

EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA CON BASE EN UNIDADES DE VALOR REAL (UVR'S)

Investigador: Andrés Mauricio Mora Cuartas

Asesor: Ricardo Uribe Marín

Universidad EAFIT

2010

ACERCA DEL AUTOR-INVESTIGADOR

ANDRÉS MAURICIO MORA CUARTAS

amorac@eafit.edu.co

Administrador de Negocios, Énfasis en Finanzas y Gerencia Internacional, Universidad EAFIT. Especialista en Finanzas, Universidad EAFIT. Especialista en Análisis Bursátil, Instituto de Estudios Bursátiles – Bolsa de Madrid. Candidato a Magíster en Ciencias de la Administración convenio Universidad Eafit – *École des Hautes Études Commerciales* (HEC) de la Universidad de Montreal (Canadá). Jefe del Departamento de Finanzas de la Universidad Eafit. Docente en pregrado, postgrado (Especialización en Finanzas, Especialización en Administración y Maestría en Administración M.B.A.) y educación continua de la Universidad EAFIT. Coordinador Adjunto Especialización en Administración-MBA Armenia, Bogotá y Pereira. Coordinador académico de los cursos en convenio con la BVC y de la Diplomatura en Tesorería, Centro de Educación Continua (CEC), Universidad Eafit.

AGRADECIMIENTOS

A Dios y a mi familia; a la Universidad EAFIT; a mi asesor Ricardo Uribe Marín, a mi esposa Natalia Santa Montoya y a Carolina Palomino Huertas, que como estudiantes del M.B.A. en EAFIT generaron un aporte fundamental; a Natalia Cañas Arboleda y Luisa Fernanda Cobos Mejía, que acompañaron el proyecto de principio a fin y cuya contribución fue determinante para la investigación. A Beatriz Uribe por su fundamental asesoría metodológica.

Muchas gracias.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
JUSTIFICACIÓN	5
MARCO REFERENCIAL-CONCEPTUAL	9
EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA CON BASE EN UNIDADES DE VALOR REAL (UVR´S)	19
OBJETIVOS	19
OBJETIVO GENERAL	19
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	19
I. EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA - ASPECTOS GENERALES SOBRE SU ORIGEN Y DESARROLLO	20
1.1. CREACIÓN DEL SISTEMA UPAC EN COLOMBIA	24
1.2. CAMBIO EN EL CÁLCULO DEL UPAC	26
1.3. FIN DEL SISTEMA UPAC Y NACIMIENTO DE LA UVR	29
1.4. EL COLAPSO DEL SISTEMA UPAC	36
II. FUNCIONAMIENTO Y OFERTA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA	42
2.1. LA UNIDAD DE VALOR REAL (UVR)	42
2.2. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LA UVR	43
2.3. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA	50
2.3.1. Sistemas de Amortización aprobados por la Superintendencia Bancaria (Superintendencia Bancaria de Colombia, 2000, Circular externa 068)	50

2.3.1.1.	Sistemas en Unidades de Valor Real UVR	50
2.3.1.1.1.	Cuota constante en UVR (Sistema de Amortización Gradual)	50
2.3.1.1.2.	Amortización Constante a Capital en UVR	51
2.3.1.1.3.	Cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales	52
2.3.1.2.	Sistemas en Pesos	53
2.3.1.2.1.	Cuota Constante (Amortización Gradual en pesos)	53
2.3.1.2.2.	Amortización Constante a Capital	53
2.4.	EJEMPLO DEL FUNCIONAMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA SEGÚN LOS DIFERENTES SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN APROBADOS POR LEY	54
2.4.1.	SISTEMAS EN PESOS	55
2.4.1.1.	Cuotas constantes	55
2.4.1.2.	Abonos constantes a capital	59
2.4.2.	SISTEMAS EN UVR	64
2.4.2.1.	Cuotas constantes	64
2.4.2.2.	Abonos constantes de capital	70
2.4.2.3.	Cuota decreciente en UVR, cíclica por períodos anuales ...	74
2.5.	CRÉDITOS EN PESOS VS. CRÉDITOS EN UVR´S	79
2.6.	OFERTA DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA BANCA COLOMBIANA	88
2.6.1.	BANCOS QUE OFRECEN CRÉDITO HIPOTECARIO	88

2.6.2.	BASE DE DATOS DE BANCOS QUE OFRECEN CRÉDITO HIPOTECARIO	88
2.6.2.1.	METODOLOGÍA DE IDENTIFICACIÓN	88
2.6.2.2.	RESULTADOS OBTENIDOS	89
2.6.2.2.1.	A MAYO DE 2007	89
2.6.2.2.2.	A MARZO DE 2008	114
2.6.2.3.	HALLAZGOS	123
2.6.3.	ELABORACIÓN DE SONDEO EN BANCOS QUE OFRECEN CRÉDITO HIPOTECARIO ACERCA DEL DOMINIO QUE TIENEN LOS ASESORES SOBRE EL TEMA	127
2.6.3.1.	SONDEO REALIZADO	127
2.6.3.2.	RESPUESTAS OBTENIDAS	128
2.6.3.3.	HALLAZGOS Y CONSIDERACIONES	138
III.	TRABAJO DE CAMPO CON EXPERTOS - ENTREVISTAS A EXPERTOS EN EL TEMA DE CRÉDITO HIPOTECARIO	142
3.1.	GENERALIDADES	142
3.2.	TIPOS DE ENTREVISTAS	143
3.3.	DISEÑO DE LA ENTREVISTA	143
3.3.1.	ASPECTOS A TENER EN CUENTA	143
3.3.2.	PASOS PARA EL DISEÑO	144
3.4.	CONTENIDO DE LA ENTREVISTA	146
3.5.	SELECCIÓN DE LOS ENTREVISTADOS	147
3.6.	DESARROLLO DE LAS ENTREVISTAS	148

3.6.1. ENTREVISTAS SECTOR GUBERNAMENTAL	149
3.6.1.1. Eduardo Pizano de Narváez – Ex Ministro de Desarrollo Económico	149
3.6.1.1.1. Información general del entrevistado	149
3.6.1.1.2. Hallazgos	150
3.6.1.2. Francisco Estupiñán – Ex Viceministro de Hacienda	152
3.6.1.2.1. Información general del entrevistado	152
3.6.1.2.2. Hallazgos	152
3.6.1.3. Oscar Darío Pérez – Senador de la República	154
3.6.1.3.1. Información general del entrevistado	154
3.6.1.3.2. Hallazgos	155
3.6.1.4. Hallazgos en el sector gubernamental	158
3.6.2. ENTREVISTAS SECTOR FINANCIERO	161
3.6.2.1. Edgar Granados – Gerente Banca Hipotecaria Bancolombia	161
3.6.2.1.1. Información general del entrevistado	161
3.6.2.1.2. Hallazgos	162
3.6.2.2. Sandra Cecilia Gallo – Ejecutiva Comercial Banca Hipotecaria Bancolombia	165
3.6.2.2.1. Información general del entrevistado	165
3.6.2.2.2. Hallazgos	165
3.6.2.3. Nicolás Alberto Ocampo – Analista de Crédito Bancolombia	170
3.6.2.3.1. Información general del entrevistado	170

3.6.2.3.2.	Hallazgos.....	170
3.6.2.4.	Hallazgos en el sector financiero	172
3.6.3.	ENTREVISTAS SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	176
3.6.3.1.	Federico Estrada – Gerente de Investigaciones Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia	176
3.6.3.1.1.	Información general del entrevistado	176
3.6.3.1.2.	Hallazgos.....	176
3.6.3.2.	Eduardo Loaiza Posada – Gerente Camacol Antioquia	179
3.6.3.2.1.	Información general del entrevistado	179
3.6.3.2.2.	Hallazgos.....	180
	Hallazgos en el sector de la construcción	183
3.6.4.	ENTREVISTAS SECTOR EDUCATIVO	185
3.6.4.1.	Henry Quesada Gómez – Coordinador Especialización en Gestión Inmobiliaria Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín	186
3.6.4.1.1.	Información general del entrevistado	186
3.6.4.1.2.	Hallazgos.....	187
3.6.4.2.	Alberto Álvarez Arango – Docente Universidad EAFIT	190
3.6.4.2.1.	Información general del entrevistado	190
3.6.4.2.2.	Hallazgos.....	190
3.6.4.3.	Hallazgos en el sector educativo	192
3.6.5.	ENTREVISTAS USUARIOS EXPERTOS DEL SISTEMA	193

3.6.5.1. Luis Armando Montoya – Usuario crédito hipotecario en UPAC	193
3.6.5.1.1. Información general del entrevistado	193
3.6.5.1.2. Hallazgos.....	194
3.6.5.2. Guillermo León Cardona – Usuario crédito hipotecario en UPAC y transición a UVR.....	196
3.6.5.2.1. Información general del entrevistado	196
3.6.5.2.2. Hallazgos.....	196
3.6.5.3. Yolanda Alarcón Restrepo – Usuaría crédito hipotecario en UVR.....	199
3.6.5.3.1. Información general del entrevistado	199
3.6.5.3.2. Hallazgos.....	199
3.6.5.4. Juan de Dios Penagos – Usuario crédito hipotecario en UPAC reexpresado en pesos.....	202
3.6.5.4.1. Información general del entrevistado	202
3.6.5.4.2. Hallazgos.....	202
3.6.5.5. Hallazgos en los expertos usuarios del sistema	204
3.7. REFLEXIÓN FINAL ENTREVISTAS A EXPERTOS	208
IV. TRABAJO DE CAMPO CON USUARIOS - ENTREVISTAS A USUARIOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA.....	209
4.1. TIPO DE ENTREVISTA	209
4.2. CONTENIDO DE LA ENTREVISTA	209
4.3. SELECCIÓN DE LOS ENTREVISTADOS	210
4.4. DESARROLLO DE LAS ENTREVISTAS	210

4.5. HALLAZGOS.....	211
CONSIDERACIONES FINALES.....	215
ANEXOS.....	255
ANEXO 1.....	256
EVOLUCIÓN DE LA CORRECCIÓN MONETARIA PARA EL UPAC.....	256
ANEXO 2.....	259
JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA (UVR).....	259

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Participación de la construcción en el PIB	22
Figura 2: PIB vs. Construcción	22
Figura 3: UVR vs. IPC - 2000 - 2008	35
Figura 4: Corrección monetaria vs. Inflación - 2000 - 2008	35
Figura 5: Fórmula para el cálculo de la UVR.....	43
Figura 6: Fechas de cálculo, publicación y aplicación UVR	44
Figura 7: Boletín Banco de la República - Valores de la UVR vigentes para el período comprendido entre el 16 de octubre y el 16 de noviembre de 2008.....	49
Figura 8: Descomposición cuota constante en pesos	58
Figura 9: Descomposición cuota constante en pesos	59
Figura 10: Descomposición cuota sistema abonos constantes en pesos	62
Figura 11: Descomposición cuota sistema abonos constantes en pesos	63
Figura 12: Comparativo evolución saldo - Sistemas en pesos	64
Figura 13: Descomposición cuota en pesos - Sistema cuotas constantes en UVR	67
Figura 14: Comparativo evolución abono - Sistema cuotas constantes en UVR ..	68
Figura 15: Comparativo evolución saldo - Sistema cuotas constantes en UVR....	69
Figura 16: Descomposición cuota en pesos - Sistema abonos constantes en UVR	72
Figura 17: Comparativo evolución cuota - Sistema de abonos constantes en UVR	73
Figura 18: Comparativo evolución saldo - Sistema abonos constantes en UVR...	74
Figura 19: Descomposición cuota en pesos - Sistema cuota decreciente mensual, cíclica anual.....	77
Figura 20: Comparativo evolución cuota – Sistema cuota decreciente mensual, cíclica anual.....	78
Figura 21: Comparativo evolución saldo - Sistema cuota decreciente mensual, cíclica anual.....	79

Figura 22: Comparativo cuota en pesos en todos los sistemas	80
Figura 23: Comparativo abono en pesos en todos los sistemas	81
Figura 24: Comparativo saldo en pesos en todos los sistemas.....	82
Figura 25: Inflación anual Colombia 1996-2007	87
Figura 26: Corrección Monetaria vs. Inflación	216
Figura 27: Ventajas del sistema de crédito hipotecario en UVR's para los usuarios	223
Figura 28: Desventajas del sistema de crédito hipotecario en UVR's para los usuarios.....	225
Figura 29: Variables que deben tenerse en cuenta al tomar un crédito hipotecario en UVR's.....	227

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Banco de la República - Índice de Precios al Consumidor 2005 – 2008 .	45
Tabla 2: Cálculo del valor de la UVR diario para el período comprendido entre el 16 de octubre y el 15 de noviembre de 2008	48
Tabla 3: Amortización del crédito en pesos mediante cuotas constantes	57
Tabla 4: Amortización del crédito en pesos mediante abonos constantes a capital	61
Tabla 5: Amortización del crédito en UVR's mediante cuotas constantes	66
Tabla 6: Amortización del crédito en UVR's mediante abonos constantes de capital	71
Tabla 7: Amortización del crédito mediante cuota decreciente en UVR's, cíclica por períodos anuales.....	76
Tabla 8: Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007..	90
Tabla 9: Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008	114
Tabla 10: Tasas de interés de crédito hipotecario mayo de 2007 y marzo de 2008	125
Tabla 11: Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario.....	129

INTRODUCCIÓN

El presente texto muestra el estudio¹ realizado acerca del Crédito Hipotecario En Colombia. El objetivo general de la investigación fue comprender el sistema de crédito hipotecario con base en UVR's como uno de los vehículos que tienen los Colombianos para adquirir vivienda, con el propósito de indagar, porqué dicho sistema, al contrario de ser cada vez más demandado está perdiendo fuerza en relación con el sistema en pesos, y se realizó a partir de una exploración de carácter cualitativo que centra la atención en los usuarios.

Para efectos de esta investigación se llevó a cabo una revisión documental y su respectivo análisis, buscando contribuir al logro del objetivo general de la investigación, con mayor incidencia en el primer objetivo específico que es describir el crédito hipotecario en Colombia, aunque aportó también al alcance del segundo objetivo específico que fue examinar el funcionamiento del crédito hipotecario en Colombia.

Como complemento al análisis de la historia del crédito hipotecario en Colombia y al funcionamiento de dicho sistema, se construyeron los datos que permitieron ilustrar el comportamiento de las variables financieras inherentes a cada uno de los Sistemas de Crédito Hipotecario implementados en el país desde 1972 hasta el año 2008, variables que se refieren a indicadores tales como el UPAC, la UVR, el IPC y la Tasa de Mercado DTF.

Se realizó además, un trabajo de campo en el que se pudieron observar e identificar cuatro momentos principales. En primer lugar, se realizó un estudio de

¹ Esta investigación se realiza y presenta optando por el título de Magíster en Ciencias de la Administración, programa convenio Universidad Eafit – École des Hautes Études Commerciales (HEC) de la Universidad de Montreal (Canadá).

la oferta de crédito hipotecario en el país, en el cual se incluyeron las instituciones financieras que los ofrecen (banca colombiana) a través de la elaboración de encuestas telefónicas y consultas por Internet, con las que se recopiló información acerca de los sistemas utilizados por cada entidad, sus características, los requisitos para acceder a los créditos, las tasas de interés y, además, otras alternativas ofrecidas por las entidades para la adquisición de vivienda.

En un segundo momento, se indagó sobre el dominio que los asesores especializados de las entidades financieras que ofrecen crédito hipotecario en Colombia tienen sobre el tema, para esto se recurrió a entrevistas telefónicas, y se buscó además información adicional sobre la historia del crédito de vivienda en Colombia y la situación actual de este tipo de crédito, haciendo énfasis en los sistemas en UVR's.

En un tercer momento, se realizaron entrevistas a expertos en el tema de crédito hipotecario, se recogieron las opiniones y observaciones del sector gubernamental, financiero, construcción, educativo y, finalmente, los usuarios expertos del sistema. Se seleccionaron los expertos con base en el método de muestreo por conveniencia, es decir, haciendo uso de los criterios del investigador. Se entrevistaron en total 14 expertos, de los cuales, tres son del sector gubernamental, tres del sector financiero, dos del sector de la construcción, dos del sector educativo, y cuatro usuarios que tuvieron la característica de expertos del sistema, es decir, que son actores directos del mismo.

Por último, se realizaron entrevistas a 8 usuarios actuales del sistema de crédito hipotecario en Colombia, quienes se seleccionaron por criterio, sin distinción de género, origen, estrato, nivel de educación, ni otras particularidades que pudiesen sesgar los resultados.

El primero y segundo momento se relacionan directamente con el logro del segundo objetivo específico de la investigación, que fue examinar el funcionamiento del crédito hipotecario en Colombia, para la cual también fue de valía la revisión documental.

El tercer momento del trabajo de campo: entrevistas a expertos, apunta al cumplimiento de los tres objetivos específicos, pero tiene una mayor incidencia en el tercer objetivo, que fue identificar las variables que son relevantes para tomar un crédito hipotecario en Colombia, y que se presenta no solamente en los hallazgos de las entrevistas en el capítulo tres, sino también, en las consideraciones finales.

El cuarto y último momento del trabajo de campo, en donde se logró interactuar con los usuarios de crédito hipotecario en Colombia como actores sociales fundamentales, aporta al alcance del tercer objetivo específico, ya referenciado. Pero, fundamentalmente, contribuye al cumplimiento del cuarto objetivo específico de la investigación que fue encontrar las posibles razones por las cuales un usuario de crédito hipotecario elige el sistema de crédito en pesos o en UVR's.

En este texto se encuentran cuatro apartes; el apartado uno, El crédito hipotecario en Colombia – Aspectos generales sobre su origen y desarrollo, permite alcanzar, principalmente, el primer objetivo específico de la investigación. El segundo apartado, ilustra el funcionamiento y la oferta del crédito hipotecario en Colombia, segundo objetivo específico. En los apartados tres y cuatro, se presentan los principales momentos del trabajo de campo que hacen referencia a las entrevistas a expertos y a los usuarios, respectivamente, relacionados directamente con el tercer y cuarto objetivo específico. Por último, en las consideraciones finales, aunque se termina sobre todo el trabajo, se hace énfasis en el logro del tercer y cuarto objetivo específico.

Igualmente se indican las ventajas y desventajas del crédito hipotecario con base en UVR's y se entregan los resultados acerca de las variables más importantes a tener en cuenta en el momento de tomar el crédito y sus implicaciones desde el punto de vista de los usuarios, esto como resultado del trabajo de campo, el análisis documental y el análisis de los datos construidos a partir de información del Banco de la República sobre las variables financieras directamente involucradas en los sistemas de crédito hipotecario en UVR's. Se presentan unas consideraciones finales sobre los hallazgos alrededor de la manera como los usuarios "eligen" el sistema de crédito hipotecario que adquieren, todo lo anterior, conlleva al cumplimiento del objetivo general de la investigación, y verifica entonces las estadísticas que se presentan en el trabajo sobre la clara preferencia por los sistemas en pesos y algunas de las principales razones de dicha preferencia. Para terminar, se indican algunas recomendaciones para los usuarios actuales y potenciales del crédito hipotecario en Colombia, se busca con estas recomendaciones, señalar los elementos más importantes a tener en cuenta al momento de tomar una decisión tan importante como la de adquirir vivienda propia a través de un crédito hipotecario, bien sea en UVR's o en pesos.

Cabe aclarar que la entrega final del proyecto de investigación resulta de haber considerado las recomendaciones de los jurados alrededor del desarrollo de un nuevo trabajo de campo que involucró directamente a usuarios actuales de créditos hipotecarios en Colombia como principales actores sociales, y de haber realizado modificaciones metodológicas relevantes que tuvieron como consecuencia cambios fundamentales en la investigación. Las recomendaciones de los jurados se constituyeron en un aporte no sólo para el desarrollo del trabajo, sino también, para el aprendizaje alrededor del proceso de investigación, un proceso que representa un ir y venir, un llegar para devolverse, un dar a luz para embarzarse de nuevo, un proceso dinámico, un acontecer que combina perfectamente el tormento con el placer.

JUSTIFICACIÓN

Como administrador de negocios y especialista en finanzas, siempre me cuestioné acerca de los modelos de crédito hipotecario y de cómo éstos se pueden desarrollar para que logren un objetivo social y sean financieramente viables para todas las partes. Desde esta experiencia como docente, me he dedicado a las finanzas y he trabajado materias que sientan las bases para su estudio, como por ejemplo Matemáticas Financieras, en donde he manejado la aplicación matemática-financiera de los sistemas de crédito hipotecario utilizados en el país recientemente, y he percibido un rechazo por parte del común de la gente hacia los sistemas de crédito hipotecario con base en UVR`s, aún desconociendo su operatividad, características específicas, y posibilidades.

Las estadísticas demuestran la preferencia por los sistemas en pesos sobre aquellos en UVR`s: “La opción en UVR perdió terreno frente a la posibilidad de endeudarse en pesos....por su parte, los créditos en UVR pasaron de participar en el 41% de los recursos crediticios destinados a vivienda en el 2005 al 22% en el 2006” (Asobancaria, 2007, p.5). “Es importante mencionar que se presenta un cambio en la preferencia de los usuarios por créditos en pesos sobre los créditos en UVR, ya que cerca del 80% de los desembolsos del 2007 fueron en pesos a tasa fija” (Asobancaria, 2007, p.6.).

Lo anterior luego de que se superaran las dificultades del sistema UPAC y naciera con la **Ley 546 de 1999** un nuevo sistema con base en Unidades de Valor Real UVR`s, que comenzó a operar desde el 2000 y que pretende entregar a los colombianos una alternativa viable para adquirir vivienda propia, en donde el valor de las cuotas incremente exclusivamente con la inflación, relacionada a la vez con el incremento en los ingresos.

Siempre tuve la conjetura, que inspiró este estudio: los resultados no alentadores del pasado en cuanto a la aplicación de los primeros sistemas de crédito hipotecario, dejaron un mal sabor y afectaron la percepción de los colombianos en cuanto a la adquisición de vivienda, y que muchos desconocen las razones de este fracaso y el real funcionamiento de dicho sistema, además, desconocen las variables más importantes que han de considerarse antes de adquirir vivienda a través de un crédito hipotecario, y las diferencias entre los sistemas en pesos y en UVR`s.

Tener una vivienda propia representa, para la mayoría de personas, una seguridad para el futuro, una construcción patrimonial, un crecimiento familiar rodeado de tranquilidad. Como se verá más adelante en la investigación, la vivienda es el principal activo que adquiere una familia promedio en Colombia, significa el cimiento en el que se construye un capital económico, es el seguro que dejan los padres a sus hijos, e incluso puede significar la tranquilidad después de la jubilación; para la mayoría de los colombianos la compra de vivienda es la base de un mejor futuro para toda una familia y es uno de los sueños más anhelados.

Pero la adquisición de vivienda propia tiene una importancia vital no sólo para el individuo o la familia, sino también para el gobierno y la comunidad, puesto que ello tiene gran incidencia en el desarrollo de un país y tiene directas implicaciones, positivas, en los índices sociales y económicos. La construcción se fortalece, generando demanda de materiales directos, además de otros bienes relacionados, se genera empleo y con esto se reactiva el consumo, ayudando así al desarrollo económico.

Según lo anterior, es necesario aportar, desde la investigación, elementos que ayuden a los posibles usuarios de los créditos de vivienda a tomar una decisión más acertada, a través del conocimiento de la evolución histórica del sistema, de la comprensión de su funcionamiento y de la obtención de criterios que permitan el

entendimiento del mismo, a partir de las variables que influyen en el comportamiento del crédito y en la toma de tan importante decisión, además de la posibilidad de incluir dentro de sus alternativas tanto los sistemas en pesos como los sistemas en UVR's.

Otra de las razones que me motivó a realizar la presente investigación es la calidad de la información que se encuentra en este campo. La gran mayoría es, o bien, muy operativa, o muy conceptual en cuanto a la aplicación y características de los diferentes modelos y sistemas, pero hace falta una investigación que incluya diferentes miradas al hecho de que los sistemas con base en UVR's, creados con la intención de facilitar la adquisición de vivienda por parte de los colombianos, están poco demandados y además pierden cada vez más fuerza en relación con los sistemas en pesos. Es común encontrar críticas de distinto orden, análisis exclusivamente cuantitativos o artículos sesgados por los intereses de quienes los escriben. No quiero decir que la información no es útil ni bien elaborada, pero si la encuentro incompleta o muy dispersa.

Este trabajo es además pertinente para la academia en la medida en que su desarrollo aporta elementos para algunas materias que se imparten en el Departamento de Finanzas de la Universidad EAFIT, tanto en pregrado como en posgrado, como lo es Matemáticas Financieras y su tema de amortización de préstamos. Es útil además como material complementario para cursos de Educación Continua que involucran el tema de créditos, específicamente de vivienda, como lo son Finanzas Básicas para no Financieros, Finanzas Intermedias, Finanzas Avanzadas, Excel para Finanzas, entre otros. Puede servir también como material de apoyo a otras investigaciones en el Departamento de Finanzas y su Grupo de Investigación en Finanzas y Banca -GIFIB-, además a otros departamentos y grupos de investigación, como el grupo de investigación en "Historia Empresarial", por ejemplo.

Resulta también de interés para el gobierno puesto que representa una alternativa de capacitación para los ciudadanos, usuarios actuales y potenciales de un crédito hipotecario, bien sea en UVR's o en pesos, y para los asesores de las instituciones que ofrecen la financiación de vivienda, ayudando al cumplimiento de una de las funciones gubernamentales: garantizar a los ciudadanos vehículos para la adquisición de una vivienda digna. Para el sector de la construcción, representa clientes más capacitados y la posibilidad de romper paradigmas fundados en el no conocimiento del sistema actual y en la huella descalificadora que dejó el sistema UPAC.

Finalmente para los usuarios, es una forma de adquirir elementos de juicio para la toma de decisiones más informadas. Se pretende acercar a los colombianos a una alternativa que les permita aprovechar oportunidades para mejorar su calidad de vida.

MARCO REFERENCIAL-CONCEPTUAL

El marco de referencia que se presenta a continuación tiene dos componentes centrales: De un lado se perfila el concepto de crédito y su validación histórica en relación con la economía de mercado, y, del otro, se indica el marco legal que hace referencia a la adquisición de vivienda como derecho de los colombianos y al papel del gobierno, lo anterior debido a que las características del objeto de estudio así lo requieren. En adelante se presentan estos dos componentes.

EL CONCEPTO DE CRÉDITO Y LAS FORMAS DE FINANCIACIÓN

Si hacemos referencia a “créditos hipotecarios”, estamos hablando de financiación, una operación por medio de la cual un agente con déficit de capital puede utilizar recursos de otro agente con excedentes de capital, pagando una contraprestación por dicho uso denominada interés. Definimos entonces el interés como el pago que se hace por el uso del capital a través del tiempo, que representa un costo de financiación para quien recibe el préstamo y una rentabilidad para quien lo otorga. En el mercado financiero existen, básicamente, dos formas de financiación:

Financiación directa: Es aquella en donde hay un contacto directo entre los agentes con déficit de capital y aquellos con excedentes de capital. Este tipo de financiación se presenta en el mercado de capitales, a través de activos financieros como acciones, bonos, papeles comerciales, entre otros.

Financiación indirecta: Es aquella en donde el contacto entre los agentes con déficit de capital y aquellos con excedentes de capital se realiza a través de un intermediario, representado por una institución financiera, quien se encarga de

captar dinero de los agentes con excedentes y otorgarlo a aquellos con déficit, obteniendo una rentabilidad por dicha operación.

Los créditos hipotecarios son un tipo de financiación indirecta, otorgados por instituciones financieras con los recursos que captan del mercado a través de sus productos como cuentas de ahorros y CDT's entre otros. Como el riesgo lo asume el sector financiero, puesto que debe responder por los dineros captados sin importar el resultado de sus colocaciones, las tasas de interés que cobran al otorgar los préstamos incluyen una compensación por dicho riesgo.

Un factor fundamental al momento de solicitar cualquier crédito, incluyendo créditos hipotecarios, es la capacidad de endeudamiento, que es estudiada por las instituciones financieras de acuerdo a un conjunto de variables que evalúan, según parámetros establecidos por cada institución, si el solicitante está en capacidad de hacer los pagos objeto del préstamo.

VALIDACIÓN HISTÓRICA DEL CRÉDITO DESDE LA PREGUNTA POR LO ECONÓMICO

Pero la figura de financiación o préstamos no ha sido siempre validada en la historia, y la tasa de interés que es el costo o valor del dinero a través del tiempo tenía en las sociedades antiguas y medievales un rechazo moral.

"En cuanto a la riqueza que produce el cambio, su elemento principal es el comercio, que se divide en tres ramas diversamente lucrativas: comercio marítimo, comercio terrestre y comercio al por menor. Después entra en segundo lugar el préstamo a interés, y, en fin, el salario, que puede aplicarse a obras mecánicas, o bien a trabajos

*puramente corporales para hacer cosas en que no intervienen los operarios más que con sus brazos*²

Aristóteles

La supervivencia del hombre nunca ha sido tarea fácil, puesto que es una supervivencia social que presupone una dependencia entre los individuos, al hacerse indispensable una cooperación para realizar las actividades necesarias para dicha supervivencia. El hombre ha dado solución al problema de la supervivencia a través de la historia, organizándose con base en la tradición o en la autoridad, antes de la revolución económica, y con base en “el sistema de mercado” a partir de la misma. En las organizaciones más antiguas con base en la tradición, las actividades eran identificadas y heredadas de generación en generación, y las tareas necesarias eran decretadas por una autoridad y controladas por el castigo. Esto permitía mantener un ambiente estable en el cual cada quien aceptaba, de una forma u otra, su papel dentro del grupo social. Pero la nueva solución al problema de la supervivencia, el sistema de mercado, trajo consigo un cambio radical: La ejecución de las actividades o tareas necesarias para la supervivencia serían consecuencia de la búsqueda individual de ganancias, en la que cada cual realizaría aquello que mayores beneficios “económicos” le representase, y la combinación de estos móviles *egoístas* abarcaría todas las actividades necesarias. Solución que preparó el terreno para el surgimiento de la economía y que requirió el rompimiento de la estabilidad de aquel entonces. El lucro comenzaría a ser³, a diferencia de la tradición o la autoridad, móvil de la sociedad.

La pregunta por lo económico se presenta entonces desde el mundo antiguo y medieval, cuyas sociedades hacían referencia a los fenómenos económicos, no como objeto de estudio, sino como complemento a aquellos temas predominantes

² Aristóteles. La Política. Pág.37

³ A partir del siglo XII aproximadamente.

como lo era el orden político, la ideología o la religión. Más adelante, a partir del mercantilismo, la pregunta da un giro y apunta a las causas, y se da un desarrollo analítico de la economía. Un punto clave de rompimiento entre la postura analítica de la economía y aquella descriptiva anterior es la validación o legitimación de la acumulación de riqueza. Moralmente rechazada, la crematística según Aristóteles, o la generación de riqueza como fin, en la que el dinero tiene la posibilidad de generar más dinero, es avalada con el advenimiento del capitalismo comercial en el que se da la formación de un mercado y las condiciones necesarias para que el sistema capitalista evolucione.

Volviendo a las posturas en torno a lo económico, su cuestionamiento en las sociedades antiguas no se respondió de forma sistemática, sino simplemente descriptiva, a partir de los efectos. Dentro de este análisis descriptivo de lo económico, Aristóteles desarrollaba ya elementos presentes en la sociedad, vistos desde lo moral y lo ideológico, que empiezan a regir lo económico. Configurándose como una etapa previa al pensamiento económico, con Aristóteles se empieza a dilucidar el concepto de la economía, en este caso familiar, pero partiendo de una reflexión a partir de una teoría de orden político, en la que se plantea un orden del estado en el cual conceptos como economía doméstica, valor de uso y valor de cambio, interés y usura entre otros, apuntan al desarrollo del concepto económico. Pero ya desde la Biblia se acuñaban conceptos que podrían relacionarse con lo económico y se atacaba la usura y la avaricia. Con Aristóteles ocurre algo semejante, pero desde la búsqueda por lo justo, por lo natural.

En la postura económica descriptiva, lo moral y lo social llevan a definir qué es aceptado o qué es “normal” en cuanto al orden económico y a la acumulación de riqueza para el “buen vivir”, y en términos del principio de lo justo, dice Aristóteles, que las cosas valen según su necesidad, que valen lo que representan en su uso. “Existe, por tanto, evidentemente un modo de adquisición natural, que es común a los jefes de familia y a los jefes de los Estados” (Aristóteles, p.33). La relación

entre el valor de uso y el valor de cambio retomada por pensadores posteriores como Marx, ya había sido planteada desde las sociedades antiguas.

En cuanto a la “riqueza” define Aristóteles lo “natural” cuando hay una equivalencia entre el valor de uso y el valor de cambio, en la cual el cambio tiene sentido en tanto la satisfacción de necesidades básicas y en ese sentido el intercambio es natural siempre que conduzca a mejorar la vida “natural” de las personas, básicamente en alimentación, vivienda, vestido, entre otras que son fundamentales. El origen de la riqueza se explica entonces, cuando cada vez se hace más difícil el fenómeno de intercambio y trueque, situación por la cual surge el dinero como medio de cambio, y cuando dicho cambio va más allá de la satisfacción básica de necesidades. La crematística como el arte de hacer riqueza, y expresión antinatural de la economía, aparece en las relaciones de mercado, en las que la necesidad del uso del dinero va más allá de su facilidad para el intercambio y se convierte en un vehículo indispensable para la acumulación cuando el valor de uso se separa del valor de cambio. La escasez hace que aquellos que poseen los recursos o bienes escasos y en algún momento necesarios, requieran para su intercambio un valor diferente al de cambio de necesidades y por tanto, la brecha genera acumulación de capital, pues se da un intercambio de necesidades por una moneda que permite a quien la recibe cubrir sus necesidades de forma recíproca y obtener un excedente. Lo antinatural sucede entonces, cuando el dinero deja de ser un medio de intercambio y se convierte en un fin.

*"Y así, el agenciar dinero no es el objeto del valor, que sólo debe darnos una varonil seguridad; tampoco es el objeto del arte militar ni de la medicina, que deben darnos, aquél la victoria, ésta la salud; y, sin embargo, todas estas profesiones se ven convertidas en un negocio de dinero, como si fuera éste su fin propio, y como si todo debiese tender a él"*⁴

⁴ Aristóteles. La Política. Pág.35.

Abordando ya la pregunta por lo económico desde las causas, o postura analítica de la economía, hay dos posiciones antagónicas vistas históricamente pero complementarias para desarrollar una particular: Max Weber y Carlos Marx. Dichas posturas parten de la validación histórica de la generación de riqueza, a partir de la cual se empieza a desarrollar el sistema económico capitalista en sus diferentes etapas. Apoyados en Weber encontramos la clara validación del concepto de crédito y la aceptación del interés como el valor del dinero en el tiempo, que sustenta figuras como el crédito hipotecario actual.

Para responder la pregunta por lo económico, en el sentido capitalista, Weber supera la descripción y realiza análisis en torno a los fenómenos económicos, en el cual, y propicio para la época (Siglo XIX), denota un ethos económico como base o punto de partida de su reflexión, Weber demuestra la existencia de una mentalidad económica racional que se configura en un campo fértil para el desarrollo de una economía de mercado, base del sistema capitalista. Uno de los planteamientos fundamentales de Weber es que para que se desarrolle el capitalismo moderno es necesario el desarrollo de cierta ética racional, tanto en empresarios como en trabajadores, los primeros en búsqueda de riqueza incremental y los últimos entregados y comprometidos con el trabajo y la disciplina de la fábrica y sus requerimientos de productividad.

La configuración de las relaciones económicas, son para Weber, influenciadas por ideales religiosos, cristianos, principalmente protestantes, en donde hay una validación moral de la riqueza y se legitima la acumulación de capital, siendo ésta incluso un precepto obligatorio en la ética protestante. Hay entonces un rompimiento a la sanción de la Usura, que otrora impusieran diferentes instituciones, entre ellas la iglesia, en el que la riqueza material empieza a transformarse y se vuelve lícita moralmente, siempre y cuando se le de un correcto y/o ético uso. Evolucionado el concepto de riqueza y validado ya moralmente, las condiciones son propicias para el desarrollo del ethos o

conciencia racional, o espíritu del capitalismo, como el mismo Weber lo llamara, “responsable” de la germinación del sistema. Criticado por muchos, Weber más que generalizar, analiza la situación observada en específico, como un estudio de caso, en el que demuestra empíricamente la existencia del espíritu capitalista en las sociedades protestantes.

La validación e importancia del crédito como parte de la descripción del “espíritu del capitalismo” queda clara cuando Weber, en “la ética protestante y el espíritu del capitalismo” cita a Benjamín Franklin cuando dice:

“Piensa que el tiempo es dinero. El que puede ganar diariamente diez chelines con su trabajo y dedica a pasear la mitad del día, o a holgazanear en su cuarto, aun cuando sólo dedica seis peniques para sus diversiones, no ha de contar esto sólo, sino que en realidad ha gastado, o más bien derrochado, cinco chelines más. **Piensa que el crédito es dinero.** Si alguien deja seguir en mis manos el dinero que le adeudo, me deja además su interés y todo cuanto puedo ganar con él durante ese tiempo. Se puede reunir así una suma considerable si un hombre tiene buen crédito y además sabe hacer buen uso de él. **Piensa que el dinero es fértil y reproductivo.** El dinero puede producir dinero, la descendencia puede producir todavía más y así sucesivamente. **Piensa que, según el refrán, un buen pagador es dueño de la bolsa de cualquiera.** El que es conocido por pagar puntualmente en el tiempo prometido, puede recibir prestando en cualquier momento todo el dinero que sus amigos no necesitan. **Las más insignificantes acciones que pueden influir sobre el crédito de un hombre deben ser tenidas en cuenta por él. Además, has de mostrar siempre que te acuerdas de tus deudas, has de procurar aparecer siempre como un hombre cuidadoso y honrado, con lo que tu crédito irá en aumento. Por seis libras puedes tener el uso de cien,** supuesto que seas un hombre de reconocida prudencia y honradez. Quien malgasta inútilmente a diario un solo céntimo, derrocha seis libras al cabo del año, que constituyen el precio del uso de cien.”(Weber, p.54-55).

En síntesis, una de las bases conceptuales del proyecto es la concepción de crédito o financiación, en el sentido de consecución de capital o bienes que serán cancelados a posteriori con la generación de fondos a través del trabajo, y por supuesto incurriendo en un costo que en este caso es el interés. Si nos remontamos a la postura antigua y medieval, el crédito no era validado en tanto la generación de dinero con dinero, y el cobro de interés y la usura no eran moralmente aceptados; en este sentido, la adquisición de los bienes, bien de forma natural o comercial en un lenguaje aristotélico, era posible si y sólo si, quien realizaba dicha adquisición contaba con los medios, todos, necesarios para cubrir los costos de forma inmediata. Recursos que podían ser la tierra y el trabajo o simplemente el capital para realizar una transacción comercial.

Cuando se da el gran rompimiento histórico de la validación de la acumulación de riqueza y por tanto se distorsiona la concepción moralista del interés, quedando éste como una realidad aceptada en un contexto de mercado, surge el crédito como alternativa de adquisición de bienes y/o servicios para ser cancelados a posteriori. Es sólo cuando se valida socialmente el concepto de interés, y cuando existen capitales tales que puedan ser movilizados y cuya circulación genere a su vez mayores excedentes, que aparece la idea de crédito cuyo desarrollo desde dicha aceptación presenta transformaciones y especializaciones que llegan a nuestros días, tales como el crédito hipotecario.

En la economía de mercado actual, es entre otros elementos importantes, a través del crédito, que el capitalismo continua su evolución, pasando del capitalismo industrial al financiero, en donde ya el capital como factor no es un obstáculo para producir ni para consumir, pues la consecución de éste a través de la financiación requiere sólo una condición para ser viable: Que los excedentes generados con el uso del capital sean superiores que aquello que se le paga al dueño del mismo en el caso de la producción, o que los ingresos cubran los gastos básicos y además

las cuotas del préstamo en el caso del consumo o adquisición de bienes, en una versión financiera simplista.

*"Piensa que el crédito es dinero. Si alguien deja seguir en mis manos el dinero que le adeudo, me deja además su interés y todo cuanto puedo ganar con él durante ese tiempo. Se puede reunir así una suma considerable si un hombre tiene buen crédito y además sabe hacer buen uso de él."*⁵

Benjamín Franklin

CRÉDITO HIPOTECARIO - REGLAMENTACIÓN CONSTITUCIONAL DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL

Como se dijo anteriormente, en adelante se indica el marco legal que rige para la adquisición de vivienda como un derecho de los colombianos, y la responsabilidad que sobre este tiene gobierno. Cabe señalar de antemano que dicho marco contempla, como uno de sus propósitos, los derechos sociales, económicos y culturales definidos por la constitución política de Colombia que hacen referencia al crédito hipotecario.

En el artículo 51 del capítulo II de la constitución política de Colombia se establece que: Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

⁵ Benjamin Franklin. Advice to a young tradesman. Citado por Weber en "Ética protestante y el espíritu del capitalismo". Pág. 53.

Este artículo hace parte de La Constitución Política de Colombia de 1991 que nació en el marco de una agitada historia constitucional en la que la constitución de 1986 sufrió múltiples reformas para ser adaptada a la evolución de los tiempos y circunstancias del país, como por ejemplo la inmersión en el nuevo modelo económico de mercado, pues se trataba una constitución rígida y con un débil papel en la supremacía normativa del Estado.

En 1988 se dio una fallida reforma constitucional, momento en el cual se buscaba extender la participación ciudadana en la política y evitar la corrupción administrativa, naciendo así un movimiento estudiantil y político, conocido como la séptima papeleta, que propuso la convocatoria a una Asamblea Nacional Constituyente para las elecciones de 1990.

Dicha asamblea promulga así la Constitución Política de 1991, cuya primordial finalidad era la inclusión política de los ciudadanos, lo cual se logró mediante la institución de la Democracia Participativa, sustituyendo la hasta entonces dominante democracia representativa, y se erige fundamentalmente como pilar de un nuevo estado social, con la inclusión de un listado de derechos sociales, económicos y culturales, entre los que se incluye el citado derecho a una vivienda digna.

EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA CON BASE EN UNIDADES DE VALOR REAL (UVR'S)

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Comprender el sistema de crédito hipotecario con base en UVR's como uno de los vehículos que tienen los Colombianos para adquirir vivienda, con el propósito de indagar, porqué dicho sistema, al contrario de ser cada vez más demandado está perdiendo fuerza en relación con el sistema en pesos, a partir de una exploración de carácter cualitativo que centra la atención en los usuarios.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Describir el crédito hipotecario en Colombia.
2. Examinar el funcionamiento del crédito hipotecario en Colombia.
3. Identificar las variables que son relevantes para tomar un crédito hipotecario en Colombia.
4. Encontrar las posibles razones por las cuales un usuario de crédito hipotecario elige el sistema de crédito en pesos o en UVR's.

I. EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA - ASPECTOS GENERALES SOBRE SU ORIGEN Y DESARROLLO

“La UVR como la UPAC o cualquier otro sistema, podría ser buena solución si considera las condiciones de los usuarios, dependientes de un salario que crece con la inflación proyectada, la cual puede no ser igual a la inflación real que es la que afecta sus gastos; son personas de capacidad de pago limitada”

Daniel Remolina Gómez

En la segunda mitad del 2004, cuando se dan los primeros pasos en la presente investigación, Colombia atravesaba por una época de recuperación económica, en donde luego de alcanzar una tasa de crecimiento de alrededor del 3.8% en el 2003, esperaba en el 2004 cifras superiores al 4%, cifras que alcanzó y superó, terminando el 2004 con un crecimiento del 4.78%. Dicha recuperación económica se debía, en gran medida, al auge de la construcción.⁶

Desde entonces el país continuó con un ciclo de expansión gracias a factores internos como la política de seguridad democrática, que permitió incrementar la inversión y el fácil acceso al crédito permitiendo que las familias tuvieran un mayor

⁶“Al cierre de Junio, se mantenía un relativo gran optimismo acerca del rumbo económico de corto plazo: el PIB aumentó 4.16 por ciento respecto al mismo período del año anterior y 1.36 por ciento frente al segundo semestre de 2003. Hasta ahí todo indicaba que el año iba a terminar por encima del 4 por ciento e incluso se hablaba de cifras superiores. Por ramas de actividad económica se resaltó en ese momento el resultado en los sectores como la construcción con el 10.3 por ciento, comercio, servicios de reparación, restaurantes y hoteles con 5.40, industria manufacturera con 5.15, transporte, almacenamiento y comunicaciones 5.12 y minería con 4.79 por ciento.” (“Balance 2004”, 2004, p.14)

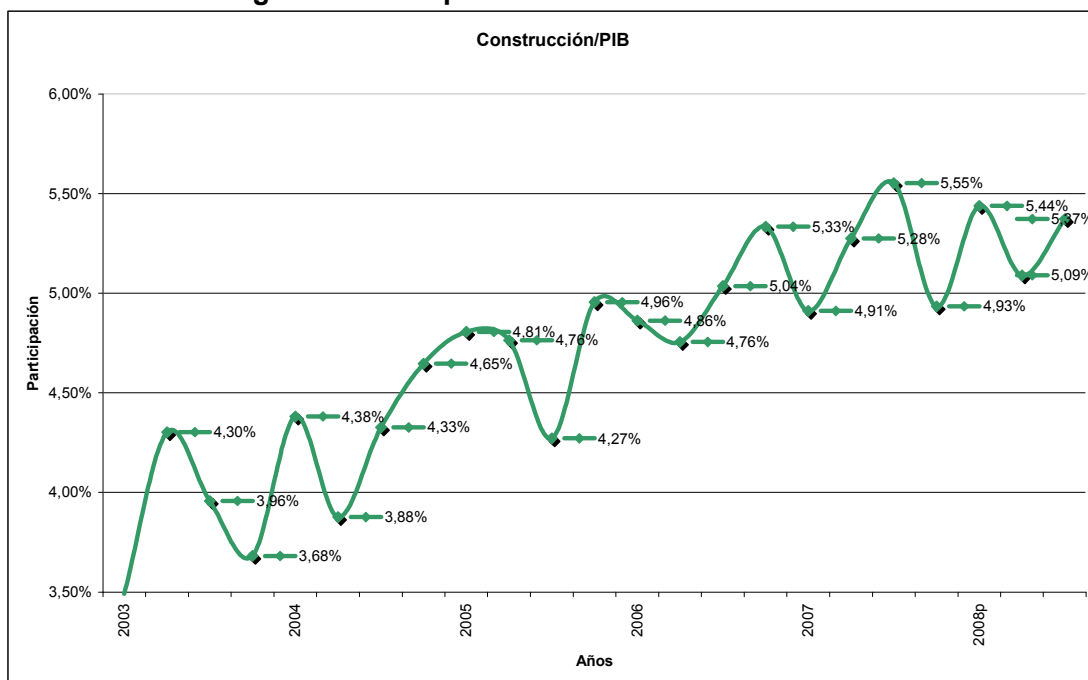
consumo; y, a factores externos como el crecimiento de la economía mundial que permitió jalonar las ventas al exterior. Todo esto fue determinante para ubicar el PIB en un 6.79% de incremento anual para el 2006 y en un 7.52% de incremento anual para el 2007.

Sin embargo, la tendencia de crecimiento se vio afectada por la crisis global que tuvo su origen en la crisis hipotecaria de los créditos subprime en Estados Unidos y en la caída del petróleo, lo que viene reflejándose en sectores de la industria manufacturera, el comercio y la construcción en Colombia. En este sentido, el PIB en Colombia decreció en un nivel del 5.7% en el primer trimestre del 2008.

“Al primer trimestre de 2008 la construcción fue la única actividad que registró una contracción del orden de -5,7% anual, cifra que representó una contribución negativa -0,3 puntos porcentuales sobre el total de la economía colombiana. Este comportamiento obedece fundamentalmente a la caída anual de -24,5% del PIB de obras civiles, hecho relacionado con el cambio de alcaldes y gobernadores de comienzos de 2008, que retrasó la contratación pública en las entidades territoriales. En contraste, el rubro de edificaciones presentó un incremento anual de 25,4%” (Cárdenas y Castellanos, 2008, p.1)

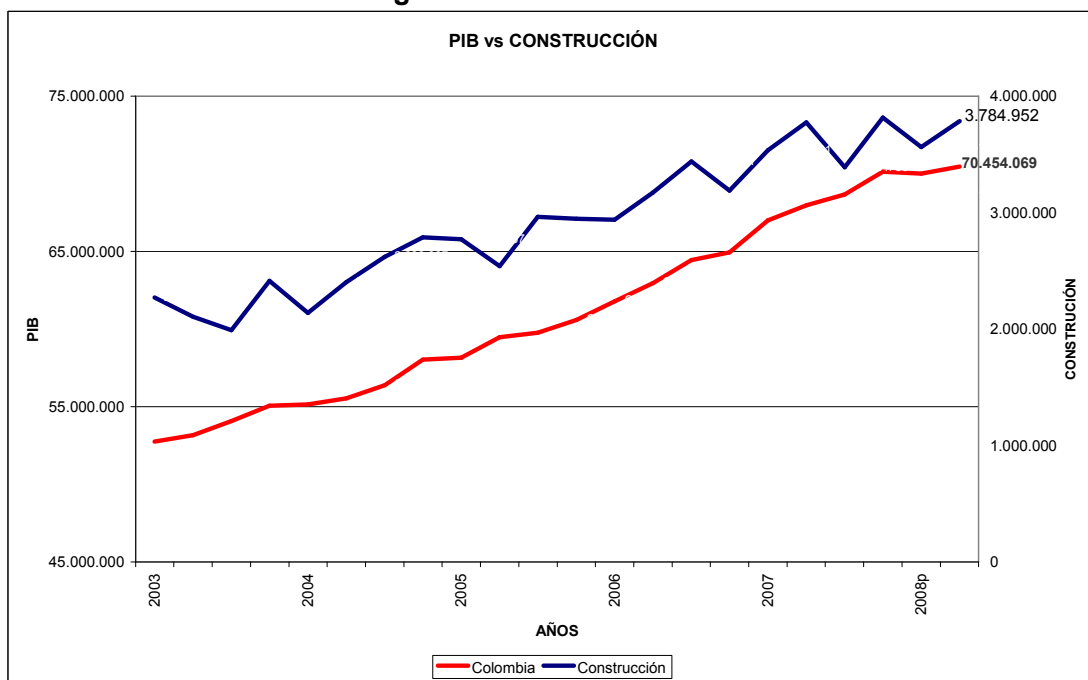
La participación de la construcción respecto al crecimiento económico de los últimos 5 años está entre el 3.5% y el 5.5% siendo muy estable alrededor del 5% en los últimos 2 años, y además, el crecimiento de la construcción comparado con el crecimiento económico (variación porcentual del PIB) denota una importante correlación entre estos dos indicadores, tal como lo demuestran las siguientes gráficas construidas a partir de las bases de datos extraídas de CAMACOL en su página de Internet www.camacol.gov.co.

Figura 1: Participación de la construcción en el PIB



Fuente: Elaboración Propia con datos de CAMACOL.

Figura 2: PIB vs. Construcción



Fuente: Elaboración Propia con datos de CAMACOL.

La relación estrecha entre recuperación-auge de la construcción y crecimiento económico no es contemporánea, y la historia confirma su existencia desde principios de la década de los setenta: “Por medio de los decretos números 677 y 678 del 2 de mayo de 1972, el gobierno nacional creó el Sistema de Valor Constante como instrumento para incentivar el ahorro de los colombianos y encauzar dicho ahorro hacia la industria de la construcción. El día 15 de septiembre de 1972, una vez instituidos los organismos rectores del sistema, Junta de Ahorro y Vivienda y Fondo de Ahorro y Vivienda, el Sistema Colombiano de Ahorro y Vivienda inició operaciones, asignándole el primer valor a la Unidad de Poder Adquisitivo Constante-UPAC-” (“La Vivienda en Colombia”, 1973, p.8). El sistema de crédito hipotecario, nace para incentivar el crecimiento económico y convertirse en una palanca directa para el sector financiero y la construcción, produciendo efectos multiplicadores y mejorando las variables económicas más importantes. Pero el sistema de crédito hipotecario en el país ha atravesado múltiples etapas, y en ellas, ha sufrido modificaciones hasta conformarse el sistema que rige en la actualidad⁷. Antes de referir los sistemas como tal y su evolución, es necesario hacer referencia a su origen, puesto que no es precisamente en Colombia donde nace el primer sistema de crédito hipotecario que se aplicase en el país.

Debido a la crisis y la gran depresión de 1929 que se dio en Estados Unidos y que generó circunstancias muy particulares dentro de la economía de ese país con altas tasas de desempleo, bajo poder adquisitivo y por ende las bajas ventas de las compañías norteamericanas; el gobierno Estadounidense, después de los consejos de **Lauchlin Currie**⁸, empleó todos sus recursos para incentivar la

⁷ Segundo semestre de 2008.

⁸ La siguiente reseña histórica de fue tomada y adaptada de la edición del periódico el colombiano del 19 de octubre del año 2002, en trabajo presentado por Carlos M. Ayala S., Juan F. Gómez R., Daniel Álvarez O., Carolina Bolívar S. y Luisa F. Cardona M., estudiantes de la Universidad Eafit, 2004. Lauchlin Currie uno de los economistas más reputados del hemisferio occidental y quien tanto tuvo que ver en el desenvolvimiento de la economía colombiana a partir de la segunda mitad del Siglo XX. Llegó a este país en las postrimerías del

economía, combatir la pérdida de poder adquisitivo y administrar la mano de obra no calificada (ya que el desempleo había agobiado principalmente a personas con escolaridad baja) que abundaba por la época. La situación se trató de combatir con el dinamismo de la construcción, un sector que podría dar empleo a personas de calificación baja y además generaría una fuente de recursos económicos que incentivaría la economía haciendo los dineros circular; esa fue la idea en Estados Unidos y para jalonar el sector de la construcción y poder salir adelante respecto a la variabilidad del poder adquisitivo es como se forman las bases de lo que se denominaría posteriormente el sistema de valor constante.

1.1. CREACIÓN DEL SISTEMA UPAC EN COLOMBIA

Ya en el país en el gobierno de Misael Pastrana se empezaron a dar los mismos síntomas (no había empleo, bajo poder adquisitivo, poca rotación del dinero, reducción del consumo) y se quiso solucionar del mismo modo que en los

gobierno de Ospina Pérez -año de 1949- luego de haber sido asesor del presidente americano Franklin Delano Roosevelt, cuando sonaban las primeras dianas de la Segunda Guerra Mundial. Terminada la contienda bélica fue perseguido en forma implacable por Mc Carthy, aquel senador fundamentalista que veía comunistas hasta en su propia sopa, puesto que no admitía pensamiento distinto al de su oscurantismo e intolerancia. Currie, se vincularía luego al recién creado Banco Mundial y vino a Colombia a la cabeza de la misión para buscar ensamblar nuestra economía -todavía pastoril en su composición y rural en sus habitantes- a las realidades que comenzaba a mostrar un mundo en evolución. Para Currie las grandes decisiones económicas eran esencialmente de tipo político. Entendía que sin voluntad política cualquier decisión fracasa. Y así comenzó a crear una serie de instrumentos que el país fue acogiendo, primero bajo el gobierno de Alberto Lleras en su segundo período -1958 a 1962- para diseñar un plan de desarrollo, el cual, conocido bajo el nombre de "Operación Colombia", ventiló por algunos de los principales centros de decisión y de trabajo del país. Asimismo planteó la necesidad de adoptar un sistema de ahorro y de vivienda que años después retomaría el gobierno de Misael Pastrana -1970 a 1974- para impulsar la Upac, lo que aumentó la construcción, generó empleo, experimento que en vez de refinar los posteriores gobiernos lo desdibujaron hasta acabarlo. El profesor Currie insistió en el diseño de una revolución urbana, con el desplazamiento de los brazos cesantes del campo hacia la ciudad, no de manera forzada, sino atraída por la oferta de empleo para enganchar aquella mano de obra sobrante y no calificada en la industria de la construcción. Hay quienes refutan la bondad de la idea de Currie, insistiendo en que con ello los campos se abandonaron, movidos por el espejismo de venir a la gran ciudad a pegar adobes en vez de estar de sol a sol con sus arados y palas, sudando plusvalía. Con Currie se sentaron en Colombia las bases de la planeación económica. Antes de él, esto sonaba a ciencia del ocultismo o de la ficción. Enseñó a los economistas a ser optimistas, sin ser ilusos, y a buscar soluciones en vez de multiplicar problemas.

Estados Unidos impulsando el sector de la construcción para dinamizar la economía. Enfrentando una fuerte crisis económica surge la idea de traer, siguiendo la recomendación que hace Currie en su plan “Las Cuatro Estaciones para Colombia”, el mismo sistema de valor constante que, tal como había sucedido en Estados Unidos, incentivaría la construcción y dinamizaría la economía (más personas con salario, más personas comprando bienes y servicios, más rotación del dinero, etc.).

En el gobierno de Misael Pastrana se estableció por decreto que se manejaría un sistema nuevo para la reactivación de la economía, sistema de crédito que no fuese afectado por las variaciones en el poder adquisitivo, es decir, por las variaciones de cara a la inflación; es así como nace el UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) que pretendía proteger la inversión, cubrir la inflación e incentivar el crédito, favoreciendo todo esto al sector de la construcción y al financiero, ya que se generaría demanda de créditos para la compra de viviendas. El análisis era apenas lógico puesto que si se dinamizaba el sector de la construcción disminuiría el nivel de desempleo y se generaría mayor poder adquisitivo que produciría una mayor demanda de bienes y servicios, siendo los bienes y servicios que giraban en torno a la vivienda los más importantes en tanto niveles de demanda.

Se creía que el sistema era fácil y seguro dado que las personas pasarían de pagar un arriendo a pagar una cuota igual (gracias a un sistema de crédito que estuviera acorde con las fluctuaciones de la inflación) o muy cercana al arrendamiento, pero estarían destinando los fondos ya no como un gasto sino como una inversión para conseguir su propia vivienda.⁹

⁹ “En 1973, al cumplir su primer año de existencia, el sistema de valor constante operaba con 98 oficinas y captaba \$3500 millones. Las solicitudes de préstamo para vivienda se aproximaban a los \$7000 millones, casi el doble del ahorro captado. La demanda es tan alta como se esperaba, y el potencial de ahorro en el cual muchos no creían, nos muestra que los colombianos están dispuestos a ahorrar si se les ofrece un incentivo adecuado. Este incentivo, basado en la corrección monetaria por la inflación, más un interés real relativamente bajo del 5% o $5\frac{1}{2}$ %, podría producir el milagro de alcanzar en un año lo que el sistema

El UPAC nace entonces en 1972 pero acompañado de una gran preocupación: era necesario empezar a pensar en cómo manejar la inflación (qué tanto daño podría hacerle al valor de los créditos), dando origen a la Corrección Monetaria (CM), que sería la que ajustaría el valor del UPAC y por tanto a la que estaría atado el crecimiento de las cuotas del crédito. Con la idea original de ajustar el valor de las cuotas según el cambio en el nivel de precios (inflación), la Corrección Monetaria se calcularía en un principio con base en el IPC (Índice de Precios al Consumidor) exclusivamente.

Es así como analizando lo que se estaba generando en torno a este nuevo modelo, se encontró con que en ese momento no había un sistema financiero sólido. “Aunque el establecimiento del valor constante era un requisito indispensable para motivar el ahorro y orientarlo hacia la industria de la construcción, era además necesario implementar el sistema en sus aspectos institucionales para hacer posible la correcta y rápida ejecución de la primera estrategia del Plan Nacional de Desarrollo. Fue así como se autorizó la creación de una serie de instituciones, unas de índole rectora y otras de índole financiera, con el fin de que el Sistema de Valor Constante pudiera ponerse en práctica” (Piñeros, 1973, p.14).

1.2. CAMBIO EN EL CÁLCULO DEL UPAC

El sistema de crédito hipotecario con base en la UPAC funcionó durante muchos años ajustándose con la inflación, aunque con algunas modificaciones: en un principio iba a ser afectado por una Corrección Monetaria tomada diariamente, la cual en 1972 se calculaba con base en el IPC correspondiente al trimestre anterior, posteriormente a los 12 meses anteriores y así cambiando su forma de

tradicional logró en 30 o más años a pesar del estímulo de la exención total de impuestos...” (Rosas, 1973, p.51).

cálculo pero teniendo siempre como base el promedio del Índice Nacional de Precios al Consumidor (ver Anexo 1). “El esfuerzo por hacer el sistema más competitivo fue continuo. Los sucesivos cambios en la fórmula del Upac – 21 desde su creación – tuvieron ese propósito. A partir de 1984, se introdujo por primera vez un componente de tasa de interés al cálculo de la corrección monetaria, componente que se elevó en 1988 (un 35% del valor de la DTF¹⁰ del mes anterior) y posteriormente en 1992 (50% del promedio de la DTF calculado para las ocho semanas anteriores). Para terminar, en 1994 se excluyó de su cálculo el índice de precios y la fórmula quedó totalmente dependiente de la tasa de interés de mercado” (Molina, 1999, p.34). La competencia entre bancos y corporaciones de ahorro y vivienda y la crisis general del sector financiero, como los hechos más importantes, detonan una reforma financiera en 1990, de la cual se destacan principalmente dos aspectos: La desregulación y privatización del sistema financiero. El primero consiste en la desaparición de mediaciones protectoras, que realizan diferentes entidades estatales, esto significa que las instituciones financieras estarían en capacidad de realizar, además de lo estipulado, otras funciones que fueran complementarias a su objeto social. La privatización se refiere a la adquisición por parte del sector privado de los establecimientos públicos financieros, con el objetivo de hacerlos más eficientes.¹¹

Es así entonces como más adelante, a partir de 1994, “Con la Resolución 26 de septiembre 9 de 1994 del Banco de la República se abandonó completamente de la inflación, como base de cálculo de la corrección monetaria, aunque la autorización legal data de abril del 92 con el decreto 678-, y se dejó sólo vinculada

¹⁰ Promedio de las tasas de captación de las entidades financieras a 90 días. DTF (Depósito a Término Fijo)

¹¹ Ante la propuesta de la reforma financiera, el presidente de la ANIF (Asociación Nacional de Instituciones Financieras), Javier Fernández Riva dice: “La desregulación financiera es necesaria, y la banca debe seguir siendo un servicio público. La regulación, aunque puede despertar resistencias, conviene a todos. Anif no es partidaria de la desregulación, cuando se entiende como relajamiento de ciertos controles básicos.” En cuanto a la privatización expresó: “La legislación colombiana ha sido prudente al calificar al sistema bancario como un servicio público y sería un error fatal que, con base en consideraciones laborales peregrinas se eliminara ese carácter, haciendo posible que cualquier interesado pudiera poner en jaque la economía de la Nación, perturbando u obstaculizando el funcionamiento del sistema de pagos.” (Jiménez, 1990, p.10)

a la DTF (CM = 0.74% de la DTF). A partir de tal resolución y hasta septiembre de 1996, la corrección monetaria estuvo por encima de la inflación en 3.2 puntos promedio; en 1998 ese porcentaje se amplió considerablemente” (Lafaurie, 1999, p.49).

Una de las razones por las cuales la CM se ató definitivamente a la DTF, fue para “colocar en igualdad de condiciones a las CAV (Corporaciones de Ahorro y Vivienda) con el resto del sistema financiero, a fin de que compitieran por recursos en el mercado nacional y extranjero de capitales” (Molina, 1999, p.36). Otra de las justificaciones de la vinculación del Upac a la DTF, es que ésta trae como consecuencia un alza generalizada de las tasas de mercado, “fórmula necesaria para combatir los excesos de la demanda agregada que presiona los precios hacia arriba. Además, un tipo de interés elevado estimula el ahorro que sirve para financiar tanto la inversión pública como privada” (“Interés Cuanto Vales”, 1994, p.8). Siguiendo con las razones que justifican el fenómeno mencionado, se encontró que las medidas adoptadas llevaban a las CAV a “captar a tasas más altas que las demás entidades del sistema para prestar a largo plazo, ya que su cartera sigue siendo mayoritariamente hipotecaria” (Molina, 1999, p.37).

La decisión se fundamentó en varias razones. En primer lugar, el ajuste periódico del UPAC demostró su incapacidad a la hora de sostener el poder adquisitivo de la moneda. “Mientras que el índice de precios al consumidor se multiplicó 114 veces al pasar de 3.34 en septiembre de 1972 a 379.52 en agosto pasado (1994), la UPAC lo hizo 60 veces, al incrementarse de 100.49 a 5979.7 pesos en el mismo lapso. Triste cumpleaños. Es decir, que cumplió sólo con la mitad del cometido original de neutralizar el efecto nocivo de la inflación” (“Crédito UPAC”, 1994, p.29). En segundo lugar, resultaba anacrónico que en plena liberación financiera la remuneración de las cuentas de ahorro UPAC fuera hasta 1993 una decisión unilateral del Emisor, producto de una mezcla entre inflación y DTF, que finalmente fue la responsable de que la fórmula se modificara a razón de una vez

por año. Y en tercer lugar, la penúltima metodología concebida olvidó que las corporaciones no pueden aumentar los intereses de sus captaciones a corto plazo y a niveles competitivos, porque solo pueden recuperar ese costo 15 años después.

La situación anteriormente descrita, generó que las personas estuvieran viendo crecer sus ingresos en una medida, pero sus deudas en otra superior, volviéndose los créditos, más tarde que temprano, impagables.^{12 Y 13} “¿Qué pasa cuando se cobra un interés del 15% por encima de la inflación mientras los salarios suben un punto por encima de la inflación? Pues que el deudor cada vez tiene que pagar una mayor parte de su ingreso y finalmente llega al punto en que para cumplir las obligaciones tiene que sacar los niños del colegio y dejar de comer; eso pasó en Colombia y la gente no lo toleró. Esa teoría iba contra la lógica económica más elemental: no se puede poner precios por encima de la productividad marginal del capital y del trabajo, porque el sistema colapsa” (“UVR ¿Una Verdadera Respuesta?”, 2000, p.42).

1.3. FIN DEL SISTEMA UPAC Y NACIMIENTO DE LA UVR

La difícil situación fue generando una descomposición en el ambiente de los créditos hipotecarios, porque cómo era posible que las personas tuvieran que trabajar para pagar las cuotas de vivienda sin que les quedara prácticamente para suplir las demás necesidades, y eso en el caso de que pudieran cubrir el total de

¹² “La tasa de interés de colocación está compuesta por la corrección monetaria y por la tasa de interés y margen del intermediario financiero. Cuando se creó el sistema, la corrección monetaria era inferior a la inflación y el margen equivalía a los costos de administración de esos recursos. De esta manera el usuario de crédito, inclusive hasta finales de los ochenta, pagaba por su crédito tasas inferiores a las de captación del mercado financiero (DTF).” (Lafaurie, 1999, p.48)

¹³ “Se pagaron precios irreales encontrando su máximo valor en 1995, precios que debieron de sufragar un alto número de familias, urgidas de vivienda y que, sin mayor información de la banca hipotecaria adquirieron créditos con unas cuotas supermínimas que, con el paso de los años, habrían de superar su capacidad de pago.” (Lafaurie, 1999, p.47)

las cuotas de su vivienda; encontrando además que personas que habían incurrido en créditos hipotecarios, llegaban a un punto extremo donde sus pasivos eran mayores que sus activos (y esto por simple contabilidad genera una pérdida y una imposibilidad de continuar con las obligaciones) lo que impulsaba a los usuarios a tratar de arrendar sus inmuebles pero sin mucho éxito ya que el arriendo producía unos ingresos muy por debajo de los intereses a pagar a las entidades financieras. Ante esta situación los deudores se vieron obligados a entregar sus viviendas en dación de pago a las instituciones financieras, por la imposibilidad de cubrir la obligación, situación común entre los deudores durante aproximadamente 5 años.

“Esta situación, al enfrentarse con el rezagado incremento de los ingresos de los deudores y con una caída en el precio de las viviendas y, por consiguiente, de pérdida de valor de las garantías que respaldaban los préstamos otorgados ha tenido graves consecuencias: para los deudores que atraviesan por enormes dificultades para atender sus obligaciones con las entidades financieras; para éstas, por cuanto han incurrido en enormes quebrantos patrimoniales; para la actividad constructora, que está completamente paralizada y registra una actividad inferior (...) y para la fuerza laboral que estaba desempleada” (Molina, 1999, p.36). Situación muy similar a la que atraviesa los Estados Unidos en la actualidad como consecuencia de la crisis subprime, aunque esta tenga causas diferentes.

Después de que los créditos se volvieran impagables, se presentaron demandas al sistema financiero y se entregaran gran parte de las viviendas que respaldaban los créditos, “en sentencia C-700/99 del 16 de septiembre de 1999, magistrado ponente Dr. José Gregorio Hernández, la Corte Constitucional declaró inexecutable en su totalidad los siguientes artículos del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (decreto 663 de 1993) que estructuraban el sistema UPAC: 18,19, 20, 21, 22, 23, 134, 135, 136, 137, 138, 139 y 140. En esa oportunidad la Corte consideró que el Ejecutivo intentó sustituir al Congreso al dictar, por vía de

facultades extraordinarias, las pautas objetivos y criterios para la regulación de la financiación de vivienda a largo plazo. Recordó la Corte que está prohibido en el tercer inciso del numeral 10 del artículo 150 de la Constitución.

En el fallo C-700 la Corte consideró indispensable dar oportunidad para que la Rama Legislativa ejerciera su atribución constitucional y estableciera las directrices necesarias para la instauración de un sistema para sustituir al UPAC.¹⁴ Ello ocurrió con la **Ley 546 de 1999**, dicha ley creó un sistema de financiación de vivienda atado a la UVR, que sustituyó al sistema UPAC, y estableció, entre otras condiciones, créditos con tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, prohibición de capitalizar intereses (conforme a la sentencia de la Corte Constitucional C-747/99 del 6 de octubre de 1999, magistrado ponente Dr. Alfredo Beltrán) y la posibilidad de prepago en cualquier tiempo (conforme a la sentencia de la Corte Constitucional C-252/98 del 26 de mayo de 1998, magistrado ponente Dra. Carmenza Isaza). La ley 546 dispuso lo siguiente:

Artículo 3º, Unidad de Valor Real (UVR). La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, Conpes. Si el Conpes llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado” (Hernández, 2000).

Luego en la sesión del 23 de diciembre de 1999 el CONPES estableció la metodología de cálculo de la UVR y recomendó expedir un decreto que la

¹⁴ “Finalmente, aunque con algo más de resistencia, hay consenso sobre la utilización de la Unidad de Valor Real –UVR- como reemplazo del Upac, esta vez atando la tasa solamente a la inflación y no al 75 por ciento de la DTF como pasaba anteriormente.” (Revista Semana, 1999, p.126)

contemplara (CONPES, 1999, Documento 3066), para lo cual el Gobierno expidió el decreto 2703 de 1999, decreto en el cual se impone la metodología para calcular el valor de la UVR y así mismo ordena a la Secretaria Técnica del consejo Superior de Vivienda utilizar la metodología expuesta a partir del 1 de enero de 2000. Cálculo que se efectuó solo entre enero y agosto de 2000. Así mismo se dispuso, para efectos de la transición de los sistemas, que una UPAC equivaldría a 160.775 UVR's al 31 de diciembre de 1999.

Ya en sentencia C-955/2000 del 26 de julio de 2000, el magistrado ponente Dr. José Gregorio Hernández, declaró parcialmente inexecutable el artículo 3 de la ley 546, se estableció allí que la Junta Directiva del Banco de la República era la única que debería calcular el valor de la UVR, de tal manera que ella incluyera exclusiva y verdaderamente la inflación, como tope máximo, sin elemento ni factor adicional alguno, correspondiendo exactamente al IPC. Por todo lo anterior el Banco de la República expidió la resolución externa 13 de 2000 en la cual se fijó los parámetros para el cálculo de la UVR y señaló los valores en pesos de la UVR del 11 al 15 de agosto de 2000. Dicha metodología se ha venido utilizando para el cálculo de los valores desde el 16 de agosto de 2000¹⁵ (Hernández, 2000).

Luego de casi 30 años de funcionamiento y de haber sufrido transformaciones trágicas para los usuarios, el crédito hipotecario en Colombia renace con las bases de su progenitor. Cambiando de nombre (de UPAC a UVR), el sistema adopta de nuevo la inflación como única base para ajustar las cuotas y mantener el “poder adquisitivo constante”.

Resulta importante mencionar que el origen de la UVR no es el crédito hipotecario de manera exclusiva, dicha “moneda” se desarrolló por parte de la dirección general de crédito público del ministerio de hacienda con el fin de emitir títulos de

¹⁵ Como ya se mencionó, la Secretaria Técnica del Consejo Superior de Vivienda calculó los valores en pesos de la UVR entre el 1 de enero y el 10 de agosto de 2000.

deuda pública de largo plazo denominados en una unidad que protegiera al comprador del título de las variaciones en el nivel de precios de economía y le permitiera asegurar una rentabilidad real por encima de inflación.

Dado que los títulos de deuda pública de largo plazo tienen un alto riesgo de inflación que afecta las tasas de interés en un período de tiempo largo, la aceptación que el mercado mostrara por estos títulos dependía de la percepción ante dicho riesgo, y se decide, para conformar una buena alternativa de financiamiento para el gobierno a través de los títulos de deuda pública, proteger a los inversionistas contra los cambios en el nivel de inflación, garantizando un rendimiento real positivo mediante la nominación en UVR's.

Extendiendo el análisis para el sector financiero y debido a la crisis por la que el sistema hipotecario atravesaba, se amplía el uso de la UVR como la unidad base para los créditos a partir de entonces, quedando estos atados a la inflación (ver Anexo 2) "La UVR como la UPAC o cualquier otro sistema, podría ser buena solución si considera las condiciones de los usuarios, dependientes de un salario que crece con la inflación proyectada, la cual puede no ser igual a la inflación real que es la que afecta sus gastos; son personas de capacidad de pago limitada.

El sistema UVR puede ser una verdadera solución si:

- a) Se aplica una fórmula única que asegure que las cuotas sean uniformes y crezcan al ritmo de la inflación.
- b) La corrección monetaria corresponde exclusivamente a la inflación, la misma que incrementa los salarios, y
- c) El interés real, el que se cobra a parte de la corrección monetaria, es justo (del orden del 6% anual) para un negocio cuyos riesgos son reducidos.

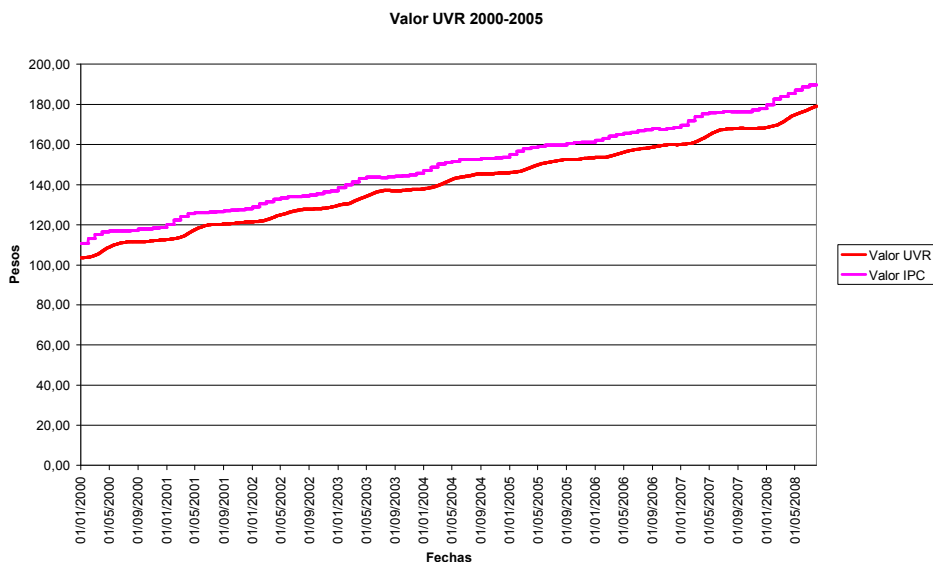
Pero para que estos planteamientos se conviertan en solución verdadera, es

indispensable que las entidades de control y vigilancia del sector financiero establezcan reglas de aplicación eficaces y verifiquen su cumplimiento” (“UVR ¿Una Verdadera Respuesta?”, 2000, p.39).

A partir del año 2000 se instaura el Sistema de Financiación de Vivienda en Unidades de Valor Real, el cual reemplaza al Sistema UPAC. Esta unidad de acuerdo con el Decreto 2703, en el cual se establece que “En el cálculo de la UVR se tiene en cuenta exclusivamente la variación mensual del IPC certificada por el DANE y, de ninguna manera, se involucra otra variable diferente a ésta”¹⁶, busca de esta manera, poder garantizar la estabilidad del poder adquisitivo de la Moneda (UVR). De acuerdo con la siguiente gráfica (Figura 3), el comportamiento del valor de la UVR está correlacionado con el valor del IPC, dando cumplimiento al objetivo del sistema de disminuir el riesgo de pérdida de poder adquisitivo de los prestatarios de Créditos Hipotecarios.

¹⁶ Metodología que se explica completamente en el capítulo dos.

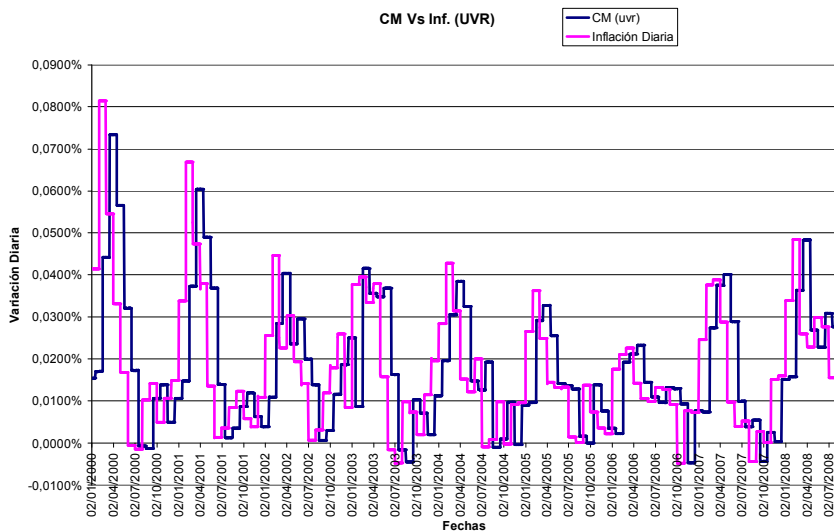
ANÁLISIS VALOR UVR Vs. VALOR DEL IPC 2000 - 2008



Fuente: Elaboración Propia con datos del Banco de la República.

Figura 3: UVR vs. IPC - 2000 - 2008

ANÁLISIS CORRECCIÓN MONETARIA Vs. INFLACIÓN 2000 - 2008



Fuente: Elaboración Propia con datos del Banco de la República.

Figura 4: Corrección monetaria vs. Inflación - 2000 - 2008

La Figura 4, soporta la premisa de correlación que ha seguido el nuevo sistema de Crédito Hipotecario entre la variación del valor de la UVR y la variación del IPC, lo cual permite que las cuotas de los prestatarios del sistema en UVR's estén directamente relacionadas con el incremento en los ingresos, los cuales, se esperaría sean ajustados periódicamente tomando como base el indicador de Inflación¹⁷.

Desde que el sistema de crédito hipotecario con base en la UPAC se transforma a la UVR, la metodología para su cálculo, exclusivamente atado a la inflación, no se ha modificado, y por tanto el ajuste de las cuotas de los créditos en dicho sistema se ha limitado a la variación en el índice de precios al consumidor. Metodología que se explica completamente en el capítulo dos.

1.4. EL COLAPSO DEL SISTEMA UPAC

Habiendo hecho ya un recorrido histórico desde el nacimiento del sistema de crédito hipotecario con base en la UPAC hasta la actualidad con base en la UVR, es perentorio hacer un recuento y detenerse para ampliar un poco más aquel momento en que el sistema originalmente concebido colapsa.

Para entender las consecuencias de dicho trastorno, es fundamental anotar que "la vivienda es el principal activo que adquiere una familia promedio en Colombia, significa el cimiento en el que se construye un capital económico, es el seguro que dejan los padres a sus hijos, e incluso puede significar la tranquilidad después de la jubilación; para la mayoría de los colombianos la compra de vivienda es la base de un mejor futuro para toda una familia y es uno de los sueños más anhelados"¹⁸.

¹⁷ El único salario que debe por ley incrementar como mínimo la inflación es el salario mínimo, pero es una política común de las empresas incrementar a sus empleados el salario una vez al año según la variación del IPC.

¹⁸ Introducción.

Es por esa razón que un sistema que deja de ajustarse a los ingresos de los ciudadanos puede llevar a una familia promedio a vivir una de sus más grandes pesadillas.

A principios de los setenta, como ya se mencionó, se implantó en Colombia el sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) que tenía como objetivo disminuir el riesgo de la pérdida de poder adquisitivo para ahorradores y prestatarios del sistema financiero, además de facilitar la adquisición de vivienda; por lo tanto la UPAC se ajustaba de acuerdo con la inflación, lo que daba confianza a los usuarios de que su dinero estaba protegido contra la misma, su vacuna, la Corrección Monetaria (CM) que estaba atada a la variación del IPC. El concepto anterior varió con el tiempo y la fórmula de la CM se modificó con frecuencia a lo largo de su vida, llegando en 1984 a tener en cuenta las tasas del mercado como componente de la fórmula.

Los antecedentes de la caída de este sistema, que parecía ser la solución al sueño de tener casa propia, se describen a continuación. En primer lugar, es necesario establecer el panorama que venía viviendo el país antes de que el sistema UPAC, después de 28 años de funcionamiento se quedara sin piso jurídico. La razón no fue únicamente que las cuotas se volvieran impagables, este fue sólo el detonador de una serie de acontecimientos que obligaron a la Corte Constitucional a ordenar al Emisor instaurar un nuevo sistema de financiación de vivienda que tuviera, entre otras cosas, de nuevo el objetivo social que perdió la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, esto justificado en que la vivienda es un derecho establecido en la constitución y el Estado debe garantizar sistemas de financiación adecuados a la capacidad de pago de los ciudadanos.

Era 1990 y el país entró en el proceso de Apertura Económica con el Gobierno de César Gaviria, proceso que implicó una reforma del sistema financiero (ley 45/90), permitiendo la evolución de las entidades financieras a la banca múltiple. Como ya

se había señalado, las implicaciones más relevantes de esta reforma hacen referencia a la desregulación y a la privatización del sistema, lo que provocó que las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAVs) frente a las demás entidades financieras, dejaran de ser las únicas que prestaban en UPAC, además de que se suprimió el acceso a los recursos del Fondo de Ahorro y Vivienda (FAVI), entidad que fue eliminada suponiendo una madurez del sistema después de 18 años de funcionar “exitosamente”, pues hasta la fecha los tropiezos del sistema habían sido pocos. Como se ha dicho ya, una de las razones más comúnmente señaladas sobre la decisión de cambiar el componente fundamental para el cálculo de la UPAC, es que atar la CM a la DTF fue la estrategia para hacer al sistema más competitivo y permitir que las CAVs pudieran operar en igualdad de condiciones que las demás entidades financieras. Aunque cabe anotar que desde 1984 la DTF hacía parte de la fórmula de la CM, es también cierto que incrementó su participación después de la reforma¹⁹. Lo que resulta paradójico de esta estrategia es que el Emisor la justificó en la posibilidad de que la CM reflejara el movimiento de las tasas del mercado, ¿pero qué sentido tiene si los ingresos de

19

- Mayo del 84: IPC empleados y obreros 12 meses anteriores más 0,015 (IPC-Tasa CDT bancos y Corporaciones).
- Enero del 86: Limita el aumento de su valor al 21 por ciento anual, sigue cálculo del diciembre 84.
- Marzo del 88: Limita el aumento de su valor al 22 por ciento, sigue cálculo del diciembre del 84.
- Julio del 88: 40 por ciento IPC anual, correspondiente a los 12 meses inmediatamente anteriores, más 35 por ciento del promedio de la DTF correspondiente al mes inmediatamente anterior con límite al aumento de su valor del 24 por ciento anual.
- Mayor del 90: 45 por ciento IPC, correspondiente a los 12 meses inmediatamente anteriores, más 35 por ciento del promedio de la DTF. Se eliminó el tope máximo.
- Abril del 92: 20 por ciento del IPC anual, más 50 por ciento del promedio de la DTF correspondiente a las ocho semanas inmediatamente anteriores a la fecha.
- Marzo del 93: 90 por ciento del costo promedio ponderado de las captaciones en cuentas de ahorro de valor constante y CDT del mes calendario anterior al cálculo.
- Abril 93: 90 por ciento del costo promedio ponderado de las captaciones en cuentas de ahorro de valor constante y CDT del mes calendario anterior al cálculo o una tasa efectiva anual del 19 por ciento. Se tomará la que resulte mayor.
- Septiembre del 94: 74 por ciento del promedio móvil de la DTF de las 12 semanas anteriores a la fecha del cálculo.
- Junio del 95: 74 por ciento del promedio móvil de la DTF de las cuatro semanas anteriores a la fecha de cálculo.
- Febrero de 99. Se eliminó el rezago de la cuatro se semanas y se pasó a dos.

los usuarios del sistema UPAC crecen a razón de la inflación y no de las tasas de mercado?, además no es razonable desde el punto de vista financiero que se aplique un indicador de corto plazo como lo es la DTF a préstamos de largo plazo como lo son los créditos para vivienda.

La estrategia planteada pudo haber funcionado a pesar de sus incongruencias, sin embargo, la recesión económica que comienza a vivir el país desde 1993 no nos dejó comprobarlo, por el contrario la ubicó como la mayor culpable de la caída del sistema.

