorros. Donde ha faltado es la destinación de esa masa monetaria a la construcción. El ritmo de las captaciones de las CAV entre 1.974 y 1.982 queda demostrado en el Gráfico No. 2.





marco de acción conceptual que un (aseo regional) como este de termina como estrecho.

CAPITULO IV

Como segundo paso metodológico se plantearon hipótesis menos globales que guardaran homogeneidad con la generalizadora.

METODOLOGIA EMPLEADA

Las denominamos hipótesis particulares para referirnos a su campo de acción, que es más limitado y específico. Son derivadas de la generalizadora en "la estrechez relativa de su campo de aplicación. Conciernen al estudio de algunas relaciones

4.1 ANALISIS DEL METODO

El presente estudio se enmarca ante todo en el desarrollo de variables cuantitativas. Sin embargo, el marco conceptual que se ha expuesto en las páginas anteriores demuestra que estas variables son el efecto de relaciones cualitativas relevantes. Esto significa que, metodológicamente, hay que emplear una determinada orientación que encierre el significado del análisis. Tal orientación requiere, ante todo, de una consideración de abstracción dinamizadora de las variables y parámetros, para pasar posteriormente al análisis y síntesis del sistema económico específico, en este caso la financiación de la construcción por parte de entidades privadas. Los datos y vinculaciones al análisis y a la diagnosis del problema, se enmarcan en las leyes económicas actuando en un proceso de producción. Empezamos por plantear una hipótesis generalizadora que, ante todo, cumple el papel de simplificadora del análisis. Como afirma Godelier (19) "Una vez planteada esta hipótesis simplificadora, es posible hacer reducciones rigurosas... Esta hipótesis global permite que el objeto estudiado se muestre en su verdadera esencia". Esto nos permite ampliar el

19/ GODELIER, Ob. Cit. Págs. 133 - 134

se de la investigación. La segunda consiste en tomar el sistema económico delimitado en el sector de la construcción, planteando la funcionalidad de las variables del mismo. En tal dirección se entenderá una relación del sistema y el subsistema, donde la ley fundamental de la producción, insumo-producto, será su elemento motriz.

2. El segundo mecanismo de control, también en lo concreto

En este esquema de tipo dinámico, se utiliza el instrumental que aparta la filosofía de los sistemas que en general describimos así: Por un lado consideramos unos INPUTS (en este caso la entrada de datos sobre la vivienda en Pasto, los recursos históricos, los elementos del sistema UPAC, las relaciones de oferta y demanda de vivienda, etc.), los cuales son sometidos a un proceso de cuantificación, de análisis y deducción, siguiendo permanentemente el movimiento del mecanismo de las hipótesis particulares vinculadas a la generalizadora. En este caso se toman los elementos de la ciencia fáctica, sobre todo la comprobación económica-estadística, para lograr una correlación adecuada de los aspectos teóricos del sistema económico de la construcción y adquisición de vivienda, con los correspondientes elementos empíricos que aporta la investigación, en una función que relacione los recursos escasos del problema. Este proceso nos dará entonces un OUT-PUT, representada en unos resultados concretos sobre el déficit cuantitativo de vivienda en Pasto y el papel desempeñado por el sistema UPAC.

Todo el esquema de entrada-proceso-salida así expresado, será activado y retroalimentado por mecanismos de control que nos permitan corregir sus deficiencias. Estos mecanismos realimentadores son en general de dos categorías:

4.2.1. 1. Considerar que en nuestro marco conceptual asignamos un papel vital a la realidad regional del problema, de tal manera que nos referimos al déficit de vivienda en concreto, analizando la función de las CAV, antes de pretender un análisis de tipo teórico del sistema UPAC.

2. El segundo mecanismo de control, también en concreto, está compuesto de documentación oficial, encuestas específicas y opiniones autorizadas. Mediante esta confrontación buscamos en lo posible alejar los elementos subjetivos del análisis.

4.2.2.1 El ahorro captado por las CAV en Pasto, supera los niveles de inversión que ellas realizan en la ciudad en el período de 1976-1981.

4.2.2.2 El aporte de las CAV, en relación a la solución del déficit cuantitativo de vivienda, no es significativo, ni representa solución a la problemática de la vivienda en Pasto.

4.2.2.3 El grado de participación que las CAV tienen en Pasto, en relación con la financiación de programas de construcción y adquisición de vivienda es insuficiente ante la magnitud del problema.

4.2.2.4 Los créditos otorgados por las CAV en Pasto se han dirigido más a la clase media y media alta, pero estos créditos presentan una alta presión sobre el ingreso familiar por lo cual los beneficiarios, no tienen una actitud positiva ante el sistema UPAC.

4.4.2 RELACION DE HIPOTESIS BASICOS.

4.2.1 Hipótesis Generalizadora.-
Como gran hipótesis generalizadora planteamos que en

Pasto, el déficit cuantitativo de vivienda es alto, de tal manera que se ha convertido en problema de gran magnitud, y causa de todos los males que producen la marginalidad.

4.2.2 Hipótesis Particulares.-

4.2.2.1 El ahorro captado por las CAV en Pasto, supera los niveles de inversión que ellas realizan en la ciudad en el período de 1976-1981.

4.2.2.2 El aporte de las CAV, en relación a la solución del déficit cuantitativo de vivienda, no es significativo, ni representa solución a la problemática de la vivienda en Pasto.

4.2.2.3 El grado de participación que las CAV tienen en Pasto, en relación con la financiación de programas de construcción y adquisición de vivienda es insuficiente ante la magnitud del problema.

4.2.2.4 Los créditos otorgados por las CAV en Pasto se han dirigido más a la clase media y media alta, pero estos créditos presentan una alta presión sobre el ingreso familiar por lo cual los beneficiarios, no tienen una actitud positiva ante el sistema UPAC.

Los créditos otorgados por las CAV en Pasto se han dirigido más a la clase media y media alta, pero estos créditos presentan una alta presión sobre el ingreso familiar por lo cual los beneficiarios, no tienen una actitud positiva ante el sistema UPAC.

Los créditos otorgados por las CAV en Pasto se han dirigido más a la clase media y media alta, pero estos créditos presentan una alta presión sobre el ingreso familiar por lo cual los beneficiarios, no tienen una actitud positiva ante el sistema UPAC.

Los créditos otorgados por las CAV en Pasto se han dirigido más a la clase media y media alta, pero estos créditos presentan una alta presión sobre el ingreso familiar por lo cual los beneficiarios, no tienen una actitud positiva ante el sistema UPAC.

Los créditos otorgados por las CAV en Pasto se han dirigido más a la clase media y media alta, pero estos créditos presentan una alta presión sobre el ingreso familiar por lo cual los beneficiarios, no tienen una actitud positiva ante el sistema UPAC.

Los créditos otorgados por las CAV en Pasto se han dirigido más a la clase media y media alta, pero estos créditos presentan una alta presión sobre el ingreso familiar por lo cual los beneficiarios, no tienen una actitud positiva ante el sistema UPAC.

Los créditos otorgados por las CAV en Pasto se han dirigido más a la clase media y media alta, pero estos créditos presentan una alta presión sobre el ingreso familiar por lo cual los beneficiarios, no tienen una actitud positiva ante el sistema UPAC.

Los créditos otorgados por las CAV en Pasto se han dirigido más a la clase media y media alta, pero estos créditos presentan una alta presión sobre el ingreso familiar por lo cual los beneficiarios, no tienen una actitud positiva ante el sistema UPAC.

4.3 DEFINICION DE CONCEPTOS BASICOS, en particular.

4.4 CAV: Son las corporaciones de Ahorro y Vivienda, cuya finalidad es promover el ahorro y canalizarlo hacia la industria de la construcción.

Para la elaboración de esta investigación se emplearon dos fuentes:
UPAC: Unidad de Poder Adquisitivo Constante, con base en la cual las CAV deberían llevar todas las cuentas y registros del sistema, reducidos a moneda legal.

Fuentes directas.

CORRECCION MONETARIA: Método destinado a mantener el valor real de los ahorros, el cual se calcularía de acuerdo con la variación del promedio de los índices nacionales de precios al consumidor para empleados y obreros.

BCH: Banco Central Hipotecario. Superintendencia Bancaria en la ciudad de Bogotá, obtuvimos los datos de captación que las entidades realizan, depósitos a término y cuentas de ahorro de valor

URBANIZACION: Proceso por el cual la población de un país se concentra en las ciudades, a partir del segundo trimestre de 1.970. Anexo No. 2.

ICT: Instituto de Crédito Territorial.

VIVIENDA: Lugar de habitación donde el ser humano realiza algunos actos elementales.

DEFICIT: Para la definición de este término utilizaremos la definición dada por el Centro Nacional de Estudios de la Construcción "CENAC" que dice: Déficit cuantitativo es aquel que tiene presente únicamente las necesidades de vivienda obtenidas mediante la comparación del número de familias consanguíneas con el número de viviendas existentes en un período determinado. En consecuencia, este tipo de déficit no incluye la calidad de vida de

teadas en estudio se escogió la segunda cuyas proyecciones son las que más se acercan a la realidad.

LA VIVIENDA EN PASTO

Hacemos notar que en estas fuentes secundarias se tomaron los datos que se disponían para el período analizado 1976 - 1981.

5.1 Como se presentó falta de información para algunos años se procedió estadísticamente a las proyecciones, como se indicará en su debido momento.

capital del Departamento de Narino, se encuentra situada en el Valle de Atriz, en la parte nororiental

Como fuentes directas utilizamos tres: metros sobre el nivel del mar. Para 1.981 cubría con un área urbanizada de 873.610

Ha. Entrevistas en Bogotá y Pasto con las personas directamente

167.6 comprometidas con el sistema de construcción, tales como

212.6 Gerentes de CAV, funcionarios del CENAC, de la Superintendencia Bancaria, etc.

Como capital del Departamento es también su centro comercial y ab. Para complementar el trabajo, se realizó una encuesta con

cios usuarios del sistema UPAC en Pasto. Tal encuesta en síntesis fue diseñada así: en un primer lugar con la información

general de la persona encuestada, siguiendo en un segundo

El punto con los datos acerca del empleo y del ingreso, conti-

patro cuando enseguida con aspectos generales relacionados con el

espec. crédito; en un cuarto lugar se trata lo relativo a la compo-

utilización de la vivienda, para terminar con la opinión del en-

el encuestado. el ICT, comienza a construir vivienda para las cla-

ses populares en la zona suroriental. El Municipio conoce de un

Plan Piloto de Desarrollo que lo da a la planeación urbana la im-

portancia que se merece. El único esfuerzo realizado para regis-

montar el Plan Piloto de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pasto,

fue hecho mediante contrato suscrito entre el Municipio y el Ins-

tituto Geográfico Agustín Codazzi. Este Plan fue entregado al Mu-

nicipio en enero de 1.979.

CAPITULO V

Un intento por redactar un plan de desarrollo urbano se hizo en Septiembre de 1.972 al firmar un contrato con la empresa AEI Arquitectos, S.A. de Medellín. Los estudios se suspendieron en enero de 1.979 para fueron abandonados por la empresa, por falta de pago del Municipio, o sea que fue un inten-

5.1 DESCRIPCION DE LA CIUDAD.

La ciudad de Pasto, capital del Departamento de Narino, se encuentra situada en el Valle de Atriz, en la parte nororiental del Departamento, a una altura de 2.534 metros sobre el nivel del mar. Para 1.981 contaba con un área urbanizada de 878.618 Has. y para ese mismo año se calculaba una población urbana de 187.630 habitantes y una rural de 31.064 para un total de 218.694 habitantes.

Como capital del Departamento es también su centro comercial y administrativo, siendo también centro de distribución y servicios no solo del Departamento, sino también de la Intendencia Nacional del Putumayo.

El desarrollo de la ciudad se hace en todas direcciones, sin un patrón urbanístico definido, limitándose a ocupar los diferentes espacios abiertos según sus necesidades. Para 1.950 empezaron a utilizarse los sectores ubicados al noroccidente de la ciudad, al tiempo que el ICT, comienza a construir vivienda para las clases populares en la zona suroriental. El Municipio carece de un Plan Piloto de Desarrollo que le da a la planeación urbana la importancia que se merece. El único esfuerzo realizado para reglamentar el Plan Piloto de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pasto, fue hecho mediante contrato suscrito entre el Municipio y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Este Plan fue entregado al Municipio en enero de 1.970.

Un intento por realizar un plan de desarrollo urbano se hizo en Septiembre de 1.978 al firmar un contrato con la empresa AEI Arquitectos, Ingenieros consultores de Medellín. Los estudios se empezaron en enero de 1.979 pero fueron abandonados por la empresa, por falta de pago del Municipio, o sea que fue un intento que nació muerto.

El plan realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no fue puesto en ejecución. La causa mayor para que este plan no se desarrollara, es la inestabilidad administrativa del municipio ocasionada por los vaivenes políticos en el reparto burocrático local pues entre "1.970 y 1.981 el Municipio contó con 24 alcaldes, con un promedio por administración de 5.5 meses". (21)

La infraestructura no se ha desarrollado paralelamente con el crecimiento de la ciudad; los servicios públicos se ven en dificultades de extenderse a los nuevos barrios y viviendas que surgen. La causa fundamental para que esto ocurra es la escasez de presupuesto de las instituciones encargadas de suministrar los servicios y la falta de coordinación de los programas de estas instituciones. Pero ante todo hay que buscar la causa en la ausencia de planes urbanísticos.

Las calles de la ciudad se encuentran en mal estado, ya por falta de pavimentación o por destrucción parcial o total de este, presentándose como característica que las calles de los barrios más antiguos son los que más adolecen de la falta de pavimento.

(21) DANE, Monografía del Municipio de Pasto, 1.982.

El regular estado que presenta la ciudad, su insuficiencia en servicios se debe a la poca inversión por parte del Municipio, ya que la mayor parte de sus ingresos se dedican a gastos de funcionamiento quedando una mínima parte para la inversión, al mismo tiempo que la deuda pública se incrementa año por año, y cada vez es más difícil para el Municipio conseguir crédito con las instituciones bancarias.

En el Cuadro No. 6, se muestran los rubros de ingresos y gastos del Municipio en el período comprendido entre 1.975 - 1.980.

Los ingresos del Municipio, no tienen una tendencia creciente y presentan de un año a otro altibajos, causados por la desorganización y la carencia de métodos adecuados para el recaudo de los

Años impuestos, resultantes de la falta de continuidad en las políticas emprendidas por sus diferentes administraciones, pues como

digimos anteriormente a partir de 1.979 a 1.981 Pasto contó con

1975	24 alcaldes.	29.054	28.338	755	51.579	
1976		29.104	31.800	30.644	1.756	12.823

1977 También nos podemos dar cuenta cómo en unos años la casi totalidad de los ingresos que obtiene el Municipio son empleados en

1978 sostener los gastos de funcionamiento, y en otros casos estos

1979 gastos superan los ingresos obtenidos.

1980					70.363
------	--	--	--	--	--------

FUENTE En cuanto a la inversión es muy baja comparada con los gastos de funcionamiento. En relación al total de gastos es más baja aún.

El año de mayor inversión es el de 1.980 con un porcentaje de 6.47% en relación al total de gastos; en los años siguientes 1.977 - 1.978 - 1.979, no alcanza al 1%.

La deuda pública que tiene el Municipio, que debería dirigirse a inversión, se la utiliza para sostener la carga burocrática que carcome el presupuesto municipal. Comparando la deuda, con

los ingresos obtenidos, el grado de endeudamiento supera los límites aceptables, pues para 1.976 que es el año de más bajo endeudamiento, este llegó al 44.1% con relación a los ingresos y para 1.980 se llegó al 95%, cifra que pasa de cualquier grado admisible de endeudamiento.

La actividad económica sobre la cual gira la ciudad, es la del sector comercial, siendo por lo tanto la que más empleo genera. En cuanto a la industria artesanal que se ha venido considerando como tal en la zona de Pasto y la Industria Licorera de Narino, y no tener un peso considerable dentro de la generación de empleo. La industria artesanal tiene una mayor participación, pero se cuenta con empresas más modernas y

casas considerables en cuanto a producción de los productos que se cultivan. Las tierras cultivadas son generalmente sembradas y se destinan a las frutas.

Cuadro No. 6
INGRESOS, GASTOS Y DEUDA TOTAL DEL MUNICIPIO DE PASTO A 31 DE DICIEMBRE DE 1.975 - 1.980

Años	Ingresos Corrientes	G a s t o s		Saldo de Deuda Total (Dic. 31)	
		Total	Funcionam. Inversión		
1975	31.229	29.094	28.339	755	51.579
1976	29.104	31.800	30.044	1.756	12.823
1977	67.400	61.572	61.284	288	33.536
1978	49.414	51.614	51.415	199	42.284
1979	74.019	68.774	68.342	432	30.020
1980	73.521	105.815	98.973	6.842	70.363

FUENTE: Monografía de Pasto. DANE. El departamento y centro urbano de la región, se convierte en el polo atrayente al cual se dirigen los desplazamientos de la población rural. Este desplazamiento no previsto necesita inversiones en infraestructura urbana, no contempladas.

Los migrantes generalmente provienen de las zonas rurales, donde se supone existe una grave crisis del sistema económico y social que obliga a estas gentes, de cultura tra-

los ingresos obtenidos, el grado de endeudamiento supera los límites aceptables, pues para 1.976 que es el año de más bajo endeudamiento, este llegó al 44.1% con relación a los ingresos y para 1.980 se llegó al 95%, cifra que pasa de cualquier grado admisible de endeudamiento.

La actividad económica sobre la cual gira la ciudad, es la del sector terciario, siendo por lo tanto la que más empleo genera. En cuanto a la industria, las dos únicas que se las puede considerar como tales son la Factoría de Bavaria y la Industria Licorera de Nariño, y no tienen un peso considerable dentro de la generación de empleo. La industria artesanal tiene una mayor participación, pero en muchos casos son empleos mal remunerados y casi se consideran como subempleos. En cuanto al sector primario este abastece con suficiencia a la ciudad de los productos que se cultivan. Las tierras cultivadas son generalmente minifundios y son cultivados por las familias.

5.2 VARIABLES POBLACIONALES Y HABITACIONALES.

5.2.1 La ciudad como Centro de Migración Interna.

El principal atractivo de la ciudad está en la expectativa de unos mejores salarios, ya que los altos ingresos de las personas dedicadas al comercio, se convierte en el polo atrayente al cual se dirigen los desplazamientos de la población rural. Este desplazamiento no previsto necesita inversiones en infraestructura urbana, no contempladas.

(21) NOCLINA. Los migrantes generalmente provienen de las áreas rurales, donde se supone existe una grave crisis del sistema económico y social que impulsa a estas gentes, de cultura tra-

los ingresos obtenidos, el grado de endeudamiento supera los límites aceptables, pues para 1.976 que es el año de más bajo endeudamiento, este llegó al 44.1% con relación a los ingresos y para 1.980 se llegó al 95%, cifra que pasa de cualquier grado admisible de endeudamiento.

La actividad económica sobre la cual gira la ciudad, es la del sector terciario, siendo por lo tanto la que más empleo genera. En cuanto a la industria, las dos únicas que se las puede considerar como tales son la Factoría de Bavaria y la Industria Licorera de Nariño, y no tienen un peso considerable dentro de la generación de empleo. La industria artesanal tiene una mayor participación, pero en muchos casos son empleos mal remunerados y casi se consideran como subempleos. En cuanto al sector primario este abastece con suficiencia a la ciudad de los productos que se cultivan. Las tierras cultivadas son generalmente minifundios y son cultivados por las familias.

5.2 VARIABLES POBLACIONALES Y HABITACIONALES.

5.2.1 La ciudad como Centro de Migración Interna.

Pasto como capital del Departamento y centro urbano de la región, se convierte en el polo atrayente al cual se dirigen los desplazamientos de la población rural. Este desplazamiento no previsto necesita inversiones en infraestructura urbana, no contempladas.

(26) NOTA: Los migrantes generalmente provienen de las áreas rurales, donde se supone existe una grave crisis del sistema económico y social que impulsa a estas gentes, de cultura tra-

dicional, no abandonan sus sitios habituales de residencia de la zona rural poblaciones menores y desde ciudades a la capital del Departamento. El empleo es otro. En aquella fase del desarrollo en la cual se están introduciendo de manera constante y acelerada las modernas relaciones capitalistas de producción en la agricultura, es cuando el proceso de descomposición del campesinado parcelario provee la más significativa masa de migrantes hacia las ciudades. La tasa de migración suele ser tan alta en estas circunstancias que hasta un acelerado desarrollo industrial urbano resulta impotente para absorber la incontenible oleada de oferta de fuerza de trabajo que se desencadena. (22)

Es importante señalar que una de las causas superestructurales en el Departamento de Nariño esta descomposición del campesinado parcelario se presenta por el atraso económico en que se hallan las diferentes regiones por la defectuosa estructura agraria, caracterizada por la concentración de la masa campesina en pequeñas parcelas minifundistas, la coexistencia de grandes latifundios sin explotar que contrastan con la mediana propiedad, originando así corrientes migratorias hacia Pasto. Como atractivo principal de la ciudad está la expectativa de unos mejores salarios, ya que los bajos ingresos de las personas dedicadas a la labor agropecuaria y el deficiente sistema de tenencia de la tierra, del minifundio, inciden en los migrantes. La educación conlleva a que los habitantes con un acompañamiento familiar, en su mayoría mujeres que

(22) MOLINA, Humberto. Colombia: Vivienda y Subdesarrollo Urbano.

aspiración de lograr un mejor nivel educativo se desplazan de la zona rural poblaciones menores y demás ciudades a la capital del Departamento. El empleo es otro atractivo para los migrantes, ya que la ciudad presenta diferentes sectores como el comercio, la artesanía, la construcción y muy especialmente el sector servicios, a los cuales aspiran a vincularse. En síntesis el habitante del sector rural, se desplaza al centro urbano más cercano en busca de mejores oportunidades económicas, sociales, culturales, etc., y Pasto se constituye en el foco receptor que percibe el mayor flujo migratorio del Departamento.

