

U N I V E R S I D A D D E N A R I Ñ O

FACULTAD DE ECONOMIA

EL DEFICIT DE VIVIENDA DEL MAGISTERIO DE NARIÑO
PROPUESTA DE SOLUCION

Pasto, agosto de 1.983

UNIVERSIDAD DE NARIÑO

FACULTAD DE ECONOMIA

EL DEFICIT DE VIVIENDA DEL MAGISTERIO DE NARIÑO

PROPUESTA DE SOLUCION

VICTOR RIVAS MARTINEZ

GERARDO MARTINEZ DELGADO

Pasto, agosto de 1.983

T
334.1
R 618
EJ.1

CONTENIDO

Pág.

INTRODUCCION

CAPITULO I

MARCO TEORICO

5

CAPITULO II

EL DEFICIT DE VIVIENDA

2.1 GENERALIDADES	15
2.2 DEFICIT CUANTITATIVO	17
2.3 DEFICIT CUALITATIVO	17
2.4 EL DEFICIT DE VIVIENDA EN PASTO	21
2.5 EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION (1970-1979)	22
2.6 PLANES DE DESARROLLO Y POLITICAS DE VIVIENDA.	27
2.6.1 Planeación en Colombia	27
2.6.2 Realizaciones del ICT	34
2.6.2.1 Viviendas terminadas	35
2.6.2.2 Dotación de Servicios Públicos.	35
2.6.2.3 Mejoramiento de Vivienda.	36
2.6.2.4 Lotes con Servicios	36
2.6.3 Inversiones	37

	Pág.
2.6.4 Presupuesto	38
2.6.5 ICT - Regional Nariño	40
2.6.5.1 Inversiones y gastos de funcionamiento ICT - Regional Nariño.	41
2.7 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO.	42
2.7.1 Préstamos a Compradores.	43
2.7.2 Préstamos a Constructores.	45
2.7.3 Plan Terrazas.	47
2.7.4 Plan Cédulas de Inversión.	48
2.8 POLITICA DE VIVIENDA DE BELISARIO BETANCOURTH	48
2.9 TRATAMIENTO REGIONAL DEL PROBLEMA.	69
2.9.1 Nariño un Departamento atrasado.	69
2.9.2 La función del Maestro en la sociedad.	74
2.9.3 Estudio de la encuesta departamental.	78

CAPITULO III

PROPUESTA DE SOLUCION

3.1 ORGANISMOS GREMIALES DEL MAGISTERIO	87
3.2 ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE LA ASOCIACION DE VIVIENDA SOLIDARIDAD.	92

	Pág.
3.3 REALIZACION A 31 DE JULIO DE 1.983.	94
3.4 EVALUACION DE LAS POSIBILIDADES ECONOMICAS DE LAS UNIDADES FAMILIARES AFILIADAS A LA ASOCIACION DE VIVIENDA "SOLIDARIDAD".	96
3.5 EL PROYECTO.	108
3.5.1 Especificaciones principales de las viviendas.	110
3.6 PRESUPUESTO DE COSTOS DE LA CONSTRUCCION URBANIZACION ASOCIACION DE VIVIENDA "SOLIDARIDAD".	115
3.7 EVALUACION DEL PROYECTO	121
3.7.1 Condiciones de crédito.	122
3.7.2 Análisis del valor presente neto.	124
3.7.3 La tasa interna de rentabilidad.	127
3.7.4 La verdadera rentabilidad.	128
3.7.5 Demostración económica de la factibilidad del Proyecto.	130
3.8 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	138

BIBLIOGRAFIA

LISTA DE CUADROS

- CUADRO No. 1 Crecimiento de los sectores: Agropecuario, manufacturero, comercio, transportes, comunicaciones, electricidad, gas, agua y financiero. 1970 - 1.979.
- CUADRO No. 2 Aporte al Producto Interno Bruto de los sectores: Agropecuario, manufacturero, comercio, transportes, comunicaciones, financiero, electricidad, gas y agua. 1970 - 1.979.
- CUADRO No. 3 Proyección de familias, viviendas y déficit en ciudades entre 50.000 y 100.000 habitantes (1.975 - 1.985).
- ✓ CUADRO No. 4 Proyección de familias, viviendas y déficit en ciudades mayores de 100.000 habitantes. (1.975 - 1.985).
- ✓ CUADRO No. 5 Proyección de familias, viviendas y déficit nacional (1.975 - 1.985)

- CUADRO No. 6 Proyección de Familias, viviendas y déficit en Pasto (1.975 - 1.985).
- CUADRO No. 7 Participación del sector construcción en el P.I.B. total (1.970 - 1.980).
- CUADRO No. 8 Composición de la formación Interna Bruta de Capital de la Construcción 1.970-1.980.
- CUADRO No. 9 Inversiones del ICT (1.942 - 1.981).
- CUADRO No. 10 Presupuesto del ICT.
- CUADRO No. 11 Presupuesto anual ejecutado por el ICT. (1.970 - 1.981).
- CUADRO No. 12 INVERSIONES Y GASTOS DE FUNCIONAMIENTO ICT - Regional Nariño.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA DEPARTAMENTAL REALIZADA AL MAGISTERIO DE NARIÑO (13 al 24).

- CUADRO No. 13 Distribución por nivel, sector y estado Ci
vil.

CUADRO No. 14 Déficit de Vivienda.

CUADRO No. 15 Casa en donde habitan actualmente.

CUADRO No. 16 Por qué no han adquirido vivienda propia.

CUADRO No. 17 Distribución por grados en el escalafón.

CUADRO No. 18 Patrimonio.

CUADRO No. 19 Valor aproximado de las cesantías hasta Diciembre de 1.982.

CUADRO No. 20 Disposición para trabajar en un programa de vivienda..

Retiros parciales de cesantías.

CUADRO No. 21 Experiencia Docente.

Fecha del próximo ascenso.

CUADRO No. 22 Ciudades en donde prefieren adquirir casa propia.

CUADRO No. 23 Preferencia por casa o apartamento.

CUADRO No. 24 Familias propietarias de vivienda.
Entidades que financiaron las viviendas.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA REALIZADA A LOS AFILIADOS A LA
ASOCIACION DE VIVIENDA SOLIDARIDAD (25 al 32).

CUADRO No. 25 Distribución por grados, sueldo, sector,
nivel y jornada de trabajo.

CUADRO No. 26 Estado Civil y ocupación del compañero (a)
permanente.

CUADRO No. 27 PERSONAS A CARGO por unidad familiar y
número de alcobas en que habitan.

CUADRO No. 28 Experiencia docente y valor de las cesan-
tías.

CUADRO No. 29 Ingresos de la Unidad Familiar.
Valor del Arrendamiento.

CUADRO No. 30 Capacidad de pago mensual en 1.982.

CUADRO No. 31 Salarios del magisterio proyectados por

grados en el escalafón durante 15 años con un incremento anual del 20%.

CUADRO No. 32 Ingresos de la unidad familiar y capacidad de ahorro mensual.

CUADRO No. 33 Presupuesto de costos de la construcción Urbanización Asociación de vivienda "Solidaridad".

CUADRO No. 34 Programa de obras y plan de inversiones.

CUADRO No. 35 Sistemas de amortización del B.C.H. para un préstamo de \$608.000.00 a 15 años de plazo.

CUADRO No. 36 Ordenamiento por el V.P.N., la T.I.R. y la verdadera rentabilidad de los sistemas de financiamiento del B.C.H.

CUADRO No. 37 Primer sistema de captación de los aportes de la comunidad.

CUADRO No. 38 Segundo sistema de captación de los aportes de la comunidad.

CUADRO No. 39 Proyección de los ingresos de la Unidad Familiar en pesos corrientes (20% de incremento anual).

CUADROS QUE MUESTRAN LOS SISTEMAS DE AMORTIZACION AL BCH:

CUADRO No. 40 Sistema No. 1

CUADRO No. 41 Sistema No. 2

CUADRO No. 42 Sistema No. 3

CUADRO No. 43 Sistema No. 4

CUADRO No. 44 Sistema No. 5

CUADRO No. 45 Sistema No. 6

CUADRO No. 46 Sistema No. 7

LISTA DE GRAFICOS

- GRAFICO No. 1. Organigrama de la Asociación de Vivienda Solidaridad.
- GRAFICO No. 2. Plano Urbanístico.
- GRAFICO No. 3. Plano arquitectónico de la vivienda (primera planta).
- GRAFICO No. 4. Plano Arquitectónico de la vivienda (segunda planta).
- GRAFICO No. 5. Perspectiva Casa Tipo
- GRAFICO No. 6. Fotografías de la maqueta de la casa tipo.
- GRAFICO No. 7. Fotografías de la maqueta de la Urbanización.

LISTA DE ANEXOS

- ANEXO No. 1 Personería Jurídica de la Asociación de Vivienda "Solidaridad".
- ANEXO No. 2 Escritura del lote de propiedad de la Asociación de Vivienda Solidaridad.
- ANEXO No. 3 Certificado del Banco Central Hipotecario sobre la aprobación de la solicitud de financiación del Proyecto, por parte de la Junta Consultiva de la Regional de Nariño.
- ANEXO No. 4 Permiso de la Superintendencia Bancaria para captar recursos para la ejecución del Proyecto.
- ANEXO No. 5 Certificado sobre disponibilidad de energía eléctrica expedido por CEDENAR.
- ANEXO No. 6 Certificado sobre aprobación del Proyecto expedido por EMPOPASTO.
- ANEXO No. 7 Licencia de construcción expedida por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.
- ANEXO No. 8 Balance de "Solidaridad" a 31 de julio de 1983 certificado por Contador Público.

INTRODUCCION

Un objetivo general y dos específicos motivaron la realización de esta investigación.

1. Con base en estudios realizados por entidades especializadas, conocer la situación actual sobre el déficit de vivienda en el País (Objetivo general).
2. Estudiar la situación habitacional de los trabajadores de la educación al servicio del Departamento de Nariño, para cuantificar sus necesidades de vivienda, y
3. Con base en el conocimiento anterior y a una adecuada combinación de sus recursos, capacidad de trabajo y las políticas de financiamiento vigentes, proponer un plan de solución habitacional accesible a sus posibilidades económicas.

En desarrollo del primer objetivo, se realiza un breve análisis acerca de la situación económica y social del país, en el cual se destaca que a pesar de que en la última déca-

da la economía colombiana ha logrado crecer en el 6% anual promedio, los salarios reales han caído en cerca del 6%, disminuyendo su participación en el ingreso nacional del 44% en 1.970 al 35% en 1.979, hecho con el cual se comprueba que el crecimiento de la economía colombiana ha ido acompañada de un deterioro continuado de los ingresos reales de las clases trabajadoras, en beneficio única y exclusivamente de los dueños de los medios de producción, el capital y los monopolios.

El crecimiento demográfico y las migraciones del campo a la ciudad, como consecuencia de la inequitativa distribución de oportunidades, han generado una masiva demanda de vivienda urbana trayendo como consecuencia una gran presión por tierra urbanizable, servicios públicos y materiales de construcción, encareciendo de manera escandalosa la adquisición de vivienda y los arrendamientos para más de un millón de familias colombianas que carecen de techo propio, haciéndose cada día mas difíciles sus condiciones de vida.

Dentro de los planes de desarrollo propuestos por los diferentes gobiernos se han diseñado diversos programas para atender las necesidades de vivienda en el país, desafortu-

nadamente por atacar únicamente el fenómeno del déficit y no las causas estructurales que lo generan, tanto el sector público como el privado han sido y serán incapaces de dotar de techo propio en la medida que se mantengan las actuales relaciones de propiedad de los medios de producción al cada día más creciente número de familias que sufren el flagelo de arrendar, anticresar o vivir a la intemperie, máxime si se tiene en cuenta que los programas diseñados por el Gobierno del Doctor BELISARIO BETANCOURTH, no responden desde el punto de vista técnico y financiero a las condiciones sociales y económicas de las clases populares.

Para el tratamiento del segundo objetivo, relacionado con el estudio de la situación habitacional de los trabajadores de la educación en Nariño, se realizó una encuesta departamental que permitió concluir que el déficit real en el sector es del 58.18%, pero al mismo tiempo por otra parte, se pudo observar que existen las condiciones que hacen posible, el diseño de planes de vivienda accesibles a la situación económica de los educadores, mediante la adecuada combinación de sus recursos, capacidades de trabajo y las políticas de financiamiento vigentes.

Es necesario destacar que las conclusiones que se despren-

dieron de esta encuesta departamental, dieron origen a la fundación de la Asociación de Vivienda "SOLIDARIDAD", que en la actualidad desarrolla en la práctica el esquema organizativo y financiero planteado en esta investigación, mediante la ejecución de un programa de 270 soluciones habitacionales para entregarse en diciembre de 1.984, a igual número de familias, con recursos provenientes de la comunidad (11%) y de crédito (89% del Banco Central Hipotecario), financiados a 15 años.

Lo anterior, sin lugar a dudas se constituye en uno de los aportes más significativos de este trabajo a nivel departamental, por cuanto es el primer programa de vivienda que se ejecuta como resultado de este estudio y a nivel nacional, porque puede adoptarse como modelo para atender las necesidades de vivienda del Magisterio Colombiano, como de otros sectores de la población.

CAPITULO I

MARCO TEORICO

El oscuro panorama de los países subdesarrollados ha generalizado la discusión sobre los diferentes problemas que afrontan, siendo notoria la coincidencia sobre el origen de los mismos y el planteamiento de las políticas más viables para encontrar el desarrollo. Entendiéndose como desarrollo el proceso de cambios sociopolíticos que redundan en la elevación del nivel de vida de la población, más no solamente el crecimiento de los indicadores económicos (P.I.B., ingreso per cápita, balanza comercial, balanza de pagos, etc.).

Uno de los factores que más afecta la estabilidad de los países subdesarrollados es la dependencia, obstáculo indiscutible para lograr el desarrollo, puesto que los convierte en importadores de: tecnología, mano de obra calificada, productos industriales, cultura y capitales los que se destinan de acuerdo a las condiciones impuestas por los pulpos

financieros, por lo general para impulsar la producción de las materias primas de las cuales carecen o para el mejoramiento de la infraestructura, que les permita explotar con mejores dividendos sus inversiones, mientras los sectores agropecuario y manufacturero, que son la base para el despegue de la economía se encuentran al margen de los grandes proyectos de inversión.

Esta situación debe cambiar, puesto que los costos financieros de los créditos internacionales, están acabando las economías nacionales y deteriorando las condiciones de vida de la población de los países subdesarrollados, entre los que se encuentra Colombia, ya que una alta proporción del financiamiento se destina al pago del servicio de la deuda y al gasto corriente, mientras la inversión productiva, que es la encargada de generar el bienestar social se encuentra estancada.

Un estudio realizado por Jesús Bejarano, publicado por la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional en 1.980 titulado "La intervención estatal en la Economía", destaca que en la década de los años 70 "mientras los países desarrollados han crecido a tasas del 5% y los países de la C.E.E. a tasas cercanas del 3%, la Economía Colombia-

na ha logrado sostenerse en el 6% anual promedio. En términos de la velocidad de crecimiento en el contexto de América Latina y el Caribe, Colombia ha pasado del decimo-cuarto lugar al quinto, lo que da cuenta de una sustancial mejora del País en la posición relativa de lo que los economistas llaman la senda del desarrollo". (*)

Más adelante en la página dos anota: "Es bien sabido que no obstante el crecimiento del empleo, los salarios reales han caído en cerca del 6% en la última década, mientras la productividad ha aumentado en cerca del 12% y que la participación de los salarios en el ingreso nacional ha pasado del 44% al 35% en el mismo período. (**)

Lo anterior, para refutar los planteamientos de los que identifican el aumento de la tasa de ganancia y el crecimiento de algunos sectores (transportes, comunicaciones, financiero, etc.) con el incremento de los ingresos de la población y erradicación de la pobreza, por cuanto "La evolución económica Colombiana y Latinoamericana en los últimos años refuta este intento de explicación. En los paí-

* BEJARANO, Jesús. La Intervención Estatal en la Economía. Bogotá, 1980. Pág. 1.

** BEJARANO, Jesús. Ob. Cit.

Y esto a pesar que durante los años 1.970, 1.979 el P.I.B. se incrementó en un 68.77%, al pasar de 130.361.4 a 200.006.3 millones de pesos, respectivamente (Ver Cuadro No. 1).

En la década pasada el P.I.B. promedio fue de 172.494.53 millones de pesos; observándose que tiene un crecimiento anual promedio del 6%, porcentaje alto si se compara con las tasas de crecimiento de los países latinoamericanos y de algunos desarrollados.

Si bien la comparación del porcentaje de crecimiento de un país dependiente con respecto a un desarrollado no es un elemento que permite apreciar el verdadero crecimiento de la Economía debido a que en los países atrasados, un pequeño incremento representa un porcentaje elevado de crecimiento, situación diferente a la que se presenta en los países desarrollados en donde el aumento de la producción debe ser considerable para que represente un aceptable crecimiento, hay que reconocer que comparativamente con los países que están en condiciones similares a Colombia el crecimiento del P.I.B. fue elevado.

Mirando el comportamiento de los sectores representativos

de la Economía Colombiana, se observa que el agropecuario, uno de los más importantes por estar ligado no solamente con su aporte al ingreso nacional, sino por su papel en el suministro de los alimentos básicos a la población, ha tenido un crecimiento inferior en la última década, si se lo compara con sectores como el de: transportes, comunicaciones y financiero, que han mantenido un crecimiento sostenido.

El sector agropecuario después de representar el 25.32% del P.I.B. en 1970, ha disminuído su aporte al ingreso nacional en los años posteriores, manteniendo su participación entre un 23 y 24%, conservando un crecimiento promedio en la década de apenas un 4.92%. (Ver Cuadro No. 2)

El sector manufacturero a pesar de su importancia por ser una de las mayores fuentes de empleo, a partir de 1.976 ha disminuído su aporte al P.I.B. al pasar del 19.41% en 1.976 al 19.28% en 1.977, 19.20% en 1.978 y 19.11% en 1.979. (Ver Cuadro No. 2).

Las perspectivas de crecimiento del sector manufacturero no se pueden considerar con optimismo puesto que se vive una época en la cual el capital está concentrado, sin u-

utilizarse en la aceleración, tecnificación y diversificación de la producción, para aprovechar las materias primas y mano de obra barata en la generación de empleo, disminuir las relaciones de dependencia e incrementar las exportaciones.

A diferencia de los sectores agropecuario y manufacturero los transportes, comunicaciones y financiero han mantenido un comportamiento ascendente.

La participación del transporte en el P.I.B. fue del 5.91% en 1.970, continuando su ascenso hasta llegar al 6.64% en 1.979. Es de anotar, que en 1.978 fue cuando se dio un mayor crecimiento de este sector, al pasar de 12.591.2 millones de pesos en 1.977 a 13.814.4 millones, lo que representa un incremento del 9.71%. (Ver Cuadro No. 2)

Las comunicaciones tuvieron un comportamiento similar al de los transportes, iniciaron con un aporte al P.I.B. del 0.91% en 1.970 continuando un crecimiento sostenido a través de toda la década, con un aporte anual promedio del 1.35%. (Ver Cuadro No. 2).

El sector financiero entre 1.970 y 1.979 se incrementó en

tilizarse en la aceleración, tecnificación y diversificación de la producción, para aprovechar las materias primas y mano de obra barata en la generación de empleo, disminuir las relaciones de dependencia e incrementar las exportaciones.

A diferencia de los sectores agropecuario y manufacturero los transportes, comunicaciones y financiero han mantenido un comportamiento ascendente.

La participación del transporte en el P.I.B. fue del 5.91% en 1.970, continuando su ascenso hasta llegar al 6.64% en 1.979. Es de anotar, que en 1.978 fue cuando se dio un mayor crecimiento de este sector, al pasar de 12.591.2 millones de pesos en 1.977 a 13.814.4 millones, lo que representa un incremento del 9.71%. (Ver Cuadro No. 2)

Las comunicaciones tuvieron un comportamiento similar al de los transportes, iniciaron con un aporte al P.I.B. del 0.91% en 1.970 continuando un crecimiento sostenido a través de toda la década, con un aporte anual promedio del 1.35%. (Ver Cuadro No. 2).

El sector financiero entre 1.970 y 1.979 se incrementó en

el 179.28%, al pasar de 4.482.8 a 12.519.6 millones de pesos, respectivamente. (Ver Cuadro No. 2).

Sin embargo, a pesar de existir disponibilidad de recursos financieros no se los orienta a estimular la producción e industrialización del País para lograr el desarrollo. Por el contrario, no obstante el fortalecimiento de este sector, el País se encuentra en una época en la cual las tasas de interés se incrementan cada día, ocasionando el desestímulo a la inversión en los sectores básicos de la Economía.

Esta situación refleja "Que el capital financiero se está apoderando del País y la realidad de la concentración de poder económico que se esconde detrás de ellos es mucho mayor que lo que expresan las cifras, porque la contribución del sector al P.I.B. no refleja lo que significa controlar todo el sistema de crédito de un País.

Este proceso es quizás el aspecto más negativo de la evolución del aparato productivo en la década de los setenta. Porque significa que la producción está atada, que está asfixiada por la carga financiera que va a beneficiar a sectores de la burguesía que no están interesados primor-

dialmente en el desarrollo del aparato productivo, pues para ellos es igual si las ganancias provienen de actividades puramente especulativas, de un comercio de importación o contrabando que puede perjudicar la producción nacional, o inclusive de actividades al margen de la ley que distorsionan la Economía del País". (*)

En términos generales, esta difícil situación de Colombia debe mover a nuevos grupos sociales, hasta ahora marginados de la orientación de los destinos del País, para que mediante la conjugación de todos los factores sociales, económicos y políticos, se encuentren alternativas encaminadas a lograr el desarrollo, buscando:

- El crecimiento ordenado de la Economía.
- Mantener unas relaciones de intercambio, en el comercio internacional en condiciones favorables.
- Una mejor distribución del ingreso, la riqueza, el empleo, la educación, la salud, la vivienda, etc., en general de oportunidades que realmente contribuyan a la elevación del nivel de vida de la población de menores recursos.

(*) PARRA ESCOBAR, Ernesto. La Economía Colombiana 1971. 1981. Bogotá, 1982, Págs. 23 y 24.

Este último aspecto, relacionado con una equitativa distribución del ingreso y las oportunidades ha sido tema de obligatorio tratamiento en los diferentes planes y programas de gobierno en los últimos tiempos. Sin embargo, a pesar de las políticas trazadas para nivelar y mejorar las condiciones de vida de los habitantes del campo y la ciudad, hasta el momento nada o muy poco se ha hecho para alcanzar este objetivo; por esta razón como consecuencia del crecimiento vegetativo de la población y fundamentalmente del desestímulo al campesinado, han sido incontenibles las migraciones del campo a la ciudad, dando origen a una masiva demanda de vivienda urbana, que en corto tiempo disparó los precios de la tierra y materiales de construcción, estimulados en el segundo semestre de 1982 y primero de 1983, especialmente por las expectativas creadas por el Gobierno del Doctor Belisario Betancourth, relacionadas con los planes masivos de vivienda sin cuota inicial, hecho que conjugado con el proceso inflacionario del país, el desempleo y la recesión económica actual, han contribuido a pauperizar las condiciones de vida de los sectores de menores ingresos, ahondando cada vez más las distancias entre las clases que todo lo tienen y las que todo les falta.

CAPITULO II

EL DEFICIT DE VIVIENDA

2.1 GENERALIDADES.

Uno de los mayores problemas sociales que afronta el país, indudablemente es el enorme déficit de vivienda que afecta especialmente a las clases de menores ingresos, el que este fenómeno se presente con la agudeza y características actuales, responde a que el sector público y privado, atacan el problema y no las causas estructurales que lo generan. Por otra parte no hay que olvidar que Colombia es un país de producción capitalista; por lo tanto, la vivienda como cualquier otra mercancía, reúne las mismas características que implican su producción y venta por esta razón la oferta de vivienda existente está orientada a satisfacer la demanda de aquellos sectores de población que tienen capacidad de compra.

Dentro de los factores que han contribuido a aumentar el déficit de vivienda a nivel nacional se tienen:

- a. La falta de políticas y programas reales del sector público y privado para la construcción de vivienda popular como en la planeación del desarrollo urbano.
- b. La escasa apropiación de recursos públicos y privados para el financiamiento de vivienda popular.
- c. El crecimiento acelerado de la población.
- d. Las migraciones del campo a la ciudad.
- e. La tendencia de la tierra urbana.
- f. El proceso inflacionario del país.
- g. Las políticas salariales.
- h. Los altos costos financieros.
- i. La escasa generación de empleo urbano y rural.

Para tener una visión precisa y objetiva del déficit

de vivienda en Colombia, es necesario tener en cuenta que este puede ser de dos tipos: Cuantitativo y cualitativo.

El CENAC los define así:

2.2 DEFICIT CUANTITATIVO.

Este tipo de déficit 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 no incluye la calidad de la vivienda en particular.

2.3 DEFICIT CUALITATIVO.

Para su estimación es conveniente analizar ciertos aspectos de bienestar social que ofrecen las viviendas, tales como: agua, energía, alcantarillado, vías, calidad de la construcción, espacios por persona, etc.

Desde este aspecto social se pretende definir como vivienda normal, aquella que dispone de condiciones mínimas indispensables para ser habitada.

Como puede apreciarse, el déficit cuantitativo únicamente establece la diferencia entre el número de familias consanguíneas y el número de viviendas existentes en determinado momento. Este concepto no da una idea precisa de las necesidades de vivienda de la población colombiana, puesto que define como vivienda, entre otras, aquellas "construcciones" cuya estructura está compuesta de desechos, cartones, latas, pisos de tierra, sin una disponibilidad de espacio mínimo por persona, ni de energía, agua y alcantari-llado; es decir, no considera la calidad de la vivienda para ser habitada. (Déficit cualitativo).

De donde se puede concluir, que las dimensiones reales de vivienda en Colombia, resultan de la sumatoria de los dos déficits: el cuantitativo y el cualitativo, siendo el segundo posiblemente mayor que el primero, por cuanto aquí se tienen que incluir la gran mayoría de viviendas de lo que algunos denominan, los cinturones de miseria de las grandes concentraciones urbanas, (tugurios) y un altísimo porcentaje de la vivienda campesina, aún no cuantificado, que como perfectamente se conoce, carecen de: agua, alcantari-llado, energía eléctrica, suficiente espacio por

persona, tienen pisos de tierra y el espacio que utilizan para preparar su alimentación es al mismo tiempo el de descanso y/o trabajo.

Los organismos especializados en el estudio del problema de la vivienda en Colombia, como el DANE y el CENAC, desafortunadamente no han dado a conocer el alcance de los dos déficit: preferencialmente han centrado su atención en el cuantitativo, de acuerdo con los datos suministrados por los dos últimos censos de población y vivienda realizados en 1.964 y 1.973. Para el tratamiento del déficit cuantitativo el CENAC clasifica en dos grupos las cabeceras municipales:

- a. Municipios entre 50 y 100.000 habitantes.
- b. Municipios con más de 100.000 habitantes.

Por ser estos centros en donde con mayor rigor afecta el déficit.

El Cuadro No. 3, permite concluir que existe una tendencia ascendente del déficit de vivienda en las ciudades entre 50 y 100.000 habitantes, ya que el porcentaje de familias que carecen de vivienda propia,

aumenta entre 1.975 y 1.985 de un 20.52% a un 28.91%, respectivamente. En 1.982, 72.063 familias no poseen vivienda propia, prácticamente el 25.99%. Igual o parecido comportamiento se observa en las ciudades mayores de 100.000 habitantes, (Cuadro No. 4) aunque el porcentaje de familias que no tienen vivienda propia, se mantiene relativamente constante ya que en 1.975 es del 25.94% comparado con el de 1.985 que es de 26.89%. Esto no quiere decir que no aumente el déficit, sino que su relación porcentual con respecto al número de familias conserva un mismo comportamiento.

Para 1.982, de acuerdo con las cifras del Cuadro No. 4, se puede deducir que 543.168 familias (el 25.77%) que viven en ciudades mayores de 100.000 habitantes, carecen de techo propio.

Para la obtención del déficit total de vivienda únicamente en las ciudades mayores de 50.000 habitantes, entre 1.975 y 1.985, se sumaron los déficit de los Cuadros Nos. 3 y 4.

El Cuadro No. 5 permite concluir que el déficit cuantitativo en vez de disminuir aumenta anualmente. En

1.975 era de 458.851 viviendas; en 1.983 es de 648.223 y en 1.985 será de 725.571 unidades. Es decir, que en el corto plazo de 11 años se aumentará en 266.720 viviendas, cifra que representa un incremento del 58.13% respecto al de 1.975.

En conclusión en el período en referencia (1.975-1.985), en promedio el 25.48% (una cuarta parte) de las familias colombianas, que viven en las ciudades mayores de 50.000 habitantes carecen de casa propia.

2.4 EL DEFICIT DE VIVIENDA EN PASTO.

El comportamiento del problema de la vivienda en Pasto, (Cuadro No. 6) de acuerdo con las proyecciones realizadas por el CENAC, es alarmante, ya que en el período analizado el déficit se incrementa en un 129.34% por cuanto pasa de 6.326 en 1.975 a 14.508 en 1.985, lo más grave es que el porcentaje anual del déficit en Pasto, en vez de disminuir, supera el promedio nacional, al pasar del 26.21% al 39.83% entre 1.975 y 1.985, siendo Pasto una de las ciudades que contribuyen de manera ascendente a agudizar el problema habitacional en el país, al incrementar el

porcentaje de su participación con respecto al déficit nacional del 1.38% al 2% (entre 1.975 y 1.985).

Este fenómeno no es extraño al sector social motivo de análisis en la presente investigación. Si bien no existen estadísticas que muestren el comportamiento del déficit de vivienda en el Magisterio, el trabajo de campo realizado para el desarrollo del presente estudio, permite observar cómo las necesidades de vivienda en el Magisterio está en correspondencia con los datos anteriormente citados, situación que será estudiada más en detalle en capítulos posteriores.