Desde 1993 comienza a presentarse una alta variabilidad en las tasas de interés, pero es en 1994 cuando se observa una tendencia sistemática al aumento de las mismas, situación que lleva al sector de la construcción a un declive. Había sobre oferta de viviendas lo que llevó a la desvalorización de las mismas y en “defensa” de tal crisis el Emisor ata la CM totalmente a la DTF, eliminando plenamente de la fórmula la inflación, y generando lo que más tarde se conocería como la causa del colapso del sistema de crédito hipotecario en Colombia, una medida no sólo errada desde el punto de vista financiero sino también inconstitucional. Durante los dos años siguientes las tasas de interés llegaron a niveles exorbitantes, las de colocación y captación 45% y 34%²⁰ respectivamente, situación causada por una serie de factores internos y externos, entre los que se encuentran las dificultades por las que atraviesa el país durante el gobierno de Samper y el desequilibrio en la balanza de pagos, además de la mala relación del país con Estados Unidos a causa de la posibilidad de dineros infiltrados del narcotráfico en la campaña del presidente, lo que provoca entre otras cosas una devaluación del 17% que tiene como una de sus consecuencias el incremento de las tasas de interés reales.

La crisis llega a su techo en 1998 y su principal causa es el incremento de las tasas de interés reales; en medio de este complejo entorno se da la crisis de las

²⁰Cifras tomadas de: Rivillas, 2000.

CAV's resultado del incremento de la cartera de dichas instituciones, pues aunque las altas tasas de interés perjudicaron a todo el sistema financiero, fueron las Corporaciones de Ahorro y Vivienda las que se vieron más afectadas debido a que sus créditos eran en UPAC pero sus pasivos estaban a su vez atados no sólo a la inflación sino también a la DTF²¹. Al final esta situación provocó que las familias comenzaran a perder sus viviendas, pues sus ingresos no alcanzaban para cubrir las cuotas, derivando esto, a su vez, en una cantidad de pérdidas para las entidades financieras debido a la alta cartera morosa. "Las crisis de los sistemas de financiación de vivienda y particularmente del sistema UPAC a finales de los años 90, colocaron en riesgo de perder la vivienda ante la imposibilidad de responder a los créditos hipotecarios a cerca de medio millón de hogares, en el 2002 se encontraban vigentes más de 150.000 procesos jurídicos contra deudores hipotecarios, cerca de 20.000 viviendas fueron entregadas en dación de pago a los bancos y se estima que el gobierno destinó 12 billones de pesos del presupuesto para atender la crisis del sector financiero entre los años 1998 a 2000" ("Agenda Ciudadana para la Corte Constitucional". 2008).

La crisis devino en demandas que fueron atendidas por la Corte Constitucional, quien dio sentencia terminable al sistema UPAC, decisión sustentada en la pérdida del objetivo social de dicho sistema, pues se decretó inconstitucional que los créditos se volvieran impagables, y que el Emisor definiera la fórmula de la CM. Es lamentable que un sistema que se propuso mejorar la calidad de vida de los colombianos fracasara por modificaciones inconcientes, luego de haber facilitado la adquisición de vivienda propia para las familias durante muchos años.

Es imperante recordar, en cuanto al fracaso del sistema UPAC, que con la ley 546 de 1999 se dispuso que en los procesos ejecutivos sobre los deudores en UPAC las entidades financieras reliquidaran los créditos con el fin de dar alivios a los

²¹ Lo que significa que los intereses que pagaban por sus pasivos, que son las inversiones que los ahorradores hacían en dichas instituciones, crecían cada vez más, mientras que los intereses de sus activos, los créditos de vivienda, crecían a un ritmo menor por estar ajustados exclusivamente con la inflación.

deudores, y por tal motivo la Corte Constitucional determinó a los jueces terminar de oficio dichos procesos. “Sin embargo, hubo algunos jueces, especialmente los tribunales superiores de diferentes distritos del país, que no le dieron aplicación ni a la ley ni a la jurisprudencia de la Corte. Como resultado de ello muchos deudores perdieron su vivienda”. (“Diez respuestas sobre el fallo del UPAC”. 2007, p.12).

En octubre 4 de 2007, La Corte Constitucional, en una de las sentencias más esperadas por la gente, y protegiendo los derechos al debido proceso y a la vivienda digna, falla a favor de los deudores del UPAC que se habían visto afectados por las vías de hecho en que habían incurrido numerosos funcionarios judiciales, beneficiando a aquellos contra quienes se abrieron procesos antes del 31 de diciembre de 1999, que no hayan llegado al remate de la vivienda. “Todos los procesos hipotecarios suscritos en Upac que hayan sido iniciados antes del 31 de diciembre de 1999, deberán ser terminados por los jueces y reliquidados conforme a lo establecido por la Corte Constitucional y la Ley” (“La Corte Constitucional falla”, 2007, p.4b). La importancia del fallo de la Corte sobre los créditos atados al Upac, tal como lo manifestó María Mercedes Cuellar, presidente de Asobancaria, “radica en que devuelve la certidumbre jurídica al sistema de financiación de vivienda en el país”.

II. FUNCIONAMIENTO Y OFERTA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA

2.1. LA UNIDAD DE VALOR REAL (UVR)

Para entender mejor los tres sistemas de crédito hipotecario basados en la UVR, es preciso no sólo definir dicha unidad sino también revisar su cálculo para una mejor comprensión de su comportamiento en el tiempo.

Podemos comenzar diciendo que la UVR puede entenderse como una moneda, cuyo uso más importante es servir de medio para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Sus siglas significan Unidad de Valor Real, debido a que, por ajustarse con la inflación, está diseñada para mantener el poder adquisitivo. Dicha unidad de cuenta, que se creó en Colombia con la ley 546 de 1999 y que reemplazó al UPAC, no sirve de medio de pago en el mercado de bienes y servicios, ni reales ni financieros, pero sí es una unidad monetaria alternativa al peso colombiano.

Dicha “moneda” como la hemos referido, unidad monetaria, o unidad de cuenta, no tiene una representación física, es decir, no se emiten ni circulan UVR’s. Es manejada por las Entidades Financieras y consignada en los extractos de los créditos hipotecarios únicamente para ser convertida a pesos al momento de liquidar las cuotas periódicas a cancelar por parte de los usuarios y de calcular el saldo adeudado de los préstamos. En otras palabras, las cantidades en UVR’s se traducen en pesos según la “tasa de cambio” pesos por UVR, que no es más que el valor de la UVR en un determinado momento y que se explica según una metodología bastante precisa que se expondrá a profundidad más adelante.

Pero como ya se aclaró en el capítulo uno, la UVR no sólo es una unidad monetaria utilizada para créditos hipotecarios en Colombia, “sino, además, para

títulos financieros de largo plazo, tales como los TES en UVR, ciertos bonos emitidos por entidades financieras y varias titularizaciones hipotecarias” (Agudelo y Fernández, 2008, p. 225).

Luego de darse origen a la UVR en 1999 y antes de que la ley 546 de dicho año entrara en vigencia, el decreto 856 de 1999 determinó “la UVR como una unidad de cuenta que al 15 de mayo de 1999 tendría un valor nominal de \$100 y, que en adelante, se incrementaría exclusivamente con la variación mensual del Índice de precios al consumidor (IPC) certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)” (Banco de la República, No 41, 2002, p.2). Lo anterior significa que luego de nacer la UVR con un valor nominal de \$100, es decir, 100 pesos por cada UVR, se ajustaría de manera diaria, teniendo como base la inflación mensual del mes inmediatamente anterior. De manera más específica:

2.2. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LA UVR

Figura 5: Fórmula para el cálculo de la UVR

**FÓRMULA DE CÁLCULO DE LA UVR DADA EN LA RESOLUCIÓN 13 DE 2000
DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL BANCO DE LA REPÚBLICA.**

$$UVR_t = UVR_{15} * [1+i]^{t/d}$$

donde:

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

UVR_{15} = Valor en moneda legal colombiana de la UVR el día 15 de cada mes.

i = Variación mensual del IPC durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo.

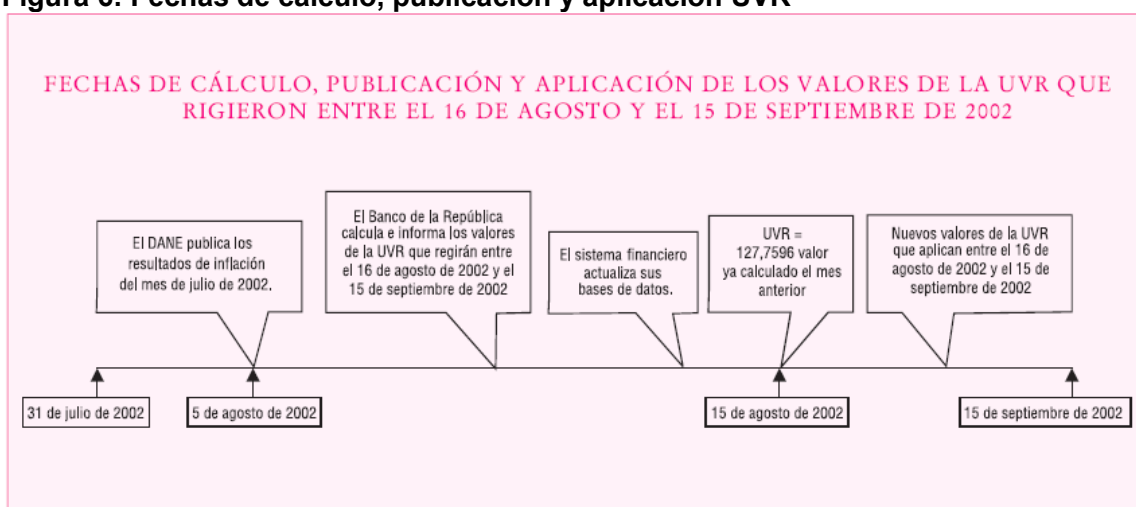
t = Número de días calendario transcurridos desde el inicio de un período de cálculo hasta el día de cálculo de la UVR. Por lo tanto, t tendrá valores entre uno y 31, de acuerdo con el número de días calendario del respectivo período de cálculo.

d = Número de días calendario del respectivo período de cálculo.

Fuente: Banco de la República, Reportes del Emisor No. 41, 2002.

Es de anotar que la inflación de un mes específico es reportada por el DANE durante los primeros 5 días del mes siguiente, y por tanto la variación del IPC del mes actual se desconoce. En este sentido, la UVR se ajusta no con la inflación del mes actual sino del inmediatamente anterior. Además, los Valores de la UVR hasta el día 15 del mes actual ya se conocen, pues fueron calculados en el mes inmediatamente anterior según la fórmula expuesta.

Figura 6: Fechas de cálculo, publicación y aplicación UVR



Fuente: Banco de la República, Reportes del Emisor No. 41, 2002.

Buscando una comprensión completa de la fórmula de cálculo de la UVR se realizará un ejemplo completo y actualizado para el cálculo del valor de la UVR diario para el período de tiempo comprendido entre el 16 de octubre de 2008 y el 15 de noviembre del mismo año, partiendo de la fórmula establecida por el Banco de la República:

$$UVR_t = UVR_{15} \times (1 + i)^{\frac{t}{d}}$$

Lo primero que debe hacerse es identificar el valor de la UVR_{15} que va a

utilizarse, que en este caso sería el valor de la UVR al 15 de octubre de 2008 puesto que el período del cálculo comprende desde el 16 de octubre de 2008 hasta el 15 de noviembre de 2008. El valor de la UVR_{15} corresponde entonces al valor de la $UVR_{15/10/08}$, que fue de 181,1401, según las series estadísticas del Banco de la República disponible en su página de Internet www.banrep.gov.co.

Luego se identifica la variable \dot{i} que para el caso es la variación del IPC en el mes de septiembre de 2008, que es el mes inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo. La inflación del mes de septiembre de 2008 (variación del IPC durante septiembre de 2008) fue de -0.19%, según las series estadísticas del Banco de la República disponible en su página de Internet www.banrep.gov.co, resultado atípico pues significa que en dicho mes los precios de los bienes y servicios contenidos en la canasta familiar disminuyeron en promedio un 0.19% (la variación del IPC en dicho mes fue negativa del 0.19%), único dato negativo hasta octubre de 2008 (la investigación se culmina en noviembre de 2008) y una de las únicas tres variaciones mensuales negativas desde el 2005.

Tabla 1: Banco de la República - Índice de Precios al Consumidor 2005 – 2008

Banco de la República - índice de Precios al Consumidor					
AÑO	MES	ÍNDICE	Variación Mensual	Variación Año Corrido	Variación Anual
2005	Enero	154,97	0,82	0,82	5,43
	Febrero	156,55	1,02	1,85	5,25
	Marzo	157,76	0,77	2,64	5,03
	Abril	158,45	0,44	3,09	5,01
	Mayo	159,10	0,41	3,51	5,04
	Junio	159,74	0,40	3,93	4,83
	Julio	159,81	0,05	3,98	4,91
	Agosto	159,82	0,00	3,98	4,88
	Septiembre	160,50	0,43	4,42	5,02
	Octubre	160,87	0,23	4,66	5,27
	Noviembre	161,05	0,11	4,78	5,10
	Diciembre	161,16	0,07	4,85	4,85
2006	Enero	162,04	0,54	0,54	4,56

Banco de la República - índice de Precios al Consumidor					
AÑO	MES	ÍNDICE	Variación Mensual	Variación Año Corrido	Variación Anual
	Febrero	163,10	0,66	1,20	4,19
	Marzo	164,25	0,70	1,91	4,11
	Abril	164,98	0,45	2,37	4,12
	Mayo	165,52	0,33	2,71	4,04
	Junio	166,03	0,30	3,02	3,94
	Julio	166,71	0,41	3,44	4,32
	Agosto	167,37	0,39	3,85	4,72
	Septiembre	167,85	0,29	4,15	4,58
	Octubre	167,60	-0,14	4,00	4,19
	Noviembre	168,00	0,24	4,24	4,31
	Diciembre	168,38	0,23	4,48	4,48
	2007	Enero	169,67	0,77	0,77
Febrero		171,66	1,17	1,95	5,25
Marzo		173,74	1,21	3,18	5,78
Abril		175,30	0,90	4,11	6,26
Mayo		175,83	0,30	4,42	6,23
Junio		176,05	0,12	4,55	6,03
Julio		176,34	0,17	4,72	5,77
Agosto		176,10	-0,13	4,58	5,22
Septiembre		176,25	0,08	4,67	5,01
Octubre		176,26	0,01	4,68	5,16
Noviembre		177,09	0,47	5,17	5,41
Diciembre		177,97	0,49	5,69	5,69
2008	Enero	179,85	1,06	1,06	6,00
	Febrero	182,56	1,51	2,58	6,35
	Marzo	184,04	0,81	3,41	5,93
	Abril	185,35	0,71	4,15	5,73
	Mayo	187,07	0,93	5,12	6,39
	Junio	188,69	0,86	6,02	7,18
	Julio	189,60	0,48	6,53	7,52
	Agosto	189,96	0,19	6,74	7,87
Septiembre	189,60	-0,19	6,53	7,57	

Fuente: Banco de la República

A continuación se calcula la variable d que representa el número total de días calendario que hay entre octubre 16 de 2008 y noviembre 15 de 2008, nuestro período de cálculo. Hay 31 días calendario desde el 16 de octubre de 2008 y el 15 de noviembre del mismo año.

Posteriormente definimos t para cada uno de los valores de la UVR a encontrar en el período de cálculo. Por ejemplo, para el valor de la UVR al 16 de octubre de 2008, es decir $UVR_{16/10/08}$, t sería el número de días calendario transcurridos desde el inicio del período de cálculo, hasta el día del cálculo que en este caso es 1.

Para el valor de la UVR al 17 de octubre de 2008, es decir $UVR_{17/10/08}$, t sería 2, puesto que hay dos días calendario desde el comienzo del cálculo, es decir el 16, hasta el día de cálculo, el 17. Para $UVR_{18/10/08}$, t sería 3, y así sucesivamente hasta llegar al valor de la UVR el 15 de noviembre de 2008, $UVR_{15/11/08}$, en donde t sería igual a 31 y por tanto el exponente t/d sería igual a 31/31 es decir, 1, haciendo que la variación de la UVR en el período comprendido entre el 15 de octubre de 2008 y 15 de noviembre del mismo año, sea exactamente igual a la variación del IPC del mes anterior, es decir septiembre de 2008 (inflación de septiembre de 2008).

Para terminar, se realiza el cálculo para cada uno de los valores de la UVR para el período de cálculo:

$$UVR_1 = UVR_{16/10/08} = 181.1401 \times (1 + x\%)^{\frac{1}{31}} = 181.1290$$

$$UVR_2 = UVR_{17/10/08} = 181.1401 \times (1 + x\%)^{\frac{2}{31}} = 181.1179$$

$$UVR_3 = UVR_{18/10/08} = 181.1401 \times (1 + x\%)^{\frac{3}{31}} = 181.1068$$

Hasta llegar a los últimos días del período de cálculo:

$$UVR_{29} = UVR_{13/11/08} = 181.1401 \times (1 + x\%)^{\frac{29}{31}} = 180.8181$$

$$UVR_{30} = UVR_{14/11/08} = 181.1401 \times (1 + x\%)^{\frac{30}{31}} = 180.8070$$

$$UVR_{31} = UVR_{15/11/08} = 181.1401 \times (1 + x\%)^{\frac{31}{31}} = 180.7959$$

Se elaboró en Excel la tabla completa del cálculo de los valores de la UVR para el período en cuestión y los resultados fueron:

Tabla 2: Cálculo del valor de la UVR diario para el período comprendido entre el 16 de octubre y el 15 de noviembre de 2008

UVR₁₅	181,1401	Valor en pesos de la UVR del día 15 de octubre de 2008
<i>i</i>	-0,190%	Variación mensual del IPC durante septiembre de 2008
<i>d</i>	31	Número de días calendario del período de cálculo

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

UVR_t	t	Fecha	Valor UVR
UVR 1	1	16/10/2008	181,1290
UVR 2	2	17/10/2008	181,1179
UVR 3	3	18/10/2008	181,1068
UVR 4	4	19/10/2008	181,0957
UVR 5	5	20/10/2008	181,0845
UVR 6	6	21/10/2008	181,0734
UVR 7	7	22/10/2008	181,0623
UVR 8	8	23/10/2008	181,0512
UVR 9	9	24/10/2008	181,0401
UVR 10	10	25/10/2008	181,0290
UVR 11	11	26/10/2008	181,0179
UVR 12	12	27/10/2008	181,0068
UVR 13	13	28/10/2008	180,9957
UVR 14	14	29/10/2008	180,9846
UVR 15	15	30/10/2008	180,9735
UVR 16	16	31/10/2008	180,9624
UVR 17	17	01/11/2008	180,9513
UVR 18	18	02/11/2008	180,9402
UVR 19	19	03/11/2008	180,9291
UVR 20	20	04/11/2008	180,9180
UVR 21	21	05/11/2008	180,9069
UVR 22	22	06/11/2008	180,8958
UVR 23	23	07/11/2008	180,8847
UVR 24	24	08/11/2008	180,8736
UVR 25	25	09/11/2008	180,8625
UVR 26	26	10/11/2008	180,8514
UVR 27	27	11/11/2008	180,8403
UVR 28	28	12/11/2008	180,8292
UVR 29	29	13/11/2008	180,8181
UVR 30	30	14/11/2008	180,8070
UVR 31	31	15/11/2008	180,7959

Estos resultados pueden compararse con los valores reales para dicho período publicados por el Banco de la República, verificando que hay coincidencia absoluta:

Figura 7: Boletín Banco de la República - Valores de la UVR vigentes para el periodo comprendido entre el 16 de octubre y el 16 de noviembre de 2008



Banco de la República Colombia

VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL (UVR) Vigentes para el periodo 16/Octubre/2008 al 16/Noviembre/2008 (Resolución Externa No. 13 de 2008)

Variación mensual IPC Septiembre de 2008:
Valor de la UVR al 16 de Octubre de 2008:

-0.19%
181.1401

DD/MM/AAAA	VALOR UVR	Variación Anual (%) G
16/10/2008	181.1298	7.88
17/10/2008	181.1173	7.84
18/10/2008	181.1088	7.83
19/10/2008	181.0957	7.82
20/10/2008	181.0845	7.81
21/10/2008	181.0734	7.80
22/10/2008	181.0623	7.79
23/10/2008	181.0512	7.78
24/10/2008	181.0401	7.77
25/10/2008	181.0290	7.77
26/10/2008	181.0179	7.76
27/10/2008	181.0068	7.75
28/10/2008	180.9957	7.74
29/10/2008	180.9846	7.73
30/10/2008	180.9735	7.72
31/10/2008	180.9624	7.71

DD/MM/AAAA	VALOR UVR	Variación Anual (%) G
01/11/2008	180.9513	7.72
02/11/2008	180.9402	7.69
03/11/2008	180.9291	7.68
04/11/2008	180.9180	7.67
05/11/2008	180.9069	7.66
06/11/2008	180.8959	7.65
07/11/2008	180.8847	7.64
08/11/2008	180.8736	7.63
09/11/2008	180.8625	7.62
10/11/2008	180.8514	7.62
11/11/2008	180.8403	7.61
12/11/2008	180.8292	7.60
13/11/2008	180.8181	7.59
14/11/2008	180.8070	7.58
15/11/2008	180.7959	7.57

*La variación anual corresponde al cambio porcentual entre el valor de la UVR de la fecha en mención y el valor de la UVR correspondiente al mes y año anteriores.

HECTOR ZARATE
HECTOR MANUEL ZARATE SOLANO
JEFE ESTADÍSTICA - SGOE

Bogotá, Octubre 16 de 2008

Fuente: Banco de la República

2.3. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA

En la actualidad existen cinco sistemas de amortización de créditos hipotecarios aprobados por la Superintendencia Bancaria, de los cuales tres son en UVR's y se ajustan con la inflación y dos son en pesos.

2.3.1. Sistemas de Amortización aprobados por la Superintendencia Bancaria (Superintendencia Bancaria de Colombia, 2000, Circular externa 068)

Todos los sistemas de amortización, sean estos en UVR o en pesos, deben cumplir las condiciones de tasa fija por todo el plazo y la no capitalización de intereses establecidas en la Ley 546 de 1999.

A partir de la premisa anterior, esta Superintendencia ha aprobado los sistemas que se describen a continuación:

2.3.1.1. Sistemas en Unidades de Valor Real UVR

2.3.1.1.1. Cuota constante en UVR (Sistema de Amortización Gradual)

La cuota mensual es constante en UVR por todos los meses del plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme en UVR a la tasa sobre UVR pactada y por los meses del plazo mediante la siguiente fórmula:

$$Cu = D / a_{\overline{n}|i}$$

Donde:

Cu = Cuota mensual en UVR

D = Monto del préstamo en UVR

n = Plazo en meses

i = tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual i_a ,

$$i = ((1+i_a)^{(1/12)})-1$$

$a_{\overline{n}|i}$ = Valor presente de n pagos unitarios periódicos a la tasa i por período

Nota: Como la UVR se reajusta diariamente con la tasa de inflación, las cuotas en pesos variarán en la misma proporción. De igual manera, aunque el saldo de la deuda valorada en UVR es siempre decreciente, al convertirlo a pesos normalmente crece durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo.

2.3.1.1.2. Amortización Constante a Capital en UVR

Durante cada uno de los meses del plazo se amortiza a la deuda una cantidad uniforme en UVR igual al monto del préstamo en UVR dividido por el plazo en meses. La cuota mensual a pagar es la amortización constante más los intereses del mes sobre el saldo insoluto.

La cuota para cada mes se obtiene de aplicar la siguiente fórmula:

$$c_{tu} = \frac{D}{n} + s_{t-1} * i$$

Donde:

Ctu = Cuota en UVR a la altura t, t=1, 2,3.....n

D = Monto de la deuda en UVR

$$S_{t-1} = \text{saldo a la altura } t-1 \text{ igual a } S_0 - (t-1) \frac{D}{n}$$

i = tasa efectiva mensual equivalente = $((1+i_a)^{1/12}) - 1$, i_a tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR

n = Número de meses del plazo

De esta forma, la cuota mensual en UVR es decreciente pero variable en pesos en una proporción inferior al IPC.

2.3.1.1.3. Cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales

Las cuotas mensuales durante cada anualidad (aniversario) del crédito son decrecientes en UVR. Para cada período anual del crédito se repite la serie de doce cuotas decrecientes. El decremento anual equivalente debe ser igual a la inflación proyectada y no podrá modificarse durante el plazo.

$$C = D \Big/ R\ddot{a}_{\overline{N}|i}$$

Donde:

C = Cuota del primer mes de cada año del crédito en UVR

$$C_t = C(1-g)^{t-1} \quad \text{para } t = 2,3,4,\dots,11,12$$

g = decremento mensual equivalente a la inflación proyectada $g = (1 + \text{Inf})^{1/12} - 1$

$\ddot{a}_{\overline{N}|i}$ = El valor presente de N pagos anuales unitarios anticipados a la tasa efectiva anual i

D = Monto de la Deuda en UVR

N = Plazo en años

i = tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR

R = Valor presente de 12 pagos mensuales decrecientes a una tasa mensual equivalente a la inflación proyectada que no podrá modificarse durante el plazo con primer pago igual a una unidad.

2.3.1.2. Sistemas en Pesos

2.3.1.2.1. Cuota Constante (Amortización Gradual en pesos)

La cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme ordinaria

$$C = D / a_{\overline{n}|i}$$

Donde:

C = Valor de la cuota mensual uniforme en pesos.

$a_{\overline{n}|i}$ = Valor presente de n pagos unitarios periódicos a la tasa i por período

D = Monto del préstamo en pesos

n = Plazo en meses

i = tasa efectiva mensual equivalente a la tasa efectiva anual i_a sobre pesos

$$i = ((1+i_a)^{(1/12)})-1$$

2.3.1.2.2. Amortización Constante a Capital

Las cuotas mensuales son iguales a la enésima parte de la deuda más los intereses del mes calculados sobre el saldo insoluto. De esta forma, las cuotas

mensuales en pesos son decrecientes.

$$C_t = \frac{D}{n} + S_{t-1} * i$$

Donde:

C_t = Cuota en pesos a la altura t, t=1,2,3.....n

D = Monto de la deuda en pesos

S_{t-1} = saldo a la altura t-1 igual a $D - (t-1)\frac{D}{n}$

i = tasa efectiva mensual equivalente = $((1+i_a)^{(1/12)})-1$, i_a tasa efectiva anual sobre pesos que no podrá incrementarse durante el plazo.

n = Número de meses del plazo

Las cuotas definidas en el presente numeral corresponden única y exclusivamente al servicio de la deuda en condiciones normales, es decir no incluyen primas de seguros ni recargos por mora.

2.4. EJEMPLO DEL FUNCIONAMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA SEGÚN LOS DIFERENTES SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN APROBADOS POR LEY

Aunque el interés principal de la investigación es el crédito hipotecario con base en la UVR, se ha considerado no sólo importante sino también prudente, ejemplificar y explicar todos los sistemas aprobados.

A continuación se presenta un ejemplo ilustrativo de los diferentes sistemas de crédito hipotecario que están vigentes en Colombia, en donde, tomando unos datos iniciales supuestos, se mostrará la evolución del crédito mediante los cinco sistemas de amortización autorizados legalmente. Las tasas de interés utilizadas

para los cálculos, tanto en pesos como en UVR's, son acordes a las tasas de mercado para créditos hipotecarios vigentes a noviembre de 2008, y el valor inicial de la UVR utilizado, es el correspondiente a noviembre 15 de 2008.

2.4.1. SISTEMAS EN PESOS

2.4.1.1. Cuotas constantes

El sistema de amortización mediante cuotas constantes en pesos, supone el pago de un mismo valor periódico durante toda la vida del préstamo, es decir, desde el momento en el que el deudor toma la obligación conoce el monto que deberá pagar periódicamente y la tasa de interés que se le cobrará durante el plazo establecido. Teniendo en cuenta lo anterior supongamos que un cliente desea financiar la compra de su inmueble tomando un préstamo por valor de \$120.000.000 a un plazo de 15 años, mediante una cuota constante mensual; la entidad financiera le ofrece bajo esta modalidad una tasa de interés del 18.3% e.a. (efectivo anual), es decir, equivalente al 1.41% e.m. (efectivo mensual):

Valor del préstamo	120.000.000
Plazo	15 años 180 meses
Tasa de interés	18,30% EA 1,41% EM
Valor de la cuota	1.840.310

El valor de la cuota ha sido calculado aplicando el concepto de anualidad vencida, cuya fórmula presentamos a continuación:

$$A = VP \left[\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right]$$

En donde:

A: Valor de la cuota constante y periódica que en este caso es de \$1.840.310.

VP: Valor del préstamo.

n: Número de cuotas con las que se va a cancelar el préstamo.

i: Tasa de interés efectiva periódica, según la periodicidad de las cuotas.

En este sistema lo primero que se debe calcular es el valor de las anualidades y esto se hace con base en el monto del préstamo (VP), la tasa de interés efectiva periódica y el número de cuotas con las que se cancelará el préstamo. Luego calculamos la parte de interés de cada cuota, multiplicando el saldo adeudado del período anterior por la tasa de interés efectiva periódica. Como ya conocemos el valor de la cuota y la parte que de esta es interés, el abono a capital se obtiene como la diferencia de los rubros anteriores, es decir, restándole al valor de la cuota la parte de interés de la misma. Por último, el nuevo saldo adeudado se encuentra restándole al saldo del período anterior el abono a capital de la cuota respectiva.

Para analizar la evolución del crédito, se presenta la tabla de amortización que descompone el valor de la cuota en la parte que corresponde a pago de intereses y abono a capital, de igual manera se incluye el saldo de la deuda en cada período:

Tabla 3: Amortización del crédito en pesos mediante cuotas constantes

Mes	Cuota	Interés	Abono a Capital	Saldo
0				120.000.000
1	1.840.310	1.692.358	147.952	119.852.048
2	1.840.310	1.690.272	150.038	119.702.010
12	1.840.310	1.667.717	172.593	118.080.183
13	1.840.310	1.665.283	175.027	117.905.156
24	1.840.310	1.636.133	204.177	115.809.040
25	1.840.310	1.633.253	207.057	115.601.983
36	1.840.310	1.598.768	241.542	113.122.277
37	1.840.310	1.595.362	244.948	112.877.329
48	1.840.310	1.554.566	285.744	109.943.837
49	1.840.310	1.550.537	289.774	109.654.063
60	1.840.310	1.502.275	338.035	106.183.742
61	1.840.310	1.497.508	342.802	105.840.940
72	1.840.310	1.440.415	399.895	101.735.549
73	1.840.310	1.434.775	405.535	101.330.014
84	1.840.310	1.367.234	473.076	96.473.338
85	1.840.310	1.360.562	479.748	95.993.590
96	1.840.310	1.280.661	559.649	90.248.142
97	1.840.310	1.272.768	567.542	89.680.600
108	1.840.310	1.178.245	662.065	82.883.735
109	1.840.310	1.168.908	671.402	82.212.333
120	1.840.310	1.057.087	783.223	74.171.642
121	1.840.310	1.046.042	794.268	73.377.373
132	1.840.310	913.758	926.552	63.865.235
133	1.840.310	900.691	939.620	62.925.615
144	1.840.310	744.199	1.096.111	51.672.756
145	1.840.310	728.740	1.111.570	50.561.186
156	1.840.310	543.610	1.296.700	37.249.053
157	1.840.310	525.323	1.314.987	35.934.066
168	1.840.310	306.314	1.533.996	20.185.813
169	1.840.310	284.680	1.555.630	18.630.183
180	1.840.310	25.593	1.814.717	0

Es posible observar que al comienzo de la vida del crédito la parte de la cuota constante que es destinada al pago de intereses, es mucho mayor que la parte que se emplea para abonar al capital; sin embargo esta situación es totalmente contraria cuando se acerca el vencimiento del préstamo, donde la parte de interés

es mucho menor y el abono es casi la totalidad de la cuota pagada por el cliente. Adicionalmente vemos como el saldo adeudado en los primeros años decrece más lentamente que al final del plazo de la deuda. Las siguientes gráficas ilustran el análisis anteriormente descrito:

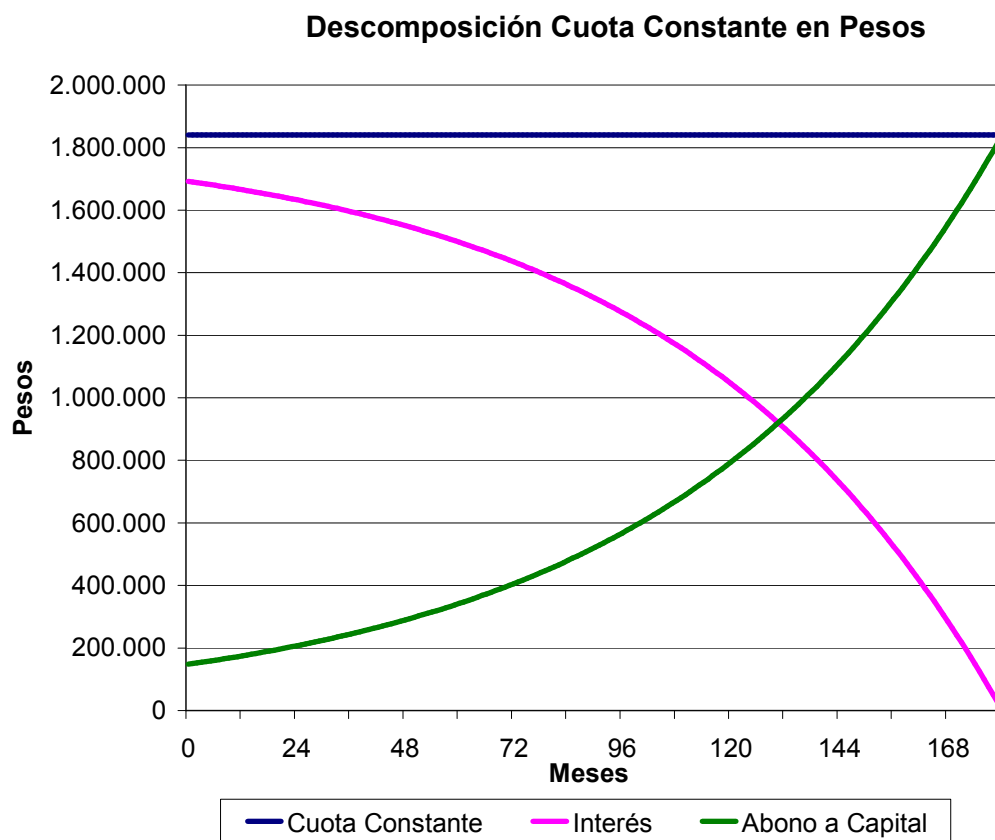


Figura 8: Descomposición cuota constante en pesos

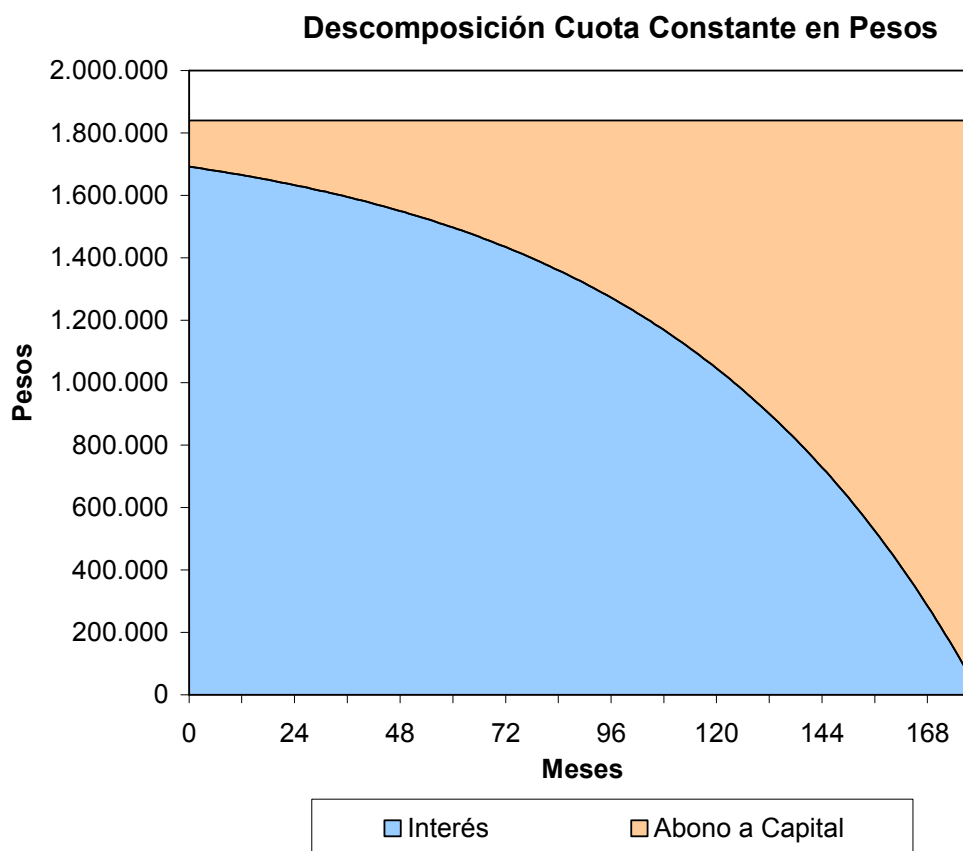


Figura 9: Descomposición cuota constante en pesos

2.4.1.2. Abonos constantes a capital

El sistema de amortización de abonos constantes a capital en pesos, consiste en establecer una cantidad fija periódica que se destinará a la disminución del saldo. Al adicionar a ésta la parte correspondiente al interés, se obtiene el valor total de la cuota que debe ser cancelada por el cliente. Partiendo del ejemplo anterior, tenemos:

Valor del préstamo	120.000.000
Plazo	15 años 180 meses
Tasa de interés	18,30% EA 1,41% EM
Valor del abono	666.667

El valor del abono resulta de dividir el valor a financiar entre el número de pagos periódicos que van a realizarse, en este caso 180 meses.

En este sistema se divide el capital inicial (monto del préstamo) en el número cuotas con las que se vaya a cancelar, y el resultado es la parte de cada cuota que se abona al capital del préstamo que en este caso siempre es constante. La parte de intereses de la cuota se calcula multiplicando el saldo adeudado del período anterior por la tasa de interés efectiva periódica. El valor de cada una de las cuotas es la simple suma del abono a capital y la parte de interés, y el nuevo saldo adeudado se encuentra restándole al saldo del período anterior el abono a capital de la cuota respectiva.