Es importante acotar que una de las causas supraestructurales de la migración, lo constituye el efecto demostración que los medios de comunicación se encargan de crear. Este elemento hace que el problema se agrave aún más: el espejismo de la publicidad de las ciudades impulsa la migración con ímpetu no cuantificado. Como en 1931 esta representaba el 70% del total de la población, para disminuir. Según cálculos elaborados en el trabajo de investigación "La migración y su incidencia en el crecimiento de la vivienda en Pasto" de Diego Villarreal y Teresa Arteaga (23), del 60% del total de familias que llegaron a la ciudad, se encuentra que el 25% de las familias se excluyen por no afectar directamente la variable vivienda. El 15% restante lo constituyen los migrantes llegados a la ciudad sin ningún acompañamiento familiar, en su mayoría mujeres que

(23) VILLARREAL Diego - ARTEAGA, Teresa. "La Migración y su Incidencia en el crecimiento de vivienda en Pasto. 1970-1978". Tesis de Grado. En tanto una población tiende a 100, se

trabajan en el servicio doméstico. Del total de familias establecidas en Pasto, adquirieron vivienda en las urbanizaciones construídas entre 1.970 y 1.978, 82.7% familias, quienes en su mayoría compraron vivienda, con el dinero adquirido en sus lugares de origen.

De acuerdo al Cuadro No. 7, para 1.973 con un promedio familiar de 5.8 el número de familias migrantes es de 642.06 el cual aumenta para 1.978 a 1.605.17 familias, las cuales requieren de una vivienda adecuada, incidiendo así a que el déficit de vivienda existente sea cada vez mayor.

Año	Población Inmigrante	Promedio Familiar	Población Promedio
En resumen, los migrantes afectan la demanda de vivienda y estas migraciones no cesarán hasta no haber una política encaminada a solventar las necesidades de estos pobladores, pues si miramos el Cuadro No. 8, vemos cómo año tras año la población rural disminuye su participación en el total de la población, y es así como en 1.981 esta representaba el 79% del total de la población, para disminuir en 1.973 a solamente el 36.4% del total.			
1.970	375.80	5.80	642.06
1.971	375.80	5.80	642.06
1.972	375.80	5.80	642.06
1.973	375.80	5.80	642.06
1.974	375.80	5.80	642.06
1.975	375.80	5.80	642.06
1.976	7.075.40	5.80	1.219.33
1.977	8.192.80	5.80	1.412.55
1.978	9.310.00	5.80	1.605.17

5.2.1.1 El Proceso Migratorio.-

FUENTE: La migración y su incidencia en el crecimiento
Nariño ha sido tradicionalmente un Departamento expulsor de población. Los índices de migración desde 1.938 son los más altos con carácter negativo de todo el país. Es así como para la década del setenta el índice de migración se sitúa en -73%. Este cálculo se ha hecho relacionando dos polos -100 y +100. En tanto una población tienda a -100, se

Cuadro No. 7

PROYECCIONES DE POBLACION Y FAMILIA INMIGRANTES RESIDENTES EN PASTO. 1.970 - 1.978

Años	Año	Población Total	Población Inmigrante	Población Urbana	Promedio Familiar	Población Rural	Población Promedio
1970	1.970	696	372.40	1.231	(5.80 21.0	4.625	64.20 79.0
1975	1.971	724	1.489.60	1.560	(5.80 23.2	5.161	236.82 76.8
1980	1.972	425	2.606.80	1.924	(5.80 26.0	5.591	449.44 74.0
1988	1.973	702	3.724.00	2.689	(5.80 30.9	6.011	642.06 69.1
1991	1.974	548	4.841.20	4.492	(5.80 38.9	7.058	834.68 61.1
1964	1.975	482	5.958.40	9.230	(5.80 52.8	8.110	1.028.31 67.2
1973	1.976	070	7.075.60	13.401	(5.80 63.6	7.111	1.219.93 36.4
	1.977		8.192.80		5.80		1.412.55
(a)	1.978		9.310.00		5.80		1.605.17

(a) Población de localidades mayores de 1.000 habitantes.

(b) En localidades mayores de 1.500 habitantes.

FUENTE: La Migración y su incidencia en el crecimiento de la vivienda en Pasto, 1970-1978. Diego Villarreal - Teresa Arteaga, Tesis de grado.

considera una zona expansora de población y este es el caso de Narino. (24)

Pero el fenómeno migratorio se produce también a nivel interno. Según datos del D.N.P. (25) se señala que la migración interdepartamental es similar a la que sale del Departamento. Tales cálculos permitan precisar que alrededor de Cuadro No. 8

DISTRIBUCION DE LA POBLACION TOTAL URBANA Y RURAL tendencia a confluir 1.918 - 1.973 (en miles) tipos que concentran el 60,3% de la migración que se da en el Departamento.

Años	Población Total	%	Población Urbana	%	Población Rural	%
1918	5.856	100	1.231 (a)	21.0	4.625	79.0
1925	6.724	100	1.560 (a)	23.2	5.164	76.8
1930	7.425	100	1.924 (a)	26.0	5.491	74.0
1938	8.702	100	2.689 (a)	30.9	6.013	69.1
1951	11.548	100	4.492 (b)	38.9	7.056	61.1
1964	17.482	100	9.230 (b)	52.8	8.252	47.2
1973	21.070	100	13.401 (b)	63.6	7.669	36.4

(a) Población en localidades mayores de 1.000 habitantes.

(b) En localidades mayores de 1.500 habitantes.

FUENTE: Vivienda y Subdesarrollo Urbano. Humberto Molina.

(24) Cálculos de Diego Bernaldo y Esperanza Polau "Las migraciones en Colombia". Nisao, Centro Las Gaviotas, 1973. Págs. 27 y 35.

(25) Departamento Nacional de Planeación "Migración, datos básicos y resultados generales". Nisao - Doc. UBRU-068 23.

considera una zona expulsora de población y este es el caso de Nariño. (24)

Pero el fenómeno migratorio se produce también a nivel interno. Según datos del D.N.P. (25) se señala que la migración interdepartamental es similar a la que sale del Departamento. Tales cálculos permiten precisar que alrededor de 100.000 migrantes en diez años se han movido alrededor del Departamento. Esos mismos datos nos comprueban que la población manifiesta una tendencia a confluir a Pasto e Ipiales, municipios que concentran el 60.3% de la migración que se da en el Departamento.

Pero los cálculos específicos para la ciudad de Pasto son aún más dicientes.

Tunaco

14.5

8.2

Nuevamente de acuerdo con los datos del D.N.P., se tiene que para la década del setenta, se puede realizar algunas comparaciones, en el Cuadro No. 9

Táquerres

10.2

Claramente queda señalado aquí, Pasto solo casi tiene el 50% de migrantes. Ellos por sí solos ya son un problema nuevo para la ciudad en su búsqueda de soluciones habitacionales.

(24) Cálculos de Diego Giraldo y Esperanza Palau "Las migraciones en Colombia". Mimeo, Centro Las Gaviotas, 1973. Págs. 27 y 85.

(25) Departamento Nacional de Planeación "Migración, datos básicos y resultados generales". Mimeo - Doc. UDRU-DER 29.

5.2.1.3 Esquema del Proceso:

Se ha visto que en Pasto uno de los elementos que incrementa el déficit de vivienda es el proceso migratorio. En tal sentido se debe entender que la migración incrementa la demanda de vivienda sin que la oferta aumente en igual proporción.

Cuadro No. 9

Sin embargo, la migración hacia Pasto no explica por sí misma el déficit de vivienda urbana. Este se explica ante todo por las características del desarrollo en el departamento, en las contradicciones entre capital y trabajo, y en la articulación de formas atrasadas de producción que generan una distribución desigual de ingresos especialmente en el sector urbano. La existencia de este caso principal determina que una gran proporción de la demanda por vivienda no pueda haberse satisfecho en el mercado de vivienda alocada en Pasto, y que el déficit se manifieste en las principales ciudades del departamento.

Municipio	Porcentaje
Pasto	46.2
Ipiiales	14.5
Tumaco	8.2
Samaniego	3.4
La Cruz	4.4
Córdoba	6.5
Tóquerres	10.2
Sandoná	6.6

FUENTE: DNP. Matriz de Flujos Migratorios. Pero a la vez existente hay que añadirle otros factores. Estos, para ser estudiados en otro trabajo son, en general, de carácter estructural y se refieren a la producción de la ciudad que por su carácter de una gran proporción de habitantes de Pasto vive en insalubres, ranchos o similares.

Los que poseen una vivienda de tipo popular viven en muy malas condiciones, puesto que

5.2.1.2 Esquema del Proceso: 11% de los hogares (26) es-
rece de acueducto en Colombia, el 25% no tiene acueducto
y el 11% Se ha visto que en Pasto uno de los elementos que
frea el incremento al déficit de vivienda es el proceso
migratorio. En tal sentido se debe entender que

Existe la migración incrementa la demanda de vivienda
ción, que sin que la oferta aumente en igual proporción, de-
ja de constituir un problema en la búsqueda de vivienda

para sus Sin embargo, la migración hacia Pasto no explica
por sí misma el déficit de vivienda urbana. Este
se explica ante todo por las características del

5.2.2 Crecimiento y desarrollo en el departamento, en las contradic-

ciones entre capital y trabajo, y en la articula-
ción de formas atrasadas de producción que ge-
neran una distribución del ingreso especialmente
desigual, que nacen de un acelerado crecimiento,

como la aparición de tugurios y cinturones de miseria, no
La existencia de esta causa principal determina

que una gran proporción de la demanda por vivien-
tas, en da no pueda hacerse efectiva en el mercado de
Pasto, y que el déficit de vivienda alcance ele-
vadas cifras.

Según las proyecciones
del CINE para octubre de 1961 su población sería de
215.693 Pero al déficit existente hay que añadirle otros

factores. Estos, para ser estudiados en otro tra-
bajo son, en general: muy cuestionado, y se decía

que la población de la ciudad era muy superior a la que
resultó. - Una gran proporción de habitantes de Pasto vi-
ven en general de ve en Inquilinatos, ranchos o similares.

(26) CENAC "La Construcción de viviendas populares que poseen una vivienda de tipo popular
viven en muy malas condiciones, puesto que

Las únicas que se puede obtener con un grado menor de seguridad una muestra nacional el 11% de los hogares (26) carece de acueducto en Colombia, el 25% no tiene acueducto y el 11% carece de energía eléctrica. En Pasto estas cifras estamos seguros se incrementan en forma alarmante.

- Existe además en Pasto un área "clandestina" de construcción, que aunque menor que en las grandes ciudades, no deja de constituir un problema en la búsqueda de vivienda para sus habitantes.

5.2.2 Crecimiento Demográfico.-

La ciudad de Pasto no ha tenido un crecimiento muy acelerado durante los últimos años, lo que ha hecho que los problemas sociales que nacen de un acelerado crecimiento, como la aparición de tugurios y cinturones de miseria, no hayan sido graves. El crecimiento ha sido constante. Para 1.951 Pasto contaba con una población de 81.103 habitantes; en el censo de 1.964 la población de la ciudad llegaba a 162.656 habitantes. Había necesitado entonces 22 años para duplicar su población. Según las proyecciones del DANE para octubre de 1981 su población sería de 218.693 habitantes.

Aunque el Censo de 1.973 fue muy cuestionado, y se decía que la población de la ciudad era muy superior a la que resultó, pues se quedaron varias partes de la ciudad y en general de todo el municipio sin censar, estas cifras son

(26) CENAC "La Construcción en Cifras". Vol. 1, 1977.

las únicas que se puede obtener con un grado menor de error.

La tasa de crecimiento para 1.974 y 1.985, propuesta por el CENAC es de 4.2% anual. Teniendo en cuenta la tasa de crecimiento la población de la ciudad se duplicaría a partir de 1.974 en solo 17 años.

El Cuadro No. 10 nos muestra las poblaciones de la ciudad en los diferentes censos realizados por el Estado, y sus variaciones en los periodos intercensales.

Es interesante anotar, sin embargo, que si bien es cierto que el crecimiento poblacional no ha sido tan explosivo como en otros centros urbanos, originando un amplio espectro turgial, en Pasto otro fenómeno se ha presentado. Nos referimos al proceso de generación de Inquilinatos.

Año Censo	Total	Absoluta	Porcentaje
1.938	37.644		
1.951	81.103	31.459	38.78
1.964	112.876	31.773	28.17
1.973	162.654	49.780	30.60
1.981	218.034	55.380	25.39

En efecto se puede demostrar, como lo han hecho algunos estudios, aunque un tanto desconocidos de Planeación Departamental, que el fenómeno del Inquilinato es preocupante. Es más, es en esta especie de solución, donde el Proaumentó de la población se absorbe hasta el momento con una densidad altísima de habitantes y familias por vivienda.

Según un estudio de Ben Hur Cerón, las áreas de Inquilinatos, para 1.977, suman 41 barrios, en donde viven 22.258 inquilinos, que hacen parte de 3.906 familias residentes en solo 919 viviendas multifamiliares, de modo que una vivienda de Inquilinato es habitada por 4.21 familias, o sea 24.21 personas, cifra superior al promedio

nacional, del 5.92 individuos por vivienda. (27)

Por lo demás, el problema del inquilinato condensa una forma de mirar las cosas, y darnos cuenta del alcance del déficit habitacional por el cual atraviesa Pasto.

5.2.3 Población y Vivienda **Cuadro No. 10**

la ciudad de Pasto a través de la historia ha padecido la falta de inversión de capital destinado hacia la creación de la industria, lo que ha conllevado a que el

Año Censal	Población Total	Variación Absoluta	Variación Porcentual
1.938	49.644	--	--
1.951	81.103	31.459	63.36
1.964	112.876	31.773	39.17
1.973	162.656	49.780	44.10
1.981	218.694 *	56.038	25.62

FUENTE: DANE

* Proyección.

(27) CERES Bar. Censo demográfico de las migraciones internas en Bogotá.

nacional, del 6.89 individuos por vivienda. (27)

Por lo demás, el problema del inquilinato condensa una forma de mirar las cosas, y darnos cuenta del alcance del déficit habitacional por el cual atraviesa Pasto.

Cuadro No. 11
5.2.3 Población y Empleo.

GENERACIÓN DE EMPLEO POR ACTIVIDAD ECONOMICA

La ciudad de Pasto a través de la historia ha padecido la falta de inversión de capital destinado hacia la creación de la industria, lo que ha conllevado a que el sector comercial sea el que mayor número de empleo genere, seguido en el segundo lugar por el sector servicios. En vista de esto, el Gobierno Municipal tratando de compensar la baja demanda del sector industrial, aumenta su elasticidad para proveer empleo dentro de los servicios públicos y en otras áreas de la administración ocasionando un exceso en la burocracia municipal.

El Cuadro No. 11, encontramos la población de más de 12 años ocupada según rama de actividad económica y en la cual observamos que para la ciudad, el renglón que mayor empleo genera es el de servicios comunales, sociales y personales con 23.054 empleos, pero es en este renglón donde están agrupados todos los institutos, asociaciones, la administración pública, los servicios médicos, etc., que inciden a que esta rama sea la mayor generadora de empleo. En segundo plano está el comercio con 14.420 y

(27) CERON Ben Hur. Contexto Socioeconómico de las migraciones internas en Naríño.

sibilidad de adquirir viviendas. Esto, en palabras sencillas, significa que la base productiva de la región no genera ningún respaldo financiero en deudas a largo plazo como las de vivienda.

Todo lo anterior nos lleva a formular una triple implicación de la problemática de la vivienda en Pasto. Por un lado está la creciente migración que incrementa la demanda de casas en la ciudad sin que pueda esta ser satisfecha. Por otro, el impositivo exceso que la población trabajadora hace al endeudamiento con destino a vivienda, por su falta de respaldo financiero, generado en una deficiente estructura de empleos. Finalmente, la ausencia de planes ambiciosos de vivienda que

Cuadro No. 12

DESEMPLEO EN PASTO 1.975 - 1.980

Año	Desempleo
1.975	10.2
1.976	9.9
1.977	9.8
1.978	10.0
1.979	10.5
1.980	10.2

5.3

PROGRAMA DE VIVIENDA DEL SECTOR OFICIAL EN PASTO.

Las entidades encargadas de votar vivienda a las familias colonias son el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario.

FUENTE: DANE

El ICH es principalmente a financiar vivienda para las clases de mediana y altos ingresos, y el ICT, básicamente vivienda popular y para las clases medias. Actualmente su orientación ha cambiado.

Monografía del Municipio de Pasto

El ICT es el organismo dirigido a la clase popular.

A continuación nos referiremos a los programas realizados por estas entidades a partir de 1.974.

5.3.1 sibilidad de adquirir vivienda. Esto, en palabras sencillas, significa que la base productiva de la región no genera ningún respaldo financiero en deudas a largo plazo como las de vivienda.

Todo lo anterior nos lleva a formular una triple implicación de la problemática de la vivienda en Pasto. Por un lado está la creciente migración que incrementa la demanda de casas en la ciudad sin que pueda estar satisfecha. Por otro, el imposible acceso que la población trabajadora tiene al endeudamiento con destino a vivienda, por su falta de respaldo financiero, generado en una deficiente estructura de empleos. Finalmente, la ausencia de planes ambiciosos de vivienda que toquen los dos primeros elementos mencionados.

5.3 PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL SECTOR OFICIAL EN PASTO.

Las entidades estatales encargadas de dotar vivienda a las familias colombianas son el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario.

El BCH se dedicó principalmente a financiar vivienda para las clases de medianos y altos ingresos, y el ICT, básicamente vivienda popular y para las clases medias. Actualmente su orientación ha cambiado.

El ICT es el organismo dirigido a la clase popular.

A continuación nos referiremos a los programas realizados por estas entidades a partir de 1.974.

5.3.1 Instituto de Crédito Territorial: - en ejecución en 1.981 proporcionaban 1.192 soluciones. A continuación vemos

Este organismo fue creado hace cuarenta años, con el objetivo principal de construir vivienda para los habitantes de las zonas rurales del país, pero luego su misión fue encomendada a la Caja de Crédito Agrario. Esta circunstancia hizo que el ICT, se encargara de dotar vivienda en el área urbana del país, dirigiendo su actividad en un principio hacia la clase media, para ser en estos momentos el organismo encargado de ofrecer soluciones a las clases baja y media-baja principalmente y que constituyen el 70% del total de familias existentes en el país.

5.3.2 La actividad central del Incredial es la de la construcción de vivienda y se realiza a través del plan denominado Construcción de Vivienda para el Desarrollo Progresivo. Este ofrece siete programas que son: lote urbanizado, lote más unidad sanitaria, soluciones mínimas, soluciones básicas, soluciones intermedias, soluciones máximas I y soluciones máximas II. Cada plan va de acuerdo con los ingresos que tenga cada grupo familiar, al que se le adjudica la vivienda.

Otro plan desarrollado por el Incredial es el plan de desarrollo de zonas subnormales de vivienda. El objetivo de este plan es el de mejoramiento de vivienda, y el de dotar a las zonas marginales de las ciudades con los elementos de infraestructura necesarios para que estén en igualdad de condiciones frente al resto de la población.

A comienzos de la década pasada el ICT se mostraba como la Los diferentes programas ejecutados por el Incredial en la ciudad de Pasto hasta Diciembre de 1.980 aportaron

7.958 soluciones, y los programas en ejecución en 1.981 proporcionaban 1.192 soluciones. A continuación vemos las realizaciones por programas desde 1.974 a 1.981.

Como se observa en el Cuadro No. 13, la contribución del Inscordial en la solución del problema habitacional, aunque bien intencionado, no es suficiente. Es más: se puede afirmar, con las cifras, que ha sido muy escasa su participación en la generación de vivienda y su dinámica, como lo miramos en los totales, es oscilante y de ritmo poco sostenido.

ARO	H.V.	S.M.	S.B.	S.I.	H.A.	L.S.	S.A.	Total
5.3.2 Banco Central Hipotecario.-								
1974	-							
1975	-							
1976	-							
1977	-							
1978	-							
1979	-							
1980	19							
1981	-							
TOTAL	19							

Entidad bancaria creada en 1.932. A diferencia del Inscordial este no asume la construcción de vivienda directamente; se limita al otorgamiento de créditos para la adquisición o construcción de vivienda, edificios industriales y maquinaria para la construcción.

Desde su creación, el BCH llena el vacío sobre la oferta de vivienda urbana. En sus primeras épocas la labor de la Institución fue creciendo lentamente debido a que la población se hallaba asentada en las zonas rurales, pero años más tarde, el cambio ya estudiado en la estructura espacial colombiana llevó a que la fundación de la entidad se hiciera prácticamente irremplazable.

A comienzos de la década pasada el BCH se mostraba como la institución más poderosa del ramo, pero con la creación del sistema de valor constante, la situación da un giro

5.4 DIRECTIVA fundamental, no solo en lo que respecta a los volúmenes de capital valorizados en el proceso de la construcción, sino además en la estructura conforme a la cual se organizará el capital financiero articulado a la construcción. Los métodos de recaudo del Banco sufrieron una aguda crisis, atribuibles a la entrada en el mercado del nuevo papel más rentables, la UPAC, ya que las cédulas hipotecarias tenían un rendimiento cercano al 12% anual, y el sistema de valor constante una rentabilidad mayor al 22% anual. La competitividad era prácticamente nula, lo cual llevó a la institución a problemas agudos de iliquidez durante los años 1.973 y 1.974.

Con el fin de solventar dicha iliquidez la entidad obtuvo el permiso correspondiente para participar en el sistema de valor constante y gracias a ello se logró una recuperación en la captación de recursos y se pudo volver la atención hacia otros mecanismos con el fin de buscar la mayor disponibilidad posible a dineros.

Entre los muchos aportes hechos al sistema económico en general, el Banco se ha encargado de enmarcar sus planes dentro de un contexto redistributivo. De ese modo, sus políticas de colocación tienden a favorecer a las poblaciones intermedias y a las gentes de recursos medianos. En el caso concreto del UPAC las políticas internas de préstamo se han enfocado esencialmente hacia viviendas de menos de 5.000 unidades.

Según el Cuadro 14, vemos que se emitieron para 1.973, 215 licencias, número que disminuye para 1.974 a 190 licencias, continuando con un crecimiento anual positivo hasta 1.977, para descender en 1.979 al más bajo nivel presentado y que es de 181 licencias.

5.4 DIMENSION ACTUAL DEL PROBLEMA.

5.4.1 Ritmo de crecimiento de la construcción.-

Frente a las variables demográficas y la natural necesidad de vivienda, se necesita observar el comportamiento del sector de la construcción.

