



Recomendaciones para mejorar los servicios de la Caja de Vivienda Militar

Eduardo Marquez P.

Escuela Superior de Guerra “General Rafael Reyes Prieto”
Bogotá D.C., Colombia

1972

INDICE

FUERZAS MILITARES DE COLOMBIA
ESCUELA SUPERIOR DE GUERRA

PAGINA

CAPITULO I GENERALIDADES

1

SECCION A - BASES JURIDICAS

1

		COPIA No.	DE	COPIAS
1-	OBJETO			
2-	ORIGEN LEGAL			
3-	EQUIPO			
4-	INCORPORACION DE LA POLICIA NACIONAL			
5-	CAPITAL INICIAL			
6-	PRIMER BALANCE			
7-	ULTIMO BALANCE			
	RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LOS SERVICIOS DE LA CAJA DE VIVIENDA			

SECCION B - ESTRUCTURA ORGANICA
MILITAR

3

1-	ORGANIZACION			
3-	JUNTA DIRECTIVA			
3-	EL GERENTE			
4-	CONTROL FISCAL			
5-	ORGANOS DE ADMINISTRACION INTERNA			

Mayor EDUARDO MARQUEZ PUENTES

CAPITULO II ASesor : TC. SABINO ABRIL GARCIA

13

SECCION A - ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL
DE LA CAJA

13

1-	INGRESOS			
2-	ALMACEN	Bogotá, D.E. Agosto de 1.972		
3-	PRESUPUESTO			

I N D I C E

	PAGINA
4- CAMPOS DE ACTIVIDAD	14
CAPITULO I GENERALIDADES	1
6- SERVICIOS	15
SECCION A - BASES JURIDICAS	1
7- PRESTAMOS	15
1- OBJETO	1
8- CREDITOS	17
2- ORIGEN LEGAL	1
9- REQUISITOS Y PUNTAJE DE LOS SOCIOS	7
3- EQUIPO	2
10- SISTEMAS DE FINANCIACION	19
4- INCORPORACION DE LA POLICIA NACIONAL	2
11- SISTEMAS DE CONSTRUCCION	19
5- CAPITAL INICIAL	3
12- SERVICIOS TECNICOS	20
6- PRIMER BALANCE	3
7- ULTIMO BALANCE	4
13- SERVICIOS EN SU ASPECTO FINANCIERO	20
SECCION B - ESTRUCTURA ORGANICA	5
1- FUENTES FINANCIERAS	20
2- OTROS RECURSOS	21
1- ORGANIZACION	5
2- JUNTA DIRECTIVA	5
3- EL GERENTE	8
4- CONTROL FISCAL	10
5- ORGANOS DE ADMINISTRACION INTERNA	11
7- COSTOS	25
CAPITULO II ANALISIS	13
3- SOLUCIONES ELIMINADAS	26
SECCION A - ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL	13
1- DE LA CAJA	13
2- SOLUCIONES 1.971	26
1- INGRESOS	13
3- FINANCIACION ACTUAL	27
2- ALMACEN	13
3- PRESUPUESTO	13

	PAGINA
SECCION D - PLANES PARA 1.972	27
4- CAMPOS DE ACTIVIDAD	14
1- 5- RADIO DE ACCION	15
2- 6- SERVICIOS	15
7- PRESTAMOS	15
3- 8- CREDITOS SUBOFICIALES Y PERSONAL	17
9- REQUISITOS Y PUNTAJE DE LOS SOCIOS	17
10- SISTEMAS DE FINANCIACION	19
11- SISTEMAS DE CONSTRUCCION	19
12- SERVICIOS TECNICOS	20
SECCION B - ANALISIS ASPECTO FINANCIERO	20
1- 1- FUENTES FINANCIERAS	20
2- 2- OTROS RECURSOS	21
3- 3- PRIVILEGIOS LEGALES Y UTILIDAD PUBLICA	21
4- 4- FINANCIACIONES BANCARIAS	22
5- 5- DEFICIT HABITACIONAL	22
6- 6- FACTORES DETERMINANTES	24
7- 7- COSTOS	25
SECCION C - SOLUCIONES ULTIMOS AÑOS	26
1- 1- SOLUCIONES 1.970	26
2- 2- SOLUCIONES 1.971	26
3- 3- FINANCIACION ACTUAL	27

SECCION D - PLANES PARA 1.972	27
1- DISTRIBUCION PRESUPUESTO 1.972	27
2- PLANES PARA OFICIALES Y EMPLEADOS - MILITARES	29
3- PLANES PARA SUBOFICIALES Y PERSONAL CIVIL CON EL I.C.T.	29
4- PLANES PARA AGENTES CON EL I.C.T.	30
CAPITULO III ALTERNATIVAS	32
SECCION A - ANALISIS PRIMERA ALTERNATIVA	32
1- LIQUIDACION PARCIAL CESANTIA	32
2- AUMENTO DEL 7% AL 9% MENSUAL A LOS- SOCIOS	32
3- FINANCIACION BANCO CENTRAL HIPOTECA RIO	33
4- APOORTE DEL GOBIERNO A TRAVES DEL - MINISTERIO DE DEFENSA	34
SECCION B - ANALISIS SEGUNDA ALTERNATIVA	34
1- SOLUCIONES CON LA INDUSTRIA PRIVADA DE LA CONSTRUCCION	34
2- ENTIDADES BANCARIAS	38

SECCION C - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- | | | |
|----|--|----|
| 1- | INGRESOS PREVISTOS PRIMERA ALTER
NATIVA | 39 |
| 2- | REALIZACIONES CON LA REFINANCIACION | 39 |
| 3- | OTRAS RECOMENDACIONES | 41 |

. / .

CAPITULO I

P R E A M B U L O

SECCION A - BASES JURIDICAS

1.- OBJETO Persiguiendo interpretar el objetivo trazado - por el Comando General y la Escuela Superior de Guerra al asignarme este tema tan importante para el bienestar y la moral del personal de Cuadros y Civiles que integran las FF.MM., espero que éste análisis despierte un mayor interés y deseo de colaboración en busca de que la Caja de Vivienda Militar, obtenga los medios necesarios para cumplir eficientemente con la misión que le fué impuesta al ser creada.

En mi aspiración de procurar un acopio de datos lo más completo posible, he incluido cifras y resultados - que permiten apreciar y juzgar con mayor amplitud y certeza -- los aspectos y fenómenos de diferente orden, que genera el complejo y variable destino de la Entidad.

a. Decreto 2767 de 1.953

----- 0 -----

b. Decreto 1013 de 1.960 reorgánico de la Institución.

c. Decreto 3211 de 1.963 que modificó al anterior.

C A P I T U L O I

d. Decreto 1669 de 1.966 que adiciona y modifica las disposiciones en GENERALIDADES

e. Decreto 3073 de 1.968 por el cual se reorganiza la Caja

SECCION A - BASES JURIDICAS

1.- OBJETO

De acuerdo con la Ley, la Caja de Vivienda Militar tiene el exclusivo objeto de proveer de habitación económica, higiénica y cómoda, en propiedad o en arrendamiento, a los Oficiales, Suboficiales y Agentes en actividad de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional, y al personal de Empleados Civiles, Oficiales y Suboficiales en goce de sueldo de retiro que carezcan de ella, de acuerdo con la orientación y los planes de acción del Gobierno, sobre la materia.

2.- ORIGEN LEGAL

El origen legal de la Caja de Vivienda Militar, se encuentra en la Ley 87 de 1.947; su funcionamiento ha sido regulado, después, por los Decretos-Leyes :

a. Decreto 2767 de 1.953

b. Decreto 1013 de 1.960 reorgánico de la Institución.

c. Decreto 3211 de 1.963 que modificó al anterior.