2.5 EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION (1.970 - 1.979).

En la década pasada la industria analizada en forma global mantuvo un ritmo de crecimiento aceptable, situación que ha cambiado en los últimos años, hecho que trae graves consecuencias para la economía y el pueblo en general, puesto que al estancarse disminuye la generación del empleo, la remuneración al trabajo, se incrementa el contrabando, el país aumenta su dependencia; factores que agravan la situación nacional. Se debe establecer entonces adecuada protec-

ción a la industria nacional pero sin caer en excesos, ya que una industria reciente no está suficientemente fortalecida para sobrevivir a la competencia frente a las de mayor desarrollo.

Observando la actividad de la construcción en particular se aprecia que su comportamiento no ha sido el mejor en comparación con el resto de la industria en general, es así que "las cifras sobre la distribución del P.I.B. muestran muy claramente cómo mientras en 1.970 y 1.980 la producción global creció en un 75%, el ramo constructor fue errático mostrando índices variados de aumento, para acabar la década con un incremento de apenas un 12% en comparación con el valor de los dos lustros anteriores. La situación descrita llevó al sector a una notable disminución respecto a su participación en el P.I.B.: del 5.04% en 1.970 al 3.22% en 1.980". (*)

El Sector tuvo este comportamiento a pesar de las medidas encaminadas a estimularlo, como fue la creación de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC-,

(*) NUEVA FRONTERA. Documentos # 66. Edit. Nueva Frontera. Bogotá, 1982. Pág. 4.

por la cual se estableció un sistema de captación de ahorros como fuente de financiación de la construcción y la orientación de recursos para el adelanto de obras públicas.

Dentro de la construcción se distinguen dos áreas: La pública y la privada. En la primera intervienen directamente las políticas gubernamentales a través de los recursos que se asignan en el presupuesto. En la segunda las alternativas del mercado y de los constructores.

La participación del sector público a partir de 1.975 ha descendido frente al sector privado, lo cual se observa al pasar la formación interna bruta de capital del primero de 10.000 millones en 1.975 a 7.800 durante los tres años siguientes.

La construcción privada en comparación con la pública, mantuvo un mejor comportamiento, es así como "En el primer lustro de la década pasada, las políticas ensayadas se reflejan en una consolidación del ramo edificador y logró inclusive aumentar en algo su participación en el P.I.B., de 1.4% en 1.970 a 1.57% en

1.974" *. Lo anterior como consecuencia de la destinación de recursos para la financiación de proyectos privados.

Los años en que se incrementó la participación de la construcción urbana en el P.I.B. respecto a la de 1.970 (1.44% del P.I.B.) fueron los siguientes: 1973 con el 1.51%; 1.974 con el 1.57%, en este año fue cuando presentó mejor comportamiento. Se observa descensos durante los años: 1.971 con el 1.38%, 1.972 con el 1.20%, 1.975 con el 0.99%, 1.976 con el 1.02%, 1.977 y 1.978 con el 1.23% y en 1.979 con el 0.99% (Ver Cuadro No. 7).

Analizando el gran total de la construcción (vivienda, otras edificaciones y construcciones) así como su participación en la formación interna bruta de capital fijo en cada año apreciamos las siguientes variaciones: (Tomando como base para la comparación el aporte de la construcción en 1.970 que fue del 52.3%). La participación se elevó durante los años: 1.972 con el 53%; 1.973 con el 57.7% y en 1.974 el 56.1%, se aprecia que el año de mayor incremento fue

(*) NUEVA FRONTERA. Documento citado.

1.973. Hay un ligero descenso durante los años: 1.971 con el 51.9% y 1.975 con el 51.4%; para los demás años la participación estuvo entre el 44.7% y 39.8% entre 1.977 y 1.979, respectivamente, en este último año se presentó el menor aporte, destacando que la participación del sector de la construcción con respecto a la formación interna bruta de capital desciende notoriamente a partir de 1976. (Ver Cuadro No. 8).

En resumen se advierte que el sector de la construcción en la década de los años setenta ha descendido; así se puede comprobar con los siguientes datos: en 1.970 se aprobaron 4'691.703 m² para la construcción en general, en tanto que en 1.980 tan sólo se aprobaron 4'353.555 m².

El mismo comportamiento tiene la construcción de vivienda que de 3'693.222 m² aprobados en 1.970 disminuye a 3'298.525 m² en 1.980. Este fenómeno tiene en la actualidad graves repercusiones sociales ya que afecta, a la satisfacción de una de las necesidades básicas del hombre.

2.6 PLANES DE DESARROLLO Y POLITICAS DE VIVIENDA.

2.6.1 Planeación en Colombia.-

Los planes de desarrollo son el programa de acción de estado para alcanzar:

- a. El crecimiento de la economía, y
- b. Elevar el nivel de vida de la comunidad.

Por lo tanto el Estado debe buscar conjugar de la mejor manera sus recursos, mecanismos de ejecución y control para lograr el desarrollo económico y social del país. Sin embargo, el problema de la planeación para alcanzar los dos objetivos anotados no es tarea fácil de cumplir, ya que en los países capitalistas de economías dependientes, como en Colombia el Estado trata de conjugar con la planeación tres tipos de intereses, los de:

- a. El capital extranjero.
- b. El capital nacional.
- c. El trabajo.

Observándose que por lo regular el Estado, como representante del poder económico, inclina su acción especialmente a atender los requerimientos de los dos primeros intereses, relegando a segundo plano las aspiraciones de los trabajadores.

En desarrollo de esta política se realiza la planeación de la economía colombiana, se crean mecanismos para facilitar la inversión extranjera, se firman pactos y acuerdos para ensanchar mercados y borrar las fronteras nacionales, se disminuyen los aranceles, se devalúa diariamente el peso colombiano para "estimular" las exportaciones, etc. En tanto que a los trabajadores del campo y la ciudad, que son los auténticos productores de la riqueza nacional, se los explota y oprime a fin de incrementar cada día la acumulación de capital en manos de los dueños del poder y las riquezas.

La planeación dentro del capitalismo, es el reconocimiento en la práctica de que el li-

bre juego de las fuerzas del mercado (oferta y demanda) no garantizan el crecimiento económico ni el bienestar social, porque al capital lo único que le preocupa es incrementar sus utilidades. A diferencia de la planeación socialista en donde si bien interesa consolidar la economía estatal, con igual o mayor preocupación se planea para satisfacer las necesidades primordiales de la comunidad.

La planeación del desarrollo económico y social del país se acentúa en la década de los años cincuenta y se institucionaliza en el Gobierno de Carlos Lleras Restrepo. En 1.951, se crea la Oficina de Planeación como organismo dependiente de la Presidencia. En 1959 se estructura el Departamento Administrativo de Planeación Nacional y Servicios Técnicos (DAP). Esta necesidad se cristalizó porque:

- a. Existió un cierto consenso sobre la conveniencia de la intervención gubernamental.
- b. La situación social que vivía América Latina.

- c. Los acuerdos programáticos del Frente Nacional.
- d. El compromiso adquirido por los países participantes, en la reunión de Punta del Este.
- e. El programa de sustitución de importaciones, requería un claro análisis de las posibilidades de inversión nacional, en aquellos sectores considerados prioritarios". (*)

Un breve análisis de los planes de desarrollo en Colombia, a partir de 1970, lleva a concluir que éstos no han seguido una sola corriente del pensamiento económico, algunos como las CUATRO ESTRATEGIAS, tiene clara influencia Keynesiana, en tanto que, PARA CERRAR LA BRECHA, es de tendencia monetarista; el PIN, trata de conciliar las dos escuelas con el manejo de instrumentos monetarios y con la inversión en infraestructura. Por otra parte, los planes crean condiciones favorables para que los capitales nacionales y ex-

(*) CINEP, Plan de Integración Nacional (PIN). Bogotá, 1982, Pág. 18.

tranjeros inviertan para alcanzar el crecimiento de la economía en todos los sectores. Lleras, acentúa su Plan de Desarrollo en el sector primario de la economía con el impulso de la Reforma Agraria; Pastrana, hace girar su plan sobre el sector de la construcción; López, con el DRI, así sea teóricamente trata de estimular nuevamente el sector primario, en tanto que Turbay se preocupa más por la infraestructura económica nacional.

De haberse ejecutado al menos las estrategias centrales de cada uno de los planes de desarrollo, Colombia ya tendría: Un sector agrario tecnificado, una racional distribución de la tierra, una industria fuerte y una mejor infraestructura económica nacional.

El balance demuestra que ha sucedido todo lo contrario, el agro continúa atrasado, el latifundio improductivo es el común denominador en el campo al lado de un minifundio super explotado, existen grandes masas de campesinos sin tierra, la reforma agraria no ha operado, la industria se encuentra en recesión,

se continúa importando productos manufacturados y exportando materias primas; si bien se ha mejorado la infraestructura económica, aún subsisten grandes extensiones de la patria sin poderse integrar a la vida nacional.

Estos elementos de juicio llevan a concluir que existe una gran distancia entre el plan real y el plan formal: "El primero corresponde a los procesos reales de desarrollo de un sistema económico y social. El segundo a las declaraciones oficiales sobre las características presentes y potenciales de un modelo de crecimiento". (*)

Al considerar los alcances sociales de cada uno de los planes, se observa que todos se plantean la necesidad de mejorar el nivel de vida de la población de escasos recursos, mediante una racional distribución de los ingresos y oportunidades. El análisis entre el porcentaje del crecimiento de la economía, en la década de los años setenta, con respecto a la

(*) CINEP, Obra citada.

participación porcentual de la remuneración al trabajo, también comprueba que ha sucedido todo lo contrario, por cuanto mientras el P.I.B., ha mantenido una tasa de crecimiento promedio del 6% anual, la remuneración al trabajo pasó del 41.2% en 1.970 al 36% en 1.978.

Esta es una de las razones por la cual millones de compatriotas actualmente padecen de desnutrición, sufren enfermedades, son analfabetas, carecen de empleo o son subempleados; incluso no poseen al menos, un techo digno que los proteja de las inclemencias del tiempo al tener que vivir prácticamente a la intemperie o hacinados en inquilinatos que por lo general carecen de los más elementales servicios públicos. Este último problema afecta a vastos sectores de la población especialmente urbana, generando malestar social, inconformidad, delitos contra la propiedad y otras manifestaciones agudas de descomposición social o de progresivo desarrollo de los antagonismos de clase, constituyéndose estas consecuencias en causas de orden público y

político, que obligan al Estado a ejecutar las políticas que frenen las profundas tensiones sociales que el problema genera.

El Estado Colombiano a partir de 1.939, por intermedio del ICT, el BCH, la Caja Agraria y las CAVS, ha intervenido en la atención al problema de la vivienda.

Desde 1.957 hasta el comienzo del Gobierno de Lleras Restrepo, hay un marcado porcentaje de participación del capital extranjero en la construcción de vivienda en desarrollo de los programas trazados por la Alianza para el Progreso, de aquí en adelante los organismos encargados de la construcción y financiamiento de vivienda han implementado sus planes con recursos del presupuesto nacional o mediante la captación del ahorro privado.

2.6.2 Realizaciones del ICT.-

En el período comprendido entre 1.942 y 1.981, el ICT ha beneficiado aproximadamente

a 868.579 familias, mediante la ejecución de los siguientes programas:

2.6.2.1 Viviendas terminadas.-

El número de viviendas terminadas y construídas por el Instituto en el espacio de tiempo en referencia (1.942-1.981) es de 388.023. Esto implica que el promedio anual de construcción es de 9.949 unidades.

Si el análisis se hace únicamente a partir de 1.971, se observa que el anterior promedio se duplica hasta 1.981, al llegar a 20.468 viviendas a nivel nacional. Cantidad insuficiente para cubrir al menos el incremento anual del déficit en las ciudades mayores de 50.000 habitantes; que se estima en 26.672 unidades anuales en promedio.

2.6.2.2 Dotación de Servicios Públicos.-

Es el segundo programa en importancia.

El total de familias beneficiadas, a partir de 1.942 es de 445.071 en promedio, anualmente reciben este servicio 11.412 familias, al hacer el análisis únicamente a partir de 1.971 esta cifra sube a 33.486.

2.6.2.3 Mejoramiento de Vivienda.-

Es un programa que se impulsa a partir de 1.972 con el propósito de atacar el déficit cualitativo. Por ser una línea de crédito relativamente nueva, tan solo se han mejorado a nivel nacional 26.340 viviendas es decir 2.634 anualmente, cantidad insignificante en comparación con el alarmante déficit cualitativo, que sin lugar a dudas supera ampliamente al cuantitativo.

2.6.2.4 Lotes con Servicios.-

Este sistema se viene ejecutando a partir de 1972. En total el Inscredial ha entregado 9.145 lotes con servicios.

(En 1.979 y 1.980 fue suspendido este programa, pero en 1.981 nuevamente se volvió a adoptar). El inconveniente de este programa consiste en que al adjudicarse el lote, el beneficiario se siente propietario y con los elementos y materiales que tenga construye su habitación, de esta manera el Instituto en vez de atacar el déficit de vivienda, genera tugurios relativamente organizados.

2.6.3 Inversiones.-

En pesos corrientes el ICT, a partir de 1942 ha invertido \$33.014 millones. En pesos constantes de 1.970, el total de inversiones suman \$11.970.14 millones, el promedio anual a partir de 1.971 es de \$800.79 millones. Al evaluar el comportamiento de las inversiones se observa que en la década pasada existieron años en los cuales en vez de aumentar la ejecución presupuestal de este renglón, disminuyó como puede apreciarse en el Cuadro No. 9,

en los años 1.973 - 1.974 - 1.975 - 1.979 y 1.980, siendo el año de 1.979 en el cual se presentó el más alto decrecimiento en las inversiones (-34.14%) al pasar de \$954.1 en 1.978 a \$628.4 millones.

2.6.4 Presupuesto.-

El presupuesto del Instituto se financia a partir de 5 fuentes:

1. Ingresos corrientes.
2. Aportes del Presupuesto Nacional.
3. Créditos internos.
4. Créditos externos.
5. Recursos de capital.

El Cuadro No. 10 indica que la principal fuente de financiamiento del Instituto son los ingresos corrientes en los presupuestos de 1.979 a 1.981. El segundo rubro en importancia son los recursos de crédito (interno y externo) que aportan en promedio con el 37.18%, a diferencia de estos dos rubros, los

aportes del presupuesto nacional, son muy escasos, ya que no representan ni la quinta parte del presupuesto del ICT. El otro 2.57% lo aportan los recursos del capital.

De lo anterior se concluye que hay urgente necesidad de que el Gobierno asigne del presupuesto nacional partidas más significativas para que el ICT pueda ampliar sus planes y programas al tiempo que se le facilite diseñar nuevas líneas de financiamiento que permitan el acceso a la vivienda, al sector de menores ingresos.

La ejecución del presupuesto se divide en dos grandes rubros: Inversiones y Gastos de Funcionamiento, entendiendo como gastos de funcionamiento, tanto el servicio de la deuda como los gastos personales, corrientes y otros. Lo preocupante de las cifras anteriores es que en promedio el 35.08% del presupuesto de los años 70 al 81 se han utilizado en gastos de funcionamiento, esta situación llega a tal extremo que en 1.980, el 48.27% del presupuesto se destinó para funcionamiento,

quedando para inversión únicamente el 51.83%. Siendo el servicio de la deuda el rubro de los gastos de funcionamiento, que más incide en la disminución de los recursos del presupuesto, para ser utilizados en inversión.

Esta situación es lógica consecuencia de la composición del presupuesto de rentas e ingresos del ICT, por cuanto esta entidad se financia fundamentalmente de los ingresos corrientes y de recursos de crédito, ya que los aportes del presupuesto nacional son muy escasos.

2.6.5 ICT - REGIONAL NARIÑO.

La Regional del ICT de Nariño, en el período comprendido entre 1.948 a 1.981 ha construído 8.401 viviendas distribuídas así:

Pasto	7.361
Túquerres	199
Sandoná	15
Ipiales	687
San Pablo	25
La Unión	25

La Cruz	10
Barbacoas	<u>79</u>
Total	8.401

Fuente: ICT. Informe Regional Nariño 1.981.
1.981 Informe Gerente General.

Esto significa que en promedio ha construido anualmente 254 viviendas, igualmente ha otorgado 967 créditos individuales supervisados. En total ha beneficiado a 9.368 familias en sus 33 años de funcionamiento.

2.6.5.1 Inversiones y Gastos de Funcionamiento. ICT - Regional Nariño.

La Regional de Nariño en los últimos siete años a partir de 1.975, utiliza aproximadamente en promedio el 25% de su presupuesto para funcionamiento, quedando el 75% anual para inversión. (Ver Cuadro No. 12).

Es necesario destacar que en 1.980

los gastos de funcionamiento representaron el 37.56% de los recursos del presupuesto, por esta razón en este año solo se construyeron 120 viviendas.

Esta situación relacionada con la composición del presupuesto y su ejecución, debe ser objeto de profundo análisis por parte de quienes tienen en sus manos la dirección administrativa del ICT si se quiere mejorar la orientación de los recursos en el cabal cumplimiento de la función para lo cual fue creado.

2.7 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO.

El Banco Central Hipotecario hasta 1.980 atendió dos clases de prestatarios: compradores y constructores.

1. Préstamos a Compradores:

a. Línea Popular

- b. Línea Ordinaria.
- c. Línea UPAC.

2. Préstamos a Constructores:

- a. Línea Ordinaria
- b. Línea UPAC

2.7.1 Préstamos a Compradores.-

Esta política estuvo dirigida a la compra de inmuebles cuya construcción ya había terminado, la cuantía del préstamo se aprobaba de manera que los aportes mensuales no superen el 30% del ingreso familiar mensual.

a. Línea Popular.

Dirigida a la adquisición de vivienda nueva, es decir aquella que tenga máximo un año de construída. El solicitante debía ser: el grupo familiar o persona natural cabeza de él. Por lo anterior uno de ellos debía ser colombiano, además ninguna de las personas que figuren como solicitantes

debía poseer vivienda propia. .

El valor máximo del préstamo era de 200 mil pesos a un plazo de 15 años, con un interés del 18% anual, para cancelar por mensualidades anticipadas. El Banco exigía también la constitución de una hipoteca de primer grado a su favor, quedando bajo su criterio permitir hipotecas de segundo o tercer grado.

b. Línea Ordinaria.

Dirigida a unidades familiares con una capacidad de pago superior a las de la línea popular. Las disposiciones en lo referente al destino del préstamo, tipo de solicitante, hipotecas, plazo de amortización y seguros de vida e incendio, eran las mismas que reglamentaban la línea popular.

El valor del préstamo oscilaba entre \$200.000.00 y \$400.000.00 a un interés

del 22% anual y el 33% de mora sobre cuotas atrasadas.

c. Línea UPAC.

Mediante esta línea se podía solicitar para adquisición de cualquier clase de inmuebles (casa, apartamentos, locales, etc.) nuevos o usados. Las normas en cuanto a hipotecas y seguros de vida e incendio eran las mismas que rigen la línea popular y ordinaria.

2.7.2 Préstamos a Constructores.-

Se atendían mediante las líneas ordinarias y UPAC. Y estaban orientados a financiar la construcción de una o más unidades habitacionales. El solicitante podía ser una persona natural, el grupo familiar, o firmas constructoras cuando se trata de más de una vivienda.

El interesado en la construcción de su propia unidad habitacional no debía poseer casa pro-

pia; las firmas constructoras establecían sus propios criterios en este sentido, tanto las firmas como los constructores de su propia vivienda podían solicitar un préstamo por una cuantía no superior a \$400.000.00 por unidad habitacional, a un plazo estimado para terminar la construcción, más 6 meses y a una tasa de interés del 22% anual.

El dinero se entregaba en forma parcial según las necesidades de la construcción, pero ninguna de estas entregas podía pasar del 80% del valor de la garantía, para el caso de construcción de su propia vivienda y el 70% para firmas constructoras. Los constructores de su propia casa podían solicitar posteriormente un crédito a largo plazo mediante cualquiera de las líneas (Popular, ordinaria o UPAC), para cancelar el saldo, siempre y cuando cumpla las condiciones establecidas para los créditos a compradores. Las firmas constructoras cancelaban mediante subrogaciones y el usuario podía solicitar crédito a largo plazo mediante cualquier línea.

2.7.3 Plan Terrazas.-

En los años de 1.978 y 1.979 tuvo vigencia en las ciudades de Bogotá, Cali y Medellín un programa orientado a la renovación urbana utilizando las terrazas en viviendas unifamiliares, para construir una segunda planta y convertirlas en bifamiliares aprovechando las ventajas que este sistema ofrecía. Entre las cuales se tiene:

- Menores costos.
- Rapidez de la construcción.
- Utilización de la infraestructura existente.
- Las familias propietarias de terrazas se favorecían económicamente.

A partir de 1.981 y hasta la actualidad el B.C.H. atiende las solicitudes de crédito mediante dos planes:

- a. Cédulas de inversión y
- b. Crédito concertado a constructores.

2.7.4 Plan Cédulas de Inversión.-

Orientado para la adquisición de inmuebles usados. La cédula de inversión es un título valor con un plazo de redención de 10 años, que gana un interés del 24% en el primero, el 26% para el segundo y el 28% a partir del tercer, pagaderos trimestralmente. A partir del tercer año se pueden solicitar reintegros anuales de capital, correspondientes al 12.5% sobre el valor de las cédulas emitidas, además de poderlas negociar para el pago de deudas contraídas por otros prestatarios.

Créditos concertados a constructores (sobre este tema se tratará en el Capítulo III).

2.8 POLITICA DE VIVIENDA DE BELISARIO BETANCOURTH.

La promesa electoral del Doctor Belisario Betancourth de brindar vivienda sin cuota inicial, obligó al Presidente a diseñar una política con participación del sector público y privado. Los organismos estatales encargados de enfrentar el problema son: El ICT, el

Fondo Nacional de Ahorro, las Cajas de Vivienda Popular, el Banco Central Hipotecario y la Caja Agraria. Desde el sector Privado: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, fundaciones, firmas constructoras, asociaciones y cooperativas.

El propósito es el de construir anualmente 100.000 viviendas, de las cuales, 50.000 corresponden al Instituto de Crédito Territorial y los organismos estatales y las otras 50.000 al sector privado.

Las viviendas que construirá el ICT, en desarrollo del plan bandera del Gobierno Nacional, se ajustarán a los siguientes esquemas financieros y características.

Lotes con servicio.- Consiste en el otorgamiento de créditos hasta por \$123.500.00 a propietarios de lotes con servicios básicos de 72 metros cuadrados de superficie.

Solución mínima.- Comprende un salón múltiple, cocina y baño con posibilidades de futuras ampliaciones por un valor de \$280.000.00.

Fondo Nacional de Ahorro, las Cajas de Vivienda Popular, el Banco Central Hipotecario y la Caja Agraria. Desde el sector Privado: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, fundaciones, firmas constructoras, asociaciones y cooperativas.

El propósito es el de construir anualmente 100.000 viviendas, de las cuales, 50.000 corresponden al Instituto de Crédito Territorial y los organismos estatales y las otras 50.000 al sector privado.

Las viviendas que construirá el ICT, en desarrollo del plan bandera del Gobierno Nacional, se ajustarán a los siguientes esquemas financieros y características.

Lotes con servicio.- Consiste en el otorgamiento de créditos hasta por \$123.500.00 a propietarios de lotes con servicios básicos de 72 metros cuadrados de superficie.

Solución mínima.- Comprende un salón múltiple, cocina y baño con posibilidades de futuras ampliaciones por un valor de \$280.000.00.

Solución básica.- En un lote de hasta 72 metros cuadrados se construirán 35 M2, con un costo total de \$463.000.00. Comprende: sala-comedor, una o dos alcobas, baño y cocina. Permite futuras ampliaciones.

Solución Popular 1.- Tendrá una construcción de 45m² sobre un lote de 60m², con valor de 1.000 UPACS. Comprende: salón-comedor, no menos de dos alcobas, cocina y baño.

Solución Popular 2.- Con iguales características de la Popular 1, pero con mejor localización, áreas y acabados, con un valor entre 1.000 y 1.500 UPACS.

Solución intermedia.- Tendrá un valor ente 1.500 y 2.000 UPACS. Comprende: Salón comedor, tres alcobas, cocina, dos baños, enchapes y acabados.

Solución máxima.- Con iguales características de la intermedia pero con mejor localización, áreas y acabados. Valor: de 2.500 UPACS en adelante.

"Para todos los casos, se establecen plazos de trece años, aunque para las familias más pobres podrán pro-

longarse hasta 16, con cuotas mensuales que anualmente se incrementan en el 15%" (*).

Inmediatamente tomó posesión del cargo de Gerente General la señora María Eugenia Rojas, anunció que para el mes de diciembre de 1982, el ICT estaría entregando 20.000 viviendas sin cuota inicial; una vez que se percató de la situación deficitaria del Instituto que se aproximaba a 6.000 millones de pesos, tuvo que incumplir su inicial ofrecimiento y reconoció que para la fecha propuesta las 20.000 viviendas mencionadas solo se encontrarían dibujadas.

Lo grave de la situación es que para 1.983, el ICT contará únicamente con \$14.029 millones presupuestados, cuando para la ejecución del plan de vivienda sin cuota inicial se requieren para este año mínimo de \$35.150 millones, que no figuran por parte alguna en las previsiones de gastos del Gobierno Nacional.

Si a esto se agrega el déficit de aproximadamente \$6.000 millones de pesos que se encontraban acumulados hasta 1.982, se concluye que si bien se construi-

(*) EL TIEMPO, Pág. 1A y 6A, octubre 21 de 1982.

rán algunas "soluciones" de vivienda sin cuota inicial, este programa no satisfecerá las expectativas creadas por la escasa cobertura que tendrá; tanto desde el punto de vista del número de viviendas construídas como por el valor de las cuotas mensuales; ya que de conformidad, con un estudio realizado por el CENAC el año pasado, acerca de los "Nuevos sistemas de financiación en los cuales se elimina o reduce la cuota inicial y se disminuyen las primeras cuotas mensuales, es posible que aquellos que no tienen capacidad de compra por carecer de ahorro, tampoco pueden comprar con los actuales sistemas de financiación por carecer de capacidad de pago para cubrir las cuotas mensuales, las cuales se incrementan en un 42% al eliminarse la cuota inicial" (*).

Con el agravante de que al préstamo de los \$123.500 solo tendrán acceso quienes ya poseen lotes con servicios (según el CENAC un lote de 60 m² con servicios para 1.982 cuesta \$180.000.00 sin hacer ninguna construcción).

(*) EL TIEMPO. Suplemento, construcción y urbanismo.
Pág. 1E - Agosto 25 de 1982.

La solución mínima y básica, que se diseñan sobre un lote hasta de 72 m^2 con una construcción de 35 m^2 es exageradamente reducida, ya que el espacio físico mínimo requerido, para una familia de 5.5 personas que es el promedio nacional, es de 55 m^2 (teniendo en cuenta que el área mínima por persona es de 10 m^2).

La solución "popular" y la "máxima" prácticamente no se encuentran al alcance de las clases menos favorecidas, ya que solo tienen acceso aquellas familias que posean ingresos iguales o superiores a los dos salarios mínimos, cuando "la realidad es que el 70% del déficit habitacional del país se encuentra en familias con menos de dos salarios mínimos o sea la denominada clase baja de nuestras ciudades". (*)

Como queda demostrado, el ICT, que es el principal organismo oficial encargado de ejecutar el plan de vivienda sin cuota inicial, en tanto no refinancie el déficit y reciba una inyección económica considerable, prácticamente se encuentra impedido para satisfacer las necesidades de techo propio para las familias desposeídas.

(*) EL TIEMPO. Suplemento construcciones y urbanismo. Pág. 1D. Agosto 25 de 1982.

El Gobierno por medio de los decretos 2929 y 2928 del 11 de Octubre de 1982, intervino la actividad de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y el Banco Central Hipotecario, mediante la adopción de medidas relacionadas con el manejo del ahorro privado.

Por el Decreto 2929, se incrementó la corrección monetaria del 21 al 23% y por el Decreto 2928 se tomaron las siguientes medidas:.

El artículo primero establece que las corporaciones de ahorro y vivienda podrán otorgar préstamos solamente para los siguientes fines:

- a. Construcción de vivienda propia o para la venta.
- b. Proyectos de renovación urbana.
- c. División de unidades de vivienda en otras soluciones habitacionales.
- d. Reparación o ampliación de viviendas ya existentes.
- e. Producción de viviendas prefabricadas.
- f. Adquisición de viviendas proyectadas.
- g. Obras de urbanismo.

- h. Adquisición de lotes con servicios.
- i. Producción de materiales de construcción.
- j. Construcción o adquisición de edificaciones distintas de vivienda, excepto hoteles y bodegas.

El Parágrafo aclara que: "Los préstamos de que trata el presente artículo, podrán concederse a cooperativas, asociaciones o fundaciones dedicadas a la construcción de vivienda o a producir o distribuir materiales básicos para la misma".

El artículo 2o. distribuye el monto total de las nuevas colocaciones de las CAVS, de la siguiente manera:

- a. El 50% de los nuevos préstamos irán a vivienda popular, con un valor comercial no superior de 2.500 UPACS. Por lo menos la mitad de dicho porcentaje deberá estar representado en préstamos que se refieran a vivienda con un valor comercial unitario hasta de 1.000 UPACS y sin cuota inicial.
- b. El 20% en préstamos para vivienda con un valor comercial entre 2.500 y 5.000 UPACS (para clase

media).

- c. El 30% restante para financiar vivienda suntuaria y otras construcciones con un valor comercial unitario entre 5.000 y 15.000 UPACS.

Del 50% asignado para vivienda popular, se podrá destinar el 5% para obras de urbanismo y adquisición de lotes, que cuentan con servicios de alcantarillado, acueducto y energía eléctrica.

Del 30% destinado a vivienda suntuaria podrá prestarse el 10% para la producción de materiales de construcción no suntuarios.

El Artículo sexto estableció que las CAVS podrán financiar:

- a. El 100% del valor comercial de las viviendas que no excedan de 1.000 UPACS.
- b. Hasta el 100% para la compra de lotes de terreno cuando el valor de cada uno de ellos no excedan de 175 UPACS y hasta el 80% cuando no pasen de

260 UPACS.

- c. El 90% cuando el valor de la vivienda sea entre 1.000 y 2.000 UPACS.
- d. El 60% para vivienda suntuaria entre 5.000 y 15.000 UPACS.

