



EL SERVICIO BANCARIO DE FINANCIACION DE VIVIENDA A LARGO PLAZO EN COLOMBIA CON EL SISTEMA DE UNIDADES DE CUENTA

La abogada Ninfa Andrade Navarrete, presidenta de la Fundación Proserco y miembro de Ausbanc Internacional, reivindicó en su discurso la injusticia que sufren los colombianos con la aplicación de los sistemas UPAC y UVR -para el cálculo de intereses de los préstamos hipotecarios- que ha llevado a muchas familias a la ruina al no poder asumir las cuotas de los préstamos.

La abogada, que considera la vivienda un bien básico, explicó que la Fundación Proserco tiene como objetivo el asesoramiento jurídico a los deudores de créditos de financiación a largo plazo y a los propietarios de viviendas de carácter social que carecen de título de propiedad.

Hablemos de un servicio bancario en Colombia: Los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a largo plazo. La Constitución Política de nuestro país, que nos rige desde el año de 1991 dispone que es una obligación del Estado regular sistemas adecuados para financiación de vivienda a largo plazo. El diccionario de la Real Academia Española dice que 'adecuado' es "apropiado a las

condiciones, circunstancias u objeto de algo" esto es, que es una obligación constitucional del Estado Colombiano promover planes de financiación de vivienda a largo plazo, a quienes carecen de ella, con sistemas que los favorezcan, que sean apropiados a sus condiciones económicas.

Que ha ocurrido en estos últimos 18 años con el tema vivendista? Es de público conocimiento a nivel nacional e internacional, que casi un millar de personas que no tienen vivienda han acudido a los sistemas de financiación que el Estado Colombiano ha avalado con leyes, y, que a diferencia de lo que ocurría hace 30 ó 40 ó 50 años atrás, hoy los deudores son perseguidos por los bancos hasta que les rematan sus inmuebles, cuando se atrasan en el pago de sus cuotas, antes existían los bancos estatales y los Institutos del orden nacional que financiaban en moneda de curso legal la adquisición de los inmuebles para vivienda familiar, y si se atrasaban, solo en casos extremos se acudía a las acciones judiciales para rematarles sus casas.

¿Qué pasó en los últimos 13 años para que la situación de los sin-vivienda-propia, hubiera empeorado tanto? ¿Son los deudores hipotecarios, acaso, gentes indolentes que no cumplen sus obligaciones por gusto? ¿Es acaso la economía, el "dios mercado" que todo lo regula, el culpable de la terrible

situación por la que atraviesan en la actualidad cientos de miles de colombianos sin-vivienda-propia?

Intentaré ilustrar coloquialmente, sobre los aspectos económico-jurídicos que originan la situación caótica actual, a la cual no se le ha puesto fin por los actores estatales obligados a ello constitucionalmente, y pareciera que lo que se pretende es que el caucho estire y estire y estire, hasta cuando se rompa para tomar decisiones coyunturales drásticas de última hora, pues hasta el momento solo han existido “curitas” para el corazón del infartado.

En el año de 1973 se estrenó un sistema de financiación de vivienda a largo plazo en unidades de cuenta que se denominaron *upac* “*Unidades de Poder Adquisitivo Constante*” ello significaba, que si se adquiría un crédito por 10 millones de pesos, éste se convertía en *upac*, que para cuando se inició éste sistema, valía 100 pesos cada unidad de cuenta:

Valor del préstamo en moneda legal	Valor de una (1) unidad de cuenta <i>UPAC</i>	Cantidad total de <i>UPACs</i> prestadas
\$ 10.000.000 pesos colombianos	\$100 pesos colombianos	100.000 <i>UPACs</i>

Es decir, dividimos el valor del crédito entre el valor que tiene cada unidad de cuenta, y esta simple operación matemática nos arroja el resultado del total de *upac* prestados.

El crédito se amortizaba a 18 años, es decir en 180 mensualidades, si el sistema de amortización escogido era por ejemplo, “*cuota fija en upac*” pues sencillamente se dividían las 100 mil *upac* prestadas, entre 180 cuotas así:

Cantidad total de <i>UPACs</i> prestadas	Plazo de amortización del crédito en meses	Amortización a capital en forma mensual
100.000 <i>UPACs</i>	180 meses	555,55 <i>UPACs</i>

Es decir, que cuando el deudor pagaba su cuota mensual, el banco debía amortizarle a capital 555,55 *upacs* al valor que tuviera dicha unidad de cuenta en el momento de su abono.

Un crédito, por ejemplo, de \$7.961.000 tomado en el mes de diciembre del año de 1991, cuando una (1) unidad de cuenta en *upac*, valía \$ 3.632,72

equivalían a 2.191,20 *upac* prestadas, que en el sistema de amortización constante en *upac*, querría ello decir que mes a mes, durante los 15 años, el deudor debía amortizar 12,17 *upac* en forma mensual, como la unidad de cuenta *upac* se reajustaba correlativamente con el comportamiento de la inflación (*índice de precios al consumidor IPC*) vemos en el cuadro siguiente como las mismas 12,17 *upac* que equivalían en pesos al 23/12/99 a \$45.119,15, mes a mes va aumentándose y el 4 de febrero del año de 1995, ya el abono a capital equivale en pesos colombianos a \$79.553,42, lo que ocasiona, obviamente, que la cuota mensual aumente correlativamente, como observamos en la columna nominada “*Vr mensual en pesos de la cuota*”