En febrero de 1.955 el Decreto 319 extendió los beneficios de la Entidad a los miembros de la Policía Nacional.

d. Decreto 1669 de 1.966 que adiciona y modifica las disposiciones anteriores.

e. Decreto 3073 de 1.968 por el cual se reorganiza la Caja de Vivienda Militar, y

f. Decreto 1504 de 1.969 por el cual se aprueban los Estatutos de la Caja de Vivienda Militar.

A más de ello y como complemento de información jurídica, se anotan las siguientes disposiciones reglamentarias :

1.- Resolución No. 92 de 1.968 por la cual se implantó la nomenclatura contable y el reglamento de funciones y funcionamientos.

2.- Resolución No. 122, por la cual se expidieron normas sobre interventoría en la Caja de Vivienda Militar.

3.- EQUIPO

La Caja dispone del Equipo indispensable para trabajar eficientemente y paga sus propios gastos de funcionamiento resaltando así, el inmenso esfuerzo de los miembros de las Fuerzas Armadas en beneficio de la solución de su propio problema de vivienda.

4.- INCORPORACION DE LA POLICIA NACIONAL

En febrero de 1.955 el Decreto 219 extiende los beneficios de la Entidad a los miembros de la Policía Nacional.

En general y a fin de identificar el objetivo social y de beneficio común de los asociados de la Caja de Vivienda - Militar, su filosofía se basa en la siguiente definición: "Es un organismo dotado de Personería Jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, cuya misión identifica la realización de los planes que en materia de vivienda adopte el Gobierno con el personal al servicio de las FF.MM. y de la Policía Nacional en actividad y en retiro.

5.- CAPITAL INICIAL

Este dato realmente se basa en el análisis del balance de 1.951 en el que aparece un millón de pesos (\$ 1'000.000.00) como capital inicial.

6.- SU PRIMER BALANCE

El 31 de diciembre de 1.948, o sea a los 12 primeros meses de actividad, obtuvo el siguiente balance de sus operaciones contables :

A C T I V O :

Caja	62.643.33
Depósitos Banco de la República	49.227.49
Depósitos en otros Bancos	647.077.29
Deudores Varios	103.60
Muebles y Utiles	24.885.74

NETING BALANCE 1.971

Cuentas diferidas	4.863.80
Urbanizaciones y Construcciones	65.605.84
Pérdidas y Ganancias	<u>32.171.17</u>
T O T A L	886.578.26

P A S I V O

Acreeedores Varios	169.42
Reservas Eventuales	2.500.02
Depósitos en suspenso	6.221.62
Capital	<u>877.687.20</u>
T O T A L	<u>886.578.26</u>

El estado de Pérdidas y Ganancias que respalda el mismo - documento revela que el único factor de ingreso en ese entonces, estaba constituido por los "Intereses sobre Préstamos", cuya cuantía ascendió a \$ 4.503.95 frente a 16 renglones de egresos por un monto de \$ 36.675.12, lo que determinó el factor débito de "Pérdidas y Ganancias", -- por \$ 32.171.17.

Desde entonces y a lo largo de sus años de funcionamiento con el aumento paulatino de los socios, la incorporación de la Policía y la recolección de intereses y ganancias de Almacén, actualmente la Caja presenta un balance muy diferente.

SECCION B - ESTRUCTURA ULTIMO BALANCE 1.971

1.- ORGANIZACION

A C T I V O

ACTIVO CORRIENTE	456'933.034.49
DISPONIBLE INMEDIATO	2'663.830.82
REALIZABLE A CORTO PLAZO 12 meses	54'408.674.89
REALIZABLE A LARGO PLAZO 20 años	<u>399'860.528.78</u>
ACTIVO FIJO	3'226.841.05
OTROS ACTIVOS	<u>949.856.42</u>
TOTAL DEL ACTIVO	461'109.731.96
CUENTAS DE ORDEN	<u>53'763.020.70</u>

P A S I V O

PASIVO CORRIENTE	304'692.708.95
EXIGIBLE INMEDIATO	2'475.069.28
EXIGIBLE A CORTO PLAZO 12 meses	40'239.530.80
EXIGIBLE A LARGO PLAZO 20 años	<u>261'978.108.87</u>
OTROS PASIVOS	26'439.211.52
PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	1'030.601.71
CAPITAL Y SUPERAVIT	<u>128'947.209.78</u>
TOTAL DEL PASIVO	461'109.731.96
VENTAS DE ORDEN POR CONTRA	<u>53'763.020.70</u>

SECCION B - ESTRUCTURA ORGANICA de Fuerzas Militares, quien pre-

siderará las reuniones de la Junta Directiva en ausencia del

1.- ORGANIZACION

En su organización la Caja de Vivienda Militar dispone de una Junta Directiva que secunda la política del Gobierno sobre vivienda en el sector castrense y de una Gerencia Ejecutiva de la política emanada de su Junta Directiva.

Para llevar a efecto esta aplicación, tiene a su cargo la Gerencia, seis divisiones : Técnica, Administrativa, Contable, de Asesoría, de Control y de Personal.

Esta organización se puede considerar como un ejemplo clásico para este tipo de actividades y con ella se manejan los intereses de 58 mil socios, empleando para ello 146 funcionarios.

2.- JUNTA DIRECTIVA

De acuerdo al Decreto No. 1504 de 1.969 Artículo 13, la dirección y administración de la Caja de Vivienda Militar, están a cargo de la Junta Directiva que preside el Ministro de Defensa Nacional y el Gerente quien es su representante legal.

La Junta Directiva está integrada por :

- a. El Ministro de Defensa Nacional o su Delegado.

- b. El Comandante General de las Fuerzas Militares, quien presidirá las reuniones de la Junta Directiva en ausencia del Ministro.
- c. Los Comandantes del Ejército, de la Armada Nacional, de la Fuerza Aérea y el Director General de la Policía Nacional, y las inversiones de capital.
- d. El Gerente del Instituto de Crédito Territorial o su Representante.

Funciones de la Junta Directiva :

- a. Formular la política general de la Caja y los planes y programas que le corresponde desarrollar.
- b. Elaborar los Estatutos de la Caja y adoptar las reformas que sean pertinentes, sometiéndolos a la aprobación del Gobierno.
- c. Aprobar los reglamentos generales internos de la Entidad.
- d. Determinar la organización administrativa de la Caja y para tal efecto crear las Dependencias que estime necesarias y los cargos requeridos, señalándoles las funciones respectivas, todo de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- e. Fijar las remuneraciones, primas y bonificaciones del personal al servicio de la Caja y someterlas a la aprobación del Gobierno.

- f. Aprobar el presupuesto anual de ingresos, inversiones y gastos y efectuar los traslados presupuestales necesarios para la ejecución de los programas de la Caja.
- g. Aprobar los balances de la Institución.
- h. Decidir sobre las operaciones financieras de la Caja y autorizar las inversiones de capital.
- i. Fiscalizar administrativamente el movimiento de fondos, bienes y operaciones, que efectúa la Caja.
- j. Autorizar o aprobar la contratación de empréstitos internos y externos de cualquier cuantía, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, para lo cual la Nación podrá otorgarle su garantía.
- k. Obtener la financiación de la Caja asegurándole ingresos suficientes y ejercer un control adecuado de los gastos.
- l. Estudiar y resolver las solicitudes de adjudicación de casa o préstamo, de conformidad con las listas que se hayan elaborado al efecto.
- m. Autorizar o aprobar todo acto o contrato de la Caja cuya cuantía exceda de 2 millones.
- n. Aprobar el reconocimiento de prestaciones sociales de sus propios empleados y trabajadores o delegar con el voto favorable del Ministro de Defensa, esta función en el Gerente.

o. En los casos de faltas absolutas del Gerente, mientras se provee el cargo por el Presidente de la República o durante las ausencias transitorias del mismo, designar el funcionario encargado de la Gerencia.

p. Señalar los actos y funciones que el Gerente puede delegar en otros servidores de la Institución, y

q. Las demás que le señalen las disposiciones legales.