En el artículo octavo se contemplan los requisitos para ser adjudicatario de préstamos con las Corporaciones para la adquisición de vivienda, en el literal "F", se establece que la cuota mensual de amortización no podrá exceder del 40% del promedio mensual de los ingresos totales del solicitante o grupo familiar.

El valor de los nuevos préstamos que otorgan las corporaciones con destino a la construcción de vivienda para la venta de acuerdo con el Artículo 12, será:

1. Hasta el 90% del costo de las unidades proyectadas con precio de venta programado hasta de 1.000 UPACS (reformado por el Decreto 1325 del 6 de mayo de 1983. Ahora pueden financiar el 100%).

2. Hasta el 70% del costo de las unidades proyectadas con precio de venta programadas superior a 2.500 y no mayor de 5.000 UPACS.

En el costo de la construcción pueden incluirse los costos de urbanización, los financieros pero no el valor del terreno.

Durante el proceso de construcción de acuerdo con el artículo 14 y 18, los intereses que podrán cobrar las CAVS serán del 9.5% anual liquidados hasta por trimestres anticipados.

Los préstamos para adquisición de vivienda serán a 15 años y las tasas efectivas de interés dependerán del valor comercial en la época de solicitud, así:

- a. El 6% anual para vivienda de 1.000 UPACS.
- b. El 7.5% anual para vivienda entre 1.000 y 5.000 UPACS.
- c. El 9.5% anual para vivienda entre 5.000 y

15.000 UPACS.

Para la adquisición de los lotes con servicios, el plazo no podrá exceder de 8 años y la tasa de interés será del 7.5% anual.

Los intereses de que se vienen hablando, de acuerdo con el parágrafo del artículo 14 se liquidarán sobre valores expresados en unidades de poder adquisitivo constante.

De todo lo anteriormente planteado se puede concluir que: La planeación dentro del capitalismo, es el reconocimiento en la práctica de que el libre juego de las fuerzas del mercado (oferta y demanda) no garantizan el crecimiento económico ni el bienestar social, porque el capital primordialmente le interesa incrementar sus ganancias. A diferencia de la planeación socialista, en donde si bien interesa consolidar la economía estatal, con igual o mayor preocupación se planea para satisfacer las necesidades primordiales de la comunidad.

La planeación del desarrollo económico y social

del país se acentúa en la década de los años cincuenta y se institucionaliza en el gobierno de Carlos Lleras Restrepo. Por esta razón, Pastrana propuso las Cuatro Estrategias, para hacer de la construcción el motor del desarrollo económico y social del país. López, con el Plan para Cerrar la Brecha, trató de estimular el sector primario, en tanto que Turbay, con el Plan de Integración Nacional, se preocupó fundamentalmente por la infraestructura económica nacional.

De haberse ejecutado al menos las estrategias centrales de cada uno de los planes, Colombia ya tendría: Un sector agrario tecnificado, una racional distribución de la tierra, una industria fuerte y una mejor infraestructura económica. El balance demuestra que ha sucedido todo lo contrario, por cuanto el Estado, como fiel representante del poder económico, inclina su acción hacia la satisfacción de los intereses del capital industrial y financiero. En desarrollo de esta política, se crean mecanismos para facilitar la inversión extranjera, se firman pactos y acuerdos para ensanchar los mercados y borrar las fronteras naciona-

les, se disminuyen aranceles, se conceden contratos ampliamente favorables para el capital extranjero, se devalúa diariamente el peso colombiano para "estimular" las exportaciones, etc., en tanto que a los trabajadores del campo y la ciudad que son los auténticos dueños y productores de la riqueza se los explota y oprime.

Al analizar los alcances sociales de cada uno de los planes, se observa que todos plantean la necesidad de mejorar el nivel de vida de la población de escasos recursos mediante una racional distribución de los ingresos y oportunidades, la realidad demuestra que ha sucedido todo lo contrario, por cuanto mientras el PIB en la década pasada mantuvo tasas de crecimiento que en promedio alcanzaron un 6% anual; la remuneración al trabajo pasó del 41.2% en 1.970 al 36% en 1.978. El hecho cierto es que la población colombiana vive en peores condiciones y no a pesar de, sino a consecuencia de un desordenado crecimiento que únicamente beneficia a los dueños del poder y las riquezas. Por esta razón millares de compatriotas carecen de educación, salud, vías, medios de co-

políticas reales de construcción de vivienda popular, incluso el problema tiende a agudizarse, por cuanto si a nivel nacional el 25.3% de las familias colombianas carecen de techo propio, en Pasto, de continuar el ritmo actual de construcción de vivienda, esta cifra llegará en 1.985 a un 39.83%.

Al ICT, BCH y a la Caja Agraria les ha correspondido en los últimos 10 años, desarrollar las políticas de vivienda trazadas por los últimos gobiernos, sin embargo han sido incapaces conjuntamente con el sector privado de satisfacer las necesidades de vivienda de las familias colombianas, por cuanto existe un divorcio entre los programas que se trazan y las posibilidades económicas de la población de escasos recursos, a quienes ante la carencia de alternativas reales que les faciliten el acceso al techo propio no les queda otra que la invasión de tierras de propiedad pública o privada que son susceptibles de urbanizarse, pero que se encuentran ociosas y en ellas, corriendo todos los riesgos que implica adoptar esta decisión, construyen sus habitaciones (si así pueden llamar-

se) con materiales de desechos, cartones, latas, pisos de tierra, sin una disponibilidad de espacio mínimo por persona, ni de energía, agua y alcantarillado, conformando lo que algunos han llamado los famosos cinturones de miseria (tugurios) que gráficamente muestran la odiosa coexistencia de una sociedad dividida en clases.

La burguesía y las clases dominantes, no satisfechos con este oscuro panorama que sufren más de un millón de familias colombianas, han explotado políticamente este agudo problema. En particular ha sido el partido conservador el que mejores dividendos ha obtenido. Pastrana, lo aprovechó cuando planteó la solución del déficit de vivienda dentro de la primera estrategia de su plan de desarrollo y Belisario Betancourth en la última contienda electoral canaliza esta sentida aspiración de las clases marginadas, al plantear la ilusión de proveer de vivienda sin cuota inicial a los destechados, cuando la realidad, a la luz de las políticas trazadas para el ICT, BCH y CAVS, es que el Estado y el sector público no serán capaces de acabar con el déficit de vivienda en Co-

lombia, hasta tanto:

1. Se expida una ley de reforma urbana que cree mecanismos ágiles que:
 - a. Faciliten la expropiación de tierras urbanizables.
 - b. Congele y controle el precio de la tierra en zonas hacia donde la ciudad tiende a crecer por efecto de las inversiones públicas en materia de vías y extensión de redes de acueducto, alcantarillado, energía y telefonía.
 - c. Regule el uso del suelo, mediante la creación de tributos que graven las tierras urbanas que se encuentran ociosas.
 - d. Permitan a los Departamentos, Intendencias, Comisarías y Municipios permutar lotes que se encuentran localizados en el centro de las ciudades por terrenos aptos para la construcción de vivienda, a fin de inte-

grar un banco de tierras dependiente de los municipios o entidades territoriales, para facilitar el acceso a la tierra a las asociaciones, fundaciones o cooperativas que construyan planes de vivienda popular, con facilidades de pago.

e. Facilite la captación de recursos provenientes del incremento del impuesto predial de los lotes de engorde, para la integración de un Fondo de Desarrollo Urbano, con destino a la ejecución de obras de infraestructura, a fin de ampliar los perímetros sanitarios de las ciudades.

2. Al ICT se practique una profunda reorganización administrativa, para evitar que los gastos de funcionamiento sean el renglón que más afecta el presupuesto.
3. Se produzca una inmediata refinanciación del ICT, mediante la inyección de importantes sumas de dinero que le permitan ampliar la cobertura de sus programas hacia aquellos secto-

res de la población que con mayor rigor sufren el flagelo de la falta de vivienda.

4. Se rediseñen las políticas en materia de la construcción y de financiación de vivienda popular, para las soluciones que se construyan tengan un mínimo nivel de comodidad, acabados y los esquemas financieros se ajusten a las condiciones socioeconómicas de las clases populares.
5. Se disminuyan los trámites para la aprobación de planos y de las solicitudes de crédito para la construcción de vivienda popular.
6. A las Juntas de Acción Comunal, asociaciones, fundaciones y cooperativas de vivienda popular, se les de un trato acorde con sus funciones y objetivos, teniendo en cuenta que son comunidades que por autogestión buscan la solución a su problema de vivienda y por lo tanto contribuyen con sus sacrificios a resolver una necesidad que el Estado se encuentra en la obligación de atenderla. Esto implica que el Gobier-

no debe crear las condiciones para que a este tipo de entidades no se les de el trato de constructores de segunda categoría o de invasores, como tradicionalmente sucede.

7. Se creen organismos asesores para las asociaciones, cooperativas y fundaciones por parte del ICT y BCH.
8. Se modifique la Resolución No. 66 de la Superintendencia Bancaria que establece los requisitos para obtener el permiso para la captación de recursos.

La puesta en práctica de estas iniciativas, adecuadamente conjugadas con un plan integral de desarrollo que de participación activa a nuevos grupos sociales en la conducción del Estado, en la elaboración de las estrategias del desarrollo, como en la distribución equitativa de las riquezas, contribuirán efectivamente al proceso por alcanzar en Colombia una sociedad justa e igualitaria.

ven en la más absoluta miseria, familias y comunidades enteras.

2. Invaluables riquezas madereras y pesqueras especialmente en la Costa Nariñense que por carecer de una infraestructura básica (carreteras, energía eléctrica, facilidades de comunicación, transporte, etc.) no pueden ser explotadas convenientemente, lo cual impide la generación de empleo y riqueza para los habitantes de la Costa y el Departamento.
3. Dos puertos: el uno en la Costa Pacífica (Tumaco) a través del cual es posible generar un proceso de exportación que redunde en beneficio de la economía nacional por el ingreso de divisas al país, al tiempo que descongestiona el Puerto de Buenaventura y el segundo, en la frontera con el Ecuador (IpiALES) mediante el cual es posible estrechar los lazos comerciales con el hermano país, previa la existencia de una adecuada política de fronteras.
4. Una artesanía que no ha podido crecer y desarrollarse por la falta de estímulos al sector,

que permitan a los artesanos vivir de su propia fuente de trabajo, y mirar en la perspectiva de industrializar este importante renglón de la economía regional.

Lo anterior, lleva a reflexionar acerca de las causas que hacen de Nariño una de las regiones más atrasadas del país a pesar de contar con las riquezas y ventajas que se acaba de enumerar. Sin necesidad de extenderse en grandes análisis, porque esta situación se la vive diariamente, se puede concluir que tres son los factores determinantes de esta situación:

1. El total abandono al que se tiene sometido al Departamento de los proyectos y programas del desarrollo integral de la economía nacional, el cual se sustenta en la exclusión de Nariño de aquellas obras de infraestructura básica para el despegue de la economía regional, como son:

- a. La carretera Tumaco-Pasto-Puerto Asís; para generar empleo, integrar la Costa

con el interior del país, y finalmente para hacer factible que Tumaco pueda habilitarse como puerto alternativo al de Buenaventura.

- b. La construcción de la Hidroeléctrica del Patía la cual además de satisfacer la demanda local, generaría excedentes exportables al Ecuador y evitaría los traumas que se presentan a nivel del comercio, la artesanía y la industria, porque el bajo voltaje o la suspensión intempestiva del servicio ocasiona daños en las calculadoras, motores y electrodomésticos en general; ya que la línea de conducción Popayán-Pasto, en la actualidad según CEDENAR, soporta una sobrecarga del 20% lo cual ocasiona deficiencia en los voltajes recibidos, como en la entrega a los usuarios.

Esto se encuentra estrechamente ligado a:

2. La existencia de una clase política inca-

paz de dirigir y representar a Nariño, quienes a cambio de jugosas prebendas económicas o burocráticas negocian los sagrados intereses del Departamento. Sus proyectos no llegan más allá de sostener la maquinaria electoral que permita mantenerse en los organismos colegiados, para continuar "dirigiendo" los destinos nacionales y locales.

3. La carencia de políticas claras de desarrollo para las regiones fronterizas que impidan que estas zonas sean objeto de traumas económicos, que en corto plazo sometan a situaciones difíciles o a la quiebra a los pequeños comerciantes, industriales y agricultores, por efecto de las bruscas fluctuaciones de las economías de los países vecinos.

Estas tres causas, debidamente conjugadas como se encuentran, son las que generan el atraso, el desempleo, la miseria, la desnutrición, el analfabetismo y la fuga de la fuerza de trabajo hacia el Ecuador, Venezuela o al interior

del país, en busca de mejores condiciones de vida, o el desplazamiento de familias enteras hacia zonas de colonización, a la Costa Pacífica y el Putumayo en condiciones insalubres y paupérrimas. Si a este oscuro panorama se agrega el temor de los grandes y pequeños capitalistas para invertir en Nariño, porque es más rentable que fundar nuevas empresas el depositar estos recursos en las instituciones financieras, entonces sí que se comprende por qué Nariño a pesar de sus riquezas y perspectivas de desarrollo, solo podrá salir del atraso, en la medida que se haga conciencia de estos problemas, para exigir la ejecución inmediata de las obras que permitan el despegue de la economía y un tratamiento más justo y equitativo para esta comarca del sur de la Patria.

2.9.2 La función del Maestro en la Sociedad.-

Desde comienzos de la República, hasta finales de la década de los años cincuenta en el presente siglo, el maestro colombiano además de ocupar una posición importante dentro de

so en 1.982, se producen cambios profundos en lo relacionado con la concepción del maestro; de apóstol de la educación se adopta la de trabajador de la Educación. Esta segunda concepción si bien trata de mejorar las condiciones laborales y económicas del magisterio por otra parte, prácticamente abandona el papel del maestro como orientador de la comunidad y se convierte únicamente en un transmisor de conocimientos, que sin negar su importancia pierden validez en la medida que su aplicación no se revierte en beneficio de la sociedad para la cual se educa. Lo más grave de esta etapa, a diferencia de la primera, es que a pesar de haberse logrado mejorar en algo las condiciones laborales y económicas de los educadores, se ha descuidado en un alto porcentaje la función social del maestro.

En la actualidad se llega a ejercer el cargo fundamentalmente por necesidad, por ser una carrera relativamente corta y barata. De principio entonces, ya no se piensa en la función que se va a cumplir, sino en lo que se piensa conseguir a través de la docencia, con el agravante

que no son las capacidades profesionales, intelectuales y académicas las que priman para la designación y promoción de los maestros, sino el mayor o menor grado de influencia o respaldo político que se posea. Siendo el Estado y los partidos que orientan los destinos nacionales, los principales promotores del caos educativo que vive el país en todos los niveles. Desafortunadamente la concepción del maestro como trabajador de la educación degeneró en la lucha por mejores condiciones laborales y económicas en detrimento de los intereses educativos.

La evaluación de estas dos concepciones y etapas completamente opuestas, dieron lugar a profundos debates en el XIII Congreso de FECODE, llegando a la conclusión de que es necesario que el magisterio colombiano, sin que abandone la lucha por mejorar sus condiciones laborales y económicas vuelva a tomar conciencia de su función social, que investigue, mejore sus métodos de trabajo, se vincule a la sociedad, viva sus problemas, proponga y busque soluciones, para que sin ser apóstol se convierta en un verdadero trabajador de la educación al ser-

vicio de la comunidad.

2.9.3 Estudio de la encuesta departamental.-

Una encuesta realizada en Marzo de 1.982, sobre una muestra aleatoria de la población correspondiente a 220 maestros, o sea el 4.23%, permitió conocer que el 65.91% pertenecen a primaria y el 34.09% a secundaria (Ver Cuadro No. 13), que el 75.91% trabajan en el sector urbano y el 24.09% en el rural (Ver Cuadro No. 13) y que 183 educadores, es decir el 83.18%, no poseen vivienda propia, (Ver cuadro No. 14) de los cuales el 74.32% pagan arriendo, el 2.73% anticresan y el 20.22% habitan en casas de sus padres o de familiares, sin estar obligados a cancelar suma alguna por este concepto. (Ver Cuadro No. 15).

Es de anotar, que dentro de los 183 maestros encuestados, y que no tienen vivienda, están incluidos 55 solteros, para quienes la necesidad de adquirir casa propia no es inmediata porque en la actualidad no tienen familia a cargo. Se puede afirmar entonces, que el défi-

mismo tiempo los gastos de: alimentación, vestido, salud, educación, recreación, arriendo, etc., de familias que en promedio se componen de seis personas.

Cabe resaltar que los rubros para el pago de los gastos de alimentación y arriendo son a los que se les destina la mayor parte del ingreso de la unidad familiar.

Entre los educadores que carecen de casa propia (183), están incluidos 136 que pagan arriendo, o sea el 74.32%. (Ver Cuadro No. 15) Estas familias son las que viven una situación realmente preocupante, porque con el salario mensual deben atender cumplidamente, el pago del canon de arrendamiento y demás gastos.

Las familias que disponen de cierta cantidad de dinero para entregarlo como garantía a cambio de tener el derecho de habitar una casa en anticrédito representan únicamente el 2.73% porcentaje bajo si se lo compara con los que pagan arriendo (Ver cuadro No. 15). Estos educadores, si bien no están obligados a pagar men-

sualmente ninguna suma de dinero, se encuentran preocupados por adquirir su casa propia, porque día tras día el dinero pierde la capacidad de compra por los efectos de la inflación y la devaluación, lo que implica al finalizar el contrato un incremento al precio del anticrédito.

La encuesta realizada también permitió observar que únicamente el 6.56% tienen lotes aptos para construcción de viviendas, que el 5.46% son propietarios de terrenos y que el 12.02% poseen vehículos que por lo general se trata de motocicletas cuyos precios oscilan entre 50 y 100 mil pesos (Ver Cuadro No. 18). Esto indica que para la financiación de la vivienda el maestro sólo dispone del salario mensual, la prima de navidad y la cesantía. Sobre esta última fuente de recursos, si el Estado diera trámite rápido a su liquidación y pago se tendría una suma importante para el financiamiento de las viviendas.

El estudio realizado indica que al 80.9% de los encuestados se les adeuda por este concepto en promedio, la suma de \$169.620.00 (Ver Cuadro No. 19).

De todas maneras, con los recursos provenientes de la

b. El magisterio a nivel departamental, según su experiencia docente, se distribuye de la siguiente forma: de 1 a 5 años el 21.82%; de 6 a 10, el 38.18%; de 11 a 15, el 21.82%; de 16 a 20 el 9.09%; de 21 a 30, el 8.64% y entre 31 y 40 años el 0.45% (Ver Cuadro No. 21). Estos resultados indican que el 81.82% del magisterio tiene una experiencia hasta de 15 años; lo que permite afirmar que el sector está compuesto por un elevado porcentaje de maestros jóvenes, que a mediano plazo mejorarán sus ingresos, porque hasta 1985 el 100% ha logrado ascender por lo menos un grado en el escalafón (Ver Cuadro No. 21).

c. El ciento por ciento de los encuestados están dispuestos a aportar la prima de navidad y el 88% están en condiciones de ahorrar mensualmente para la financiación de su vivienda.

Una situación que merece especial atención y estudio es la tendencia del magisterio de Nariño a buscar de alguna manera el nombramiento en la ciudad de Pasto o en las poblaciones ve-

cinas; esto trae como lógica consecuencia la concentración de educadores en la capital y sus alrededores y puede ser una de las causas del déficit de maestros en las poblaciones y campos distantes de Pasto.

El proceso de migración del magisterio hacia la capital se puede explicar en el deseo de encontrar mejores oportunidades y condiciones de vida, tanto para el profesor como para los demás miembros de su hogar.

De acuerdo a la investigación a nivel departamental el 71.58% de los maestros encuestados prefieren la ciudad de Pasto para adquirir su casa propia, siguiendo en importancia las poblaciones de Ipiales y Tumaco con el 9.29% y 2.73%, respectivamente, en tanto que las preferencias por los demás municipios son mínimas, por lo que no se justifica pensar en programas de vivienda en cada uno de ellos sino en soluciones individuales (Ver Cuadro No. 22).

Las preferencias por el tipo de vivienda se

presentan de la siguiente forma:

El 98.90% de los encuestados desean soluciones unifamiliares, el 0.55% se inclinan por los apartamentos multifamiliares (Ver Cuadro No. 23). La preferencia por las viviendas unifamiliares obedece a las ventajas que este sistema ofrece, como: independencia, comodidad, propiedad individual del lote, la vivienda y las posibilidades de futuras ampliaciones.

De otra parte, cabe resaltar que de los 220 maestros encuestados únicamente 37 poseen casa propia, representando apenas el 16.82%. Estas familias han adquirido su vivienda de las siguientes maneras: el 32.44% con recursos propios; el 51.34% con préstamos y el 16.22% por herencias y donaciones (Ver Cuadro No. 23).

Los organismos que han financiado el más alto porcentaje de soluciones habitacionales son: el ICT, BCH, Caja Agraria, Banco de Colombia y Cafetero (Ver Cuadro No. 24).

Este bajo porcentaje de educadores que han lo-

grado adquirir casa propia, está constituido por familias de ingresos medios en donde además del maestro, trabajan y ayudan al sostenimiento otros miembros de la unidad familiar.

En cuanto al tipo de vivienda que habitan las 37 familias propietarias, que en promedio se componen de seis personas, se puede decir que es buena, porque cuentan con: tres alcobas en promedio, sala, comedor, servicios de agua, luz, alcantarillado y vías de acceso en buen estado, factores que permiten llevar un aceptable nivel de vida.

Del análisis de la información anterior se puede concluir que el déficit de vivienda es uno de los problemas más graves, que afecta el 58.18% de las familias de los educadores nariñenses, lo cual exige el diseño de un programa de vivienda ajustado a las condiciones socioeconómicas del sector, de tal manera que se combinen los recursos provenientes de la comunidad, su capacidad de trabajo y las políticas vigentes en materia de financiación de vivienda popular, a fin de contribuir a la solución de este problema.

CAPITULO III

PROPUESTA DE SOLUCION

Este capítulo desarrolla uno de los aspectos más importantes de esta investigación, por cuanto aquí se plantea el esquema administrativo, técnico y financiero que hace posible la ejecución de proyectos de vivienda ajustados a las condiciones socioeconómicas de las familias de los educadores nariñenses y a los sistemas de crédito vigentes, establecidos por los decretos 2929 y 2928 del 11 de octubre de 1982 para financiar la construcción de soluciones habitacionales con precio de venta hasta de 1.000 UPACS.

3.1 ORGANISMOS GREMIALES DEL MAGISTERIO.

Por la multiplicidad de necesidades insatisfechas que tiene el magisterio nariñense, como parte integrante de la sociedad colombiana, se ha visto en la necesidad de agruparse para tratar de solucionar colectivamente sus problemas, alrededor de los siguien-

tes organismos:

- a. El Sindicato del Magisterio de Nariño (SIMANA)
- b. La Cooperativa Integral del Magisterio.
- c. La Cooperativa de Ahorro y Crédito "El Educador".
- d. La Cooperativa de Educadores de la Sabana (COESA).
- e. La Cooperativa de Ahorro y Crédito del Magisterio de Túquerres, y
- f. Los Fondos de Empleados.

Cada uno de ellos cumple su función en el área de su competencia, en muchos casos son complementarios.

El Sindicato del Magisterio de Nariño -SIMANA- es una organización gremial de primer grado, que durante 30 años de existencia ha jugado un papel preponderante en la conducción de los destinos de la educación y de los intereses del Departamento. En la actualidad en él se encuentran agrupados aproximadamente 4.800 educadores de Primaria y Secundaria.

Por su parte las Cooperativas "integral del Magisterio", "El Educador", "COESA" y la de Túquerres, esencialmente son de ahorro y crédito. A ellas se encuen-

tran afiliados aproximadamente 1.000 educadores. Los Fondos de Empleados, son organismos que generalmente agrupan a los educadores y personal administrativo de algunos planteles de Educación Secundaria, su función principal es la captación mensual de ahorro para atender necesidades económicas y de bienestar social de sus aportantes.

Una vez que esta investigación detectó que:

- a. El 83.18% de los educadores nariñenses carecen de techo propio, de los cuales el 58.18% requieren con urgencia una solución a este problema.
- b. El 77.05% del magisterio nariñense vive arrendando o anticresando.
- c. El 100% están dispuestos a aportar la prima de navidad.
- d. El 88% están en condiciones de ahorrar mensualmente para la financiación de su vivienda.
- e. El 100% están dispuestos a aportar con su capa-

cidad de trabajo para la ejecución de un proyecto de vivienda.

Se vio la necesidad de buscar mecanismos mediante los cuales fuere posible contribuir a la solución del déficit de vivienda de los sectores populares; mediante la colaboración y ayuda mutua de todas aquellas personas y familias que estén interesadas en conseguir soluciones habitacionales ajustadas a sus condiciones socioeconómicas, ya que mediante este mecanismo se podría conseguir:

1. Disminuir costos porque:
 - a. La tierra se compraría por hectáreas.
 - b. La administración del proyecto como de los recursos se realizará directamente por los afiliados a través de los diversos organismos de dirección y control de la "Asociación".
 - c. Al ser una entidad sin ánimo de lucro, existe un tratamiento preferencial en el cobro de impuestos.

- d. Los materiales de la construcción se compran al por mayor.
 - e. Es posible contar con asistencia técnica gratuita o barata, mediante la colaboración del SENA o del ICT, entidades que se encuentran comprometidas en el desarrollo de la política de vivienda del Dr. Betancourth.
2. Crear una comunidad capaz de resolver no solamente su necesidad de vivienda sino también de salud, educación, recreación y servicios públicos, por cuanto los problemas de la sociedad colombiana no tienen que ver únicamente con las cuatro paredes y el techo sino con el desarrollo integral de la comunidad.

Fue entonces cuando surgió la idea de fundar una entidad sin ánimo de lucro, con carácter de Asociación, a la cual se la denominó "SOLIDARIDAD", con personería Jurídica No. 765 del 11 de octubre de 1982 (Ver Anexo No. 1). Su objetivo principal de acuerdo con el artículo 2o. de los Estatutos, es el de "contribuir a la solución del déficit de vivienda de las

clases populares".

3.2 ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA.

La máxima autoridad de la Asociación es la Asamblea General, que está integrada por cada uno de los miembros de los proyectos que existen. Cada proyecto a su vez elige un comité coordinador, cuya función como su nombre lo indica, es la de coordinar las actividades tendientes a "cristalizar el objetivo principal de la Asociación.

El Consejo Directivo está compuesto de nueve miembros, elegidos por voto popular en Asamblea General. Internamente designan: Presidente, Vicepresidente, Fiscal, Tesorero, Secretario y cuatro vocales, para un período de dos años. Cada proyecto, por derecho propio tiene un miembro en el Consejo. (Ver Gráfico No. 1).

El Director Ejecutivo es designado por el Consejo Directivo. A él le corresponde ejecutar las políticas que trace la Asamblea General y el Consejo.

Los Comités Asesores, son designados por el Consejo

Directivo, a fin de garantizar la asistencia técnica en cada una de las áreas que requieren los proyectos.

Desde el punto de vista económico "Solidaridad" se financia de cuatro fuentes:

- a. Cuotas de afiliación.
- b. Cuotas de administración.
- c. Cuotas para el financiamiento de proyectos y
- d. Donaciones.

Las cuotas de afiliación y administración están dedicadas a atender los gastos de funcionamiento. Hasta el primer semestre de 1983, la cuota de afiliación se ha establecido en \$500.00 por cada afiliado, y la de administración en \$100.00 mensuales, las cuales no son reembolsables en casos de retiro.

Las cuotas de financiamiento son los aportes que cada socio realiza para la ejecución del proyecto del cual hace parte.

Las donaciones son recursos, que la Asociación como tal, puede conseguir en dinero o especie para la ejecución de sus programas.

3.3 REALIZACIONES A 31 DE JULIO DE 1.983.

En la actualidad la Asociación cuenta con un lote ubicado junto al Barrio Lorenzo de Aldana, con un área de 35.000 m² (ver anexo NO.2) en el cual aspira a ejecutar el primer proyecto de 270 soluciones de vivienda para igual número de familias de los educadores nariñenses.

La financiación del lote provino de:

1. La Prima de Navidad de 1.982
2. Ahorros, y
3. Créditos del Banco Popular, las Cooperativas y Fondos de Empleados.

Por concepto de Prima de Navidad se recaudo	\$4'050.000
Por ahorros y créditos	\$9'450.000
	<hr/>
Total	\$13'500.000
	<hr/>
Valor del lote	\$11'850.000
Saldo	\$ 1'650.000

Por otra parte se cuenta con las maquetas de la Urbanización, la vivienda y la totalidad de los planos

tes de crédito para vivienda popular.

3.4 EVALUACION DE LAS POSIBILIDADES ECONOMICAS DE LAS UNIDADES FAMILIARES AFILIADAS A LA ASOCIACION DE VIVIENDA "SOLIDARIDAD".

Cuando se fundó la Asociación se establecieron dos requisitos para ser afiliado:

1. Residir en Pasto.
2. No poseer vivienda propia ni lote urbano.

En base a estos criterios se afiliaron 270 educadores; quienes solamente conocían que el valor de inscripción era de \$500.00 y las cuotas de administración de \$100.00 mensuales.

Agotada esta etapa en Noviembre de 1982, se procedió a realizar una encuesta en 200 afiliados, o sea el 74%, con el propósito de medir con exactitud las capacidades económicas de las unidades familiares de los socios, a fin de plantear una propuesta real de financiamiento a sus aspiraciones de vivienda.

arquitectónicos y los estudios de ingeniería sanitaria, hidráulica y eléctrica debidamente aprobados por las autoridades competentes. (Ver anexos Nos. 1 al 8).