	abono constante a K en <i>upac</i>	abono constante a K en pesos	Vr mensual en pesos de la cuota	
Vr UPAC				FECHA
\$ 3.706,40	12,17	\$ 45.119,15	\$ 129.203,75	23-dic-91
\$ 3.850,49	12,17	\$ 46.873,20	\$ 135.500,00	22-feb-92
\$ 4.163,89	12,17	\$ 50.688,32	\$ 144.394,67	22-jul-92
\$ 4.275,05	12,17	\$ 52.041,50	\$ 145.925,56	21-sep-92
\$ 4.335,48	12,17	\$ 52.777,14	\$ 145.000,00	23-oct-92
\$ 4.398,22	12,17	\$ 53.540,89	\$ 148.000,00	23-nov-92
\$ 4.459,04	12,17	\$ 54.281,27	\$ 145.170,00	22-dic-92
\$ 4.518,32	12,17	\$ 55.002,90	\$ 148.390,00	19-ene-93
\$ 4.674,26	12,17	\$ 56.901,21	\$ 101.166,67	2-abr-93
\$ 4.781,72	12,17	\$ 58.209,35	\$ 102.773,33	21-may-93
\$ 4.855,25	12,17	\$ 59.104,46	\$ 155.000,00	22-jun-93
\$ 4.946,39	12,17	\$ 60.213,93	\$ 155.000,00	31-jul-93
\$ 5.003,60	12,17	\$ 60.910,37	\$ 176.600,00	24-ago-93
\$ 5.146,82	12,17	\$ 62.653,83	\$ 107.206,67	22-oct-93
\$ 5.443,02	12,17	\$ 66.259,56	\$ 137.000,00	16-feb-94
\$ 5.788,58	12,17	\$ 70.466,17	\$ 175.300,00	24-jun-94
\$ 5.857,80	12,17	\$ 71.308,81	\$ 174.800,00	19-jul-94
\$ 5.885,71	12,17	\$ 71.648,57	\$ 174.800,00	29-jul-94
\$ 6.078,83	12,17	\$ 73.999,47	\$ 187.250,00	3-oct-94
\$ 6.173,62	12,17	\$ 75.153,38	\$ 177.900,00	31-oct-94
\$ 6.187,51	12,17	\$ 75.322,47	\$ 189.000,00	4-nov-94
\$ 6.359,78	12,17	\$ 77.419,57	\$ 186.050,00	22-dic-94
\$ 6.382,11	12,17	\$ 77.691,40	\$ 179.000,00	28-dic-94
\$ 6.535,07	12,17	\$ 79.553,42	\$ 184.000,00	4-feb-95

Hasta el año de 1995, el comportamiento de la *upac* tenía correlación directa con la inflación, por tanto, los deudores cuyos ingresos salariales se aumentaban anualmente con la inflación, al pagar sus créditos no sufrían desmedro en su patrimonio, pues el aumento de la cuota anual era correlativo con el aumento de su salario.

Inicialmente en el año de 1972 hasta 1974, se estableció el valor de la *upac* con base en la VARIACION RESULTANTE DEL PROMEDIO DE LOS INDICES NACIONALES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, para empleados de una parte, y para obreros de otra, elaborados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística de Colombia. A partir del año de 1974 se limitó el aumento de la unidad de poder adquisitivo constante *upac*, AL 20% ANUAL, posteriormente al 19% y luego al 18%, hasta que en el año de 1988 se limitó dicho aumento al 22% anual.

¿Qué pasó en el año de 1995, que ocasionó el desbordamiento de los créditos en *upac* y la consecuente incapacidad de los deudores para cubrir puntualmente sus créditos hipotecarios, hasta la insuficiencia económica total para hacerlo?

En el año de 1995, el banco de la República de Colombia, que es el Banco Central, expide la resolución No. 18, por medio de la cual, en forma inconsulta y con un claro perjuicio económico para todos los deudores que tenían créditos en *upac*, liga al cálculo de dicha unidad de cuenta la tasa DTF, que es un promedio ponderado de las tasas de los Certificados de Depósito a Término de 90 días de plazo, la cual se encontraba en unos niveles altísimos debido a la política monetaria del Banco Central de ese momento histórico, que buscaba reducir la liquidez del mercado. La unidad de cuenta *upac*, dejó de estar ligada a la inflación, que es el factor con el cual los asalariados perciben sus aumentos anuales, y pasó a estar ligada a la tasa de interés más costosa del mercado, cuestión ésta que desbordó la capacidad de pago de los deudores, ya que sus ingresos no están correlacionados con ésta altísima tasa de interés.

Lo que pasó, es historia, a nivel humano miles de miles de hogares perdieron sus viviendas por remate efectuado por los bancos, cientos literalmente se suicidaron directa o indirectamente, pues para ellos y sus familias era profundamente deshonroso, indigno y sin antecedentes, el encontrarse en una situación de parias mendicantes, pues eran desalojados de sus viviendas y no tenían donde refugiarse, pues el Estado ni nadie les brindaba protección alguna.

¿SOLUCIONÓ EL GOBIERNO LA CRISIS QUE EL BANCO CENTRAL HABÍA PROVOCADO EN CASI 800 MIL DEUDORES DE UPAC?

1. se reemplaza la upac por la uvr
2. forma que el banco central calcula la uvr
3. forma que dicho cálculo afecta a los deudores
4. en que consiste esta unidad de cuenta