3.- EL GERENTE

De acuerdo al Decreto 1504 de 1.969 Artículo 23 el Gerente de la Caja de Vivienda Militar es Agente del Presidente de la República, de su libre nombramiento y remoción y tiene las siguientes funciones :

a. Dirigir, coordinar y supervisar las actividades de la Caja, en desarrollo de la política adoptada por la Junta Directiva.

b. Suministrar informes a la Oficina de Planeación del Ministerio de Defensa Nacional, en la forma que ésta lo determine, sobre el estado de ejecución de los programas que corresponden al organismo y balances generales. Asimismo, rendir al Presidente de la República, a través del Ministerio de Defensa Nacional, los informes generales y periódicos o particulares que se soliciten sobre las actividades desarrolladas, la situación general de la Entidad y las me

- didadas adoptadas que puedan afectar el curso de la política del Gobierno.
- c. Presentar a la Junta Directiva los planes que se requieran para desarrollar los programas de la Caja y cumplir la política adoptada por el Gobierno.
- d. Someter al estudio y aprobación de la Junta Directiva el proyecto de presupuesto anual de ingresos, inversiones y gastos de la Entidad.
- e. Someter a la aprobación de la Junta Directiva el balance anual correspondiente al período inmediatamente anterior y los que la misma Junta determine.
- f. Presentar a la Junta Directiva un informe anual sobre el estado y la marcha de la Entidad.
- g. Dictar autos, realizar operaciones y celebrar contratos para el cumplimiento de las funciones de la Caja, conforme a las disposiciones legales, estatutarias y a los Acuerdos de la Junta Directiva. Cuando la cuantía de éstos exceda de \$ 2'000.000.00, se requerirá, la autorización de la Junta Directiva.
- h. Proponer a la Junta Directiva la creación, supresión, modificación y fusión de cargos con las respectivas funciones y asignaciones.
- i. Constituir mandatarios que representen a la Caja en los asuntos judiciales y extrajudiciales.

- j. Nombrar, dar posesión, promover y remover conforme a las disposiciones legales, los empleados de la Caja, con excepción de aquellos cuyo nombramiento se haya reservado la Junta Directiva.
- k. Conceder vacaciones, permisos y licencias a los empleados de la Caja e imponer sanciones a que haya lugar conforme al reglamento interno de trabajo.
- l. Representar las acciones que la Caja de Vivienda Militar posea en sociedades de economía mixta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 3130 de 1.968, y
- m. Las demás que le señalen los reglamentos o la Junta Directiva y aquellas que por su naturaleza le correspondan como funcionario ejecutivo y que no estén atribuidas a otra autoridad.

4.- CONTROL FISCAL

De acuerdo al Decreto 1504 de 1.969 artículo 10 la vigilancia de la gestión fiscal de la Caja de Vivienda Militar corresponde a la Contraloría General de la República y se ejercerá conforme a las normas de la Ley 151 de 1.959 y demás disposiciones sobre la materia, para lo cual ésta prescribirá los métodos de contabilidad y dicatará los reglamentos --acordes con su índole, que garantice su economía administrativa y hagan fácil y expedito su funcionamiento.

Con base a lo anterior existe en la Entidad un equipo de trabajo de la Contraloría General de la República con la misión de fiscalía permanente.

El control fiscal debe estar dirigido siempre a controlar -- que la Caja de Vivienda Militar cumpla estrictamente con el artículo 12 del Título II del Decreto 1504, que a la letra -- dice : "La Caja de Vivienda Militar se ceñirá en el cumplimiento de sus funciones a las normas que la crearon y reorganizaron y a sus estatutos, y no podrá desarrollar actividades o ejecutar actos distintos de los allí previstos, al destinar cualquier parte de sus bienes y recursos para fines diferentes de los contemplados en tales normas o en los Estatutos".

5.- ORGANOS DE ADMINISTRACION INTERNA

La Caja de Vivienda Militar está constituida por seis divisiones de trabajo que se agrupan en las siguientes actividades :

a. Secretaría General :

El Gerente cuenta con este elemento asesor directo, quien tiene funciones específicas de Negocios Generales y con Secciones para las FFMM. y la Policía. Su responsabilidad abarca todos los aspectos de la Entidad.

b. Secretaría Administrativa de la cual dependen las siguientes divisiones :

División Administrativa

División de Caja y Pagaduría

División de Contabilidad

División de Control y Presupuesto

c. Departamento de Coordinación y Asesoría, con :

Sección Coordinación Ejército

Sección Coordinación Armada

Sección Coordinación FAC

Sección Coordinación Policía

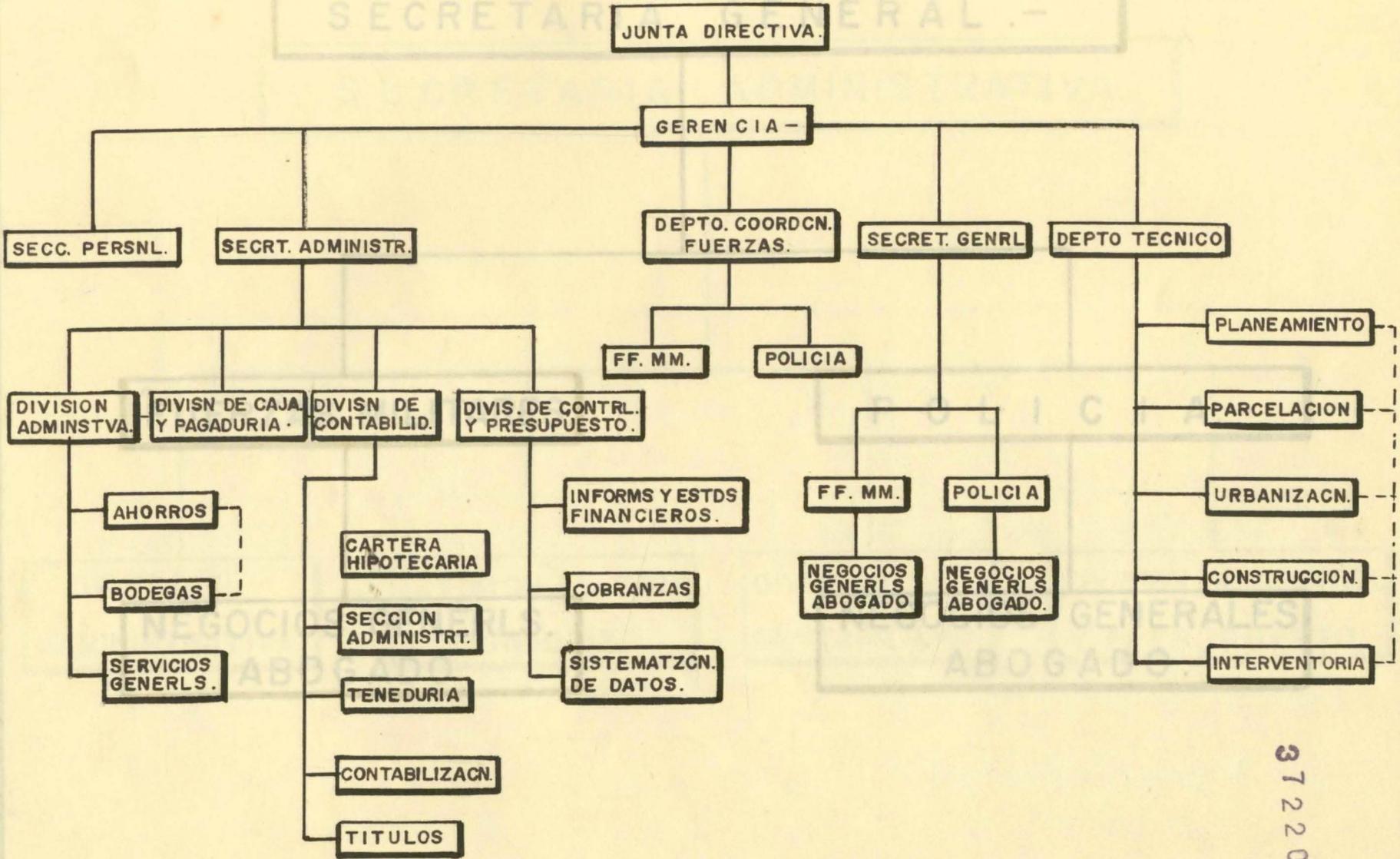
Estas Secciones dependen de los Comandos de cada Fuerza y son sus representantes ante la Entidad.

d. Departamento Técnico, con sus Secciones correspondientes a la parte técnica de arquitectura.

e. Sección de Personal que para mejor control, depende directamente de la Gerencia y está generalmente a cargo de uno de los Oficiales Coordinadores de las Fuerzas.

