

Segunda Parte

Decíamos que el sistema de unidad en cuenta, para cancelar los créditos hipotecarios a largo plazo, per se, no es malo, prueba de ello es que en mi país funcionó sin ocasionar traumatismo en el sistema de pagos, desde 1973 hasta 1993.

¿Qué pasó, entonces a partir del año de 1993 y concretamente 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 obligaciones, hasta la insuficiencia económica total para hacerlo?

Pues bien, el Banco Central, -Banco de la República de Colombia-, que según la Constitución política que nos rige desde el año de 1991, es la autoridad monetaria, cambiaria y crediticia, fue ligando soterradamente al cálculo de la UPAC, tasas de interés diferentes al IPC, desvirtuando el modelo original: primero le incluyó el 20% de la DTF sumado al IPC, luego le aumentó el 35% de la DTF, así sucesivamente, sin que nadie percibiera el cambio, hasta que en el año de 1995, la Junta Directiva del Banco Central, que está conformada por siete miembros, cinco de ellos nombrados por el Presidente de la República y los otros dos son el Ministro de Hacienda y Crédito Público y el gerente del Banco Central que es nombrado por todos ellos, expidió la Resolución 18 donde ligaba en forma abusiva al cálculo de la UPAC el 74% de la DTF, los efectos fueron nefastos, y solo se notaron ostensiblemente en los últimos años de la década de los 90s, los deudores no entendían como era que no les alcanzaban sus ingresos para pagar el crédito hipotecario, cuando hasta la fecha este no representaba ni siquiera el 50% de los mismos, y ahora representaba más del cien por ciento de los mismos, teniendo que decidir entre sobrevivir ó pagar el crédito hipotecario.

Fue tan grave la situación que el Tribunal máximo en lo Contencioso-Administrativo -el Consejo de Estado- en sentencia de mayo 21 de 1999, anuló la resolución 18 del Banco Central, expedida en el año de 1995; esta anulación trajo consigo efectos retroactivos, es decir, que el Estado debía reintegrarle a los deudores los mayores valores que los bancos habían cobrado al liquidar los créditos en UPAC ligados a la tasa DTF, y debían los bancos volver a reliquidar absolutamente todos los créditos en UPAC, con el factor IPC, no con el factor DTF.

El Estado Colombiano, entregó cuantiosas sumas de dinero a los bancos, representados en títulos de tesorería, TES, redimibles en un término de cinco años, para que éstos realizaran la reliquidación de los créditos en UPAC a cada deudor. Además, con ocasión de la sentencia del Consejo de Estado, el sistema UPAC se colapsó, y la Corte Constitucional declaró la inexecutable de la normativa que soportaba el sistema por cuanto ella fue expedida antes de la vigencia de la nueva Constitución Política, y la Presidencia de la República había tomado atribuciones que no le correspondían dentro del nuevo ordenamiento jurídico.

El Congreso de la República ante la caída del sistema UPAC y por orden expresa de la Corte Constitucional, expidió la ley de vivienda a finales del año de 1999, dando origen al nacimiento de un “*nuevo*” sistema de financiación de vivienda a largo plazo en unidades de cuenta, y colocó el término nuevo entre comillas, porque como verán, lo único nuevo, fue el cambio de nombre de la corrección monetaria.

La Corte Constitucional le exigió al legislador que el nuevo sistema crediticio, denominado “*unidades de valor real –UVR-*”, tuviera básicamente dos condiciones para evitar la hecatombe que ya se había presentado: Uno que el sistema no contemplara la capitalización de intereses y dos, que **estuviera ligado exclusivamente al IPC**, -que como ya lo hemos explicado, es el índice que determina la inflación, la cual se ha mantenido controlada en lo que va corrido del presente milenio- porque el Estado colombiano tiene la obligación por mandato constitucional de promover **sistemas adecuados de financiación de vivienda**, y en efecto la ley nueva perentoriamente determina que las UVR están ligadas exclusivamente al IPC, sin embargo en la praxis, el mismo Estado a través del Banco Central hace de ésta protección una burla jurídica que empobrece día a día a los deudores de dicho sistema.

Por mandato constitucional le corresponde a la Junta Directiva del Banco Central establecer la metodología de cálculo de la UVR, y para el efecto expidió la resolución 13 en el año 2000 que sin palabra alguna, con tan solo las letras necesarias para una fórmula matemática violó de tajo el ordenamiento legal que pretendía establecer un sistema adecuado de financiación de vivienda y utilizando el índice de la inflación capitalizó los créditos hipotecarios sin que hasta el momento nadie haya podido impedir tal exabrupto a pesar de que la resolución susodicha está demandada desde hace

más de 3 años ante el Consejo de Estado y aún no ha habido pronunciamiento alguno.

La fórmula que se inventó el Banco Central para calcular en pesos colombianos, o sea en moneda legal, el valor de la UVR es la siguiente:

$$UVR_t = UVR_{15} * (1+i)^{t/d}$$

Donde:

UVR_t: Valor en moneda legal colombiana de la **UVR** del día **t** del período de cálculo.