De igual forma la Superintendencia Bancaria que es la entidad estatal, encargada de vigilar y controlar este tipo de entidades, por Resolución No. 2083 del 16 Mayo de 1.983 expidió la autorización para que la Asociación continúe captando recursos para el desarrollo del programa, con la cual "Solidaridad" desde el punto de vista jurídico, puede funcionar normalmente, por esta razón tramita ante el BCH un préstamo por \$164'018.282 que son los recursos de crédito que se necesitan para la construcción de las 270 soluciones habitacionales (Ver programa de obra y plan de inversiones y anexos del 2 al 8).

Como sin una evaluación seria de las posibilidades económicas de las familias de los educadores nariñenses, es imposible aventurarse a ejecutar un proyecto de la magnitud de 270 viviendas, corresponde a esta segunda parte de la tesis el planteamiento financiero que haga posible el éxito de este emprendimiento, consultando la situación económica del país y las políticas vigen-

Los resultados fueron los siguientes:

El 70.13% de los socios trabajan en Pasto y el 29.87% en los municipios. Estos porcentajes reflejan en primer lugar que las necesidades de vivienda en el Magisterio nariñense se concentran en Pasto y en segundo, que existe prácticamente un 30% de los afiliados a la Asociación que a pesar de laborar fuera de la capital del Departamento aspiran a conseguir su solución habitacional en Pasto, porque no descartan la posibilidad de lograr un traslado para continuar laborando en esta ciudad.

Los Cuadros Nos. 25 y 26, muestran la distribución de los afiliados por grados en el escalafón, escala salarial, sector, nivel, jornada de trabajo, estado civil y ocupación del compañero (a).

El análisis de la información permite concluir que la falta de vivienda afecta no solamente a quienes se encuentran en los primeros grados del escalafón con salarios de \$12.500.00 a \$13.400.00 en 1.982, sino que también cubre a quienes están escalafonados en los grados 9 y 10 que perciben ingresos de \$25.000.00 y \$29.000.00; bien sea que trabajen en el sector urbano

o rural, en primaria o secundaria, durante el día o la noche, casados o solteros; incluso también afecta aquellos hogares en los cuales los ingresos de la unidad familiar provienen del educador y de otras fuentes.

Es importante destacar que de acuerdo con la distribución en el escalafón únicamente el 40% se encuentran en el 7, 8, 9 y 10 grado con salarios que van de los \$19.500.00 a los \$29.000.00, en tanto que el 60% restante se agrupa entre el 1o. y 6o. grado con salarios de \$12.500.00 a \$17.500.00 mensuales, esto implica que es absolutamente falsa la visión que ha difundido ampliamente el gobierno, en el sentido de afirmar que a partir de 1.979, con la expedición del Estatuto Docente el magisterio colombiano empezó a devengar buenos salarios, obviamente que no son los peores en comparación con otros sectores de trabajadores porque al menos la escala salarial en 1982 prácticamente empieza con 1.67 salarios mínimos, pero tampoco son los mejores, por esta razón los educadores como parte integrante de esta sociedad dividida en clases, sufre los mismos problemas, angustias y necesidades que los demás sectores de trabajadores asalariados.

El 74.5% trabajan en el sector urbano y el 25.5% en el sector rural, el 58.8% labora en primaria y el 41.5% en secundaria. El 66.5% cumplen su función educativa en la jornada de la mañana, el 14% en la tarde, el 12% en jornada ordinaria y el 7.5% en nocturna.

Este aspecto es importante para el diseño de una propuesta de plan de vivienda para el Magisterio, porque permite observar la disponibilidad de tiempo de los afiliados para contribuir con su trabajo en la ejecución de un proyecto.

Descartando la posibilidad, que como tal existe, de aprovechar el tiempo libre en las jornadas contrarias de quienes laboran en la mañana o en la tarde, se puede pensar seriamente en el aprovechamiento de la capacidad de trabajo de quienes trabajan en los nocturnos, en actividades de carácter administrativo, previa una etapa de capacitación y entrenamiento, con lo cual contribuyen a disminuir costos.

De no ser posible la vinculación de todos los maestros afiliados a la Asociación, que laboran en los

El Cuadro No. 27 muestra el número de personas a cargo por unidad familiar y las alcobas en las cuales habitan, el análisis de la información permite concluir que: el 25.5% solo tienen una persona a cargo; el 19%, 2; el 17%, 3; el 12%, 4; el 8%, 5; el 2%, 6; el 1.5%, 7; y el 15% no tienen, por ser matrimonios nuevos o solteros (as).

En otros términos se puede afirmar que el promedio de personas por familia es de 4 y que el 88.50% de los encuestados tienen hogares que se componen hasta de 6 personas y únicamente el 11.50% se integran de 7 a 9. Los datos anteriores están en estrecha concordancia con el número de alcobas en las cuales viven las unidades familiares ya que el 60% de ellas habitan únicamente en dos alcobas; el 31.5% en tres; el 7.5% en cuatro y el 1% en cinco. Esto implica que la solución habitacional que se plantee no puede tener menos de dos alcobas ni más de cuatro ya que de esta manera se cubren las necesidades del 99% de los afiliados a la Asociación.

En relación con la experiencia docente, (Ver cuadro No. 28) se observa que el 85.5% de los afiliados a-

creditan de 1 a 15 años al servicio de la educación, esto implica que se trata de maestros jóvenes cuyas edades oscilan entre los 20 y 35 años; en tanto que el 14.5% restante tienen un récord de trabajo que va de los 18 a 33 años. De los datos anteriores se puede deducir:

- a. Es válido considerar la posibilidad de aprovechar la mano de obra de los afiliados por tratarse de personas en condiciones de trabajar previa una etapa de capacitación, y
- b. Que el déficit de vivienda en el magisterio afecta fundamentalmente a los maestros con poca experiencia, ya que de conformidad con la encuesta solo un 15% de los afiliados acreditan más de 16 años de trabajo.

En base a esta información y a la distribución de los socios por grados en el escalafón, se procedió a liquidar las cesantías de cada uno, comprobándose que el valor total de las prestaciones sociales de los 200 encuestados, hasta diciembre de 1982, ascendían a \$38'809.000; o sea que en promedio a ca-

da maestro se le adeuda la suma de \$194.045., No sobra anotar que así como existen casos en los que la cesantía solo llega a \$12.500.00, se presentaron otros en los cuales asciende hasta los \$730.000.00 (Ver cuadro No. 28).

De contarse con estos recursos, indudablemente que se facilitaría considerablemente el planteamiento y ejecución de un plan de vivienda para el Magisterio. Desafortunadamente esto no es posible por la desorganización, inoperancia administrativa y la insolvencia de la Caja de Previsión Departamental y del Fondo Prestacional del Magisterio, que son los organismos responsables del pago de las prestaciones sociales de los educadores. De todas maneras son recursos que le pertenecen al magisterio y que tarde o temprano los beneficiarios podrán disponer de ellos para solucionar, así sea en parte, sus necesidades de vivienda.

El Cuadro No. 29, muestra los ingresos de la unidad familiar y el valor del arrendamiento que pagan. Del análisis de la información se puede observar que así como se presentan diferencias significativas en el

nivel de ingresos de los encuestados de acuerdo a su distribución por grados en el escalafón, este comportamiento se mantiene al evaluar los ingresos mensuales de la unidad familiar porque así como hay un 9% de las familias que se sostienen con ingresos mensuales entre \$12.500.00 y \$14.000.00, existe un 5.5% que perciben entre \$50.000.00 y \$70.000.00.

Una vez que se agruparon los datos se obtuvieron los siguientes resultados: el 30.5% de las familias tienen ingresos en 1.982 entre \$12.500.00 y \$18.000.00 mensuales; el 25.5% entre \$18.001.00 y \$26.000.00; el 38.5% entre \$26.001.00 y \$50.000.00 y únicamente el 5.5% entre \$50.001.00 y \$70.000.00 mensuales. Estos datos están en estrecha correspondencia con los grados del escalafón en los cuales se encuentran ubicados los maestros, por cuanto en la medida que ascienden mejoran los ingresos mensuales de la unidad familiar; siendo el salario del educador uno de sus principales componentes.

Con estos ingresos cada unidad familiar debe atender los gastos que implican la salud, educación, vestido, recreación, alimentación, arrendamiento, etc. En cuan-

to a este último aspecto los datos consignados en el Cuadro No. 29 permiten deducir que: el 16.5% no pagan arrendamiento, el 29% cancelan entre \$500.00 y \$3.500 mensuales; en tanto que el 64.5% restantes abonan entre \$3.501.00 y \$10.000.00 De acuerdo con la información de quienes pagan arrendamiento, se concluye que en promedio los afiliados a "Solidaridad" cubren alquileres mensuales de \$4.394.00 en 1.982. Es de anotar que el 85% de los encuestados pagan arrendamiento que representan hasta el 40% de sus ingresos, en tanto que el 15% restante supera esta proporción.

Los \$4.394.00 que pagan de arrendamiento en promedio las familias afiliadas a "Solidaridad", representan el 35.15% respecto al salario más bajo del escalafón docente (\$12.500.00 mensuales en 1.982). Si este valor se proyecta hasta 1.985, con un 20% de incremento anual se tendrá que en promedio, los arrendamientos que pagarán estas unidades familiares será de \$7.593 mensuales.

Como uno de los elementos fundamentales para el planteamiento de un proyecto de vivienda para determinado sector de la población es el determinar con precisión

la capacidad de pago mensual de los potenciales usuarios del programa, de la encuesta realizada se obtuvieron los siguientes resultados (Cuadro No. 30) el 8% pueden pagar en 1.982 una cuota mensual de \$4.000.00 a \$5.500.00, el 7% de \$6.000.00 a \$7.000.00 y el 85% restante de \$8.000.00 hasta \$20.000.00. Como la ejecución de un programa de 270 soluciones puede realizarse en 15 meses aproximadamente, es necesario entonces proyectar los ingresos de las unidades familiares y de los educadores hasta Enero de 1.985 fecha en la cual se estima que estará terminado el proyecto.

En los últimos siete años, en promedio los salarios del magisterio se han incrementado en un 26.82%, pero al mismo tiempo se observa que existe una tendencia a disminuir el % anual de incremento con respecto al año inmediatamente anterior; por esta razón la proyección de los ingresos de la unidad familiar, como de los salarios del Magisterio solo se hace con un 20% de incremento anual, con el propósito de no incurrir en errores de cálculo por exceso y tener un margen de seguridad que garantice la confiabilidad de los análisis. El Cuadro No. 31, muestra que los 10

encuestados que en 1.982 devengaban \$12.500.00 (grado 1o) para 1.985 percibirán ingresos salariales por un valor de \$21.600.00. De acuerdo con la reglamentación vigente (Decreto 2928 de octubre de 1.982), el valor de las cuotas de amortización mensuales de un crédito otorgado por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda no debe sobrepasar el 40% de los ingresos de la unidad familiar, suponiendo que se trata de un hogar en donde únicamente se perciben los ingresos del maestro, esta familia puede comprometerse con un crédito cuya cuota no supere los \$8.640.00 mensuales; si se trata de una familia con iguales características de la anterior, pero que el educador se encuentre escalafonado en el 2 grado, este hogar puede comprometerse con un crédito cuyas cuotas de amortización no superen los \$9.262.00 que representan el 40% de \$23.155.00 correspondientes a los ingresos que percibirá en 1.985.

Determinada la capacidad de pago de las unidades familiares que actualmente reciben menores ingresos, solo queda por medir su capacidad de ahorro durante la etapa de ejecución del proyecto.

El Cuadro No. 32 muestra que el 88% de los encuestados tienen capacidad de ahorro, en tanto que el 12% restante no pueden hacerlo.

Es importante destacar que a pesar de los bajos niveles de ingresos existe un espíritu de ahorro que mejora en la medida en que ascienden a los grados del escalafón. En promedio cada familia puede ahorrar \$2.738.75 mensuales y está dispuesta a aportar la prima de navidad y los retroactivos correspondientes a los aumentos salariales de cada año que por lo general se cancelan al finalizar el primer trimestre, esto obviamente implica sacrificar algunas comodidades a cambio de satisfacer su necesidad de techo propio.

3.5 EL PROYECTO.

Para la construcción de las 270 soluciones habitacionales para igual número de familias de los educadores nariñenses, se requieren agotar las siguientes etapas:

1. Urbanización del Terreno, que comprende:

- 1.1 Movimiento de tierra

- 1.2 Alcantarillado.
 - 1.3 Acueducto.
 - 1.4 Vías
 - 1.5 Redes eléctricas.
 - 1.6 Parques y zonas verdes.
 - 1.7 Conexión de servicios públicos.
-
2. Construcción de viviendas.
 - 2.1 Trabajos preliminares.
 - 2.2 Cimientos
 - 2.3 Desagues e instalaciones subterráneas.
 - 2.4 Muros.
 - 2.5 Pañetes
 - 2.6 Estructuras.
 - 2.7 Cubiertas.
 - 2.8 Pisos.
 - 2.9 Enchapes y accesorios.
 - 2.10 Instalaciones sanitarias.
 - 2.11 Instalaciones eléctricas.
 - 2.12 Carpintería de madera.
 - 2.13 Carpintería metálica.
 - 2.14 Cerrajería.
 - 2.15 Instalación de vidrios.

2.16 Pintura.

2.17 Remates.

El tiempo a emplearse en la ejecución de cada uno de estos items se plantea en el programa y plan de inversiones.

3.5.1 Especificaciones principales de las viviendas

Lote de 6 mts. x 14. Incluye antejardín. Casa de dos plantas, ampliable hacia el patio posterior.

Antejardín con posibilidad de parqueo descubierto de vehículos.

Area construída primera etapa: 57.50 m²
segunda etapa: 18.00 m²

(Ver gráficos Nos. 1, 2, 3 y 4).

Ambientes: Primera etapa:

Sala - comedor

cocina

Lavadero

2 alcobas

Hall de alcobas.

Baño principal.

Espacio e instalaciones del baño auxiliar.

Segunda etapa:

Primer piso: Estudio, comedor o alcoba.

Segundo piso: Alcoba.

Acabados:

Pisos en cemento.

Paredes de ladrillo, repelladas y pintadas con carburo.

Puerta principal y ventanería en lámina.

Puertas entamboradas en tríples.

Entrepiso en placa aligerada.

Acabados del baño principal completos.

Baño Auxiliar: puntos sanitarios e hidráulicos sin aparatos.

Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias.

Cubierta en eternit y placa aligerada.

La vivienda está diseñada con parqueadero descubierto, sala comedor, cocina, estudio, patio de ropas y tres alcobas, por cuanto la encuesta demuestra que con este tipo de vivienda se satisfacen las aspiraciones de los afiliados. Desafortunadamente la sala de estudio como la tercera alcoba no se construirán por la falta de recursos, sin embargo este tipo de vivienda por lo menos satisface las principales necesidades de alojamiento de las familias, incluso de las más numerosas, para quienes si no cuentan con recursos inmediatos para la construcción del estudio y la tercera alcoba, existe la posibilidad de habilitar en la sala comedor la otra habitación, mediante una división de madera, estrechando el área de la sala comedor.

En otros términos, se trata de una vivienda de desarrollo progresivo que satisface las necesidades básicas de las familias. Cuenta con los servicios públicos que el desarrollo de la vida moderna exige y con la calidad y acabados que la hacen habitable.

La Urbanización es un conjunto de viviendas unifamiliares que cuentan con parqueaderos comunitarios, zonas verdes, salón comunal, áreas para la construcción de un centro educativo y puesto de salud. De estas obras solo se construirán los parqueaderos y las zonas verdes, quedando por realizarse la construcción del puesto de salud, el centro educativo, la adecuación del salón comunal o el montaje de un supermercado.

Proyectos que deberá emprender posteriormente la comunidad, lo cual garantiza que el esfuerzo de la Asociación por organizarla no se pierda sino que se proyecte en la búsqueda de la satisfacción del resto de sus necesidades.

Para el desarrollo del proyecto requiere de un equipo básico de administración y dirección técnica que estará integrado por:

1. Consejo Directivo de Solidaridad, como organismo encargado de velar por la ejecución del proyecto y la administración del mismo.

2. Un ingeniero y un arquitecto, responsables de la dirección técnica de la obra.
3. Un inspector de obra, responsable de la supervigilancia de los trabajos realizados por los contratistas y obreros.
4. Un almacenista.
5. Dos auxiliares de Contabilidad.
6. Un contador.
7. Un mensajero, y
8. Dos celadores.

El nombramiento del personal de dirección técnica y administración, se realizará mediante la selección de hojas de vida, de tal manera que se privilegie la idoneidad profesional, sobre otro tipo de criterios.

3.6 PRESUPUESTO DE COSTOS DE LA CONTRUCCION - URBANIZACION ASOCIACION DE VIVIENDA SOLIDARIDAD.

La elaboración de un presupuesto (Cuadro No. 33) permite tener una visión completa del plan de inversiones y el programa de la construcción, es una de las bases para el adelanto de un proyecto, por esta razón se ha realizado con la colaboración de los arquitectos e ingenieros que diseñaron los planos de la urbanización.

Los porcentajes de las inversiones se los obtiene comparándolas con el costo total de la construcción, que se estima en \$187.931.807.00. De los cuales \$29.583.200 o sea el 15.75% se destina a cubrir los costos directos de urbanización que comprende:

- A. El valor del lote \$11.850.000.00 que equivale al 6.31%.
- B. Terreno urbanizado \$16.984.000.00 que representa el 9.04%, de los cuales corresponden a:
 - a. Movimiento de tierra el 1.05%

- b. Alcantarillado el 1.27%
- c. Acueducto el 1.20%
- d. Vías el 3.29%
- e. Redes eléctricas el 1.37%
- f. Parques y zonas verdes el 0.09%
- g. Herramientas y equipos el 0.18%
- h. Administración de obras el 0.59%
- i. Incremento de los costos directos: equivalente al 0.4%, este porcentaje cubre el incremento que sufren los costos directos, por efectos de la inflación.

En la administración de obra está incluido los siguientes conceptos: sueldo del arquitecto, ingeniero, inspector de obras, secretarías, almacenistas, celadores, mensajero y el contador público.

II. Los costos indirectos de urbanización suman \$7.254.500.00 es decir el 3.86%, este rubro comprende:

- j. Imprevisibles el 0.09% que absorbe los costos que no se pueden prever en cuanto a su ocurrencia ni en cuanto a su monto.

- k. Impuestos, seguros y garantías; el 0.42%, cubre los gastos de aprobación de planos, pólizas y otros.
- l. Conexión de servicios públicos: El 3.33% valor que se debe pagar a: Cedenar, Empo-
pasto y Secretaría de Obras Públicas.
- m. Honorarios: el 0.02%, comprende el pago por levantamiento de planos topográficos, planos (anteproyecto y proyecto); diseños eléctricos, hidráulicos, vías, etc.

El costo total del lote urbanizado, representa el 19.61% del valor del proyecto y está dado por la suma de los costos directos de urbanización incrementados (\$29'583.200) y los costos indirectos de urbanización (\$7.254.500) que asciende a \$36.837.700.

Comparando las diferentes inversiones durante esta primera etapa se observa que donde se utiliza una mayor cantidad de recursos es en la urbanización que representa el 9.04%, com-

parado con el costo del lote que es del 6.31% y el 3.86% de los costos indirectos de urbanización.

La segunda parte del presupuesto corresponde al proceso de edificación de las viviendas, por \$151.094.107, que equivale al 80.4% del costo total del proyecto, porcentaje que se distribuye de la siguiente forma:

IV Cořtos directos de edificación incrementados (\$115.380.000) o sea el 61.4%, los cuales corresponden a:

- n. Materiales y mano de obra el 50.74%
- ñ. Administración de obra en el proceso de edificación el 1.56%.
- o. Incremento de los costos directos de edificación el 9.1%.

V. El costo indirecto de edificación está integrado por los imprevisibles, que representan el 0.52%.

VI. Costos generales: Ascienden a \$33.381.257 o sea el 17.76%, los que se distribuyen en los siguientes rubros:

- Costos financieros \$32.031.257 o sea el 17.04% pagaderos al BCH durante el tiempo programado para la construcción. Este valor comprende Intereses y corrección monetaria.

p. Intereses: Equivalentes al 4.98%.

q. Corrección monetaria: el 12.06%, valor que se acumula al monto total del crédito para cancelarse en el momento de hacer la subrogación de la obligación.

r. Gastos notariales: Suman \$1.350.000, que equivale, al 0.72%. Se refieren a los valores que deben pagarse por el diligenciamiento de la documentación necesaria para la subrogación del crédito una vez termine el proceso de construcción.

El renglón correspondiente a los beneficios (utilidades) suma \$1.350.000, recursos que servirán de base para el emprendimiento de posteriores proyectos en beneficio de la comunidad, tales como: obras de ornato, adecuación de la casa comunal y supermercado, construcción de instalaciones deportivas, etc.

Evaluando globalmente las inversiones, del costo total del proceso de construcción, se observa que después de los materiales y mano de obra (\$95.351.900) el renglón donde se utiliza la mayor parte de recursos es en el de pago de los intereses y corrección monetaria, suma que asciende a \$32.031.257, o sea el 17.04% del costo total del proyecto, valor que supera el costo del lote (6.31%) y los costos de urbanización (9.04%).

El monto de los costos financieros (intereses y corrección monetaria) es tan elevado (17.04%) que casi iguala al total de los costos del lote urbanizado (19.61%) correspondiente a la primera etapa del plan de inversiones, de ahí la conveniencia de acelerar el proyecto para que los recursos no

se vean disminuídos por efecto de los costos financieros.

3.7 EVALUACION DEL PROYECTO.

La financiación se realizará a partir de dos fuentes:

- | | | |
|----|--------------------------|--------------|
| 1. | Recursos de la comunidad | \$23.912.879 |
| 2. | Préstamos bancarios | 164'018.828 |
- (Ver cuadros Nos. 33 y 34).

1. Los recursos que aporta la comunidad, serán destinados a cubrir:

- a. Intereses
- b. Gastos notariales
- c. Beneficios (utilidades).

2. Los préstamos bancarios se orientarán a atender los costos de:

- a. Urbanización del lote
- b. Edificación de las viviendas.

c. Administración.

El Banco Central Hipotecario será la entidad que financiará el proyecto por:

- a. Ser un banco oficial, obligado en la actualidad a desarrollar la política del Gobierno Nacional.
- b. Su solidez económica e inmediata disponibilidad de recursos para vivienda popular.
- c. Brindar siete sistemas de amortización del crédito que se ajustan a las condiciones económicas de los maestros.

3.7.1 Condiciones de Crédito.-

De conformidad con el Decreto 2928 del 11 de octubre de 1982, el BCH está facultado para financiar los costos de urbanización y edificación de viviendas, cuyos precios de venta programados sean inferiores o iguales a 1.000 UPACS, bajo las siguientes condiciones:

1. Durante la etapa de construcción:

- a. El 90% de los costos directos de construcción sin incluir el valor del terreno.
- b. Intereses del 9.5% anual liquidados por meses anticipados de acuerdo a los desembolsos realizados.
- c. Al 23% de corrección monetaria, que se suman mensualmente al valor del crédito.

2. Después de la construcción:

- a. Financia a los adjudicatarios el 100% del valor de la vivienda a 15 años, con el 23% de corrección monetaria y el 6% de intereses anuales, para lo cual ofrece 7 sistemas de amortización del crédito (Ver cuadro No. 35).

Evaluación de los sistemas de financiamiento.

Con el propósito de seleccionar con precisión el sistema de amortización más aconsejable para los afiliados a Solidaridad, se procedió a realizar la evaluación de cada sistema en base al VPN (Valor presente). La TIR (tasa interna de rentabilidad) y la verdadera rentabilidad.

El cálculo de los índices financieros, se realiza suponiendo al BCH como un inversionista interesado en ejecutar el proyecto de acuerdo a su reglamentación vigente, al presupuesto, programa y plan de inversiones anteriormente planteados; considerando el 30% anual como costo de oportunidad del dinero para el BCH tanto para el cálculo del VPN, como para la reinversión de los dineros liberados por el proyecto para estimar la verdadera rentabilidad.

3.7.2 Análisis del valor presente neto.-

De acuerdo con la teoría de la evaluación de

proyectos de inversión, cuando:

$VPN(i) > 0$ indica que los dineros invertidos en el proyecto rinden más que i .

$VPN(i) = 0$ señala que los dineros invertidos en el proyecto rinden exactamente el i .

$VPN(i) < 0$ muestra que los dineros invertidos en el proyecto rinden menos que i .

Por lo tanto:

Si $VPN(i) > 0$ el proyecto es atractivo

$VPN(i) = 0$ el proyecto es indiferente.

$VPN(i) < 0$ el proyecto no es atractivo.

Como en el presente caso, todos los sistemas de amortización que ofrece el BCH, tienen un $VPN(0.30) > 0$, se puede concluir que el proyecto es ampliamente atractivo, por cuanto el financiarlo en las condiciones planteadas, al Banco le representa ganancias extraordinarias

en pesos de 1.982, mínimo por un valor de \$25'887.350 (Ver cuadro No. 36). Si todos los adjudicatarios del plan se acogen al primer sistema de financiamiento, por cuanto los planes, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 reportan mejores dividendos, que analizados desde el punto de vista de los usuarios del crédito implican los costos que deben pagar al Banco, por el derecho a utilizar sus recursos para conseguir casa propia.

De acuerdo con lo expuesto, a los potenciales usuarios del crédito se recomienda acogerse al primer sistema de amortización que implica el pagar en pesos de 1.982 la suma de \$95.879 por utilizar \$607.477 durante 15 años. Esta prima por aprovechar los recursos del BCH resulta de dividir \$25.887.350 que es el VPN (0.30) del primer sistema, entre 270 usuarios del crédito. Realizando el mismo análisis para los demás planes se llega a la conclusión de que es absolutamente falsa la idea generalizada de que el plan de cuota fija es el más barato, por cuanto el VPN (0.30) es mayor que

el VPN (0.30) de los sistemas 1 y 4 siendo el segundo plan el más caro para los afiliados a Solidaridad porque es el que mejores dividendos reporta para el Banco, como se aprecia en el Cuadro No. 36.

3.7.3 La tasa interna de rentabilidad.-

De conformidad con la definición de Arturo Infante Villarreal en su libro "Evaluación económica de proyectos de inversión". La tasa interna de rentabilidad es el "interés que ganan los dineros que permanecen invertidos en el proyecto", por lo tanto la TIR es una característica del Proyecto, totalmente independiente de la tasa de oportunidad del inversionista.

De acuerdo con estos conceptos, el sistema más rentable para el BCH, pero al mismo tiempo el más caro para los usuarios del crédito es el sexto, o sea el de cuota fija, por cuanto la TIR de este plan como se puede apreciar en el Cuadro No. 36 es del 38.62% anual, que supera ampliamente a las demás TIR, que oscilan entre

un 35.60% del primer plan hasta un 37.4% del 4o. (Ver Cuadro No. 36)

Sin embargo, la TIR, si bien contribuye a la evaluación de proyectos al expresar en términos porcentuales la rentabilidad de ellos, en tanto no se calcula la verdadera rentabilidad, no se está en capacidad para proceder a ordenar las alternativas de inversión o financiamiento.

3.7.4 La verdadera rentabilidad.-

Este índice resulta de la interacción entre la TIR del proyecto y la tasa de interés de oportunidad del inversionista. El ordenamiento preferencial entre dos o más alternativas excluyentes no siempre es igual cuando se realiza independientemente por el VPN o la TIR, coincide sin embargo, cuando se hace por medio del VPN y la verdadera rentabilidad.

Con el propósito de confirmar el ordenamiento efectuado por el VPN (0.30) de los 7 planes

de financiamiento que ofrece el BCH se procedió a reinvertir los dineros liberados por el proyecto a partir del segundo año, cuando el BCH empieza a captar las cuotas mensuales de los usuarios del crédito, dicha reinversión se efectuó considerando como tasa de interés de oportunidad del Banco, el 30% anual, que es el % promedio aproximado que cobra cuando hace préstamos para vivienda.

La reinversión es importante realizarla para determinar la verdadera rentabilidad del préstamo que realiza el Banco, por cuanto los recursos que capta de las cuotas mensuales se vuelven a prestar, generando nuevas utilidades.

Una vez que se realizaron las proyecciones con reinversión de los dineros que capta el Banco de las cuotas mensuales, se calculó la verdadera rentabilidad, que confirmó el ordenamiento inicialmente realizado por el VPN (0.30) (Ver Cuadro No. 36).

3.7.5 Demostración económica de la factibilidad del Proyecto.-

Del presupuesto de urbanización del lote y construcción de las viviendas se concluye que el costo total del proyecto es de \$187.931.807, de los cuales \$23'912.979 provienen de los afiliados a Solidaridad y los \$164'018.828 restantes son recursos de crédito. En otros términos cada afiliado debe aportar durante la ejecución del proyecto con \$88.566.59 que sumados a los \$607.477 provenientes de la financiación del Banco Central Hipotecario garantizan los recursos necesarios para el desarrollo del programa.

1. El aporte de cada socio por un valor de \$88.566.59 está destinado a cubrir el costo del lote, los intereses del préstamo, los gastos notariales y beneficios (utilidades). No sobra anotar que de esta suma cada afiliado hasta el 30 de mayo de 1982 ya ha cancelado \$50.000.00 para la adquisición del lote, por lo tanto los recursos

que están por captarse solo ascienden a \$38.566.59, los cuales de conformidad con la encuesta realizada pueden recolectarse por dos sistemas:

- a. Mediante el ahorro de \$2.571.11 durante 15 meses consecutivos, por cuanto de acuerdo con las estadísticas, en promedio cada familia está en capacidad de ahorrar \$2.738.75.
- b. Mediante la combinación de la capacidad de ahorro mensual de cada familia y las cuotas extraordinarias que pueden aportar en diciembre de 1.983, marzo y diciembre de 1.984, en la forma planteada en los Cuadros Nos. 37 y 38.

El primer sistema se puede adoptar, en la medida de que las unidades familiares de menores recursos, sacrifiquen algunas comodidades para mejorar su capacidad mensual de ahorro, de tal forma que se le facilite pagar \$2.571.11

durante 15 meses.