(Cuadros 1 - 2 - 3 - 4 y 5)

SECRETARÍA GENERAL -



37220

SECRETARIA GENERAL.-

SECRETARIA ADMINISTRATIVA

FUERZAS MILITARES.

POLICIA.-

NEGOCIOS GENERLS.
ABOGADO.

NEGOCIOS GENERALES
ABOGADO.

SECRETARIA ADMINISTRATIVA.

DIVISION ADMINISTRATIVA.

DIVISION DE CAJA Y PAGADURIA.

DIVISION DE CONTABILIDAD.

DIVISION DE CONTROL Y PRESUPUESTO.

DEPTO. COORDINACION FUERZAS.

EJERCITO

ARMADA

F. A. C.

POLICIA

DEPARTAMENTO TECNICO.-

PLANEAMIENTO.

PARCELACION.-

URBANISMO.-

CONSTRUCCION.

INTERVENTORIA.-

Por ahorro del	C A P I T U L O I I	52'194.239.52
Por títulos de capitalización		1'698.487.87

SECCION A - ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL DE LA CAJA

Por ingresos financieros (intereses)	30'917.733.10
Por ingresos de soldados	11'096.184.12

1.- INGRESOS

Los ingresos de la Caja para sus actividades provienen de - las siguientes fuentes :

En el año de 1.971 su capitalización fue de 15 millones de

- Ahorro legal del 7% del sueldo básico de los afiliados a la Caja, es decir, Oficiales, Suboficiales y Personal Civil de las FF.MM. y de la Policía Nacional en actividad y en retiro, que no posean vivienda. Se exceptúan los solda dos por considerarse personal no permanente.

En cuanto al capital de ventas de Almacén a crédito o al-

- Obligaciones hipotecarias por concepto de ventas de alma cén a crédito, ventas de almacén al contado e intereses - sobre préstamos efectuados a los socios a través de 20 -- años. Estas fuentes de ingreso le permiten a la Caja dis- poner de sumas que aunque considerables no son una solu- ción. Como ejemplo se explican en el siguiente cuadro :

CUADRO DEMOSTRATIVO POR INGRESOS Y POR CONCEPTOS EN 1.970

Por obligación hipotecaria	27'940.952.07
Por ventas de almacén	12'863.571.40

Por ahorro del 7%	52'194.239.52
Por títulos de capitalización	1'698.487.87
Por préstamos sobre títulos	823.510.87
Por ingresos financieros (intereses)...	30'917.733.10
Por ahorros de soldados	11'096.184.12
TOTAL INGRESOS	\$ 137'534.678.93

En el año de 1.971 su capitalización fué de 15 millones de pesos, lo cual demuestra la capacidad y eficiencia de la actual administración.

2.- ALMACEN

En cuanto al capítulo de ventas de Almacén a crédito o al contado, es el movimiento de un almacén en donde se suministran a los socios, elementos complementarios para el hogar, tales como : sanitarios, puertas, baldosines, maderacalentadores, estufas, etc., a precios de distribuidor, -- con financiación a tres años y 6% anual.

3.- PRESUPUESTO

Si tomamos como ejemplo el año 70 aparece la distribución de los ingresos con un total de \$ 72'859.472.00 repartidos así :

5.- Para gastos de operaciones el 93.05% o sea \$67'793.917.00 contra los gastos de funcionamiento de \$5'065.555.00, o sea el 6.95%. Es satisfactorio que la Entidad presente esta cifra de gastos de funcionamiento que a no dudar indican por lo menos el cumplimiento de las normas exigidas por el Gobierno sobre austeridad en estos casos en las dependencias oficiales.

6.- En los gastos de operación se incluye un 74.81% para construcción de vivienda para los socios y un 18.24% para

préstamos tanto ordinarios como extraordinarios para aquellos socios que con pequeñas cantidades solucionan sus problemas de vivienda.

Fué tomado este ejemplo correspondiente a un período de la Gerencia anterior a la actual, con el fin de informar que la Entidad ha venido siendo administrada correctamente en ese aspecto.

4.- CAMPO DE ACTIVIDAD

Tres son los campos de actividad de la Caja, pero todos están enfocados hacia el habitacional, lo cual da margen para considerar que es solo uno con tres ramificaciones. Son ellos : la vivienda físicamente considerada; el suministro de materiales para repararla o hacerle mejoras y el de elementos para dotarla; y finalmente el ahorro voluntario con destino a vivienda.

5.- RADIO DE ACCION

El radio de acción de la Entidad cubre, por virtud de Ley, - todo el territorio nacional. Esta previsión, elemental pero eminentemente necesaria, ha servido para que la Caja cumpla sus objetivos respecto a sus afiliados de la capital y de -- buen número de las demás ciudades del país; sirve además, pa -- ra que en el futuro pueda ir hasta donde no pudo llegar por -- circunstancias obviamente ajenas a su voluntad.

6.- SERVICIOS

Además de los servicios técnicos y de los que se desprenden -- de sus planes de capitalización, la Institución tiene esta -- blecidos créditos hipotecarios corrientes sobre títulos de -- capitalización, créditos de almacén y créditos para financiar -- derechos de servicios públicos o depósitos.

7.- PRESTAMOS

Uno de los principales renglones de crédito de la Caja son -- los préstamos, los cuales son de dos clases :

- a. Préstamos ordinarios : son aquellos establecidos por la -- Junta Directiva, para los socios que, cumplidos sus re -- quesitos para solución de vivienda solicitan préstamo -- por tener la oportunidad de adquirir casa sin la inter -- vención directa de la Caja de Vivienda Militar.

Esta clase de préstamos fueron limitados por la Junta Directiva a determinados valores, en vista de que la misión de la Caja es la de entregar vivienda y no hacer préstamos, - pues no se trata de una entidad bancaria.

Los valores anotados son los siguientes por categorías :

OFICIALES	\$ 100.000.00
EMPLEADOS MILITARES	\$ 100.000.00
SUBOFICIALES	\$ 60.000.00
PERSONAL CIVIL	\$ 60.000.00
AGENTES	\$ 40.000.00

- b. Préstamos extraordinarios : son aquellos que se hacen con la autorización del Comandante de la Fuerza a que pertenece el socio solicitante, con el fin de adquirir o mejorar la vivienda con una suma inferior siempre, al valor asignado para préstamos ordinarios y de acuerdo al análisis del caso y la decisión del Comandante respectivo.

Generalmente estos préstamos se hacen a aquellos socios -- que al adquirir su vivienda por medios diferentes a la Caja, requieren algún valor mínimo para asegurar un negocio o para cuotas iniciales, y que a juicio del Comandante de Fuerza se justifica y al mismo tiempo proporciona al socio la oportunidad de aprovechar un plan que considera ventajoso para su situación. Además, con la mínima erogación se -

está solucionando una situación de vivienda más, y el interesado recibe el servicio oportuna y eficazmente, puesto que - está adquiriendo a satisfacción y de acuerdo a sus condiciones propias.

Algunos préstamos extraordinarios se hacen también, cuando a juicio del Comandante de Fuerza, el solicitante, además de haber recibido casa o préstamo ordinario, requiere con sumurgencia el préstamo para su reparación (reparaciones locativas) en casos generalmente de emergencia o situaciones especiales.