En la tabla de amortización del crédito se presenta la evolución de la cuota, teniendo en cuenta que el abono al capital es constante durante toda la vida del crédito:

Tabla 4: Amortización del crédito en pesos mediante abonos constantes a capital

Mes	Cuota	Interés	Abono a Capital	Saldo
0	0	0	0	120.000.000
1	2.359.025	1.692.358	666.667	119.333.333
2	2.349.623	1.682.956	666.667	118.666.667
12	2.255.603	1.588.937	666.667	112.000.000
13	2.246.201	1.579.535	666.667	111.333.333
24	2.142.779	1.476.113	666.667	104.000.000
25	2.133.377	1.466.711	666.667	103.333.333
36	2.029.955	1.363.289	666.667	96.000.000
37	2.020.553	1.353.887	666.667	95.333.333
48	1.917.132	1.250.465	666.667	88.000.000
49	1.907.730	1.241.063	666.667	87.333.333
60	1.804.308	1.137.641	666.667	80.000.000
61	1.794.906	1.128.239	666.667	79.333.333
72	1.691.484	1.024.817	666.667	72.000.000
73	1.682.082	1.015.415	666.667	71.333.333
84	1.578.660	911.993	666.667	64.000.000
85	1.569.258	902.591	666.667	63.333.333
96	1.465.836	799.169	666.667	56.000.000
97	1.456.434	789.767	666.667	55.333.333
108	1.353.012	686.345	666.667	48.000.000
109	1.343.610	676.943	666.667	47.333.333
120	1.240.188	573.521	666.667	40.000.000
121	1.230.786	564.119	666.667	39.333.333
132	1.127.364	460.698	666.667	32.000.000
133	1.117.962	451.296	666.667	31.333.333
144	1.014.540	347.874	666.667	24.000.000
145	1.005.138	338.472	666.667	23.333.333
156	901.716	235.050	666.667	16.000.000
157	892.314	225.648	666.667	15.333.333
168	788.893	122.226	666.667	8.000.000
169	779.491	112.824	666.667	7.333.333
180	676.069	9.402	666.667	0

Al igual que en el sistema de amortización en cuotas constantes, es posible observar que la porción que se destina al pago de intereses es decreciente a través del tiempo, esto produce un efecto similar en la cuota total pagada

periódicamente, al adicionarse esta cantidad al abono constante pactado. En las siguientes gráficas se evidencia lo anteriormente enunciado:

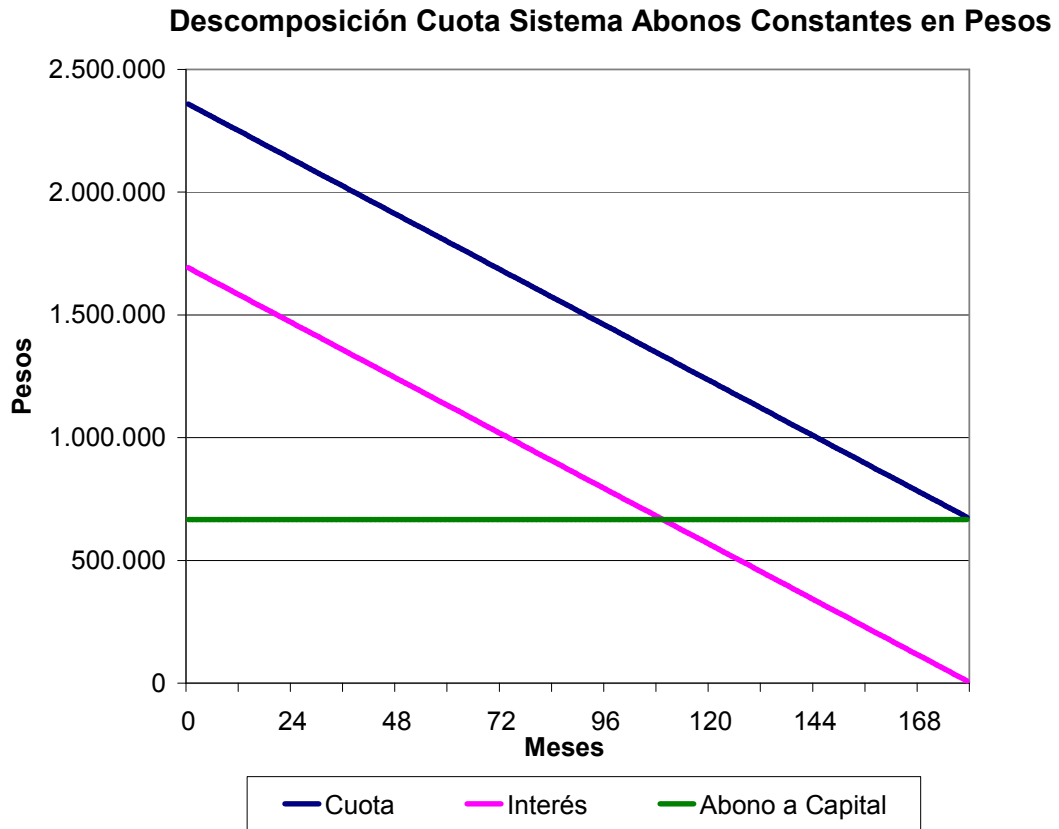


Figura 10: Descomposición cuota sistema abonos constantes en pesos

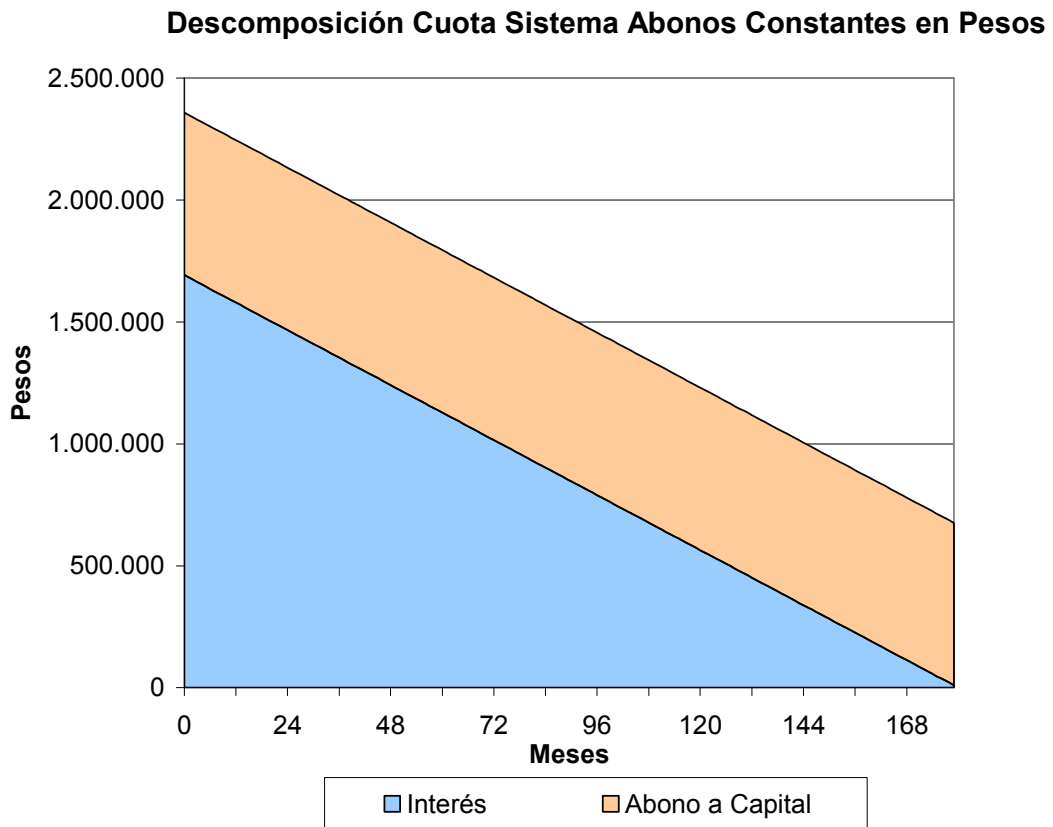


Figura 11: Descomposición cuota sistema abonos constantes en pesos

Para comprender más fácilmente la evolución del saldo adeudado en los dos sistemas de amortización en pesos, se presenta a continuación una gráfica que ilustra el decrecimiento acelerado en el sistema de cuota constante mientras que cuando el abono es fijo, el saldo adeudado decrece también de manera constante:

Comparativo Evolución Saldo - Sistemas en Pesos

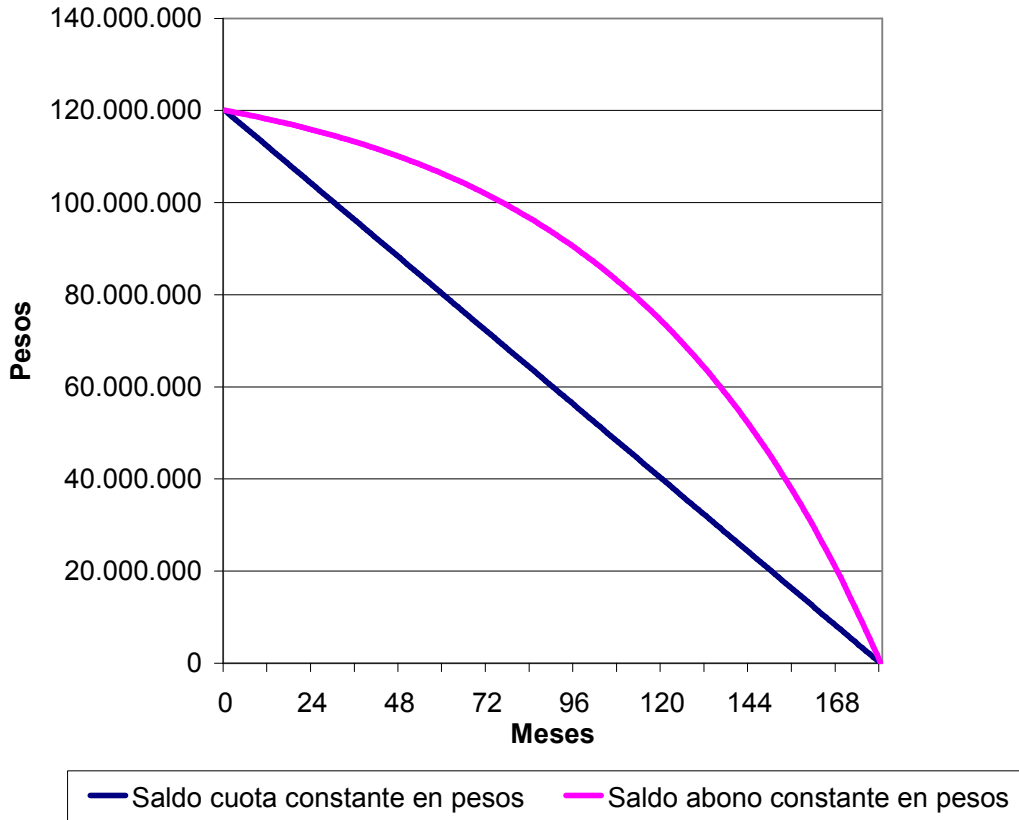


Figura 12: Comparativo evolución saldo - Sistemas en pesos

2.4.2. SISTEMAS EN UVR

2.4.2.1. Cuotas constantes

El sistema de amortización mediante cuotas constantes en UVR, supone el cálculo de un valor periódico en términos de Unidades de Valor Real, que al estimar su equivalente en pesos, el resultado es el pago de una cuota periódica que se va ajustando con la inflación a lo largo de la vida del crédito. Haciendo uso del ejemplo base de ilustración, se presenta un inmueble cuyo valor a financiar es de

\$120.000.000, a través del sistema Cuotas Constante en UVR, con la siguiente información:

Valor del préstamo	120.000.000 pesos 663.732 UVR
Plazo	15 años 180 meses
Tasa de interés	12,49% EA 0,99% EM
Valor de la UVR	180,7959 pesos
Valor de la cuota	7.892,31 UVR
Inflación proyectada	5% anual

Para encontrar el saldo inicial en UVR, se divide el valor en pesos entre el valor vigente de la UVR al momento del desembolso del préstamo, el valor de la cuota se calcula como una anualidad vencida en UVR; luego se calculará el equivalente en pesos de este valor, teniendo en cuenta un valor de UVR que será ajustado de acuerdo con una inflación proyectada. Este mismo valor de UVR será empleado para calcular el equivalente en pesos de la parte de la cuota que se destina para pago de intereses, abono a capital e igualmente el saldo adeudado. Se presenta a continuación la tabla de amortización del crédito, en UVR y en pesos:

Tabla 5: Amortización del crédito en UVR´s mediante cuotas constantes

TABLA DE AMORTIZACIÓN EN UVR				
Mes	Cuota	Interés	Abono a Capital	Saldo
0	0	0	0	663.732
1	7.892	6.542	1.351	662.381
2	7.892	6.528	1.364	661.018
12	7.892	6.388	1.504	646.618
13	7.892	6.373	1.519	645.099
48	7.892	5.751	2.141	581.349
49	7.892	5.730	2.162	579.187
72	7.892	5.183	2.710	523.119
73	7.892	5.156	2.736	520.383
84	7.892	4.844	3.048	488.443
85	7.892	4.814	3.078	485.364
120	7.892	3.553	4.339	356.195
121	7.892	3.511	4.382	351.813
168	7.892	945	6.948	88.909
169	7.892	876	7.016	81.893
180	7.892	77	7.815	0

TABLA DE AMORTIZACIÓN EN PESOS					
Mes	Valor UVR	Cuota	Interés	Abono a Capital	Saldo
0		0	0	0	120.000.000
1	182	1.432.711	1.187.551	245.160	120.243.735
2	182	1.438.548	1.189.963	248.585	120.485.038
12	190	1.498.242	1.212.662	285.580	122.751.143
13	191	1.504.346	1.214.777	289.570	122.961.677
48	220	1.734.403	1.263.818	470.584	127.756.443
49	221	1.741.469	1.264.310	477.158	127.799.780
72	242	1.912.179	1.255.665	656.514	126.743.290
73	243	1.919.969	1.254.284	665.685	126.593.972
84	254	2.007.788	1.232.350	775.438	124.258.803
85	255	2.015.968	1.229.697	786.271	123.978.778
120	294	2.324.265	1.046.484	1.277.782	104.898.470
121	296	2.333.735	1.038.102	1.295.633	104.030.207
168	358	2.825.159	338.195	2.486.964	31.826.313
169	359	2.836.669	314.961	2.521.708	29.434.269
180	376	2.966.417	28.952	2.937.465	0

La tabla de amortización en UVR muestra que el crédito en esta Unidad se comporta como en el sistema de cuotas constantes en pesos, en el sentido de que la porción de interés es decreciente, al igual que el saldo adeudado y el abono va en aumento hasta lograr la amortización total del capital. Sin embargo al calcular el equivalente en pesos, vemos un cambio en el comportamiento de la cuota, esto se explica por el fenómeno de ajuste por inflación que busca el sistema de crédito en UVR: el usuario siempre cancelará una cuota superior pero ajustada con inflación que en ningún caso excederá su capacidad de pago, toda vez que sus ingresos sean ajustados bajo los mismos parámetros. Es posible observar lo anterior gráficamente:

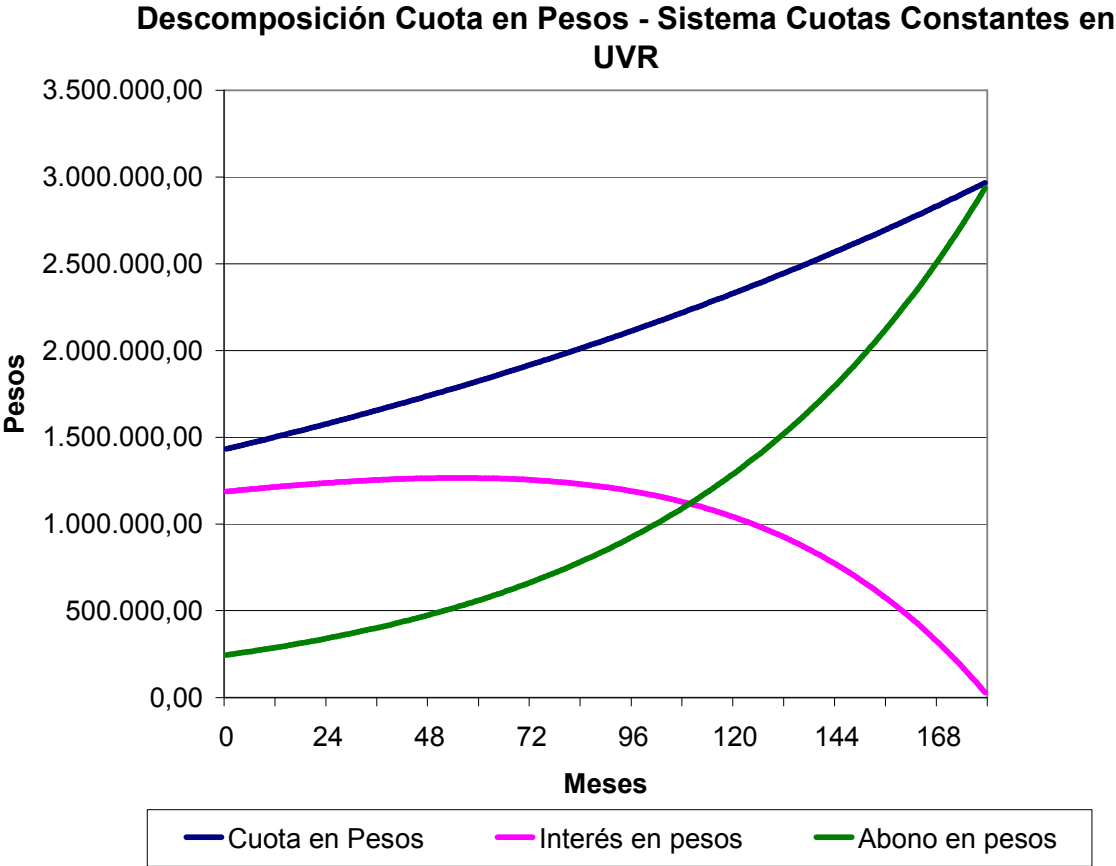


Figura 13: Descomposición cuota en pesos - Sistema cuotas constantes en UVR

Se presenta también una comparación gráfica de la evolución del abono en UVR y en pesos, esto con el fin de evidenciar la magnitud de la diferencia entre una serie y otra: es posible observar que ambas siguen una misma tendencia y la diferencia radica en el ajuste por inflación que proporciona la UVR.

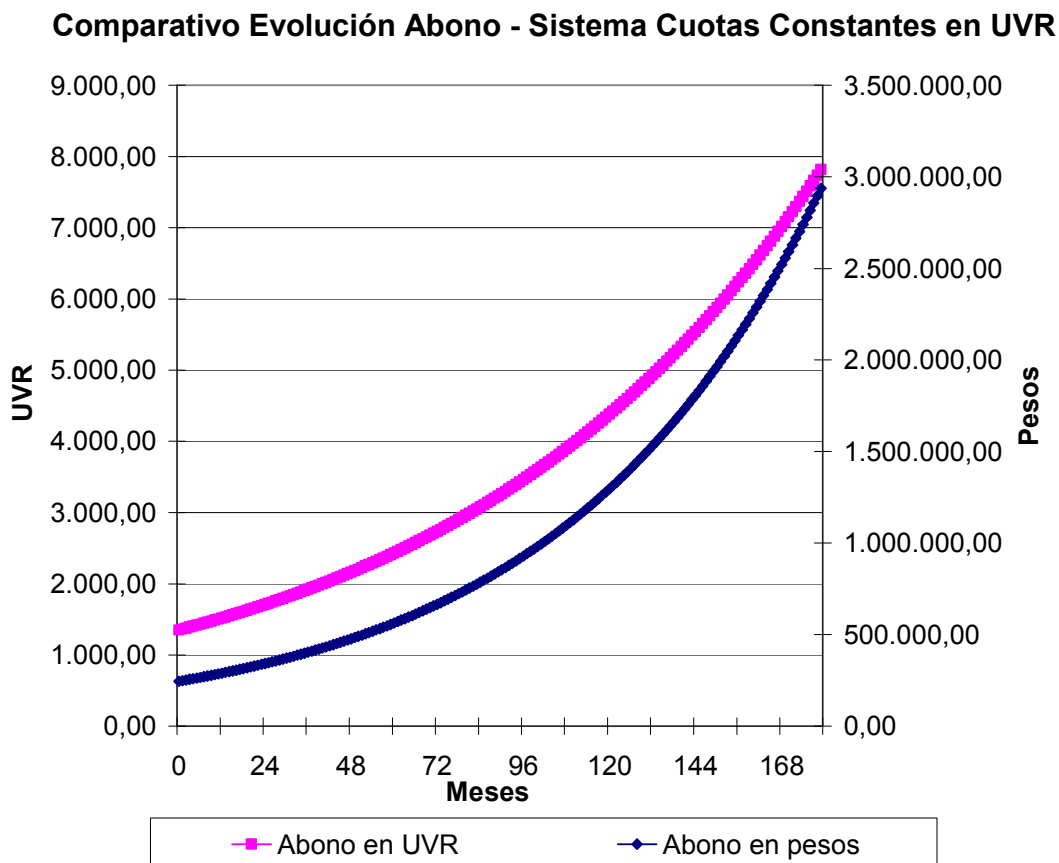


Figura 14: Comparativo evolución abono - Sistema cuotas constantes en UVR

Es importante mostrar la comparación gráfica de la evolución del saldo, puesto que allí si se evidencia una notable diferencia en la tendencia entre el saldo adeudado en UVR y en pesos: el valor amortizable del crédito en UVR decrece de manera constante, pero su equivalente en pesos aumenta al principio de la vida del crédito. Para entender más a fondo este fenómeno consideremos que hay una forma alternativa de calcular el saldo adeudado equivalente en pesos, que si bien

llevará al mismo resultado hallado en la tabla de amortización presentada anteriormente, ilustra más claramente el efecto de la inflación en este sistema de crédito:

$$\text{Saldo en pesos } n = \text{Saldo en pesos } (n-1) * (1 + \text{INF}) - \text{Abono en pesos}$$

A modo de ejemplo veamos el cálculo el saldo adeudado en el mes uno:

$$\begin{aligned} \text{Saldo en pesos } 1 &= 120.000.000 * (1 + 5\%) ^ (1/12) - 328.631 \\ \text{Saldo en pesos } 1 &= 120.243.735 \end{aligned}$$

Esto significa que el incremento del saldo por efectos de la inflación no alcanza a ser cubierto por la porción de abono en dicho período. Esta situación se estabiliza más adelante en el año seis, cuando la parte de la cuota que se destina al pago de intereses disminuye y a su vez aumenta la parte que puede destinarse al abono del capital.

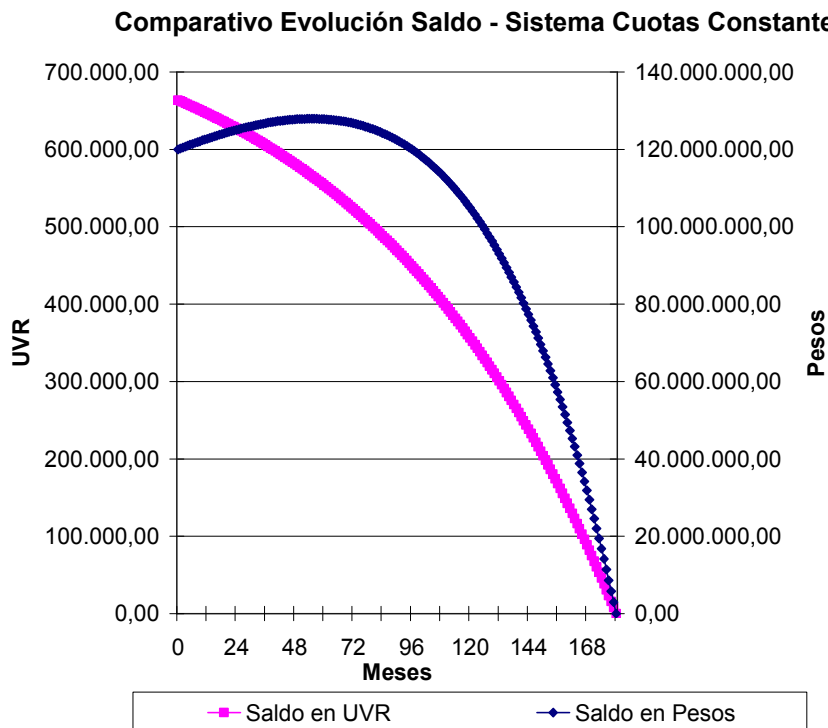


Figura 15: Comparativo evolución saldo - Sistema cuotas constantes en UVR

2.4.2.2. Abonos constantes de capital

La metodología del sistema de amortización mediante abonos constantes en UVR, consiste en determinar una cantidad fija en UVR que disminuirá periódicamente el saldo adeudado del préstamo; esta cifra resulta de dividir el capital amortizable en UVR entre el número de períodos incluidos en el plazo pactado del crédito. Con el fin de clarificar el funcionamiento de este sistema, se tomará el ejemplo trabajado anteriormente:

Valor del préstamo	120.000.000 pesos 663.732 UVR
Plazo	15 años 180 meses
Tasa de interés	12,49% EA 0,99% EM
Valor de la UVR	180,7959 pesos
Valor del abono	3.687,40 UVR
Inflación proyectada	5,00% anual

El valor de la cuota periódica que pagará el cliente, se obtiene adicionándole al abono, la porción de interés correspondiente a la tasa inicialmente pactada sobre el capital adeudado en cada período. Después de realizar todos estos cálculos en UVR, es necesario encontrar el equivalente en pesos de toda la operación. Se presenta a continuación la tabla de amortización en UVR y en pesos:

Tabla 6: Amortización del crédito en UVR's mediante abonos constantes de capital

TABLA DE AMORTIZACIÓN EN UVR

Mes	Cuota	Interés	Abono a Capital	Saldo
0	0	0	0	663.732
1	10.229	6.542	3.687	660.044
2	10.193	6.505	3.687	656.357
12	9.829	6.142	3.687	619.483
13	9.793	6.106	3.687	615.796
48	8.521	4.834	3.687	486.737
49	8.485	4.797	3.687	483.049
84	7.213	3.525	3.687	353.990
85	7.176	3.489	3.687	350.303
96	6.777	3.089	3.687	309.742
97	6.740	3.053	3.687	306.054
120	5.904	2.217	3.687	221.244
121	5.868	2.181	3.687	217.557
168	4.160	472	3.687	44.249
169	4.124	436	3.687	40.561
180	3.724	36	3.687	0

TABLA DE AMORTIZACIÓN EN PESOS

Mes	Valor UVR	Cuota	Interés	Abono a Capital	Saldo
0					120.000.000
1	182	1.856.933	1.187.551	669.383	119.819.512
2	182	1.857.874	1.185.764	672.110	119.635.562
12	190	1.865.977	1.165.977	700.000	117.600.000
13	191	1.866.651	1.163.800	702.852	117.376.265
48	220	1.872.578	1.062.240	810.338	106.964.550
49	221	1.872.187	1.058.548	813.639	106.586.698
84	254	1.834.898	896.831	938.067	90.054.427
85	255	1.833.090	891.202	941.889	89.479.431
96	267	1.810.147	825.177	984.970	82.737.505
97	268	1.807.775	818.791	988.983	82.085.605
120	294	1.738.815	652.885	1.085.930	65.155.785
121	296	1.735.152	644.798	1.090.354	64.330.884
168	358	1.489.079	169.125	1.319.954	15.839.453
169	359	1.482.083	156.751	1.325.332	14.578.653
180	376	1.399.612	13.660	1.385.952	0

Es posible evidenciar, en la tabla de amortización, que la cuota en UVR es decreciente en el tiempo, dado que el abono es constante y la porción de interés disminuye, conforme se aplica la misma tasa a un saldo que es cada vez menor. Al encontrar el equivalente en pesos de estos valores, podemos observar que el abono aumenta a lo largo de la vida del crédito por el efecto de la inflación. En cuanto a la cuota en pesos, se presenta un fenómeno que vale la pena detallar un poco más: al principio la cuota es creciente en pesos hasta el año siete y luego comienza a disminuir, esto se presenta porque la cuota en UVR presenta un decrecimiento lineal pero el componente inflacionario se comporta de manera geométrica al alza, es decir que la reducción de la cuota en UVR, no alcanza a contrarrestar el aumento de la inflación al comienzo de la vida del crédito, luego este comportamiento se revierte y finalmente la cuota en pesos decrece; esto puede observarse gráficamente así:

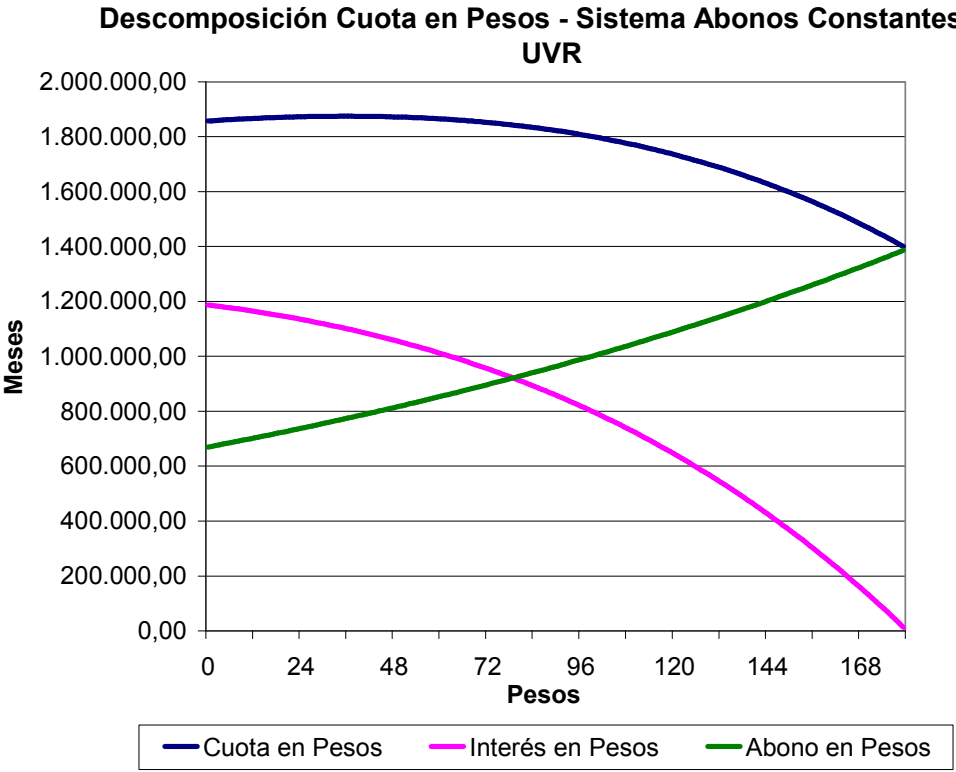


Figura 16: Descomposición cuota en pesos - Sistema abonos constantes en UVR

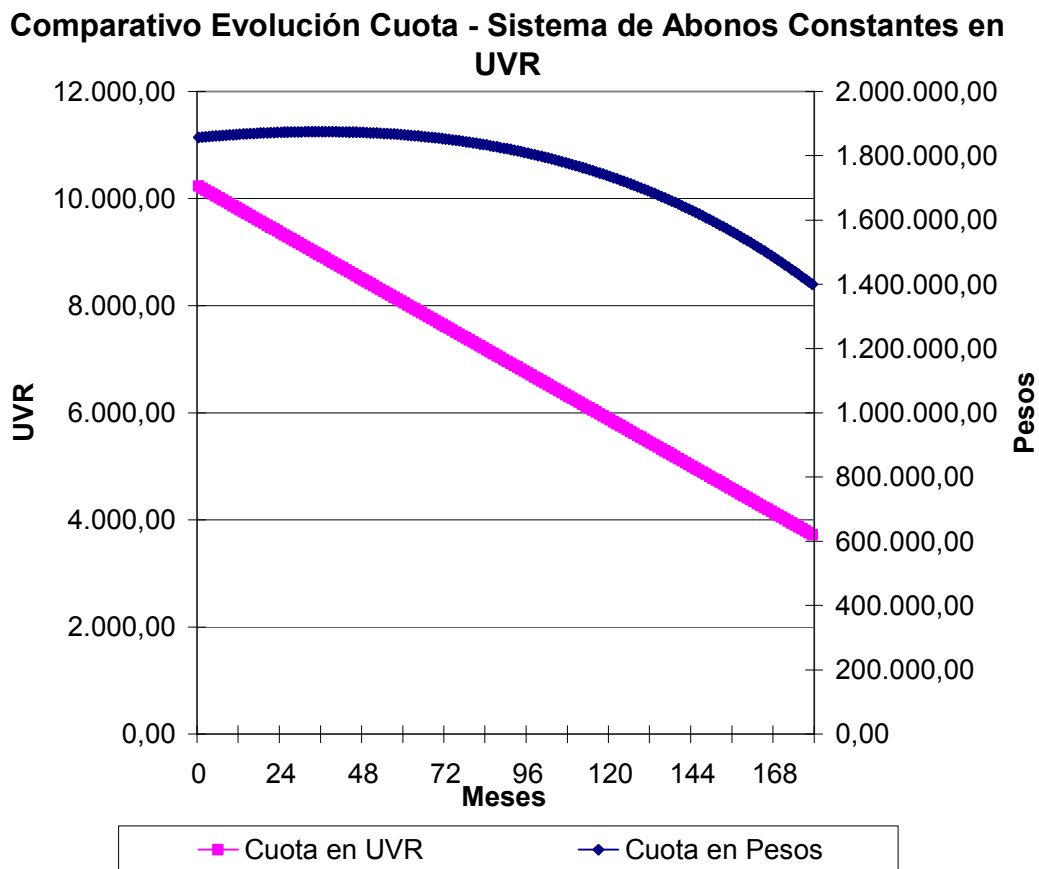


Figura 17: Comparativo evolución cuota - Sistema de abonos constantes en UVR

También es importante mostrar gráficamente la evolución del saldo en pesos y en UVR, para aclarar nuevamente el efecto que produce el componente inflacionario en estos créditos. El saldo en pesos es decreciente todo el tiempo, pero su disminución se acelera conforme avanza el tiempo; esto ocurre porque el saldo adeudado se agota conforme se van pagando los abonos (y estos aumentan), de esta manera el efecto del aumento inflacionario se ve mitigado por el decremento del valor adeudado a través del tiempo. Sin embargo esto no tiene por qué ser así siempre, podría deducirse que si la expectativa de inflación es muy alta, el efecto en el saldo adeudado en pesos, podría ser de incremento al principio de la vida del crédito y luego de decrecimiento cuando ambos efectos se contrarrestan.

Comparativo Evolución Saldo - Sistema Abonos Constantes en UVR

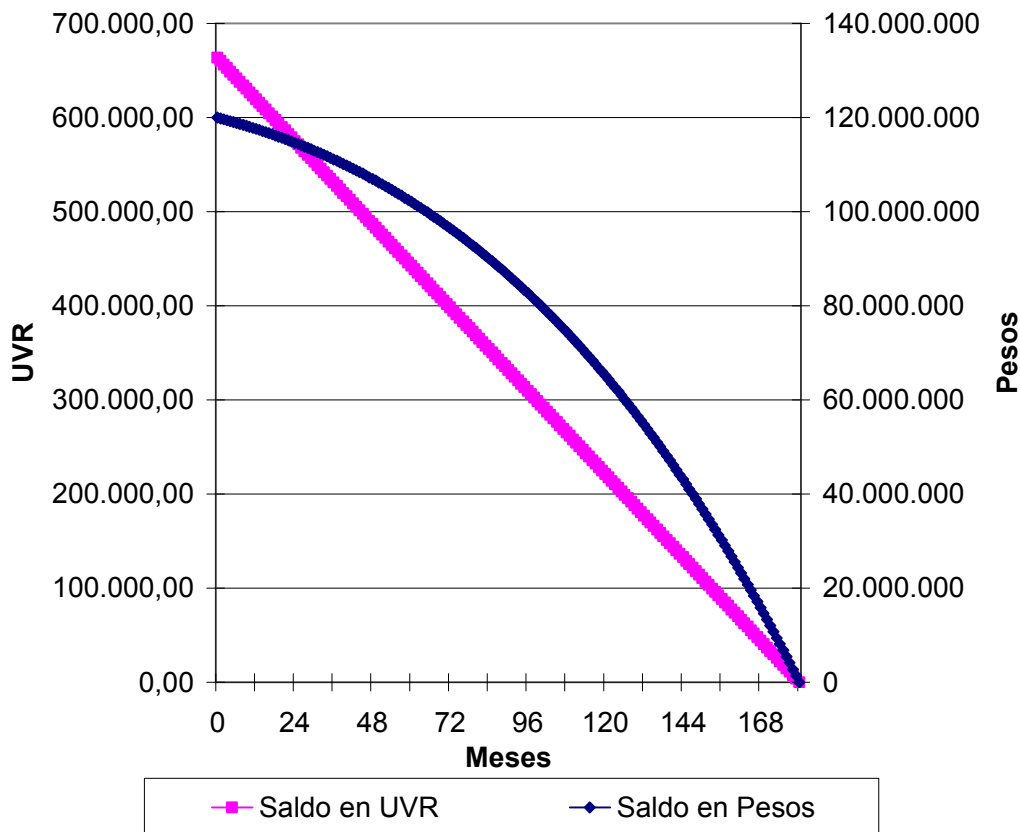


Figura 18: Comparativo evolución saldo - Sistema abonos constantes en UVR

2.4.2.3. Cuota decreciente en UVR, cíclica por períodos anuales

Este sistema de amortización se comporta como un gradiente geométrico por período de un año: se trata de calcular una cuota mensual en UVR, que es decreciente durante el año con base en la inflación proyectada; al comienzo de un nuevo año, el ciclo se repite hasta culminar la vida del crédito. Al igual que en los dos sistemas anteriores, es necesario reflejar el comportamiento del crédito en pesos, utilizando un valor de UVR y su proyección futura, para realizar la conversión. Para ilustrar este sistema, tomamos como base el ejemplo trabajado:

Valor del préstamo	120.000.000 pesos 663.732 UVR
Plazo	15 años 180 meses
Tasa de interés	12,49% EA 0,99% EM
Valor de la UVR	180,7959 pesos
Inflación proyectada	5,00% anual
Decrecimiento mensual de la cuota	-0,407%
Primera cuota de cada año	8.066,874 UVR

Recordando el sistema de amortización mediante cuotas constantes en UVR, analizamos que en dicho sistema, la cuota en pesos era siempre creciente por el efecto de la inflación; con el sistema de cuota decreciente en UVR, con ciclos anuales, se pretende amortiguar el efecto de la inflación sobre la cuota en pesos, haciendo que la cuota mensual en pesos sea casi constante durante el año y aumente año a año a causa de la inflación. Lo anterior puede observarse en la tabla de amortización del crédito:

Tabla 7: Amortización del crédito mediante cuota decreciente en UVR's, cíclica por períodos anuales

TABLA DE AMORTIZACIÓN EN UVR

Mes	Cuota	Interés	Abono a Capital	Saldo
0	0	0	0	663.732
1	8.067	6.542	1.525	662.207
2	8.034	6.527	1.507	660.700
12	7.713	6.386	1.326	646.618
13	8.067	6.373	1.694	644.924
48	7.713	5.749	1.963	581.349
49	8.067	5.730	2.337	579.012
84	7.713	4.842	2.870	488.443
85	8.067	4.814	3.253	485.190
96	7.713	4.462	3.251	449.435
97	8.067	4.430	3.637	445.798
120	7.713	3.552	4.161	356.195
121	8.067	3.511	4.556	351.639
168	7.713	943	6.770	88.909
169	8.067	876	7.191	81.719
180	7.713	75	7.637	0

TABLA DE AMORTIZACIÓN EN PESOS

Mes	Valor UVR	Cuota	Interés	Abono a Capital	Saldo
0					120.000.000
1	182	1.464.400	1.187.551	276.849	120.212.046
2	182	1.464.375	1.189.649	274.726	120.427.078
12	190	1.464.132	1.212.329	251.803	122.751.143
13	191	1.537.620	1.214.777	322.843	122.928.403
48	220	1.694.916	1.263.433	431.483	127.756.443
49	221	1.779.987	1.264.310	515.677	127.761.262
84	254	1.962.077	1.231.904	730.174	124.258.803
85	255	2.060.557	1.229.697	830.861	123.934.188
96	267	2.060.181	1.191.804	868.377	120.052.093
97	268	2.163.585	1.188.066	975.519	119.565.681
120	294	2.271.350	1.045.967	1.225.383	104.898.470
121	296	2.385.353	1.038.102	1.347.251	103.978.589
168	358	2.760.840	337.567	2.423.273	31.826.313
169	359	2.899.411	314.961	2.584.450	29.371.527
180	376	2.898.882	28.293	2.870.589	0

Aunque en la teoría se pretende que la cuota pagada dentro del año sea constante, es posible observar que esto no es del todo cierto, porque el gradiente que se utiliza para el decrecimiento de la cuota, que es la inflación proyectada mensual, no compensa exactamente el crecimiento mensual de la UVR. En la práctica, también hay que tener en cuenta que si la inflación real es menor o mayor a la proyectada con la que se calculó el gradiente, las cuotas en pesos pueden decrecer o crecer en pesos, respectivamente.

Para ilustrar mejor el fenómeno que presenta este sistema de amortización, presentamos la gráfica de la descomposición de la cuota, que evidencia el comportamiento decreciente mensual y cíclico anual de la cuota en UVR, al igual que el comportamiento escalonado del monto en pesos pagado periódicamente:

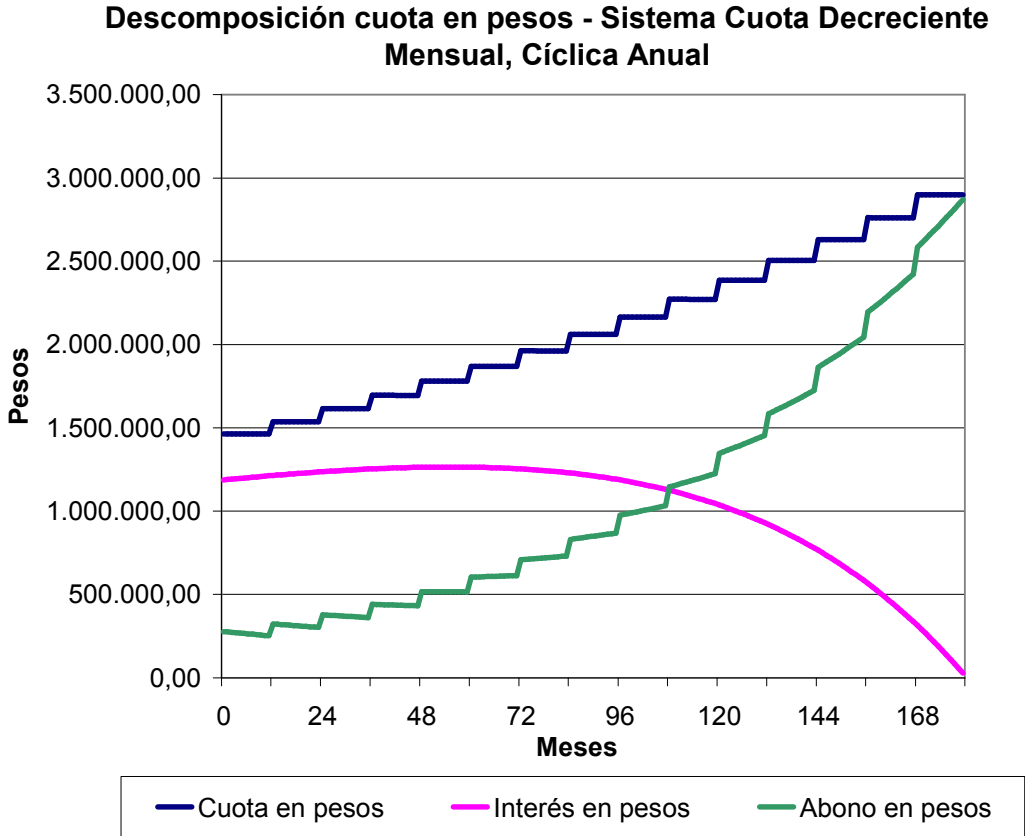


Figura 19: Descomposición cuota en pesos - Sistema cuota decreciente mensual, cíclica anual

Comparativo Evolución Cuota - Sistema Cuota Decreciente Mensual, Cíclica Anual

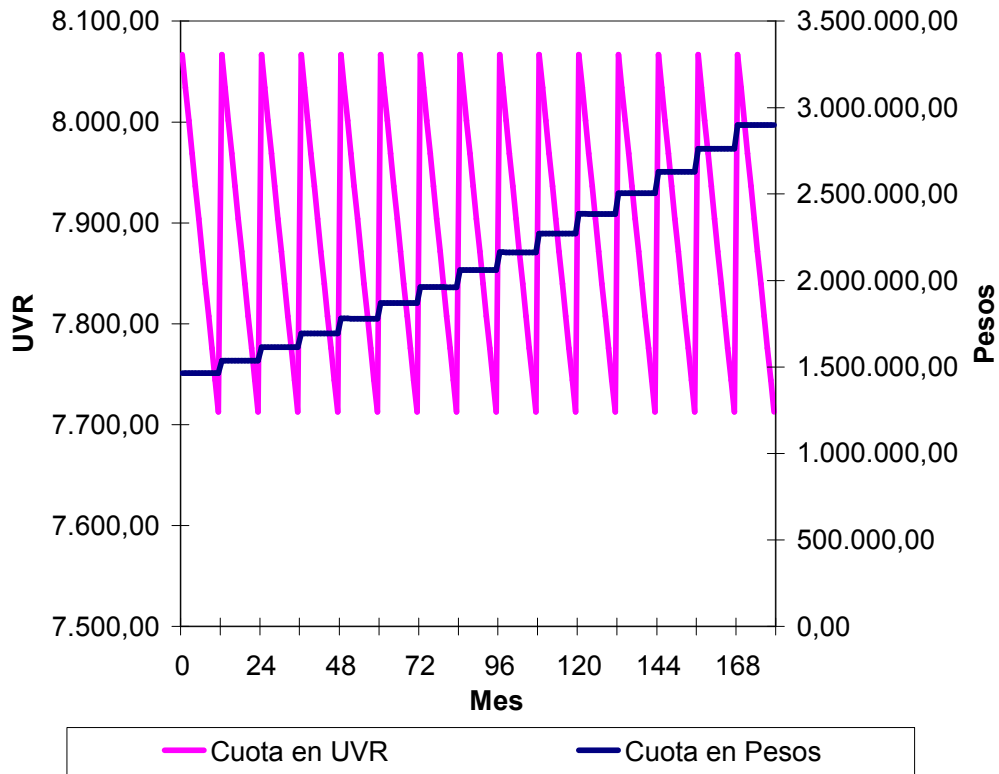


Figura 20: Comparativo evolución cuota – Sistema cuota decreciente mensual, cíclica anual

El comparativo de evolución del saldo nos muestra que el saldo en pesos aumenta al comienzo de la vida del crédito y luego comienza a decrecer, la razón es básicamente la misma que propicia este fenómeno en los dos sistemas anteriormente expuestos: el decrecimiento comienza cuando el aumento de la cuota en pesos es suficiente para cubrir el efecto inflacionario:

Comparativo Evolución Saldo - Sistema Cuota Decreciente Mensual, Cíclica Anual

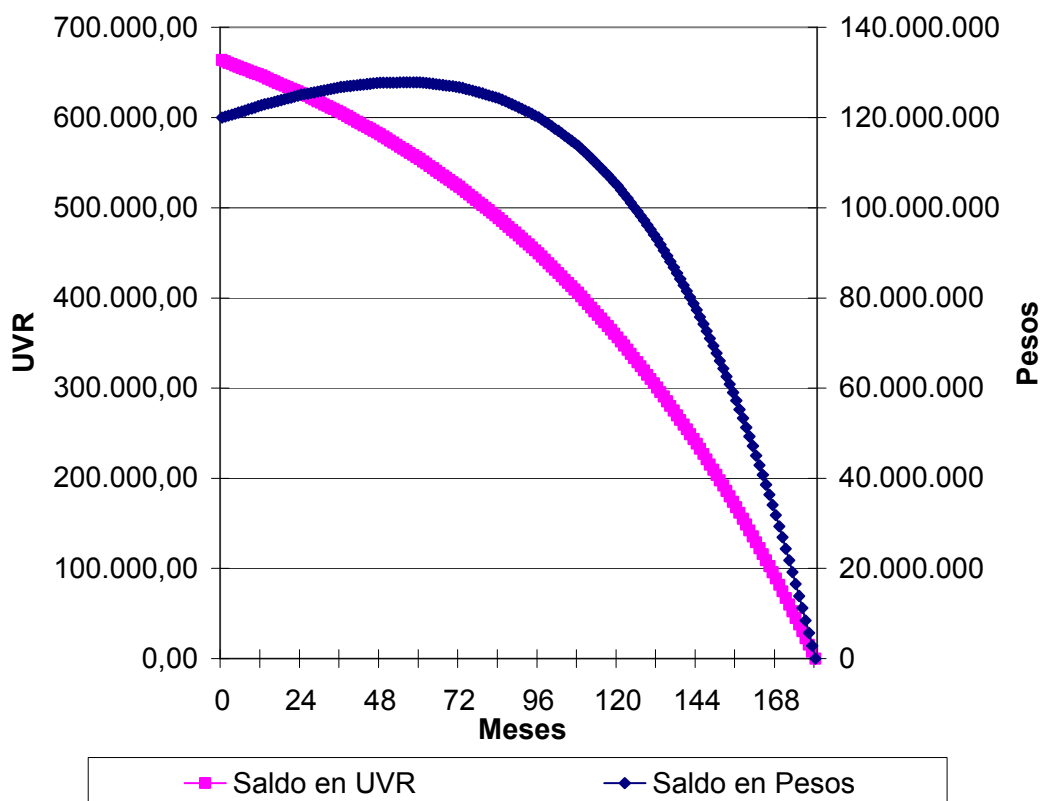


Figura 21: Comparativo evolución saldo - Sistema cuota decreciente mensual, cíclica anual

Este es el sistema menos utilizado de todos por la complejidad del cálculo de las cuotas y el no conocimiento o entendimiento por parte de los clientes, como se evidenció con las entidades financieras en el trabajo de campo.