Cuadro No. 14
NÚMERO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y AREA TOTAL A CONSTRUIR SEGUN DESTINO DE EDIFICACIONES

Años	TOTAL	VIVIENDA	INDUSTRIA	OTROS
1973	217	15	1	101
1974	193	65	2	126
1975	224	22	1	101
1976	310	279	1	30
1977	336	314	1	21
1978	310	297	1	12
1979	187	182	2	3
1980	253	230	2	21
1981	234	220	1	13

En primer lugar, se colige que por el crecimiento poblacional, hay presión sobre los diversos servicios urbanos, en especial el de la vivienda. Este aspecto necesita atención especial, tanto del sector estatal como del privado, para que se incremente la actividad constructora de vivienda, de lo contrario se empeora el bienestar social, dando origen al surgimiento de barrios subnormales y agudizando el hacinamiento que se presenta en algunas zonas de la ciudad. Esto ante todo se nota, como ya hemos afirmado, en el fenómeno de los inquilinatos en Pasto.

Pero ahora vale la pena hacer un análisis cuantitativo del sector de la vivienda. Veamos cómo ha respondido el sector de la construcción, específicamente el de la construcción de vivienda.

El promedio de licencias para la construcción de vivienda para el período 1.973 - 1.981, fue de 52.820 metros cuadrados. El comportamiento de las licencias expedidas es totalmente irregular. Observando el Cuadro 14, vemos que se expedieron para 1.973, 215 licencias, número que disminuye para 1.974 a 190 licencias, continuando con un crecimiento anual positivo hasta 1.977, para descender en 1.979 al más bajo nivel presentado y que es de 181 licencias.

En el periodo de estudio 1.976 - 1.981 a partir del primer año de estudio, o sea cuando empiezan a funcionar las CAV en Pasto, podemos ver un cambio con respecto a los años anteriores. El promedio de licencias para vivienda aumento a 255 y el promedio de metros cuadrados construidos sube a 55.254, al aumento con respecto a lo que es vivienda considerable; el ritmo de la construcción que se veía sustancialmente en este periodo es

NUMERO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y AREA TOTAL A CONSTRUIR SEGUN DESTINO DE EDIFICACIONES. que son esenciales. Se observa entonces que el crédito de las CAV se ha dirigido sobre todo a la construcción de vivienda.

Años	TOTAL		VIVIENDA		INDUSTRIA		OTROS	
	No.	Area M2	No.	Area M2	No.	Area M2.	No.	Area M2
1973	217	48.231	215	47.974	1	66	1	191
1974	193	51.260	190	49.026	2	1.854	1	380
1975	224	56.896	212	46.860	12	10.036	1	10.036
1976	310	92.851	279	54.943	129	37.779	30	37.779
1977	336	91.433	314	62.423	3	3.001	19	26.009
1978	318	73.865	305	67.289	12	6.492	1	6.492
1979	197	57.611	182	43.511	15	14.100	1	14.100
1980	253	67.803	230	54.490	21	12.621	1	12.621
1981	234	57.960	220	48.865	14	9.096	1	9.096

FUENTE: Monografía del Municipio de Pasto. DANE.

esta proyección para 1.985 el total de habitantes sería de 258.104, que representaría un crecimiento del 56,18% en relación al mismo año. Este crecimiento poblacional es elevado, lo que conlleva a que su población se duplique en menos de veinte años, índice preocupante, el se compara con el crecimiento de ciudades europeas que duplican

En el período de estudio 1.976 - 1.981 a partir del primer año de estudio, o sea cuando empiezan a funcionar las CAV en Pasto, podemos ver un cambio con respecto a los años anteriores. El promedio de licencias para vivienda aumenta a 255 y el promedio de metros cuadrados construidos sube a 55.254; el aumento con respecto a lo que es vivienda no es considerable; el ramo de la construcción que sí varía sustancialmente en este período es el dedicado a "otros", según el Cuadro 14, y que son esencialmente oficinas y locales comerciales. Se observa entonces que el crédito de las CAV se ha dirigido sobre todo a la construcción no propiamente de vivienda.

Año	Credito	Metros	Total	Porcentaje
1974	134.529	30.765	165.294	
1975	141.078	30.807	171.885	9.99
1976	155.146	30.853	186.039	8.17
1977				12.55
1978				
1979				
1980				
1981				
1982				
1983				
1984				
1985				

5.4.2 Población y espacio construido.

Pasto como capital del Departamento, presenta el mayor y más acelerado crecimiento de la población en el Departamento, incidiendo en él el aumento vegetativo y el ser el centro comercial y administrativo, al que llega el flujo migratorio del resto del departamento y la Intendencia del Putumayo. Si observamos el Cuadro No. 15, nos podemos dar cuenta que para 1.974, Pasto contaba con una población total de 165.294 habitantes; para 1.980 el total de habitantes era de 209.942, que representaba un crecimiento del 27.01% con respecto a 1.974. Siguiendo esta proyección para 1.985 el total de habitantes sería de 258.154, que representa un crecimiento del 56.18% en relación al mismo año. Este crecimiento poblacional es elevado, lo que conlleva a que su población se duplique en menos de veinte años, índice preocupante, si se compara con el crecimiento de ciudades europeas que duplican

FUENTE: DANE

su población entre los setenta y ochenta y ocho años.

Otro aspecto para destacar dentro del Cuadro No. 15 es el crecimiento que tiene la población en la cabecera y el resto del municipio. En el período de estudio, mientras la población urbana aumenta en 39.686 habitantes,

Cuadro No. 15

CRECIMIENTO POBLACIONAL PARA PASTO

1.974 - 1.985

Año	Cabecera	Resto	Total	% crecimiento Sobre/74
1974	134.529	30.765	165.294	3.99
1975	141.078	30.807	171.885	8.17
1976	147.944	30.850	178.794	12.55
1977	155.146	30.893	186.039	17.14
1978	162.697	30.935	193.632	21.92
1979	170.617	30.978	201.535	27.01
1980	178.921	31.021	209.942	32.31
1981	187.630	31.064	218.694	37.87
1982	196.763	31.107	227.870	43.68
1983	206.341	31.150	237.491	49.78
1984	216.384	31.193	247.577	56.18
1985	226.917	31.237	258.154	

FUENTE: DANE.
Monografía del Municipio de Pasto

Es conveniente analizar primero la participación del déficit habitacional de Pasto, con relación al déficit del país. El Cuadro No. 16 nos permite apreciar los dos.

su población entre los setenta y ochenta y ocho años.

Otro aspecto para destacar dentro del Cuadro No. 15 es el crecimiento que tiene la población en la cabecera y el resto del municipio. En el período de estudio, mientras la población urbana aumenta en 39.686 habitantes, el sector rural lo hace únicamente en 214. Esto indica cómo la población rural del municipio se concentra en el casco urbano del municipio. Podemos afirmar, entonces, que mientras la población tiene un crecimiento constante, la construcción de vivienda presenta un crecimiento inconstante, que no está de acuerdo a las necesidades de vivienda, que requieren un crecimiento de igual dimensión. Incluso hay que afirmar con las cifras anotadas que la construcción de vivienda desciende mientras la población crece.

5.4.3 Elementos del Déficit Cuantitativo.-

Años	Colombia	Pasto	Índice
1.964	2.377	224.428	1.06
1.981	10.561	556.001	1.76

Para conocer los alcances de los programas de vivienda realizados tanto por el sector público como por el sector privado, es necesario determinar la dimensión del problema. Esto permite ver hacia donde van dirigidas las soluciones de los diferentes programas, para no caer en la redundancia de hablar de las grandes o pocas necesidades, tanto para el país en general, como para la ciudad de Pasto en particular, sin bases firmes de discusión.

Es conveniente analizar primero la participación del déficit habitacional de Pasto, con relación al déficit del país. El Cuadro No. 16 nos permite apreciar los dos.

entre los años 1.964 y 1.973, años en que se realizan los dos últimos censos y para 1.981 último año del período estudiado. Estas cifras nos indican cómo el déficit habitacional cuantitativo en Pasto tiene una mayor participación. Para 1.964 es del 1.06%; nueve años después al 1.24% y para 1.981 al 1.75%. Este aspecto nos muestra, la magnitud del problema y además demuestra el olvido de Pasto del resto del país.

Cuadro No. 16

Para precisarnos aún más el concepto:

EL DEFICIT DE VIVIENDA EN PASTO Y SU PARTICIPACION EN COLOMBIA

El déficit cuantitativo tiene en cuenta las viviendas necesarias para satisfacer el número de familias existentes. Este concepto tiene presente que cada vivienda es una "familia constituida". (28) El Censo de Pasto, nos muestra Colombia

Años	DEFICIT DE VIVIENDA Pasto	Colombia	% Participac.
1.964	2.377	224.428	1.06
1.973	4.980	402.255	1.24
1.981	10.541	596.001	1.76

De la diferencia de estas cifras resultará el déficit habitacional cuantitativo para cada año.

FUENTE: CENAC
Cálculos de grupo.

Analizando las cifras del Cuadro No. 17, se determinará que en 1.974 existía un déficit cuantitativo de 5.603 viviendas. Este déficit crece entre 1.975 y 1981 a un ritmo promedio anual del 9.16%, llegando a 1.981 a un déficit de 10.541 viviendas. Este promedio es alto y en términos absolutos el concepto del déficit es aún más alto.

(28) CENAC. Déficit cuantitativo de vivienda en Colombia y Proyecciones.

(29) IBON.

Entre los años 1.964 y 1.973, años en que se realizan los dos últimos censos y para 1.981 último año del período estudiado. Estas cifras nos indican cómo el déficit habitacional cuantitativo en Pasto tiene una mayor participación. Para 1.964 es del 1.06%; nueve años después el 1.24% y para 1.981 el 1.75%. Este aspecto nos muestra, la magnitud del problema y además demuestra el olvido de Pasto del resto del país.

Pero precisemos aún más el concepto:

Año	Familias	Viviendas	Déficit
1974			
1975			
1976			
1977			
1978			
1979			
1980	29.653	19.968	9.685
1981			
1982			

El déficit cuantitativo tiene en cuenta las viviendas necesarias para satisfacer el número de familias existentes. "Este concepto tiene presente que cada vivienda sea habitada por una familia consanguínea". (28) El Cuadro 17, nos muestra la cantidad de viviendas y el número de familias calculadas para el período 1.974-1.981 (29). De la diferencia de estas cifras resultará el déficit habitacional cuantitativo para cada año.

Analizando las cifras del Cuadro No. 17, se determinará que en 1.974 existía un déficit cuantitativo de 5.659 viviendas. Este déficit crece entre 1.975 y 1981 a un ritmo promedio anual del 9.16%, llegando a 1.981 a un déficit de 10.541 viviendas. Este promedio es alto y en términos absolutos el concepto del déficit es aún más alto.

(28) CENAC. Déficit cuantitativo de vivienda en Colombia y Proyecciones.

(29) IBDM.

Estas cantidades son las que se calculan y hacen falta para cubrir las necesidades de las nuevas familias. El problema se agrava aún más, si a esta cantidad le aumentamos las que necesitan renoverse por el deterioro que ocasiona el uso.

Cuadro No. 17

5.4.4 Síntesis de observaciones sobre el Déficit.-

DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA EN PASTO

el déficit: 1.974 - 1.981 en Pasto, crece a un ritmo mayor que el crecimiento general del país.

AÑO	Familias Consanguíneas	Viviendas	Déficit
1974	23.167	17.508	5.659
1975	24.140	17.814	6.386
1976	25.154	18.206	6.948
1977	26.210	18.698	7.512
1978	27.311	19.244	8.067
1979	28.458	19.578	8.880
1980	29.653	19.968	9.685
1981	30.899	20.358	10.541
1982	32.196	20.748	11.448

FUENTE: CENAC. "Déficit cuantitativo de vivienda en Colombia y Proyecciones 1964-1985". CEN 81-80

Estas cantidades son las que se calculan y hacen falta para cubrir las necesidades de las nuevas familias. El problema se agrava aún más, si a esta cantidad le aumentamos las que necesitan reponerse por el deterioro que ocasiona el uso.

6.1 EL ORIGEN Y DESARROLLO DE LAS CAV EN PASTO.

5.4.4 Síntesis de observaciones sobre el Déficit.-

El sistema de valor constante nace en 1.972 a partir del Plan de Desarrollo. El déficit cuantitativo en Pasto, crece a un ritmo mayor al sector que el crecimiento general del país, iloto de la economía nacional.

En el presente Capítulo hemos desarrollado las variables socioeconómicas que influyen en el aumento de las necesidades de vivienda en Pasto, sufrirá deterioro en el tiempo, porque tendría reajustes periódicos iguales al incremento. La situación general de la ciudad en su aspecto urbanístico, las migraciones y su comportamiento, la situación del empleo, la dinámica de la construcción, los programas oficiales de vivienda y por último el comportamiento del déficit cuantitativo habitacional de Pasto frente al nacional.

Todos estos aspectos nos llevan a concluir que el déficit habitacional en Pasto es preocupante, y crece a un ritmo mayor que el nacional. También que se necesitan más programas de vivienda tanto de las entidades oficiales de vivienda, como de las particulares, pues los hasta ahora realizados se han quedado cortos. y

De las corporaciones mencionadas, funcionan en Pasto, las siguientes:

6.1 EL ORIGEN Y DESARROLLO DE LAS CAV EN PASTO.

El sistema de valor constante nace en 1.972 a partir del Plan de Desarrollo "Las Cuatro Estrategias", en el cual se consideró al sector de la construcción como estrategia piloto de la economía nacional.

inferior de 30 millones de pesos.

El sistema de valor constante, es el mecanismo por el cual se garantiza que el valor real del dinero no sufrirá deterioro en el tiempo, porque tendría reajustes periódicos iguales al incremento del costo de la vida; de esta manera se protege al ahorrador creándole un incentivo para ahorrar. Las entidades a través de las cuales funciona el sistema son las Corporaciones de Ahorro y Vivienda cuya finalidad es promover el ahorro y canalizarlo hacia la industria de la construcción. Tiene dos grandes ramas operativas: Una captar ahorro y otra prestar recursos para la construcción y adquisición de edificaciones.

El sistema inició operaciones a nivel nacional en 1.972, con la participación de tres corporaciones. Para los años siguientes se fue ampliando el número de estas, llegando en enero de 1.974 a diez corporaciones que son: Granahorrar, Davivienda, BCH, Colpatria, Del Valle, Concasa, Las Villas, Colmena, Conavi y Corpavi.

De las corporaciones mencionadas, funcionan en Pasto, las siguientes:

<u>Corporación</u>	<u>Año de iniciación de labores</u>
Las Villas	Junio de 1.976
Corpavi	Agosto de 1.976
BCH	Enero de 1.973
Davi	Septiembre de 1.977
Granahorrar	Agosto de 1.978
Colpatria	Septiembre de 1.979.

Pertenecen al grupo francocolombiano conformado principalmente por estas corporaciones para su funcionamiento requieren de un mínimo de cinco accionistas y un capital suscrito y pagado, no inferior de 30 millones de pesos. Veamos cuáles son las principales accionistas o grupos económicos a los que pertenecen las corporaciones que funcionan en Pasto.

Colpatria.-

Pertenecen al grupo Colpatria conformado por la Corporación Financiera de Capitalización, Seguros Patria, Seguros de Vida Patria, Banco Colpatria, Administradora Inversiones Patria, La Financiera Colpatria, Inversiones Colpatria, Urbanización Salguero e Inversiones y Construcciones Aurora.

Corpavi.-

Es la Corporación de Ahorro y Vivienda que pertenece al grupo formado por el Fondo Nacional de Ahorro, el ICT, Banco Popular, Banco Ganadero, la Corporación de Ferias y Exposiciones, la Corporación Financiera Popular y la Previsora de Seguros.

Central.-

Es una sección del BCH y es manejada independientemente del resto de operaciones del Banco.

Devivienda.

Es una corporación privada perteneciente al Grupo Bogotá, conformado por el Banco de Bogotá, la Corporación Financiera Colombiana, Seguros Bolívar, Colseguros, Banco Francés e Italiano, Cuellar Serrano y Gómez y Fernando Mazuera.

Granahorrar. - del análisis tomamos las cifras a 31 de Diciembre de cada año, y podemos darnos cuenta que las captaciones crecen. Pertenecen al Grupo Grancolombiano conformado principalmente por el Banco de Colombia, la Capitalizadora Grancolombiana, Aseguradora de Vida Grancolombiana, Administradora de Inversiones Grancolombiana, Fondo Grancolombiano, Inversiones Bogotá, Pronta, Leasing de Colombia. - rendido entre el 31 de Diciembre de 1.978 y 31 de Diciembre de 1.979, la cartera creció en un 135.81 y Colpatria. - en un 186.25%. Veamos lo que ocurre para los años siguientes: en el periodo de 79-80 cartera 130.642, cap-

Pertenecen al grupo Colpatria conformada por la Colombiana de Capitalización, Seguros Patria, Seguros de Vida Patria, Banco Colpatria, Administradora Inversiones Patria, La Financiera Colpatria, Inversiones Colpatria, Urbanización Salguero e Inversiones y Construcciones Aurora.

Las actividades realizadas por estas entidades no han sido cuestionadas en lo que respecta a la ciudad de Pasto. Para conocer sus actividades es necesario comparar los niveles de captación y ahorro que tienen las corporaciones. Aunque las corporaciones inician sus actividades en 1.973 y ya en 1.974 estaban funcionando todas las que actualmente existen, únicamente a partir del segundo trimestre de 1.978, la Superintendencia Bancaria, lleva registro de captaciones y colocaciones por ciudades. En el lapso anterior, únicamente se llevaba registro de las corporaciones a

nivel nacional.

Los datos suministrados por la Superbancaria son los saldos a fin de cada trimestre a partir del segundo trimestre de 1.978 hasta el primer trimestre de 1.982. Las captaciones y Cartera se muestran en el Cuadro No. 18.

Para efectos del análisis tomamos las cifras a 31 de Diciembre de cada año, y podemos darnos cuenta que las captaciones crecen a un nivel mayor que el de las inversiones. Tomamos el fin de año porque es la época en la que ocurren los retiros masivos de las cuentas de ahorros.

Fechas			
Junio/78	115.288	125.858	26.284
Sep. /78	140.039	130.466	34.677
Dic. /78	168.465	98.533	22.619

Para el periodo comprendido entre el 31 de Diciembre de 1.978 y 31 de Diciembre de 1.979, la cartera creció en un 139.8% y las captaciones en un 186.25%. Veamos lo que ocurre para los años siguientes: en el periodo de 79-80 cartera 130.64%, captaciones 167.58%; 80-81 cartera 139.63%, captaciones 167.69%.

Marzo/79	184.731	116.407	30.858
Junio/79	209.288	225.011	32.384
Sep. /79	218.227	225.289	32.384
Dic. /79	215.288	225.289	32.384
Marzo/80	215.288	225.289	32.384
Junio/80	215.288	225.289	32.384
Sep. /80	215.288	225.289	32.384
Dic. /80	215.288	225.289	32.384
Marzo/81	215.288	225.289	32.384
Junio/81	215.288	225.289	32.384

Para conocer mejor el comportamiento de las captaciones y cartera de las corporaciones, miremos la Gráfica No. 3 y nos podemos dar cuenta que las captaciones crecen a un ritmo superior que los préstamos realizados.

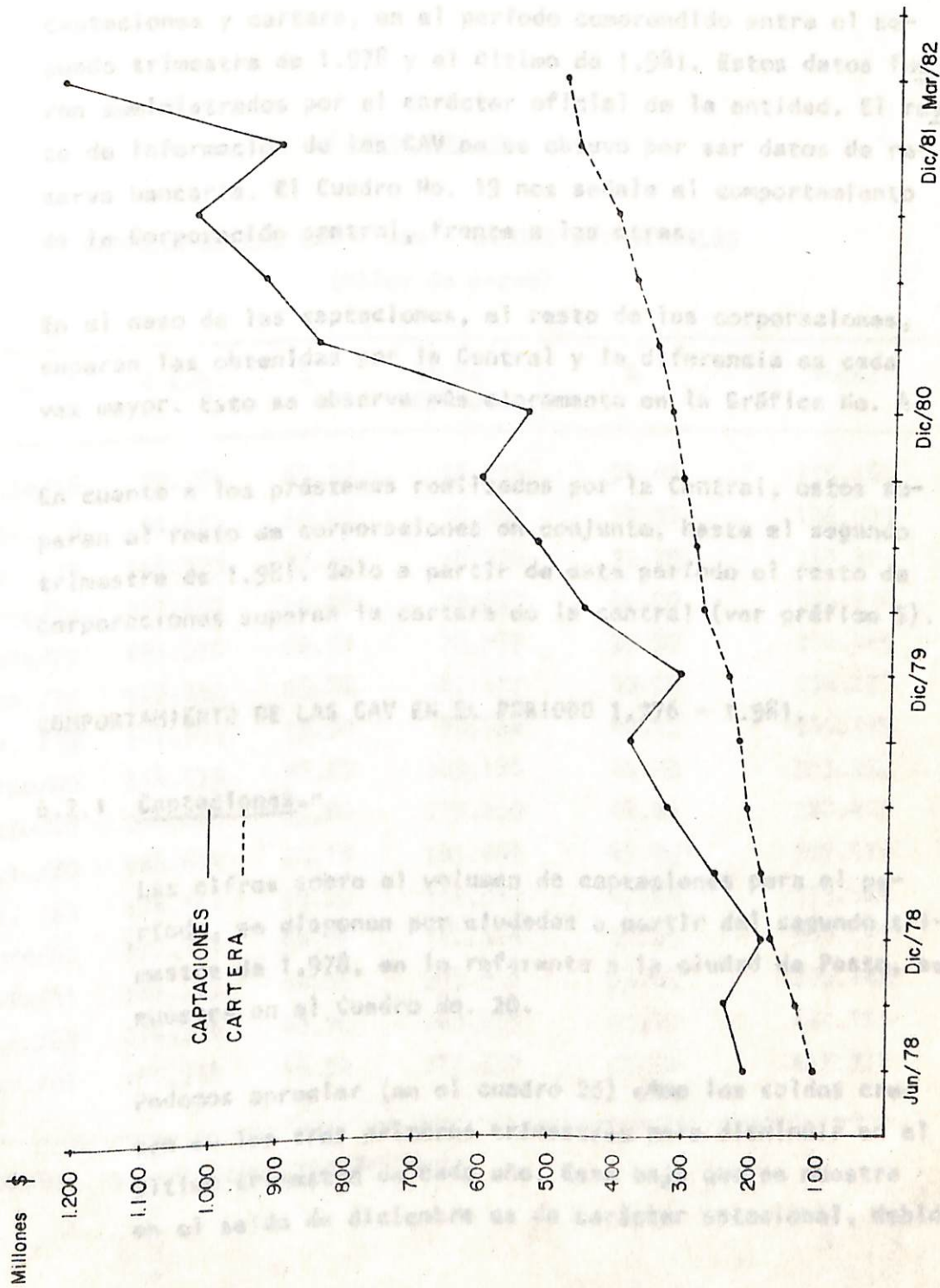
Marzo/81	215.288	225.289	32.384
Junio/81	215.288	225.289	32.384
Sep. /81	215.288	225.289	32.384
Dic. /81	215.288	225.289	32.384
Marzo/82	215.288	225.289	32.384

Los retiros que se hacen para la época de fin de año, en la ciudad de Pasto, no son de magnitud considerables para que las CAV tengan problemas de illiquidez, pues muchos usuarios retiran el dinero únicamente para no ser gravados por las tasas impositivas del Estado y lo vuelven a depositar en los primeros días del año siguiente.