8.- CREDITOS

Este renglón es el de mayor movimiento indudablemente, pues - facilita la adquisición de materiales de construcción, aparatos para dotación de cocinas, de lavado y aseo, lámparas y persianas, etc., que benefician a los socios por las facilidades de pago y bajo costo, al mismo tiempo que provee una entrada considerable a la Entidad para aumentar sus recursos, a la vez que mejora la prestación de los servicios.

9.- REQUISITOS Y PUNTAJE DE LOS ASOCIADOS

Como los préstamos hipotecarios principales se conceden bajo estricto puntaje, para dar la debida prioridad a la mayor necesidad; para solicitarlos deben tenerse en cuenta los siguientes factores de puntaje :

Por cada año de servicio	10 puntos
Por ser casado	1 punto
Por cada uno de los hijos o padres a cargo	1 punto

Las disposiciones que han venido cumpliéndose sobre adjudicación de soluciones teniendo en cuenta los porcentajes de ingreso de la Caja por Fuerzas lo considero injusto para las FF.MM. con relación a la Policía Nacional :

Al adjudicar los planes para Oficiales se está teniendo en cuenta el aporte del 7% de los Agentes de Policía lo cual hace que el porcentaje de Oficiales y Suboficiales de esa Fuerza sea mayor que el de las Fuerzas Militares puesto que ha venido adjudicándose de acuerdo al aporte del 7% por Fuerzas y no por el derecho que cada socio tiene de solución.

Ejemplo, si se presenta un plan de 100 casas, no es justo que se repartan 50 para la Policía y 50 para las Fuerzas Militares. Lo lógico y justo es que se adjudiquen de acuerdo a los requisitos de antigüedad, puntaje y derechos adquiridos como socio sin tener en cuenta la fuerza a que pertenece porque la sociedad se constituye entre el socio y la Caja y no entre la Fuerza y la Caja.

Al continuarse esta situación a través de 5 años, la Policía estará recibiendo soluciones para los Subtenientes y las Fuerzas Militares de Coroneles y Capitanes de Navío en adelante.

10.- SISTEMAS DE FINANCIACION

La Caja ayuda a la financiación de vivienda de los socios - con préstamos hipotecarios directos y en colaboración con - otras Entidades, especialmente el Instituto de Crédito Te-- rritorial, el Banco Central Hipotecario y algunas empresas- privadas.

12.- SERVICIOS TECNICOS

En esta forma respalda a los socios que adquieren vivienda- por medio de estas Entidades o Empresas, responsabilizándo- se especialmente ante el I.C.T., Institución con la cual -- existe afinidad de intereses y objetivos y mutuo entendi- miento, ya que por Ley el Gerente de la Caja de Vivienda Mi- litar es miembro de la Junta Directiva del Instituto de Cré- dito Territorial.

Asimismo el I.C.T. debe traspasar a la Caja el 10% de los - aportes del Gobierno Nacional con destino a vivienda.

11.- SISTEMAS DE CONSTRUCCION

Actualmente la Caja está ensayando la posibilidad de asumir directamente la construcción de conjuntos de vivienda en se- rie, para Oficiales, Suboficiales, Agentes y Personal Civil correspondiente a las tres categorías anteriores.

Sin embargo, los socios tienen libertad de ordenar la cons- trucción de sus viviendas, por intermedio de profesionales- capacitados. Otras veces se acogen a los planos promovidos-

por la iniciativa privada o por organismos oficiales y semi-oficiales, tales como el I.C.T., el Banco Central Hipotecario y las Compañías de Seguros. En tales casos la Caja coopera financieramente, con interventoría y facilitando las primeras hipotecas para los otros financiadores.

12.- SERVICIOS TECNICOS

La tarea de la Caja no se limita, empero, a solo facilitar la adquisición de vivienda, la financiación de los servicios y su dotación de enseres indispensables; presta también los denominados "servicios técnicos", al amparo de los cuales se puede obtener :

a. Revisión de proyectos

b. Revisión de presupuestos

c. Tramitación de planos

d. Interventoría

e. Avalúos

f. Conceptos

g. Revisión de títulos

SECCION B - ANALISIS ASPECTO FINANCIERO

1.- FUENTES FINANCIERAS

La principal fuente financiera de la Institución proviene del

ahorro obligatorio del 7% del sueldo que reciba cada socio en servicio activo y el de los empleados civiles y agentes, así como del ahorro voluntario de los Oficiales y Suboficiales de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional en goce de sueldo de retiro que sean socios de la Caja.

2.- OTROS RECURSOS

Los recursos de la Caja se incrementan con un préstamo mensual que le hace el I.C.T. equivalente al 10% de los aportes nacionales que reciba esta última Entidad. Este préstamo lo paga la Caja por el sistema de amortización gradual a 20 años de plazo.

3.- PRIVILEGIOS LEGALES Y UTILIDAD PUBLICA

La Caja, y es de anotar, goza de los privilegios acordados por la Ley para las Cajas de Ahorros, los Bancos Hipotecarios y el I.C.T. Es ésta última una previsión elemental orientada a dar facilidad a la Entidad para dotar de vivienda a quienes sirven en la Defensa Nacional.

Tanto la Caja de Vivienda Militar como los actos, operaciones y contratos que ejecute o celebre, están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones nacionales, departamentales y municipales; goza además, de las ventajas que le confiere la Ley a las Instituciones de utilidad pública o social.

4.- FINANCIACIONES BANCARIAS

En años anteriores a 1.971, la Caja obtuvo una financiación por parte de Bancos particulares y por las mismas firmas -- constructoras que ejecutaban obras para la Caja; fué así como se consiguieron financiaciones por un valor más o menos de 35 millones de pesos.

Dada la estructura misma de la Caja estas financiaciones no podrán seguir adelante puesto que no se basaban en intereses bajos, sino que fluctuaban entre el 12% y el 20% y en cambio la Caja presta al 8% de interés.

Es lógico que éstas diferencias de intereses descapitalizarían paulatinamente a la Entidad, lo cual obligó al actual Gerente a incidir en forma inmediata en la solución de ese problema, cancelando las deudas contraídas mediante grandes esfuerzos para evitar traumatismos en el funcionamiento normal de la Institución con el respectivo perjuicio de los -- asociados. No existe en el país un Banco o entidad que preste dinero a un interés más bajo.

5.- DEFICIT HABITACIONAL

Este aspecto que considero motivo de preocupación, puesto que si no se obtiene una solución inmediata, la Institución se verá abocada a una crisis que, en la práctica, a medida que transcurre el tiempo, con el aumento de número de socios

con derecho a vivienda, de una parte; y de otra, los ingresos irán disminuyendo en forma tan notable que las soluciones dadas anualmente tan solo cubrirán el 30% de la demanda.

Este déficit acumulativo de vivienda va a producir no solamente un traumatismo en la Entidad, sino un malestar total entre el personal de las FF.MM. y de la Policía, que no puede ser canalizado con promesas, puesto que la vivienda es uno de los mayores anhelos del hombre a través de su vida.

Como prueba de lo anterior vemos claramente que a pesar de las 204 soluciones de vivienda que se otorgaron a los socios del Ejército durante el año de 1.971, el déficit para 1.972 presenta un índice bastante alto, si se tienen en cuenta los siguientes datos estadísticos :

- | | |
|---|-----|
| 1. Oficiales y Especialistas del Primer Grupo | 224 |
| 2. Suboficiales y Personal Civil | 595 |

Comparados los datos anteriores con los de 1.971, se aprecia un aumento de un 6.7% para Oficiales y de un 4.9% para Suboficiales.

La relación que se hace a continuación demuestra la situación de la Caja en este aspecto, de donde se puede deducir fácilmente la necesidad de una solución pronta y definitiva.