El segundo sistema ofrece mayores garantías para quienes tienen una menor capacidad de ahorro mensual, en la medida que se aprovechan recursos extraordinarios provenientes de las primas de navidad de 1.983 y 1.984 y el retroactivo del aumento salarial de los tres primeros meses de 1.984.

De todas formas ambos sistemas garantizan la captación oportuna de los recursos para el éxito del Proyecto.

2. Una vez que se termine la construcción, en diciembre de 1.984, la Asociación subrogará a cada afiliado el valor que le corresponda en proporción al monto de las inversiones realizadas.

De acuerdo con el presupuesto, programa y plan de inversiones, el valor del crédito por solicitarse asciende a la suma de \$164'018.828, lo cual implica que cada a-

filiado deberá responder por el pago de las cuotas mensuales durante 15 años de un crédito individual por un valor de \$607.477.

El Cuadro No. 35 muestra el valor promedio de las cuotas mensuales que deben pagarse durante 15 años, al 23% de corrección monetaria y el 6% de interés anual, más el valor del seguro de vida.

El Cuadro No. 39 contiene la proyección de los ingresos de las unidades familiares, durante 16 años, con el 20% de incremento anual.

El Cuadro No. 31 muestra la proyección de los salarios del magisterio durante 16 años, con el 20% de incremento anual.

De acuerdo a la programación, el Proyecto estará concluido el 30 de diciembre de 1.984, por lo tanto a partir de enero de 1.985 cada afiliado a la Asociación debe iniciar a cubrir el valor de las mensualidades.

El Cuadro No. 30 permitía concluir que un 15% no se encontraba en 1.982 en posibilidades de pagar mensualidades de \$8.000.00 aproximadamente, en tanto que el otro 85% sí podía hacerlo, lo que implica que 41 socios tendrían que ser excluidos del proyecto para continuar con los 229 restantes. Sin embargo, el Cuadro No. 31 que proyecta los salarios del Magisterio, muestra que los 10 maestros que en 1.982 devengaban \$12.500.00, para 1.985 percibirán ingresos salariales por un valor de \$21.600.00. De acuerdo con la reglamentación del Banco, el valor de las cuotas mensuales no deben sobrepasar el 40% de ingresos de las unidades familiares, suponiendo que se trata de un hogar en donde únicamente se perciben los ingresos del maestro, esta familia puede cubrir una cuota hasta de \$8.640.00 mensuales, con esta capacidad de pago sin dificultades pueden acogerse a los sistemas 1 y 5 que inician con cuotas mensuales de \$8.007.00 y \$7.283.00, respectivamente.

Quienes en 1.982, se encontraban en el segundo

grado del escalafón con salarios de \$13.400 mensuales, en 1.985 devengarán \$23.155; con estos ingresos pueden acogerse a los sistemas 1, 2 y 5 porque el 40% de sus ingresos es de \$9.262.00.

Continuando con este análisis, se llega a la conclusión de que si solamente se contabiliza como ingresos de la unidad familiar, los sueldos que devenga el maestro, el 100% de los afiliados a la Asociación están posibilitados de atender oportunamente el crédito, ya que si pueden cancelar las primeras cuotas quienes tienen menos recursos, con mayor razón lo pueden hacer quienes tienen mejores posibilidades económicas, además por cuanto en la medida que transcurre el tiempo, el porcentaje de las mensualidades disminuye respecto a los ingresos de la unidad familiar.

Como puede observarse en los Cuadros Nos. 40, 41, 42 y 43 en donde se aprecia que un hogar que para 1.985 percibirá ingresos por \$22.896 destinará para el pago de su obligación ban-

caría la suma de \$8.007, equivalente al 34.97% del ingreso familiar mensual, en tanto que en el año 15 en que finaliza la amortización del crédito, el valor de la cuota mensual será de \$53.091, que representa únicamente el 18% de los \$293.965, que será el I.F.M. proyectado para 1.999. Esto implica que si todas las familias adoptan el primer sistema de amortización del crédito; deberán hacer un mayor esfuerzo económico en los primeros años, por cuanto como anteriormente se anotó la proporción porcentual del valor de las cuotas respecto al I.F.M. disminuye en el transcurso del tiempo; igual o parecido comportamiento se presenta en los demás sistemas; siendo el caso típico el sistema 6 o de cuota fija, al cual solo pueden acogerse las familias que en 1985 perciban ingresos mínimos de \$35.315.00, pero en aras de discusión supondremos que a él se acogen las familias de menores ingresos (22.896) mensuales en 1.985, para quienes los \$14.126 mensuales representan un 61.70% del I.F.M. en tanto que en 1.999 el valor de esta cuota solo equivale a un 4.89% del I.F.M.

No sobra anotar por otra parte, que el análisis hasta aquí realizado únicamente considera un 20% de incremento anual y sin tener en cuenta:

- a. Los ascensos a que tienen derecho los educadores por experiencia docente cada tres años o por la adquisición de títulos profesionales.
- b. Los recursos provenientes de las cesantías parciales, y
- c. Las posibilidades de aprovechamiento de la capacidad de trabajo de los afiliados en algunas labores administrativas, como en la construcción con lo cual, se lograrían disminuir algunos costos.

3.8 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

A pesar que en la última década la economía colombiana ha crecido en un 6% anual promedio, los ingresos reales de las clases trabajadoras han perdido su capacidad de compra en el 6%, con lo anterior queda demostrado que el crecimiento de la Economía ha ido acompañado de un deterioro continuado de los ingresos.

En los programas de gobierno se han planteado diversos planes para atender las necesidades de vivienda, sin embargo por atacar únicamente el fenómeno del déficit y no las causas estructurales que lo generan, tanto el sector público como el privado, han sido y serán incapaces de dotar de techo propio, en la medida que se mantengan las actuales relaciones de propiedad de los medios de producción, al cada día más creciente número de familias que arriendan, anticresan o viven a la intemperie, máxime si se considera que el programa diseñado por el gobierno del Dr. Belisario Betancur no responde desde el punto de vista técnico y financiero a las condiciones sociales y económicas de las clases populares.

El Magisterio Nariñense como parte integrante de la

sociedad colombiana, también sufre las consecuencias de la carencia de políticas reales que contribuyan a satisfacer sus necesidades de vivienda; por esta razón, de acuerdo a los datos suministrados por la encuesta departamental, el 83.18% carecen de techo propio, de los cuales el 58.18%, es decir que 2.806 familias requieren con urgencia la solución a este problema.

Demostrado que funciona el esquema organizativo y administrativo de la Asociación de Vivienda "SOLIDARIDAD" adecuadamente conjugado con el modelo financiero del Banco Central Hipotecario, (que en este caso, se desempeña con iguales características que las de una corporación de ahorro y vivienda, porque se rige por lo establecido en el Decreto No. 2928 del 11 de Octubre de 1.982) es válido plantear entonces, que la reproducción del esquema organizativo, administrativo y financiero planteado en esta tesis para "Solidaridad", puede contribuir efectivamente a la solución del déficit de vivienda del magisterio nacional, obviamente con los necesarios ajustes que exige: el costo del dinero, las normas que regulan el desarrollo urbano de las ciudades, las condicio-

nes climatológicas, las posibilidades de aprovechamiento de la mano de obra, la capacidad administrativa de los interesados y las condiciones de financiamiento que otras entidades como la Caja Agraria y el ICT pueden ofrecer.

El que se plantee que cualquier proyecto de construcción de vivienda popular hasta de 1.000 UPACS, que financie la Caja Agraria o el ICT puede desarrollarse exitosamente con el magisterio, responde al hecho de que estos dos organismos cobran intereses más bajos durante y después de la etapa de construcción, que inciden en la disminución de los costos financieros y por ende de la construcción de las viviendas, lo cual redundaría en el abaratamiento del crédito y las cuotas mensuales de amortización.

Finalmente, es necesario evaluar si es conveniente o no que "SOLIDARIDAD", sea el organismo encargado de ejecutar los proyectos de vivienda que se requieren para: Tumaco, El Charco, Ipiales, Túquerres, La Unión, Samaniego, San Pablo, La Cruz y Sandoná. De la experiencia en el manejo de las aspiraciones individuales y colectivas en la Asociación, se estima que lo más

conveniente es que en cada región, en donde se requiere de la ejecución de un proyecto de vivienda para los educadores, se funden entes jurídicos independientes de "SÓLIDARIDAD", pero siguiendo su filosofía y con la asesoría permanente de la Asociación, a fin de garantizar el éxito de los proyectos.

De esta manera se logra:

1. La vinculación directa de los interesados en la dirección, administración y construcción de las viviendas.
2. La integración de la comunidad hacia la solución de sus necesidades básicas y,
3. Un espíritu de fraternidad y ayuda mutua.

Estos tres aspectos, se constituyen en los pilares del desarrollo de la comunidad, por cuanto además de disminuir los costos y mejorar la calidad de la vivienda, es posible al mismo tiempo elevar el hábitat de los asociados en cuanto se refiere a la dotación de servicios públicos (agua, energía, alcan-

tarillado y redes telefónicas), salud, educación, recreación, seguridad, facilidades de acceso a los centros de mercado, etc., necesidades que solo es posible satisfacerlas en la medida que existan comunidades sólidamente organizadas y adecuadamente dirigidas, ya que su trabajo no está comprometido únicamente en la solución habitacional sino principalmente en un proceso educativo de preparación e integración de la comunidad para afrontar sus propias necesidades.

APORTE AL PRODUCTO INTERNO BRUTO DE LOS SECTORES: AGRPECUARIO, MANUFACTURERO, COMERCIO, TRANSPORTES, COMUNICACIONES, FINANCIERO, ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA
1.970 - 1.979

S E C T O R E S	PRODUCCION EN MILLONES DE PESOS A PRECIOS CONSTANTES DE 1.979										APORTE PRO- MEDIO AL P.I.B.
	1.970	1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977	1.978	1.979	
AGRICULTIVO	33.002.8	33.818.1	35.797.1	37.246.5	39.923.1	42.336.2	43.106.5	44.106.7	48.634.8	50.713	40.868.48
APORTE %	25.32	24.53	24.10	23.40	23.65	24.16	23.52	22.95	23.23	23.05	23.70
MANUFACTURERO	24.210.9	26.275.8	28.699.4	31.251.2	32.995.6	33.214.1	35.587.4	37.046.5	40.192.1	42.055.1	33.152.81
APORTE %	18.57	19.06	19.31	19.63	19.55	18.95	19.41	19.28	19.20	19.11	19.22
COMERCIO	22.392.8	23.803.5	25.393.4	27.587.9	28.953.9	29.334.6	31.193.2	32.895.	35.738.9	36.992.9	29.428.61
APORTE %	5.91	17.26	17.08	17.33	17.15	16.74	17.02	17.12	17.07	16.81	17.06
TRANSPORTES	7.699.8	8.049.1	8.624.2	9.393.	10.262.7	10.836.8	11.722.9	12.591.2	13.814.4	14.621.4	10.761.55
APORTE %	5.91	5.84	5.80	5.90	6.08	6.18	6.39	6.55	6.60	6.64	6.24
ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	1.830.8	1.996.1	2.244.3	2.483.	2.644.4	2.783.1	3.068.5	3.130.4	3.434.4	3.726.2	2.734.12
APORTE %	1.40	1.45	1.51	1.56	1.57	1.59	1.67	1.63	1.64	1.69	1.58
FINANCIERO	4.482.8	5.197.2	5.769.9	6.237.5	7.198.3	8.195.6	9.013.4	9.890.9	11.443.1	12.519.6	7.994.83
APORTE %	3.44	3.77	3.88	3.92	4.26	4.68	4.92	5.15	5.46	5.69	4.63
COMUNICACIONES	1.184.2	1.329.2	1.490.6	1.671.9	1.999.	2.311.5	2.610.3	3.007.6	3.478.1	4.225.5	2.330.79
APORTE %	0.91	0.96	1.	1.05	1.18	1.32	1.42	1.56	1.66	1.92	1.35
P.I.B. TOTAL	130.361.4	137.889.	148.629.5	159.194.7	168.786.9	175.225.9	183.296.1	192.187.	209.368.5	220.006.3	172.494.53
PERCENTAJE	- 0 -	5.77	7.79	7.11	6.02	3.81	4.60	4.85	8.94	5.08	6.00

Fuente: Cuentas Nacionales 1.970 - 1.979, Banco de la República
Porcentajes: Esta Investigación.

CUADRO No. 3

PROYECCION DE FAMILIAS, VIVIENDAS Y DEFICIT

(1.975 - 1.985)

Ciudades entre 50.000 y 100.000 habitantes

AÑO	VIVIENDAS	FAMILIAS	DEFICIT	%
1.975	170.370	214.354	43.984	20.52
1.976	174.331	222.200	47.869	21.64
1.977	180.020	230.399	50.379	21.87
1.978	184.630	238.924	54.294	22.72
1.979	189.471	247.915	58.444	23.57
1.980	194.711	257.265	62.554	24.32
1.981	199.951	267.040	67.089	25.12
1.982	205.191	277.254	72.063	25.99
1.983	210.431	287.931	77.500	26.92
1.984	215.671	299.094	83.423	27.89
1.985	220.915	310.766	89.851	28.91

Fuente: CENAC

Porcentajes esta investigación

PROYECCION DE FAMILIAS, VIVIENDAS Y DEFICIT
(1.975 - 1.985)

Ciudades mayores de 100.000 habitantes

AÑO	VIVIENDAS	FAMILIAS	DEFICIT	%
1.975	1'184.286	1'599.153	414.867	25.94
1.976	1'232.579	1'664.220	431.641	25.94
1.977	1'287.701	1'731.980	444.279	25.65
1.978	1'359.704	1'802.555	442.851	24.57
1.979	1.403.959	1'876.058	472.099	25.16
1.980	1'455.289	1'952.615	497.326	25.47
1.981	1'509.984	2'028.726	518.742	25.57
1.982	1.564.679	2'107.847	543.168	25.77
1.983	1'619.374	2'190.097	570.723	26.06
1.984	1'674.069	2'275.599	601.530	26.43
1.985	1'728.764	2'364.484	635.720	26.89

Fuente: Cenac

Porcentajes está investigación

PROYECCION DE FAMILIAS, VIVIENDAS Y DEFICIT NACIONAL
(1.975 - 1.985)

AÑO	VIVIENDAS	FAMILIAS	DEFICIT	PORCENTAJE	PORCENTAJE DE IN- CREMENTO DEL DEFICIT
1.975	1'354.656	1'813.507	458.851	25.30	- 0 -
1.976	1'406.910	1'886.420	479.510	25.42	4.50
1.977	1.467.721	1'962.379	494.658	25.21	3.16
1.978	1'544.334	2'041.479	497.145	24.35	0.50
1.979	1'593.430	2'123.973	530.543	24.98	6.72
1.980	1'650.000	2'209.880	559.880	25.34	5.53
1.981	1'709.935	2'295.766	585.831	25.52	4.64
1.982	1'769.870	2'285.101	615.231	24.83	5.02
1.983	1'829.805	2'478.028	648.223	26.16	5.36
1.984	1'889.740	2'574.693	684.953	26.60	5.67
1.985	1'949.679	2'675.250	725.571	27.12	5.93

Fuente: Cenac

Porcentajes esta investigación

CUADRO No. 6

PROYECCION DE FAMILIAS, VIVIENDAS Y DEFICIT EN PASTO
(1.975 - 1.985)

AÑO	VIVIENDAS	FAMILIAS	DEFICIT	PORCENTAJE DE INCREMENTO DEL DEFICIT	PERCENTAJE DE INCREMENTO DEL DEFICIT NACIONAL	% DE PARTICIPACION EN EL DEFICIT NACIONAL
1.975	17.814	24.140	6.326	26.21	0 -	1.38
1.976	18.206	25.154	6.948	27.62	9.83	1.45
1.977	18.698	26.210	7.512	28.66	8.12	1.52
1.978	19.244	27.311	8.067	29.54	7.39	1.62
1.979	19.578	28.458	8.880	31.20	10.08	1.67
1.980	19.968	29.653	9.685	32.66	9.07	1.73
1.981	20.358	30.899	10.541	34.11	8.84	1.80
1.982	20.748	32.196	11.448	35.56	8.6	1.86
1.983	21.138	33.549	12.411	36.99	8.41	1.91
1.984	21.528	34.958	13.430	38.82	8.21	1.96
1.985	21.918	36.426	14.508	39.83	8.03	2.00

Fuente: Cenac

Porcentajes esta investigación

PARTICIPACION DEL SECTOR CONSTRUCCION EN EL P.I.B. TOTAL 1.970 - 80
(Millones de pesos de 1.970)

AÑO	EDIF. URBANA	P. I. B.
1.970	1.878	130.361
1.971	1.898	137.889
1.972	1.792	148.629
1.973	2.398	159.195
1.974	2.646	168.787
1.975	1.737	175.226
1.976	1.876	183.296
1.977	2.375	192.187
1.978	2.575	209.368
1.979	2.188	220.006
1.980 *		228.805

* Estimado

Fuente: Cuentas Nacionales 1.970 - 1.979
Banco de la República

CUADRO No. 8

COMPOSICION DE LA FORMACION INTERNA BRUTA DE CAPITAL DE LA CONSTRUCCION 1.970-1.980
(Millones de pesos de 1.970)

AÑO	Construcción Total	Participación Porcentaje	Formación interna bruta de capital
1.970	13.824	52.3	26.441
1.971	14.577	51.9	28.067
1.972	14.724	53.0	27.786
1.973	16.817	57.7	29.152
1.974	17.790	56.1	31.700
1.975	16.363	51.4	31.844
1.976	14.400	43.9	32.802
1.977	15.426	44.7	34.487
1.978	16.793	43.4	38.737
1.979	16.020	39.8	40.240
1.980*	16.151	35.8	45.145

* Estimado

Fuente: Cuentas Nacionales 1.970 - 1.979
Banco de la República

INVERSIONES DEL I.C.T.
(1.942 - 1.981)

AÑOS	Inversión en pesos corrientes (Millions)	Inversión en pesos constantes (Millones)	Porcentaje de incremento pesos constantes
1.942-1.970	3.161.4	3.161.4	---
1.971	751.1	705.9	---
1.972	1.031.5	900.9	27.62*
1.973	1.131.6	838.2	-6.96
1.974	1.503.0	799.5	-4.62
1.975	1.698.6	792.6	-0.86
1.976	2.076.0	816.0	2.95
1.977	2.892.9	929.3	13.88
1.978	3.945.4	954.1	2.67
1.979	3.374.3	628.4	-34.14
1.980	3.839.9	550.1	-12.46
1.981	7.608.4	893.74	62.47

Fuente: Instituto de Crédito Territorial, Informe 1.981

* Porcentajes esta investigación

CUADRO No. 10

PRESUPUESTO

(Millones de Pesos)

Concepto	Años	% de partici- cipación	1.980	% de par- ticipación	1.981	% de parti- cipación	Promedio de los %s
Ingresos Corrientes	3.857.8	44.01	5.737.7	47.84	5.103.	37.73	43.19
Aportes Presup.Nal.	1.553.9	17.73	2.193.20	18.29	2.050.6	15.16	17.06
Recursos del Crédito	3.290.3	37.54	3.724.7	31.06	5.808.9	42.95	37.18
Otros Recursos de Capital	63.3	0.72	337.5	2.81	563.7	4.17	2.57
T O T A L E S	8.765.3	100.00	11.993.1	100.00	13.526.2	100.00	100.00

Fuente:informes 1.980 y 1.981 - I. C. T.

PRESUPUESTO ANUAL EJECUTADO POR EL I. C. T.
(1.970 - 1.981)

CONCEPTO Año	Inversión	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO			Subtotal gas- tos funciona- miento 2 + 3	% participación gastos funciona- miento respecto al presupuesto total	Total Presupuesto
		Servicio de la deuda (2)	Gast. Persona- les (3) Corrientes otros				
70	648.3	134	134.7	268.7	29.3	917.	
71	751.1	288	124.1	412.1	35.43	1.163.2	
72	1.031.5	353.6	134.5	488.1	32.12	1.519.6	
73	1.131.6	510.6	172.2	682.5	37.62	1.814.1	
74	1.503.0	571.9	206.4	778.3	34.12	2.281.3	
75	1.698.6	596.8	345.7	942.5	35.69	2.641.1	
76	2.076.0	736.8	498.8	1.235.6	37.31	3.311.6	
77	2.892.9	986.1	498.8	1.484.9	33.92	4.377.8	
78	3.945.4	1.134.8	617.0	1.751.8	30.75	5.697.2	
79	3.374.3	1.238.6	801.2	2.039.8	37.68	5.414.1	
80	3.839.9	2.542.3	1.041.0	3.583.3	48.27	7.423.2	
81	7.608.4	1.911.2	1.155.5	3.066.7	28.73	10.675.1	

Fuente: Informe 1.981 - I. C. T.

CUADRO No. 12

INVERSIONES Y GASTOS DE FUNCIONAMIENTO
I.C.T. Regional Nariño

AÑO	Inversión	Funcionamiento	Total Presupuesto	% de participación de los gastos de funciona- miento en el presupuesto
1.975	25.7	10.6	36.30	29.20 %
1.876	47.7	13.5	61.20	22.06
1.977	60.1	17.0	77.10	22.05
1.978	103.9	23.2	127.10	18.25
1.979	108.7	28.1	136.80	20.54
1.980	75.8	45.6	121.40	37.56
1.981	135.6	53.4	189	28.25

Fuente: I. C. T. Regional Nariño 1.981

Porcentajes: Esta Investigación.

CUADRO No. 13

DISTRIBUCION POR NIVEL, SECTOR Y ESTADO CIVIL
(Encuesta Departamental)

<u>N I V E L</u>	<u>No.de Maestros</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Primaria	145	65.91
Secundaria	75	34.09
T O T A L	220	100 %
<u>S E C T O R</u>		
Urbano	167	75.91
Rural	53	24.09
T O T A L	220	100 %
<u>ESTADO CIVIL</u>		
Casado	157	71.36
Soltero	55	25
Unión Libre	3	1.36
Viudo	5	2.28
T O T A L	220	100 %

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 14

DEFICIT DE VIVIENDA

(Encuesta Departamental)

Tienen vivienda propia	37 Maestros	16.82 %
No tienen	183 Maestros	83.18
T O T A L	220 Maestros	100 %

FUENTE: Esta Investigación

CUADRO No. 15

CASA EN DONDE HABITAN ACTUALMENTE
(Encuesta Departamental)

	<u>No.de Maestros</u>	<u>Porcentaje</u>
Arrendada	136	74.3
Anticresada	5	2.7
Otros	37	20.2
No contestó	5	2.7
T O T A L	183	100 %

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 16

PORQUE NO HAN ADQUIRIDO VIVIENDA

PROPIA

(Encuesta Departamental)

	<u>No.de Maestros</u>	<u>Porcentaje</u>
Falta de recursos	143	78.14
Escasa oferta	15	8.2
No contestaron	15	8.2
Otros	10	5.46
TOTAL	183	100 %

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 17

DISTRIBUCION POR GRADOS EN EL ESCALAFON

(Encuesta Departamental)

<u>GRADO</u>	<u>No.de Maestros</u>	<u>Porcentaje</u>
		0.45
Sin escalafón	1	1.82
A	4	0.45
B	1	3.64
1	8	17.73
2	39	15.91
3	35	15
4	33	10.91
5	24	7.73
6	17	14.55
7	32	7.27
8	16	3.64
9	8	0.91
10	2	
		100.%
TOTAL	220	

FUENTE: Esta Investigación

CUADRO No. 18

PATRIMONIO
(Encuesta Departamental)

<u>TERRERO</u>	<u>No.de Maestros</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Tienen	10	5.46
No tienen	173	94.54
TOTAL	183	100 %

<u>VEHICULOS</u>		
Tienen	22	12.02
No tienen	161	87.98
TOTAL	183	100 %

LOTE APTO PARA CONSTRUCCION
DE VIVIENDA

Tienen	12	6.56
No tienen	171	93.44
TOTAL	183	100 %

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 19

VALOR APROXIMADO DE LAS CESANTIAS HASTA DICIEMBRE DE 1.982

(Encuesta Departamental)

<u>V a l o r</u>	<u>No. de Maestros</u>	<u>Porcentaje</u>
Hasta \$ 50.000	17	9.29
50.001 a 100.000	47	25.68
100.001 a 150.000	44	24.04
150.001 a 200.000	26	14.21
200.001 a 250.000	19	10.38
250.001 a 300.000	12	6.56
300.001 a 400.000	11	6.01
400.001 a 554.000	7	3.83
 T O T A L	 183	 100%

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 20

DISPOSICION PARA TRABAJAR EN UN PROGRAMA DE VIVIENDA

(Encuesta Departamental)

SI	157 Maestros	85.79 %
NO	26 "	14.21
TOTAL	183	100 %

RETIROS PARCIALES DE CESANTIA

(Encuesta Departamental)

SI han retirado	32 Maestros	17.5
No han retirado	148 Mestros	30.9
No contestaron	3	1.6
TOTAL	183	100 %

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 21

EXPERIENCIA DOCENTE
(Encuesta Departamental)

	<u>No. de Maestros</u>	<u>Porcentaje</u>
1 a 5 años	48	21.82
6 a 10 años	84	38.18
11 a 15 años	48	21.82
16 a 20 años	20	9.09
21 a 30 años	19	8.64
31 a 40 años	1	0.45
T O T A L	220	100 %

FECHA DEL PROXIMO ASCENSO
(Encuesta Departamental)

<u>A ñ o</u>	<u>No. de Maestros</u>	<u>Porcentaje</u>
1.982	94	42.73
1.983	53	24.09
1.984	24	10.91
1.985	9	4.09
No contestaron	40	18.10
T O T A L	220	100 %

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 22

CIUDADES EN DONDE PREFIEREN ADQUIRIR CASA PROPIA

(Encuesta Departamental)

<u>CIUDAD</u>	<u>No.de Familias</u>	<u>Porcentaje</u>
Pasto	131	71.58
Ipiales	17	9.29
Tumaco	5	2.73
Cali	5	2.73
El Chárco	4	2.19
La Unión	4	2.19
San Pablo	4	2.19
Barbacoas	3	1.64
Samaniego	2	1.09
San José	2	1.09
Buenaventura	1	0.55
Guaitarilla	1	0.55
La Cruz	1	0.55
Puerres	1	0.55
Sandoná	1	0.55
Túquerres	1	0.55
TOTAL	183	100 %

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 23

PREFERENCIA POR CASA O APARTAMENTO

Casa Independiente	181 Maestros	98.90
Apartamento	1 Maestro	0.55
No contestó	1 Maestro	0.55
TOTAL	183	100 %

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 24

FAMILIAS PROPIETARIAS DE VIVIENDA

FUENTES DE FINANCIAMIENTO

(Encuesta Departamental)

<u>RECURSO</u>	<u>No. de Familias</u>	<u>Porcentaje</u>
Ahorros	10	27.03
Préstamos	10	27.03
Donaciones	4	10.81
Otros	2	5.41
Préstamos y Otros	3	8.11
Ahorros, préstamos y otros	1	2.70
Ahorros y donaciones	2	5.41
Ahorros y préstamos	5	13.5
T O T A L	37	100 %

ENTIDADES QUE LAS FINANCIARON

<u>ENTIDAD</u>	<u>No. de Familias</u>	<u>Porcentaje</u>
I.C.A.	1	5.26
B.C.H.	5	26.32
I.C.T.	2	10.52
CAJA AGRARIA	2	31.58
Banco de Colombia	6	10.52
B.C.H. y Banco Cafetero	2	5.26
Otros	1	10.52
T O T A L	2	100 %
	19	

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 25

DISTRIBUCION POR GRADOS, SUELDO, SECTOR, NIVEL Y JORNADA DE TRABAJO
(Afiliados a Solidaridad)

GRADO	Número de Maestros	Sueldo	Sector					Nivel					Jornada					
			U	R	P	S	M	T	O	N	U	R	P	S	M	T	O	N
1	10	12.500	3	7	7	3	4	1	5									
2	27	13.400	20	7	25	2	19	6	2									
3	24	14.200	11	13	22	2	20	4										
4	19	15.000	19	10	26	3	21	3	4									
5	16	16.000	6	5	9	2	8	3										
6	20	17.000	16	4	12	8	12	1	5									
7	31	19.500	27	4	9	22	17	3	8									
8	30	22.500	29	1	7	23	21	6										
9	12	25.000	12			12	8	1										
10	6	29.000	6			6	3											
Porcentaje	200		149	51	117	83	113	28	24	15								
			74.5	25.5	58.5	41.5	66.5	14	12	7.5								

CUADRO No. 26

ESTADO CIVIL Y OCUPACION DEL COMPAÑERO (A) PERMANENTE
(Afiliados a Solidaridad)

	Estado		Ocupación del Compañero								
	Casado	Civil	Soltero	U. Libre	Maestro	Hogar	Empleado	Otros	Estudiante	Soltero	No Constataron
6		4				2	1	1	2	4	
19		8			7	3	5	3	1	8	
18		6			7	3	3	2	2	6	1
22		5		2	6	4	7	7		5	
8		2		1	3	3	1	2		2	
16		4			4	7	3	2		4	
24		6		1	6	7	6	1	4	6	1
18		11		1	6	6	3		1	11	3
9		1		2	3	3	2	1	1	1	1
4		1		1	3		1	1			1
144	48	48	8	45	38	32	20	11	47	7	
72	24	24	4	22.5	19	16	10	5.5	23.5	3.5	

FUENTE: Esta Investigación.

-INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR
1.982

-VALOR DEL ARRENDAMIENTO
1.982

Gra- do	No.de Maes tros	INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR						VALOR DEL ARRENDAMIENTO						No. pa- gan-
		12.500 a	14.000 a	18.000 a	22.000 a	26.000 a	35.000 a	50.000 a	1.000 a	2.000 a	3.500 a	5.000 a	7.000 a	
1	10	6	2	1	1	5	1	1	3	5	4	1	5	
2	27	12	1	3	6	5	3	3	8	6	3	1	7	
3	24	12	12	3	3	2	4	1	9	3	8	2	2	
4	29	12	12	1	3	9	3	1	3	8	1	1	2	
5	11	4	4	2	2	4	1	1	1	4	1	1	2	
6	20	12	12	16	2	6	1	6	6	6	4	2	2	
7	31	19.500				4	6	1	6	13	2	3	6	
8	30	22.500				16	6	4	4	10	7	5	4	
9	12	25.000				4	4	1	1	2	1	4	4	
10	6	29.000				1	1	1	1	1	2	1	1	
TOTAL		18	43	24	27	48	29	11	41	58	32	19	33	
%		9	21.5	12	13.5	24	14.5	5.5	20.5	29	16	9.5	16.5	

FUENTE: "Esta Investigación".