FUENTE: Superintendencia Bancaria - Bogotá.

Dentro del comportamiento de las CAV en la ciudad, es necesario comparar la sección del BCH y el resto de corporaciones. De la

CAPTACIONES Y CARTERA



sección UPAC del BCH se obtuvieron los datos concernientes a captaciones y cartera, en el periodo comprendido entre el segundo trimestre de 1.978 y el último de 1.981. Estos datos fueron suministrados por el carácter oficial de la entidad. El resto de información de las CAV no se obtuvo por ser datos de reserva bancaria. El Cuadro No. 19 nos señala el comportamiento de la Corporación central, frente a las otras.

(Millas de pesos)

En el caso de las captaciones, el resto de las corporaciones, superan las obtenidas por la Central y la diferencia es cada vez mayor. Esto se observa más claramente en la Gráfica No. 4.

Fecha	S.C.R.	Guano	Yacu	Total
Junio/78	70.851	62.25	35.226	115.288
Sept./78	81.883	62.65	54.517	146.839
Dic./78	104.133	57.20	28.878	168.101
Marzo/79	110.807	48.00	73.837	182.736
Junio/79	121.370	60.70	76.375	209.945
Sept./79	128.130	59.80	86.107	214.237
Dic./79	141.144	55.30	94.368	235.312
Marzo/80	154.179	58.50	109.180	263.359
Junio/80	161.635	50.00	127.469	288.469
Sept./80	166.614	54.15	141.064	307.678
Dic./80	174.111	52.20	159.413	335.324
Marzo/81	177.931	50.70	172.428	349.359
Junio/81	176.219	48.35	203.328	380.141
Sept./81	175.724	43.70	262.037	441.761
Dic./81	188.714	40.50	274.997	465.711

6.2 COMPORTAMIENTO DE LAS CAV EN EL PERIODO 1.976 - 1.981.

6.2.1 Captaciones.

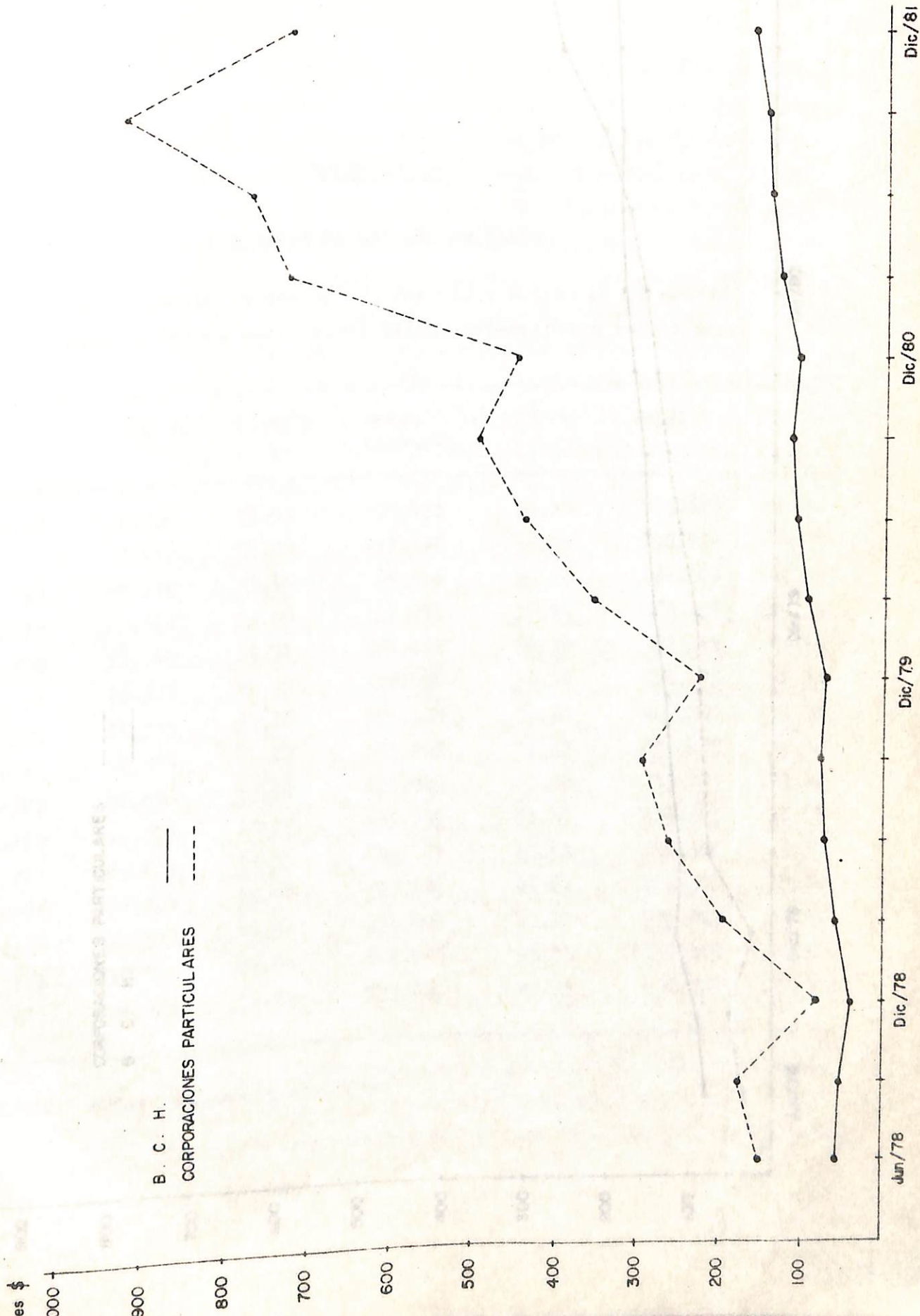
Las cifras sobre el volumen de captaciones para el periodo, se disponen por ciudades a partir del segundo trimestre de 1.978, en lo referente a la ciudad de Pasto, se muestra en el Cuadro No. 20.

Podemos apreciar (en el cuadro 20) cómo los saldos crecen en los tres primeros trimestres para disminuir en el último trimestre de cada año. Esta baja que se muestra en el saldo de diciembre es de carácter estacional, debido

PSANTE:

GRAFICO 4

CAPTACIONES CORPORACIONES PARTICULARES Y B. C. H.

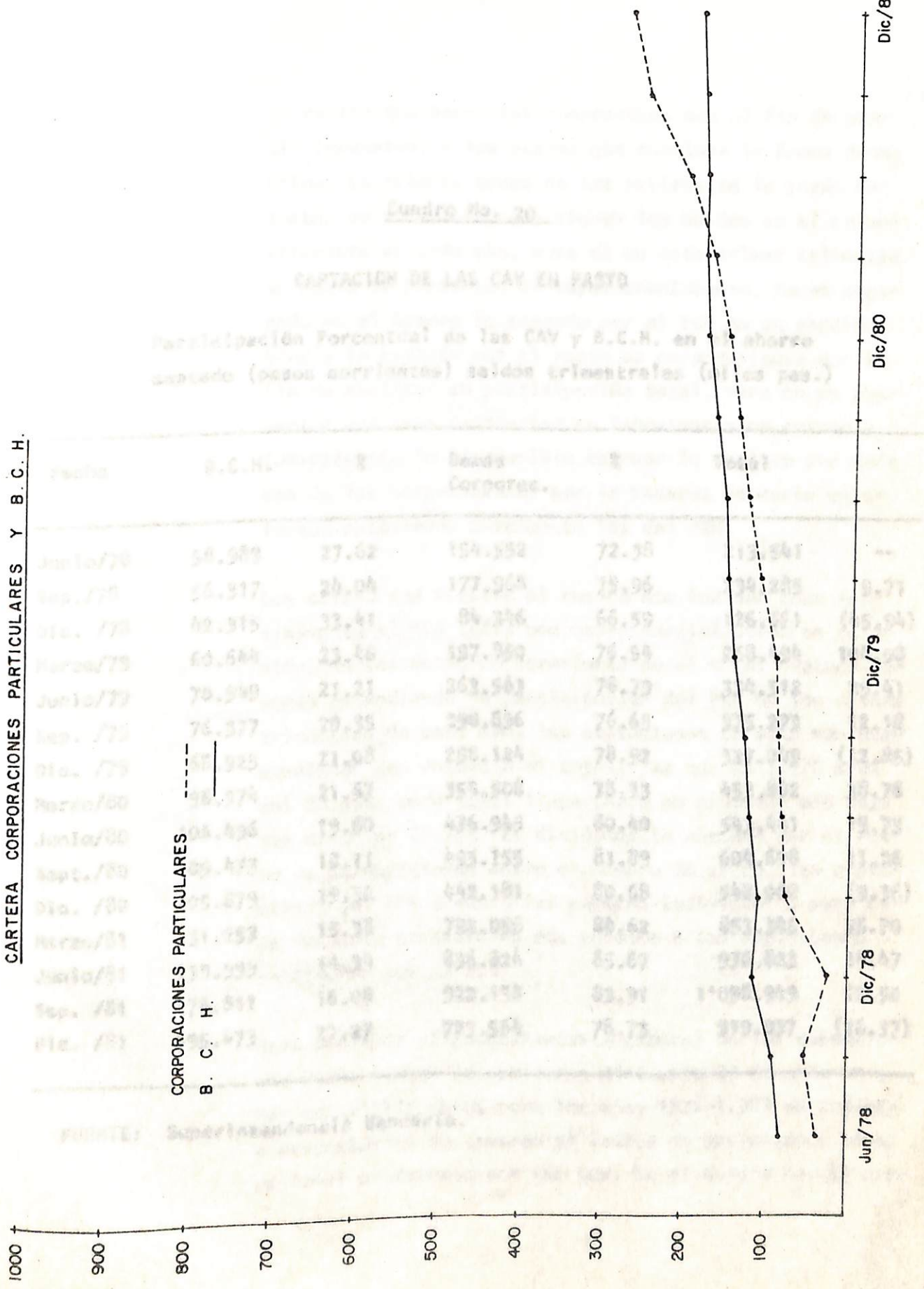


Cuadro No. 20

CAPTACION DE LAS CAY EN PASO

Participación porcentual de las CAY y S.C.H. en el ahorro acumulado (ocaso corriente) saldos trimestrales (en las pas.)

CARTERA CORPORACIONES PARTICULARES Y B. C. H.



CORPORACIONES PARTICULARES
B. C. H.

FUENTE: Superintendencia Venezolana.

el retiro que hacen los ahorradores con el fin de evadir impuestos, y los gastos que ocasiona la época de cobranza. La primera causa de los retiros se la puede determinar en Cuadro No. 20 tienen los saldos en el primer trimestre de cada año, pues es en esta primer trimestre

CAPTACION DE LAS CAV EN PASTO

Participación Porcentual de las CAV y B.C.H. en el ahorro captado (pesos corrientes) saldos trimestrales (miles pes.)

Fecha	B.C.H.	%	Demás Corporac.	%	Total	
Junio/78	58.989	27.62	154.552	72.38	213.541	--
Sep./78	56.317	24.04	177.968	75.96	234.285	9.71
Dic./78	42.315	33.41	84.346	66.59	126.661	(45.94)
Marzo/79	60.644	23.46	197.850	76.54	258.494	104.08
Junio/79	70.949	21.21	263.563	78.79	334.512	29.41
Sep./79	76.377	20.35	298.896	76.65	375.273	12.18
Dic./79	68.925	21.08	258.124	78.92	327.049	(12.85)
Marzo/80	98.374	21.67	355.508	78.33	453.882	38.78
Junio/80	106.496	19.60	436.945	80.40	543.441	19.73
Sept./80	109.473	18.11	495.155	81.89	604.628	11.26
Dic./80	105.879	19.32	442.181	80.68	548.060	(9.36)
Marzo/81	131.253	15.38	722.096	84.62	853.349	55.70
Junio/81	139.999	14.33	836.824	85.67	976.823	14.47
Sep./81	176.811	16.09	922.138	83.91	1'098.949	12.50
Dic./81	195.473	21.27	723.564	78.73	919.037	(16.37)

FUENTE: Superintendencia Bancaria.

Por no existir datos para los años 1976-1.977 se procedió a proyectarlos de acuerdo al índice de variaciones anual nacional presentado por las CAV. En el Cuadro No. 21 pre-

al retiro que hacen los ahorradores con el fin de evadir impuestos, y los gastos que ocasiona la época decembrina. La primera causa de los retiros se la puede detectar en el aumento que tienen los saldos en el primer trimestre de cada año, pues es en este primer trimestre en donde se presentan el mayor crecimiento. Hemos separado en el Cuadro lo captado por el BCH en su sección UPAC [y lo captado por el resto de corporaciones con el fin de analizar su participación total, para en un posterior análisis contrastar su importancia en cuanto a inversiones. No fue posible obtener lo captado por cada una de las corporaciones por la reserva bancaria existente, obteniendo únicamente los del BCH.

Las cifras que muestra el cuadro nos indican cómo inicialmente el BCH tenía una mayor participación en relación con las demás corporaciones en el total captado, en donde promediando la participación del BCH en los cuatro trimestres de cada año, las captaciones de este van descendiendo con respecto al total, las que en 1.978 eran del 28.36%, para 1.981 llegarían a su promedio más bajo que es el de 16.77%. Si dividimos lo captado por el resto de corporaciones entre el número de estas, las captaciones del BCH siempre las superan individual % pero cada vez este promedio es más cercano a las captaciones realizadas por el BCH.

Año	Participación del BCH (%)
1976	28.36
1977	28.36
1978	28.36
1979	28.36
1980	28.36
1981	16.77

FUENTE: Superintendencia Bancaria - Bogotá.

Para analizar el comportamiento general de las captaciones hemos tomado los saldos a diciembre 31 de cada año. Por no existir datos para los años 1976-1.977 se procede a proyectarlos de acuerdo al índice de variaciones anual nacional presentado por las CAV. En el Cuadro No. 21 pre-

sentamos los valores de los depósitos a precios corrientes, durante el período 1.976 - 1.981.

En diciembre de 1.976 cuando funcionaban tres corporaciones BCH, Corpevi y Las Villas los depósitos de ahorro llegaban a 54.7 millones. Tres años después funcionaban todas las corporaciones y la suma se había aumentado a 327 millones, siendo este año el de mayor crecimiento con un 158.21%

Cuadro No. 21

CAPTACIONES DE LAS CAV EN PASTO

1.976 - 1.981 Pesos Corrientes
(Miles de Pesos)

Aunque tomamos los saldos de diciembre de cada año los

Año	Saldos de captaciones a Dic. de c/año \$corrientes	Variación Anual	
		Absoluto	%
1976	54.789	--	--
1977	69.840	14.691	26.81
1978	126.661	56.821	81.36
1979	327.049	200.388	158.21
1980	548.060	221.011	67.58
1981	919.037	370.977	67.68

FUENTE: Superintendencia Bancaria - Bogotá.

En el Cuadro 22, se puede observar el monto de los depósitos a precios constantes, desde diciembre de 1976 en donde se reflejan las variaciones reales verificadas en

sentamos los valores de los depósitos a precios corrientes, durante el período 1.976 - 1.981.

En diciembre de 1.976 cuando funcionaban tres corporaciones BCH, Corpavi y Las Villas los depósitos de ahorro llegaban a 54.7 millones. Tres años después funcionaban todas las corporaciones y la suma se había aumentado a 327 millones, siendo este año el de mayor crecimiento con un 158.21%.

CAPTACIONES DE LAS CAV EN PASTO

Para los años 1.980-1.981 se continúa con ritmo creciente en términos absolutos. Relativamente su crecimiento fue menor que el presentado en 1.979.

AÑO	Saldos de corporaciones a Dic. de cada año	Variación Anual
	Constantes	Constantes de Dic. 1976
1976	54.7	54.7
1977	100.0	82.1
1978	150.0	49.9
1979	243.7	61.7
1980	327.0	33.3
1981	393.0	20.2

Aunque tomamos los saldos de diciembre de cada año los cuales son los más bajos que presentan las corporaciones, estas cantidades captadas son altamente significativas.

El hecho es que para diciembre de 1.981 existe un saldo de 919 millones de pesos en solamente seis entidades, en una ciudad que como Pasto, carece de industrias, de salarios altos, con una tasa de desempleo cercana al 10%, con empleos inestables.

Con el ánimo de presentar un comportamiento más real y acorde con la situación de la industria de la construcción se ha deflactado las cifras de captación en cada año, por el índice de costo de la construcción para Pasto.

FUENTE:

En el Cuadro 22, se puede observar el monto de los depósitos a precios constantes, desde diciembre de 1976 en donde se reflejan las variaciones reales verificadas en

las captaciones. La tendencia es creciente en todo el periodo, pero es al año de 1.979 en donde se presenta el mayor crecimiento con un 111.92% aunque en términos absolutos es superado en 1.980 y 1.981.

Comparando el índice de crecimiento de las captaciones en Pasto, con el índice de crecimiento que presentan las CAV a nivel nacional (Cuadros 2 y 3) los índices de crecimiento que presenta Pasto son superiores a los nacionales tanto a pesos corrientes como constantes. Y más aún en los años 1977, 1978 y a nivel nacional el crecimiento fue negativo, para la ciudad fue positivo. Para 1.978 Pasto presenta su mayor índice de crecimiento con un 111.92%, en lo nacional solamente el 8.57%.

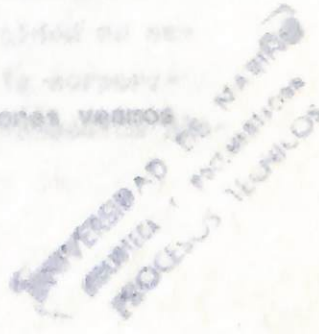
Cuadro No. 22
CAPTACIONES DE LAS CAV EN PASTO
1.976 - 1.981 Pesos Constantes
(Miles de pesos)

Año	Saldos de captaciones a Díc. de todo año \$ Constantes	Variación Anual	
		Absoluto	%
1976	54.789	3.411	6.22
1977	72.019.6	13.819.6	23.74
1978	152.626.9	80.607.3	111.92
1979	243.798.9	91.172	59.73
1980	393.002.7	149.203.8	61.20
1981			

FUENTE: Superintendencia Bancaria - Bogotá.

6.2.2 Inversiones de las CAV.

Analizando el comportamiento de las captaciones vemos las inversiones realizadas por las CAV,



las captaciones. La tendencia es creciente en todo el período, pero es el año de 1.979 en donde se presenta el mayor crecimiento con un 111.92% aunque en términos absolutos es superado en 1.980 y 1.981.

Comparando el Índice de crecimiento de las captaciones en Pasto, con el Índice de crecimiento que presentan las CAV a nivel nacional, (Cuadros 2 y 3) los índices de crecimiento que presenta Pasto son superiores a los nacionales tanto a pesos corrientes como constantes. Y más aún: en estos últimos, mientras a nivel nacional el crecimiento para 1.977 fue negativo, para la ciudad fue positivo. Para 1.978 Pasto presenta su mayor índice de crecimiento con un 111.92%, en lo nacional solamente el 8.57%.

La disminución presentada en 1.977 y el bajo crecimiento en 1.978, en los niveles de captación a nivel nacional, son el reflejo de la aparición de papeles más rentables que el ahorro en UPAC en especial los Certificados de Cambio y los Títulos de Ahorro Cafetero, lo que ocasionó una desestabilización del sistema, y como consecuencia lógica disminuyó el ritmo de la construcción. Esta situación no afectó los volúmenes de captación de la ciudad, pues estas continuaron a un ritmo creciente.

6.2.2 Inversiones de las CAV.-

Analizando el comportamiento de las captaciones veamos las inversiones realizadas por las CAV.

Para este análisis se recurrió a los archivos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Pasto, en donde se revisaron los 33.000 folios existentes hasta 1.981, donde están inscritas las propiedades del municipio de Pasto. Según el nuevo sistema de Registro que inicia en enero de 1.977, más los libros de registro de hipotecas de 1.976, correspondientes al antiguo sistema. En estos archivos reposan las escrituras públicas de constitución de hipotecas, en las cuales se determina, las partes constituyentes del contrato, el valor del préstamo, el inmueble que garantiza la hipoteca, además de otros detalles como la ubicación del inmueble, dimensiones, plazo, etc.

Para nuestro estudio tomamos el valor de los préstamos otorgados a través del sistema UPAC, en términos nominales es decir, por el valor en pesos que aparece en la escritura de constitución de hipoteca. En el caso de los préstamos si se puede mostrar los realizados por cada una de las corporaciones, siendo estos datos de confiabilidad absoluta.

En el Cuadro No. 23, mostramos el monto invertido por las CAV anualmente para el período 1.976 - 1.981, así mismo el total prestado por cada corporación en el período. La secuencia de izquierda a derecha de las columnas nos muestra el orden de llegada a establecerse en la ciudad, la raya indica que en ese año la entidad no estaba establecida aún, y el cero indica que la corporación ya se había establecido pero no había concedido ningún préstamo.