2.5. CRÉDITOS EN PESOS VS. CRÉDITOS EN UVR'S

Los sistemas de crédito hipotecario que se configuraron en Colombia, a partir del cambio al sistema en UVR, permiten a los usuarios escoger el tipo de préstamo

que se acomode más fácilmente a sus preferencias, nivel de ingresos, aversión al riesgo y organización del flujo de caja personal, entre otros. Sin embargo, es importante tener en cuenta que no todas las Entidades Financieras ofrecen créditos en los cinco sistemas aprobados, como se pudo demostrar en las bases de datos de los Bancos que ofrecen crédito hipotecario en Colombia (puntos 2.6.2.2.1 y 2.6.2.2.2).

A continuación se muestra gráficamente la comparación entre el comportamiento de las cuotas, los abonos y los saldos en pesos que deben pagar los deudores en los cinco sistemas:

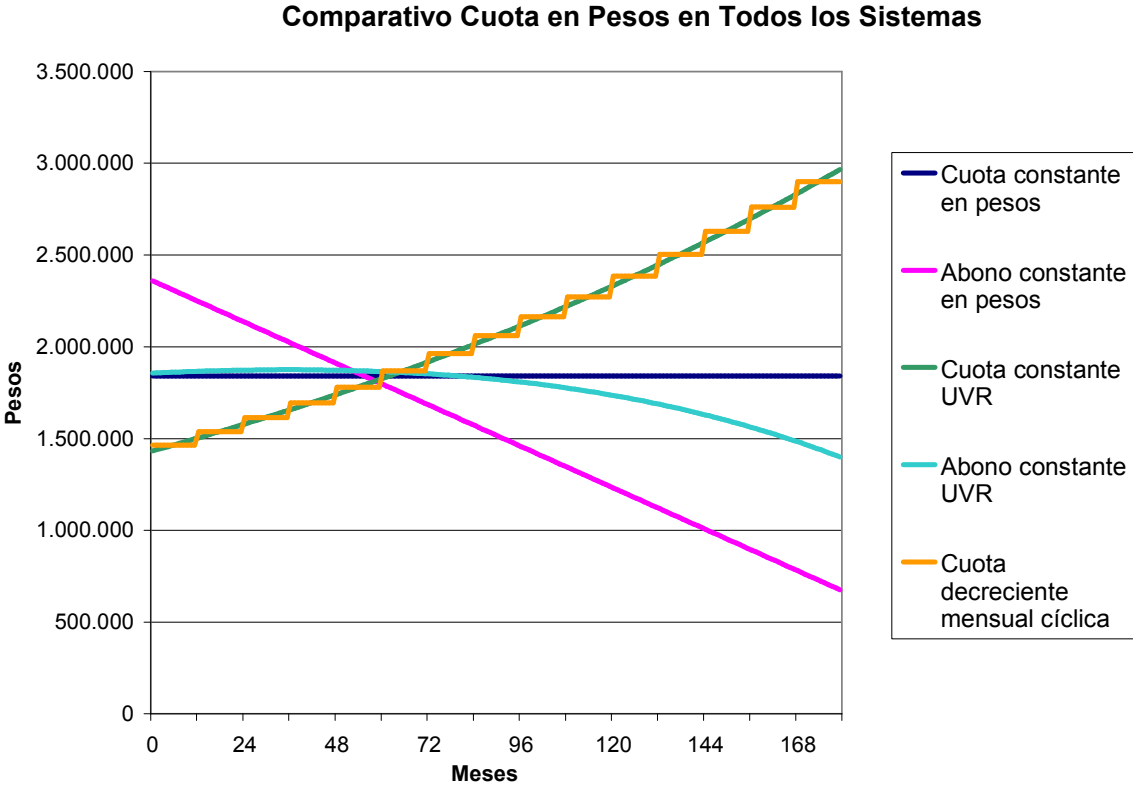


Figura 22: Comparativo cuota en pesos en todos los sistemas

En la gráfica es posible apreciar que los consumidores que prefieran una cuota periódica constante en pesos, pueden escoger el sistema de amortización mediante Cuotas Constantes en Pesos o el sistema de Abono Constante en UVR, que presenta pocas variaciones en el monto pagado en pesos periódicamente. El único sistema que permite el decrecimiento de la cuota a pagar efectivamente, es el que se configura mediante Abonos Constantes en Pesos. Los sistemas de Cuota Decreciente Cíclica en UVR y Cuota Constante en UVR, presentan un pago efectivo final periódico creciente a través del tiempo.

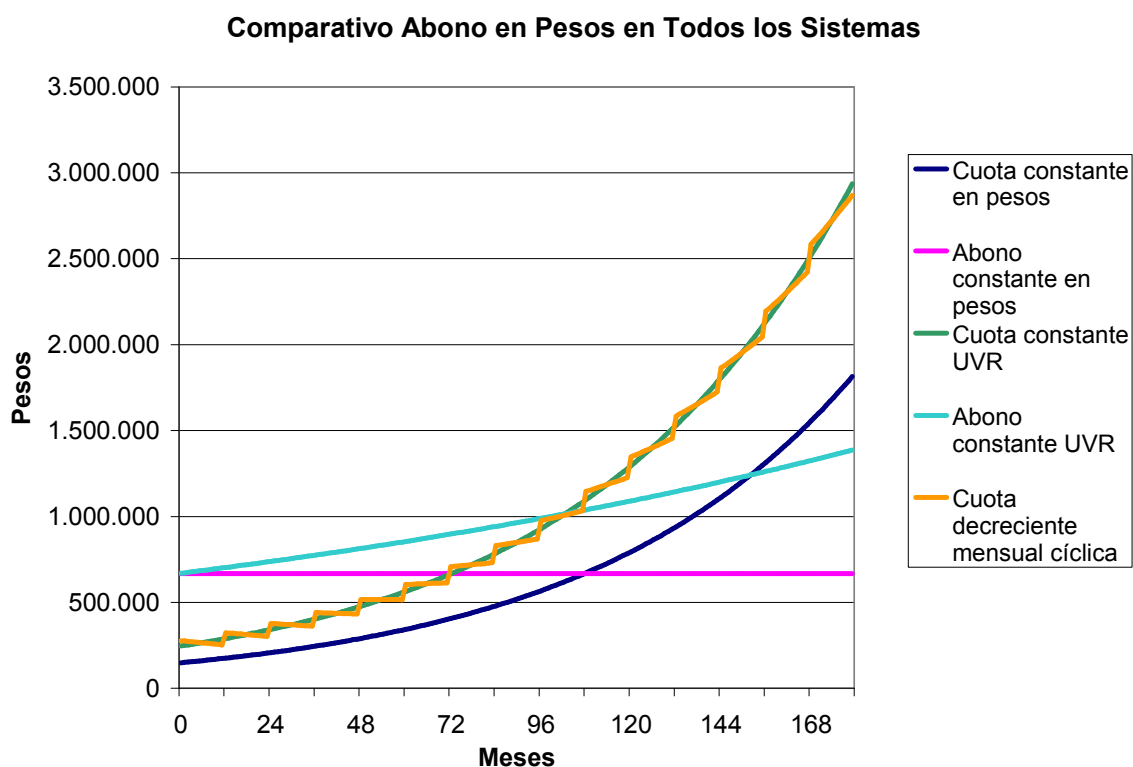


Figura 23: Comparativo abono en pesos en todos los sistemas

En cuanto a la evolución del abono en pesos en todos los sistemas, es posible observar que en la mayoría de ellos, el abono es creciente a excepción del sistema en el que explícitamente se pacta un abono constante periódico. Este fenómeno ocurre por la porción de interés que incluye la cuota, la cual es decreciente por efectos de la disminución del saldo a través del tiempo; por lo

tanto al contener una porción de interés cada vez menor, es mayor la parte de la cuota que se destina a abonar al capital adeudado.

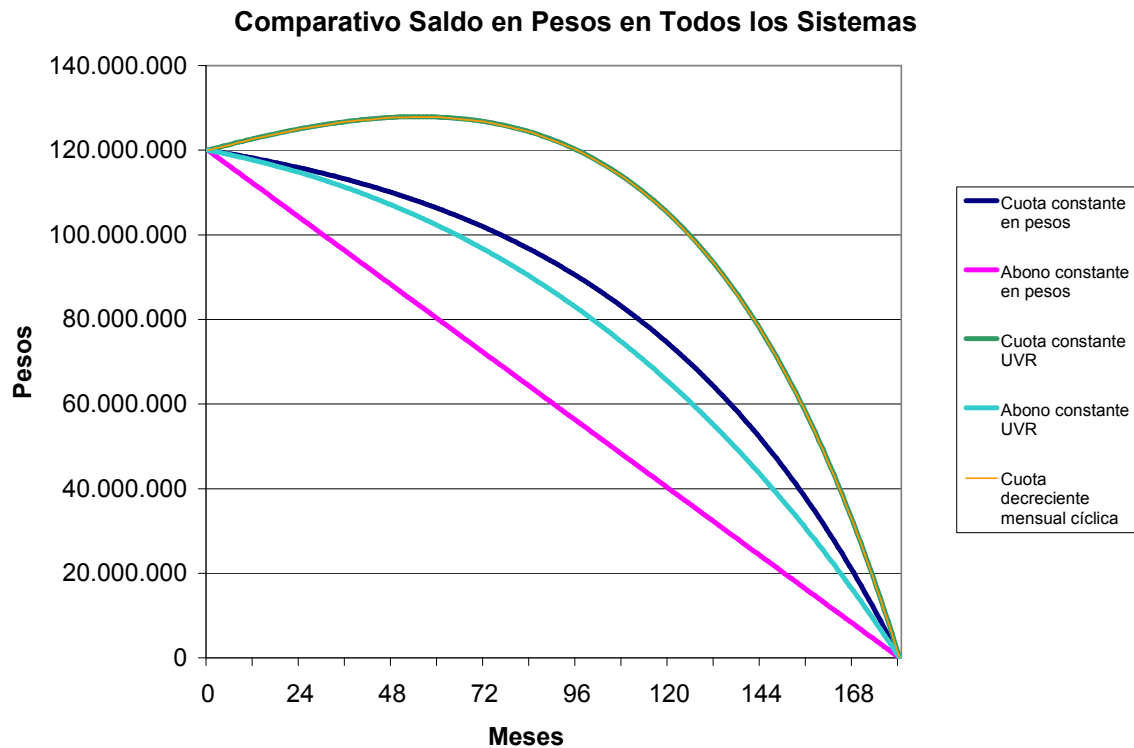


Figura 24: Comparativo saldo en pesos en todos los sistemas

El saldo adeudado en cualquiera de los sistemas de amortización, siempre va a ser decreciente en el tiempo, la variación está en la forma que toma esta serie al ser graficada, lo cual se traduce en la velocidad a la cual disminuye el saldo. En este sentido, podemos decir que en los sistemas de Cuotas Constantes en Pesos y Abono constante en UVR, la tendencia del saldo es prácticamente la misma, esto porque es precisamente en esos dos sistemas, donde la cuota es constante y el abono tiene un comportamiento similar y con un aumento moderado o no tan exponencial como en otros sistemas de amortización. Al ser la cuota prácticamente constante en estos sistemas, la porción en la que varía el abono al capital adeudado es solamente la parte del interés, por lo tanto esto permite una disminución casi lineal. El sistema de Abono Constante en Pesos presenta un

comportamiento lineal decreciente del saldo adeudado porque desde el comienzo del crédito, se pacta esta disminución. En los sistemas de Cuota Constante en UVR y Cuota Decreciente Cíclica en UVR, el saldo se presenta muy similar gráficamente, mostrando un leve aumento del saldo en principio y luego comienza a acelerarse la disminución.

Pero establecer cuál de las dos alternativas de crédito hipotecario es mejor, en pesos o en UVR's, es bastante complicado, pues ambos tienen sus ventajas y desventajas, que se discuten en las conclusiones de la investigación. No obstante, sí se pueden exponer de manera sencilla ciertos aspectos que diferencian estos dos tipos de créditos, más allá de su funcionamiento, anteriormente descrito.

Aunque ya había llamado la atención en el sondeo realizado a los asesores de las entidades financieras como a los expertos del sector financiero, se comprobó que la mayoría de los créditos otorgados por las entidades financieras son en pesos: "Es importante mencionar que se presenta un cambio en la preferencia de los usuarios por créditos en pesos sobre los créditos en UVR, ya que cerca del 80% de los desembolsos del 2007 fueron en pesos a tasa fija" (Asobancaria, 2007, p.6). Un dato no sorprendente dada la aversión al riesgo de los usuarios de los créditos que prefieren establecer la cuota fija durante toda la vida del crédito que tomarlo en UVR's, como se evidenció en las entrevistas a los usuarios, lo que significaría no saber el valor de su próxima cuota hasta que esta llegue, además del desconocimiento del funcionamiento del sistema en UVR's y de la sombra negativa del UPAC que ha marcado la memoria de los colombianos. "La opción en UVR perdió terreno frente a la posibilidad de endeudarse en pesos, tanto en el segmento VIS como en el No VIS, ya que el 60% de los recursos crediticios proviene de esta última fuente. Por su parte, los créditos en UVR pasaron de participar en el 41% de los recursos crediticios destinados a vivienda en el 2005 al 22% en el 2006 y ganó participación la utilización del leasing habitacional (7%)" (Asobancaria, 2007, p.5).

Pero, como se puede observar en la gráfica comparativa del comportamiento de la cuota en pesos en los cinco sistemas aprobados (Figura 20), a pesar de que las cuotas en los sistemas en UVR son variables, con un comportamiento típico de incremento, comienzan siendo menores que aquellas correspondientes a los sistemas en pesos, característica que los haría viables para aquellas personas con una capacidad menor de pago, y, como consecuencia, accesibles para más colombianos.

Otra característica diferenciadora de las dos alternativas, factor de confusión para las personas que muestran interés en adquirir un crédito hipotecario, es la forma tan diferente como se muestran las tasas de interés para los créditos en pesos y en UVR's. Cuando las entidades financieras comunican las tasas de interés para los créditos en pesos lo hacen en términos efectivos anuales, es decir, le entregan al interesado la información de la tasa efectiva anual que le será cobrada por el crédito y que se mantendrá fija durante toda la vida del mismo, por ejemplo 18.30% e.a.²² En dicha tasa está el 100% del costo del crédito, en cuanto a intereses se refiere²³. Pero cuando se indaga por el costo de un crédito hipotecario en UVR's, la forma en que el interés se presenta es bastante diferente y debe ser entendida para evitar confusiones. Cuando las entidades financieras comunican la tasa de interés para un crédito hipotecario en UVR's, estas señalan cual es la tasa de interés efectiva anual SOBRE LA UVR, es decir, como el crédito está siendo otorgado en UVR's y no en pesos, de la misma manera el interés se aplica sobre la UVR, quedando quizá incompleta la información para el interesado.

²² Tasa para los créditos en pesos, utilizada en el ejemplo que ilustra el funcionamiento de los sistemas de crédito hipotecario aprobados en Colombia (punto 2.4).

²³ Existen costos adicionales que no están incluidos en la tasa de interés efectiva anual señalada para los créditos hipotecarios con tasa fija en pesos como lo son los seguros, estudio de crédito, cuota de manejo en algunos casos, entre otros.

Para explicarlo mediante un ejemplo, una entidad financiera anuncia la tasa de interés para créditos hipotecarios en UVR's del 12.5% e.a.²⁴ Esto no significa que el crédito tenga un costo total del 12.5% e.a. como era el caso del 18.3% e.a. anunciado para los créditos en pesos; significa que sobre las UVR's se cobra una tasa fija de interés del 12.5% e.a. Es decir, un 12.5% e.a. adicional a la UVR, que no podemos olvidar, se ajusta con la inflación. Y es aquí donde llegamos a la parte más importante de la explicación, si una persona toma un crédito hipotecario en UVR's a una tasa del 12.5% e.a., anunciada en la mayoría de los casos como UVR + 12.5%, el costo total de su crédito tiene dos componentes. El primero es el interés sobre la UVR que es del 12.5% fijo durante toda la vida del crédito, y el segundo, es el ajuste que debe asumirse en la UVR, que, como ya se ha explicado en detalle, es la inflación. Pero entonces ¿cuál sería el interés total de este crédito para ser comparado con un interés en pesos como el del 18.3% e.a. ya mencionado? Será diferente cada año pues cada año la inflación es diferente. Pero suponiendo una inflación constante del 5% anual²⁵ durante la vida del crédito, con fines de brindar una mejor explicación, podría pensarse entonces que el costo total del crédito en UVR's sería del 17.5% e.a., resultado que se origina en la suma del 12.5% e.a. adicional a la UVR, más la inflación que hemos fijado en un 5%. Este procedimiento no es correcto puesto que no podemos sumar estos dos componentes por el hecho de ser tasas compuestas, y nos vemos obligados a combinarlos a través de una productoria²⁶.

²⁴ Tasa para los créditos en UVR's, utilizada en el ejemplo que ilustra el funcionamiento de los sistemas de crédito hipotecario aprobados en Colombia (punto 2.4).

²⁵ Proyección de la tasa de inflación utilizada en el ejemplo que ilustra el funcionamiento de los sistemas de crédito hipotecario aprobados en Colombia (punto 2.4), y calculada como el promedio de las proyecciones anuales de inflación de Bancolombia para los próximos cinco años.

²⁶ Para profundizar en el concepto de "productoria", y por qué esta permite la combinación de tasas efectivas que no puede realizarse a través de una simple suma, el lector puede remitirse a "Agudelo R. Diego A y Fernández G. Andrés F, 2000, p. 211." en donde se brinda una explicación completa desde el cálculo de un interés equivalente a un interés en moneda extranjera.

Para nuestro caso, el interés e.a. equivalente en pesos del crédito en UVR's se obtiene de combinar adecuadamente, utilizando matemáticas financieras, los dos componentes del costo del mismo, así:

$$I\$ = [(1 + iUVR) \times (1 + INF)] - 1$$

En donde:

I\$: Interés (costo) equivalente en pesos del préstamo en UVR's

iUVR: Interés sobre la UVR

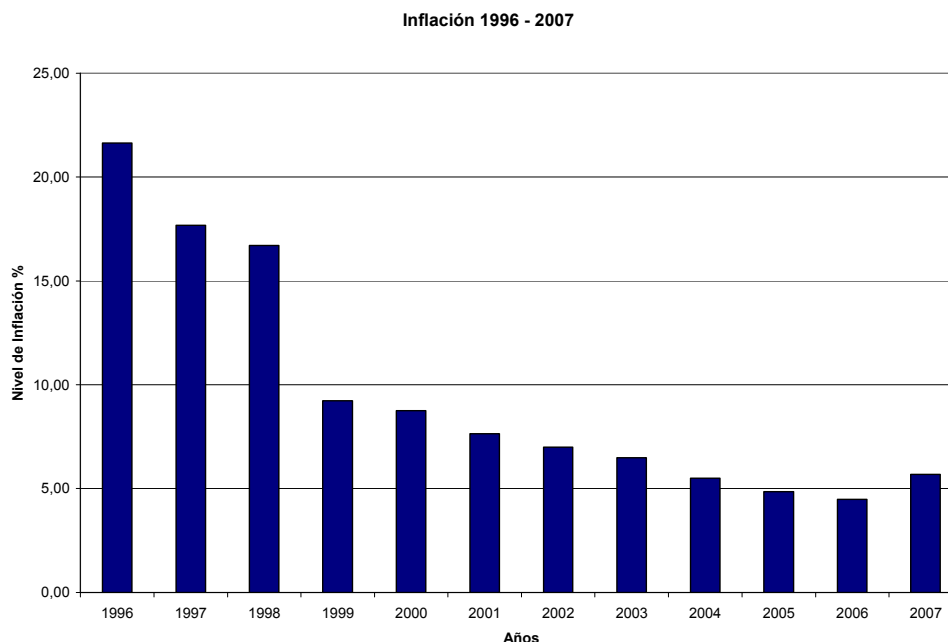
INF: Inflación proyectada (o inflación pasada si se desea calcular el costo para un período anterior).

Aplicando dicha fórmula para nuestro ejemplo, el costo efectivo anual equivalente en pesos del crédito en UVR's con una tasa UVR + 12.5% e.a. es de:

$$I\$ = \{[(1 + 12.5\%) \times (1 + 5\%)] - 1\} \times 100 = 18.125\% e.a$$

Como se demuestra con el anterior cálculo, el costo efectivo anual equivalente en pesos del préstamo en UVR's con la inflación proyectada del 5% anual, el **18.125% e.a.**, es levemente inferior al costo efectivo de un préstamo en pesos del **18.30% e.a.**, puesto que hay mayor riesgo en tanto el costo efectivo anual equivalente en pesos del crédito en UVR's, a pesar de tener la tasa adicional a la UVR fija, depende de la inflación de cada uno de los años de la vida del préstamo, que puede hacer que éste en promedio se ubique o por encima o por debajo del costo total en el caso de la tasa fija en pesos. No obstante, el Banco de la República de Colombia ha demostrado en los últimos años, una clara intención de controlar la inflación, y sus esfuerzos han hecho que el país haya pasado de un nivel de inflación del 21.63% anual en 1996, a un nivel mínimo del 4.48% en 2006.

Figura 25: Inflación anual Colombia 1996-2007



Fuente: Elaboración Propia con datos de inflación anual presentados por el Banco de la República.

Aunque en el año 2007 y en lo corrido del 2008 no se haya cumplido la meta de inflación, es de anotar que la política monetaria ha estado encaminada al control de dicha variable, a través, principalmente, de los incrementos en la tasa de interés de referencia²⁷. Adicionalmente, la inflación objetivo por parte del emisor para el 2009 es del 5%, del 4% para el 2010 y del 3% +/- 1 punto porcentual para el 2011. “La Junta Directiva del Banco de la República, en su sesión de hoy, fijó la meta de inflación para el año 2009 en el rango entre 4.5% y 5.5%, con 5% como meta puntual para efectos legales. Así mismo, fijó en 4% el punto medio del rango-meta de inflación para el año 2010 y confía que en el 2011 la inflación estará en el rango-meta de largo plazo 3% +/- 1 punto porcentual” (Banco de la República. 2008).

²⁷ Al incrementar la tasa de interés de referencia, el Emisor restringe la demanda de créditos y esto a su vez controla el consumo, controlando con esta medida la inflación.

2.6. OFERTA DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA BANCA COLOMBIANA

2.6.1. BANCOS QUE OFRECEN CRÉDITO HIPOTECARIO

Con el fin de identificar las entidades bancarias que ofrecen crédito hipotecario en el país, se elaboraron encuestas telefónicas y consultas por Internet, con las que se recopiló información acerca de los sistemas utilizados por cada entidad, sus características, los requisitos para acceder a los créditos, las tasas de interés y, además, otras alternativas ofrecidas por las entidades para la adquisición de vivienda. Dicha información constituye el punto de partida para la elaboración de entrevistas más profundas que permitirán determinar el estado actual y la percepción de diferentes actores sobre el crédito hipotecario en Colombia.

2.6.2. BASE DE DATOS DE BANCOS QUE OFRECEN CRÉDITO HIPOTECARIO

2.6.2.1. METODOLOGÍA DE IDENTIFICACIÓN

La identificación de los bancos que ofrecen crédito hipotecario en el país se realizó de acuerdo con la siguiente metodología:

- a. Inicialmente se identificaron todas las entidades bancarias del país inscritas en el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.
- b. Por medio de llamadas telefónicas, se identificaron las entidades que ofrecen crédito hipotecario.

- c. Se recopiló información vía Internet sobre los sistemas de crédito ofrecidos por cada una, sus características, los requisitos para acceder a ellos y otras alternativas disponibles diferentes al crédito hipotecario.
- d. Se verificó telefónicamente la información obtenida en las páginas Web de los bancos, y se complementó con las tasas de interés al mes de mayo de 2007 para todas las entidades.
- e. Toda la información recopilada a esa fecha fue actualizada al mes de marzo de 2008, con el fin de observar los cambios presentados en los sistemas, tasas de interés y alternativas ofrecidas por cada banco a los usuarios.

2.6.2.2. RESULTADOS OBTENIDOS

2.6.2.2.1. A MAYO DE 2007

En la tabla 8 se observan los bancos que ofrecen crédito hipotecario, con las alternativas que tienen para el acceso a la vivienda y tasas de interés a mayo de 2007.

Tabla 8: Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
AV VILLAS	CRÉDITO HIPOTECARIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permite adquirir vivienda nueva o usada. ▪ Con el crédito en pesos se financia desde \$10 millones, hasta un 70% del valor del inmueble, con plazos entre 60 y 120 meses. Con este préstamo se pagan cuotas fijas mensuales durante todo el plazo del crédito. Asimismo, se goza de la disminución del saldo desde la primera cuota del crédito. ▪ Con el crédito en UVR se goza de una tasa preferencial, plazos entre 5 y 15 años y con sistemas de amortización de acuerdo a la capacidad de pago (Cuota Fija en UVR o Abono Constante a Capital en UVR). La financiación va hasta el 60%. ▪ Se financian créditos de vivienda nueva de valor comercial desde \$20 millones y vivienda usada de valor comercial desde \$30 millones de pesos. ▪ Amplios plazos y la posibilidad de realizar abonos parciales o totales en forma extraordinaria. Así mismo, se puede acceder a los subsidios de vivienda de las cajas de compensación (VIS). 	<ul style="list-style-type: none"> • Diligenciar formulario de solicitud. • Declaración de asegurabilidad (una para cada solicitante). • Avalúo comercial realizado por peritos asignados por AV Villas. • Fotocopia de la promesa de compraventa u opción de compra. • Escrituras de tradición del inmueble (últimos 10 años). O escrituras de compraventa, adjudicaciones, daciones, etc. (que transfieren propiedad y aquellas que aún no aparezcan anotadas en el certificado de libertad del inmueble). • Soporte y descripción de los recursos de la cuota inicial. • Certificado de libertad del inmueble respectivo con fecha de expedición no mayor a 30 días. 	<p>En UVR:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VIS: UVR + 11.00% - No VIS: UVR + 12.70% - Vivienda diferente de VIS ≤ \$70 millones: UVR + 12.70% - Vivienda diferente de VIS ≥ \$70 millones: UVR + 12.50% <p>En pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VIS: 16.54% E.A. - No VIS: 18.24% E.A. 		Juan David Lotero	Asesor Oficina Poblado. Teléfono: 268 04 81
	En pesos y en UVR						

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
AV VILLAS (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opción Casa Fija, un certificado mediante el cual la entidad preaprueba un cupo acorde a la capacidad de pago, y que sirve para separar y comprar un inmueble, con una vigencia de 90 días calendario que no aplica para VIS. 					
BANAGRARIO	Sistema de crédito en UVR con cuota fija.	<ul style="list-style-type: none"> • El Banco presta hasta el 60% del costo de VIS Tipo I y Tipo II. • El valor de la vivienda Tipo I va hasta 50 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), Tipo II hasta 70 SMLMV. El 40% restante del valor de la vivienda, puede ser aportado por la persona con: ahorros, cesantías y/o subsidio. Para el Banco no es requisito contar con subsidio, pero sí que el cliente tenga como demostrar que tiene el 40%. • Pueden solicitar crédito para la compra de vivienda nueva o usada, no es necesario que la vivienda corresponda a un proyecto específico, solamente que el valor no sea superior a 70 SMLMV. 	<ul style="list-style-type: none"> • La persona interesada en el crédito, se acerca a la Oficina del Banco Agrario, se entrevista con el Director y paga la consulta a la central de riesgos. (Esta tarifa se aplica por cada persona que figure soportando el crédito). • A las personas con actividad laboral independiente, se les realiza una Visita Domiciliaria al lugar de trabajo. 	9.0% E.A. + UVR		Carmen Loaiza	Silvia Buriticá Asesora bancaria Teléfono: 548 40 30

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANAGRARIO (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> • El monto a financiar va desde 2 SMLMV hasta el 60% del costo de la vivienda. • El pago de cuotas es mensual. • El plazo para el pago depende del monto a financiar así: Superior a \$4 millones, plazo entre 5 y 10 años. Microcrédito Inmobiliario: Desde 2 SMLMV y hasta \$4 millones, con un único plazo de 59 meses (4 años y 11 meses). • No requiere codeudor, la garantía es hipotecaria y del Fondo Nacional de Garantías (FNG). • Para Microcrédito Inmobiliario se requiere únicamente garantía hipotecaria. • El Banco Agrario no cobra por el estudio del crédito. • Para el estudio de la solicitud, el Trabajador Asalariado sólo paga la consulta a las Centrales de Riesgo, de las personas solicitantes del crédito y del codeudor. • El Banco Agrario no exige ingreso mínimo. 					

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANAGRARIO (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> El cliente no está obligado a adquirir otros servicios bancarios como tarjeta débito, tarjeta crédito o seguros. El cliente puede hacer abonos para reducir el plazo, o reducir la cuota. Desde la primera cuota abona a capital. 					
BANCAFÉ GRANBANCO (Actualmente DAVIVIENDA RED BANCAFÉ)	<p>Créditos en pesos y en UVR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tasa fija en pesos. Cuotas constantes en UVR. Cuotas cíclicas en UVR por períodos anuales. Cuotas constantes a capital en UVR. 	<ul style="list-style-type: none"> Pre-aprobación al instante. Plazos de financiación desde 5 hasta 10 años para créditos en pesos; y hasta 30 años para créditos en UVR. Posibilidad de escoger entre cuatro (4) sistemas diferentes de amortización. Estudio del crédito gratuito. El monto del crédito va desde \$50.000.000 hasta la capacidad de pago y hasta el 70% del avalúo comercial del inmueble. 	<ul style="list-style-type: none"> Fotocopia de la cédula. Certificación laboral mínimo se debe tener 6 meses con la empresa, salario básico mensual, cargo y tipo de contrato, en original y con fecha de expedición no superior a 30 días. Diligenciar la solicitud de crédito. 3 colillas de pago. Certificado de Ingresos y retenciones último año. Para el crédito en UVR, el monto de la vivienda debe ser superior a los \$ 55.000.000 y puede ser nueva o usada. 	<p>En UVR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mayor a VIS, tasa base UVR + 7.36%, tasa máxima UVR + 12.60% (esta tasa es la que se aplica al tomar solamente el crédito de vivienda con la entidad). VIS, UVR + 8.8%. Si es VIS de estratos 3 o 4 y no se toma FNG, se suma 1.50% a la tasa base sin exceder la máxima. <p>En pesos:</p> <p>Tasa base 12.42% E.A., tasa máxima 17.87% E.A.</p>		Liliana Cárdenas	Asesora Comercial Teléfono: 514 30 30

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
<p>BANCAFÉ GRANBANCO</p> <p>(Actualmente DAVIVIENDA RED BANCAFÉ)</p> <p>(continuación)</p>		<ul style="list-style-type: none"> Dos líneas de crédito: Prestafácil - Garantía Hipotecaria, dirigido a personas naturales; Cartera Ordinaria - Garantía Hipotecaria, dirigido a Pymes y personas naturales con negocios cuyas ventas anuales superen los 1.400 SMMLV. Seguro de Vida con excelentes tasas. 					
<p>BANCOLOMBIA</p>	<p>CPT CASA PROPIA PARA TODOS</p> <p>CPT en UVR:</p> <p>Ofrece tres planes de amortización autorizados por la Superintendencia Financiera, no tiene capitalización de intereses.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Permite tanto la compra de vivienda nueva como usada o la construcción de vivienda. Posibilidad de hacer abonos extras al crédito cuando se desees para acortar o disminuir el plazo o la cuota. Posibilidad de cambiar el día del mes en el que desees se realice el débito de la cuota. 	<ul style="list-style-type: none"> Copia legible del documento de identidad de cada uno de los compradores. Carta de ingresos que indique fecha de vinculación, salario básico mensual, cargo y tipo de contrato, en original y con fecha de expedición no superior a 30 días. Copia de certificado de libertad del inmueble a financiar con vigencia de 30 días. 	<p>En UVR:</p> <p>9,8% + UVR</p> <p>En pesos:</p> <p>15% E.A.</p>		Álvaro Rentería Elris Salinas	<p>Auxiliares Servicio al Cliente</p> <p>Teléfono: 510 90 00</p>

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANCOLOMBIA (continuación)	<ul style="list-style-type: none"> CPT con plan 90 en UVR: Amortización constante a capital en UVR, por lo tanto el saldo del capital rebaja desde la primera cuota; es el plan con la cuota más alta, significa que se hace un mayor abono a capital desde la primera cuota; las cuotas en unidades UVR disminuyen mensualmente. CPT con plan 91 en UVR: Cuota constante a capital en UVR. Se abona a capital desde la primera cuota; es el plan con la cuota más baja; las cuotas en unidades UVR son fijas durante la vigencia del crédito. 	<ul style="list-style-type: none"> Seguro de vida que ampara la deuda en caso de muerte o incapacidad total y permanente. Se tienen beneficios tributarios. Posibilidad de obtener un Supercrédito (cupó preaprobado) mientras se selecciona la vivienda. Línea de crédito adicional para cubrir otras necesidades. Posibilidad de adquirir el CPT en compañía y contar con los ingresos de más de un aportante. Puede elegirse CPT en pesos o en UVR. El plazo es de 5 a 15 años en UVR, en pesos es de 5 a 10 años. 	<ul style="list-style-type: none"> Copia de promesa de compraventa. Diligenciar la solicitud de crédito. Avalúo comercial del inmueble. Seguro de vida. Seguro de incendio y terremoto. Estudio y decisión del crédito. Trámite de hipoteca. Desembolso. Pagaré. 				

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANCOLOMBIA (continuación)	<ul style="list-style-type: none"> CPT con plan 92 en UVR: Cuota cíclica en UVR. Se abona a capital desde la primera cuota. Es el plan con menos variación en la cuota durante el año; las cuotas en unidades UVR decrecen mensualmente hasta los 12 meses, luego se repiten las mismas unidades cada año. <p>CPT con tasa fija en pesos (Plan 15):</p> <p>No hay capitalización de intereses, la cuota es fija durante toda la vida del crédito y se abona a capital desde la primera cuota.</p>						

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BBVA BANCO GANADERO	HIPOTECARIO FÁCIL En UVR: El plazo es de 5 hasta 15 años; el monto a financiar mínimo es de \$15 millones hasta el 70% del valor de la vivienda. • Cuota Constante en UVR: Incluye capital más intereses, el aporte a capital varía mes a mes. • Amortización a capital en UVR: Cuota mensual decreciente en UVR con aporte constante a capital.	<ul style="list-style-type: none"> Financiación de vivienda nueva o usada de interés social o mayor, a largo plazo. Amplia gama de opciones. Se obtiene la aprobación del crédito a la presentación de los documentos, aún antes de obtener la promesa de compraventa, de esta forma aprovecha cualquier oportunidad de negocio que se le presente. Amplios plazos según la modalidad desde 5 hasta 15 años. El cliente elige el día del mes de pago de su cuota. Agilidad en la respuesta del estudio del crédito. Cuenta con tasa y cuota fija durante la vigencia del crédito con el crédito en pesos. 	<ul style="list-style-type: none"> Solicitud de crédito y consulta de CIFIN debidamente diligenciada. Fotocopia del documento de identidad. Tres últimos desprendibles de pago de nómina. Certificación laboral con fecha de expedición no mayor a 30 días, indicando sueldo, cargo, fecha de ingreso y tipo de contrato. Certificación de ingresos y retenciones de los dos últimos años. Declaración de renta de los dos últimos años (si está obligado a declarar). 	Hipotecario Fácil En UVR: UVR + 13.58% E.A. En pesos: 18.5% E.A.		Ana Victoria Arrieta	Asesora Oficina América Teléfono: 413 84 02
				Hipotecario Fácil UVR VIS La tasa de financiación única: UVR + 10.50% E.A.			

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BBVA BANCO GANADERO (continuación)	<ul style="list-style-type: none"> • Cuota Regalo: Se pagan 11 cuotas al año. Durante los cinco primeros años, las cuotas 12, 24, 36, 48 y 60 se regalan completas (capital + intereses + seguros) si se ha pagado oportunamente el crédito (0 días de atraso en el pago). El plazo es de 10 a 15 años; el monto a financiar es de mínimo \$15.000.000; se financia hasta el 70% del valor de la vivienda. <p>En Pesos</p> <ul style="list-style-type: none"> • El plazo es de 5 hasta 15 años. • A 10 años se financia desde \$30 millones hasta el 70% del valor de la vivienda. • A 15 años se financia desde \$50 millones hasta el 70% del valor de la vivienda. • Cuota Regalo, con un monto mínimo de \$30.000.000. 	<ul style="list-style-type: none"> • El saldo de la deuda disminuye desde el inicio del crédito, porque amortiza a capital desde la primera cuota con el crédito en pesos. • Se conoce de antemano el monto del crédito, al que puede accederse para la financiación. Se tiene seguridad para concretar la compra de vivienda. • El cliente escoge el plan de amortización en UVR que más se ajuste a su presupuesto. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estados financieros certificados de los dos últimos períodos fiscales (sólo para empresarios y/o personas naturales obligadas a llevar libros de contabilidad). • Relación del patrimonio. • Relación de ingresos y egresos (independientes no obligados a llevar libros de contabilidad). 				

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BBVA BANCO GANADERO (continuación)	HIPOTECARIO FACIL UVR VIS <ul style="list-style-type: none"> • Cuota Constante en UVR: Cuota mensual constante en UVR que incluye capital más intereses, el aporte a capital varía mes a mes. • Amortización a capital en UVR: Cuota mensual decreciente en UVR que incluye un aporte constante a capital. • El plazo es de 5 hasta 15 años. El monto a financiar va desde \$10.200.000 hasta \$44.064.000. Se financia hasta el 80% del valor de la vivienda. • Cuota Regalo: Sólo se pagan 11 cuotas al año durante los cinco primeros años, las cuotas 12, 24, 36, 48 y 60 se regalan si se ha pagado oportunamente el crédito. El plazo es de 10 hasta 15 años. El monto a financiar es de \$10.200.000 a \$44.064.000. Se financia hasta el 80% del valor de la vivienda. 						

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANCO SANTANDER	<p>SUPERCRÉDITO HIPOTECARIO SUPERCASA SANTANDER</p> <p>La modalidad manejada es de tasa fija en pesos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> El cliente financia su vivienda con el beneficio de que anualmente no se incrementa el saldo de la deuda. Incluye un seguro de vida deudor que cubre el saldo de la deuda al momento del fallecimiento o incapacidad total o permanente del titular. Incluye un seguro contra incendio y patrimonio que cubre la vivienda en caso de siniestro. Acceso a la apertura Cuenta AFC con sus respectivos beneficios. (No aplica para la modalidad Otros Usos). Descuento de los intereses para efecto de retención en la fuente. 	<p>Para todos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Solicitud de vinculación y entrevista personal. Anexo de Crédito de vivienda. Fotocopia de la cédula con huella dactilar. <p>Si es empleado:</p> <ul style="list-style-type: none"> Certificado de ingresos y retenciones. Carta laboral o colillas de pago. <p>Si es independiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Declaración de renta. Extractos bancarios. 	1.15% M.V.		Elizabeth Monsalve	Asesora Oficina San Diego Teléfono: 232 13 96

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANCO SANTANDER (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> • A través de la Domiciliación del pago con Cuenta AFC, Cuenta Corriente o de Ahorros, el cliente no tiene que preocuparse de realizar sus pagos mensualmente, este será debitado automáticamente. • Todos los meses el cliente recibirá un extracto que le mantendrá informado de la situación de su préstamo, así mismo si el cliente lo desea puede consultar el saldo por diferentes canales del banco (Internet - SuperNet y SuperRespuesta). • Compra de vivienda nueva o usada. • Financiación Máxima: hasta el 70% del valor de la Garantía. • Tasa Preferencial. Tasa fija en pesos, cuota fija durante la vigencia del crédito. • Plazo: hasta 10 años (120 meses). • El estudio de títulos, avalúo y gastos de escrituración son asumidos por el cliente. • No se aceptan hipotecas en segundo grado. • Aprobación ágil. 					