ALARIOS DEL MAGISTERIO PROYECTADOS POR GRADOS EN EL ESCALAFON DURANTE 15 AÑOS CON UN INCREMENTO ANUAL DEL 20%

A	B	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
200	\$ 11.300	\$12.500	\$ 13.400	\$ 14.200	\$ 15.000	\$ 16.000	\$ 17.100	\$ 19.500	\$ 22.500	\$ 25.100	\$ 29.000
240	13.560	15.000	16.080	17.040	18.000	19.200	20.520	23.400	27.000	30.120	34.800
580	16.272	18.000	19.296	20.448	21.600	23.040	24.624	28.080	32.400	36.144	41.760
625	19.526	21.600	23.155	24.537	25.920	27.648	29.548	33.696	38.880	43.372	50.112
150	23.431	25.920	27.786	29.445	31.104	33.177	35.458	40.435	46.656	52.047	60.134
380	28.118	31.104	33.343	35.334	37.324	39.803	42.550	48.522	55.987	62.456	72.161
457	33.741	37.324	40.012	42.400	44.789	47.775	51.060	58.226	67.184	74.948	86.539
548	40.489	44.789	48.014	50.881	53.747	57.330	61.272	69.872	80.621	89.937	103.912
858	48.586	53.747	57.617	61.057	64.497	68.797	73.526	83.846	96.745	107.925	124.694
629	58.305	64.477	69.141	73.268	77.396	82.556	88.232	100.625	116.095	129.510	149.633
155	69.966	77.396	82.969	87.922	92.876	99.067	105.878	120.738	139.614	155.412	179.560
786	83.959	92.876	99.563	105.507	111.451	118.881	127.054	144.886	167.176	186.475	215.472
944	100.751	111.451	119.475	126.608	133.741	142.657	152.465	173.863	200.612	223.794	258.566
133	120.902	133.741	143.370	151.930	160.489	171.189	182.958	208.636	240.734	268.552	310.280
959	145.082	160.489	172.045	182.316	192.587	205.426	219.550	250.364	288.851	322.363	372.336
151	174.099	192.587	206.454	218.779	231.105	246.512	263.460	300.436	346.657	386.716	446.803

1.982

Esta Investigación.

ESTADO DE COSTOS DE LA CONSTRUCCION - URBANIZACION ASOCIACION DE VIVIENDA " SOLIDARIDAD "

En miles de pesos

DIRECTOS (a - B)

Costo de lote urbanizado (l)	\$ 11.850
Urbanización (a b c d e f g h i)	
Movimiento de tierra	\$ 1.976
Alcantarillado	2.390
Acueducto	2.264
Vías	6.189
Redes eléctricas	2.584
Parques y zonas verdes	165
Herramientas y equipos	349
Administración de obras	1.067
	<u>16.984</u>

TOTAL COSTOS DIRECTOS (A B)

Incremento de C.D.

\$ 28.834.
749.2

TOTAL C.D. Incrementados

\$ 29.583.2 (I)

DIRECTOS (j k l m)

Imprevisibles	\$ 169.8
Impuestos, seguros y garantías	798.7
Conexión de servicios públicos	6.256.
Honorarios	<u>30.</u>

7.254.5 (II)

AL LOTE URBANIZADO (I II)

COSTOS DIRECTOS.

\$ 36.837.7 (III)



SOLIDARIDAD
ASOCIACION DE VIVIENDA
 Avenida Juríadica N.º. 765 de Octubre 11/82

PROGRAMA DE OBRA Y PLAN DE INVERSIONES
 VALORES EN MILES DE PESOS

RE N O N G L O N	ESTADO LICITACION GARRANTIA Fecho.	TOTALES		MES 5		MES 6		MES 7		MES 8		MES 9		MES 10		MES 11		MES 12		MES 13		MES 14	
		\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.
1	Preliminares 8400 m ² = 16.80	453.60	0.46	453.2	100																		
2	Cimentas 42.00 ml = 40.000	10.800	10.88																				
3	Despues e instalaciones subterranas 10.000	2.700	2.72																				
4	Muros 140m x 550 = 77.000	20.790	20.94																				
5	Panetas 210 m x 150 = 31.500	8.505	8.57																				
6	Estructura enri epase 33m ² 72600 a 2200m ²	19.602	19.75																				
7	Cubierta 30 m ² 36.000	9.720	9.79																				
8	Cieloraso																						
9	Pisos en cemento 575.0 x 250 = 14.375	3.083	3.9																				
10	Enchapas y enrasas 16m ² 12.000	3.240	3.26																				
11	Instalacion sanitaria 8 puntos 6.000	1.620	1.63																				
12	Instalacion electrica 13 puntos 6.000	1.620	1.63																				
13	Aparatos sanitarios 2 6.000	1.620	1.63																				
14	Carpintero de madera 2 puertas 6.000	1.620	1.63																				
15	Carpenteria metalica 1 puerta 5.000	1.350	1.36																				
16	Equipo especialidad de cocina																						
17	Cerroleria 0m ² 10.000	2.700	2.72																				
18	Pintura 10m ² 6.000	1.620	1.63																				
19	Pentura carburo 210m ² 8.000	2.160	2.18																				
20	Materiales (rametes) 5.000	1.350	1.36																				
21	Herramientas y equipo de construccion																						
22	Administracion de obra 10.860	2.933	2.95																				
23	TOTAL COSTOS DIRECTOS DE EDIFICACION (1 a 22) 364015	98284.9	99.0																				
24	Incremento de costo directos	17.095.1	7.04																				
25	TOTAL CD DE EDIFICACION INCREMENTADOS (23+24)	115.380	7.90																				
26	Imprevisiones 1% R 23	982.85	0.99																				
27	Impuestos, seguros y garantias (incluid. en rengl. 6A)																						
28	Honorarios (incluid. en rengl. 6A)																						
29	Honorarios (incluid. en rengl. 65)																						
30	TOTAL COSTOS INCREMENTADOS DE EDIF. (26+27+28+29)	982.85	0.99																				
31	TOTAL COSTO EDIFICACION Sin incrementos (23+30)	99287.75	10.07%																				
32	Incrementado (25,30)	116.362.84	87.9																				
33	VALOR LOTE URBANIZADO	36.837.7																					
34	Intereses	9.362.975																					
35	CORRECCION MONETARIA R 46	22668.278																					
36	Comisiones R 43	0																					
37	Publicidad y promocion R 43	0																					
38	Retenidas de segy y de propog horizont. 0.6%, R 43	1.350																					
39	TOTAL COSTOS VENTAS (36+37+38) 0.6% R 43	1.350																					
40	TOTAL COSTOS GENERALES (34+35+36) 20.69% R 32	35.381.257																					
41	Percal (32+33+40)	186.581.817																					
42	Acumulado (vir. act. gar. 100%)	153.200.55																					
43	COSTO PRESENTE (31+33+40, UTILIDAD)	163.488.05																					
44	COSTOS FUTURO 32+33+40+BENEFICIOS)	187.931.807																					
45	Percal % R. 41 Prest + econ.	164.018.824																					
46	Acumulado % R. 42	0																					
47	Percal % R. 41 Inter + 12.59	22.562.979																					
48	Acumulado % R. 42	11.850																					
49	Percal % R. 41 Prest + econ.	164.018.824																					
50	Acumulado % R. 42	0																					
51	Percal % R. 41 Inter + 12.59	22.562.979																					
52	Acumulado % R. 42	11.850																					

OBSERVACIONES: R. 43 Incluye \$ 1350.000 de Beneficios. \$ 5000 x vivienda Costo pite de la vivienda \$ 627.734
 COSTO FUTURO de l vivienda \$ 696.044 yr credito x afiliado \$ 16.4018.828 + 270 = \$ 607.477

MES	No	MES	No	MES	No	MES	No	MES	No	MES	No	MES	No	MES	No	MES	No	MES	No	MES	No	MES	No
13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24	
\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.	\$ INV.	% INV.
10997	1.109	4765	4.765	5415.7	5.155	2099.5	2.099.5	89	89	9285	9285	1.080	1.122.369	1140.537	1140.537	2.614.751	2.717.315	2.761.301	1.080	1.122.369	1140.537	1140.537	
4.316	4.046	2.66	2.66	91	2.66	91	2.66	91	2.66	91	2.66	91	2.66	91	2.66	91	2.66	91	2.66	91	2.66	91	2.66
1.620	100	2.160	100	1.350	100	2.700	100	1.350	100	2.700	100	1.350	100	2.700	100	1.350	100	2.700	100	1.350	100	2.700	100
145.784.20	151.008.2	153.200.55	153.200.55	5.504.7	5.244	133914.2	139158.2	5.504.7	5.244	133914.2	139158.2	5.504.7	5.244	133914.2	139158.2	5.504.7	5.244	133914.2	139158.2	5.504.7	5.244	133914.2	139158.2

CALCULO DE LOS INTERESES Y CORRECCION MONETARIA
(En miles de pesos)

M E S	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Valor Préstamo Mensual	Vr. Acumulado Préstamo Mensual	Acumulado total 2 + 5	Intereses 9.5% de (3)	Corrección Monetaria 23% de (3)	Corrección Monetaria + Intereses
1.	5,338,6			* 42,264	* 102,323	144,587
2.	11,867,1	17,205,7	17,308,023	137,022	331,737	468,759
3.	6,195,1	23,400,8	23,732,537	187,883	454,874	642,757
4.	1,586,9	24,987,7	25,442,574	201,420	487,649	689,069
5.	879,	25,866,7	26,354,349	208,639	505,125	713,764
6.	16,377,7	42,244,4	42,749,525	338,434	819,366	1.157,800
7.	12,671	54,915,4	55,734,766	441,234	1'068,250	1'509,484
8.	28,454,6	83,330	84,398,250	668,153	1'617,633	2'285,786
9.	17,630,8	101,000,8	102,618,433	812,396	1'966,853	2'779,249
10.	16,671,5	117,672,3	119,639,153	947,143	2'293,084	3'240,227
11.	6,318,6	123,990,9	126,283,284	999,748	2'420,443	3'420,191
12.	4,418,6	128,409,5	130,829,943	1'035,737	2'507,574	3'543,311
13.	5,504,7	133,914,2	136,421,774	1'080,000	2'614,751	3'694,751
14.	5,244	139,158,2	141,772,951	1'122,369	2'717,315	3'839,684
15.	2,192,35	141,350,55	144,067,865	1'140,537	2'761,301	3'901,838
	141,350,55			9'362,979	22'668,278	32'031,257

(1) Valores mensuales de los renglones 32 y 67 del programa y Plan de Inversiones
Fuente: Esta Investigación.

- (2) Valores mensuales del renglón 46 del Programa y Plan de Inversiones
 - (3) Valor acumulado del Préstamo Mensual (2) más corrección monetaria (5)
 - (4) Valores que se trasladan al renglón 34 (intereses) del Programa y Plan de Inversiones
 - (5) Valores que se trasladan al renglón 35 (corrección monetaria) del Programa y Plan de Inversiones
- * Los intereses y corrección monetaria del primer mes, se calcula sobre el valor del primer desembolso (casilla # 1, mes primero, \$ 5.338.6). En adelante se continúa liquidando en base al acumulado total. (Casilla # 3).

CUADRO No. 34

Anexo # 2

INDICES DE COSTOS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA A DICIEMBRE DE
CADA AÑO

Período 1971-1979

Para el cálculo de los incrementos de los costos directos de construcción.

AÑO	INDICE	INCREMENTO PORCENTUAL ANUAL
1.971	100	
1.972	107.6	7.6
1.973	126.9	17.9
1.974	176.7	39.3
1.975	201.1	13.8
1.976	239.2	18.9
1.977	292.7	22.4
1.978	388.3	32.7
1.979	504.8	30
1.980	640.6	26.9
1.981	736.2	14.92
1.982	909.1	23.49
1.983	1.122.7	23.50
1.984	1.386.4	23.49
1.985	1.712.1	23.49
1.986	2.114.3	23.49
1.987	2.611	23.49

Fuente: CENAC. Evolución de la actividad edificadora en la década de 1.970 y perspectivas

CEN-77-80 Proyecciones de esta investigación

Ajuste de curva exponencial $Y = a \cdot e^{bx}$

a = 72.27737840

b = 0.210998690

e = 2.7182818

Coefficiente de correlación: 0.994591793

CALCULO DE LOS COSTOS DIRECTOS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION INCREMENTADOS

EN MILES DE PESOS

M E S	Porcentaje de incremento del C.D. *	Inversión en Obra **	Valor incrementado del C.D. ***	Total C.D. incrementados *****
1.	1.96 %	\$ 4.382.00	\$ 85.9.	\$ 4.467.9
2.	3.92	5.359.00	210.1	5.569.1
3.	5.87	5.811.00	341.1	6.152.1
4.	7.83	1.432.00	112.1	1.544.1
5.	9.72	719.6	70.4	790.
6.	11.75	14.576.00	1.712.7	16.288.7
7.	13.70	11.066.00	1.516.0	12.582.0
8.	15.66	24.525.00	3.840.6	28.365.6
9.	17.62	14.914.00	2.627.8	17.541.8
10	19.58	13.867.3	2.715.2	16.582.5
11.	21.53	5.126.0	1.103.6	6.229.6
12.	23.49	3.506.0	823.6	4.329.6
13	25.48	4.316.0	1.099.7	5.415.7
14	27.41	4.046.0	1.109.0	5.155.0
15.	29.36	1.623.0	476.5	2.099.5
		115.268.9.	17.844.3.	133.113.2

FUENTE: Esta Investigación.

C. D. = Costo Directo

* Porcentaje que se obtiene al dividir 23.5%, que es el incremento de los costos de la construcción proyectados para 1.983, entre 12 meses, para aplicar al valor mensual de las inversiones.

** Valores de los renglones # 23 y 59 del programa y plan de inversiones.

*** Valores que se trasladan a los renglones 24 y 60 del programa y plan de inversiones.

**** Total costos directos incrementados = suma de los valores mensuales que se invierten en la obra más el incremento de los costos directos, Valor que pasa al renglón 61 y 25 del programa y plan de inversiones.

PLANTA DE PERSONAL "URBANIZACION SOLIDARIDAD"
 PERIODO: AGOSTO/83-DICIEMBRE/84

Dirección Técnica	No. de Empleados	Sueldo Mensual	No. de Meses	Subtotal 1x2x3	Prestaciones Sociales		Total 4+5+6+7
					Prima de Navidad	Cesantía	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Arquitecto	1	\$ 30.000	15	\$ 450.000	\$ 12.500	\$ 30.000	\$ 537.500
Ingeniero	1	30.000	15	450.000	12.500	30.000	537.500
Inspector de obras	1	20.000	15	300.000	8.300	20.000	358.300
Administración					1.983	1.984	
Secretarias	2	12.000	15	360.000	10.000	24.000	430.000
Almacenista	1	15.000	15	225.000	6.250	15.000	268.750
Celadores	2	15.000	15	450.000	12.500	30.000	537.500
Mensajero	1	12.000	15	180.000	5.000	12.000	215.000
Contador Público	1	15.000	15	225.000		18.000	225.000
TOTAL				2'640.000	67.050	161.000	3'109.500 *

* Total de los costos que ocasionan la planta de personal, durante 17 meses para la administración del proyecto.
 FUENTE: Esta Investigación.

SISTEMAS DE AMORTIZACION PARA UN PRESTAMO DE \$ 608.000 A 15 AÑOS DE PLAZO

CUADRO No. 35

SISTEMA	SISTEMA 1		SISTEMA 2		SISTEMA 3		SISTEMA 4		SISTEMA 5		SISTEMA 6		SISTEMA 7	
	Amortizac. Anual	Cuota Mensual	Amortizac. anual	Cuota Mensual	Amortizac. Anual	Cuota Mensual	Amortizac. Anual	Cuota Mensual	Amortizac. Anual	Cuota Mensual	Amortizac. Anual	Cuota Mensual	Amortizac. Anual	Cuota Mensual
* 8.007	* 96.081	* 8.879	* 106.550	* 9.302	* 111.621	* 10.053	* 120.632	* 7.283	* 87.398	* 14.126	* 169.515	* 10.205	* 122.456	
9.007	108.082	10.202	122.418	10.633	127.598	11.399	136.791	8.423	101.077	14.132	169.587	11.469	137.630	
10.575	126.904	11.752	141.022	12.174	146.092	12.928	155.139	10.007	120.082	14.141	169.695	12.791	153.498	
12.691	152.292	13.491	161.886	13.877	166.519	14.567	174.800	12.031	144.376	14.153	169.839	14.117	169.401	
14.773	177.278	15.421	185.049	15.731	188.770	16.287	195.445	14.241	170.894	14.168	170.019	15.445	185.340	
17.153	205.839	17.533	210.399	17.716	212.588	18.041	216.492	16.840	202.082	14.186	170.235	16.776	201.316	
19.855	238.255	19.827	237.927	19.791	237.489	19.751	237.015	19.894	238.729	14.203	170.439	18.107	218.279	
22.900	274.806	22.236	266.817	21.891	262.694	21.298	255.581	23.469	281.628	14.218	170.619	19.435	233.219	
26.308	315.696	24.697	296.363	23.922	287.061	22.523	270.280	27.643	331.712	14.233	170.799	20.733	248.793	
30.080	360.955	27.140	325.679	25.735	308.825	23.297	278.364	32.506	390.066	14.244	170.931	22.057	262.684	
34.214	410.566	29.432	353.183	27.140	325.677	23.008	276.100	38.163	457.953	14.259	171.111	23.416	280.989	
38.679	464.151	31.368	376.417	27.848	334.173	21.522	258.258	44.723	536.674	14.280	171.363	24.750	297.000	
43.405	520.861	32.644	391.722	27.463	329.560	18.152	217.822	52.297	627.563	14.306	171.675	26.089	313.071	
48.286	579.213	32.861	394.332	25.443	305.321	12.101	145.210	61.002	732.027	14.335	172.023	27.432	329.179	
53.091	637.089	31.470	377.643	21.058	252.699			70.966	851.591	14.370	172.443	28.780	345.358	
TOTALES	4'668.068	3'947.407	3'596.687	2'937.929	5'273.854	2'560.293	3'497.213							

* Valores redondeados

FUENTE: Esta Investigación.

VALOR DE LAS CUOTAS ANUALES DE AMORTIZACION, DE LOS 270 ADJUDICATARIOS DEL CREDITO DE \$ 164'018.828 DURANTE LOS 15 AÑOS DE FINANCIACION, PARA CADA SISTEMA DE AMORTIZACION *

Sistemas	1	2	3	4	5	6	7
85	25.941.870	28.768.500	30.137.670	32.570.640	35.597.460	45.769.050	33.063.120
86	29.182.140	33.052.860	34.451.460	36.933.570	27.290.790	45.788.490	37.160.100
87	34.264.080	38.075.940	39.444.840	41.887.530	32.422.140	45.817.650	41.444.460
88	41.118.840	43.709.220	44.960.130	47.196.000	38.981.520	45.856.530	45.738.270
89	47.865.060	49.963.230	50.967.900	52.770.150	46.141.380	45.905.130	50.041.800
90	55.576.530	56.807.730	57.398.760	58.452.840	54.562.140	45.963.450	54.355.320
91	64.328.850	64.240.290	64.122.030	63.994.050	64.456.830	46.018.530	58.665.330
92	74.197.620	72.040.590	70.927.380	69.006.870	76.039.560	46.067.130	62.969.130
93	85.237.920	80.018.010	77.506.470	72.975.600	89.562.240	46.115.730	67.174.110
94	97.457.850	87.933.330	83.382.750	75.158.280	105.917.820	46.151.370	70.924.680
95	110.852.820	95.359.410	87.932.790	74.547.000	123.647.310	46.199.970	75.867.030
96	125.320.770	101.632.590	90.226.710	69.729.660	144.901.980	46.268.010	80.190.000
97	140.632.470	105.764.940	88.981.200	58.811.940	169.442.550	46.352.250	84.529.170
98	156.387.510	106.469.640	82.436.670	39.206.700	197.647.290	46.446.210	88.878.330
99	172.014030	101.963.610	68.228.730		229.929.570	46.559.610	93.246.660
Amortiza- ción	1'260.378.360	1'065.799.890	971.105.490	793.240.830	1'423.940.580	691.279.110	944.247.510

* Para el cálculo de los valores del Anexo # 2 del Cuadro # 36
FUENTE: Esta Investigación.

SISTEMAS DE CAPTACION DE LOS APORTES DE LA COMUNIDAD

Concepto	Valor Intereses	Costos Notariales	Beneficios	Recursos para captarse de la comunidad	Sistemas de Captación
Meses					# 1 * 2
0	42.264			42.264	694.199
1	137.022			137.022	694.199
2	187.022			187.022	694.199
3	201.420			201.420	694.199
4	208.639			208.639	694.199
5	338.434			338.434	694.199
6	441.234			441.234	694.199
7	668.153			668.153	694.199
8	812.396			812.396	694.199
9	947.143			947.143	694.199
10	999.748			999.748	694.199
11	1.035.737			1.035.737	694.199
12	1.080.000			1.080.000	694.199
13	1.122.369			1.122.369	694.199
14	1.140.537	1.350.000	1.350.000	3.840.537	694.199
TOTALS	9'362.979	1.350.000	1.350.000	12'062.979	10'412.979

* 1.- Los \$ 694.199 es el resultado de: $\frac{38566.59}{15} \dots$ aporte de cada socio = 2571.11 x 270 = 694.199

* 2.- Totales del cuadro # 38

FUENTE: Esta Investigación.

20. SISTEMA DE CAPTACION
De los aportes de la comunidad

MESES	Detalle	A	B	C	D	E	F	TOTALES
0		161.000	40.000	164.500	116.000	65.000	34.500	581.000
1		161.000	40.000	164.500	116.000	65.000	34.500	581.000
2		161.000	40.000	164.500	116.000	830.915	724.500	2'036.915
3		161.000	40.000	164.500	116.000	65.000	34.500	581.000
4		161.000	40.000	164.500	116.000	65.000	34.500	581.000
5	* 82.000		40.000	164.500	116.000	65.000	34.500	581.000
6			40.000	164.500	116.000	65.000	34.500	581.000
7			40.000	164.500	116.000	65.000	34.500	581.000
8			* 28.400	164.500	116.000	65.000	34.500	502.000
9				164.500	116.000	65.000	34.500	1'110.000
10				164.500	116.000	65.000	34.500	408.400
11				164.500	116.000	65.000	34.500	380.000
12				* 3.290	116.000	65.000	34.500	380.000
13					116.000	65.000	34.500	218.790
14					116.000	65.000	34.500	215.500
					* 612.862	* 830.915	* 798.095	* 2'241.872

FUENTE: Esta Investigación.

CUADRO No. 38

ANEXO # 1

- A = 5.51 cuotas mensuales de \$ 7.000, porque el 8.5% o sea 23 afiliados tienen capacidad de ahorro entre \$ 7.000 y \$ 15.000 mensuales
- B = 7.71 cuotas mensuales de \$ 5.000, porque el 3% o sea 8 afiliados, tienen capacidad de ahorro entre \$ 5.000 y \$ 7.000 mensuales.
- C = 11.02 cuotas mensuales de \$ 3.500, porque el 17.50%, o sea 47 afiliados tienen capacidad de ahorro entre \$ 3.500 y \$ 5.000 mensuales.
- D = 14 cuotas mensuales de \$ 2.000, porque el 21.3%, o sea 58 afiliados tienen capacidad de ahorro entre \$ 2.000 y \$ 3.500 mensuales, más un aporte de \$ 10.566.59 de la prima de navidad de 1.984.
- E = 15 cuotas mensuales de \$ 1.000, porque el 24.07%, o sea 65 afiliados tienen capacidad de ahorro entre \$ 1.000 y \$ 2.000, más \$ 11.783.3 de las primas de navidad de 1.983 y 1.984.
- F = 15 cuotas mensuales de \$ 500, más \$ 10.000 de la prima de navidad de 1.983, \$ 10.000 del retroactivo del aumento salarial de los tres primeros meses de 1.984 y \$11.066.59 de la prima de navidad de 1.984, correspondiente al 25.56% de los afiliados, o sea 69.

PROYECCION DE LOS INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR EN PESOS CORRIENTES

20 % DE INCREMENTO ANUAL

1.183	1.984	1.985	1.986	1.967	1.988	1.989	1.990	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999
15.900	19.080	22.896	27.475	32.970	39.564	47.477	56.972	68.367	88.040	98.448	118.138	141.766	170.119	204.143	244.971	244.971
19.200	23.040	27.648	33.177	39.813	47.775	57.330	68.797	82.556	99.067	118.881	142.657	171.189	205.426	246.512	295.814	295.814
24.000	28.800	34.560	41.472	49.766	59.719	71.663	85.996	103.195	123.834	148.601	178.322	213.986	256.783	308.140	369.768	369.768
28.800	34.560	41.472	49.766	59.719	71.663	85.996	103.195	123.834	148.601	178.322	213.986	256.783	308.140	369.768	443.721	443.721
35.600	43.920	52.704	63.244	75.893	91.072	109.287	131.144	157.373	188.847	226.617	271.941	326.329	391.595	469.914	563.897	563.897
51.000	61.200	73.440	88.128	105.753	126.904	152.285	182.742	219.290	263.148	315.778	378.934	454.721	545.665	654.798	785.758	785.758
72.000	86.400	103.680	124.416	149.299	179.159	214.990	257.989	309.586	371.504	445.805	534.966	641.959	770.351	924.421	1109.305	1109.305

* Año base: 1.982

FUENTE: Esta Investigación.

VALOR DE LAS CUOTAS Y PORCENTAJES CON RESPECTO AL INGRESO DE LA UNIDAD FAMILIAR PARA UN PRESTAMO DE \$608.000.00 A 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 23% ANUAL, INTERESES : 6% ANUAL - VIVIENDA CON PRECIO HASTA DE 1.000 UPACS - I. F. M. AÑO BASE 1.982 - INCREMENTO ESTIMADO A 15 AÑOS: 20% ANUAL.

AÑOS	S I S T E M A S		
	Valor de la cuota mensual	Ingreso mínimo de las familias en 1.985	Porcentaje de la cuota con respecto al ingreso
1.	\$ 8.007.00	\$ 22.896.00	34.97 %
2.	9.007.00	27.475.00	32.78
3.	10.575.00	32.970.00	32.07
4.	12.691.00	39.564.00	32.08
5.	14.773.00	47.477.00	31.12
6.	17.153.00	56.972.00	30.11
7.	19.855.00	68.367.00	29.04
8.	22.900.00	82.040.00	27.91
9.	26.308.00	98.448.00	26.72
10.	30.030.00	118.138.00	25.42
11.	34.212.00	141.766.00	24.13
12.	38.679.00	170.119.00	22.74
13.	43.405.00	204.143.00	21.26
14.	48.286.00	244.971.00	19.71
15.	53.091.00	293.965.00	18.06

I. F.M.: Ingreso familiar mensual requerido: suma de todos los ingresos (sueldos, vacaciones, primas, etc.)
 Fuente: Banco Central Hipotecario - Of. de Planeación y actuaria (X - 7 - 82)
 Cálculos: Esta investigación

VALOR DE CUOTAS Y PORCENTAJES CON RESPECTO AL INGRESO DE LA UNIDAD FAMILIAR PARA UN PRESTAMO DE: \$ 608.000.00 A 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 23% ANUAL, INTERESES: 6% ANUAL - VIVIENDA CON PRECIO HASTA DE 1.000 UPACS - I. F. M. AÑO BASE 1.982 - INCREMENTO ESTIMADO A 15 AÑOS : 20 % ANUAL.