Cuadro No. 23

Fecha	1976	1977	1978	1979	1980	1981	TOTAL
	330.74	724.50	969.70	157.02	947.91	386.78	504.65

Cuadro No. 23

VALOR PRESTAMOS EFECTUADOS POR LAS CAV (Pesos Corrientes)

Fechas	(1) B.C.H.	(2) LAS VILLAS	(3) CORPAVI	(4) DAVIVIENDA	(5) GRANAHORRAR	(6) COLPATRIA	TOTAL
1.976	12'039.600	0	5'703.738.74	---	---	---	17'743.338.74
1.977	43'874.864	200.000	18'345.860.50	10'000.000	---	---	72'420.724.50
1.978	60'268.962	0	23'437.007.70	8'920.000	0	---	92'625.969.70
1.979	18'564.790.02	0	10'791.367	34'597.000	450.000	0	64'403.157.02
1.980	17'434.447.91	2'450.000	6'097.000	13'363.500	1'460.000	12'700.000	53'504.947.91
1.981	24'041.146.08	5'520.000	22'980.000	58'200.000	8'031.740.	35'405.500	154'178.386.78
TOTAL	176'223.810.01	8'170.000	87'354.973.94	125'080.500	9'941.740	48'105.500	454'876.524.65

38.74 1.808 19.208 27.508 2.18 10.57

FUENTE: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -- Pasto
Cálculos de Grupo

En el periodo analizado las CAV concedieron en préstamos 454.8 millones para construcción y adquisición de vivienda de los cuales el BCH invierte 176.2 millones que representan el 38.74% del total, para ser la entidad con mayor volumen de inversión en la ciudad, siguiendo en importancia Davivienda, con un total de 125 millones que representan el 27.50%; en tercer lugar se encuentra Corpavi, con una inversión de 87.3 millones representando el 19.20% del total; en cuarto lugar encontramos a Colpatría, con un total invertido de 48.1 millones, representando un 10.58% del total, siguiendo el orden está Granahorrar con una inversión de 9.9 millones y una participación del 2.18% y en último lugar encontramos a Las Villas, con 8.1 millones y una participación del 1.84% por Davivienda y Colpatría.

En las cifras anteriormente expuestas, es primordial resaltar que la Corporación de Ahorro Las Villas, siendo una corporación que inició labores en Junio de 1.976, al finalizar 1.977 apenas había realizado una inversión de 200 mil pesos, cifra insignificante para un año y medio de labores agravándose aún más esta situación para los años de 1.978 y 1.979 en los cuales no otorgó préstamo alguno. Al finalizar el periodo analizado esta corporación tenía una inversión acumulada de 8.1 millones, resultado de seis años de labores, siendo superada esta inversión, por la cantidad invertida por Colpatría 12.7 millones en 1.980 con escasos años y cuatro meses de actividad. pesos, el cual fue destinado a la construcción del Cen-

Otra corporación con escaso aporte en cuanto a inversión es Granahorrar, que desde su iniciación de labores, Agosto de 1.978 hasta el final del periodo, tres años y medio aproximadamente, había efectuado préstamos por solo

9.9 millones. El BCH es la entidad que mayor volumen de inversión ha realizado para construir y adquirir vivienda, como lo revelan las cifras que se encuentran en el Cuadro No. 23, dentro del período analizado, su comportamiento es ascendente hasta 1978, donde llega al mayor volumen de préstamos otorgados, con una participación del total de ese años de 65.07%. A partir de este punto su inversión entra a un claro proceso descendente, siendo su nivel más bajo en 1.980, con 17.4 millones; si bien en 1.981 tiene un leve ascenso con respecto al año anterior, es el año de menor participación relativa con un 15.60%, debido a las apreciables inversiones realizadas ese año por Davivienda y Colpatría.

Los préstamos otorgados por todas las corporaciones pre-La Corporación de Ahorro y Vivienda Corpavi, desde el mismo año de su inicio de labores realiza sus primeras colocaciones terminando ese año con 5.7 millones de pesos invertidos; su comportamiento durante el período analizado es irregular, siendo el año de mayor inversión 1.981, con 22.9 millones de pesos.

La Corporación de Ahorro y Vivienda -Davivienda- es una entidad de gran dinámica en cuanto a inversión, al igual que Corpavi en el mismo año de su iniciación de labores hace sus primera inversión de 10 millones de pesos, el cual fue destinado a la construcción del Centro Comercial "Amorel", siendo su mejor año 1.981 con 56.2 millones de pesos que es la mayor cifra invertida por las corporaciones ese año.

La CAV Colpatria que es la más reciente llegada a la ciudad, con dos años y cuatro meses de labores, supera a Las Villas y Granahorrar tanto individualmente como en conjunto y sus inversiones son más del 50% de las realizadas por Corpavi.

Es necesario anotar como el constante aumento en los costos de la construcción resta significado a la cantidad de recursos otorgados, puesto que merma la capacidad de compra de los dineros adquiridos por los usuarios. Por tal razón procedimos a deflactar por el índice de costo de la construcción en Pasto que aparecen en el Cuadro No. 23 a pesos corrientes, a pesos constantes de diciembre de 1976 los cuales aparecen en el Cuadro No. 24.

Los préstamos otorgados por todas las corporaciones presentan para el período un total de 454.8 millones a pesos corrientes que equivalen a 250.5 millones de pesos de 1.976.

Hasta ahora se ha analizado cual ha sido el comportamiento individual de cada una de las corporaciones y sus participaciones en el total, para conocer cuáles han sido las de mayor o menor dinámica, en cuanto al otorgamiento de préstamos.

Con el fin de evaluar globalmente la inversión realizada por las CAV totalizamos los préstamos hechos por las corporaciones cada año del período, las cuales aparecen en el Cuadro No. 25 a pesos corrientes y a pesos constantes en el Cuadro No. 26.

Cuadro No. 24

VALOR PRESTAMOS EFECTUADOS POR LAS CAV (Pesos constantes de Dic./76)

Año	BCH	LAS VILLAS	CORPAVI	DAVIVIENDA	GRANAHORRAR	COLPATRIA	TOTAL
1976	12'039.600	0	5'703.738.74	---	---	---	17'743.338.74
1977	36'562.386.66	166.666.67	15'288.217.08	8'333.333.33	---	---	60'350.603.74
1978	34'269.040.76	0	13'326.324.95	5'071.928.13	0	---	52'667.293.84
1979	8'663.799.71	0	5'036.105.56	16'145.697.21	210.005.60	0	30'055.608.08
1980	7'755.537.33	1'089.857.65	2'712.188.61	5'944.617.44	649.466.19	5'649.466.19	23'801.133.41
1981	10'280.584.16	2'360.487.49	9'826.812.06	24'887.748.55	3'434.569.47	15'140.260.85	65'930.462.58
TOTAL	109'570.948.6	3'617.011.81	51'893.387.00	60'383.324.66	4'294.041.26	20'789.727.04	250'548.440.29

Pesos Constantes de 1.976 Cifras deflactadas por el Índice del costo total de la construcción para la ciudad de Pasto.

FUENTE: Oficina de Registro II.PP. de Pasto.

Cálculos de Grupo.

Cuadro No. 25

VALOR PRESTAMOS EFECTUADOS POR LAS CAV

1.976 - 1.981

VALOR PRESTAMOS EFECTUADOS POR LAS CAV

Pesos Constantes 1.976 - 1.981

Año	Préstamos efectuados c/ año \$ Corrientes	Variación Anual	
		Absoluto	%
1.976	17.743.338.74		
1.977	72.420.724.50	54.677.385.76	308.16
1.978	92.685.969.70	20.205.245.2	27.90
1.979	64.403.157.02	(28.222.812.68)	-30.47
1.980	53.504.947.91	(10.898.209.11)	-16.92
1.981	154.178.386.78	100.673.438.8	188.16
1.979	30.055.608.00	(22.511.685.76)	-42.93
1.980	23.601.133.81	(6.924.474.19)	-29.31
1.981	6.172.500.00	(22.128.633.81)	-177.00

FUENTE: Oficina de Registro de II.PP. Pasto.
Cálculos de Grupo

Pesos Constantes de Dic./76 cifras deflacionadas por el Índice de costo de la construcción para la ciudad de Pasto.

FUENTE: Oficina de Registro de II.PP. Pasto.
Cálculos de Grupo.

4.2.3 Préstamos de las CAV.-

En lo que se refiere a préstamos totales (Cuadro 25) a pesos corrientes el monto colocado anualmente es creciente hasta 1.978; así mismo se comporta a pesos constantes (Cuadro 26). Para los años 1.979 y 1.980 se presentan disminuciones en los préstamos otorgados, con un decrecimiento del 30.47% y 16.92% respectivamente, mientras que a pesos constantes se presentan disminuciones mayores del 27.50% y 19.75%. A pesar de que en el año

1.978 a pesos corrientes, presenta un incremento del VALOR PRESTAMOS EFECTUADOS POR LAS CAV 27.50% con respecto a 1.977, esto en pesos constantes es negativo en un 19.75%.

Cuadro No. 26

VALOR PRESTAMOS EFECTUADOS POR LAS CAV

Pesos Constantes 1.976 - 1.981

Año	Préstamos efectuados c/ año \$ Constantes	Variación Anual	
		Absoluto	%
1.976	17.743.338.74	42.607.265	240.13
1.977	60.350.603.74	(7.683.309.9)	-12.73
1.978	52.667.293.84	(22.611.685.76)	-42.93
1.979	30.055.608.08	(6.254.474.67)	-20.81
1.980	23.801.133.41	42.129.329.17	177.00
1.981	65.930.462.58		

Pesos Constantes de Dic./76 cifras deflactadas por el índice de costo de la construcción para la ciudad de Pasto.

FUENTE: Oficina de Registro de II.PP. Pasto.
Cálculos de Grupo.

6.2.3 Préstamos de las CAV.-

En lo que se refiere a préstamos totales (Cuadro 25) a pesos corrientes el monto colocado anualmente es creciente hasta 1.978; así mismo se comporta a pesos constantes (Cuadro 26). Para los años 1.979 y 1.980 se presentan disminuciones en los préstamos otorgados, con un decrecimiento del 30.47% y 16.92% respectivamente, mientras que a pesos constantes se presentan disminuciones mayores del 42.93% y 20.81%. A pesar de que en el año 1.978 a pesos corrientes, presenta un incremento del 27.90% con respecto a 1.977, este en pesos constantes es negativo en un 19.73%.

Cuadro No. 27

Presentados los volúmenes de préstamos tanto por cada una de las corporaciones como en conjunto es indispensable conocer el número de préstamos que corresponden a esos volúmenes de dinero colocado, como aparecen en el Cuadro No. 27, en el cual presentamos el número de préstamos realizados por las corporaciones anualmente y para el período.

Las cifras presentadas en este Cuadro, se comportan de forma similar al monto de los préstamos efectuados y es así, como el BCH ocupa el primer lugar, con 447 préstamos y en el último lugar "Las Villas", con ocho préstamos en 6 años de funcionamiento.

Como un caso particular, se presenta en el número de préstamos otorgados entre Corpavi y Davivienda, mientras esta última tenía mayor volumen de inversión, es menor el número de préstamos otorgados en relación con

Cuadro No. 27

NÚMERO DE PRESTAMOS OTORGADOS POR LAS CAV

1.976 - 1.981

AÑO	BCH	LAS VILLAS	CORPAVI	DAVIVIENDA	GRANAHORRAR	COLPATRIA	TOTAL
1.976	65	--	21	--	--	--	86
1.977	102	1	39	1	--	--	143
1.978	151	0	36	17	--	--	204
1.979	52	0	22	28	1	--	103
1.980	40	3	13	9	2	8	75
1.981	37	4	21	24	9	26	121
TOTAL	447	8	152	79	12	34	732

FUENTE: Oficina de Registro de II.PP. Pasto.
Cálculos de Grupo

Corpavi, quien la supera ampliamente.

Con el fin de conocer el préstamo promedio para cada año del período dividimos el monto colocado por las corporaciones entre el número de préstamos por ellas realizados (Cuadro No. 28).

En este cuadro podemos apreciar como el préstamo promedio de todas las corporaciones presenta un ritmo creciente a excepción de 1.978, año en el cual hubo un mayor número de préstamos con relación a los otros años.

Si analizamos el aspecto de beneficio social de estos préstamos sobre las familias, el BCH se sitúa en primer lugar, pues este participa en captaciones, con un promedio del 23% en el total de colocaciones; participa con un 38.74% y el número de préstamos en el 61%, indicándonos que el valor de los préstamos otorgados, son inferiores a los otorgados por las demás Corporaciones, préstamos a los cuales tiene acceso y se benefician un mayor número de familias. En este aspecto tiene similar comportamiento, aunque en una menor proporción, Corpavi.

Las demás corporaciones presentan elevados promedios para 1.981.

Otro aspecto interesante para destacar en este punto es lo que se refiere al monto de la deuda y el estrato social. Las familias beneficiadas por los préstamos son de elevados ingresos, pues si para un millón de pesos, las cuotas de amortización son de más o menos veinte mil pesos, los ingresos deben ser de sesenta mil pesos.

Cuadro No. 28

Cuadro No. 28

PRESTAMOS PROMEDIO POR AÑO 1.976 - 1.981 - PASTO

Año	Préstamo Promedio	B. C. H.	LAS VILLAS	CORPAVI	DAVIVIENDA	GRANAHORRAR	COLPATRIA
1976	206.317	185.225	--	271.000	---	--	--
1977	506.438	430.146	200.000	470.000	10.000.000	--	--
1978	454.048	399.132	--	651.028	524.706	--	--
1979	625.273	357.015	--	490.517	1.235.607	450.000	--
1980	713.399	435.861	816.667	469.000	1.484.833	730.000	1.507.500
1981	1.274.201	649.761	1.380.000	1.094.286	2.425.000	892.415	1.361.750

FUENTE: Oficina de Registro de II.PP. Pasto.
Cálculos de Grupo

Entonces, en su mayoría las CAV están financiando vivienda para las clases media-alta y alta. Esta es una conclusión que señala el carácter clasista de los mecanismos de las CAV.

6.2.4 Ahorro captado Vs. Inversión realizadas por las CAV.-

Con el fin de realizar un análisis objetivo, de la situación financiera, por las cuales atraviesan las CAV hemos confrontado en el Cuadro No. 29, las colocaciones obtenidas por las CAV con la inversión por estas realizada. Es de anotar que las cifras que figuran en ahorro captado, corresponden a saldos de Diciembre de cada año que es la época en la cual las corporaciones presentan el más bajo nivel de captación. Por no existir registros de los niveles de captación para los años de 1.976 y 1.977 se procedió a proyectarlos de acuerdo a la variación anual nacional presentada por las CAV.

Años
1.976
1.977
1.978
1.979
1.980
1.981

En cuanto a los préstamos realizados recalcamos que estos corresponden a los efectuados cada año de acuerdo al valor que consta en la escritura de constitución de hipoteca.

FUENTE:

En el anterior cuadro se puede observar cómo los saldos, a pesos corrientes, en ahorro captado tienen un ritmo creciente ya que de 54.7 millones para 1.976, suben a 327 millones en 1.979, y finaliza el período con un saldo de 919 millones, cifras estas que nos indican la gran aceptación que ha tenido el sistema por parte del

público, pues cada día aumenta el número de ahorradores que confían sus dineros a estas corporaciones. La razón obedece a que éstas ofrecen un medio de proteger el capital y por lo tanto es un mecanismo para estimular el ahorro personal.

Las cifras que aparecen en el Cuadro 29, se muestran deflactadas, en el Cuadro No. 30.

OPERACIONES DE LAS CAV EN PASTO (\$) Constantes de Dic. 75

Las CAV se crearon con el fin de transferir la máxima cantidad posible de recursos de ahorro a la construcción, y la forma de realizarlo es con el otorgamiento de préstamos para la adquisición o construcción de vivienda.

Años	Captado	Préstamos
1.976	54.789.000	17.743.338.74
1.977	59.203.900	37.045.661.26
1.978	72.819.675	2.150.603.74
1.979	158.26.935.7	18.322.375.74
1.980	239.78.375.5	121.571.328.7
1.981	303.002.775.5	218.227.288.7

FUENTE: ascendente. Grupo.

Comparando los saldos de ahorro captado con el monto de los préstamos, se observa una enorme diferencia a partir de 1.979. En este año existían, 262.6 millones para incrementarse esta diferencia a 494.6 millones en 1.980 y cerrar el período analizado con 764.8 millones. Estas diferencias se ven claramente en las Gráficas 6 y 7.

Al respecto de estas elocuentes cifras se puede afirmar que estas diferencias se encuentran comparando el monto

GRAFICO 6

CAPTACIONES Y PRESTAMOS \$ CORRIENTES

Cuadro No. 30

OPERACIONES DE LAS CAV EN PASTO (\$ Constantes de Dic./76

Años	CAPTACIONES PRESTAMOS Ahorro Captado	Pféstamos Realizados	Diferencia
1.976	54.789.000	17'743.338.74	37'045.661.26
1.977	58.200.000	60'350.603.75	(2'150.603.74)
1.978	72.019.673.62	52'667.293.84	19'352.379.78
1.979	158.626.936.7	30'055.608.08	122'571.328.7
1.980	243.798.932.3	23'801.133.41	219'997.798.9
1.981	393.002.779.5	65'930.462.58	327'072.317

FUENTE: Cálculos del Grupo.

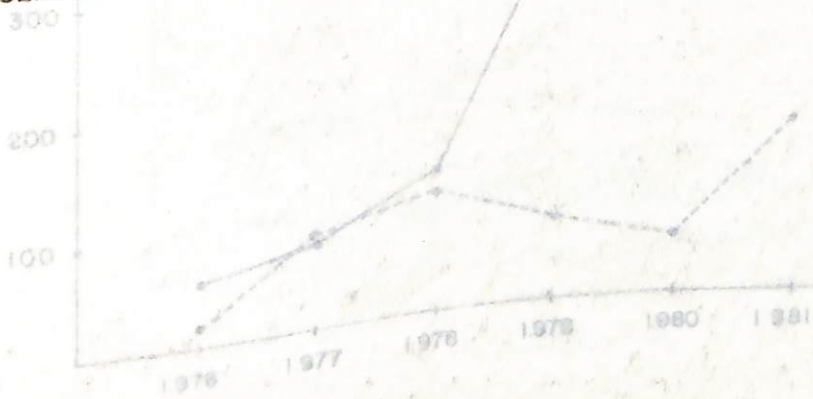


GRAFICO 6

CAPTACIONES Y PRESTAMOS \$ CORRIENTES

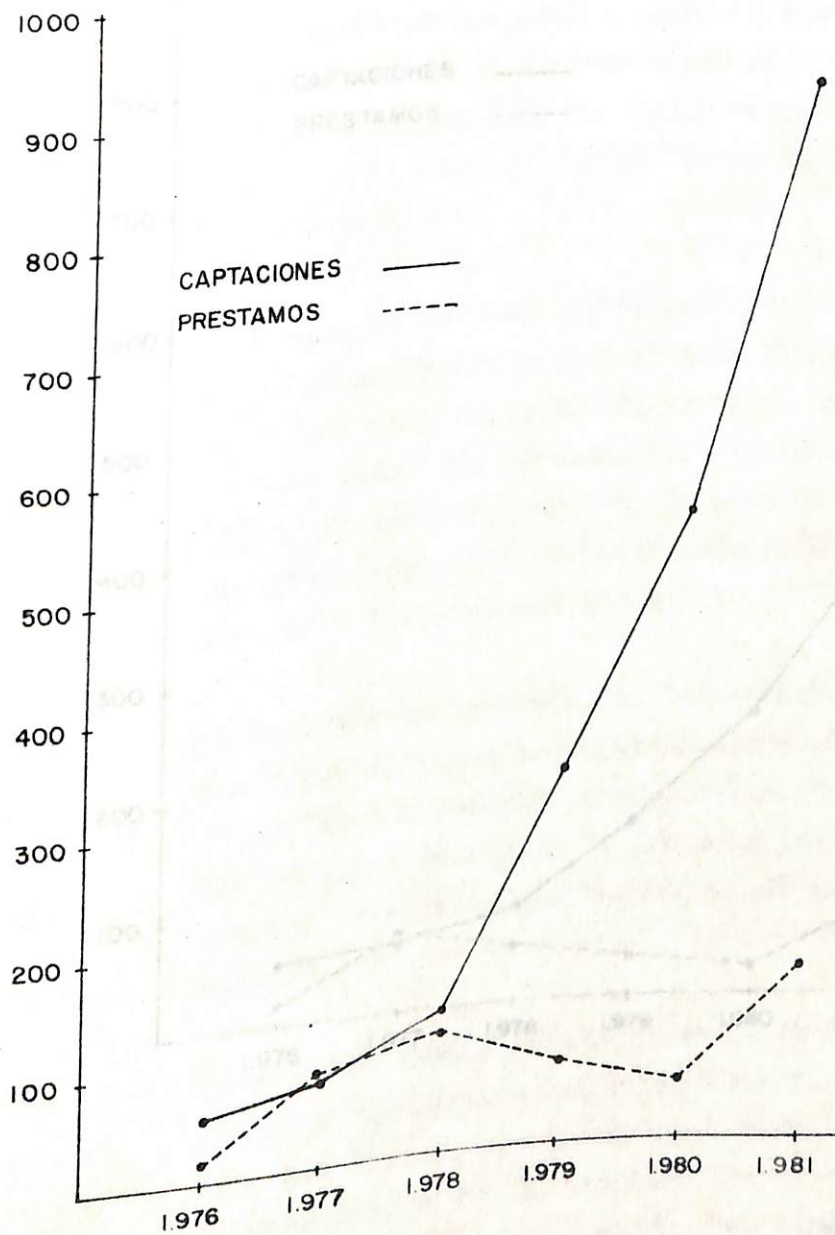
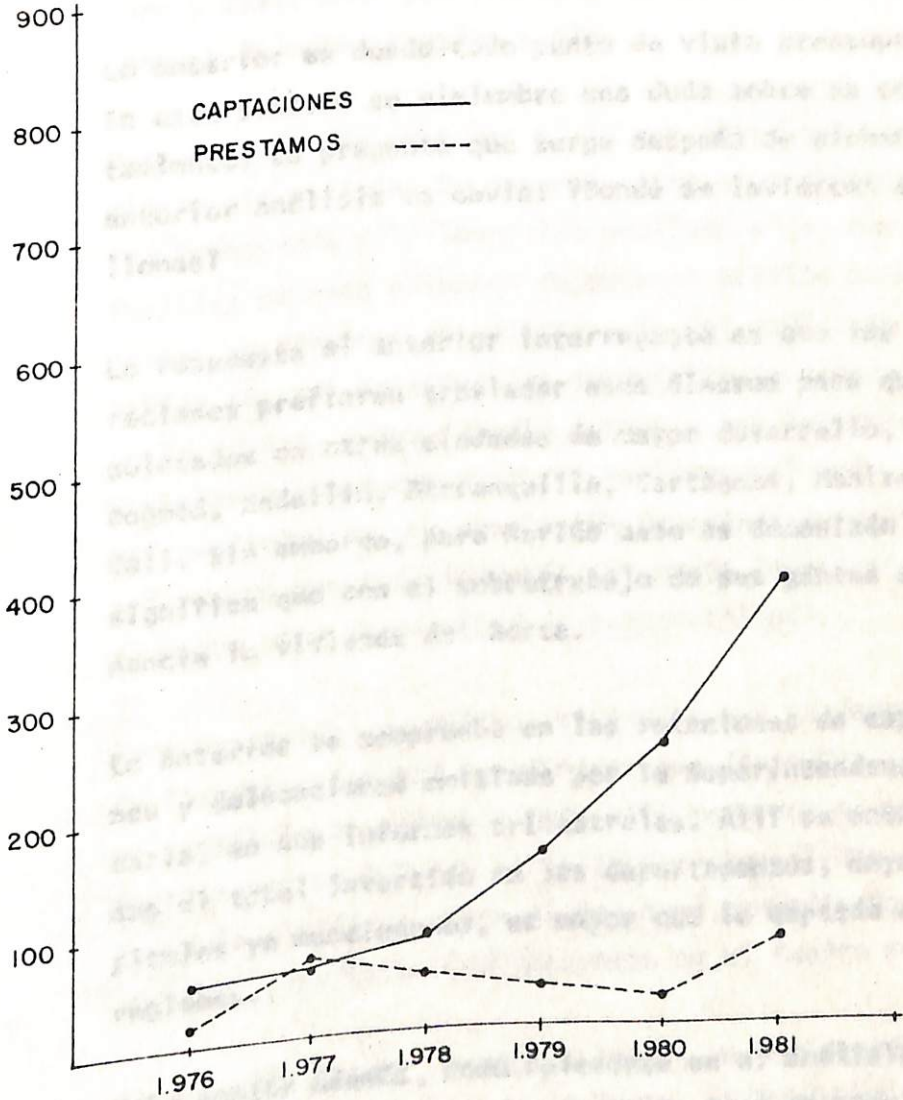


GRAFICO 7

CAPTACIONES Y PRESTAMOS \$ CONSTANTES DE 1.976



de los préstamos, con la mínima cantidad de depósitos que disponen las corporaciones en cada año, podemos comprobar que esas diferencias serían más elevadas si las comparamos con un promedio de los saldos trimestrales.