El déficit de vivienda actual se pueden enumerar los siguientes :

DEFICIT DE VIVIENDA

En 31 de Diciembre de 1.971

EJERCITO

Oficiales y Especialistas del Primer Grupo	224
Suboficiales y Personal Civil	595

ARMADA

Oficiales y Especialistas del Primer Grupo	70
Suboficiales y Personal Civil	250

FUERZA AEREA

Oficiales y Especialistas del Primer Grupo	44
Suboficiales y Personal Civil	205

POLICIA

Oficiales y Especialistas del Primer Grupo	50
Suboficiales, Agentes y Personal Civil	5.000

T O T A L 6.438

6.- FACTORES DETERMINANTES

Entre los factores básicos que han traído como consecuencia el déficit de vivienda actual se pueden enumerar los siguientes :

- a. El constante aumento de socios con derecho a vivienda, - que ingresan anualmente.
- b. Lo constante del presupuesto anual.
- c. Los aumentos considerables en la construcción, materiales de construcción, terrenos, etc.
- d. La escasa capacidad de endeudamiento de la Caja, no solamente por el mínimo respaldo económico, sino por los mismos bajos intereses en la financiación de las adjudicaciones.

Todos esos factores aumentados durante los últimos 10 años han producido el déficit de vivienda actual que tiene la Entidad.

7.- C O S T O S

Sin tener en cuenta la realidad exacta de los precios actuales, se detalla en el cuadro No. 6 la situación de costos aproximados en relación con el déficit de vivienda dentro de las Fuerzas y su aumento paulatino anualmente.

CUADRO No. 6

C A T E G O R I A	Valor unidad - en Enero 1.971	Indice de aumen- to Camacol 18%- 1.971	Valor unidad En Enero de- 1.972	Probable aumento durante el año - de 1.972 20%
OFICIALES	\$ 320.000.00	\$ 57.600.00	\$ 377.000.00	\$ 75.522.00
SUBOFICIALES	120.000.00	21.600.00	141.600.00	28.320.00
AGENTES	65.000.00	11.700.00	76.700.00	15.340.00

SECCION C - SOLUCIONES ULTIMOS AÑOS

1.- SOLUCIONES 1.970

Durante el año de 1.970 se efectuaron las siguientes soluciones :

C L A S E	EJERCITO	ARMADA	FUERZA AEREA	POLICIA
PRESTAMOS ORDINARIOS	54	13	12	----
PRESTAMOS EXTRA-ORDINARIOS	25	31	6	----
ADJUDICACION DE-VIVIENDAS	133	35	59	1.433

2.- SOLUCIONES 1.971

Durante el año de 1.971 se efectuaron las siguientes soluciones :

C L A S E	EJERCITO	ARMADA	FUERZA AEREA	POLICIA
PRESTAMOS ORDINARIOS	27	8	7	29
PRESTAMOS EXTRA-ORDINARIOS	33	14	14	--
ADJUDICACION DE-VIVIENDAS	127	32	36	522

3.- FINANCIACION ACTUAL

Mientras se obtiene una mejor manera para facilitar la adquisición de viviendas y para dar respuesta a lascientes cifras del déficit habitacional y en busca de producir mayor número de soluciones al problema, la Caja ha iniciado una etapa de planeación financiera acogiendo toda clase de recursos directos e indirectos que hagan menos gravosa para ésta la financiación de la vivienda para el personal de socios, así :

Oficiales y Empleados del Grupo, Suboficiales y Personal Civil

- a. Préstamos de la Caja de Vivienda Militar.
- b. Préstamos del Instituto de Crédito Territorial.
- c. Préstamos del Banco Central Hipotecario (opcional).
- d. Financiación firma constructora.
- e. Aporte parcial de cesantías (50%).
- f. Aporte Prima de Construcción.
- g. Aporte del monto total de los ahorros del socio por concepto del 7%.

PARA CONSTRUCCION DE PRESTAMOS ORDINARIOS	\$ 562,296.00
PARA CONSTRUCCION DE PRESTAMOS EXTRAORDINARIOS	\$ 351,547.00
SECCION D - PLANES PARA 1.972	\$ 78,172,936.

1.- DISTRIBUCION PRESUPUESTO 1.972

Para la vigencia de 1.972 y como resultado de las operaciones contables de recaudos por concepto del ahorro obligato-

rio, intereses por obligaciones hipotecarias y créditos de almacén, el presupuesto de las Fuerzas - Caja de Vivienda Militar - para la financiación de vivienda con destino al personal de socios, asciende a la suma de \$ 78'172.938.00- cuya asignación distributiva aproximadamente fué la siguiente :

EJERCITO 4'091.547.00

Para adquisición de vivienda directamente o por el sistema de tres partes (P3)..... 120.000.00

POLICIA 12.000.00

Oficiales y Empleados del Grupo, Suboficiales y Personal Civil : \$ 68'490.642.00.

PLANES PARA OFICIALES Y EMPLEADOS MILITARES

Para adjudicación de préstamos ordinarios : \$9'682.296.00

BOSQUE

Para adjudicación de préstamos extraordinarios: \$4'351.547.00.

Urbanización "MODELIA" 25 casas 310.000.00

La distribución del presupuesto se detalla en el siguiente cuadro :

DORAL* K. 7 C11 53 44 Aptos. 360.000.00

PRESUPUESTO VIGENTE PARA EL AÑO DE 1.972

PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA 10 casas \$ 68'490.642.

PARA CONCESION DE PRESTAMOS 9'682.296.

T O T A L \$ 78'172.938.

BOGOTA

El valor destinado para préstamos se distribuye así :

Urbanización "LOS BOSQUES" 10 casas 100.000.00

Urbanización "ALQUERIA LA FRAGUA" 78 casas 105.000.00

a) ORDINARIOS

Urbanización "TIBANA" 100 Aptos. 100.000.00

Urbanización "TIMIZA" 4 Aptos. 90.000.00

EJERCITO		\$ 3'250.749.00
ARMADA		800.000.00
F . A . C		1'280.000.00

b) EXTRAORDINARIOS

EJERCITO		4'091.547.00
ARMADA		128.000.00
F . A C		120.000.00
POLICIA12.000.00

PLANES PARA OFICIALES Y EMPLEADOS MILITARESBOGOTA

Urbanización "MODELIA"	28 casas	\$ 310.000.00
Edif. Calle 42 Kra. 13	37 Aptos.	355.000.00
Edif. "EL DORAL" K. 7 Cl1 53	44 Aptos.	360.000.00

CALI

Urbanización "EL BOSQUE"	10 casas	
--------------------------	----------	--

PLANES PARA SUBOFICIALES Y PERSONAL CIVIL CON EL I.C.T.BOGOTA

Urbanización "LOS MOLINOS DEL SUR"	88 casas	\$ 100.000.00
Urbanización "ALQUERIA LA FRAGUA"	78 casas	105.000.00
Urbanización "TIBANA"	100 Aptos.	100.000.00
Urbanización "TIMIZA"	4 Aptos.	90.000.00

TULUA

Urbanización "NUEVO GIMNASIO"	5 casas	\$ 100.000.00
-------------------------------	---------	---------------

CUCUTA

Urbanización "LA CEIBA"	25 casas	95.000.00
-------------------------	----------	-----------

Urbanización "SAN EDUARDO "	13 casas	58.700.00
-----------------------------	----------	-----------

CARTAGENA

Urbanización "SAN PEDRO"	13 casas	58.700.00
--------------------------	----------	-----------

SANTA MARTA

Urbanización "LOS ALMENDROS"	37 casas	47.000.00
------------------------------	----------	-----------

4.- PLANES PARA AGENTES CON EL I.C.T.BUGA

Urbanización "LA VENTURA"	4 casas	36.600.00
---------------------------	---------	-----------

TULUA

Urbanización "LA GRACIELA"	4 casas	36.600.00
----------------------------	---------	-----------

CUCUTA

Urbanización "LA CEIBA"	75 casas	70.000.00
-------------------------	----------	-----------

Urbanización "ZULIMA"	15 casas	52.000.00
-----------------------	----------	-----------

CARTAGENA

Urbanización "BLAS DE LEZO"	4 casas	29.500.00
-----------------------------	---------	-----------

IBAGUE

Urbanización "EL JORDAN"	69 casas	\$ 35.000.00
--------------------------	----------	--------------

MEDELLIN

Urbanización "DOCE DE OCTUBRE"	120 casas	34.000.00
--------------------------------	-----------	-----------

OCAÑA

Urbanización "BUENOS AIRES"	5 casas	52.500.00
-----------------------------	---------	-----------

Con el objeto de obtener un mayor capital de trabajo, se puede pensar en crear dentro de la Caja de Vivienda Militar, una liquidación similar a la que creó el "Fondo del Ahorro Nacional". En este caso, ya que las FF.MM. y la Policía Nacional, fueron excluidas de la Ley anterior, se podría obtener que las necesidades del personal de las Fuerzas Militares y la Policía, ingresaran a la Caja de Vivienda por las liquidaciones anuales.