AÑOS	S	I	S	T	E	M	A	2.	Porcentaje de la cuota con respecto al ingreso
	Valor de la cuota mensual								
	Ingreso mínimo de las familias en 1.985								
	\$							\$	
1.	8.879.00							22.896.00	38.78 %
2.	10.202.00							27.475.00	37.13
3.	11.752.00							32.970.00	35.64
4.	13.491.00							39.564.00	34.10
5.	15.421.00							47.477.00	32.48
6.	17.533.00							56.972.00	30.77
7.	19.827.00							68.367.00	29.
8.	22.236.00							82.040.00	27.10
9.	24.697.00							98.448.00	25.09
10.	27.140.00							118.138.00	22.97
11.	29.432.00							141.766.00	20.76
12.	31.368.00							170.119.00	18.44
13.	32.644.00							204.143.00	15.99
14.	32.861.00							244.971.00	13.41
15.	31.470.00							293.965.00	10.70 ;

I. F. M.: Ingreso familiar mensual requerido: Suma de todos los ingresos (sueldo, vacaciones, prima, etc.)
 Fuente: Banco Central Hipotecario - Of. de Planeación y Actuaría (X - 7 - 82)
 Cálculo : Esta investigación

VALOR DE LAS CUOTAS Y PORCENTAJES CON RESPECTO AL INGRESO DE LA UNIDAD FAMILIAR PARA UN PRESTAMO DE \$ 608.000.00 A 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 23% ANUAL, INTERESES : 6% ANUAL - VIVIENDA DE PRECIO HASTA DE 1.000 UPACS. I.F.M. AÑO BASE L.982 - INCREMENTO ESTIMADO A 15 AÑOS: 20% ANUAL

AÑOS	S	I	S	T	E	M	A	3.	Porcentaje de la cuota con respecto al ingreso
	Valor de la cuota mensual								
1.	\$	9.302.00							40.63
2.		10.633.00							38.70
3.		12.174.00							36.92
4.		13.877.00							35.07
5.		15.731.00							33.13
6.		17.716.00							31.10
7.		19.791.00							28.95
8.		21.891.00							26.68
9.		23.922.00							24.30
10.		25.735.00							21.78
11.		27.140.00							19.14
12.		27.848.00							16.37
13.		27.463.00							13.45
14.		25.443.00							10.39
15.		21.058							7.16
									293.965.00

I.F.M.: Ingreso familiar mensual requerido: Suma de todos los ingresos (sueldos, vacaciones, primas, etc.)
 Fuente: Banco Central Hipotecario - Of. de Planeación y Actuaría (X - 7 - 82)
 Cálculos: esta investigación

VALOR DE LAS CUOTAS Y PORCENTAJES CON RESPECTO AL INGRESO DE LA UNIDAD FAMILIAR PARA UN PRESTAMO DE \$ 608.000.00 A 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 23% ANUAL - INTERESES : 6% ANUAL-VIVIENDA CON PRECIO HASTA DE 1.000 UPACS. - I.F.M. AÑO BASE 1.982 - INCREMENTO ESTIMADO A 15 AÑOS: 20% ANUAL

AÑOS	S	I	S	T	E	M	A	5	
	-Valor de la cuota mensual								Porcentaje de la cuota con respecto al ingreso
	\$								%
1.	7.283.00	\$						22.896.00	31.81
2.	8.423.00							27.475.00	30.66
3.	10.007.00							32.970.00	30.35
4.	12.031.00							39.564.00	30.41
5.	14.241.00							47.477.00	29.30
6.	16.840.00							56.972.00	29.56
7.	19.894.00							68.367.00	29.10
8.	23.469.00							82.040.00	28.61
9.	27.643.00							98.448.00	28.08
10.	32.506.00							118.138.00	27.52
11.	38.163.00							141.766.00	26.92
12.	44.723.00							170.119.00	26.29
13.	52.297.00							204.143.00	25.62
14.	61.002.00							244.971.00	24.90
15.	70.966.00							293.965.00	24.14

I.F.M.: Ingreso familiar mensual requerido: Suma de todos los ingresos (Sueldos, vacaciones, primas, etc.)
 Fuente: Banco Central Hipotecario - Of. Planeación y actuaría (X-7-82)
 Cálculos: Esta investigación

VALOR DE LAS CUOTAS Y PORCENTAJES CON RESPECTO AL INGRESO DE LA UNIDAD FAMILIAR PARA UN PRESTAMO DE \$ 608.000.00 A 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 23% ANUAL - INTERESES: 6% ANUAL-VIVIENDA CON PRECIO HASTA DE 1.000 UPACS. I.F.M. AÑO BASE L.982-INCREMENTO ESTIMADO A 15 AÑOS: 20% ANUAL

AÑOS	S	I	S	T	E	M	A	6
	Valor de la cuota mensual		Ingreso mínimo de las familias en 1.985					Porcentaje de la cuota con respecto al ingreso
1.	\$	14.126.00	\$	22.896.00				61.70 %
2.		14.132.00		27.475.00				51.44
3.		14.141.00		32.970.00				42.89
4.		14.153.00		39.564.00				35.77
5.		14.168.00		47.477.00				29.84
6.		14.186.00		56.972.00				24.90
7.		14.203.00		68.367.00				20.77
8.		14.218.00		82.040.00				17.33
9.		14.233.00		98.448.00				14.46
10.		14.244.00		118.138.00				12.06
11.		14.259.00		141.766.00				10.06
12.		14.280.00		170.119.00				8.39
13.		14.306.00		204.143.00				7.
14.		14.335.00		244.971.00				5.85
15.		14.370.00		293.965.00				4.89

I.F.M. Ingreso familiar mensual requerido: Suma de todos los ingresos (sueldos, vacaciones, primas, etc.)
 Fuente: Banco Central Hipotecario - Of. de Planeación y Actuaría (X -7-82)
 Cálculos: Esta investigación.

VALOR DE LAS CUOTAS Y PORCENTAJES CON RESPECTO AL INGRESO DE LA UNIDAD FAMILIAR PARA UN PRESTAMO DE \$ 608.000.00 A 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA: 23% ANUAL - INTERESES: 6% ANUAL - VIVIENDA CON PRECIO HASTA DE 1.000 UFACS. I.F.M: AÑO BASE 1.982 - INCREMENTO ESTIMADO A TRAVES DE LOS 15 AÑOS: 20% ANUAL

AÑOS	S	I	S	T	E	M	A	7.	
	Valor de la cuota mensual								
1.	\$	10.205.00	\$	22.896.00	Ingreso mínimo de las familias en 1.985				Porcentaje de la cuota con respecto al ingreso
2.		11.469.00		27.475.00				44.57 %	
3.		12.791.00		32.970.00				41.74	
4.		14.117.00		39.564.00				38.80	
5.		15.445.00		47.477.00				35.68	
6.		16.776.00		56.972.00				32.53	
7.		18.107.00		68.367.00				29.45	
8.		19.435.00		82.040.00				26.48	
9.		20.733.00		98.448.00				23.69	
10.		22.057.00		118.138.00				21.06	
11.		23.416.00		141.766.00				18.67	
12.		24.750.00		170.119.00				16.52	
13.		26.089.00		204.143.00				14.55	
14.		27.432.00		244.971.00				12.78	
15.		28.780.00		293.965.00				11.20	
								9.79	

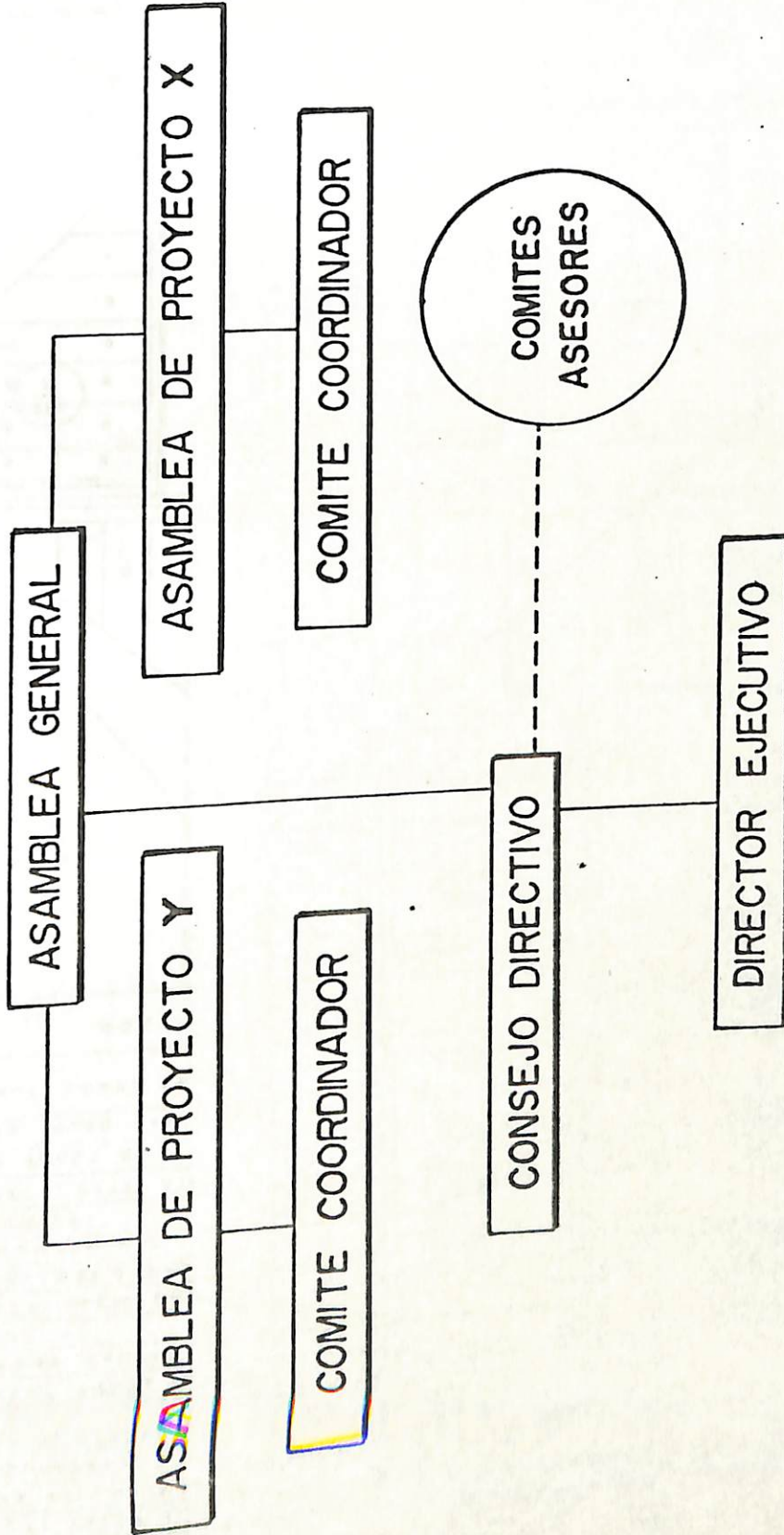
I. F. M: Ingreso familiar requerido: Suma de todos los ingresos (Sueldos, vacaciones, primas, etc.)

Fuente: Banco Central Hipotecario - Of. de Planeación y Actuaría (X-7-82)

Cálculos: Esta investigación

ASOCIACION DE VIVIENDA SOLIDARIDAD

ORGANIGRAMA



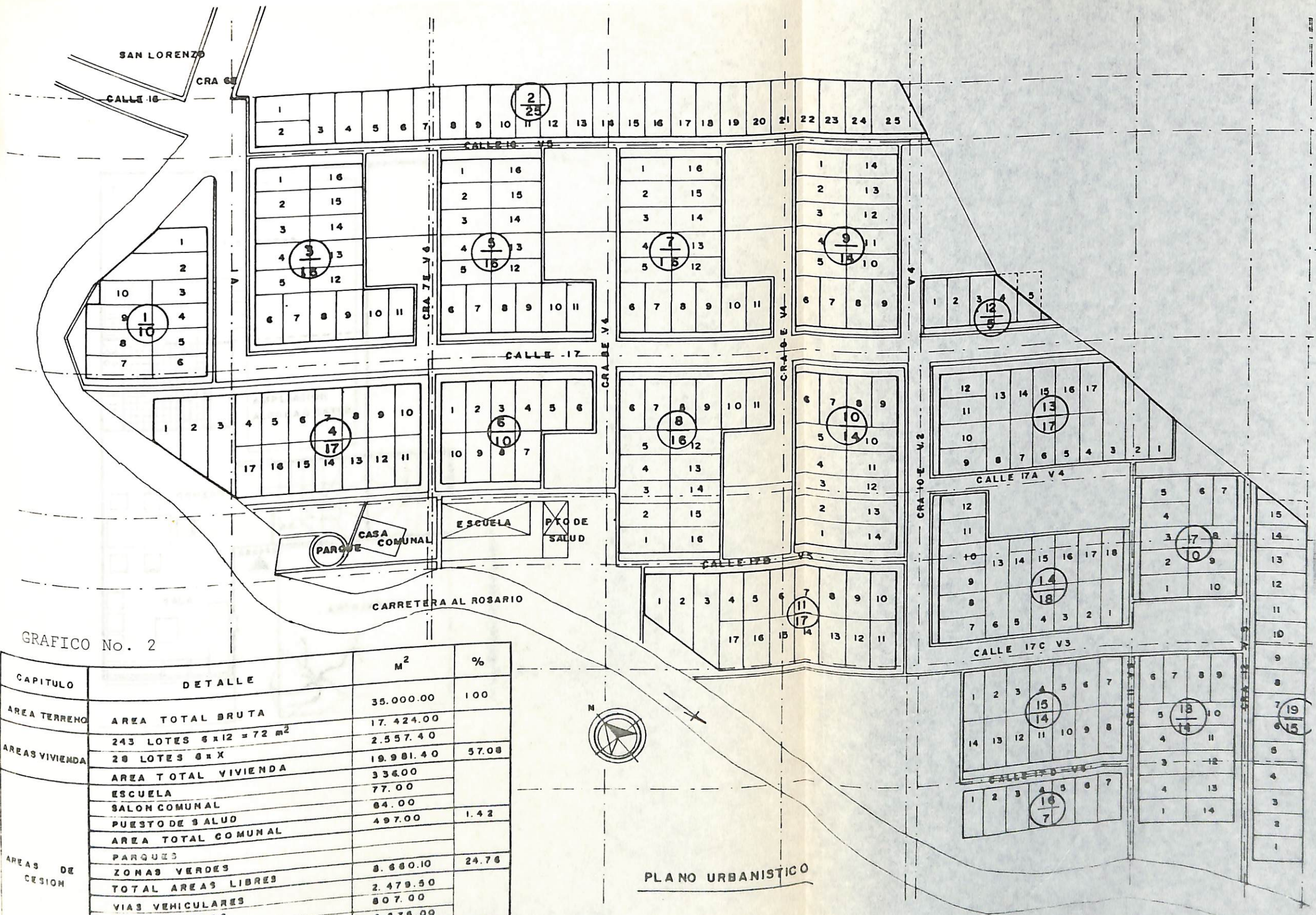


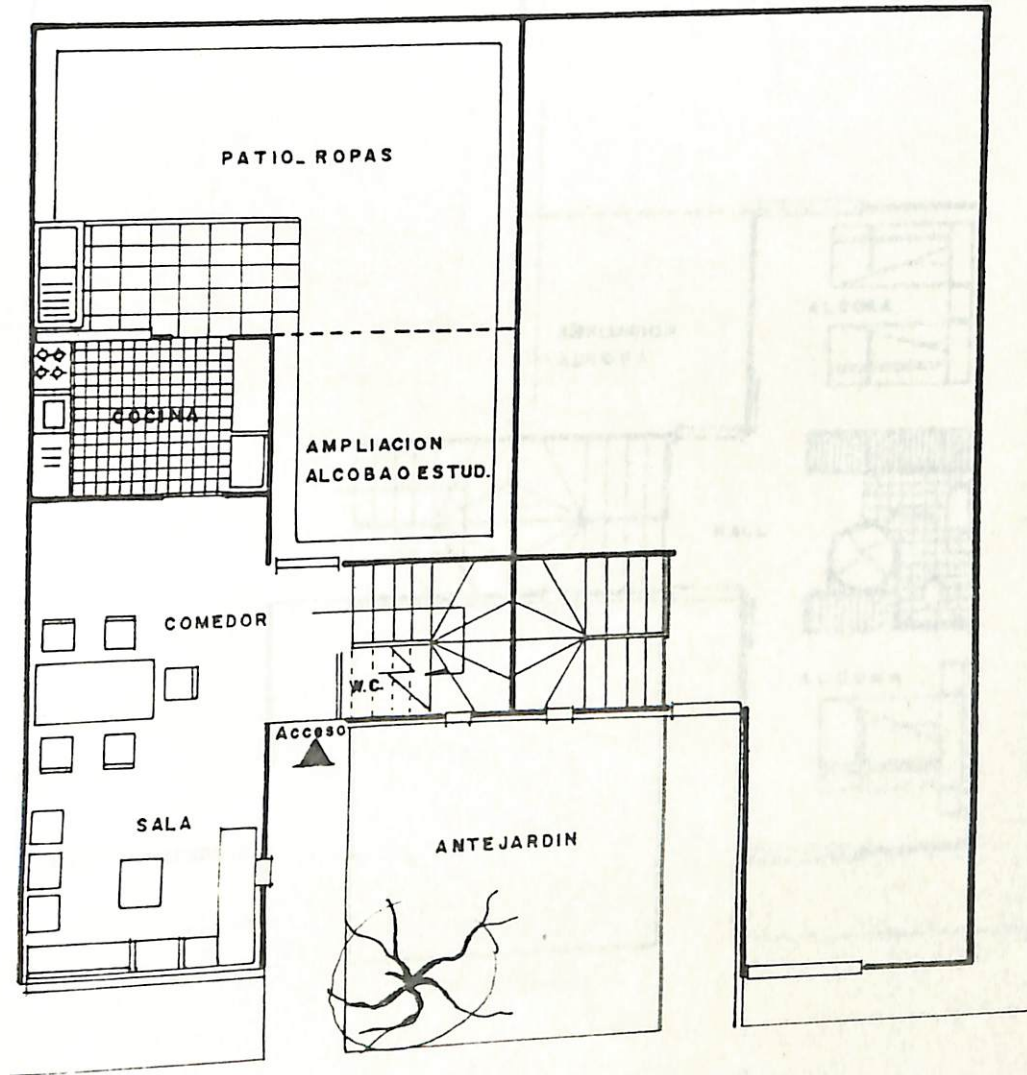
GRAFICO No. 2

CAPITULO	DETALLE	M ²	%
AREA TERRENO	AREA TOTAL BRUTA	35.000.00	100
	243 LOTES 6x12 = 72 m ²	17.424.00	
AREAS VIVIENDA	20 LOTES 6xX	2.557.40	
	AREA TOTAL VIVIENDA	19.981.40	57.08
	ESCUELA	336.00	
	SALON COMUNAL	77.00	
	PUESTO DE SALUD	64.00	
AREAS DE CESION	AREA TOTAL COMUNAL	497.00	1.42
	PARQUES		
	ZONAS VERDES	8.660.10	24.76
	TOTAL AREAS LIBRES	2.479.50	
	VIAS VEHICULARES	807.00	
	PARQUEADEROS	2.676.00	
	VIAS PEATONALES	5.861.90	16.74
TOTAL AREAS VIAS	77.43 Lotes/Ha.		
AREAS CESION	72.43 Lotes/Ha.		

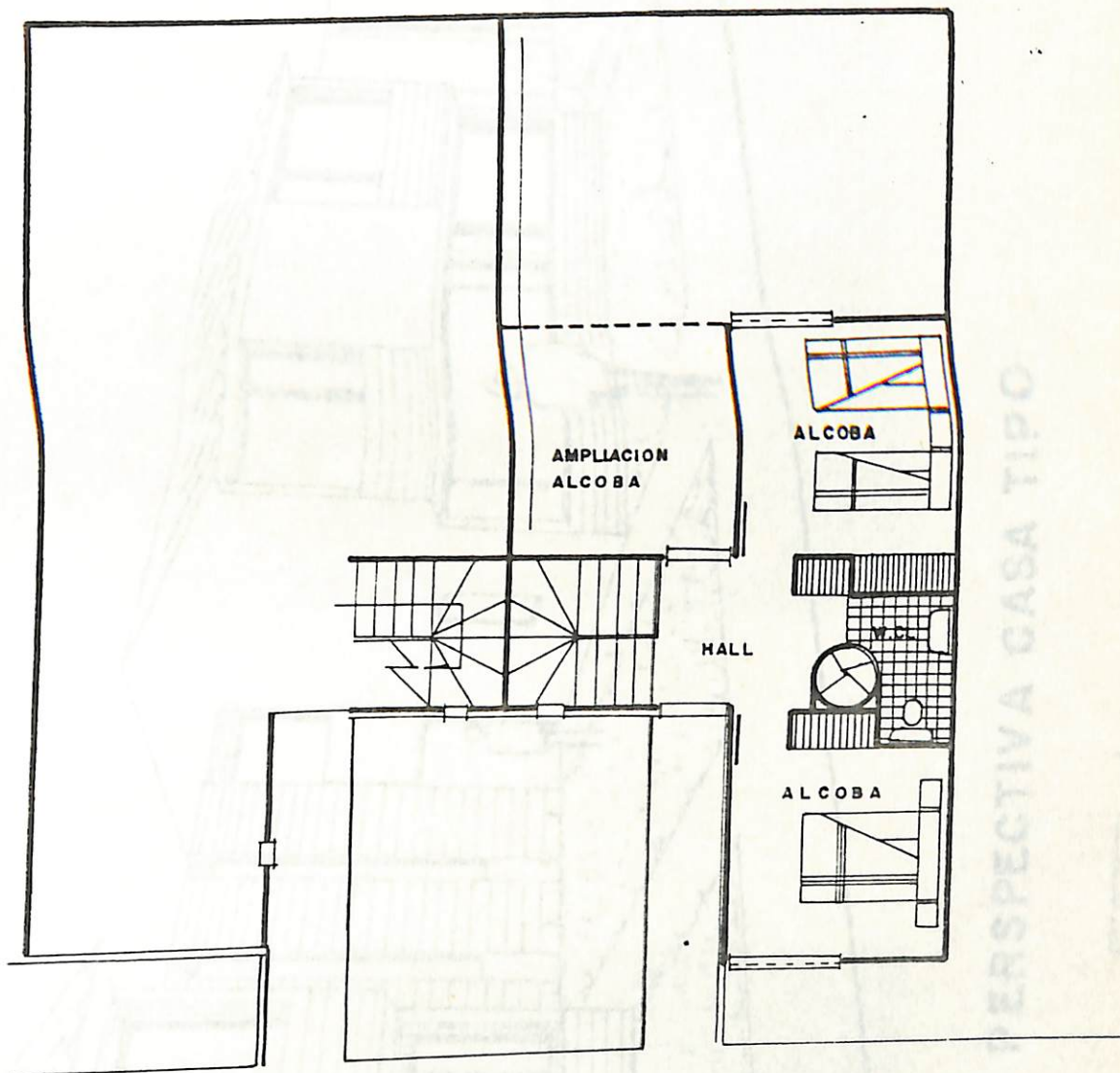
PLANO URBANISTICO



cuales nro. de obrando
requisito to



PRIMERA PLANTA Esc: 1:100
 Arq. CARLOS NARVAEZ O.



AREA DEL LOTE	84.00 m ²
<u>AREA CONSTRUIDA</u>	
PRIMERA ETAPA	57.50 m ²
SEGUNDA ETAPA	18.00 m ²
TOTAL	75.50 m ²

SEGUNDA PLANTA Esc:1:100
 Arq. CARLOS NARVAEZ O.

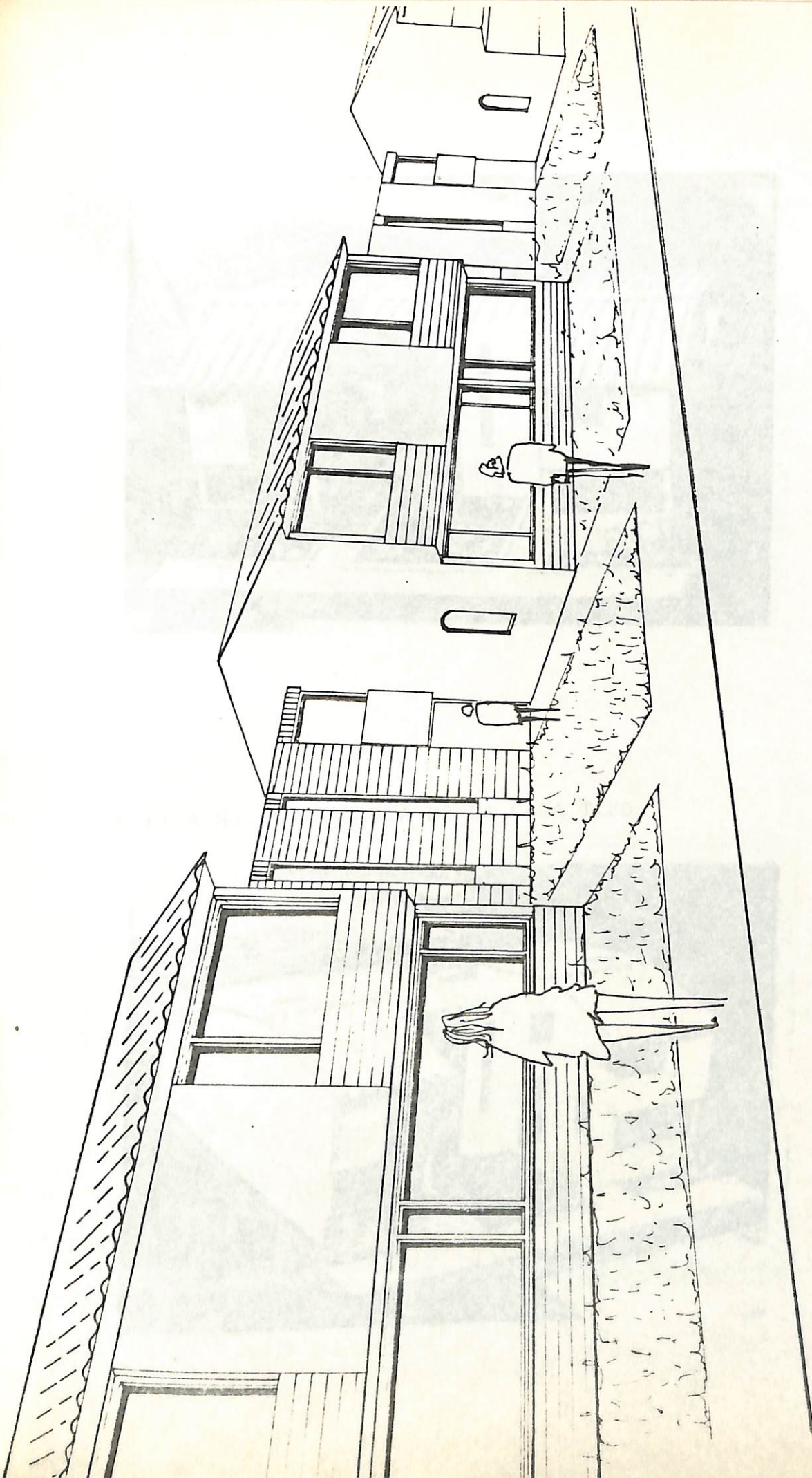
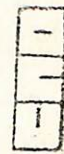
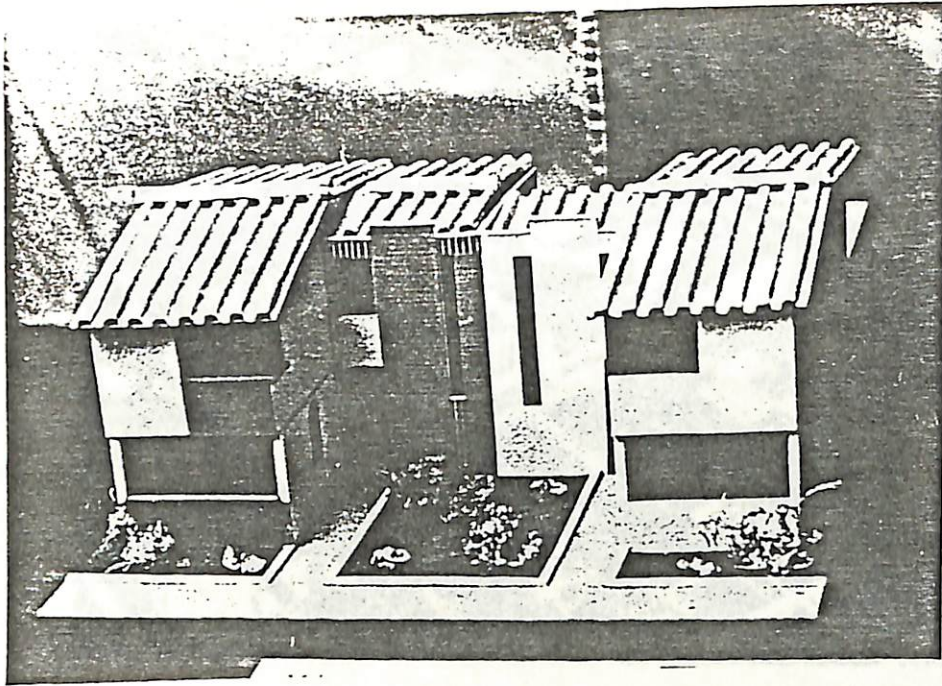


GRAFICO No. 5

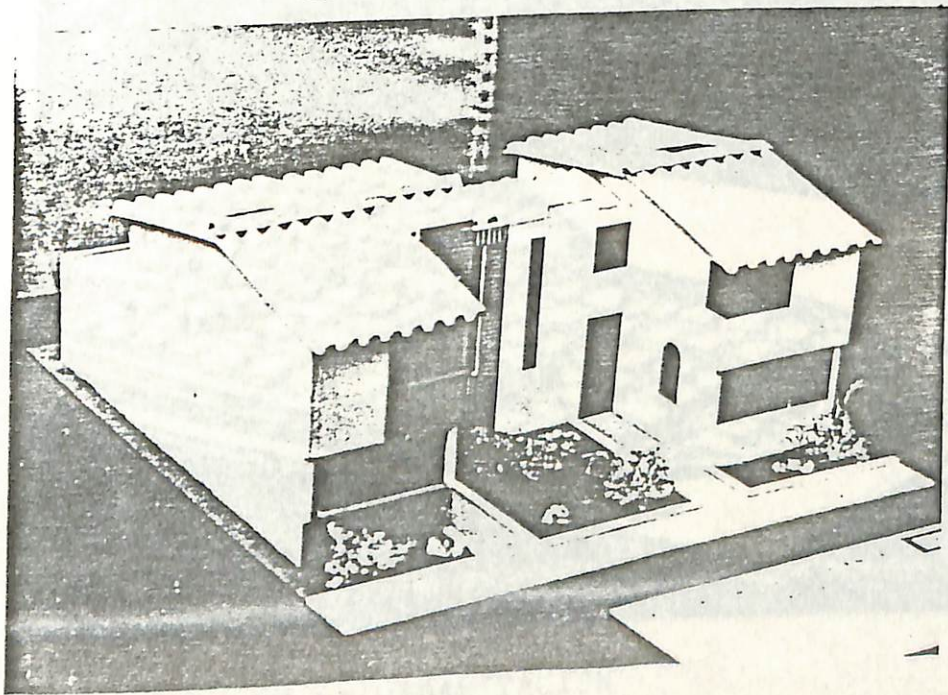
PERSPECTIVA CASA TIPO

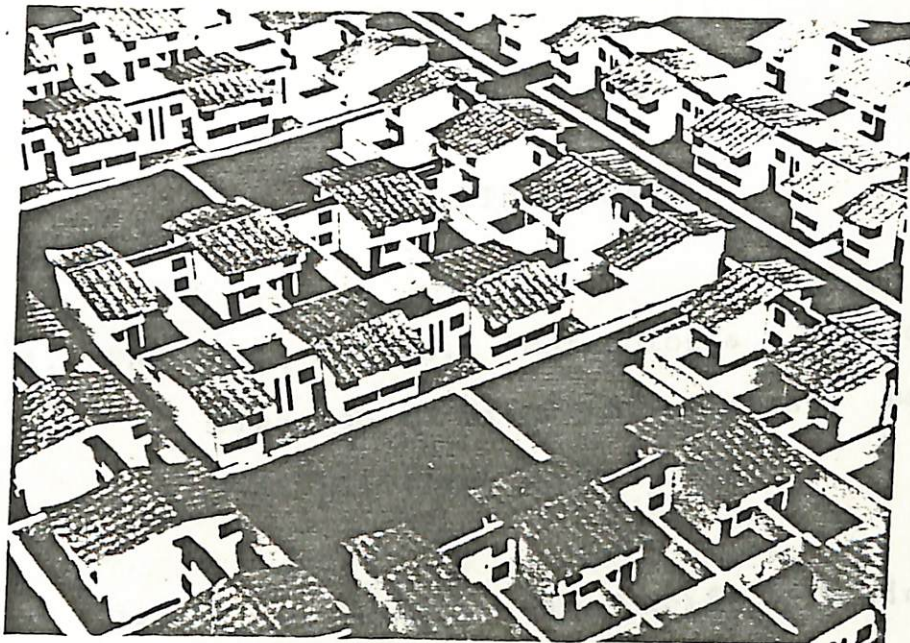


carlos nerváez obando
arquitecto

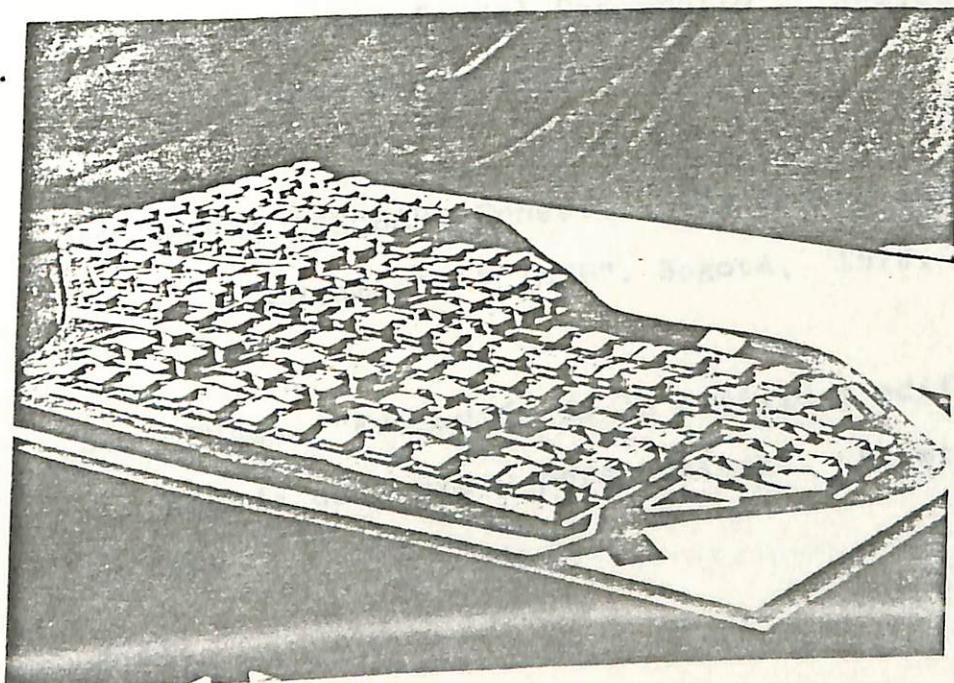


GRAFICA No. 6. MAQUETA DE LA CASA TIPO





DETALLE DE UNA MANZANA DE LA URBANIZACION



PANORAMICA DE LA URBANIZACION

BIBLIOGRAFIA

1. PARDINAS, Felipe. "Metodología y Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales". Bogotá, Colombia. Ed. Temis Ltda. 1980.
2. JARAMILLO, Samuel. "Producción de Vivienda y Capitalismo Dependiente: El caso de Bogotá". CEDE. Ed. Dintel.
3. SUMKE, Oswaldo. "El Subdesarrollo Latinoamericano y la Teoría del Desarrollo". México, Ed. Siglo XXI, S.A., 1980.
4. PARRA ESCOBAR, Ernesto. "El Sector Informal en la Economía". "CINEP". Bogotá, 1978.
5. CENAC. "Evolución de la actividad edificadora en la década de 1.970 y perspectivas". Bogotá, D.E., Colombia.