Lo anterior es desde todo punto de vista preocupante. En este sentido se vislumbra una duda sobre su comportamiento. La pregunta que surge después de elaborar el anterior análisis es obvia: ¿Donde se invierten esos millones?

La respuesta al anterior interrogante es que las corporaciones prefieren trasladar esos dineros para que sean colocados en otras ciudades de mayor desarrollo, como Bogotá, Medellín, Barranquilla, Cartagena, Manizales y Cali. Sin embargo, para Narino esto es demasiado grave, significa que con el sobretrabajo de sus gentes se financia la vivienda del Norte.

Lo anterior se comprueba en las relaciones de captaciones y colocaciones emitidas por la Superintendencia Bancaria, en sus informes trimestrales. Allí se encuentra que el total invertido en los departamentos, cuyas capitales ya mencionamos, es mayor que lo captado en esas regiones.

Cabe anotar además, como relevante en el análisis, que entre las corporaciones se presenta como un caso especial Las Villas, que se ha convertido desde la llegada a Pasto en entidad únicamente captadora. Si se tiene en cuenta a nivel nacional uno de sus accionistas, es el

constructor Luis Carlos Sarmiento A., pensar que hacia él se canalizarían los recursos captados en Pasto.

Otras corporaciones que entre de sus socios cuentan con urbanizadores son: Colpatria con Construcciones La Aurora y Davivienda con Cuellar, Serrano, Gómez y Salazar Ltda. y Fernando Mazuera y Cía.

Pero lo que vale destacar es lo que tiene que ver con la diferencia hallada. En general, esta gran diferencia entre lo captado y lo invertido conlleva a que innumerables familias se vean privadas de obtener crédito para solucionar su problema de vivienda. En tal medida no se justifica que una cantidad tan apreciable de dinero captada en la ciudad, y que debería servir a sus intereses, vaya a suplir necesidades de otras regiones del país. Se está así configurando una conclusión demasiado importante, de tal manera que todo lo demás que pueda inferirse se queda corto ante la magnitud de este resultado.

Para tener idea de cuántas viviendas nos hubieran podido financiar las CAV con dineros que disponían, hacemos un artificio de cálculo. Para ello restamos al monto de captaciones un 15% que sería lo correspondiente a encajes y la dividimos entre el préstamo promedio de cada año. Los resultados los mostramos en el Cuadro No. 31.

El anterior cuadro demuestra que si se hubiese utilizado todo el dinero captado en Pasto, se hubieran construido 2.289 nuevas viviendas. Esta cifra es casi el triple de lo que realmente construyeron las CAV. Además, este número de viviendas se ampliaría, si las

viviendas que se financian son para las clases populares.

Se llegó así a comprobar cómo la contribución de las CAV en la región es insuficiente y casi negativa.

6.2.5 Aporte de las CAV a la solución del déficit cuantitativo de Viviendas. **Cuadro No. 31**

NUMERO POSIBLE DE VIVIENDAS QUE SE FINANCIARIAN CON LOS RECURSOS DE LAS CAV

Año Inicio Fin No. de Viviendas

1.976	el incremento del déficit	225
1.977	ciudad influyen varios fact	117
1.978	en páginas anteriores y qu	237
1.979	deciplante vegetativo de la	444
1.980	er de los años origina a un	653
1.981	enquinosa; el flujo negro	613
TOTAL		2.289

FUENTE: Cálculos de Grupo.

viviendas que se financian son para las clases populares. En el estudio elaborado por CENAC (30), se escogió este trabajo porque en su segunda alternativa

Se llegó así a comprobar cómo la contribución de las CAV en la región es insuficiente y casi negativa. de 1.973 se han operado en el país hechos sustanciales que han modificado las tasas de crecimiento de pobla-

6.2.5 Aporte de las CAV a la solución del Déficit cuantitativo de Vivienda.

Realizado el análisis del comportamiento de las CAV en Pasto, en cuanto a los volúmenes de dinero captados e invertido, cifras estas que nos muestran el aporte a la solución del déficit habitacional procedemos a analizarlo a continuación.

En el incremento del déficit habitacional que presenta la ciudad influyen varios factores que fueron analizados en páginas anteriores y que son principalmente el crecimiento vegetativo de la población, que con el correr de los años origina a un mayor número de familias consanguíneas; el flujo migratorio y aspectos socioeconómicos, como la capacidad de pago de las familias, la tenencia de la tierra urbana y su incidencia en el costo de la vivienda urbana y los procesos inflacionarios que influyen en la estructura de consumo de las familias. Todos estos factores de por sí relacionados, explican el que una proporción significativa de la demanda por vivienda no pueda hacerse efectiva en el mercado de la ciudad y que el déficit de vivienda alcance términos absolutos elevados cifras.

(30) CENAC.

(31) IDEM.

Las cifras sobre déficit habitacional en la ciudad se tomarán del estudio elaborado por CENAC (30), se escogió este trabajo porque en su segunda alternativa "considera que en la década del setenta y más concretamente a partir del censo de población y vivienda de 1.973 se han operado en el país hechos sustanciales que han modificado las tasas de crecimiento de población en lo que atañe a la migración y a políticas encaminadas a disminuir el crecimiento vegetativo... en construcción de vivienda el mayor efecto se debe a la creación del sistema UPAC... Este tipo de circunstancias han hecho que el CENAC adopte un sistema de cálculo para el déficit de vivienda diferente al empleado con anterioridad basado en las proyecciones de los censos 1.964 y 1.973". (31)

Cuadro No. 32

En el Cuadro No. 32, aparecen los datos sobre el déficit cuantitativo de vivienda para los años 1.976 a 1.981, el cual es el resultado de la diferencia del número de familias consanguíneas y el número de viviendas existentes y es así como en el período este déficit presentó un crecimiento continuo como resultado que el número de unidades construidas cada año es menor que el número de familias que se forman.

Esta desproporción agudiza año tras año el problema, pues para 1.976 eran necesarias 6.948 viviendas para solucionar totalmente el problema, y para ese año únicamente

(30) CENAC. Déficit Cuantitativo de Vivienda en Colombia y Proyecciones 1.964-1.985.

(31) IDEM.

Cuadro No. 32

DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA PARA PASTO

1.976 - 1.981

Año	Familias Consanguíneas	Viviendas	Deficit
1976	25.154	18.206	6.948
1977	26.210	18.698	7.512
1978	27.311	19.244	8.067
1979	28.458	19.578	8.880
1980	29.653	19.968	9.685
1981	30.899	20.358	10.541

FUENTE: CENAC.

"Deficit cuantitativo de vivienda en Colombia y Proyecciones 1964-1985".

CEN 81-80

se construyeron 392 viviendas, cifra que ni siquiera alcanza a solventar las necesidades de las nuevas familias que se crearon que fueron de 1.014.

Si observamos el comportamiento de la construcción de vivienda año por año, este es irregular, mientras que el incremento en el número de nuevas familias es creciente ocasionando que el déficit acumulado sea cada vez mayor.

Con el fin de medir el real aporte de las CAV al déficit cuantitativo de vivienda, presentamos en el Cuadro No. 33, las soluciones efectuadas por las CAV en cada año del periodo analizado y sus respectivos totales tanto en forma individual como en conjunto.

Analizando estos últimos resultados podemos sintetizar los más relevantes.

Individualmente el BCH ocupa el primer lugar al solucionar en 456 unidades las necesidades de vivienda. Ellas representan un poco más del 50% del total de las soluciones ofrecidas por las CAV. En importancia le sigue Cornepavi con un aporte de 189 soluciones y una participación del 21.53%; para un tercer lugar Davivienda con 164 soluciones y un 18.68%; continuando con este orden está Colpatria, con un aporte de 50 soluciones y una participación del 5.69%; sigue Granahorrar con 11 soluciones y una participación de 1.25%; para un último lugar también en cuanto a soluciones está Las Villas, con apenas 8 soluciones y una participación que no representa ni siquiera el 1% del total.

Cuadro No. 33

Año	Soluciones	Participación (%)
1976	1.376	
1977	1.377	
1978	1.378	
1979	1.379	
1980	1.380	
1981	1.381	
TOTAL	16.382	100.00

Cuadro No. 33

SOLUCIONES DE VIVIENDA APROBADAS POR LAS CAV: 1.976-1.981

AÑO	B.C.H.	LAS VILLAS	CORPAVI	DAVIVIENDA	GRANAHORROR	COLPATRIA	TOTAL
1.976	69	0	23	0	--	--	92
1.977	115	1	41	1	--	--	158
1.978	132	-	65	22	--	--	219
1.979	36	-	17	70	1	--	124
1.980	41	7	9	22	2	9	90
1.981	37	-	34	49	8	41	169
TOTAL	430	8	189	164	11	50	852

FUENTE: Oficina de Registro de II.PP. Pasto.
Cálculos de Grupo

En cuanto a los totales de soluciones ofrecidas por las CAV en los años estudiados, estos presentan un ritmo creciente hasta 1.978, en donde alcanzan el máximo de soluciones ofrecidas en el período, con 219, para disminuir su aporte 1.979 y 1.980 y tener una mejoría para el año de 1.981 con 169 soluciones.

Comparando el total de soluciones apreciadas en el período que es de 852, estas no alcanzarían ni siquiera a cubrir las necesidades de vivienda requeridas por las nuevas familias que se formaron en el año de 1.976. Por lo tanto se puede definir ya claramente un diagnóstico sobre las CAV, que descubre una bajísima participación en la solución del problema.

Por otro lado, confrontando las viviendas aportadas por las CAV y las viviendas construidas en cada año, encontramos que el aporte de éstas a la construcción de vivienda no es significativa, pues de las 392 nuevas viviendas construidas en 1.976 las CAV aportaron 86. Solo en el año de 1.978 que es en el que mayor número de soluciones se construyen, las CAV también hacen su mayor aporte en el período, con 204 soluciones, que tiene una regular significación en el total.

Un año de baja participación es el de 1.980, con 90 soluciones, pero la construcción para ese año, se eleva con respecto a 1.979 y se mantuvo estable para 1.981, donde las CAV suben su participación con relación a 1.980.

Si bien queda demostrado que la participación de las

te Capítulo. de 74 encuestas pues aumentaron 2 por aproximación en los porcentajes.

Es válido anotar al respecto que para la obtención de la muestra, se tuvo en cuenta en primer lugar el número de préstamos realizados que fueron de 732 en base a este número, se consultan las tablas militares (32). Estas recomiendan que para una población que se encuentre entre 501 y 1200, se deben realizar 80 encuestas.

Esta muestra recomendada por las tablas militares, la modificamos por tratarse de poblaciones finitas, mediante la siguiente fórmula:

$$n = \frac{n}{1+n-1} \quad (33)$$

$$n = \frac{80}{1+80-1} = \frac{80}{1.107923497} = 72.2$$

La muestra a tomar será entonces de 72 encuestas.

Según los porcentajes de participación en la realización de préstamos por parte de las corporaciones, si dio el porcentaje de participación en las encuestas. Los resultados fueron para el BCH 44, Las Villas 1, Colpatría 4, Corpavi 15, Davivienda 8 y Granahorrar 2.

(32) Tabla Military Standar 105 D.

(33) BRIONES Guillermo. "Diseños muestrales aplicados en la Investigación Social". Univ. de los Andes. Bogotá. Pág. 22.

El total fue de 74 encuestas pues aumentaron 2 por aproximación en los porcentajes.

De acuerdo a los resultados de la muestra así obtenida, se pueden analizar aspectos interesantes:

I. Información Personal.-

En lo relativo a los ingresos la mayor concentración está

1.4 Número de personas que habitan la vivienda. Se encontró que el número de personas promedio fue de 6 personas por solución.

Se encontró que el número de personas promedio fue de 6 personas por solución. Las CAV participan relativamente en los niveles d., e. y f.

1.5 Procedencia del núcleo familiar:

III. El Crédito.-

El 50% de las cabezas de familia eran nativos de Pasto, un 28% provenían de otras regiones del Departamento; del resto de Colombia eran un 19% y 3% del exterior.

II. El Ingreso.-

2.1 El tipo de Empleo:

el 41% eran empleados oficiales; el 47% empleados de empresa privada e independientes un 12%.

2.2 Ingreso Mensual.

El ingreso mensual por el cual se preguntó era el de 1.981.

3.5 Cuotas. El 59% se aprueban entre 3 y 6 meses y un 24% entre 6 a 12 meses y un 12% entre 3 y 1 mes;

- a. 1.000 - 5.000 = 19%
- b. 5.001 - 10.000 = 50%
- c. 10.001 - 15.000 = 12%
- d. 15.001 - 20.000 = 9%
- e. 20.001 - 25.000 = 4%
- f. 25.001 - 30.000 = 0%
- g. 30.001 - 35.000 = 0%
- h. 35.001 - 40.000 = 4%
- i. 40.001 - 45.000 = 0%
- j. 45.001 - 50.000 = 1%

4.2 Con relación a los Ingresos obtenidos no se nota que ejerzan una presión fuerte sobre los Ingresos, pues que la mayoría tenga una obligación que esté en el nivel b., significa que son fácilmente amortizables. Este fenómeno que nos puede contradecir el concepto común se debe a que la mayoría de los encuestados son del BCH y es de aclarar que los préstamos realizados por este, son los más bajos.

3.5 Con respecto a la fianza todos los préstamos son con garantía hipotecaria sobre el inmueble.

3.7 El plazo para amortización de la deuda es de 15 años en su gran mayoría. El BCH tiene modalidades de 10, 8 y 5 años, el resto de corporaciones únicamente 15 años.

3.8 Tiempo de Aprobación.-
En más de 12 meses después de solicitado el préstamo.

tamo solo se presentó un caso; el 59% se aprueban entre 3 y 6 meses y un 24% entre 6 a 12 meses y un 12% entre 3 y 1 mes; en menos de un mes un 3%; siendo la mayoría de los casos aprobado entre 3 y 6 meses, se nota que el crédito es ágil, la entidad que más demora las solicitudes, por razones de carácter interno es el BCH, pues se someten a turno estricto.

4.1 Habitan la vivienda financiada.-

En el momento de realizar la encuesta un 89% habitan la vivienda, el 8% no la habitaba por estar en construcción y el 3% la tenían arrendada.

4.2 Tipo de vivienda financiada.-

Opinión sobre las cuotas.-
El 84% de los encuestados opinaron que las cuotas de Este punto debió llamarse mejor tipo de construcción. En este aspecto el 82% son casos independientes, el 9% son apartamentos y el 9% locales comerciales, o sea que el 91% de los préstamos van dirigidos a vivienda.

4.3 Area construída.-

préstamos a quienes tienen una bien acreditada solven-
En este punto no contestaron 9 encuestados, de las 65 que respondieron se comportaron así:

El 51% opinó que sí; el 43% que no y el 7% lo es indistinto. Mayor peso para que se cambie intereses altos.

50	a	100 mts.	=	22
101	a	150 mts.	=	24
151	a	200 mts.	=	4
201	a	250 mts.	=	1
251	a	300 mts.	=	14

Para complementar este punto están otros puntos que

informan que en su mayoría son casas cómodas, pues además de poseer áreas relativamente grandes, poseen en 6 y 10 piezas, en un 80% son casas de dos pisos. El 55% tienen antejardín y garaje; un 20% solo garaje, un 17% solo antejardín; un 7% ninguno de los dos. La casa la habitan en todos los casos una sola familia.

5.1 Opinión del Servicio.-

un 45% opinaron que el servicio era bueno, un 54% que era regular y malo únicamente un 1%.

5.2 Opinión sobre las cuotas.-

El 84% de los encuestados opinaron que las cuotas de amortización es cómoda, el 16% que son altas. Que son bajas ninguno. Esto se puede complementar con los resultados del punto 3.5 de la encuesta. Por ello también se puede afirmar que las entidades realizan los préstamos a quienes tienen una bien acreditada solvencia.

5.3 Se debe modificar el Sistema.-

El 51% opinó que sí; el 42% que no y el 7% le es indiferente. El argumento de mayor peso para que se cambie el sistema es el de los intereses altos.

CONCLUSIONES

2. En lo que se refiere al déficit cuantitativo de vivienda en Pasto se puede observar algunos resultados elocuentes. Es así como se observa que entre 1.976 y 1.981 el incremento de una vez elaborado el estudio de las CAV en Pasto, con la realidad de los datos y las opiniones que en la región se han dado, se plantean las siguientes conclusiones: del 26% como máximo al año, presentándose cifras menores que estas en todos los demás casos.
1. Frente a los montos de captación e inversión la primera conclusión, se refiere a la gran brecha que existe entre las dos. Se comprueba así que el ritmo de captaciones es dinámico, creciente y que el monto ha sido abundante, alto diríamos, en comparación con la capacidad productiva de la región. Las CAV con un total de 852 soluciones construidas por el sistema Para 1.980 contaban con captaciones por valor de 548.0 millones, cifra que se incrementa para 1.981 a 919.0 millones, contradictoriamente el monto de las inversiones realizadas por las CAV ha sido baja y para 1.980 apenas se invirtieron 53.5 millones y en 1.981 se invirtieron 154.1 millones, dando como resultado una enorme diferencia de 494.5 y 764.8 millones respectivamente, invirtiéndose así, un 9.76% en 1.980 y un 16.76% en 1.981. Lo anterior permite deducir que la participación de las CAV en los planes de inversión en Pasto, han sido escasos y de muy baja importancia, en cambio las captaciones han sido de elevada magnitud. Lo más importante de esta conclusión es afirmar que esta enorme diferencia entre lo captado y lo invertido no beneficie la región. Ese dinero se traslada a los centros de mayor desarrollo, principalmente a Bogotá.
3. El déficit cuantitativo de vivienda en Pasto, ha sido no solo dinámico, pues en seis años de labores han invertido 454.8 millones, cantidad que corresponda a 732 préstamos,

2. En lo que se refiere al déficit cuantitativo de vivienda en Pasto se puede observar algunos resultados elocuentes. Es así como se observa que entre 1.976 y 1.981 el incremento de las viviendas fue de 334 y 546 soluciones anuales como cifra máxima; este comportamiento señala que durante el período hubo un incremento porcentual del 26% como máximo al año, presentándose cifras menores que estas en todos los demás casos. Entre tanto el déficit de vivienda fue siempre creciente empezando en 6.948 y terminando en 10.541 lo cual significa un incremento del 51% durante el período de estudio.

Pero ya específicamente sobre el papel desempeñado por las CAV con un total de 852 soluciones construidas por el sistema durante el período, frente a las 2.544 viviendas construidas en la ciudad, representan un 33%, lo cual señala una regular importancia de las CAV en tal concepto. Pero comparando esa cifra, la de 852 viviendas en 6 años, lo cual representa un promedio de 142 viviendas por año construidas por todo el sistema de las CAV, frente a un ritmo anual promedio de incremento del déficit de 718 viviendas al año, señala una muy baja participación en la baja del déficit de vivienda. Con el mismo promedio de préstamos las CAV hubieran podido financiar la construcción de 2.289 viviendas más.

Lo anterior permite señalar una afirmación contundente: Durante el período de estudio, la participación de las CAV frente al déficit cuantitativo de vivienda en Pasto, ha sido no solo pequeño sino insuficiente para constituir un principio de solución al problema.

3. La financiación de vivienda a través de las CAV no ha sido suficientemente dinámico, pues en seis años de labores han invertido 454.8 millones, cantidad que corresponde a 732 préstamos,

para ofrecer a la comunidad en el período únicamente 852 soluciones de vivienda, considerado este aporte de baja magnitud, dadas las crecientes y grandes necesidades de vivienda que tiene la ciudad y contar con los recursos suficientes que podrían ampliar su estrecho margen de acción.

La mayoría de los préstamos otorgados se han destinado a la construcción o adquisición de vivienda unifamiliar, despreocupándose de financiar vivienda en serie, que es el caso de las urbanizaciones, únicamente DAVIVIENDA financió este tipo de programas que fue entregado en el período.

Las CAV no han financiado programas de vivienda de bajo costo, al que tengan acceso familias de bajos ingresos, pues los elevados promedios de los préstamos concedidos así lo demuestran.

4. La orientación de los créditos realizados por las CAV se han dirigido a familias de altos ingresos, como lo demuestra la encuesta realizada a los usuarios de estas corporaciones, donde el 84% de los beneficiarios tenían ingresos superiores a \$30.000.00, cuando el salario mínimo para ese año era de \$5.700.

De esta manera las familias que tuvieron créditos de las CAV presentan una alta solvencia económica, demostrada en las encuestas, donde el 84% opinó que las cuotas de amortización son cómodas y apenas un 16% opinaron que eran altas, afirmando así que el pago de las cuotas no afecta en forma preocupante el ingreso familiar.

