



ALIANZA DE CONSUMIDORES DE SERVICIOS
PÚBLICOS Y FINANCIEROS

LA USURA ESTA PERMITIDA POR EL ESTADO COLOMBIANO

El día 23 de noviembre del año 2005, el santo padre, **su santidad Benedicto XVI**, se refirió a la **PLAGA SOCIAL** que significa la **USURA**, ese pronunciamiento que lo publicaron por internet, en IBLNEWS, AGENCIAS, me llevo a reflexionar, expresar y denunciar la realidad nacional de los créditos hipotecarios a largo plazo, en especial los de vivienda.

Los Créditos para Financiación de Vivienda en Colombia, Sur América, en su liquidación que cobran las Entidades Financieras y pagan los Deudores Colombianos, en un gran número de casos, están por encima de la tasa máxima de usura, permitida por la Superintendencia Bancaria Colombiana.

Desafortunadamente nuestro Presidente y sus representantes encargados del tema ni lo impiden ni lo solucionan ni lo sancionan.

Esta opinión, la realizo con base en estudios y aplicación de la normatividad y jurisprudencia pertinente, de las altas cortes colombianas, vigentes, que hicieron transito a cosa juzgada, que he efectuado en alianza estratégica con la Asociación Colombiana de Economistas Consultores, en casos específicos de clientes a los cuales les llevo sus asuntos de defensa o de reclamación, como abogada defensora de deudores financieros en Bogotá D.C., Colombia.

Lo dispuesto por la Ley Marco de Vivienda de Interés Social, Ley 9 de 1989, el Estatuto Orgánico Financiero desde 1990, con la Ley 45, en lo atiente a intereses, como lo establecido por la Ley Marco de Vivienda, Ley 546 del 23 de diciembre de 1999, en concordancia en especial con las Sentencias C-955 del 26 de julio del 2000, C-1140 del 30 de agosto del 2000, que revisaron la constitucionalidad de la Ley 546, declarando inejecutables (inexequibles) algunos artículos, frases, palabras y en otros casos declarando ejecutables (exequibles), pero con condicionamientos, esto no se cumplen en Colombia a cabalidad.

En resumen concluimos que en las obligaciones hipotecarias de largo plazo y en especial en los créditos de vivienda tradicional, como los de vivienda de interés social, en los casos que se ha reliquidado por parte de las instituciones prestamistas ya sean Corporaciones, Bancos, Fondos, Cooperativas, a corte 31-12-99 y se están liquidando por parte de estas instituciones, a partir del 01-01-00 en adelante, así:

- a. Con capitalización de intereses,
- b. Con aplicación de fórmulas de interés compuesto.
- c. Sin efectuar un abono constante a capital desde el inicio de cada crédito.
- d. Con liquidación de la UPAC – UVR de la corrección monetaria de todos los periodos causados y pagados, con el porcentaje del 100% del I.P.C., en vez de hacerlo con el porcentaje equivalente según la normatividad vigente en cada periodo, así:
 - Entre mayo 16 de 1984 y 29 de junio de 1988, aplicar el 100% del IPC.
 - Entre julio de 1988 y mayo de 1990, aplicar el 75% del IPC.
 - Entre mayo de 1990 y abril de 1993, aplicar el 80% del IPC.
 - Entre abril de 1993 y septiembre de 1994, aplicar el 90% del IPC.



**ALIANZA DE CONSUMIDORES DE SERVICIOS
PÚBLICOS Y FINANCIEROS**

- Entre septiembre de 1994 y mayo de 1999, aplicar el 74% del IPC.
 - Entre junio 1 de 1999 y diciembre 31 de 1999, se aplica el 100% del IPC mensual proyectado certificado por el DANE, y el que se debe aplicar es el 100% del IPC mensual real certificado por el DANE.
 - Desde el 1 de enero de 2000 y en adelante, se aplica el 100% del IPC mensual proyectado certificado por el DANE, y el que se debe aplicar es el 100% del IPC mensual real certificado por el DANE.
- e. La tasa efectiva anual de estos créditos esta por encima de la tasa de la efectiva anual permitida para los créditos de vivienda.
- f. La tasa de interés fija ó remuneratoria o pura ó real, esta muy por encima de la menor de la menor tasa efectiva anual que se cobra en el mercado financiero y de créditos en general, pues a dicha tasa fija para los créditos de vivienda, siempre se le debe deducir la IPC, para que esta no sea cobrada doblemente.
- g. Liquidan todos los componentes de la cuota de cada crédito sobre el saldo total de la deuda actualizado y no sobre el capital insoluto actualizado.
- h. Liquidan intereses (debe tenerse en cuenta todos los factores, que aunque no son una tasa de interés, se reputan como intereses), por encima de lo aprobado, de lo pactado en los pagarés, de lo autorizado por la autoridad monetaria, de lo certificado por la Superintendencia Bancaria, y en algunos casos, por encima de los topes de usura.
- i. Liquidan los intereses moratorios (teniendo en cuenta todos los elementos, que aunque no son una tasa de interés, se reputan como intereses), por encima de lo autorizado por la legislación y autoridad monetaria pertinente.
- j. El sistema de amortización empleado contiene capitalización de intereses y se cobra doblemente la corrección.
- k. Al reliquidar no se condonan los intereses moratorios ni los honorarios de abogado, artículo 17 y 40 Ley 546 de 1999.
- l. Liquidan el crédito en forma geométrica, es decir exponencial, entre más se paga, más se debe, cuando debiera ser en forma aritmética de tal manera que en la medida que se va pagando va disminuyendo el saldo de capital a deber y el saldo total de la deuda.