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANCO CAJA SOCIAL BCSC	<p>CRÉDITO PARA VIVIENDA</p> <p>Sistema de crédito en pesos o en UVR, con abono constante a capital o cuota fija.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permite adquirir vivienda nueva o usada, VIS o no VIS. • El cliente puede tomar el crédito hipotecario en Pesos ó en UVR. • Se financia hasta el 70% para vivienda nueva o usada. • La garantía del crédito es una hipoteca abierta, en primer grado y sin límite de cuantía a favor del banco, sobre el inmueble objeto de financiación. Así mismo los deudores deben suscribir un pagaré. • La primera cuota del crédito no puede representar más del 30% de los ingresos familiares. • Las tasas de interés son las vigentes al momento del desembolso. • Se debe tomar una póliza de Seguro de Vida, que cubre hasta el 100% del saldo de la deuda. Para proteger el inmueble debe tomar una póliza de incendio y terremoto. 	<p>Asalariados:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edad entre 18 y 75 años. • Contrato a término indefinido con antigüedad mayor a 6 meses. • Contrato vigente con empresa temporal, que tenga antigüedad mayor a 18 meses. • Contrato a término fijo vigente, que tenga antigüedad mayor a 12 meses. <p>Documentos necesarios para anexar a la solicitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fotocopia del documento de identificación. • Certificado de Ingresos y Retenciones año anterior. • Certificado laboral vigente que incluya antigüedad, cargo, salario y tipo de contrato. 	<p>En UVR:</p> <p>11.50% E.A. + UVR</p> <p>En pesos:</p> <p>16.90% E.A.</p>		Luisa Vallejo	<p>Asesora Oficina Parque Berrío</p> <p>Teléfono: 251 40 47</p>

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANCO CAJA SOCIAL BCSC (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> Es posible asegurar hasta dos deudores, los de mayores ingresos, de manera que en caso de muerte o incapacidad permanente de alguno de ellos, la obligación será cancelada por la compañía de seguros. En el crédito hipotecario, el cliente puede realizar pagos extraordinarios a capital, escogiendo la posibilidad de reducir el valor de la cuota o del plazo total del crédito. Así mismo puede prepagar la obligación sin sanción alguna por parte del banco. El plazo de los créditos en UVR es de 5 a 20 años, en pesos es de 5 a 15 años. 	<p>Independientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Edad entre 18 y 75 años. Rentistas de capital: Por lo menos doce (12) meses percibiendo ingresos por este concepto. Profesionales y técnicos independientes: Por lo menos seis (6) meses de experiencia. <p>Pensionados:</p> <ul style="list-style-type: none"> Certificado de ingresos y retenciones año anterior y Fotocopia de los 2 últimos desprendibles de pago. <p>Documentos necesarios para anexar a la solicitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fotocopia del documento de identificación. Certificado de Cámara y Comercio (Persona Jurídica). Estados financieros (Persona Jurídica). Si es declarante: Declaración de Renta año anterior. Si no es declarante: Firma de Oficio de No declarante. 				

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLMENA BCSC	CRÉDITO HIPOTECARIO En pesos y en UVR.	<ul style="list-style-type: none"> Financia vivienda nueva o usada, VIS y diferente de VIS. Para el estudio del crédito se aceptan ingresos familiares desde 1.5 S.M.L.V. Todos los sistemas de amortización realizan abonos a capital desde la primera cuota. Además, no hay capitalización de intereses. La garantía del crédito será hipoteca abierta, en primer grado y sin límite cuantía a favor del banco, sobre el inmueble objeto de financiación. Así mismo los deudores deben suscribir un pagaré con su correspondiente carta de instrucciones. Es posible asegurar a dos deudores, los de mayores ingresos, de manera que en caso de muerte o incapacidad permanente de alguno de ellos, la obligación será cancelada por la compañía de seguros. 	<ul style="list-style-type: none"> Formulario de Solicitud de Productos Financieros Persona Natural. Fotocopia de la cédula de ciudadanía, cédula de extranjería o NIT. Certificado de ingresos y retenciones del año inmediatamente anterior. Si está obligado a declarar, anexar copia de la declaración de renta del último año. Certificado laboral original con fecha no mayor a treinta (30) días, en el que se especifique cargo y salario básico actual, tipo de contrato y antigüedad en la empresa. Para los pensionados, anexar los dos últimos comprobantes de pago 	<p>En UVR:</p> <p>VIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Con productos del banco: 8.80% E.A. + UVR. Sin productos del banco: 11% E.A. + UVR. <p>No VIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Con productos del banco: 8.80% E.A. + UVR. Sin productos del banco: 11.5% E.A. + UVR. <p>En pesos:</p> <p>VIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Con productos del banco: 14.40% E.A. Sin productos del banco: 14.90% E.A. <p>No VIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Con productos del banco: 14.4% E.A. Sin productos del banco: 16% E.A. 		Marcela Velásquez	Analista Crédito Hipotecario Teléfono: 575 20 00 Ext. 21136-21132
						Jenny Orrego	Asesora Oficina San Diego Teléfono: 262 91 62

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLMENA BCSC (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> • Las tasas de interés serán las vigentes al momento del desembolso para vivienda nueva o usada. • Se pueden realizar pagos extraordinarios a capital, para reducir el valor de la cuota o del plazo total del crédito. También se puede prepagar la obligación sin sanción alguna por parte del banco. <p>En UVR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se garantiza la cancelación de la obligación en el plazo originalmente pactado. • Los sistemas de amortización disponibles son: <ul style="list-style-type: none"> ○ Cuota fija en UVR: se realiza un pago de cuota fija en UVR durante todo el plazo del crédito. Este sistema amortiza a capital desde el inicio del crédito. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fotocopia de los comprobantes de pago de nómina correspondientes a los dos (2) últimos meses. • Si tiene ingresos por comisiones debe especificar el salario básico, el monto promedio de los últimos seis (6) meses y periodicidad de las comisiones. Anexar fotocopia de los desprendibles de nómina de los últimos tres (3) meses que acrediten las comisiones recibidas. • Anexar registro de Cámara de Comercio con fecha de expedición no mayor a sesenta (60) días o certificado de la entidad que acredite su existencia y representación legal. 				

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLMENA BCSC (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> ○ Abono fijo a capital en UVR: se amortiza el capital desde el principio y en forma permanente, en una cantidad uniforme en UVR. La cuota mensual disminuye en UVR. En este sistema el saldo decrece en UVR en mayor proporción, ya que hay un mayor abono a capital, el cual es fijo desde la primera cuota; la cuota tiene un menor crecimiento. • Los plazos van desde 5 hasta 20 años. • Monto de financiación: para VIS el rango es de 10 a 95 SMMLV; diferente a VIS, de 20 a 1.000 SMMLV. • Se financia hasta el 70% para vivienda nueva o usada. • La primera cuota del crédito no puede representar más del 30% de los ingresos familiares. <p>En pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El crédito se otorga a una tasa fija. 	<ul style="list-style-type: none"> • Si está obligado a presentar declaración de renta, anexar copia de la declaración de renta y estados financieros fiscales al cierre del año (Balance y Estado de Pérdidas y Ganancias) de los dos (2) últimos años, o como mínimo deben corresponder a la antigüedad exigida en los criterios mínimos de aceptación del segmento y estados financieros con corte al último trimestre inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud. • Si no está obligado, anexar oficio de no declarante en el formato que la entidad tiene diseñado para tal fin, y balance y relación de ingresos y egresos mensuales, firmada por el cliente con corte al último trimestre inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud. • Crédito hipotecario: La edad del solicitante debe estar entre los 18 y 65 años. 				

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLMENA BCSC (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> • El saldo del crédito disminuye desde el pago de la primera cuota y no se ve afectado por factores externos como la inflación. • La cuota no varía durante toda la vida del crédito. • Los sistemas de amortización son: <ul style="list-style-type: none"> ○ Cuota fija en pesos: se conoce el valor de la cuota mensual, ya que esta es igual en pesos (capital + intereses) durante todo el plazo del crédito. ○ Abono fijo a capital en pesos: se abona un valor fijo a Capital durante el plazo del crédito; la cuota decrece mes a mes, debido a que desde el inicio del crédito se abona la misma cantidad en pesos al capital. • El plazo del Crédito es de 5 a 15 años. • El monto de financiación: VIS, de 20 a 95 SMMLV; diferente a VIS, de 20 a 1.000 SMMLV. • El valor mínimo de la vivienda: VIS, 50 SMMLV; diferente a VIS, 135 SMMLV. • Se financia hasta el 70% para vivienda nueva o usada. • Se tiene la opción de adquirir un certificado de crédito hipotecario previo a la escogencia de la vivienda, con una vigencia de 270 días, donde el cliente conoce un valor cierto de crédito que será la base para la decisión de compra. 	<ul style="list-style-type: none"> • Certificado de crédito hipotecario: Para el análisis del certificado se debe diligenciar la solicitud. Diligenciar formato de solicitud de póliza de seguro de vida deudores. 				

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLPATRIA	<p>MULTIPRÉSTAMO HOGAR</p> <p>Crédito en UVR:</p> <p>En este sistema de pago, ligado al IPC (Índice de Precios al Consumidor), se presenta una variación de las cuotas de acuerdo al comportamiento de la inflación. Se tienen dos opciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sistema de cuota baja en UVR: Tiene un menor abono a capital, por lo tanto la cuota es más baja que la de los otros sistemas de pago. Está diseñado para personas con menor capacidad de pago. Sistema de cuota media en UVR: Tiene un mayor abono a capital, la cuota mensual es más alta que el sistema de cuota baja. Hay abono a capital desde la primera cuota. <p>Crédito en pesos:</p> <p>La cuota permanece fija durante la vigencia del crédito. Desde la primera cuota se abona a capital, de manera que el saldo de la deuda disminuye a partir de ese momento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La garantía es el inmueble sobre el cual se solicita el crédito. El estudio de crédito no tiene costo. Cuenta con atención personalizada durante todo el proceso de solicitud y legalización del crédito. Se entrega al cliente una proyección inicial del crédito, donde puede observar el comportamiento de las cuotas mensuales y el saldo de la deuda mes a mes, en pesos o en UVR. Los créditos hipotecarios en otra entidad, pueden trasladarse a Colpatría. El crédito está dirigido a personas naturales residentes en Colombia y en el exterior. Financia vivienda nueva o usada, VIS o diferente de VIS. La vivienda debe estar ubicada en Bogotá, Cali, Medellín, Bucaramanga, Pereira, Barranquilla, Cartagena e Ibagué. 	<p>Ingresos:</p> <ul style="list-style-type: none"> El crédito de vivienda puede ser solicitado por una persona o su grupo familiar, la primera cuota del crédito no puede superar el 30% de los ingresos familiares. El grupo familiar está conformado por cónyuge, padres, compañero permanente, familiares en primer grado de consanguinidad (suegros, hijos, yernos) o segundo grado de afinidad (abuelos, hermanos, cuñados, nietos). <p>Seguros:</p> <ul style="list-style-type: none"> De vida y de incendio y terremoto que deben ser diligenciados por el titular del crédito. El seguro de vida, ampara al titular del crédito por fallecimiento o incapacidad total o permanente y cubre el saldo de la deuda. El seguro de incendio y terremoto, ampara el valor comercial de la vivienda. 	<p>En UVR:</p> <ul style="list-style-type: none"> A 5 años: UVR + 9.5%. A 10 años: UVR + 9.6%. A 15 años: UVR + 9.8%. <p>En pesos:</p> <p>Para VIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> A 5 años, 1.13% nominal mensual. A 10 años, 1.17% nominal mensual. A 15 años, 1.21% nominal mensual. 		Alexander Arango	Ejecutivo Departamento de Crédito Hipotecario Teléfono: 574 51 00 Ext. 6466

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLPATRIA (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> Plazo del crédito en UVR desde 5 y hasta 15 años. Plazo del crédito en pesos desde 5 y hasta 10 años. El monto va desde \$5 millones, hasta el 70% del valor comercial de la vivienda. Para crédito a colombianos residentes en el exterior se financia hasta el 60%, del valor comercial de la vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> Según la circular 085 de 2.000 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el único seguro obligatorio es el de incendio y terremoto, el seguro de vida es opcional y pueden tomarse con la aseguradora que se desee. <p>Solicitud de crédito:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fotocopia de la cédula de ciudadanía en cualquier tamaño. Carta de la empresa incluyendo cargo, sueldo básico, tipo de contrato y antigüedad con fecha de expedición menor a 60 días. Certificación de Ingresos y Retenciones del último año gravable o declaración de renta o certificación de no declarante. Comprobantes de pago de nómina de los últimos 2 meses. Certificado de Constitución y Gerencia de la Cámara de Comercio, con vigencia no mayor de 30 días. Extractos bancarios originales de los 3 últimos meses. Carta indicando actividad y tiempo en la misma. 	Diferente de VIS: <ul style="list-style-type: none"> A 5 años, 14.5% E.A. A 10 años, 15% E.A. A 15 años, 15.5% E.A. 			

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLPATRIA (continuación)	<p>VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: FINANCIACIÓN A TRAVÉS DEL FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Sistema de Cuota Baja en UVR: Cuotas mensuales fijas en UVR. El abono a capital es variable. Sistema de cuota media en UVR: Cuotas mensuales decrecientes en UVR con abono a capital constante. <p>En ambos sistemas, el saldo decrece en UVR, puesto que hay amortización a capital desde la primera cuota y por lo tanto en pesos el incremento del saldo de la deuda es menor a la inflación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La Garantía Automática VIS causará una comisión del 2.98% única anticipada, mas el IVA, la cual se calcula sobre el valor total del crédito desembolsado. Esta será cancelada al Banco directamente por los beneficiarios de los créditos hipotecarios individuales, bien sea directamente o financiada a través del Banco, adicionando su valor al crédito hipotecario de vivienda. El porcentaje de financiación es de hasta el 60% (o el 80%) del valor de la vivienda. El plazo es mínimo 5 años y máximo 15 años. Está dirigido a hogares que conformen un grupo familiar calificado legalmente como susceptible de acceder a soluciones de VIS y conformados por personas independientes o asalariados. No se requiere codeudor. Es un crédito personal con hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía sobre la vivienda objeto de financiación. 	<p>Asalariados:</p> <ul style="list-style-type: none"> Solicitud de Crédito Hipotecario Individual. Dos fotocopias de la cédula ampliadas con huella y firma. Carta de la empresa con cargo, tipo de contrato, sueldo básico (excluyendo primas y/o cesantías) y antigüedad con fecha de expedición no mayor a 30 días. Último mes de comprobantes de nómina. Certificado de Ingresos y Retenciones del último año gravable o Declaración de Renta; si existen ingresos adicionales al salario, adjuntar los documentos que lo soporten. <p>Independientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Solicitud de Crédito Hipotecario Individual. Dos fotocopias de la cédula ampliadas con huella y firma. Carta especificando actividad comercial; si cuenta con negocio, certificado de Cámara de Comercio con fecha de expedición no mayor a 30 días. 				

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLPATRIA (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> Se tienen seguros de vida por el monto del crédito aprobado, de incendio, rayo y/o terremoto por la parte destructible de la vivienda a financiar. 	<ul style="list-style-type: none"> Original de extractos bancarios de los tres últimos meses. Copia de la Declaración de Renta del último año gravable o certificación de no declarante. <p>Adicionalmente, para los dos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Promesa de Compraventa. Certificado de Libertad del inmueble con vigencia no mayor a 30 días. Escritura de compraventa del vendedor, excepto para proyectos financiados por Colpatría. 				
DAVIVIENDA	<p>CRÉDITO HIPOTECARIO</p> <p>En UVR:</p> <p>Con cuota variable acorde al costo de vida, se puede elegir entre diferentes alternativas de pago, como cuota media, cuota baja o cuota estable.</p> <p>En Pesos:</p> <p>Con cuota fija durante toda la financiación de crédito.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Adquirir vivienda nueva o usada. Adquirir casa o apartamento. Adquirir VIS y mayor a VIS. Financia hasta del 70% sobre el valor de la vivienda. Acceso a las diferentes alternativas de financiación. 	<p>Asalariados:</p> <ul style="list-style-type: none"> Carta de la empresa con cargo, tipo de contrato, salario, Ingresos y Retenciones del último año gravable firmado. Comprobantes de pago de los últimos tres meses. Si tiene ingresos adicionales, extractos bancarios de los últimos tres meses. Formato de autorización de libranza diligenciado. 	<p>En UVR:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VIS: UVR + 8.8% - No VIS: UVR + 8.23% <p>En pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con productos adquiridos en el banco: 12.70% E.A. - Sin productos adquiridos en el banco: 18.48% E.A. 	<p>LEASING DE VIVIENDA</p> <p>A través del leasing habitacional se puede adquirir vivienda con amortizaciones mensuales (cánones) y ejercer la opción de compra al finalizar el plazo o antes.</p>	Lina Gutiérrez	<p>Asesora Oficina San Diego.</p> <p>Teléfono: 262 20 33</p>

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
DAVIVIENDA (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> Disfrutar de todos los beneficios tributarios por intereses y por los recursos manejados a través de la cuenta AFC. El plazo para el crédito en pesos va desde 1 mes hasta 180 meses (15 años). Los plazos para el crédito en UVR van desde 60 meses (5 años) hasta 360 meses (30 años). 	<p>Independientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Original de extractos bancarios de los tres últimos meses. Copia de la Declaración de Renta del último año gravable o certificación de no declarante, carta del contador. En caso de tener empresa, anexar certificado de Cámara de Comercio con matrícula renovada y fecha de expedición no mayor a tres meses. Comunicación escrita de origen de fondos para la cuota inicial. <p>Adicionalmente, para los dos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dos fotocopias de la cédula ampliadas al 150%. Llenar la solicitud de crédito. Promesa de compraventa del inmueble. Declaración de asegurabilidad. 		<p>Se tienen las siguientes alternativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Adquirir vivienda nueva o usada. Adquirir casa o apartamento. Adquirir Vivienda mayor a VIS. Financiar hasta del 70% sobre el valor de la vivienda. Acceder a las diferentes alternativas de financiación. En Pesos, con cuota fija durante toda la financiación de crédito, con plazos desde 120 meses (10 años) hasta 180 meses (15 años). En UVR, con cuota variable de acuerdo con el costo de vida, con plazos desde 120 meses (10 años) hasta 180 meses (15 años), en UVR se pueden elegir diferentes alternativas de pago como cuota media, cuota baja o cuota estable. 	Diana Contreras	Asesora comercial Teléfono: 018000123838

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Información a mayo de 2007

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de mayo de 2007)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
DAVIVIENDA (continuación)			<ul style="list-style-type: none"> Fotocopia de certificados de libertad de los inmuebles que posea, de las tarjetas de propiedad de vehículos y documentos que soporten otros activos. Comunicación escrita de origen de fondos para la cuota inicial. 		<ul style="list-style-type: none"> Diferentes opciones de compra para cancelar al finalizar el plazo un porcentaje de capital, que puede ser desde el 0% hasta el 30%. Cuando se decide vender el inmueble, se cede el contrato de leasing, pues el inmueble está a nombre del Banco. No se generan gastos de escrituración por hipoteca. Beneficios tributarios por cuenta AFC. 		

2.6.2.2.2. A MARZO DE 2008

En esta tabla se pueden apreciar las variaciones presentadas de mayo de 2007 a marzo de 2008 en los sistemas ofrecidos por los bancos, sus características y las tasas de interés aplicadas:

Tabla 9: Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de marzo de 2008)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
AV VILLAS	No hubo variación en los sistemas ofrecidos.	La máxima financiación de crédito en UVR varió del 60% al 70% para no VIS.	Se mantienen los mismos requisitos.	En UVR: - VIS: UVR + 11.00% - No VIS: UVR + 12.70% En pesos: - VIS, 16.56% E.A. - No VIS, 18.26% E.A.	Aún no se ofrecen otras alternativas.	Maribel Espitia	Asesora comercial Teléfono: 018000518000
BANAGRARIO	Se adiciona una nueva línea de crédito de vivienda para profesionales con maestría o doctorado, en el sistema UVR.	Las características de este nuevo producto son las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • El valor máximo del crédito es el equivalente a 400 SMMLV. • El monto máximo a financiar va hasta el 70% del valor de la vivienda. • El plazo es de 5 hasta 15 años. • La amortización a capital es mensual vencida. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fotocopia documento de identificación. • Declaración de renta de los dos últimos períodos fiscales, cuando se está obligado a declarar o en su defecto Certificado de No Declarante. 	Para el sistema tradicional: 9.0% E.A. + UVR. Para la nueva línea de crédito: 9.5% E.A. + UVR.	Aún no se ofrecen otras alternativas.	Carmen Loaliza Buriticá	Silvia Asesora bancaria Teléfono: 548 40 30

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de marzo de 2008)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANAGRARIO (continuación)		<ul style="list-style-type: none"> • Se pueden realizar abonos en cualquier momento, los cuales pueden ser aplicados para reducir la cuota o el plazo. • La garantía es una hipoteca abierta en primer grado en cuantía indeterminada a favor de Banagrario sobre la vivienda objeto de financiación. • El pago de intereses es mensual vencido, sin capitalización. 	<ul style="list-style-type: none"> • Balance general y estado de resultados de los dos últimos años y de corte reciente para solicitudes presentadas en el segundo semestre con sus notas anexas respectivas firmado por Contador Público Titulado o Revisor Fiscal, quienes deberán anexar fotocopia de la tarjeta profesional. • Fotocopia del certificado de tradición y libertad y de la tarjeta de propiedad de los bienes relacionados en el último Balance o en la solicitud. • Certificado de tradición y libertad del bien ofrecido en garantía con fecha de expedición no mayor a 90 días. • Estudio de títulos del bien ofrecido en garantía con fecha de elaboración no mayor a 90 días, realizado por profesionales autorizados por Banagrario. • Avalúo del bien ofrecido en garantía con fecha de elaboración no mayor a un año, realizado por profesionales autorizados por Banagrario. • Fotocopia del Título Profesional o Acta de Grado de la Maestría o Doctorado. • Para personas asalariadas adicionar: <ul style="list-style-type: none"> ○ Certificación de la empresa donde labora con fecha de expedición no mayor a 60 días, que detalle: tipo de contrato, cargo, sueldo y fecha de ingreso. ○ Fotocopia de los tres últimos comprobantes de pago de nómina. ○ Certificado de ingresos y retenciones del año inmediatamente anterior. 				

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de marzo de 2008)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
<p>BANCAFÉ GRANBANCO</p> <p>(Actualmente DAVIVIENDA RED BANCAFÉ)</p>	No hubo variación en los sistemas ofrecidos.	<p>Se presentaron variaciones en:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los plazos de financiación para créditos en pesos: iban de 5 a 10 años, ahora van desde 5 hasta 15 años. El monto mínimo de financiación para vivienda: cuando el valor de la vivienda sea superior a \$58.549.500, es de \$20.000.000. <p>El monto mínimo de financiación para vivienda por valores inferiores a \$58.549.500 es de \$5.000.000 en UVR y \$15.000.000 en pesos.</p> <p>Anteriormente este monto era de \$50.000.000, para cualquier valor de vivienda.</p>	Se mantienen los mismos requisitos.	<p>En UVR:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VIS: desde 9.8% E.A. + UVR. <p>En pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desde 16% E.A. 	Aún no se ofrecen otras alternativas.	Ricardo Álvarez	<p>Asesor comercial</p> <p>Teléfono: 265 33 52</p>

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de marzo de 2008)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANCOLOMBIA	Ya no se promociona el CPT con plan 92 en UVR, cuota cíclica en UVR, porque el banco determinó que ese producto no ofrece ventajas sobre los demás para los clientes.	El plazo máximo de los créditos ofrecidos en pesos fue ampliado de 10 a 15 años.	Se mantienen los mismos requisitos.	<p>En UVR:</p> <p>10.5% E.A. + UVR</p> <p>En pesos:</p> <p>- Hasta 10 años: 15.5% E.A.</p> <p>- Entre 10 y 15 años: 16% E.A.</p>	<p>LEASING HABITACIONAL</p> <p>Es un contrato de arrendamiento financiero, en el que se pagan las cuotas de la vivienda con una cuota inicial baja, y para el final se deja parte del capital para cancelarlo como opción de adquisición.</p> <p>Aplica para:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inmueble urbano o semiurbano. • Vivienda en planos, nueva o usada. Máximo 20 años de construida. • Vivienda sin posibilidad de uso comercial. • El valor de la vivienda es mínimo de \$70.000.000. • El monto mínimo a financiar es de \$50.000.000. • El plazo es de 10 años. • La tasa es variable, con base en la DTF o el IPC. 	Sandra Cecilia Gallo	<p>Ejecutiva Comercial Banca Hipotecaria</p> <p>Teléfono: 319 64 89</p>

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de marzo de 2008)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BBVA BANCO GANADERO	<p>Se ofrece un nuevo producto bajo el sistema en pesos:</p> <p>HIPOTECARIO FÁCIL VIS EN PESOS</p> <ul style="list-style-type: none"> El monto a financiar es de \$5.000.000 a \$46.839.600. El plazo es de 5 a 15 años. Se financia hasta el 80% del valor de la vivienda. La cuota y la tasa son fijas durante la vida del crédito. 	<p>Se presentaron variaciones para el Crédito Hipotecario fácil en UVR:</p> <ul style="list-style-type: none"> El plazo de los créditos era de 5 a 15 años, ahora es de 5 a 20 años. Para VIS el monto a financiar estaba entre \$10.200.000 y \$44.064.000, ahora va desde \$5.000.000 hasta \$46.839.600. 	<p>Se mantienen los mismos requisitos.</p>	<p>Hipotecario Fácil</p> <p>En UVR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Con productos del banco: a 15 años UVR + 9.8% E.A., a 20 años UVR + 10.1% E.A. Sin productos del banco: UVR + 12.2% E.A. <p>En pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Con productos del banco: a 10 años 15% E.A., a 15 años 16% E.A. Sin productos del banco: 17.2% E.A. <p>Hipotecario Fácil UVR VIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Con productos del banco: a 15 años UVR + 9.8% E.A., a 20 años UVR + 10.1% E.A. Sin productos del banco: UVR + 10.5% E.A. <p>Hipotecario Fácil VIS en pesos</p> <ul style="list-style-type: none"> Con productos del banco: a 10 años 15% E.A., a 15 años 15.5% E.A. Sin productos del banco: 15.7% E.A. 	<p>Aún no se ofrecen otras alternativas.</p>	Ana Victoria Arrieta	<p>Asesora Oficina la América</p> <p>Teléfono: 413 84 02</p>

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de marzo de 2008)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
BANCO SANTANDER	No hubo variación en los sistemas ofrecidos.	Las características de los sistemas ofrecidos no variaron.	Se mantienen los mismos requisitos.	1.26% M.V	Aún no se ofrecen otras alternativas.	Natalia Torres	Asesora comercial Oficina San Diego Teléfono: 232 13 96
BANCO CAJA SOCIAL BCSC	No hubo variación en los sistemas ofrecidos.	Las características de los sistemas ofrecidos no variaron.	Se mantienen los mismos requisitos.	En UVR: - Con productos del banco: 9.8% E.A. + UVR. - Sin productos del banco: 11% E.A. + UVR. En pesos: - Con productos del banco: 15.5% E.A. - Sin productos del banco: 16.6% E.A.	Aún no se ofrecen otras alternativas.	Jennifer Rodríguez	Asesora comercial Teléfono: 018000910038

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de marzo de 2008)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLMENA BCSC	No hubo variación en los sistemas ofrecidos.	El monto máximo de financiación se redujo un poco, anteriormente era de 95 SMMLV, ahora es de 94.5 SMMLV.	Se mantienen los mismos requisitos.	<p>En UVR:</p> <p>VIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con productos del banco: 9.8% E.A. + UVR. - Sin productos del banco: 11% E.A. + UVR. <p>No VIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con productos del banco: 9.8% E.A. + UVR. - Sin productos del banco: 12.7% E.A. + UVR. <p>En pesos:</p> <p>VIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con productos del banco: 15.5 % E.A. de 5 a 10 años, 16% E.A. de 11 a 15 años. - Sin productos del banco: 16.32% E.A. <p>No VIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con productos del banco: 15.5 % E.A. de 5 a 10 años, 16% E.A. de 11 a 15 años. - Sin productos del banco: 17.5% E.A. 	Aún no se ofrecen otras alternativas.	Adriana Valderrama	Asesora Oficina San Diego Teléfono: 262 91 62

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de marzo de 2008)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
COLPATRIA	No hubo variación en los sistemas ofrecidos.	Las características de los sistemas ofrecidos no variaron.	Se mantienen los mismos requisitos.	En UVR: VIS: - A 5 años: 10.6% E.A. + UVR. - A 10 años: 10.8% E.A. + UVR. - A 15 años: 11% E.A. + UVR. No VIS: - A 5 años: 9.7% E.A. + UVR. - A 10 años: 9.8% E.A. + UVR. - A 15 años: 10% E.A. + UVR. En pesos: - A 5 años: 16.2% E.A. - A 10 años: 16.7% E.A. - A 15 años: 17% E.A.	Aún no se ofrecen otras alternativas.	Felipe Jiménez	Ejecutivo de Departamento de Crédito Hipotecario Teléfono: 574 51 00 Ext. 6466

Bancos que ofrecen crédito hipotecario - Actualización de información a marzo de 2008

NOMBRE DE LA ENTIDAD	SISTEMAS	CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS	TASAS DE INTERÉS (Para el mes de marzo de 2008)	OTRAS ALTERNATIVAS	CONTACTO	
						NOMBRE	CARGO
DAVIVIENDA	No hubo variación en los sistemas ofrecidos.	El plazo para el crédito en pesos va desde 120 meses (10 años) hasta 180 meses (15 años).	Se mantienen los mismos requisitos.	<p>En UVR:</p> <p>9.8% E.A. + UVR</p> <p>En pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VIS: 15.5% E.A. con productos adquiridos en el banco, 17% E.A. sin productos. - No VIS: 15.5% E.A. con productos adquiridos en el banco, 18.7% sin productos. 	Aún no se ofrecen otras alternativas.	Milena Díaz	<p>Asesora comercial</p> <p>Teléfono: 018000123838</p>

2.6.2.3. HALLAZGOS

Como se observa en las tablas 8 y 9, en Colombia ofrecen crédito hipotecario los bancos AV Villas, Banagrario, Davivienda Red Bancafé, Bancolombia, BBVA Banco Ganadero, Banco Santander, Banco Caja Social BCSC, Colmena BCSC, Colpatria y Davivienda. Todos, a excepción de Banagrario y Santander, manejan los dos sistemas de crédito aprobados por ley (en UVR y en pesos), Banagrario ofrece únicamente crédito en UVR y el Banco Santander tiene la opción en pesos.

Los sistemas de amortización ofrecidos por las entidades financieras son:

- En UVR: el 50% de dichos bancos ofrecen cuota fija y abono constante a capital y son AV Villas, BBVA Banco Ganadero, Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC y Colpatria; el 30%, que son Davivienda Red Bancafé, Bancolombia y Davivienda, ofrecen también el sistema de amortización con cuota cíclica en UVR.
- En pesos: todos los bancos que manejan sistemas en pesos, ofrecen el sistema de amortización con cuota fija, el Banco Caja Social BCSC y Colmena BCSC también tienen la opción de abono constante a capital.

Al hacer un paralelo entre los sistemas de crédito y amortización ofrecidos en mayo de 2007 y marzo de 2008, se puede ver que el 100% de las entidades no modificaron la oferta que tenían; lo que hicieron algunas entidades fue ampliar su portafolio de productos:

- Banagrario adicionó una nueva línea de crédito de vivienda para profesionales con maestría y doctorado, bajo el sistema UVR.

- Bancolombia ya no promociona el producto CPT con plan 92 en UVR con cuotas cíclicas, pero el producto sigue disponible para los usuarios.
- El BBVA Banco Ganadero sacó al mercado el sistema en pesos para vivienda de interés social, que antes no tenía.

Con respecto a los plazos de financiación manejados se observa que, si bien la ley marco de vivienda permite hacer créditos a 30 años, sólo Davivienda brinda esa posibilidad a sus clientes; el riesgo de prestar dinero aumenta con el plazo, tanto para el banco como para el cliente, por lo que los tiempos manejados por las demás entidades son hasta de 20 años en UVR y 15 años en pesos.

Otro aspecto importante que se puede observar en las tablas 8 y 9 son los montos de financiación manejados, que varían significativamente de banco a banco, dependiendo de las políticas con respecto al mercado objetivo y estructura de análisis de riesgos de cada uno. Las variaciones que presentaron estas dos características, plazo y monto, del año 2007 al 2008 pueden observarse en la tabla 9.

En cuanto a las tasas de interés, se observa que su valor también depende de las políticas de cada banco; además, son prácticas comunes en algunas entidades el manejo de tasas preferenciales para clientes que adquieren otros productos adicionales al crédito hipotecario, y el atar la tasa de interés al plazo de financiación, de manera que a mayor plazo mayor es la tasa aplicada.

Como se muestra en la tabla 10, las tasas de interés han aumentado de mayo de 2007 a marzo de 2008. Esto se debe a los incrementos de las tasas de interés de referencia del Banco de la República, efectuados como respuesta a las presiones inflacionarias que se han venido presentando en el país desde 2006. Así, durante 2007 la Junta Directiva del Banco de la República aumentó siete veces la tasa de

interés de intervención, y en febrero de 2008 volvió a incrementarla, lo cual se ve reflejado en el aumento de las tasas de interés de los créditos hipotecarios. (Banco de la República, 2008)

Tabla 10: Tasas de interés de crédito hipotecario mayo de 2007 y marzo de 2008

Sistema	Tipo de vivienda		2007	2008
UVR	Vivienda de interés social (VIS)	Con productos	Desde 8.8% E.A. + UVR	Desde 9.8% E.A. + UVR
		Sin Productos	Desde 8.8% E.A. + UVR	Desde 10.5% E.A. + UVR
	No VIS	Con productos	Desde 7.36% E.A. + UVR	Desde 9.7% E.A. + UVR
		Sin Productos	Desde 7.36% E.A. + UVR	Desde 9.7% E.A. + UVR
Pesos	Vivienda de interés social (VIS)	Con productos	Desde 12.42% E.A.	Desde 15% E.A.
		Sin Productos	Desde 12.42% E.A.	Desde 15.7% E.A.
	No VIS	Con productos	Desde 12.42% E.A.	Desde 15% E.A.
		Sin Productos	Desde 12.42% E.A.	Desde 16.2% E.A.

Cabe resaltar que, debido a que en el sistema de crédito en UVR la tasa de interés está atada a la inflación y este indicador se encontraba en valores bajos y controlados por el Banco de la República, comparado con años anteriores, las tasas efectivas aplicadas a los créditos tomados con ese sistema son menores que las tasas en pesos.

Esta ventaja es coyuntural y depende de los ciclos propios de la economía; en las épocas de recesión aumentará la inflación y, en consecuencia, las tasas de interés efectivas de los créditos tomados en UVR también se verán incrementadas y, muy probablemente, serán más altas que las tasas en pesos; en épocas de bonanza, como la que estaba viviendo el país durante el transcurso de la investigación, la inflación y las tasas serán más bajas.

En ese orden de ideas, los usuarios de crédito hipotecario deberán estar atentos al comportamiento de la economía nacional y, más específicamente, del índice de inflación, para que puedan anticipar cambios en las tasas de interés del sistema de crédito en UVR y tomen las decisiones pertinentes con respecto a los créditos que tengan o vayan a tomar bajo dicho sistema, aprovechando otra ventaja de la ley marco de vivienda que permite a los usuarios cambiar de sistema de crédito o de amortización, dependiendo de las necesidades que tengan y cuantas veces quieran.

Finalmente, Davivienda y Bancolombia ofrecen una alternativa diferente al crédito hipotecario para adquirir vivienda, el leasing habitacional²⁸, que ya era ofrecido en mayo de 2007 por Davivienda y Bancolombia lo incorporó recientemente en su portafolio. Ambos se diferencian en los sistemas de financiación aplicados, mientras Davivienda da la posibilidad de elegir tasas en pesos con cuota fija o en UVR con cuota variable de acuerdo con el costo de vida, Bancolombia maneja una tasa variable con base en la DTF o el IPC.

Es importante anotar que esta alternativa va dirigida hacia personas de niveles socioeconómicos altos, que tienen la capacidad de pagar cuotas altas y hacen uso de los beneficios tributarios otorgados por la ley para esta alternativa.

²⁸ “El leasing habitacional es una nueva opción de crédito para adquirir casa propia. Una entidad financiera o corporación de financiamiento comercial le entrega a una persona una vivienda por medio de un contrato, la persona paga un canon mensual de arrendamiento durante el periodo que dure el leasing, que puede ser entre 10 a 15 años, Una vez cumplido este plazo, puede decidir si compra la vivienda o no” (“Leasing Habitacional”, 2007) ejerciendo la opción de compra. “usted determinará cual será el porcentaje de la opción de compra que está dispuesto a pagar al inicio o al final del contrato, sobre el 70% que le financia el leasing. Esta opción está entre el 0% y el 30%. Los hogares viven en calidad de arrendatarios, al tiempo que abonan una parte del precio de la misma con el pago de un canon mensual. Con el leasing no hay necesidad de cancelar la cuota inicial, se cancela un valor al final, cuando se ejerza la opción de compra. Beneficios: Deducir la parte correspondiente a los intereses y/o corrección monetaria o costo financiero que haya pagado durante el respectivo año, los asalariados pueden optar por disminuir la base mensual de retención en la fuente por concepto de pago de intereses y corrección monetaria, se pueden constituir cuentas AFC para el pago de los cánones de leasing habitacional, contar con los seguros y pólizas respectivas de incendio y terremoto, adicionalmente se podrá tomar un seguro de vida por parte de los hogares, y para los establecimientos bancarios o las compañías de financiamiento comercial, constituye rentas exentas los ingresos provenientes de contratos de leasing” (“Leasing Habitacional”, 2007).

2.6.3. ELABORACIÓN DE SONDEO EN BANCOS QUE OFRECEN CRÉDITO HIPOTECARIO ACERCA DEL DOMINIO QUE TIENEN LOS ASESORES SOBRE EL TEMA

Después de elaborar la base de datos con la información de los bancos que ofrecen crédito hipotecario en el país y los sistemas que manejan, se hizo un sondeo telefónico a asesores especializados en crédito hipotecario de dichas entidades, con el fin de evaluar el dominio que tienen sobre la historia del crédito de vivienda en Colombia y la situación actual de este tipo de crédito, haciendo énfasis en los siguientes aspectos:

- Diferencias entre UPAC y UVR.
- Sistemas de crédito ofrecidos.
- Preferencias de los usuarios por los sistemas que ofrecen.
- Asesoría que prestan a los clientes.

2.6.3.1. SONDEO REALIZADO

Las preguntas realizadas a los asesores especialistas en crédito hipotecario de las entidades bancarias del país fueron:

- ¿Qué concepto tiene sobre el UPAC en comparación con la UVR?
- ¿Sabe usted cuál fue el motivo por el que se incluyó la DTF en el cálculo del UPAC?
- De los cinco sistemas aprobados por ley, ¿cuáles ofrece su banco?
- ¿Cuál es el sistema más utilizado por sus clientes?

- ¿Por qué cree usted que ese sistema es el más demandado?
- ¿Qué acompañamiento hacen ustedes a los clientes?
- ¿Qué piensa usted del sistema con base en UVR y qué implicaciones tiene para los usuarios?

2.6.3.2. RESPUESTAS OBTENIDAS

Las respuestas obtenidas se presentan en la tabla 11.

Tabla 11: Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario

Banco	Contacto			Opinión sobre el UPAC en comparación con UVR	Motivo por el que se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC	Sistemas que ofrecen de los 5 aprobados por ley	Sistema más utilizado por los clientes	Razones por las que cree que es el más demandado	Acompañamiento o que dan a los clientes	Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios
	Nombre	Cargo	Teléfono							
AV VILLAS	Astrid Hincapié	Gerente oficina Envigado	276 09 63	Fue un cambio radical; el UPAC no tenía control, estabilizarlo era muy difícil porque iba ligado a la corrección monetaria, mientras que la UVR está ligada a la inflación y está controlada por el gobierno. El sistema actual es más confiable.	No sabe	Crédito en pesos, cuota fija y tasa fija. Crédito en UVR con 2 sistemas de amortización: abono capital constante y abono a interés en UVR.	Crédito en pesos	Tiene cuota fija	Acompañamiento desde la asesoría inicial, requisitos, diligenciamiento de solicitud. Cuando se aprueba se le informa al cliente que ya puede firmar. El asesoramiento es desde el inicio hasta el desembolso. También tienen acompañamiento posterior porque los clientes pueden tener inquietudes con las colillas de pago o con otros detalles adicionales.	Si el cliente quiere el crédito a más largo plazo y con una cuota más baja, es bueno el UVR. Hay que explicarles que el sistema de UVR ya no es tan riesgoso como lo era el UPAC, no hay implicaciones negativas con el UVR, eso depende de la capacidad del cliente.

Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario

Banco	Contacto			Opinión sobre en UPAC comparación con UVR	Motivo por el que se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC	Sistemas que ofrecen de los 5 aprobados por ley	Sistema más utilizado por los clientes	Razones por las que cree que es el más demandado	Acompañamiento que dan a los clientes	Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios
	Nombre	Cargo	Teléfono							
BANAGRARIO	María Patricia Arcila Salazar	Gerente Marinilla	548 40 30	<p>Las diferencias son grandísimas.</p> <p>El UPAC estaba ligado a tasas interés; la UVR tiene un comportamiento estable, es manejable por estar ligada a la inflación.</p> <p>La UVR no tiene traumatismos para los usuarios.</p>	No sabe	<p>UVR y cuotas en pesos para viviendas tipo I y II de interés social.</p> <p>La vivienda normal no es el mercado objetivo nuestro.</p>	Cuota fija en pesos.	La UVR carga el estigma del UPAC, las personas son muy temerosas con la UVR, quieren cuota fija en pesos.	El director hace todo el trámite, el cliente sólo trae la documentación y de ahí en adelante se le da toda la asesoría con la notaría, el estudio de títulos, el avalúo, el diligenciamiento de la solicitud, etc.	Beneficioso porque se puede adecuar una cuota más favorable o flexible que la cuota en pesos, que es más alta.
BANCAFÉ GRANBANCO (Actualmente DAVIVIENDA RED BANCAFÉ)	Yolanda Alarcón	Profesional Hipotecaria Regional Antioquia	266 05 55 Ext.3002 Cel. 3014302716	<p>Mucho mejor el UVR porque está ligado a la inflación y hace que se incrementen los créditos.</p> <p>La gente quedó con miedo con la UPAC pero esta es una formula diferente.</p>	<p>Eso lo determinó en su momento la Superintendencia Bancaria.</p> <p>No sé por qué metieron esta variable.</p>	<p>Modalidad en pesos y UVR: cuota constante en UVR, más costo financiero porque empieza muy bajito, decreciente cíclico, mensual en UVR.</p> <p>Es una escalera casi se calcula fija, cuando llegas a la cuota 13 se repite la 1era cuota, tienes el incremento fuerte cada año.</p>	Cuota fija en pesos.	<p>Por el miedo al UPAC, piensan que el UVR es igual.</p> <p>La ley permite cambiarse de sistema.</p>	Asesoría de todo el crédito, cuando se aprueba se va para el abogado, estudio de titulación, el cliente paga la escritura, las personas de ventas les dan toda la información.	<p>Los dos planes son buenos. Inclusive Yolanda tiene crédito en UVR.</p> <p>Además, el gobierno está pendiente de que no pase lo mismo con el UPAC, el sistema está controlado, es bueno porque empieza con cuotas bajitas, es un sistema muy estructurado.</p>

Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario

Banco	Contacto			Opinión sobre UPAC en comparación con UVR	Motivo por el que se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC	Sistemas que ofrecen de los 5 aprobados por ley	Sistema más utilizado por los clientes	Razones por las que cree que es el más demandado	Acompañamiento que dan a los clientes	Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios
	Nombre	Cargo	Teléfono							
BANCAFÉ GRANBANCO (Actualmente DAVIVIENDA RED BANCAFÉ) (continuación)						Cuota abono constante a capital en UVR, este abona más a capital, tiene menos costo financiero. Cuota fija tasa fija en pesos.				
BANCOLOMBIA	Consuelo Duque	Sucursal Corfinsura-Ejecutiva Comercial Gerencia Banca Hipotecaria	319 64 76	Mejor UVR, porque la medición es diferente, entonces tiene un comportamiento normal del sistema financiero.	No había un control. Era la unidad para mantener el valor de la moneda y, como no había control, se incrementaba demasiado y afectaba el sistema de crédito.	Cuota variable en UVR y cuota fija en pesos. El leasing habitacional es una opción muy buena a nivel del sector tributario.	Cuota fija en pesos.	Tiene una garantía para el cliente, la cuota no se dispara porque está ligada al IPC, entonces es una variación mínima.	Presentan opciones, asesoría personalizada y acompañamiento durante todo el proceso del crédito y, desde un principio, hablan con la verdad y nunca con verdades a medias, ni con letra minúscula.	No es un riesgo comprar en UVR, porque en los 6 primeros meses la UVR incrementa y en los 6 meses siguientes baja. Es una idea errada pensar que siempre incrementa, tiene un comportamiento financiero normal. Los clientes quedaron con la idea que la UVR es igual al UPAC.

Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario

Banco	Contacto			Opinión sobre UPAC en comparación con UVR	Motivo por el que se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC	Sistemas que ofrecen de los 5 aprobados por ley	Sistema más utilizado por los clientes	Razones por las que cree que es el más demandado	Acompañamiento que dan a los clientes	Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios
	Nombre	Cargo	Teléfono							
BBVA BANCO GANADERO	Lorena Velasco	Ejecutiva Ventas Externas Crédito Hipotecario	312 43 43	<p>Es la misma cosa, con una diferencia, en el UPAC la base es la DTF y en UVR el IPC.</p> <p>En la época del UPAC se tenía una práctica que era capitalizar los intereses. La primera cuota ni siquiera alcanzaba a cubrir los intereses, entonces el cliente cada vez debía más y más.</p> <p>Con la UVR esa práctica se quitó, pero en sí son lo mismo.</p>	<p>Creo que fue la necesidad de los bancos de ganar más.</p> <p>Hoy en día la DTF está en el 6% pero en el 98 estuvo como en el 43%.</p> <p>A veces son decisiones que toman entre los mismos bancos y las acepta el gobierno o la Superintendencia Financiera.</p>	Amortización constante a capital en UVR, cuotas constantes en UVR, crédito en pesos cuota fija y tasa fija.	Crédito en pesos.	Porque las personas prefieren pagar cuotas fijas de principio a fin, y no estar sujetas a una tasa variable.	De principio a fin, desde la adquisición del crédito, el desembolso y la post venta.	Es un buen sistema en la medida en que los clientes se benefician por el tema de tasas controladas.

Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario

Banco	Contacto			Opinión sobre UPAC en comparación con UVR	Motivo por el que se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC	Sistemas que ofrecen de los 5 aprobados por ley	Sistema más utilizado por los clientes	Razones por las que cree que es el más demandado	Acompañamiento que dan a los clientes	Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios
	Nombre	Cargo	Teléfono							
BANCO SANTANDER	Sonia González	Subgerente Comercial Encargada de Crédito Hipotecario	511 42 22	<p>Son sistemas similares.</p> <p>La única diferencia es que la UVR está amarrada a la inflación y el UPAC estaba atado a la DTF.</p> <p>La inflación está más controlada por el gobierno, pero eso no quiere decir que no exista el riesgo de que pueda volver a pasar lo de hace unos años, más aún cuando la inflación está en el tope presupuestado para este año, de manera que los intereses del crédito hipotecario en UVR están más elevados.</p>	<p>Se incluyó porque era la tasa más representativa que existía en ese momento.</p> <p>La DTF es la tasa representativa de todos los bancos que maneja el Banco de la República con base en las captaciones y colocaciones de los bancos.</p> <p>Por una crisis que hubo esa tasa se disparó y muchas personas perdieron su vivienda porque las cuotas se volvieron impagables.</p>	<p>Tasa fija en pesos, con cuotas constantes a 10 años.</p> <p>No se trabaja con UVR.</p>	Es el único sistema que ofrecen.	<p>Los clientes lo prefieren, y por eso el banco lo ofrece, porque al manejar una tasa fija, ellos saben desde el principio cuánto van a pagar durante la vida de sus créditos.</p>	<p>El banco hace todas las gestiones de los créditos de sus clientes, los visita y lleva a cabo el proceso de hipoteca.</p> <p>Así, los clientes sólo tienen que firmar.</p>	<p>El sistema en UVR se facilita para personas de bajos recursos.</p> <p>De acuerdo con una ley implementada por el gobierno, se les debe prestar hasta el 30% de sus ingresos, de manera que sus cuotas puedan ser pagadas.</p>

Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario

Banco	Contacto			Opinión sobre UPAC en comparación con UVR	Motivo por el que se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC	Sistemas que ofrecen de los 5 aprobados por ley	Sistema más utilizado por los clientes	Razones por las que cree que es el más demandado	Acompañamiento que dan a los clientes	Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios
	Nombre	Cargo	Teléfono							
CAJA SOCIAL BCSC	Viva Cadavid	Asesor Crédito Hipotecario	251 40 47	<p>El UPAC y la UVR no se pueden comparar, pues son dos sistemas de amortización.</p> <p>Pero puedo decir que: el UPAC estaba relacionado con la DTF, la UVR se asocia a la tasa de inflación del país, que a su vez está regulada por el IPC; el UPAC no era regulado, la UVR sí está regulada por la Superfinanciera y por el Banco de la República, de manera que las cuotas están amarradas al IPC.</p>	<p>Inicialmente, cuando se creó el UPAC, estaba asociado a la inflación; pero en los 90, en el gobierno del presidente Gaviria, la inflación estaba muy alta 20%, de manera que se hizo una reforma al sistema con el fin de dar alivios a las personas con créditos hipotecarios, y como la DTF estaba mejor que la inflación, se incluyó en el cálculo del UPAC.</p> <p>Cuando el presidente Samper se posesionó, los conflictos políticos obligaron a tomar medidas para controlar la inflación, regulando las tasas de colocación y haciendo que la DTF creciera, incentivando así el ahorro; desafortunadamente el UPAC, al estar amarrado a la DTF, cuyo valor subió hasta el 40%, entró en crisis.</p>	Cuota fija y abono a capital constante en pesos y en UVR.	Los clientes toman la opción de amortización en UVR con cuota fija.	Normalment e el cliente llega buscando el sistema en pesos, pero, debido a que el mercado del banco está conformado por gente de ingresos bajos, toman el sistema de cuota fija en UVR.	<p>La asesoría de los clientes de da desde el principio, empezando por el establecimiento de diferencias entre UPAC y UVR, de manera que ellos vean las bondades de éste último.</p> <p>Todo el acompañamiento se brinda desde la entrega de la documentación por parte de los clientes, hasta que el banco les entrega las escrituras de sus viviendas; el banco, además, hace todos los trámites de los créditos, los clientes sólo deben firmar y pagar.</p>	<p>El sistema en UVR es muy bueno, porque está regulado por el Banco de la República, además de permitir a personas de bajos recursos acceder a vivienda propia, pues ellos no pueden acceder a los sistemas de crédito en pesos.</p>

Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario

Banco	Contacto			Opinión sobre UPAC en comparación con UVR	Motivo por el que se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC	Sistemas que ofrecen de los 5 aprobados por ley	Sistema más utilizado por los clientes	Razones por las que cree que es el más demandado	Acompañamiento que dan a los clientes	Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios
	Nombre	Cargo	Teléfono							
COLMENA BCSC	Rubiel Castro Morales	Asesor Crédito Hipotecario	575 20 00 Ext. 21132	<p>No es lo que piensa la gente, ambos sistemas son totalmente diferentes.</p> <p>El UPAC era capitalizable, es decir, se cobraba interés sobre interés, el sistema en UVR no es capitalizable; el UPAC estaba atado a la DTF, la UVR depende de la inflación; en el UPAC se abonaba los primeros siete años a interés, en UVR se abona a capital desde la primera cuota; en el UPAC los créditos eran personales y dependían de los ingresos e intereses de la gente, con la UVR los sistemas de amortización son estandarizados y aprobados por ley.</p>	<p>Inicialmente, el UPAC empezó atado a la inflación; después se amarró a la DTF por cambios gubernamentales, porque se pensó que era mejor así.</p> <p>Se equivocaron, ya que la DTF crecía al 40% anual y la inflación al 15%, correspondiente al aumento salarial de la gente, de manera que no pudieron cubrir sus deudas y perdieron sus casas.</p>	Cuota fija y abono a capital constante en pesos y en UVR.	Cuota fija en pesos.	Tienen temor de tomar créditos en UVR, por el estigma que carga del UPAC.	<p>El banco acompaña a sus clientes desde la asesoría inicial del crédito hasta el desembolso del dinero; el banco está pendiente del avance del proceso en todas sus etapas, y el cliente sólo se preocupa por firmar los pagarés y las escrituras.</p> <p>Además, cuando la gente se deja aconsejar, logran ser convencidos de las bondades de la UVR.</p>	<p>Es un sistema excelente, está concebido de una manera ajustada a las capacidades de la gente, especialmente de aquellas personas que no tienen recursos económicos.</p> <p>De nosotros depende el cambio de concepción en los clientes, para dar una nueva imagen a la UVR.</p>

Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario

Banco	Contacto			Opinión sobre UPAC en comparación con UVR	Motivo por el que se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC	Sistemas que ofrecen de los 5 aprobados por ley	Sistema más utilizado por los clientes	Razones por las que cree que es el más demandado	Acompañamiento que dan a los clientes	Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios
	Nombre	Cargo	Teléfono							
COLPATRIA	José Luis Gómez	Asesor Crédito Hipotecario	574 51 00 Ext. 2	<p>La UVR está atada a la inflación, mientras que el UPAC era manejado por los bancos.</p> <p>Cuando se disparó la inflación, las tasas también lo hicieron porque los bancos eran los que las manejaban, de manera que muchos clientes no podían pagar sus deudas.</p> <p>La UVR es regulada por el gobierno y depende de la inflación, así que ya no hay el temor de que vuelva a pasar lo ocurrido anteriormente.</p>	No sabe	Cuota fija y abono a capital constante en pesos y en UVR.	Abono a capital constante en UVR y en pesos.	<p>Es mejor cuando los clientes toman el sistema de cuota media en UVR, porque es un abono a capital constante, decrece la obligación y se termina de pagar antes de 15 años, abona mucho más a capital desde el principio y empieza con una cuota baja.</p> <p>Si los clientes no están interesados en terminar de pagar sus créditos en un menor plazo, los hacen en pesos.</p>	El banco capacita a sus clientes en los sistemas disponibles. Brinda asesoría personalizada, desde el estudio del crédito hasta su desembolso.	Sigue las políticas del banco, su opinión depende de los intereses de los clientes. Si desean pagar sus créditos en menos de 15 años, aconseja UVR, si no lo van a hacer, es mejor que hagan los créditos en pesos.

Evaluación del dominio de los asesores bancarios acerca del crédito hipotecario

Banco	Contacto			Opinión sobre UPAC en comparación con UVR	Motivo por el que se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC	Sistemas que ofrecen de los 5 aprobados por ley	Sistema más utilizado por los clientes	Razones por las que cree que es el más demandado	Acompañamiento que dan a los clientes	Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios
	Nombre	Cargo	Teléfono							
DAVIVIENDA	Carlos Muñoz	Asesor Crédito Hipotecario	514 90 00 Ext. 2463	<p>Cuando existía el UPAC, un peso consignado en ahorro tenía un valor para fomentar el programa de vivienda.</p> <p>La creación de este sistema generó el desarrollo del país, el crecimiento de las ciudades, el acceso a vivienda.</p> <p>En su concepto ambos sistemas, UPAC y UVR, han sido buenos, pues han movido mano de obra, y han contribuido al crecimiento de las ciudades.</p>	<p>El UPAC se unió a la DTF por razones políticas: a la luz de la nueva Constitución Política de 1991, se crearon nuevos organismos que el país antes no tenía.</p> <p>Era necesario sostener todas esas nuevas entidades, de manera que el gobierno debía recaudar más dinero, amarrando así el UPAC a la DTF.</p> <p>Además, hubo una crisis económica en el mundo que también afectó el sistema.</p>	<p>Cuota fija y abono a capital constante en UVR, y cuota fija en pesos.</p>	<p>Cuota fija en pesos.</p>	<p>La gente proyecta su pago en pesos durante todo el año, no tiene las variaciones de la UVR, de acuerdo a la inflación, y el saldo de la deuda también es fijo.</p> <p>En realidad el leasing habitacional es la modalidad de crédito de vivienda más utilizada actualmente, por esas mismas razones.</p>	<p>El banco tiene oficinas comerciales, de manera que los clientes que estén interesados reciben la asesoría en las oficinas de acuerdo a sus necesidades y perfil.</p>	<p>Si una persona sueña con tener casa propia, es mucho mejor hacerse a un crédito para acceder a ella.</p> <p>El sistema financiero es muy confiable, pues se trata de una alcancía en la que se tiene ese patrimonio.</p> <p>Es un sistema sano y de buena solidez para que la gente adquiera su propiedad.</p>

2.6.3.3. HALLAZGOS Y CONSIDERACIONES

a. Opinión sobre el UPAC en comparación con la UVR

Las opiniones de los asesores de crédito hipotecario en cuanto a la comparación UPAC – UVR son muy similares, todos consideran que el sistema actual corrigió la principal deficiencia del anterior, que era el estar atado a la DTF, actualmente el cálculo de la UVR depende del índice de inflación; además, la DTF es la tasa representativa del sector financiero calculada con base en las captaciones y colocaciones diarias, en cambio el índice de inflación es regulado por el Estado, lo cual brinda más seguridad y confiabilidad al sistema.

b. Motivo por el cual se tuvo en cuenta la DTF para el cálculo del UPAC

La razón por la que se indexó el cálculo del UPAC a la DTF era la necesidad de dar igualdad de condiciones para competir en el mercado a las corporaciones de ahorro y vivienda, CAV, que, durante el gobierno del presidente César Gaviria cuando se dio la apertura económica, “perdieron los privilegios que tenían en cuanto a encajes e inversiones obligatorias, la exclusividad para remunerar ahorros a la vista y el acceso a recursos del FAVI” (Pizano, 2005, p.31); además sus captaciones y colocaciones estaban indexadas a la corrección monetaria, siendo no competitivas en el mercado. Por esas razones fue que en 1994 se incluyó la DTF en la fórmula para el cálculo del UPAC.

Ninguno de los asesores entrevistados tenía conocimiento de esa razón, pero varios de ellos expusieron las causas por las que creen se tomó esa decisión, como:

- “Era la unidad para mantener el valor de la moneda”, dice Consuelo Duque de Bancolombia.

- “Creo que fue la necesidad de los bancos de ganar más”, dice Lorena Velasco del BBVA Banco Ganadero.
- “Se incluyó porque era la tasa más representativa que existía en ese momento”, dice Sonia González del Banco Santander.
- “... con el fin de dar alivios a las personas con créditos hipotecarios, y como la DTF estaba mejor que la inflación, se incluyó en el cálculo del UPAC”, dice Viva Cadavid del banco Caja Social BCSC.
- “... se amarró a la DTF por cambios gubernamentales, porque se pensó que era mejor así”, dice Rubiel Castro Morales de Colmena BCSC.
- “El UPAC se unió a la DTF por razones políticas... Además, hubo una crisis económica en el mundo que también afectó el sistema”, dice Carlos Muñoz de Davivienda.

Las causas expuestas por los asesores entrevistados, aunque no son la razón fundamental del cambio, son aspectos que fueron tenidos en cuenta en ese momento para la toma de la decisión, como que la DTF estaba mejor que la inflación y era la tasa más representativa del mercado en ese momento, además de la influencia que tuvo la crisis económica que se vivió en el mundo en esa época.

c. Sistemas que ofrecen de los cinco aprobados por ley y los más utilizados por los usuarios

Los sistemas de amortización ofrecidos por los bancos son los señalados en el punto 2.6.2.3. El preferido por los usuarios es el sistema de crédito en pesos porque pagan cuotas fijas y el saldo de las deudas no varía, lo cual no ocurre con

el sistema en UVR, que varía de acuerdo con el índice de inflación; además, el sistema en UVR carga el estigma del UPAC, y los clientes consideran que se trata del mismo sistema con nombre diferente.

En el banco Caja Social BCSC el sistema más utilizado es el de cuota fija en UVR, debido a que su mercado está conformado por personas de bajos ingresos quienes, aún cuando llegan solicitando crédito en pesos, terminan tomando el sistema de cuota fija en UVR porque es el que más se ajusta a su situación económica.

En Colpatría sucede algo similar, los clientes toman el sistema de cuota media en UVR o abono a capital constante porque el saldo de la deuda decrece más rápidamente, terminando de pagar su obligación en un plazo menor al pactado inicialmente con el banco.

d. Acompañamiento que dan a los clientes

El acompañamiento brindado por los asesores de crédito a los clientes está dirigido al proceso de obtención del crédito y los trámites que deben llevarse a cabo. Solamente los asesores entrevistados de los bancos Caja Social BCSC, Colmena BCSC y Colpatría hacen referencia a un acompañamiento que tiene que ver con el establecimiento de diferencias entre la UPAC y la UVR, con el fin de que ellos conozcan las bondades de éste último y cambien la imagen negativa que tienen de él.

Es importante que esta práctica sea implementada en los demás bancos que ofrecen el sistema de crédito en UVR, pues no se trata de vender productos sino de dar una buena asesoría a los clientes para que tomen el crédito que se ajuste más a su realidad financiera y sus necesidades.

e. Opinión sobre el sistema con base en UVR y sus implicaciones para los usuarios

El sistema de crédito con base en UVR es seguro para los usuarios porque, al estar regulado por el gobierno, tiene un comportamiento financiero normal, las cuotas se pueden ajustar de acuerdo con las necesidades y la capacidad de pago de los clientes y las tasas de interés son controladas por el Banco de la República.

Lo que sucede con este sistema es que, como ya se anotó, carga con el estigma del UPAC, los clientes consideran que es el mismo sistema y, como dice Rubiel Castro Morales de Colmena BCSC, de los bancos "...depende el cambio de concepción en los clientes para dar una nueva imagen a la UVR".

En este punto vale la pena retomar las respuestas obtenidas en la pregunta hecha acerca del motivo por el que se indexó el cálculo del UPAC a la DTF ya que si los asesores de crédito hipotecario tuvieran conocimiento de esa razón y, en general, de la historia de este tipo de crédito en el país, podrían tener más argumentos para decirle a los clientes que el crédito en UVR es seguro, que no van a perder sus viviendas y que las deudas no crecerán como en el pasado; así los clientes estarían más tranquilos y convencidos de las bondades de este nuevo sistema.

Es responsabilidad de los bancos dar una capacitación completa a los asesores de crédito, para que puedan dar respuesta a todas las inquietudes y necesidades de los clientes, ganando el cliente al estar bien asesorado y el banco al haberle dado el acompañamiento adecuado en la elección del sistema de crédito y amortización que más le conviene.

III. TRABAJO DE CAMPO CON EXPERTOS - ENTREVISTAS A EXPERTOS EN EL TEMA DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Para alcanzar el objetivo general de la investigación, se han definido diferentes momentos que se relacionan con cada uno de los objetivos específicos. Entre ellos, el tercer momento del trabajo de campo, entrevistas a expertos, permite identificar las variables que son relevantes para tomar un crédito hipotecario en Colombia, lo que hace referencia al tercer objetivo específico de esta investigación. Por lo anterior, es importante considerar la posición y puntos de vista de los diferentes sectores que inciden y se ven afectados por este tipo de crédito. Es por eso que se hace necesario escuchar las opiniones y observaciones de expertos en el tema de los sectores gubernamental, financiero, construcción, educativo y, finalmente, los usuarios expertos del sistema.

A continuación se presentan dichas opiniones y observaciones que se obtienen mediante una entrevista diseñada de acuerdo con su condición de expertos, y que permitieron no sólo alcanzar el tercer objetivo específico, sino que también le aportaron elementos importantes a los demás objetivos.

3.1. GENERALIDADES

Las entrevistas constituyen un medio para recopilar información en la elaboración de investigaciones, y se deben diseñar de acuerdo a los objetivos planteados por el investigador, ya que un diseño inadecuado da lugar a información incompleta e inexacta. Además, la elección del método de recopilación de datos, el contenido de la entrevista y el plan de análisis están impulsados por dichos objetivos. (McDaniel y Gates, 1999, pp. 357-362)

3.2. TIPOS DE ENTREVISTAS

Existen diferentes tipos de entrevistas que se pueden utilizar para la recolección de información, como las dirigidas o estructuradas, las semiestructuradas, las estandarizadas, los grupos focalizados en una temática, las entrevistas clínicas, las antropológicas o etnográficas y las informales o no directivas. (Carmona, 2006)

Para este trabajo, se seleccionó la de tipo semiestructurado, cuyas preguntas siguen un orden no muy riguroso y no tienen que ser planteadas de manera idéntica, es decir, no se trata de un cuestionario que deba responder en entrevistado, sino de una guía de preguntas que se abordan en la medida que se avanza en los temas a tratar. (Carmona, 2006)

Esta entrevista abierta focal o semiestructurada permite un alto grado de libertad tanto para el entrevistado como para el entrevistador, proporcionando un ambiente adecuado para la indagación alrededor del objeto de la investigación, y va dirigida a un grupo social determinado, y es por esta razón que ha sido seleccionada para acompañar el tercer y cuarto momento trabajo de campo desarrollado.

3.3. DISEÑO DE LA ENTREVISTA

3.3.1. ASPECTOS A TENER EN CUENTA

Durante la elaboración o ejecución de las entrevistas se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- a. De las actitudes de los entrevistadores depende, en gran medida, la calidad y pertinencia de la información obtenida; es importante que reflejen seguridad y dominio de los temas a tratar, y deben tener en cuenta el no interrumpir constantemente a los entrevistados ni asumir posiciones que den a entender

falta de interés en sus respuestas. (Aaker, Kumar y Day, 2001, pp. 222, 389, 390)

- b. Los entrevistadores deben presentarse ante los entrevistados, aclarando el objetivo de la entrevista, el uso que se le dará a la información que se obtenga de ellos, su confidencialidad. Además, si es necesario grabar lo que se diga, deberán darse razones justificadas. (Toro y Parra, 2006, pp. 182-188)
- c. Se deben seleccionar correctamente los ambientes locativos para la realización de la entrevista, para minimizar distractores o el que se presenten situaciones que entorpezcan su elaboración. (Toro y Parra, 2006, pp. 182-188)
- d. Cuando se termina la entrevista, el entrevistador debe cerrarla y concluirla oportunamente. (Toro y Parra, 2006, pp. 182-188)

3.3.2. PASOS PARA EL DISEÑO

- a. Especificar la información que se buscará: Lo primero que se debe hacer es decidir la información que se buscará y de quiénes se obtendrá, de acuerdo con los objetivos que se tienen planteados para este trabajo. (Churchill, 2003, pp. 314 – 341)
- b. Determinar el tipo de entrevista y su método de aplicación: Para la elaboración de estas entrevistas se eligió el tipo semiestructurada, que será aplicada de manera personal. (Churchill, 2003, pp. 314 – 341)
- c. Determinar el contenido de cada pregunta: Como se anotó anteriormente, las preguntas debe atender a los objetivos planteados para esta investigación. (Churchill, 2003, pp. 314 – 341)

- d. Determinar la forma de respuesta a cada pregunta: Existen varios tipos de preguntas que pueden ser utilizadas en las entrevistas, como las de opción múltiple, las dicotómicas o preguntas cerradas (tienen dos alternativas de respuesta), las escalas y las de tipo abierto, que son las que más aplican a este trabajo, pues permiten a los entrevistados responder con sus palabras, en lugar de estar restringidos a elegir entre un conjunto de alternativas. (Churchill, 2003, pp. 314 – 341)
- e. Determinar la redacción de cada pregunta: Esta tarea es crítica, porque puede hacer que los entrevistados se nieguen a responder, aún cuando hayan aceptado a colaborar con el trabajo; también pueden llevar a respuestas incorrectas intencionalmente o no. La redacción de las preguntas debe hacerse utilizando palabras sencillas, evitando la ambigüedad, las respuestas inducidas, los supuestos implícitos, las generalizaciones y las preguntas de doble fondo o que requieren dos respuestas. (Churchill 2003, pp. 314 – 341)
- f. Determinar el orden de las preguntas: El orden de las preguntas es decisivo para el éxito de la entrevista, y se deben seguir las siguientes pautas generales:
- Usar preguntas iniciales sencillas e interesantes que no amenacen a los entrevistados: Generalmente se utilizan preguntas en que se pide su opinión acerca del tema a tratar, de manera que se sientan importantes y se genere una buena disposición para responder las siguientes preguntas.
 - Usar el método del embudo: Se empieza la entrevista con preguntas amplias y se va cerrando el alcance de las mismas a medida que se avanza en el trabajo. (Churchill, 2003, pp. 314 – 341)

- Dejar para el final las preguntas difíciles o delicadas: Cuando el entrevistado se encuentra inmerso en el tema, es más fácil obtener respuestas positivas a este tipo de preguntas. (Churchill, 2003, pp. 314 – 341)
- g. Prueba de la entrevista y modificaciones necesarias: La prueba radica en evaluar cómo funciona la entrevista en condiciones reales; la elaboración de la prueba permite analizar cada pregunta y su orden. (Churchill, 2003, pp. 314 – 341)

Al hacer la prueba de las entrevistas se puede observar si las personas recuerdan realmente la información que se les solicita o si algunas preguntas les generan confusión, resistencia o duda; además, con la prueba se identifican preguntas por mejorar o cambios de orden que deban ser realizados. (Churchill, 2003, pp. 314 – 341)

3.4. CONTENIDO DE LA ENTREVISTA

La entrevista semiestructurada diseñada consta de las siguientes preguntas:

- (1) ¿Qué opina usted del sistema de crédito hipotecario actual con base en UVR en comparación con el sistema UPAC?
- (2) Díganos cuáles son las ventajas y las desventajas que usted percibe del crédito hipotecario actual con base en UVR.
- (3) ¿Cuáles considera usted, fueron las razones que llevaron a las autoridades correspondientes (Banco de la República) a indexar el cálculo del UPAC a la DTF a mediados de los 90's?

- (4) ¿Cuáles fueron para usted las consecuencias de la modificación en el cálculo de la corrección monetaria, al involucrar la DTF, para - el sector financiero, construcción, la sociedad colombiana en general -?
- (5) ¿Cuáles considera usted que son las variables más importantes a tener en cuenta, por los actuales y posibles demandantes de créditos hipotecarios con base en UVR, al momento de tomar la decisión de adquirir vivienda mediante dicho sistema?
- (6) ¿Cuáles cree que son las implicaciones de las variables identificadas por usted en la pregunta anterior, para los usuarios o posibles usuarios del sistema de crédito hipotecario con base en las UVR?
- (7) ¿Considera usted que el sistema actual de Crédito Hipotecario con base en UVR superó las limitaciones del anterior y es viable para los usuarios y por qué?
- (8) ¿Qué recomendaciones le haría usted a una persona que esté considerando tomar un crédito hipotecario en UVR's para adquirir vivienda?

Las preguntas 6 y 7 tienen relación directa con el tercer objetivo específico de esta investigación, pero las demás preguntas generan información valiosa para las consideraciones finales.

3.5. SELECCIÓN DE LOS ENTREVISTADOS

La característica fundamental de las personas a entrevistar es que sean expertos en el tema de crédito hipotecario en Colombia, es decir, que tengan conocimientos

a profundidad sobre su evolución y el manejo que se le ha dado desde el punto de vista legal, económico y social.

Por esas razones, se seleccionaron los expertos siguiendo un método de muestreo de criterio (muestreo por conveniencia), que es el más confiable y significativo para el número de personas objeto de la entrevista (14 personas). (Aaker, Kumar y Day, 2001, pp. 222, 389, 390), ya mencionado en la introducción del trabajo.

3.6. DESARROLLO DE LAS ENTREVISTAS

Los expertos entrevistados fueron seleccionados en consideración a los cargos que han desempeñado, además de su experiencia profesional y personal; también, en el caso de los usuarios expertos, se tuvo en cuenta su experiencia con el sistema de crédito hipotecario del país.

A cada experto se le hizo llegar, vía correo electrónico, la entrevista con el fin de contextualizarlo y lograr un acercamiento previo a su realización formal. Las entrevistas fueron grabadas, con su consentimiento, para tener una fuente fidedigna de información y ellos autorizaron, de manera escrita o grabada, la utilización de su nombre en el desarrollo de este proyecto.

Los entrevistados fueron: Eduardo Pizano de Narváez – Ex Ministro de Desarrollo Económico, Francisco Estupiñan – Ex Viceministro de Hacienda, y Oscar Darío Pérez – Senador de la República, del sector gubernamental; Edgar Granados – Gerente Banca Hipotecaria Bancolombia, Sandra Cecilia Gallo – Ejecutiva Comercial Banca Hipotecaria Bancolombia, y Nicolás Alberto Ocampo – Analista de Crédito Bancolombia, del sector financiero; Federico Estrada – Gerente de Investigaciones Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, Eduardo Loaiza

Posada – Gerente Camacol Antioquia, del sector de la construcción; Henry Quesada Gómez – Coordinador Especialización en Gestión Inmobiliaria Universidad Nacional De Colombia Sede Medellín, Alberto Álvarez Arango – Docente Universidad EAFIT, del sector educativo; y Luis Armando Montoya – Usuario crédito hipotecario en UPAC, Guillermo León Cardona – Usuario crédito hipotecario en UVR, y Juan de Dios Penagos – Usuario crédito hipotecario en UPAC reexpresado en pesos, como usuarios del sistema.

3.6.1. ENTREVISTAS SECTOR GUBERNAMENTAL

Los expertos seleccionados de este sector son personas que han estado involucradas directamente en el desarrollo y la implementación de la normatividad legal que aplica para el sistema de crédito hipotecario en el país.

3.6.1.1. Eduardo Pizano de Narváez – Ex Ministro de Desarrollo Económico

3.6.1.1.1. Información general del entrevistado

Eduardo Pizano de Narváez es abogado de la Universidad de los Andes y Master en Administración Pública de la Universidad de Harvard. Se ha desempeñado en el sector público como senador de la República, presidente de Telecom, Secretario General de la Presidencia de la República y Ministro de Desarrollo Económico en los años 2001 y 2002, siendo responsable de poner en marcha medidas para la reactivación de la construcción luego de la crisis de 1999.

3.6.1.1.2. Hallazgos

Para Eduardo Pizano el sistema de crédito hipotecario con base en UVR es diferente al UPAC de 1997 y 1998, que estaba basado en las tasas de interés efectivas del mercado, pero sigue el mismo esquema de los inicios del UPAC al depender solamente de la inflación, que es el índice con el que se reajustan los salarios anualmente, de manera que las cuotas de los créditos tomados con este nuevo sistema aumentan en la misma proporción en que lo hacen los ingresos de los usuarios.

Para él, este sistema de crédito no tiene desventajas; lo negativo es que los usuarios, en su mayoría, hacen cuentas muy simples sobre los créditos que toman o piensan tomar y consideran que terminarán pagando dos y tres veces sus viviendas, desconociendo que éstas se valorizan y que las entidades financieras que prestan el dinero esperan obtener una rentabilidad mínima sobre ese capital.

Esta respuesta indica una vez más la necesidad de educar a los usuarios del crédito hipotecario, para que entiendan el funcionamiento del sistema y sus características.

Desde el punto de vista histórico, Eduardo Pizano conoce la causa por la que se indexó el cálculo del UPAC a la DTF, señalando que fue para dar una mayor igualdad entre los bancos y las Corporaciones de Ahorro y Vivienda CAV, ya que los bancos reconocían con base en la tasa de interés y las CAV estaban obligadas a reconocer con base en inflación y, como las tasas de interés subieron y la inflación bajó, los ahorradores abandonaron las CAV y se fueron para los bancos buscando mayores beneficios económicos. Pero el entrevistado hace énfasis en que la crisis no se dio en ese momento, sino cuando las tasas de interés subieron en el mercado en los años 1998 y 1999, momento en que el Banco de la República subió las tasas de intervención para controlar la banda cambiaria.

En cuanto a las consecuencias de la indexación del cálculo del UPAC a la DTF, estas sólo se empezaron a evidenciar en 1998, cuando estalló la crisis por la conjugación del aumento de las tasas de interés, dada la necesidad de proteger la banda cambiaria, y la burbuja especulativa vivida en la economía que llevó al encarecimiento de las viviendas; así, las personas no tenían capacidad para pagar sus créditos porque sus salarios aumentaban con la inflación y las deudas crecían de acuerdo con las tasas de interés, redundando en la crisis vivida.

Una característica importante señalada por el experto es que, con el sistema de crédito con base en UVR, los bancos tienen la posibilidad de titularizar o poner bonos en el mercado con base en UVR de los créditos que otorgan bajo dicho sistema, dándole el equilibrio necesario.

Pasando a otro tema, las variables y los aspectos que deben tener en cuenta los usuarios a la hora de tomar la decisión de adquirir vivienda son los siguientes:

- No se puede comprometer más del 30% de los ingresos de un hogar para el pago de un crédito.
- Deben ser realistas con respecto a su capacidad de pago.
- Deben entender que las propiedades se valorizan con el tiempo pero también pueden desvalorizarse, es decir, deben entender que la economía tiene ciclos de bonanza y recesión.
- Deben entender la dinámica del sistema de crédito en UVR.
- Los bancos, a su vez, deben hacer estudios de crédito serios antes de otorgarlos.

Finalmente, como ya se anotó, las características y variables del sistema de crédito hipotecario deben ser expuestas a los usuarios por parte de los asesores de crédito de los bancos, desde el primer momento en que solicitan información sobre el tema, minimizando los impactos negativos que podrían tener al no ser consideradas oportunamente, como el entrar en mora con los créditos y, en últimas, tener que entregar las viviendas en dación de pago a los bancos, perdiendo todo lo invertido por sus grupos familiares en ellas.

3.6.1.2. Francisco Estupiñán – Ex Viceministro de Hacienda

3.6.1.2.1. Información general del entrevistado

Francisco Estupiñán es actualmente asesor de FOGAFIN y fue Viceministro de Hacienda en el año 1,999, durante la crisis del sistema de crédito hipotecario. Es economista de la Universidad Externado de Colombia, con especialización en Economía en la Universidad de los Andes. Ha trabajado en Citibank, el Banco Andino y fue presidente de Granahorrar en el período comprendido entre los años 2000 y 2003.

3.6.1.2.2. Hallazgos

Francisco Estupiñán considera que el sistema de crédito hipotecario con base en UVR, al estar ligado a la inflación, es predecible en lo que respecta a la variación de las cuotas, a diferencia del UPAC en sus finales, que estaba ligado a la DTF. Para él, esto constituye una ventaja, tanto para los usuarios del crédito como para los bancos, porque les permite predecir el comportamiento de las cuotas con respecto a los ingresos o capacidad de pago.

Otra ventaja identificada por el experto es que los bancos pueden captar y prestar dineros con base en UVR. Además, considera que el sistema no tiene desventajas.

En cuanto a la razón que llevó a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, Francisco Estupiñán aclara que fue una petición de las entidades financieras, para que existiera equilibrio entre la captación y la colocación por parte de estas, pero hace referencia a los bancos y no a las corporaciones de ahorro y vivienda como demandantes de ese cambio. En realidad eran éstas las obligadas a captar y prestar dineros con base en la corrección monetaria, lo que las ponía en desventaja con respecto a los bancos, que captaban con base en la DTF; fue con el fin de darles igualdad de condiciones para competir en el mercado que se incluyó la DTF en el cálculo del UPAC.

Según el experto ese cambio llevó a que las familias se atrasaran en las cuotas de sus créditos y los saldos se dispararan; además, las viviendas se desvalorizaron al estallar la burbuja especulativa que había elevado su valor y al haber una gran oferta de vivienda usada, haciendo que las propiedades ya no fueran suficiente garantía para las entidades financieras. Las razones por las que se había incrementado el valor de la finca raíz, no señaladas por el experto, fueron el aumento de las divisas producto de las exportaciones petroleras y los recursos del narcotráfico.

Por otra parte, argumenta que el aumento de las tasas de interés afectó a todos los sectores de la economía, generando un efecto dominó en el que muchas empresas entraron en quiebra, sus empleados se quedaron sin trabajo, no pudieron seguir pagando las cuotas de los créditos hipotecarios que tenían y se vieron obligados a entregar sus viviendas en dación de pago a las entidades financieras, que tuvieron que castigar sus estados financieros, es decir, sus utilidades.

Finalmente, las variables y los aspectos que deben tener en cuenta los actuales y posibles usuarios del crédito hipotecario son:

- Ser realistas y conservadores a la hora de estimar su capacidad de pago, comprometiéndose a pagar cuotas acordes con su nivel de ingresos.
- Deben considerar su estabilidad laboral.
- Deben entender que la economía tiene ciclos de bonanza y recesión.
- Los bancos deben hacer estudios de crédito serios antes de otorgarlos.

Otra recomendación del experto para los usuarios es que traten de hacer el máximo esfuerzo para pagar una cuota inicial alta, de manera que las cuotas por pagar sean bajas y puedan cumplir tranquilamente sus obligaciones financieras.

3.6.1.3. Oscar Darío Pérez – Senador de la República

3.6.1.3.1. Información general del entrevistado

Óscar Darío Pérez es contador público de la Universidad de Medellín y tecnólogo en costos y auditorías del Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid, con especialización en tributación, finanzas y seguros. Actualmente es Senador de la República y se ha desempeñado en diferentes cargos como gerente del Idea, secretario de Hacienda de Antioquia, concejal de Medellín y representante a la Cámara.

El Senador Oscar Darío Pérez invitó a participar en esta entrevista al doctor Carlos Wolff, ingeniero civil y economista que se desempeña actualmente como asesor

de empresas y fue presidente del Seguro Social, del Instituto de Fomento Industrial y Secretario de Hacienda del Departamento de Antioquia.

3.6.1.3.2. Hallazgos

Oscar Darío Pérez considera, como los otros expertos del gobierno, que el sistema de crédito hipotecario con base en UVR es equivalente al UPAC en sus inicios, que estaba atado a la inflación; pero desconoce las razones que llevaron al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, en su opinión se debió a la situación económica del momento, y en realidad eso fue lo que ocurrió, como ya se ha anotado, se presentaron una serie de variables y situaciones que llevaron al Banco a tomar esa decisión.

Con respecto a las consecuencias, el senador señala que, al amarrar el UPAC a las tasas de interés, el valor de las cuotas aumentó mucho más que los ingresos de los usuarios del sistema, y el señor Carlos Wolff complementa la respuesta diciendo que les aumentó el valor de la deuda, no pudieron pagar y los bancos tuvieron que recibir viviendas en dación de pago; la crisis afectó a todos los sectores de la economía, empezando por el principal, el sector de la construcción, constructores quebraron y, por ende, muchas personas perdieron el empleo.

El senador también aclaró que muchos usuarios han perdido sus viviendas no por el sistema en sí sino porque han perdido sus empleos, se acostumbraron a no pagar, consumen más de lo que ganan o bien las expectativas que tienen superan sus posibilidades.

Con respecto a las características del sistema de crédito hipotecario con base en UVR, el senador hizo énfasis en las siguientes:

- Los plazos permitidos por la ley, que en el sistema anterior era hasta de 15 años, son ahora hasta de 30 años; pero esta característica aumenta el riesgo de los créditos, tanto para las entidades financieras como para los usuarios.
- El crédito hipotecario está regulado por ley.
- La ley estableció que no se puede destinar más del 30% de los ingresos de los usuarios al pago del crédito.
- No se pueden cobrar intereses sobre intereses, o el llamado anatocismo que, aunque no lo dijo el senador, era una característica del sistema de crédito en UPAC.
- Las tasas de interés están reguladas y no deben superar la usura.

Estas características también son vistas como ventajas, además de otras como:

- El capital es amortizado desde la primera cuota.
- Hay pocos sistemas de amortización, dando más tranquilidad a los usuarios.
- Se pueden hacer proyecciones de las cuotas de cada año.
- Es un sistema transparente.
- Los intereses que se paguen por préstamo para la primera vivienda son deducibles del impuesto de renta; a los constructores, cuando se trata de vivienda de interés social, se les devuelve el IVA pagado por los materiales de construcción.

- Los ahorros que hagan los usuarios en cuentas AFC, también para la primera vivienda, son exentos de retención en la fuente.
- Las divisas que llegan al país de los colombianos radicados en el exterior, cuando se destinan para la compra de la primera vivienda, están exentas de retención en la fuente.
- Una ventaja para el sector financiero es que, cuando tienen que castigar la cartera de algún usuario, esa provisión es deducible de impuestos.

Las desventajas identificadas son:

- El crédito hipotecario, al estar regulado por ley, no es atractivo para las entidades financieras.
- La UVR está estigmatizada por el UPAC.
- El amarrar la UVR al índice de inflación tiene su riesgo en una economía como la nuestra porque, mientras la inflación esté controlada el sistema será viable para los usuarios, pero si se dispara a índices de dos dígitos, habrá nuevamente crisis hipotecaria en el país; lo importante es mantener controlada la variable inflación.

Las variables y los aspectos que deben ser considerados por los usuarios a la hora de tomar un crédito son los siguientes:

- Lo ideal sería que evaluaran el crecimiento económico, la estabilidad económica y la situación fiscal del país, las tasas de interés y sus proyecciones, y deben proyectar su nivel de ingresos.