Esta Ley representaría algunas ventajas no solo para la Caja, que obtendría con ello un capital de trabajo, sino que reconocería a sus dueños un interés del 4% y se emplearía también como parte de financiación de sus respectivas viviendas.

2.- ABAJAMIENTO DEL 7% AL 9% EN EL DESCUENTO MENSUAL A LOS ACCIONES

Es necesario tener en cuenta que esta recomendación sería popular y causaría resistencia entre los asociados de la Ca-

CAPITULO III

ALTERNATIVAS

SECCION A - ANALISIS PRIMERA ALTERNATIVA

Esta la he tomado del estudio de las posibles soluciones, dentro de la Institución Militar y el Gobierno Nacional.

1.- LIQUIDACION PARCIAL DE CESANTIA

Con el objeto de obtener un mayor capital de trabajo, se puede pensar en crear dentro de la Caja de Vivienda Militar, una liquidación similar a la que creó el "Fondo del Ahorro Nacional". En este caso, ya que las FF.MM. y la Policía Nacional, fueron excluidas de la Ley anterior, se podría obtener que las cesantías del personal de las Fuerzas Militares y la Policía, ingresaran a la Caja de Vivienda previas liquidaciones anuales.

Esta Ley representaría algunas ventajas no solo para la Caja, que obtendría con ello un capital de trabajo, sino que reconocería a sus dueños un interés del 4% y se emplearía también como parte de financiación de sus respectivas viviendas.

2.- AUMENTO DEL 7% AL 9% EN EL DESCUENTO MENSUAL A LOS SOCIOS

Es necesario tener en cuenta que esta recomendación no sería popular y causaría resistencia entre los asociados de la Ca-

ja, puesto que en realidad disminuirá un poco sus ingresos mensuales. Sin embargo, como solución de conjunto para la Entidad, bien valdría la pena su consideración en vista del -- permanente aumento del costo de las viviendas y la disminu-- ción de los sueldos sería solamente de unos \$ 30.00 o \$40.00.

3.- FINANCIACION BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

Con apoyo del Gobierno Nacional el Banco Central Hipotecario se encuentra en capacidad de efectuar compras masivas de las obligaciones hipotecarias de adjudicatarios de la Caja de Vi-- vienda Militar.

Esto aumentaría el capital de la Caja por lo menos en 50 mi-- llones de pesos.

Para esto sería necesario que en la Caja se eximiera en las escrituras, la cláusula sobre patrimonio familiar, puesto -- que ésto sería un impedimento para el cumplimiento de proce-- dimientos que el Banco debe cumplir en caso de mora de los -- adjudicatarios, o de lo contrario tanto las Fuerzas como las Cajas de sueldos tendrían que responder por los descuentos y giros correspondientes.

En la misma forma los intereses que cobraría el Banco no ex-- cederían del 9% anual incluyendo el seguro, puesto que de lo contrario se legislaría en contra directa de los socios, y -- ésto no es lo que se busca.

4.- APORTE DEL GOBIERNO A TRAVES DEL MINISTERIO DE DEFENSA

La Caja de Vivienda Militar en varias ocasiones ha solicitado un aporte del Gobierno con destino al cumplimiento de su misión, puesto que ha considerado justamente que la Caja es la única -- Entidad que construye viviendas solamente con el ahorro de sus asociados.

Si se considera que en otras entidades oficiales, para la vivienda tales como, el Instituto de Crédito Territorial, la Caja de Vivienda Popular, etc., el Estado aporta la totalidad de su presupuesto y estas viviendas son entregadas directamente a los colombianos sin que éstos aporten absolutamente nada, bien puede pensarse que el esfuerzo que hace el personal de las Fuerzas Militares para adquirir su propia vivienda a expensas de sus ahorros, el Estado por justicia y reconocimiento ayude con fondos por lo menos en la misma cantidad con que los socios lo hacen.

En tal caso, el aporte del estado que beneficiaría a las Fuerzas, sería de 100 millones de pesos.

Estos aspectos recomendados con esta alternativa, se consideran definitivos para el servicio como se tratará de demostrar más adelante.

SECCION B - ANALISIS SEGUNDA ALTERNATIVA

1.- SOLUCIONES CON LA INDUSTRIA PRIVADA DE LA CONSTRUCCION

Esta solución probable se buscó a través de firmas constructoras privadas, que interesadas para que la Caja de Vivienda adquiriera sus obras, están en condiciones de ofrecerle ventas y colaboración por su capacidad de adquisición de viviendas a grande escala para sus socios. Fueron entrevistadas diferentes firmas importantes de la ciudad de Bogotá y estuvieron de acuerdo en colaborar con una mínima parte en la financiación de las viviendas a la par que los Bancos, pero a un plazo demasiado corto, máximo 48 meses y a intereses muy elevados.

Esto lógicamente no es ninguna solución favorable, simplemente tratan de buscar diplomáticamente un acercamiento con la Entidad y sus socios aparentando preferencia en los negociados pero en el fondo se nota claramente una política especulativa para obtener seguridad en sus transacciones que en este caso son siempre de grandes proporciones y seguras por tratarse de una entidad seria y de liquidez conocida como la Caja.

Una financiación propuesta de un 50% o más, fué totalmente negada en razón a que en realidad estas firmas, en primer lugar no son entidades prestamistas y en segundo lugar estas posibles concesiones les traerán como consecuencia, distracción de fondos que no beneficiarían su industria, paralizarían sus actividades y perderían las ganancias fabulosas que en ventas al público sin compromiso, seguirían obteniendo, incrementado con el constante aumento del costo de los materiales y en --

general en todos los aspectos.

Como hasta el momento no se han pensado otras soluciones, la Caja se ha visto obligada a aceptar estas condiciones por la necesidad de cumplir en la mejor forma con la gran cantidad de socios que pacientemente han esperado hasta 17 años el resultado favorable de su compromiso con la Entidad y es así como actualmente ha efectuado negociaciones obteniendo la máxima colaboración que estas firmas pueden dar como se puede apreciar en las financiaciones siguientes :

- URBANIZACION "LAS VILLAS"

Precio fijo \$ 320.000.00

Financiación :

Firma Constructora \$ 25.000.00

Banco Central Hipotecario... 50.000.00

Adjudicatario (prima de construcción y ahorros) 25.000.00

Cesantía 60.000.00

Caja de Vivienda Militar ... 160.000.00

T O T A L \$320.000.00

- URBANIZACION "MODELIA"

Precio fijo \$ 310.000.00

Financiación :

Firma Constructora \$ 31.000.00

Adjudicatario (prima de construcción y ahorros)	25.000.00
Cesantía	80.000.00
Caja Vivienda Militar	<u>174.000.00</u>
T O T A L	\$310.000.00

- EDIFICIO "EL DORAL"

Precio fijo \$ 360.000.00

Financiación :

Firma Constructora	\$ 75.000.00
Adjudicatario (prima de construcción y ahorros)	25.000.00
Cesantía	80.000.00
Caja Vivienda Militar	<u>180.000.00</u>
T O T A L	\$ 360.000.00

- EDIFICIO CALLE 42 KRA. 13

Precio fijo \$ 355.000.00

Financiación :

Firma Constructora	\$ 50.000.00
Adjudicatario (prima de construcción y ahorros)	25.000.00
Cesantía	80.000.00
Caja Vivienda Militar	<u>200.000.00</u>
T O T A L	\$ 355.000.00

De lo anterior deducimos que no es una solución definitiva -- para la Caja de Vivienda Militar esta coordinación y entendimiento con la industria privada, puesto que ellas buscan el lucro -- por medio de negociaciones seguras con la Caja a expensas de la necesidad de los socios.