6. CENAC. "Actividad edificadora y Oferta de edificaciones en veinte ciudades del País". Bogotá, D.E., Colombia, 1.979.
7. _____. "Déficit Cuantitativo de Vivienda en Colombia y Proyecciones 1.974-1.985". Bogotá, D.E. Colombia, 1.980.
8. DANE. "Boletín mensual de Estadísticas. Números: 315, 321, 323, 324, 327, 330, 331, 332, 335, 342, 344, 347, 351 y 354".
9. CALVO S., Aroldo. GARRIS, Fiels. "Distribución de ingresos urbanos. Colombia". Número 044 para Colombia. "CEDE". Bogotá, 1.977.
10. MOLINA, Humberto. "Colombia Vivienda y Subdesarrollo Urbano". Bogotá, Colombia. Ed. Alaravan Ltda. 1.979.
11. SOCIEDAD INTERAMERICANA DE PLANIFICACION - SIAP. "Vivienda a bajo costo en América Latina". Bogotá, Colombia. Industrias Gráficas Gaviota.

12. CAMPO, Urbano. "La Urbanización en Colombia". Bogotá, Colombia. Ed. Suramericana 1.977.
13. ARANGO Z., Carlos. "Crónicas de la lucha por la vivienda en Colombia", Bogotá, Colombia, Ed. Colombia Nueva 1.981.
14. VARGAS E., Enrique. AGUILAR Z., Luis Ignacio. "Planeación Urbana luchas de clases". Bogotá, Colombia CINEP. 1.976.
15. BEJARANO, Jesús. "La intervención estatal en la Economía". Universidad Nacional. 1980.
16. CINEP. "El Sector Informal en la Economía", 1.980, Bogotá.
17. PARRA E., Ernesto. "La Economía Colombiana". 1971-1.981.
18. CINEP. "Candidatos y Programas 1.982". Bogotá.
19. _____. PIN II - 1.981. Bogotá.

20. NUEVA FRONTERA. Documentos # 66.
21. MARX, Carlos. ENGELS, Federico. "Contribución al problema de la vivienda", obras escogidas II Tomo. Ed. Progreso, Moscú 1.973.
22. INFANTE VILLARREAL, Arturo. "Evolución Económica de Proyectos de Inversión". IV Edición Colombia 1.979.
23. CHAO, Lincoln. "Estadísticas para las Ciencias Administrativas". 1980 Ed. Publimex.
24. ECONOMIA COLOMBIANA # 144. Vivienda Urbana. Contraloría General de la República. 1.983.
25. SANTANA, Pedro. CASASBUENAS, Constantino. HENAO, Carlos Arturo. "Foro Nacional por Colombia". Enero 1.983.
26. CAMACOL. "El sector de la construcción y la vivienda popular". Junio 1.983.
27. PARRA ESCOBAR, Ernesto. "Colombia análisis Económico".

CINEP. Bogotá, 1.980.

28. JARAMILLO CARVAJAL, Gustavo. "Retrospectiva y perspectiva de los Proyectos". 1981.
29. ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR. "Proyecto de vivienda en Tibabuyes". Bogotá, 1982.
30. COSS BU, Raúl. "Análisis y Evaluación de Proyectos de inversión". Ed. Limusa, México D.F., 1982.

RESOLUCION NUMERO 765 DE 1982
(Octubre 11)

por la cual se reconoce Personería Jurídica a una Entidad y se dictan otras disposiciones.

El Gobernador del Departamento,
en uso de sus atribuciones legales, especialmente de la conferida por el Decreto 2703 de 1959, y

CONSIDERANDO:

RESUELVE:

Reconocer Personería Jurídica a la Entidad denominada Asociación de Vivienda "Solidaridad", de Pasto, habilitándola para ejercer derechos y adquirir obligaciones de carácter civil.

Inscribir al señor Víctor Clarencio Rivas Martínez en su calidad de Director como representante legal de la Institución, para todos los efectos judiciales y extrajudiciales, mientras no se haga nueva inscripción.

Aprobar sus Estatutos, como Ley de dicha Comunidad.

Esta resolución tendrá efectos legales quince días después de publicada en la Gaceta Departamental, Artículo 4o. Decreto 1326 de 1922, y los interesados tienen que adjuntar una copia de la Gaceta para agregarla al expediente que se archiva en la Oficina.

Cópiese y cúmplase.

Dada en Pasto; a los 11 días del mes de Octubre de 1982

CARLOS ALBORNOZ GUERRERO
Gobernador del Departamento.

EDGAR CORDOBA MORALES
Secretario de Gobierno.

#1.794--UNERO MIL SEBECIENTOS NOVENTA Y CUATRO--

En el Circulo Notarial de Pasto, Departamento de Narino, Republica de Colombia, a los veinticinco dias del mes de mayo de mil novecientos ochenta y tres, ante mi LAUREANO VILLOTA ECHEZ-

Notario segundo del referido Circulo, comparecieron

el señor ENRIQUE ALFREDO GAVILANES DE LA ROSA, casado, con vida, edad conyugal vigente, vecino de este Municipio, a quien se le otorgo el documento de ciudadanía numero 1796895 expedida en Pasto, y libreta numero B-104227, de lo cual doy fe y dijo: PRIMERO -- Que

en favor de la ASOCIACION DE VIVIENDA SOLIDARIDAD, con Personalidad Juridica No. 765 de fecha 11 de octubre de 1982, aprobada por la

Secretaria de Gobierno Departamental, representada en este asunto

por el señor VICTOR CLARENCO RIVAS MARTINEZ, Director y Representante legal, debidamente autorizado por la Asamblea de la Asociacion segun Acta No. 013 de 23 de mayo de 1983, que se protocoliza

con este instrumento, y calidad que acredita segun constancia expedida por el Secretario de la citada Entidad, que igualmente se

protocoliza con esta escritura, da en virtud real y perpetua adquisicion, el derecho de dominio y la posesion que el exponente tiene

sobre un lote de terreno parte integrante de la finca denominada hoy EL CARMELO, ubicada en la Seccion Moscondino de este Municip-

pio, inscrita en el catastro con el numero 001-046-174, con una extension superficial de treinta y cinco mil metros cuadrados

(35.000 Mts.2). junto con la casa de habitacion alli existente, --

construida de ladrillo y cemento, cubierta de teja, con aire y vue-

lta libre, y un estable, VENTA PARCIAL, por estos linderos: "norte-

con predios de JULIA DE LA ROSA DE CEAMORO, zanja de agua al me-

dic; sur, con los de herederos de CARLOS VALDEERRAMA, JULIO RIASCOS

y la familia CRBES, camino que conduce al Rosario y Jamondino al-

medic; oeste, con el Barrio LORENZO DE ALDANA, camino que conduce

al Rosario y Jamondino al medic; y este, con los del mismo vende-

dor, mojones al medic, tomados por la linea de los 2.600 metros

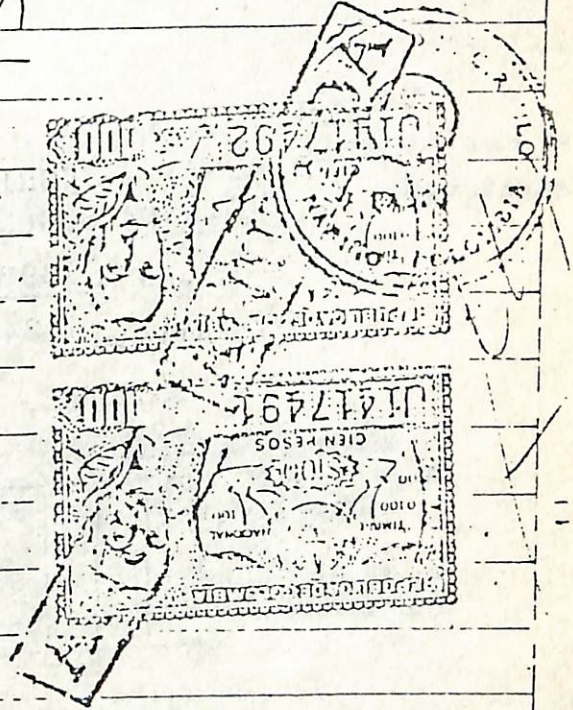
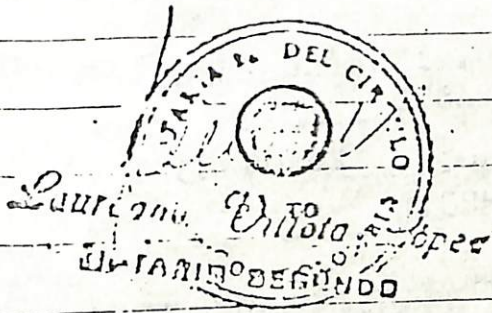
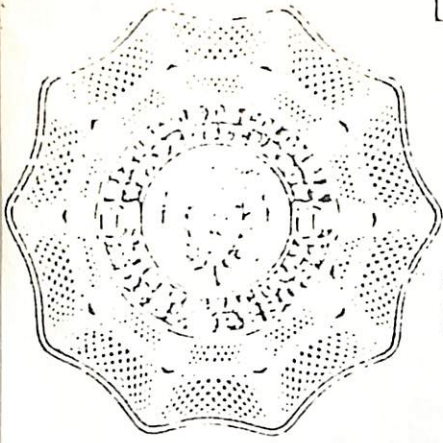
de altitud , hasta donde dan los treinta y cinco mil metros cuadrados (35.000 Mts.2), de la extensión superficial del lote." -
Linderos suministrados por el vendedor.-SEGUNDO.-Que lo que vende, con mayor porción y otros predios, es lo mismo que el exponente adquirió por escritura número 2.476 de 21 de diciembre de 1964, de esta Notaría, registrada a folios 237 partida 1592 del libro primero, matrículas 405 , 406 y 407 de 1964 tomo 94 de 24 de diciembre de 1.964.--TERCERO.- Que el precio de esta venta es por la suma de UN MILLON CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.185.000.00) que los tiene recibidos de la Entidad compradora en su totalidad.-CUARTO.- Que lo que vende esta libre y saneado y que se obliga a salir a la evicción y saneamiento en los casos de ley -
QUINTO.-Que desde la fecha entrega a la Entidad compradora lo vendido, con todas sus anexidades, usos, derechos, costumbres, servidumbres y demás acciones consiguientes, sin reservas en lo demarcado.-Presente el señor VICTOR CLARENCIO RIVAS MARTINEZ , vecino de este Municipio, a quien identifico con la cedula de ciudadanía número 5353539 expedida en Tangua y libreta número 343/79, en lo cual doy fe, dijo que en su calidad de DIRECTOR Y REPRESENTANTE LEGAL de la ASOCIACION DE VIVIENDA SOLIDARIDAD, acepta esta escritura, con todas sus estipulaciones y lavanza que ella contiene para la Entidad que representa.- DOCUMENTOS: Paz y salvo número 0112175 expedido en Pasto el 19 de mayo válido hasta el 20 de julio a favor de GAVILANES DE LA ROCA ENRIQUE ALFREDO.-EL JEFE DE IMPUESTOS MUNICIPALES CERTIFICA QUE GAVILANES DE LA ROCA ALFREDO se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Municipal por concepto de Impuestos Municipales.- Pasto, Mayo 18 de 1983.-Fdo. ilegible.- Leída la a pruebar y firman por ante mí el Notario que da fe, advertido el registro.-DERECHOS: \$1.947.50 Decreto 1772 del 1979.-Esta escritura se elaboro en la hoja No. 07678756.- En este estado se declara que el predio motivo de esta venta, es parte integrante del determinado en el aparte c) del título de adquisición-Aquí firman.-

PAPEL GRATUITO
PARA EL USUARIO

AF 07678758

VIENE DE LA HOJA No. AF 07678756.-

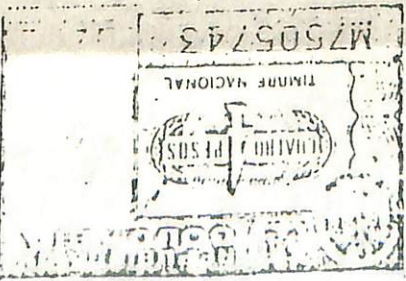
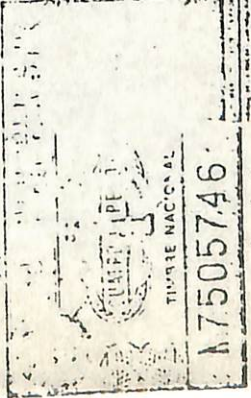
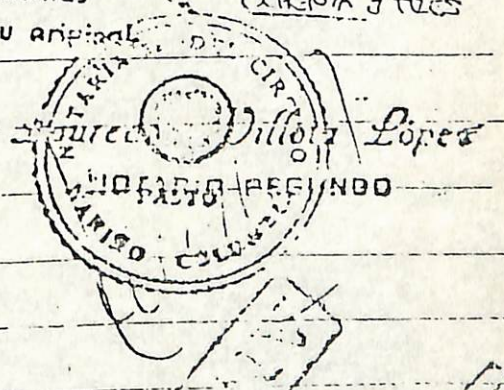
Alfredo Villota Lopez
Notario



COINCIDE CON
LA VISTA
6 JUN 1983

PRIMERA copias que en 2 hojas se copida
n Pasto, a los 5 del mes de MAYO
de 1 mil novecientas ochenta y tres
de acuerdo a su original.

Alfredo Villota Lopez
NOTARIO SEGUNDO PASTO COLOMBIA





Banco Central Hipotecario

Imp. B. C. H. - Forma No. 256

MEMORANDO

CERTIFICAMOS QUE LA ASOCIACION DE VIVIENDA "SOLIDARIDAD" PRESENTO LA DOCUMENTACION COMPLETA PARA LA OBTENCION DE UN PRESTAMO HIPOTECARIO- POR \$164.200.000.00 DESTINADO A LA CONSTRUCCION DE 268 SOLUCIONES -- SIN CUOTA INICIAL;
QUE LA JUNTA CONSULTIVA DE LA SUCURSAL IMPARTIO SU VISTO BUENO AL -- PROYECTO Y RECOMENDO LA APROBACION DEFINITIVA A LA DIRECCION GENERAL DEL BANCO.

PASTO, AGOSTO 26 DE 1983;

~~EL JEFE DE LA SUCURSAL DE PASTO~~

J. J. J. J. J.
Jefe de la Sucursal

PERMISO

SUPERINTENDENCIA BANCARIA
Pasto - Colombia

RESOLUCION NUMERO 2083 DE 1983

(16 JUN 1983)

Mediante la cual se concede permiso para captar dineros, con el fin de adelantar un plan o programa de autoconstrucción.

EL JEFE SECCIONAL DE VIVIENDA DE PASTO

En uso de las facultades que le confiere el Decreto 2610 de 1979, el Decreto Reglamentario No. 1742 de julio 6 de 1981 y la Resolución 3811 de julio 16 de 1981, y

CONSIDERANDO:

Que el Señor VICTOR CLARENCO RIVAS MARTINEZ, domiciliado en Pasto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.353.539 de Tangua (N), en su calidad de representante legal de la ASOCIACION DE VIVIENDA SOLIDARIDAD, de la ciudad de Pasto, solicita se conceda permiso para desarrollar un plan o programa de autoconstrucción.

Que el Jefe Seccional de Vivienda de Pasto, se ha cerciorado de que el interesado reúne los presupuestos de idoneidad y responsabilidad previstos en la ley.

Que se han acreditado y cumplido los requisitos contemplados en el Artículo 10 de la Resolución No. 3811 de julio 16 de 1981 en la siguiente forma:

a) Que se acreditó la propiedad, libertad y tradición del terreno en donde se desarrollará el plan denominado SOLIDARIDAD, ubicado en el barrio Lorenzo de Aldana de Pasto, mediante copia de la escritura pública No. 2476 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto, de fecha 21 de mayo de 1964 y escritura pública No. 1593 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto, de fecha mayo 10 de 1983 y en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240-0036606 de fecha marzo 7 de 1983, expedido en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Pasto.

b) Que presentó un plano de loteo provisional de soluciones de vivienda en la Oficina de Planeación del Municipio de Pasto y ésta, mediante oficio de fecha abril 13 de 1983, emitió concepto favorable, indicando las características básicas de las obras y servicios con que se dotará el desarrollo denominado SOLIDARIDAD ubicado en el barrio Lorenzo de Aldana de Pasto.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Conceder permiso a la ASOCIACION DE VIVIENDA SOLIDARIDAD, domiciliada en la ciudad de Pasto, para adelantar un plan o programa de autoconstrucción para un número de doscientos setenta (270) participantes a ctivos, denominado SOLIDARIDAD.

PERMISO

SUPERINTENDENCIA BANCARIA
Pasto - Colombia

RESOLUCION NUMERO 2083 DE 1983, mediante la cual se concede permiso para captar dineros, con el fin de adelantar un plan o programa de autoconstrucción, a la Asociación de Vivienda Solidaria. Hoja No. 2

ARTICULO SEGUNDO.- Los dineros recibidos con motivo del plan o programa que se autoriza por la presente Resolución, sólo podrán ser destinados directamente a la adquisición de los terrenos donde se adelantará el programa. En ningún caso podrán utilizarse para adquirir terrenos distintos a los que son objeto del plan autorizado.

ARTICULO TERCERO.- Se deberá demostrar dentro de un término de seis (6) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, que se ha adquirido el terreno objeto del plan que se describe en la escritura y certificado de Matrícula Inmobiliaria, de que trata la parte motiva de esta Providencia.

ARTICULO CUARTO.- Se deberá acreditar ante esta Despacho, dentro del término que trata el artículo precedente, que se ha solicitado la aprobación definitiva del proyecto urbanístico ante las autoridades respectivas.

ARTICULO QUINTO.- Cumplidos los requisitos anteriores, debe solicitarse el permiso de que trata el Artículo 4o. del Decreto 2610 de 1979.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Pasto, a los 10 de Julio de 1983



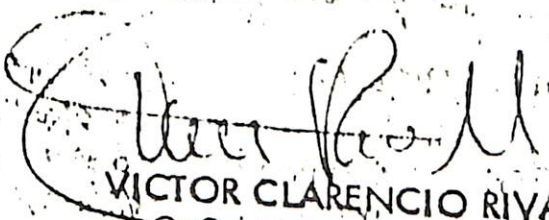
HUGO SALCEDO GUERRON
Secretario Ad - Hoc

JVG/HS G/alba
Expediente No. 08-82-017-6
Seccional Pasto

NOTIFICACION:

En Pasto, a los veinte (20) días del mes de mayo de mil novecientos ochenta y tres (1983) notifiqué personalmente el contenido de la anterior Resolución, al Señor Victor Clarencio Rivas Martinez, quien obra como representante legal de la Asociación de Vivienda Solidaridad, advirtiéndole que contra ella procede el Recurso de reposición ante el Superintendente Bancario, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de esta notificación. Impuesto firma.


JAIME VILLOTA GUERRERO
Jefe Seccional Pasto


VICTOR CLARENCIO RIVAS MARTINEZ
C.C. No. 5.353.539 de Tangua (N)

CERTIFICADO DE APROBACION DE PROYECTO

N° : 4
FECHA: Junio 20 de 1983
URBANIZACION: SOLIDARIDAD
PROPIETARIO: Asociación de Vivienda Solidaridad
SOLUCIONES: 271 viviendas
DOTACION: 220 litros /hab./día
ZONA ABASTECIMIENTO : Zona alta
CONCEPTO : Se aprueba los diseños de acueducto y
alcantarillado.
REQUISITOS ESPECIALES: Las viviendas deben dotarse de tanques de
almacenamiento de agua, de 500 litros de
capacidad.


LUIS AURELIO MARTINEZ LOPEZ
Gerente





CENTRALES ELECTRICAS DE NARIÑO, S. A.

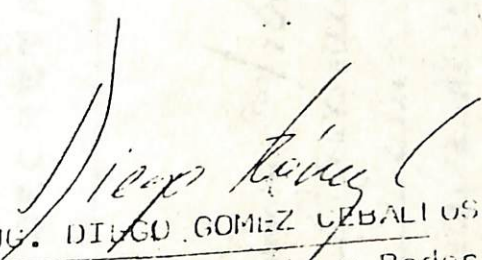
EL SUSCRITO INGENIERO JEFE DE LA DIVISION DE DISTRIBUCION Y

REDES

C E R T I F I C A :

que existe disponibilidad de energía eléctrica a través del Circuito CP 13 de la Subestación Jongovito para el Proyecto de la Urbanización Solidaridad.

Esta constancia se firma en Pasto, a los nueve (9) días del mes de febrero de mil novecientos ochenta y tres (1.983).


ING. DIEGO GÓMEZ CEBALLOS
Jefe Distribución y Redes

MUNICIPIO DE PASTO
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS

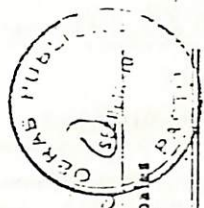
LICENCIA DE CONSTRUCCION No. 259

Tipo de construcción Urbanización Área 67.1841² No. de Plots (2)
Propletario Asociación de Vivienda Solidaria
Dirección Barrio Leticia de Pádua
Diseño Carlos Navarro Muñoz Matricula No. 9441
Responsable " " Matricula No. "
de la obra. "

Fecha de expedición 13 III 1983

Válidez: Ses Meses.

[Signature]
Secretario de Obras Públicas MpaKa



CON OBRAS TRANSFORMAMOS A PASTO

BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**SOLICITUD DE CREDITO A CONSTRUCTORES
BALANCE**

Nombre o Razón Social del Solicitante : Asociación de Vivienda Solidaridad.
 Balance General en : 30 de Julio de 1.983. Fecha de Presentación : 23 de Agosto de 1.983.

**ACTIVOS
ACTIVO CORRIENTE**

1. Caja y Bancos	\$	548.975.64.
2. Inversiones en B.C.H.	\$	
3. Inversiones	\$	
4. Cuentas por Cobrar	\$	33.400.00
5. Créditos Hipotecarios por Cobrar	\$	
6. Inventarios	\$	
7. Otros Activos Corrientes	\$	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$	582.375.64.

OBRAS EN PROCESO

8. Terrenos con Construcción en Curso	\$	
9. Costo de Obras en Proceso	\$	
10. Construcciones Terminadas para la Venta	\$	
11. Anticipos	\$	
TOTAL OBRAS EN PROCESO	\$	

ACTIVOS FIJOS

2. Terrenos sin Construir	\$	12.727.723.50.
3. Edificios	\$	
4. Maquinaria y Equipo	\$	93.007.00.
5. Muebles y Equipo	\$	
6. Vehiculos	\$	
7. Depreciaciones	\$	(2.325.00)
8. Otros Artículos Oficiales (Especifique)	\$	21.592.00
TOTAL ACTIVOS FIJOS	\$	12.840.097.50.

ACTIVOS DIFERIDOS

9. Gastos Pagados por Anticipado	\$	
10. Valorización (Especifique)	\$	
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS	\$	
TOTAL ACTIVO	\$	13.422.473.14.

**PASIVOS
EXIGIBLE A CORTO PLAZO**

22. Obligaciones Bancarias	\$	
23. Obligaciones Hipotecarias	\$	
24. Cuentas por Pagar	\$	
25. Acreedores Varios	\$	
26. Cuentas de Socios	\$	
27. Otros Pasivos	\$	
TOTAL EXIGIBLE CORTO PLAZO	\$	

EXIGIBLE POR OBRAS EN PROCESO

28. Créditos Hipotecarios	\$	
29. Cuentas de Socios	\$	
30. Proveedores y Contratistas	\$	
31. Otros (Especifique)	\$	
32. TOTAL OBRAS EN PROCESO	\$	

EXIGIBLE A LARGO PLAZO

32. Créditos Hipotecarios	\$	
33. Prestamos	\$	
34. Otros (Especifique)	\$	
TOTAL EXIGIBLE LARGO PLAZO	\$	

TOTAL PASIVO

PATRIMONIO

35. Capital Pagado	\$	13.150.103.38.
36. Reservas	\$	
37. P. y G. de Ejercicios Anteriores	\$	224.405.96.
38. P. y G. del Presente Ejercicio	\$	47.963.80.
39. Valorización	\$	
40. Otros (Especifique)	\$	
TOTAL PATRIMONIO	\$	13.422.473.14.

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

FIRMA CONTADOR PUBLICO
 Nombre : ARMANDO MUÑOZ CALADINES
 CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO
 Matricula : ETCSA

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL
[Firma]
 53335347029

A CONTINUACION SE DEBEN ESPECIFICAR LOS SIGUIENTES RUBROS :

3. INVERSIONES

TIPO DE INVERSION	ENTIDAD	VENCIMIENTO	VALOR

4. CUENTAS POR COBRAR

NOMBRE	VENCIMIENTO	VALOR
Vicente E. Gorón. C.	30. Sep. 1.981.	33.400.000.

6. INVENTARIOS REPRESENTADOS EN :

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES O REPRESENTADOS EN :

OBRAS EN PROCESO - (COMPRENDE DE 8 A 11)

CLASE DE CONSTRUCCION	VALOR LOTE •	COSTO TOTAL CONSTRUCCION	INVERSIONES A LA FECHA	PLAZO TERMINACION	VALOR COMERCIAL
Urbanización.	11.850.000.	165.933.490.	11.850.000.	12 meses.	171.200.000. De la Urbanización.

* El lote en que se va a adelantar el proyecto de la presente solicitud debe incluirse en este cuadro.

EXIGIBLE A CORTO PLAZO - (COMPRENDE DE 22 A 27)

NOMBRE	VALOR	TIPO GARANTIA	VENCIMIENTO	Teléfono - Dirección

EXIGIBLE POR OBRAS EN PROCESO - (COMPRENDE 28 A 31)