Aunque las cuotas de amortización no ejercen presión sobre los ingresos familiares el 51% de los encuestados opina que debe cambiarse el sistema, contra un 42% que no está de acuerdo con

el cambio y 7% que es indiferente; el argumento de mayor peso para proponer el cambio es el de las altas tasas de interés.

RECOMENDACIONES

5. Vale destacar la labor desarrollada por la sección UPAC del B.C.H. que en el período de estudio demostró, que con menos captaciones que las demás corporaciones, sus soluciones de vivienda fueron superiores al resto, ya que de las 852 soluciones ofrecidas, esta entidad aportó 430 soluciones, indicando que su campo de acción fue mayor, beneficiar a más número de familias, con préstamos de menor valor en comparación con los altos préstamos de las demás corporaciones.

propio desarrollo, generando empleo, activando el sector comercial y mejorando su composición urbanística.

2. La orientación de los planes de vivienda de las CAV deben dirigir una parte de sus recursos a la financiación de vivienda de bajo costo que es la de mayor demanda, de acuerdo a la segunda encuesta realizada el 14% no dispone de ningún ahorro para cuota inicial, un 12% tiene como máximo \$10,000, un 24% hasta 50,000, un 16% hasta \$100,000, lo que nos indica que la mayoría de las familias no disponen de la cantidad necesaria de dinero para cubrir la cuota inicial. Entonces los programas a seguir sean aquellas que no exijan cuota inicial o que este sea de muy baja. Estos programas deben tener un costo unitario por vivienda bajo, para que las cuotas mensuales de amortización puedan ser subrogadas por las familias con ingresos bajos y medios.

De acuerdo a nuestra segunda encuesta un 10% estaría en dificultad de pagar mensualmente hasta \$1,000, un 39% hasta \$5,000, un 38% hasta \$10,000, hasta \$15,000 un 10% y más de \$15,000 un 6%, en base a estos datos podemos concluir diciendo

BIBLIOGRAFIA

que con los costos de la construcción sería imposible por parte de las corporaciones financiar vivienda para aquellos que cuentan con \$1.000 de cuota mensual.

de vivienda en valor constante." Mimeografiado A.U. Bogotá DE

1. De lo anterior podemos recomendar que los planes de vivienda a realizarse por parte de las CAV, el costo de las viviendas no sea elevado para que de ese modo las cuotas de amortización, estén en los niveles en que las familias estén dispuestas a pagar, que según la encuesta un 39% está en condiciones de pagar hasta \$5.000 y un 34% hasta \$10.000.

panamericana, 1.977.

3. Debe tratarse por parte de las CAV de financiar vivienda en serie, urbanizaciones, bloques de departamentos como forma de rebajar costos, para lograr que muchas más familias tengan acceso, las cuales necesariamente no deben ser completamente terminadas, para de esta forma llegar a solucionar el problema de vivienda a familias con recursos escasos.

4. Se presenta falta de información por parte de la ciudadanía de lo que son y pueden dar las CAV, se desconoce sus programas y sus alcances, que de acuerdo a la encuesta el 72% no conoce sus sistemas, cifras, cifra ésta relativamente importante que demuestra la escasa información que dispone la población de estas entidades.

BRIONES, GUILLERMO y ESCALANTE, CARLOS. "Técnicas en redacción en las ciencias sociales". Ediciones Tercer Mundo, segunda edición, 1.979.

BRIONES, GUILLERMO. "Diseños muestrales aplicados en la investigación social"; Departamento de Ciencia Política, Universidad de Los Andes. Bogotá, B.V., Septiembre de 1.979.

- CEYON RAMIREZ, EDUARDO. "Ensayo en el trabajo científico". Conferencias, Pasto, 1.979.
- ASOCIACION BANCARIA DE COLOMBIA. "Técnicas de venta y financiación de vivienda en valor constante." Mimeografiado A.B. Bogotá DE 1.975.
- ASOCIACION BANCARIA COLOMBIANA. "Corporaciones de Ahorro y Vivienda". Mimeografiado A.B. Bogotá DE. 1975.
- ACLEY, GARDNER. "Teoría Macroeconómica". Unión Tipográfica Ed. Hispanoamericana, 1.977.
- BANCO CENTRAL HIPOTECARIO. "Vivienda al alcance de todos: Autoconstrucción con financiación", Bogotá, DE, Septiembre de 1.980.
- BANCO MUNDIAL. "Informe: Desarrollo Económico de Colombia. Problemas y Perspectivas". Biblioteca Banco Popular, 1.972.
- BEJARANO, JESUS ANTONIO. "Ensayos de Interpretación de la Economía Colombiana". Ed. La Carreta, 1.978.
- BUNGE, MARIO. "La investigación científica". Ed. Ariel, Barcelona, 1.960.
- BRIONES, GUILLERMO y ESCALANTE, CARLOS. "Técnicas en medición en las ciencias sociales". Ediciones Tercer Mundo, segunda edición, 1.979.
- BRIONES, GUILLERMO. "Diseños muestrales aplicados en la investigación social". Departamento de Ciencia Política. Universidad de Los Andes. Bogotá, DE., Septiembre de 1.979.

- CERON RAMIREZ, EDMUNDO. "La Hipótesis en el trabajo científico". Conferencias, Pasto, 1.979.78.
- CENTRO NACIONAL DE ESTUDIOS DE LA CONSTRUCCION. "La vivienda en Colombia y la estratificación social", Palpa, Octubre 21 de 1.979
- CEN-59.80. "Contribución al problema de la vivienda". Bogotá, Ed. Progreso, 1.978.
- CENTRO NACIONAL DE ESTUDIOS DE LA CONSTRUCCION. "Financiación de vivienda de bajo costo con recursos de valor constante" CEN-30-77. Bogotá, DE., Septiembre de 1.977.
- CENTRO NACIONAL DE ESTUDIOS DE LA CONSTRUCCION. "Evaluación de Proyectos de Construcción". Miguel Teñez Luna, IET, Bogotá, 1.980.
- CENTRO NACIONAL DE ESTUDIOS DE LA CONSTRUCCION. "Déficit cuantitativo de vivienda en Colombia y proyecciones 1.964-1.985. Dos hipótesis para el período 1.974-1.985" CEN-81-80, Bogotá, DE. Noviembre de 1.980.
- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. "Informativo 1.981".
- CERON S., BEN HUR. "Contexto de las migraciones internas en Narino". Mimeografiado. Universidad de Narino, 1.982. y normas complementarias del Sistema Colombiano de Ahorro y Vivienda".
- CAMACOL. "Informe del Departamento de Investigaciones Económicas a la asamblea XIII de afiliados". Sistema de Ahorro y Vivienda. Girardot, Abril de 1.981.
- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL Y VIVIENDA. "Sistemas de Amortización". Mimeografiado. Bogotá, Febrero de 1.981.
- CLAVIJO VERGARA, HERNANDO. "El Estado Colombiano ante el déficit de vivienda Urbana". Primera parte. Universidad Externado de Colombia. Bogotá, julio de 1.981.
- CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA. "Las UPAC y ahorro para vivienda", Carta Financiera No. 40, Julio de 1.978.

- DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACION. "Las Cuatro Estrategias", Editorial Andes, Bogotá, 1978. Septiembre de 1.981.
- DANE. "Monografía del Municipio de Pasto". Bogotá, Agosto de 1982. sistema durante 1.981". Mimeografiado. Bogotá, Enero de 1982.
- ENGELS, FEDERICO. "Contribución al problema de la vivienda". Moscú. Ed. Progreso, 1.978. "Política de vivienda y capitalismo dependiente: El caso de Bogotá". Universidad de Los Andes. Editorial
- GODELIER, MAURICE. "Racionalidad e Irracionalidad de la Economía". Fondo de Cultura Económica.
- KENNETH, KURIHARA. "Teoría Monetaria y Política Pública". Fondo de
- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. "Instructivo del BCH y las Corporaciones de Ahorro y Vivienda", mimeografiado ICT, Bogotá, 1.980.
- MOLINA, HUMBERTO y OTROS. "Colombia: Vivienda y Subdesarrollo Urbano". Editor Humberto Molina, 1a. edición. Bogotá, 1979.
- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. "Realizaciones de vivienda regional Narino", mimeografiado ICT, Pasto 1.979. en las estadísticas. Revista 223.
- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. "Informativo 1.981". "¿Por qué ahorran los colombianos?" Revista 306.
- INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA. "Decretos y normas reglamentarias del Sistema Colombiano de Ahorro y Vivienda". Jorge Plazas S. Editor. "Construcción y Urbanismo". Documento 66.
- INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA. "Sistemas de Amortización". Mimeografiado. Bogotá, febrero de 1.981. "Sector". Revista 307.
- INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA. "Antecedentes, objetivos y funcionamiento del sistema de valor constante". Bogotá, Julio de 1.981. Congreso de Municipalidades, Bogotá 1.979.

INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA. "Matemáticas Financieras". Mimeografiado. Bogotá, Septiembre de 1.981.

INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA. "Análisis preliminar del sistema durante 1.981". Mimeografiado. Bogotá, Enero de 1982.
gotá 1.981.

JARAMILLO, SAMUEL. "Producción de vivienda y capitalismo dependiente: El caso de Bogotá". Universidad de Los Andes. Editorial Dintel. 1.979.
ediciones, Rosario, 17 Madrid. 1a. Edición.

KENNETH, KURHARA. "Teoría Monetaria y Política Pública". Fondo de Cultura Económica. 1978.
aria 1.972 - 1.981". XIX Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo para la vivienda. Carta-

MOLINA, HUMBERTO y OTROS. "Colombia: Vivienda y Subdesarrollo Urbano". Editor Humberto Molina, 1a. edición. Bogotá, 1979.

EL ESPECTADOR. "La semana económica". Sección D. Domingo, septiem-
NUEVA FRONTERA. "La Construcción. ¿Se puede confiar en las estadísticas?". Revista 223.

"Tablero Económico". Sección E. Martes, octubre 3
"¿Por qué ahorran los colombianos?" Revista 306.

"Vivienda Cara", Revistas Nos. 307 y 308. Nov.
13 de 1.981.

"Construcción y Urbanismo". Documento 66.

"Magasin Dominical". La cuestión actual de la vi-

"Los 50 años del Banco Central Hipotecario".
Revista 390.

EL TIEMPO. Sección A. "Gobierno propone 232 de corrección monetaria"

OLARTE, VICTOR y OTROS. "La Política de las ciudades intermedias en Colombia", Congreso de Municipalidades, Bogotá 1.974.

URBANO CANFO. "La Urbanización en Colombia". Ediciones Amadillo
Bogotá, Septiembre de 1.977.

Anexo No. 1

EVOLUCION DEL VALOR CONSTANTE DE LA UPAC

Meses	1.976	1.977	1.978	1.979	1.980	1.981
Enero	184.10	216.41	255.37	296.83	352.70	422.09
Febrero	186.49	219.18	258.63	300.65	357.60	428.31
Marzo	189.02	222.28	262.29	304.81	362.91	435.30
Abril	191.59	225.33	265.89	309.20	368.12	442.18
Mayo	194.20	228.52	269.65	313.89	373.58	449.39
Junio	196.66	231.65	273.23	318.32	378.95	458.49
Julio	199.14	234.93	276.53	323.13	384.57	463.94
Agosto	201.94	238.25	279.76	327.95	390.28	471.51
Septiembre	204.70	241.52	282.66	332.62	395.88	478.96
Octubre	207.59	244.93	285.79	337.59	402.33	486.77
Noviembre	210.42	248.29	288.90	342.45	408.66	494.46
Diciembre	213.39	251.80	292.67	347.64	415.31	502.53

FUENTE: Banco Central Hipotecario.

* Datos a fin de mes.

Centro
País
Total

17.757 19.666 191.672 191.672 191.672 191.672 191.672

Continuación Anexo No. 2.-

	Fecha	Cartera	Ahorros	C.D.T.	Ordinario	Total Captaciones
Central Resto Total	Marzo/80	154.179.00 109.180.00 263.359.00	93.782 269.366 363.148	3.692 49.739 54.431	900 36.403 37.303	98.374 355.508 453.882
Central Resto Total	Junio/80	161.000.00 127.469.00 288.469.00	99.794 342.532 442.326	5.908 52.466 58.374	794 41.947 42.741	106.496 436.945 543.441
Central Resto Total	Septiembre/80	166.614.00 141.074.00 307.678.00	101.981 389.245 491.226	6.735 70.462 77.197	757 35.448 36.205	109.473 495.155 604.628
Central Resto Total	Diciembre/80	174.111.00 159.413.00 333.524.00	99.227 349.758 448.985	6.169 65.481 71.650	483 26.942 27.425	105.879 442.181 548.060
Central Resto Total	Marzo/81	177.531.00 172.426.00 349.954.00	119.854 455.647 575.501	11.074 228.540 239.619	320 37.909 38.229	131.253 722.096 853.349
Central Resto Total	Junio/81	176.215.00 203.926.00 380.141.00	134.243 558.556 692.799	5.488 224.234 229.722	266 54.034 54.302	139.999 836.824 976.823
Central Resto Total	Septiembre/81	179.724.00 262.037.00 441.761.00	167.564 622.973 790.537	9.060 249.985 259.045	187 49.180 49.367	176.811 922.138 1.098.949
Central Resto Total	Diciembre/81	188.714.00 276.997.00 465.711.00	175.757 544.555 720.312	19.568 131.632 151.200	148 47.377 47.525	195.473 723.564 919.037
Total						

Anexo No. 2

CAPTACIONES Y CARTERA CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA Y LA SECCION UPAC BCH - JUNIO 1978
 DICIEMBRE 1.981 (Miles)

Fecha	Cartera	Ahorros	C.D.T.	Ordinario	Total Captaciones
Junio/78	79.954.00	54.725	3.840	424	58.989
Resto	35.334.00	70.827	31.444	52.281	154.552
Total	115.288.00	125.552	35.284	52.705	213.541
Sept./78	91.483.00	50.232	2.829	3.256	56.317
Resto	54.547.00	80.234	31.848	65.886	177.968
Total	146.030.00	130.466	34.677	69.142	234.285
Dic./78	114.123.00	31.691	622	10.002	42.315
Resto	20.978.00	46.824	5.883	31.639	84.346
Total	165.101.00	78.515	6.505	41.641	126.661
Marzo /79	110.897.00	53.242	2.927	4.475	60.644
Resto	73.837.00	96.165	27.936	73.749	197.850
Total	184.734.00	149.407	30.863	78.224	258.494
Junio/79	121.970.00	64.105	3.558	3.286	70.949
Resto	78.975.00	155.906	33.550	74.107	263.563
Total	200.945.00	220.011	37.108	77.393	334.512
Sept./79	128.130.00	70.498	4.738	1.141	76.377
Resto	86.107.00	198.555	41.052	59.269	298.896
Total	214.237.00	269.053	45.790	60.430	375.273
Dic./79	141.144.00	66.528	951	1.446	68.925
Resto	94.368.00	177.065	39.698	41.361	258.124
Total	235.512.00	243.593	40.649	42.807	327.049

Anexo No. 3

Con el objeto de conocer las tendencias que presentan las familias de Pasto en cuanto a demanda de vivienda, se realiza una investigación de campo mediante una encuesta abierta realizada en los diferentes barrios de Pasto. La razón de esta encuesta es la de actualizar algunas variables, para poder tratar más objetivamente el problema.

Para la realización de la encuesta se pretendió cubrir el mayor número de barrios posibles, que de acuerdo a la estratificación de la ciudad elaborada por el DANE, existen 114 barrios distribuidos así:

<u>Estrato</u>	<u>No.</u>	<u>%</u>
Bajo Bajo	18	16
Bajo	39	34
Medio Bajo	30	26
Medio	18	16
Medio Alto	9	8

Se realizaron 100 encuestas, las cuales cubrieron 56 barrios. Es decir casi un 50% de los existentes en la ciudad, el número de encuestas fue el resultado de los siguientes cálculos, según la fórmula:

$$n = \frac{z^2 \cdot P \cdot Q}{e^2} \quad (1)$$

(1) BRIONES, Guillermo. Diseños muestrales aplicados a la investigación social. Universidad de Los Andes. Bogotá, Pág. 22.

donde: El 50% correspondió a familias compuestas entre 4 y 5 personas, siguiendo en importancia las familias compuestas por dos

Z = 95% de confianza

e = 0.095 error

P₁ = Probabilidad de que una familia tenga casa en Pasto.

Q = Probabilidad de que una familia no tenga casa en Pasto.

2.1 Trabajo.

$$n = \frac{(1.96)^2 \cdot 0.64 \cdot 0.36}{(0.095)^2} = \frac{0.88510464}{0.009025} = 98.07$$

Por efectos de cálculos y aproximaciones se hicieron 100 encuestas para una mejor cobertura de los barrios

Los datos arrojados por las encuestas son los siguientes:

I. Información Personal

1.2 Barrio

De las 100 encuestas realizadas se distribuyeron de la siguiente manera:

<u>Estrato</u>	<u>No. Encuestas</u>
Bajo Bajo	16
Bajo	34
Medio Bajo	26
Medio	16
Medio Alto	8

El porcentaje de encuestas para cada barrio, se tomó de la participación porcentual que tienen en el total de la ciudad.

1.3 Personas que componen la familia.

El 50% correspondió a familias compuestas entre 4 y 5 personas, siguiendo en importancia las familias compuestas por dos personas con un 19%.

II. El Ingreso

2.1 Trabaja.

En las familias encuestadas por lo menos una persona se encuentra trabajando.

2.2 Tiempo que llevan trabajando.

Entre los 6 a los 10 años se encuentra trabajando el 31% de los encuestados, de 11 a 15 años el 18%, de 16 a 20 años el 13% y más de 20 años el 15%, indicándonos que el 77% llevan trabajando más de 6 años.

2.3 Clase de Ocupación:

De los encuestados el 47% corresponde a empleados públicos, el 16% a privados y el 38% a independientes. Esto confirma la hipótesis de que el mayor empleador en la ciudad de Pasto es el Gobierno, tanto nacional, departamental como municipal. En su mayoría los trabajadores independientes tienen un oficio o son vendedores ambulantes.

2.4 Ingreso Familiar.

Ingresos		%
1	a 10.000	29
10.001	a 20.000	23
20.001	a 30.000	18
30.001	a 40.000	16

obtener adjudicación.

3.7 Si le concedieran financiación de vivienda cuánto tendría de cuota inicial:

<u>Cuota Inicial</u>	<u>No.</u>	<u>%</u>
Nada	8	13.56
1 a 10.000	7	11.86
10.001 a 20.000	3	5.08
20.001 a 50.000	11	18.64
50.001 a 100.000	16	27.12%
100.001 a 150.000	5	8.47
150.001 a 200.000	3	5.08
200.001 a 300.000	5	8.47
Más de 300.001	1	1.69

El problema fundamental, para que las familias no tengan acceso a los planes de financiación de vivienda, son los bajos ingresos, según la encuesta realizada el 29% de los hogares tienen ingresos entre 1 a 10.000 pesos. Los bajos ingresos hacen que las familias tengan una muy baja capacidad de ahorro y esto se corrobora en que un 13.5% no tiene suma de dinero alguna disponible para cuota inicial, un 35.5% tiene posibilidad de pagar hasta \$50.000.00, que sería una cuota inicial muy baja.

El mayor porcentaje se presenta en el nivel de 50.001 y 100.000 en un 27%, en un segundo lugar se encuentra el nivel de 20.001 a 50.000 con un 18.64%, que en la actualidad con los altos costos que tiene la construcción de vivienda, sería muy difícil tener acceso a cualquier plan de vivienda.

Según las actuales reglamentaciones, las CAV pueden prestar la

totalidad del valor de la vivienda, de esta manera las familias no tendrían que pagar la cuota inicial, estos préstamos para vivienda sin cuota inicial los pueden otorgar las CAV siempre y cuando no sobrepasen los 1.500 UPACS, lo que representaría más o menos un valor de un millón de pesos por vivienda, y una cuota mensual de \$11.770.00, cuota esta que la podrían pagar familias con ingresos superiores a \$35.000.00, que de acuerdo a la encuesta son el 30%.

3.8 Qué cuota mensual estaría dispuesto a pagar:

<u>Cuota</u>	<u>No.</u>	<u>%</u>
1 a 1.000	8	13.56
1.001 a 3.000	17	28.81
3.001 a 5.000	9	15.25
5.001 a 7.000	7	11.86
7.001 a 9.000	5	8.47
9.001 a 11.000	4	6.77
11.001 a 13.000	3	5.08
13.001 a 15.000	2	3.38
15.001 y más	4	6.77

Para las familias que se encuentran en el primer nivel no hay posibilidad de adquirir financiación, pues si tomamos como ejemplo que para un préstamo otorgado por las CAV de \$100.000, la cuota a pagar sería de \$1.200, aproximadamente, teniendo en cuenta que con un préstamo como ese, no podrían adquirir en estos momentos ninguna vivienda que cumpla con los requisitos mínimos.

Para las familias del segundo nivel que de acuerdo con la encuesta representan el 28.81% podrían pagar préstamos de más o

o menos \$200.000 que de acuerdo al ICT les alcanzaría para un préstamo comunitario de autoconstrucción.

Para los siguientes niveles ya la situación se torna un poco más clara, pues desde el tercer nivel, ya pueden adquirir viviendas desde solución mínima en adelante.

VALOR DE LAS CUOTAS POR CADA UNO DE LOS PRESTAMOS A 15 AÑOS CON UNA MENSUALIDAD DE 231 MONEDAS. INTERESES: 6.08 ANUALES. Vivienda con precio hasta de 1.300 U.P.A.S.