UVR₁₅: Valor en moneda legal colombiana de la **UVR** el día 15 de cada mes.

i: Variación mensual del índice de precios al consumidor certificada por el DANE¹ durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo.

t: número de días calendario transcurridos desde el inicio de un período de cálculo hasta el día de cálculo de la **UVR**. Por lo tanto, **t** tendrá valores entre 1 y 31, de acuerdo con el número de días calendario del respectivo período de cálculo.

d: Número de días calendario del respectivo período de cálculo

Las operaciones en régimen de interés compuesto se caracterizan porque los intereses, a diferencia de lo que ocurre en régimen de interés simple, a medida que se van generando pasan a formar parte del capital de partida, se van acumulando, produciendo un nuevo capital generador de nuevos y diferentes intereses en cada período pactado. En definitiva, lo que tiene lugar es una capitalización periódica de los intereses. De esta forma los intereses generados en cada período se **calculan sobre capitales cada vez mayores** ya que incorporan los intereses de períodos anteriores.

En otras palabras, cuando los intereses pagados sobre una inversión se incorporan o adicionan al capital de la misma desde el momento en que se pagan y, a su vez, empiezan a devengar también intereses, se está

¹ DANE = Departamento Administrativo Nacional de Estadística

reconociendo un interés compuesto sobre la cantidad de dinero inicialmente invertida.

La fórmula fundamental de la capitalización compuesta es la siguiente:

$$C_n = C_0 \times (1 + i)^n$$

Donde:

C_n = Capital Final

C_0 = Suma inicial invertida

n = Número de períodos de la inversión

i = Tasa de interés

Esta fórmula permite calcular el capital final (C_n) en régimen de INTERÉS COMPUESTO, conocidos el capital inicial (C_0), el tipo de interés (i) y la duración (n) de la operación.

A partir de la expresión anterior DENOMINADA FÓRMULA FUNDAMENTAL DE LA CAPITALIZACIÓN COMPUESTA se calcula el monto final de un capital compuesto, donde en cada período de cálculo se van generando más intereses que en el período anterior, es decir la evolución no es lineal sino exponencial.

Si comparamos la fórmula de metodología para el cálculo del valor en pesos de la UVR que utiliza la Resolución 13 de 2000 expedida por el Banco Central de Colombia, observamos *prima facie* que tiene la misma estructura y componentes de la denominada fórmula fundamental de la capitalización compuesta, ó, FORMULA DE INTERÉS COMPUESTO.

Lo anterior significa que el cálculo de la UVR con el sistema de capitalización compuesta es un factor que multiplica la totalidad del **MONTO DE CAPITAL DEBIDO** en un crédito de financiación de vivienda a largo plazo, por consiguiente, si éste factor aumenta en progresión geométrica, la totalidad del **MONTO DE CAPITAL DEBIDO** experimenta el mismo comportamiento, es decir, aumenta en progresión geométrica.

Si hacemos historia de la forma en que se calculaba la corrección monetaria antes de existir la UVR, encontramos que jamás durante estos más de treinta años de existencia en Colombia éste sistema de financiación de vivienda jamás tuvo en su componente de cálculo una fórmula de interés compuesto, o alguna otra fórmula rara: Por ejemplo en el año de 1972 se estableció el valor de la UPAC con base en la VARIACION RESULTANTE DEL PROMEDIO DE LOS INDICES NACIONALES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC); en el año de 1976 se limitó el aumento de la unidad de poder adquisitivo constante UPAC, a un máximo de 18% anual y en el año de 1988 se aumentó al 22% anual, hasta que en el año de 1995 el Banco Central ligó la metodología de cálculo a una de las tasas de interés más costosas, como era la DTF, colapsando completamente dicho sistema.

Para calcular la UVR, se pueden emplear un sin número de sistemas, por ejemplo, tal como lo exigió la Corte Constitucional y lo expresó la ley 546 de 1999, que es la ley de vivienda, bastaría simplemente con establecer que la UVR es igual al índice de precios al consumidor, y así sin fórmula de capitalización compuesta, los créditos calculados tendrían un comportamiento más racional, apenas se cancelarían en los 15 años de plazo, 3.5 veces, muy por encima de los créditos hipotecarios de España, que en 30 años se pagan 2 y 2.5 veces, pero al fin y al cabo, mas manejables, no como ocurre actualmente que los créditos en UVR se han pagado 6, 7, 8 y más veces, en lo que va transcurrido desde el año 2000 a la fecha, y en nuestra experiencia diaria del litigio observamos que se cancelan más de 15 veces porque a nivel individual los créditos sufren un comportamiento más lesivo, puesto que además de que la corrección monetaria UVR tiene un comportamiento exponencial que capitaliza el crédito, los abogados de las entidades bancarias vuelven a cobrar sobre el saldo del crédito que ya está capitalizado, intereses moratorios, y los jueces que desconocen las herramientas mínimas de las matemáticas financieras, libran ordenes de pago sin hacer una análisis simple acerca de si lo que cobra el banco es correcto, pareciera que el simple hecho de que una liquidación sea expedida por la entidad bancaria, les da el carácter de ser fehaciente, irrefutable e incontrovertible.

Es de advertir que sobre los créditos hipotecarios en UVR pesan dos tipos de tasas de interés: La de la corrección monetaria UVR, que ya vimos tiene un comportamiento exponencial y la tasa de interés remuneratoria del crédito; por ello los abogados que defendemos la causa de la parte débil, abogamos por la supresión de la corrección monetaria, que únicamente existan créditos en moneda legal, en pesos colombianos, pues así se pagarían éstos 2, 3 y hasta 4

veces, pero jamás 7, 8, 12, 14 y más veces como ocurre actualmente en Colombia.

¿Por qué el Banco Central de Colombia, perjudica a los deudores de los créditos hipotecarios y beneficia a las entidades bancarias al utilizar una fórmula de interés compuesto en la metodología de cálculo de la UVR, cuando la Corte Constitucional y la ley de vivienda proscribieron para los créditos de vivienda la capitalización de intereses?