En los casos analizados han dado como resultado que:

1. En casi un 100% de los créditos hipotecarios a largo plazo, que fueron pactados en UPAC ó en Pesos antes del año 2000, con afectación de los valores que fueron declarados nulos e inconstitucionales por el Consejo de Estado y la Corte Constitucional, no se han efectuado RELIQUIDACIONES, como lo exige la Ley, en esas obligaciones hay una reliquidación injusta, y en algunos casos ni siquiera les realizaron la reliquidación.
2. En casi un 100% de los créditos hipotecarios a largo plazo que fueron otorgados posteriores al año 2000, que fueron pactados en UVR ó en Pesos, tampoco los han LIQUIDADO, como lo exige la normatividad pertinente, en esas obligaciones también hay una liquidación injusta.
3. Más del 80% de estos casos, en un 20% de los periodos durante la vigencia de cada crédito, presentan que a los consumidores les han cobrado y han pagado



**ALIANZA DE CONSUMIDORES DE SERVICIOS
PÚBLICOS Y FINANCIEROS**

intereses que están por encima de la tasa certificada por la Superintendencia antes Bancaria ahora Financiera.

4. Más del 25% de estos casos, en un 5% de los periodos durante la vigencia de cada crédito, presentan que a los consumidores les han cobrado y han pagado intereses que están por encima de los topes de usura certificados por la Superintendencia antes Bancaria ahora Financiera.
5. Casi en el 100% de los créditos que se refinancian, han reliquidado ó liquidado incorrectamente, según sea el caso, ya que se suman los saldos totales de la deuda que traen más el saldo en mora y generan una nueva obligación y abusando de su posición dominante se las hacen firmar a los deudores, bajo el constreñimiento, que es ilegal, de si no firman e incurrir en mora, demandaran y les quitaran su tan anhelado, preciado y casi siempre, su único patrimonio familiar, SU VIVIENDA, les quitaran su buen nombre, pues los registran en todas las centrales de riesgos y ya no podrán adquirir un crédito.

Convoco a su Santidad el Papa Benedicto XVI que en buena hora en el día 23 de noviembre, se ha pronunciado sobre la plaga que significa la USURA, para que con sus buenos oficios interceda por el pueblo colombiano de todos los estratos sociales, que han adquirido sus viviendas a través de un sistema de crédito diabólico, usurero y que ha causado más de 3.000 suicidios en Colombia, cientos de rompimientos familiares.

Un crédito de vivienda en Colombia en 15 años de plazo y al día durante toda su vigencia, termina pagando el capital inicialmente prestado casi 12 veces, cuando lo correcto es que máximo pague 3 veces.

Somos conocedores de los grandes esfuerzos que significa honrar una deuda de esta naturaleza y de las consecuencias de la misma, como la expropiación por remate judicial de las viviendas, una vez se incumple con el pago, observamos con preocupación que ese hecho es contrario a la política de gobierno pregonada por el Presidente Uribe, de hacer de Colombia un país de propietarios, porque como vamos, terminaremos con un País de Destechados, Despojados y Desplazados por el Sistema Financiero Colombiano y permitido por el Estado Colombiano.

MARÍA CONSTANZA TABORDA BARRIENTOS
C.C. No. 31 377.613 de Buenaventura, Valle
T.P. No. 27.634 del C. S. de la J.
Abogada Universidad San Buenaventura – Santiago de Cali.
Alianza De Consumidores
Servicios Públicos Y Financieros

**¡SALVE SU CASA, ÚNASE A NUESTRA LUCHA, DEFIENDA Y
RECLAME SUS DERECHOS!**