SECCION C.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1.- ENTIDADES BANCARIAS

Se concluye con un análisis de los resultados previstos con las -- La búsqueda de soluciones por este medio a excepción de la posi -- bilidad del Banco Central Hipotecario que ya se analizó y que -- sí es posible con la intervención del Gobierno, los demás Ban -- cos efectuarían los préstamos requeridos por tratarse de una -- Entidad oficial y con el respaldo del Ministerio pero con los -- intereses normales 14% mínimo, por lo cual la Caja se converti -- ría en una oficina tramitadora de documentos a un interés más -- alto pues tendría que velar por su funcionamiento.

Además, los asociados no obtendrían ningún servicio de la Caja -- que es lo que se buscó al crearla.

Al entrevistar Entidades Bancarias, las cuales por informes se -- sabe que solucionan situaciones de vivienda a sus empleados a -- muy corto tiempo de tenerlos a su servicio, se pudo constatar -- de que éstos únicamente efectúan los préstamos a sus servidores -- para la adquisición de la vivienda la cual se hace bajo el con -- trol del Banco e hipoteca hecha al mismo. Es lógico que obtie -- nen en algunos menor porcentaje en el interés pero con espe -- cial aprobación de las Juntas Directivas correspondientes.

Este tratamiento sin considerarlo de cierta posibilidad para las FF.MM. traería como consecuencia protestas, reclamos y solicitudes como es natural, de los empleados de los demás ministerios y otros sectores públicos.

SECCION C - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se concluye con un análisis de los resultados previstos con las soluciones consideradas más factibles.

1.- INGRESOS PREVISTOS PRIMERA ALTERNATIVA

- Ingresos por presupuesto propio, 45 millones de pesos.
- Ingresos por recursos del presupuesto, 100 millones de pesos.
- Ingresos por reajuste del 7% al 9%, 3 millones de pesos.
- Ingresos por traspaso de cesantías, 50 millones de pesos.
- Ingresos por adquisición de obligación hipotecaria por parte del Banco Central Hipotecario, 50 millones de pesos.

Lo anterior arroja un gran total de 248 millones de pesos - que entrarían en su totalidad a gastos de operación, es decir a soluciones de vivienda.

2.- REALIZACIONES CON LA REFINANCIACION

Este ingreso significaría la construcción de 2.247 viviendas repartidas, así : 149 para Oficiales, 600 para Suboficiales-

y Personal Civil y 1.498 para Agentes de Policía, con lo --
 cual en 4 años no habría déficit de vivienda en el Ejército,
 Armada y Fuerza Aérea, en 6 años no habría déficit en la Po
 licía y a partir de 1.976 se podrían entregar casas a los -
 socios al cumplir los 8 años de servicio y no en los 14 que
 se exigen hoy y que vienen a convertirse en 19 y hasta en -
 20 por la congestión actual de socios que hay.

Permitiendo un ajuste de 25 millones de pesos en vista de -
 la permanente alza en los precios se obtendría con las solu
 ciones anteriores un gasto total de \$ 222'440.000.00, que -
 podemos apreciar en el siguiente cuadro :

SE CONSTRUIRIAN 2.247 VIVIENDAS REPARTIDAS, ASI :

PARA OFICIALES	149
PARA SUBOFICIALES Y PERSONAL CIVIL ..	600
PARA AGENTES DE LA POLICIA NACIONAL .	1.498
T O T A L	2.247

DISTRIBUIDAS ENTRE LAS FUERZAS, ASI

OFICIALES	No.SOLUCIONES	V/R.UNITARIO	V/R.TOTAL
EJERCITO	50	\$ 350.000.00	\$ 17'500.000.00
ARMADA	13	350.000.00	4'550.000.00
FUERZA AEREA ..	13	350.000.00	4'550.000.00
POLICIA	73	350.000.00	25'550.000.00

<u>SUBOFICIALES</u>	<u>No.SOLUCIONES</u>	<u>V/R.UNITARIO</u>	<u>V/R.TOTAL</u>
EJERCITO	204	\$ 120.000.00	\$ 24'480.000.00
ARMADA	54	120.000.00	6'480.000.00
FUERZA AEREA	48	120.000.00	5'760.000.00
POLICIA	294	120.000.00	35'280.000.00
<u>AGENTES DE LA POLICIA</u>	1.498	65.614.15	98'290.000.00

Como consecuencia del análisis de las alternativas anteriores se puede deducir claramente que las soluciones expuestas en la primera alternativa son factibles y susceptibles de un esfuerzo del Ministerio de Defensa, para obtener del Gobierno las soluciones definitivas; no así la segunda alternativa que por las causas analizadas no tiene sino una última adopción en caso de extrema necesidad como la que actualmente se vive.

OTRAS RECOMENDACIONES

1) PREDIOS DE PROPIEDAD DE LAS FF.AA.

En vista de que las Fuerzas Militares y la Policía poseen predios urbanos sin utilizar, se podría pensar en cederlos o venderlos a bajo precio a la Caja de Vivienda Militar con el objeto de construir viviendas menos costosas dentro de cada una de sus categorías y con destino a cada una de las fuerzas correspondientes.

Para corroborar lo anterior se tuvo conocimiento de que el Ejército posee en Bogotá predios en Santa Bárbara, en el sur, Puente Aranda y otros de posible utilización y en barrios de diferentes categorías sociales. En la misma forma posee predios en otras ciudades y en zonas rurales los cuales pueden ser vendidos por la Caja de Vivienda Militar, evitando así invasiones como en Melgar y pérdida definitiva de los terrenos.

Como en el Ejército, la Armada, la Fuerza Aérea y la Policía tienen también predios que no han utilizado y sin ningún esfuerzo pueden ser el principio de una solución definitiva.

2) PUNTAJE INDIVIDUAL DE LOS SOCIOS

En este aspecto se hace necesario en beneficio de los socios de las FFMM. reconsiderar la forma de distribuir las soluciones de vivienda teniendo en cuenta al socio como tal, analizando sus requisitos individualmente sin considerar la fuerza a que pertenece de acuerdo con el aporte de ésta como se ha venido haciendo.

Si lo anterior no es posible, considero conveniente evaluar los aportes de las fuerzas por categorías, en vista de que si se continúa catalogando a los Agentes de Policía como factor definitivo para la adjudicación del número

ro de viviendas con destino a Oficiales y Suboficiales, no se podrá establecer una equidad que equilibre la distribución de las cuatro Fuerzas.

CONSIDERACION ESPECIAL

Innegable ventaja para quienes obtienen vivienda a través de la Caja, constituye el hecho de que la casa adquirida cualquiera que sea su valor, queda erigida en patrimonio familiar no embargable en los términos del artículo 7o. de la Ley 70 de 1.931. Advierte la Ley, -- igualmente, que la constitución de este patrimonio, que estará exento además de toda clase de impuestos, se hará en el respectivo documento de adquisición o préstamo sin más formalidades y no impide la constitución de hipotecas a favor de otras Entidades que ayuden a la financiación de la vivienda.

37220