Nº	SISTEMA I	SISTEMA II	SISTEMA III	SISTEMA IV	SISTEMA V	SISTEMA VI	SISTEMA VII	SISTEMA VIII	SISTEMA IX
Cuotas Mensuales	Cuotas Mensuales	Cuotas Mensuales	Cuotas Mensuales	Cuotas Mensuales	Cuotas Mensuales	Cuotas Mensuales	Cuotas Mensuales	Cuotas Mensuales	Cuotas Mensuales
1	1.177	1.312	1.506	1.660	1.830	2.020	2.230	2.460	2.710
12	1.366	1.512	1.703	1.845	2.010	2.190	2.390	2.610	2.850
24	1.604	1.751	1.942	2.083	2.240	2.420	2.620	2.840	3.080
36	1.873	2.015	2.208	2.353	2.510	2.690	2.890	3.110	3.350
48	2.156	2.289	2.484	2.631	2.790	2.970	3.170	3.390	3.630
60	2.453	2.649	2.842	2.991	3.150	3.340	3.540	3.760	4.000
72	2.773	3.030	3.223	3.369	3.530	3.720	3.920	4.140	4.380
84	3.112	3.423	3.616	3.765	3.920	4.110	4.310	4.530	4.770
96	3.470	3.785	4.011	4.160	4.320	4.510	4.710	4.930	5.170
108	3.847	4.168	4.394	4.543	4.700	4.890	5.090	5.310	5.550
120	4.243	4.572	4.809	4.968	5.120	5.310	5.510	5.730	5.970
132	4.658	4.997	5.234	5.393	5.550	5.740	5.940	6.160	6.400
144	5.092	5.442	5.678	5.837	6.000	6.190	6.390	6.610	6.850
156	5.545	5.907	6.143	6.302	6.460	6.650	6.850	7.070	7.310
168	6.017	6.389	6.625	6.784	6.940	7.130	7.330	7.550	7.790
180	6.508	6.890	7.126	7.285	7.440	7.630	7.830	8.050	8.290
192	7.018	7.400	7.636	7.795	7.950	8.140	8.340	8.560	8.800
204	7.547	7.929	8.165	8.324	8.480	8.670	8.870	9.090	9.330
216	8.095	8.497	8.733	8.892	9.050	9.240	9.440	9.660	9.900
228	8.662	9.074	9.310	9.469	9.620	9.810	10.010	10.230	10.470
240	9.248	9.670	9.906	10.065	10.220	10.410	10.610	10.830	11.070
252	9.853	10.285	10.521	10.680	10.840	11.030	11.230	11.450	11.690
264	10.477	10.919	11.145	11.304	11.460	11.650	11.850	12.070	12.310
276	11.120	11.582	11.808	11.967	12.120	12.310	12.510	12.730	12.970
288	11.782	12.264	12.490	12.649	12.800	12.990	13.190	13.410	13.650
300	12.463	12.965	13.181	13.340	13.500	13.690	13.890	14.110	14.350
312	13.163	13.685	13.891	14.050	14.210	14.400	14.600	14.820	15.060
324	13.882	14.416	14.622	14.781	14.940	15.130	15.330	15.550	15.790
336	14.620	15.174	15.380	15.539	15.690	15.880	16.080	16.300	16.540
348	15.377	15.951	16.157	16.316	16.470	16.660	16.860	17.080	17.320
360	16.153	16.747	16.953	17.112	17.270	17.460	17.660	17.880	18.120
372	16.948	17.562	17.768	17.927	18.080	18.270	18.470	18.690	18.930
384	17.762	18.397	18.603	18.762	18.920	19.110	19.310	19.530	19.770
396	18.595	19.250	19.456	19.615	19.770	19.960	20.160	20.380	20.620
408	19.447	20.022	20.228	20.387	20.540	20.730	20.930	21.150	21.390
420	20.318	20.813	21.019	21.178	21.330	21.520	21.720	21.940	22.180
432	21.208	21.723	21.929	22.088	22.240	22.430	22.630	22.850	23.090
444	22.117	22.652	22.858	23.017	23.170	23.360	23.560	23.780	24.020
456	23.045	23.590	23.796	23.955	24.110	24.300	24.500	24.720	24.960
468	24.000	24.565	24.771	24.930	25.090	25.280	25.480	25.700	25.940
480	25.000	25.585	25.791	25.950	26.110	26.300	26.500	26.720	26.960
492	26.000	26.605	26.811	26.970	27.130	27.320	27.520	27.740	27.980
504	27.000	27.630	27.836	28.000	28.160	28.350	28.550	28.770	29.010
516	28.000	28.680	28.886	29.050	29.210	29.400	29.600	29.820	30.060
528	29.000	29.700	29.906	30.070	30.230	30.420	30.620	30.840	31.080
540	30.000	30.720	30.926	31.090	31.250	31.440	31.640	31.860	32.100
552	31.000	31.740	31.946	32.110	32.270	32.460	32.660	32.880	33.120
564	32.000	32.760	32.966	33.130	33.290	33.480	33.680	33.900	34.140
576	33.000	33.800	34.006	34.170	34.330	34.520	34.720	34.940	35.180
588	34.000	34.860	35.066	35.230	35.390	35.580	35.780	36.000	36.240
600	35.000	35.940	36.146	36.310	36.470	36.660	36.860	37.080	37.320
612	36.000	37.040	37.246	37.410	37.570	37.760	37.960	38.180	38.420
624	37.000	38.160	38.366	38.530	38.690	38.880	39.080	39.300	39.540
636	38.000	39.300	39.506	39.670	39.830	40.020	40.220	40.440	40.680
648	39.000	40.460	40.666	40.830	41.000	41.190	41.390	41.610	41.850
660	40.000	41.640	41.846	42.010	42.170	42.360	42.560	42.780	43.020
672	41.000	42.840	43.046	43.210	43.370	43.560	43.760	43.980	44.220
684	42.000	44.060	44.266	44.430	44.590	44.780	44.980	45.200	45.440
696	43.000	45.300	45.506	45.670	45.830	46.020	46.220	46.440	46.680
708	44.000	46.560	46.766	46.930	47.090	47.280	47.480	47.700	47.940
720	45.000	47.840	48.046	48.210	48.370	48.560	48.760	48.980	49.220
732	46.000	49.140	49.346	49.510	49.670	49.860	50.060	50.280	50.520
744	47.000	50.460	50.666	50.830	51.000	51.190	51.390	51.610	51.850
756	48.000	51.800	52.006	52.170	52.330	52.520	52.720	52.940	53.180
768	49.000	53.160	53.366	53.530	53.690	53.880	54.080	54.300	54.540
780	50.000	54.540	54.746	54.910	55.070	55.260	55.460	55.680	55.920
792	51.000	55.940	56.146	56.310	56.470	56.660	56.860	57.080	57.320
804	52.000	57.360	57.566	57.730	57.890	58.080	58.280	58.500	58.740
816	53.000	58.800	59.006	59.170	59.330	59.520	59.720	59.940	60.180
828	54.000	60.260	60.466	60.630	60.790	60.980	61.180	61.400	61.640
840	55.000	61.740	61.946	62.110	62.270	62.460	62.660	62.880	63.120
852	56.000	63.240	63.446	63.610	63.770	63.960	64.160	64.380	64.620
864	57.000	64.760	64.966	65.130	65.290	65.480	65.680	65.900	66.140
876	58.000	66.300	66.506	66.710	66.870	67.060	67.260	67.480	67.720
888	59.000	67.860	68.066	68.230	68.390	68.580	68.780	69.000	69.240
900	60.000	69.440	69.646	69.810	69.970	70.160	70.360	70.580	70.820
912	61.000	71.040	71.246	71.410	71.570	71.760	71.960	72.180	72.420
924	62.000	72.660	72.866	73.030	73.190	73.380	73.580	73.800	74.040
936	63.000	74.300	74.506	74.670	74.830	75.020	75.220	75.440	75.680
948	64.000	75.960	76.166	76.330	76.490	76.680	76.880	77.100	77.340
960	65.000	77.640	77.846	78.010	78.170	78.360	78.560	78.780	79.020
972	66.000	79.340	79.546	79.710	79.870	80.060	80.260	80.480	80.720
984	67.000	81.060	81.266	81.430	81.590	81.780	81.980	82.200	82.440
996	68.000	82.800	83.006	83.170	83.330	83.520	83.720	83.940	84.180
1008	69.000	84.560	84.766	84.930	85.090	85.280	85.480	85.700	85.940
1020	70.000	86.340	86.546	86.710	86.870	87.060	87.260	87.480	87.720
1032	71.000	88.140	88.346	88.510	88.670	88.860	89.060	89.280	89.520
1044	72.000	89.960	90.166	90.330	90.490	90.680	90.880	91.100	91.340
1056	73.000	91.800	92.006	92.170	92.330	92.520	92.720	92.940	93.180
1068	74.000	93.660	93.866	94.030	94.190	94.380	94.580	94.800	95.040
1080	75.000	95.540	95.746	95.910	96.070	96.260	96.460	96.680	96.920
1092	76.000	97.440	97.646	97.810	97.970	98.160	98.360	98.580	98.820
1104	77.000	99.360	99.566	99.730	99.890	100.080	100.280	100.500	100.740
1116	78.000	101.300	101.506	101.670	101.830	102.020	102.220	102.440	102.680
1128	79.000	103.260	103.466	103.630	103.790	103.980	104.180	104.400	104.640
1140	80.000	105.240	105.446	105.610	105.770	105.960	106.160	106.380	106.620
1152	81.000	107.240	107.446	107.610	107.770	107.960	108.160	108.380	108.620
1164	82.000	109.260	109.466	109.630	109.790	109.980	110.180	110.400	110.640
1176	83.000	111.300	111.506	111.670	111.830	112.020	112.220	112.440	112.680
1188	84.000	113.360	113.566	113.730	113.890	114.080	114.280	114.500	114.740
1200	85.000	115.440	115.646	115.810	115.970	116.160	116.360	116.580	116.820
1212	86.000	117.540	117.746	117.910	118.070	118.260	118.460	118.680	118.920
1224	87.000	119.660	119.866	120.030	120.190	120.380	120.580	120.800	121.040
1236	88.000	121.800	122.006	122.170	122.330	122.520	122.720	122.940	123.180
1248	89.000	123.960	124.166	124.330	124.490	124.680	124.880	125.100	125.340
1260	90.000	126.140	126.346	126.510	126.670	126.860	127.060	127.280	127.520
1272	91.000	128.340	128.546	128.710	128.870	129.060	129.		

Anexo No. 4

BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

Línea UPAC

VALOR DE LAS CUOTAS POR CADA \$100.000 DE PRESTAMO A 15 AÑOS CORRECCION

MONETARIA: 23% ANUAL. INTERESES: 6.0% ANUAL

Vivienda con precio hasta de 1.300 UPACS

No. de Cuotas	SISTEMA I	SISTEMA II	SISTEMA III	SISTEMA IV	SISTEMA V	SISTEMA VI	SISTEMA VII	SISTEMA VIII	SISTEMA IX
	Cuota Mensual	Cuota Mensual	Cuota Mensual	Cuota Mensual	Cuota Mensual	Cuota Mensual	Cuota Mensual	Cuota Mensual	Cuota Mensual
1	1.177	1.318	1.386	1.508	1.060	2.278	1.534	942	3.116
12	1.366	1.512	1.583	1.709	1.245	2.278	1.732	1.093	3.712
24	1.604	1.751	1.822	1.949	1.483	2.278	1.948	1.283	4.416
36	1.879	2.019	2.087	2.208	1.763	2.278	2.164	1.503	5.249
48	2.196	2.319	2.378	2.484	2.095	2.278	2.380	1.757	6.231
60	2.559	2.649	2.692	2.769	2.485	2.278	2.596	2.047	7.387
72	2.973	3.008	3.025	3.055	2.944	2.278	2.812	2.379	8.746
84	3.442	3.393	3.369	3.326	3.484	2.278	3.028	2.754	10.338
96	3.970	3.795	3.711	3.559	4.115	2.278	3.244	3.176	12.200
108	4.558	4.203	4.032	3.724	4.852	2.278	3.460	3.647	14.372
120	5.207	4.598	4.304	3.777	5.711	2.278	3.676	4.166	16.898
132	5.913	4.952	4.489	3.657	6.708	2.278	3.892	4.730	19.825
144	6.669	5.225	4.530	3.281	7.862	2.278	4.108	5.335	23.205
156	7.459	5.363	4.354	2.540	9.191	2.278	4.324	5.967	27.091
168	8.259	5.287	3.856	1.284	10.716	2.278	4.540	6.608	31.537
180	9.034	4.894	2.900	-	12.457	2.278	4.756	7.227	36.354
IPM*	2.943	3.295	3.465	3.770	2.651	5.695	3.836	2.354	

Ingreso Familiar Mensual requerido: suma de todos los ingresos anuales debidamente certificados de la persona (sueldos, vacaciones, primas, bonificaciones, etc) y el resultado se divide por doce (12); la cifra obtenida constituye el ingreso personal mensual.

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

3.2 Relacione las instituciones Anexo No. 6

3.3 Relacione el destino del Crédito

UNIVERSIDAD DE NARIÑO

FACULTAD DE ECONOMIA

3.4 Monto del último préstamo Destino:

Construcción Adquisición Valor \$

3.5 Valor promedio de la cuota mensual: ARO

LOS USUARIOS DE LAS CAV EN PASTO

Fecha

Formulario No.

I. INFORMACION PERSONAL

- 1.1 Nombre
- 1.2 Dirección
- 1.3 Corporación
- 1.4 Número de personas que habitan la vivienda
- 1.5 Procedencia del núcleo familiar

II. EL INGRESO

- 2.1 Tipo de Empleo
- 2.2 Ingreso Mensual:

- 10.001 - 20.000
- 20.001 - 30.000
- 30.001 - 40.000
- 40.001 - 50.000
- 50.001 - 60.000
- 60.001 - 100.000

IV. LA VIVIENDA

- 4.1 Habita la vivienda financiada por el banco
- 4.1.1 En caso afirmativo por qué
- 4.2 Tipo de vivienda financiada: Casa Independiente

III. EL CREDITO

3.1 Cuántos préstamos ha solicitado

3.2 Relacione las Instituciones _____

3.3 Relacione el destino del Crédito _____

3.4 Monto del último préstamo NO Destino:
Construcción _____ Adquisición _____ Valor \$ _____

3.5 Valor promedio de la cuota mensual: AÑO

1.976 _____

5.1 Cómo considera el servicio prestado por la entidad que le otorgó el crédito: Bueno: _____ Regular: _____ Malo: _____

5.2 Las cuotas mensuales son: Altas _____ Bajas _____

1.977 _____

1.978 _____

1.979 _____

1.980 _____

5.3 El sistema de préstamos deba ser modificado: SI _____ NO _____

3.6 P Fianza _____

3.7 Plazo _____

3.8 Tiempo transcurrido entre la solicitud y la aprobación del préstamo:

- OBSERVACION
- Más de 1 año _____
 - 6 meses a 1 año _____
 - 3 meses a 6 meses _____
 - 1 mes a 3 meses _____
 - Menos de 1 mes _____

IV. LA VIVIENDA

4.1 Habita la vivienda financiada : SI _____ NO _____

4.1.1 En caso negativo por qué _____

4.2 Tipo de vivienda financiada: Casa Independiente _____
Apartamento _____ Local Comercial _____

4.3 Area construida _____ M2.

- 4.4 Número de Habitaciones No. 7
- 4.5 Número de Pisos _____
- UNIVERSIDAD 4.6 Número de familias que habitan la vivienda _____
- FACULTAD 4.7 Tiene: Antejardín: SI _____ NO _____
- Garaje : SI _____ NO _____

V. **OPINION DEL ENCUESTADO**

Formulario No. _____

- I. 5.1 Cómo considera el servicio prestado por la entidad que le otorgó el crédito: Bueno: _____ Regular _____ Malo _____
- 5.2 Las cuotas mensuales son: Altas _____ Cómicas _____
Bajas _____ Estrato _____
- 1.3 Personas que componen la familia _____
- 5.3 El sistema de préstamos debe ser modificado: SI _____ NO _____
- II. EL ~~ENCUESTADO~~ Por qué _____

OBSERVACIONES

- 2.1 Trabaja: SI _____ NO _____
- 2.2 Tiempo que lleva trabajando _____
- 2.3 Clase de Ocupación: Empleado: Público _____
Privado _____
Independiente _____
- 2.4 Ingreso Familiar: _____

1	a	10.000	_____
10.001	a	20.000	_____
20.001	a	30.000	_____
30.001	a	40.000	_____
40.001	a	50.000	_____
50.001	a	60.000	_____
60.001	a	100.000	_____

III. **LA VIVIENDA Y EL CREDITO**

- 3.1 Tiene vivienda: SI _____ NO _____
- 3.2 Ha solicitado crédito a las CAV _____

3.3 Conoce el sistema de Valor Constante _____

Anexo No. 7

3.4 Qué opinión de los programas de las CAV _____

UNIVERSIDAD DE NARIÑO

FACULTAD DE ECONOMIA
vivienda

3.6 Qué opinión le merecen estos programas _____
Fecha _____ Formulario No. _____

I. INFORMACION PERSONAL

3.7 Si le concedieran financiación de vivienda, cuánto ten-

1.1 Nombre _____

1.2 Barrio _____ Estrato _____

1.3 Personas que componen la familia _____

II. EL INGRESO

2.1 Trabaja: SI _____ NO _____

2.2 Tiempo que lleva trabajando _____

2.3 Clase de Ocupación: Empleado: Público _____
Privado _____

Independiente _____

2.4 Ingreso Familiar:

- 1 a 10.000 _____
- 10.001 a 20.000 _____
- 20.001 a 30.000 _____
- 30.001 a 40.000 _____
- 40.001 a 50.000 _____
- 50.001 a 60.000 _____
- 60.001 a 100.000 _____

III LA VIVIENDA Y EL CREDITO

3.1 Tiene vivienda: SI _____ NO _____

3.2 Ha solicitado crédito a las CAV _____

Anexo No. 8

VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL

En cuanto a la actividad de construcción en general dice Bellisario "La nueva estrategia para reactivar con prontitud pero sin A las políticas tradicionales de construcción y financiación de vivienda, practicadas hasta hoy por el Estado, se suma ahora la vivienda sin cuota inicial. Hasta ahora el acceso a la vivienda estaba solo al alcance de quienes podían disponer de algún capital para un primer egreso.

Esta política fue anunciada por el actual mandatario en su campaña en pro de la presidencia, que junto con la de la Universidad a Distancia, fueron los principales argumentos del entonces candidato. Una de las primeras medidas tomadas por el actual Gobierno fue la encaminada a modificar la utilización de los recursos captados por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

A escasos dos meses de iniciado, el Gobierno, realizó las primeras reformas al sistema UPAC, con los Decretos 2928 y 2929 de octubre de 1982.

En cuanto a las viviendas sin cuota inicial, enuncia el Decreto 2928 en su Artículo 6 en su literal 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 1.000 UPACS". El anterior decreto fue reformado en este año, con el Decreto número 1325 de Mayo 6, donde el número de Unidades de Valores Constante es aumentado a 1.500 como tope máximo.

Con estas medidas, complementadas con las enunciadas en el mismo decreto, sobre que, el 50% de los nuevos préstamos irá a vivienda popular; el 20% a clase media y el 30% restante a vivienda suntuaria y otras construcciones. El Gobierno pretende obligar a las CAV a que dirijan la mayor parte de los recursos para la clase media y media baja.

En cuanto a la actividad de la construcción en general dice Bell-sario "La nueva estrategia para reactivar con prontitud pero sin precipitud la economía hacia la creación masiva de empleo evitando el concentracionismo y el abuso del poder, toma -entre otras herramientas- la industria de la construcción como palanca de dicha reactivación: Porque permite un impacto positivo más rápido en la formación del ingreso y de la compra de la gente". (1) En este aspecto retoma la filosofía del Plan "Las Cuatro Estrategias", o sea producir vivienda, para acelerar la tasa del producto bruto, siendo la construcción el sector impulsador.

La diferencia es que esta vez, busca dirigir parte de los recursos captados por las CAV hacia la producción de vivienda de bajo costo. Busca distribuir la oferta de vivienda entre los diferentes estratos sociales. Pero estas medidas están también de acuerdo a la situación de la demanda de vivienda a nivel nacional, pues la oferta de vivienda para los estratos altos se ha visto saturada, en tanto que el déficit actual se localiza entre los grupos de bajos ingresos.

Los objetivos específicos del Plan de Desarrollo Cambio con Equidad dicen "En primer lugar, que crezca a tasas superiores a las de la tendencia histórica para que con sus efectos multiplicadores repercuta favorablemente sobre el producto interno bruto, la generación de empleo y la formación de capital; en segundo término, dado que la actividad se orientará especialmente hacia la vivienda asequible a los grupos de bajos ingresos, se espera una mejora en el bienestar de los colombianos quienes dedican el 20% y el 40% del gasto familiar a la satisfacción de esta necesidad básica". (2)

- (1) Plan de Desarrollo Cambio con Equidad. Pág. 111 Departamento Nacional de Planeación.
- (2) Idem. Pág. 124.

Dentro del Plan se busca construir en los próximos tres años 400 mil soluciones para el sector urbano y 42 mil para el sector rural. La financiación de estos programas estará a cargo, tanto de entidades públicas como privadas, su valor aproximado es de 515.200 millones, discriminados así:

<u>Entidad</u>	<u>Inversión</u> (Millones)	<u>%</u>
Instituto de Crédito Territorial	102.800	20
Banco Central Hipotecario	123.800	24
Fondo Nacional de Ahorro	41.200	8
Corporaciones de Ahorro y Vivienda	226.800	44
Cajas de Vivienda Popular	20.600	4
Total	515.200	100

Plan de Desarrollo "Cambio con Equidad"
Planeación Nacional.

De acuerdo a este proyecto que el Gobierno piensa ejecutar en lo que resta de su Administración, las CAV juegan un papel importante en la inversión a realizar con un 44% del total, además el BCH debería cumplir con un 24% del total proyectado a invertirse. Implicando de esta manera que sobre el sistema UPAC recaiga el 68% del total de la inversión a realizar. Es así como la responsabilidad del Plan de Desarrollo en cuanto a vivienda está en manos de las CAV.

Al tiempo que el Gobierno reorienta la inversión de las CAV, también toma medidas para fortalecer el sistema y es así como estas han tenido un crecimiento vertiginoso en la captación de recursos al cual

también se atribuye "el desplazamiento masivo de recursos hacia las corporaciones a partir de la crisis financiera y como consecuencia de la solvencia, seriedad y respaldo del sistema UPAC, y, más recientemente al arribo de nuevos recursos en razón de la amnistía patrimonial". (3)

En cuanto al programa de vivienda sin cuota inicial para Pasto, este recién inicia, y hasta el momento únicamente están aprobados por parte del ICT, la Urbanización "Anganoy II" y del BCH "Villaflor II". En cuanto a las viviendas financiadas por el ICT, estas fueron adjudicadas en el sorteo efectuado en Agosto 7/83 y apenas en Septiembre se inicia la construcción de dicha Urbanización.

(3) EL TIEMPO. 100 mil millones para vivienda anuncia Planeación.
Pág. 13 E. Sábado, Abril 30/83.