- Como mucha gente no tiene la capacidad de hacer esos análisis, deben considerar:
 - El valor de la vivienda
 - Su capacidad de pago y los ingresos que tienen.
 - Su estabilidad económica y laboral.
 - Para viviendas de interés social, deben buscar que la deuda sea la menor posible.
 - El costo de financiación o las tasas de interés ofrecidas por los bancos.

- Los bancos deben hacer estudios de crédito serios y tener controles que permitan determinar las verdaderas capacidades de pago de los usuarios. Pero el señor Wolff percibe una falencia en ese sentido en el sector bancario, pues considera que esos controles dependen actualmente del criterio de los analistas o asesores de crédito y deberían ser más objetivos.

Finalmente, el senador recomienda a los usuarios que tomen sus créditos de vivienda sin temores, pero de manera organizada, buscando siempre terminar de pagar su deuda en el menor tiempo posible.

3.6.1.4. Hallazgos en el sector gubernamental

Los expertos del sector gubernamental que fueron entrevistados coinciden en que el sistema de crédito hipotecario con base en UVR es similar al UPAC en sus inicios, que estaba atado a la inflación.

Con respecto a las ventajas del sistema, dos de los tres expertos, Eduardo Pizano y Francisco Estupiñán, identificaron las siguientes:

- El sistema está atado a la inflación, que es el índice con base en el cual se reajustan los salarios anualmente.
- Los bancos pueden prestar y captar dineros con base en UVR, lo cual contribuye al equilibrio del sistema.

Oscar Darío Pérez, por su parte, mencionó las siguientes ventajas:

- Los plazos de los créditos son mayores.
- El sistema está regulado por ley.
- No se puede destinar más del 30% de los ingresos al pago del crédito. Esta característica también fue señalada por Eduardo Pizano.
- No existe el cobro de intereses sobre intereses.
- Las tasas de interés están reguladas y no deben superar la usura.
- Se amortiza el capital desde la primera cuota.
- Hay pocos sistemas de amortización.
- Se pueden hacer proyecciones de las cuotas de cada año.
- Es un sistema transparente.
- Los intereses que se paguen por el préstamo de la primera vivienda son deducibles de impuesto de renta.

- Los ahorros en cuentas AFC, también para la primera vivienda, son exentos de retención en la fuente.
- Las divisas de los colombianos radicados en el exterior destinadas para la compra de vivienda están exentas de retención en la fuente.

En cuanto a las desventajas del sistema, los tres expertos consideran que los usuarios desconocen su funcionamiento y características. Oscar Darío Pérez también dice que este sistema de crédito no es atractivo para las entidades financieras, trae el estigma del UPAC y el hecho de estar atado a la inflación constituye un riesgo para los usuarios por las dinámicas de la economía.

Con respecto a la razón por la que el Banco de la República indexó el cálculo del UPAC a la DTF, solamente uno de los tres expertos la desconoce, Oscar Darío Pérez, pero todos ellos conocen las consecuencias de esa decisión: muchas empresas entraron en quiebra, hubo personas que perdieron sus trabajos, no tenían capacidad de pago, se atrasaron en las cuotas de sus créditos, los saldos se dispararon, la propiedad raíz se desvalorizó, dejando de ser suficiente garantía para las entidades financieras, esas familias tuvieron que entregar sus viviendas en dación de pago a dichas entidades, que a su vez se vieron obligadas a castigar sus utilidades.

Por otra parte, las variables que deben tener en cuenta los usuarios del sistema a la hora de tomar un crédito hipotecario con base en UVR son, según los expertos de este sector, las siguientes:

- Deben ser realistas con respecto a su capacidad de pago.
- Deben entender que la economía tiene ciclos de bonanza y recesión.

- Francisco Estupiñán y Oscar Darío Pérez dicen que los usuarios deben considerar su estabilidad laboral.
- Eduardo Pizano menciona, además, la necesidad de entender la dinámica del sistema.
- Oscar Darío Pérez también menciona el costo de financiación o las tasas de interés ofrecidas por los bancos.

Además, los tres expertos señalan que los bancos deben hacer estudios de crédito serios antes de otorgarlos, y también deben explicar a los usuarios las características y variables del sistema, para que no tengan inconvenientes durante el pago de sus créditos.

Finalmente, Francisco Estupiñán y Oscar Darío Pérez recomiendan a los usuarios tratar de pagar una cuota inicial alta y ser organizados con sus créditos, para que puedan cumplir tranquilamente sus obligaciones financieras.

3.6.2. ENTREVISTAS SECTOR FINANCIERO

Los expertos de este sector son profesionales que trabajan actualmente con el producto de crédito hipotecario, conocen su historia y, de alguna manera, han tenido que participar, como miembros del sector financiero, en la evolución y la dinámica de dicho sistema.

3.6.2.1. Edgar Granados – Gerente Banca Hipotecaria Bancolombia

3.6.2.1.1. Información general del entrevistado

Edgar Granados es administrador de empresas y lleva 24 años trabajando en el sector financiero, inicialmente en Conavi y ahora en Bancolombia. Se ha desempeñado siempre en el área comercial, como gerente regional y gerente comercial, ha estado dedicado al tema del crédito hipotecario lleva desde el año 1986.

3.6.2.1.2. Hallazgos

Para Edgar Granados el sistema de crédito con base en UVR es más ventajoso para los usuarios porque está atado a la inflación y no a la DTF como el UPAC; este experto no hace mención al UPAC de los inicios que, como la UVR, estaba indexado a la inflación.

La ventaja que percibe del sistema es que el cálculo de la UVR está atado al crecimiento de los ingresos de los usuarios, y menciona las siguientes desventajas:

- El estigma que carga del UPAC.
- El hecho de que el cálculo de la UVR se haga con base en la inflación mensual hace que los usuarios sean más temerosos, porque en los primeros meses del año ven que sus cuotas aumentan considerablemente, y no saben que eso se debe a que en esos meses se causa la mayor parte de la inflación anual. Lo ideal, según el experto, sería que los ajustes de las cuotas se hicieran anualmente y no mes a mes, como se hace actualmente.
- La gran limitación del sistema es precisamente su base de cálculo, la inflación, ya que eso implica una serie de riesgos para los usuarios amarrados a la dinámica de la economía mundial.

Con respecto a la causa que llevó al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, Edgar Granados sostiene que cuando la DTF empezó a subir, los clientes trasladaron sus recursos de las cuentas de ahorro a otros títulos valores y a otras entidades financieras, de manera que las CAV's se vieron a gatas para cumplir los compromisos de los desembolsos a los constructores y por eso se ató el cálculo a la DTF, inclusive como consecuencia de la presión del mismo sistema financiero. Hizo referencia también a otra circunstancia que contribuyó a desencadenar la crisis del sistema hipotecario, la valorización que habían tenido los inmuebles.

Las consecuencias que señala el experto coinciden con las ya mencionadas por los del sector gubernamental:

- El saldo de las deudas crecía más que la valorización de los inmuebles.
- Las cuotas crecían más que los ingresos de los usuarios.
- Para los bancos, como financiaban hasta el 90% del valor de las viviendas, no tenían margen para amortiguar situaciones como la vivida en que el interés creció más que el valor de los inmuebles, de manera que, aunque el experto no lo dijo, los inmuebles dejaron de ser suficiente garantía de los créditos.
- Los bancos tuvieron que recibir bienes en dación de pago y, como hubo recesión económica, no había quién comprara esos inmuebles; así que el gobierno tuvo que refinanciar a las entidades financieras y creó alivios para los usuarios, como el FOGAFIN.
- Los constructores también se vieron afectados porque construían para después vender y, como el país estaba en recesión, nadie compraba esos

inmuebles. Este sector aprendió que es necesario hacer preventas de los proyectos antes de construir para evitar pérdidas.

Las variables y los aspectos que deben tener en cuenta los usuarios para tomar un crédito hipotecario con base en UVR son:

- Deben tener recursos propios para el pago de la cuota inicial.
- La cuota a pagar no debe representar más del 30% de los ingresos totales de sus grupos familiares.
- Deben ser realistas con respecto a esos ingresos y su capacidad de pago.
- Las viviendas deben estar ubicadas en sitios donde haya valorización de los inmuebles, y las remodelaciones que se les hagan deben estar encaminadas también a aumentar su valor en el mercado. Esto con el fin de que los usuarios puedan aspirar a viviendas mejores con el tiempo.
- Deben considerar el valor de los servicios públicos, la copropiedad, el impuesto predial y los demás gastos asociados a la compra de vivienda.

Por otra parte, el experto recomienda a los usuarios tomar crédito en pesos y no en UVR; si su capacidad económica sólo les permite acceder a créditos en UVR, igualmente hace énfasis en que cuando tengan mejores condiciones se pasen al sistema en pesos. Esta recomendación está fundamentada en las presiones inflacionarias que se están dando a nivel mundial y que, eventualmente, tendrán efectos en la economía colombiana y podría verse aumentado el índice de inflación del país.

Esta opinión evidencia una vez más la necesidad de educar a los usuarios para que comprendan el funcionamiento del sistema y el papel que juegan variables como la inflación en la variación de las cuotas y saldos de los créditos.

3.6.2.2. Sandra Cecilia Gallo – Ejecutiva Comercial Banca Hipotecaria Bancolombia

3.6.2.2.1. Información general del entrevistado

Sandra Cecilia Gallo es administradora de empresas de la Universidad EAFIT y tiene una experiencia en el sector bancario de 20 años, trabajando en Conavi y ahora, producto de la fusión con Corfinsura y Bancolombia, en esta última.

Con Conavi empezó en el tema comercial de atención al cliente durante los dos primeros años y luego se vinculó al área de crédito hipotecario, en la que lleva alrededor de 15 años trabajando, pasando por diferentes cargos, analista de crédito individual, especialista de negociación durante la crisis del sistema como parte del Proyecto Soluciones Hipotecarias, analista de crédito para constructores y, actualmente, ejecutiva comercial de banca hipotecaria en Bancolombia.

3.6.2.2.2. Hallazgos

Sandra Cecilia Gallo considera que el sistema de crédito hipotecario con base en UVR es fundamentalmente igual al sistema UPAC en sus inicios, y entró a corregir los errores que tenía al final de su existencia.

Esta experta, después de hacer un recuento histórico del crédito hipotecario en el país, dice que el UPAC sirvió durante muchos años a su principal objetivo que era permitir que muchas personas pudieran adquirir una vivienda; además, vuelve a

mencionar el hecho de que hubo usuarios que perdieron sus casas por variables ajenas al sistema. En su opinión, el sistema UPAC y actualmente la UVR son sistemas idóneos para una economía inflacionaria como la nuestra.

Las ventajas percibidas por ella del sistema con base en UVR son:

- El sistema está regulado por ley, a diferencia del UPAC, bajo la ley marco de vivienda.
- Permite a los usuarios adquirir sus viviendas y empezar a disfrutar de ellas hoy e ir pagando cuotas mensuales acordes con sus ingresos familiares.
- El sistema sólo permite a los clientes financiar hasta el 80% del valor de las viviendas, el 20% restante constituye un recurso propio para ellos.
- Sólo se puede destinar hasta el 30% de los ingresos familiares a pagar la cuota del crédito hipotecario.
- Todas las cuotas pagadas por el cliente abonan a capital y no hay capitalización de intereses.
- Los usuarios pueden cambiar los plazos de sus créditos, que oscilan entre 5 y 30 años, de acuerdo con la ley marco de vivienda.
- El sistema ofrece tres planes de amortización y los clientes pueden cambiarlos tantas veces como consideren necesario.
- Es un sistema abierto y transparente para los usuarios.

- El estar atado a la inflación es una ventaja para esta experta porque los clientes verán aumentadas sus cuotas en la misma proporción en que aumenta el costo de vida.
- La valorización de la vivienda también puede ser una ventaja, dependiendo del sistema de amortización y el plazo tomado por el cliente, de manera que eventualmente la deuda va a representar un monto muy bajo sobre el valor del inmueble.
- El sistema sólo permite hipotecar las viviendas para su adquisición o mejora.
- El cliente puede hacer abonos o cancelar su crédito hipotecario en cualquier momento sin lugar a multas o penalidades.
- Las tasas del crédito hipotecario son preferenciales, es decir, siempre estarán por debajo de las de los créditos comerciales.
- El sistema tiene también beneficios tributarios como: los intereses de los créditos hipotecarios son deducibles del pago del impuesto de renta; además, los dineros ahorrados por los usuarios en cuentas AFC, cuyo fin es la adquisición de vivienda, no son constitutivos de renta, hasta el 30% del ingreso ahorrado en ellas.

En cuanto a desventajas, la experta no considera que el sistema las tenga pero mencionó algunas limitaciones o riesgos que tiene:

- El estigma que trae del UPAC, ella considera necesario explicarle a los clientes las ventajas del sistema de crédito con base en UVR, haciendo una comparación con el UPAC y su historia, para que ellos estén tranquilos y tomen sin temor sus créditos.

- El que la UVR esté ligada al índice de inflación representa un riesgo para los usuarios, por las variaciones inherentes a él. Aquí cabe mencionar una ventaja, ya no del crédito en UVR sino de la ley marco de vivienda, que permitió hacer créditos en pesos con tasa y cuota fija, idóneo para aquellos clientes que quieren aplacar cualquier incertidumbre.

La experta también habló de las ventajas del sistema de crédito en pesos, que son básicamente las mismas del sistema en UVR, pero aclaró que este sistema sería más ventajoso para los clientes en el momento en que el índice de inflación se dispare; si la inflación baja, los clientes de este tipo de crédito estarían pagando una tasa más alta que los que tengan sus créditos en UVR.

Con respecto a la razón que llevó al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, para Sandra Cecilia Gallo la principal causa fue la falta de competitividad de las CAV's frente a otras instituciones financieras para captar recursos del público, y dice que el gobierno tuvo la facilidad de hacer ese cambio porque el sistema no estaba regulado por ley. A raíz de eso las cuotas y el saldo de los créditos aumentaron de acuerdo con el movimiento del mercado, a pasos agigantados, mientras que la capacidad de pago de los deudores era cada vez menor por otros factores que se presentaron en ese momento (aumentó el desempleo, los salarios subieron a ritmos más lentos, hubo recesión económica).

Además, al derrumbarse la burbuja especulativa que había elevado el valor de la vivienda, generada básicamente por los dineros del narcotráfico, la crisis se agudizó aún más.

En cuanto a las variables y los aspectos que deben tenerse en cuenta para adquirir vivienda mediante el sistema de crédito hipotecario, la experta mencionó los siguientes:

- El cliente debe tener clara la razón por la que quiere adquirir vivienda, pues de ahí parte la elección del sistema que más se ajuste a sus necesidades.
- Debe ser conciente de su capacidad de pago.
- El tipo de ingresos que tiene, constantes, variables o estacionarios, también es importante.
- El cliente debe elegir una vivienda buena ubicada en un sitio que se valore.
- También debe vigilar las variaciones de la inflación, para anticiparse a cambios que le sean desfavorables y acelerar pagos, reducir plazos o cambiar de sistema de crédito o de amortización.
- El cliente debe conocer más sobre el sistema para que esté más tranquilo y dispuesto a acceder a tomar su crédito en UVR.

Cabe resaltar nuevamente que Sandra Cecilia Gallo hizo énfasis en la importancia de que los bancos den un buen acompañamiento a los clientes, ella dice “yo soy asesor más no vendedor, soy asesor”. Si el cliente está bien asesorado y si toma un crédito acorde con su capacidad de pago, no tendrá problemas en el futuro para pagarlo; en sus palabras “...si la persona cada vez tiene más conocimiento de cómo funciona el sistema, puede reaccionar... a tiempo por ser proactiva con su deuda, entonces gana tiempo y digamos que puede dejar de perder de pronto en algún momento...”

También dice que “cuando uno sabe por qué las cosas sucedieron, sabe las ventajas que tiene ahora o si sigue con algunas ventajas del sistema anterior”, lo cual permite reafirmar lo importante que es que los asesores de crédito hipotecario de los bancos conozcan toda esa historia para dar una asesoría completa a los usuarios.

La experta también recomienda a los usuarios que proyecten su inversión hacia el futuro, considerando su situación personal y económica, y que elijan la entidad con la cual piensan tomar su crédito hipotecario con base en criterios como el servicio, la seriedad, la transparencia y la atención que les brindan.

3.6.2.3. Nicolás Alberto Ocampo – Analista de Crédito Bancolombia

3.6.2.3.1. Información general del entrevistado

Nicolás Alberto Ocampo es economista de la Universidad Nacional, con especialización en Gestión Financiera y Maestría en Coordinación y Evaluación Financiera de Proyectos. Trabaja actualmente en Bancolombia en el Centro de Preparación de Demandas para los créditos que otorga el banco, siendo uno de sus principales fuertes el crédito hipotecario.

Su experiencia en el sector financiero empezó en Conavi, donde trabajó inicialmente en la mesa de dinero y, posteriormente, en un proyecto para titularizar toda la cartera improductiva del banco, ligada en su gran mayoría a bienes recibidos en dación en pago.

3.6.2.3.2. Hallazgos

Para Nicolás Ocampo el sistema de crédito hipotecario con base en UVR es más organizado que el anterior sistema UPAC y, al estar regulado por la ley marco de vivienda, es más creíble y sensato. El objetivo del sistema en UVR es darle sostenibilidad al dinero en el tiempo, ligando su cálculo única y exclusivamente a la inflación.

Este experto considera que el sistema actual de crédito hipotecario tiene una ventaja importante para los prestadores, pues se mitigan sus riesgos porque la ley le otorga la posibilidad de financiar los créditos hasta 30 años garantizando que el valor del dinero en el tiempo se sostenga.

La desventaja que percibe es que los clientes no entienden el funcionamiento del sistema y no creen en él porque consideran que es el mismo sistema UPAC con diferente nombre. En su opinión falta pedagogía por parte de las entidades bancarias y sus asesores para que cuando los clientes vayan a tomar sus créditos entiendan cómo se comportan, deben explicarles también qué va a pasar con esos créditos en el tiempo y cómo podrían variar sus cuotas.

En cuanto a la razón por la que el Banco de la República indexó el cálculo del UPAC a la DTF, Nicolás Ocampo no la conoce, pero cree que se buscó tener una tasa que abarcara toda la dinámica económica del país. Con respecto a sus consecuencias, señala que el sistema financiero perdió credibilidad ante los usuarios, ellos preferían suplir otras necesidades antes que pagarle a las entidades financieras, se empezaron a presentar procesos jurídicos por el no pago de las deudas hipotecarias, al no haber una ley que regulara el sistema de crédito los jueces tuvieron problemas para sentenciar y, finalmente, aunque el experto no hace mención explícita de esta consecuencia, los bancos empezaron a recibir viviendas en dación de pago, lo cual no es su negocio.

Para el entrevistado, cuando los clientes, cuando van a tomar esa decisión, deben evaluar su flujo de caja, ser realistas con respecto a sus ingresos y capacidad de endeudamiento, analizar cómo va a ser su vida en el futuro y las posibilidades de mejorar su situación económica, deben entender el funcionamiento y la dinámica del sistema financiero y que su deuda se irá ajustando de acuerdo con el costo de vida.

El experto también recomienda a los usuarios que no dejen de pagar sus créditos, pues eso afectaría sus historiales crediticios y ninguna entidad les prestaría dinero después de eso, estarían nulos ante el sistema financiero; además, podrían ser desalojados de sus viviendas, con todos los impactos negativos que eso genera ante la sociedad y la familia.

Los bancos, por su parte, deben explicarle a esos clientes las ventajas del sistema actual de crédito hipotecario y los sistemas de amortización de que disponen, las variaciones que tendrán los saldos y las cuotas, para que sean concientes de lo que van a enfrentar al momento de tomar su crédito.

3.6.2.4. Hallazgos en el sector financiero

De los expertos entrevistados en este sector, sólo Sandra Cecilia Gallo considera que el sistema actual de crédito hipotecario con base en UVR es similar al UPAC en sus inicios, lo que hizo fue corregir los errores que tenía al final de su existencia. Los tres expertos consideran que el sistema con base en UVR es ventajoso e idóneo para los usuarios, al estar atado a la inflación y no a la DTF, como el UPAC en sus finales.

En cuanto a las ventajas del sistema, Edgar Granados solamente señala que su cálculo está ligado al crecimiento de los ingresos de los usuarios; Nicolás Ocampo únicamente menciona el plazo de los créditos, que puede ser hasta de 30 años; Sandra Cecilia Gallo, por su parte, relaciona las siguientes:

- El sistema está regulado por ley.
- Los usuarios pueden disfrutar de sus viviendas desde el momento de su adquisición.

- Las cuotas mensuales de los créditos acordes con sus ingresos familiares.
- Sólo se puede financiar hasta el 80% del valor de las viviendas.
- Sólo se puede destinar hasta el 30% de los ingresos familiares al pago de la cuota mensual.
- Todas las cuotas abonan a capital.
- No hay capitalización de intereses.
- Los usuarios pueden cambiar los plazos de sus créditos, que oscilan entre 5 y 30 años.
- El sistema ofrece tres planes de amortización y los clientes pueden cambiar de plan las veces que deseen.
- Es un sistema abierto y transparente para los usuarios.
- Al estar atado a la inflación, las cuotas por pagar aumentarán en la misma proporción del costo de vida.
- Las viviendas se valorizan.
- El sistema sólo permite hipotecar las viviendas para su adquisición o mejora.
- El cliente puede hacer abonos o cancelar su crédito hipotecario en cualquier momento sin lugar a multas o penalidades.
- Las tasas del crédito hipotecario son preferenciales.

- El sistema tiene beneficios tributarios.

Con respecto a las desventajas del sistema, los tres expertos mencionan el estigma que trae del UPAC; Edgar Granados y Sandra Cecilia Gallo dicen que el hecho de estar ligado a la inflación implica un riesgo para los usuarios, porque su valor varía de acuerdo con la dinámica de la economía; y Nicolás Ocampo menciona también que los clientes no entienden su funcionamiento.

Por otro lado, Edgar Granados y Sandra Cecilia Gallo conocen la causa que llevó al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF y también saben las consecuencias que tuvo esa decisión para los usuarios, el sector de la construcción y el sector financiero. Nicolás Ocampo no conoce la razón de dicha decisión pero sí aclaró que el sistema financiero perdió credibilidad ante los usuarios, además de las consecuencias ya mencionadas.

La variable mencionada por estos expertos que deben tener en cuenta los usuarios para tomar un crédito hipotecario con base en UVR es ser realistas con respecto a su capacidad de pago y sus ingresos. Sandra Cecilia Gallo y Edgar Granados coinciden en que las viviendas deben estar ubicadas en sitios donde haya valorización de los inmuebles.

Edgar Granados, por su parte, mencionó las siguientes variables:

- Deben tener recursos propios para el pago de la cuota inicial.
- La cuota a pagar no debe representar más del 30% de sus ingresos.
- Deben tener en cuenta que deberán pagar también servicios públicos, copropiedad, impuesto predial, entre otros.

Sandra Cecilia Gallo, por su parte, también dijo las siguientes:

- Deben tener clara la razón por la que quiere adquirir vivienda.
- Debe hacer seguimiento al comportamiento de la inflación.

Además, Sandra Cecilia Gallo y Nicolás Ocampo señalaron la importancia de las siguientes variables:

- Deben conocer más sobre el sistema y su dinámica.
- Deben evaluar su futuro como grupo familiar, sus condiciones de vida y las posibilidades de mejoramiento económico que tengan.

Finalmente, las recomendaciones de estos expertos para los usuarios son:

- Edgar Granados recomienda, en vista de las condiciones económicas actuales, tomar créditos en pesos y no en UVR.
- Sandra Cecilia Gallo recomienda elegir muy bien la entidad financiera con que se tomará el crédito, que debe dar un buen servicio, ser seria y transparente.
- Nicolás Ocampo recomienda estar al día en el pago de los créditos.

Sandra Cecilia Gallo y Nicolás Ocampo hicieron énfasis en la importancia de brindar un buen acompañamiento a los usuarios, los asesores bancarios deben explicarles la historia del sistema, las ventajas que tiene, su dinámica y las variables que deberán tener en cuenta a la hora de tomar sus créditos.

3.6.3. ENTREVISTAS SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción es el jalonador de la economía colombiana y sus principales representantes en Medellín y Antioquia son Camacol y Lonja de Propiedad Raíz.

Camacol es una asociación civil, de carácter gremial, que asocia a todas las empresas y personas naturales relacionadas con la industria de la construcción. La Lonja de Propiedad Raíz es el ente encargado de regular la fijación de los precios de los inmuebles.

Dada la importancia de estas dos entidades en el sector, se entrevistaron dos expertos que trabajan en ellas.

3.6.3.1. Federico Estrada – Gerente de Investigaciones Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia

3.6.3.1.1. Información general del entrevistado

Federico Estrada es ingeniero civil de la Universidad EAFIT y especialista en Finanzas y Evaluación de Proyectos de la Universidad de Antioquia. Su experiencia en el sector de la construcción es de 18 años, de los cuales trabajó durante 4 años en Coninsa S.A. y, desde el año 1996, en la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, donde actualmente es Gerente de Investigaciones.

3.6.3.1.2. Hallazgos

Para este experto, nuevamente el sistema de financiación con base en UVR es el regreso al UPAC en sus inicios, ya que retomó sus principios fundamentales y

está reglamentado por la ley marco de vivienda con el único fin de proteger a los usuarios del crédito.

Las ventajas del sistema actual de crédito mencionadas por el experto son las siguientes:

- Está regulado por ley, de manera que su base de cálculo no se puede cambiar fácilmente.
- La ley lo ató a la inflación, así que las cuotas y los saldos de los créditos no excederán nunca el incremento de los salarios de las personas.
- La ley le puso topes a la tasa de mora, que no puede ser mayor de 1.5 veces el interés remuneratorio cobrado a los usuarios, y no podrá exceder tampoco la usura.
- Cuando los usuarios hagan prepagos de sus créditos no se les cobrarán multas.
- No hay cobro de intereses sobre intereses.
- Los créditos se pueden reestructurar de acuerdo con la variación de las condiciones de ingresos de las personas.
- Los sistemas de amortización ofrecidos por las entidades financieras tienen que ser los aprobados por ley, que son tres para el sistema de crédito con base en UVR.
- Los clientes pueden cambiar de banco siempre que la tasa de interés que les ofrezca el nuevo banco sea menor que la que tienen.

Las desventajas que percibe este experto son:

- Es un sistema un poco rígido que dificulta llegar a los estratos más bajos de la población porque el costo de los créditos sigue siendo alto para ese segmento de la población.
- Los usuarios no entienden el funcionamiento del sistema de crédito hipotecario con base en UVR y consideran que, al variar por estar atado a la inflación, van a ser engañados por las entidades financieras. Aquí se vuelve a retomar lo dicho en las anteriores entrevistas, hace falta pedagogía para que esas personas entiendan el sistema y pierdan el temor y la desconfianza que tienen.

En este punto el entrevistado hace referencia al sistema de financiación en pesos, que es más comprensible para los usuarios y por eso lo prefieren, porque tienen tasas y cuotas fijas durante toda la vida de sus créditos. Además, dice que este sistema de financiación también involucra la inflación en su base de cálculo, pues la tasa que se cobra corresponde a la inflación del último año sumada a la tasa remuneratoria de cada banco.

Con respecto a las razones que llevaron al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, Federico Estrada indica que el sistema UPAC se creó para unas entidades protegidas y privilegiadas, que eran las únicas que tenían cuentas de ahorro, podían remunerar en el ahorro a la vista y tenían sistemas de encajes o unos fondeos especiales por el Banco de la República. Dice que llegó un momento en que el gobierno nacional les retiró esos privilegios, hasta el punto que dichas entidades no pudieron otorgar más préstamos con base en la inflación, por lo que ejercieron presión para atar las tasas que ofrecían a las variables del mercado, con el fin de ser competitivas frente a las entidades financieras.

Considera que su consecuencia fue el colapso del sistema de crédito hipotecario, en lo que también influyeron otras variables como la caída de la burbuja inmobiliaria, la crisis económica y financiera del país.

En cuanto a las variables y los aspectos que los usuarios deben tener en cuenta para tomar un crédito hipotecario y no tener después dificultades para pagarlo, el experto menciona los siguientes:

- La capacidad de pago.
- Los costos adicionales que tiene la compra de vivienda, como el cambio de estrato y la cuota de administración, entre otros.
- Deben elegir el banco con que tomarán sus créditos comparando el costo financiero o las tasas de interés que ofrecen.

Finalmente, este experto considera que el sistema de crédito hipotecario con base en UVR es bueno y seguro para los usuarios, durante los 6 ó 7 años que lleva funcionando ha demostrado ser sólido, pero como todo puede mejorarse aún más.

3.6.3.2. Eduardo Loaiza Posada – Gerente Camacol Antioquia

3.6.3.2.1. Información general del entrevistado

Eduardo Loaiza Posada es abogado y actualmente se desempeña como Gerente de Camacol Antioquia, cargo en que lleva 7 años; además, hizo parte de la Junta Directiva del gremio como vicepresidente. Es importante señalar que trabajó en tres compañías constructoras que atravesaron la crisis del UPAC.

3.6.3.2.2. Hallazgos

Eduardo Loaiza Posada dice que el sistema de crédito hipotecario con base en UVR es similar al UPAC del año 72, pero completamente diferente al UPAC de los 90. El sistema de crédito actual se fundamenta en el ajuste de saldos y cuotas con base en la inflación, a la par del incremento anual de los ingresos familiares, lo cual constituye una ventaja para los usuarios.

Otras ventajas del sistema que el entrevistado señala son:

- La UVR está regulada por ley, de manera que ningún gobierno puede modificar su funcionamiento y base de cálculo tan fácilmente como se hizo con el UPAC.
- Los usuarios pueden hacer prepagos o abonos a sus deudas sin tener que pagar multas y sin limitaciones de tiempos con las deudas.
- No se cobran intereses sobre intereses, que es el llamado anatocismo que existía en el UPAC.
- Los plazos de los créditos son más amplios.

Y como desventajas del sistema numera las siguientes:

- La falta pedagogía, por parte de las entidades financieras y el gobierno nacional, para que los usuarios comprendan el funcionamiento del sistema y no lo consideren igual al UPAC de finales de los 90, con sus vicios y dificultades. Ese temor de los usuarios es el gran problema del sistema.
- El acceso al crédito es limitado para los usuarios porque muchos de ellos no tienen historia crediticia y no tienen forma de demostrar sus ingresos, así que

están por fuera del sistema financiero, y la banca, por normatividad que le aplica, es muy estricta y "...más papista que el papa".

Para este experto, lo ideal sería que en el país se aplicaran otras prácticas que se utilizan en el mundo, como que los usuarios deben demostrar sus gastos y, con base en ellos, las entidades financieras deducen su capacidad y cultura de pago, otorgando los créditos con base en esas variables, dando así más posibilidades de acceso al sistema a los usuarios. Para que esto se haga debe haber un compromiso por parte del gobierno nacional, que respalde a esos usuarios y comparta el riesgo con las entidades financieras.

Con respecto a las razones que llevaron al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, Eduardo Loaiza considera que fue un error histórico que, si bien buscó poner en igualdad de condiciones a las corporaciones de ahorro y vivienda para competir en el mercado, tuvo como consecuencia la crisis del sistema a finales de los 90.

En ese momento se perdió el equilibrio que existía entre la proporción de las cuotas que debían pagar los usuarios y sus ingresos familiares; se generaron entonces atrasos en los pagos, daciones en pago y pérdida del valor de los inmuebles, dejando de ser garantía suficiente para respaldar las deudas; los bancos, por su parte, se vieron obligados a rematar las viviendas recibidas, contribuyendo aún más a la baja en el valor de la propiedad raíz.

El sector de la construcción también se vio afectado porque disminuyó la demanda de inmuebles y porque los créditos al constructor otorgados por la banca, al ajustarse también con base en las tasas de interés del mercado, vieron aumentados sus saldos y cuotas por pagar, llevando a la quiebra a muchas empresas del sector. A raíz de esta situación, las constructoras cambiaron la manera de vender, antes construían para vender, ahora prevenden para luego

construir, asegurando un punto de equilibrio económico en el que no van a perder dinero.

A raíz de la pérdida que vivieron los usuarios y los constructores, el sector financiero también se vio afectado, de manera que el gobierno tuvo que tomar medidas para evitar la quiebra de la banca porque "...un país sin sistema financiero no puede funcionar".

En cuanto a las variables y los aspectos que deben ser tenidos en cuenta por los usuarios para tomar crédito hipotecario, este experto mencionó los siguientes:

- Su capacidad de pago e ingresos.
- No comprometer mucho sus ingresos familiares.
- Su historial crediticio.
- Deben evaluar las diferentes alternativas de amortización de los créditos, eligiendo la que más se ajuste a su presupuesto y fuente de ingresos.
- Deben analizar las proyecciones de sus créditos.
- Deben buscar información, comparar y tener más conocimiento sobre el sistema.
- Es importante que tengan en cuenta los costos que acompañan la compra de la vivienda y el cambio de estrato, como el impuesto predial, la cuota de administración, los servicios públicos, los gastos adicionales en transporte, entre otros.

Para este experto lo ideal es tomar crédito en pesos, porque se paga durante toda la vida del mismo la misma cuota y, como los ingresos suben, esa cuota pesará cada vez menos dentro de los gastos familiares, aún cuando este tipo de crédito tenga un costo financiero más alto; además, se trata de un sistema que da más tranquilidad y seguridad a los usuarios.

Esta opinión no tiene en cuenta todas las ventajas del sistema de crédito hipotecario con base en UVR expuestas por el mismo entrevistado, solamente considera la necesidad de tranquilidad y seguridad de los usuarios. Aquí se vuelve a retomar la reflexión hecha anteriormente, es importante lograr que las personas entiendan el sistema de crédito hipotecario, su funcionamiento, sus características y las variables que deben tenerse en cuenta para tomarlo, así tendrán elementos de juicio suficientes para elegir el sistema de crédito y de amortización que más se ajuste a sus necesidades, haciéndole los cambios pertinentes en los momentos precisos durante la vida de sus créditos.

Hallazgos en el sector de la construcción

Los dos expertos del sector de la construcción consideran que el sistema actual de crédito hipotecario con base en UVR es similar al UPAC en sus inicios y encuentran en él las siguientes ventajas:

- Está regulado por la ley marco de vivienda.
- Está indexado a la inflación, de manera que las cuotas y los saldos no excederán el incremento de los salarios de las personas.
- Se pueden hacer prepagos o abonos a las deudas sin lugar a multas y sin limitaciones de tiempos con las deudas.

- No hay cobro de intereses sobre intereses.

Eduardo Loaiza también señaló como ventaja que los plazos de los créditos son más amplios. Federico Estrada, por su parte, mencionó también las siguientes:

- La tasa de mora no puede ser mayor de 1.5 veces el interés remuneratorio cobrado a los usuarios, y tampoco puede exceder la usura.
- Los créditos se pueden reestructurar.
- Los sistemas de amortización ofrecidos por las entidades financieras son los aprobados por ley.
- Los clientes pueden cambiar de banco cuando la tasa de interés ofrecida por el nuevo banco sea menor.

Las desventajas del sistema percibidas por estos dos expertos son:

- Los usuarios no entienden el funcionamiento del sistema de crédito hipotecario con base en UVR, lo consideran igual al UPAC de finales de los 90 y piensan que van a ser engañados por las entidades financieras.
- Es un sistema que limita el acceso al crédito por parte de los usuarios de escasos recursos económicos o que no tienen forma de demostrar sus ingresos.

Eduardo Loaiza también señala como desventaja la falta de pedagogía por parte de las entidades financieras y el gobierno nacional para que los usuarios comprendan el sistema.

Con respecto a las razones que llevaron al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, ambos expertos las conocen y también tienen claras sus consecuencias e impactos sobre la economía y la sociedad en general.

En cuanto a las variables que los usuarios deben tener en cuenta, ambos expertos coinciden en las siguientes:

- La capacidad de pago.
- Los costos adicionales que tiene la compra de vivienda.

Federico Estrada también mencionó la importancia de elegir el banco con que tomarán sus créditos comparando el costo financiero o las tasas de interés que ofrecen. Eduardo Loaiza hizo referencia, además, a las siguientes variables:

- No comprometer mucho los ingresos familiares.
- El historial crediticio.
- Deben evaluar las diferentes alternativas de amortización de los créditos.
- Deben analizar las proyecciones de sus créditos.
- Deben entender mejor el sistema.

3.6.4. ENTREVISTAS SECTOR EDUCATIVO

El sector educativo es responsable, además del gobierno y el sector financiero, de la formación de los futuros expertos y asesores de crédito hipotecario en el país.

Por esa razón es importante tener en cuenta sus opiniones y observaciones acerca del sistema, para la realización de este trabajo de campo.

3.6.4.1. Henry Quesada Gómez – Coordinador Especialización en Gestión Inmobiliaria Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín

3.6.4.1.1. Información general del entrevistado

Henry Quesada Gómez es arquitecto constructor con Especialización en Gerencia de Construcciones, Master en Valoraciones Inmobiliarias y Master en Estudios Urbano Regionales. Actualmente está adelantando estudios de Doctorado en Urbanismo con la Universidad Central de Venezuela. Es profesor universitario y coordinador de la Especialización en Gestión Inmobiliaria de la Facultad de Arquitectura en la Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín. En el pregrado dicta la Línea de Profundización en Gerencia de Obras.

Es coordinador en convenios interinstitucionales para el apoyo a la gestión pública, revisión y ajustes de los POTs municipales y en la implementación de los instrumentos de planificación y gestión de la Ley de Desarrollo Territorial con énfasis en el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Fue coordinador de la interventoría a la actualización catastral de Medellín en el año 2006. Ha sido ponente en seminarios de valoraciones inmobiliarias y de desarrollos de proyectos de vivienda social.

3.6.4.1.2. Hallazgos

Después de hacer un recuento histórico de la crisis económica vivida en el país a finales de los 90 y sus implicaciones para todos los sectores de la economía, Henry Quesada considera que el sistema de crédito hipotecario con base en UVR superó las limitaciones del anterior sistema UPAC.

A finales de los 90, cuando aún existía el UPAC, se había perdido la relación existente entre la capacidad de pago de los usuarios y sus ingresos, con respecto a las cuotas y tasas de interés de sus créditos hipotecarios. El país venía de un período de bonanza en el que las personas adquirieron viviendas de alto nivel y quedaron limitadas en su capacidad de pago; en los 90 se entró en un ciclo de recesión económica, en el que aumentó el desempleo, se desaceleró el crecimiento económico, los ingresos de las familias se vieron disminuidos y el valor de mercado de los inmuebles descendió. Fue en ese momento en que estalló la crisis hipotecaria, las familias dejaron de pagar sus créditos y tuvieron que entregar sus viviendas en dación de pago a las entidades financieras, cuya función no es vender propiedades.

Fue ahí cuando nació el sistema de crédito con base en UVR y el FOGAFIN, en respuesta a una situación que era insostenible y afectó a los usuarios y al sistema en general. Este sistema de crédito tiene un comportamiento más claro y acorde con la realidad económica local, ofrece diferentes alternativas de crédito y amortización, dando más tranquilidad a los usuarios.

Este experto considera que el sistema de crédito hipotecario es favorable para los usuarios, y se trata de la única alternativa que tienen muchos de ellos para acceder a una vivienda; a su juicio le falta claridad y acercamiento hacia las familias, desde las entidades financieras, para que entiendan su funcionamiento y lo que van a enfrentar durante la vida de los créditos.

Aunque Henry Quesada desconoce la razón por la que el Banco de la República indexó el cálculo del UPAC a la DTF, sí hizo mención de otras variables que influyeron en la crisis desatada en los 90, como el alto endeudamiento externo del país, la influencia externa sobre la economía local y la consecuente salida de profesionales del país en busca de mejores oportunidades.

Las consecuencias de esa determinación del Banco fueron funestas para todos los sectores; los bancos recibieron muchas viviendas en dación de pago; los constructores no vendían sus productos y sus compromisos financieros crecían todos los días, tuvieron que bajar el precio de las propiedades y, aún así, no las vendían porque los usuarios no tenían capacidad de compra y de pago, lo que llevó a la quiebra de muchas empresas del sector, pero un aspecto importante mencionado por el experto es que varios constructores saldaron sus deudas con las entidades financieras, quedando sin patrimonio, pero con miras a tener buenas referencias para volver a empezar, pues sabían que la recesión no iba a ser eterna, "...sabían que algún día salían pero se fueron al suelo...".

La comunidad fue la más afectada porque no había empleo y aumentó el nivel de empobrecimiento en el país; en su opinión, los usuarios no debían entregar sus viviendas en dación de pago a las entidades financieras, el mismo les decía "no, es que el problema no es suyo con el banco, es un problema de país, espere a ver qué se va a dar... El Estado, el nivel nacional tenía que establecer una medida...".

Este experto considera que "...de alguna forma muchas personas resultaron muy lastimadas, es una cicatriz que a lo mejor no se va a sanar en mucho tiempo, se ha ido revitalizando pero porque se tomaron medidas, unos correctivos importantes...".

Con respecto a las variables y los aspectos que deben ser tenidos en cuenta por los usuarios para tomar créditos hipotecarios, resalta los siguientes:

- Deben entender el sistema, su estructura y componentes.
- Es importante que comprendan lo que es la inflación y su dinámica.
- Las personas deben ser conscientes de no comprometer al máximo su capacidad de pago.
- Deben proyectarse en el tiempo, evaluando su crecimiento económico, personal y familiar.
- Deben evaluar la vulnerabilidad de sus ingresos y ser prudentes con este tipo de decisiones.
- También deben entender que las crisis económicas se seguirán presentando, las recesiones son propias de todas las economías del mundo.

La desventaja que percibe del sistema es que los usuarios no pueden acceder fácilmente a viviendas de interés social, porque las condiciones que han sido establecidas son muy difíciles de cumplir en la mayoría de los casos.

Henry Quesada considera que debe haber un compromiso por parte de los sectores financiero, de la construcción y educativo con los usuarios, para que comprendan el sistema, las variables que inciden en él y su funcionamiento; "...el tema se traduce en comunicación, educación, cultura, que entendamos que esto es un compromiso de todos y que se seguirán presentando situaciones similares que tenemos que abordarlas y volver a sufrir otras cosas pero aquí estamos para eso".

3.6.4.2. Alberto Álvarez Arango – Docente Universidad EAFIT

3.6.4.2.1. Información general del entrevistado

Alberto Álvarez Arango es ingeniero industrial de la Universidad Autónoma Latinoamericana. Actualmente es docente del Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid y la Universidad de Medellín, donde dicta las cátedras de ingeniería económica y matemáticas financieras, que también ha dictado en las universidades EAFIT, Pontificia Bolivariana, San Buenaventura, Jorge Tadeo Lozano y Autónoma Latinoamericana, con las cátedras de ingeniería económica y matemáticas financieras.

Por otra parte, se desempeña como auxiliar de justicia en procesos ordinarios por demandas entre corporaciones financieras y usuarios del crédito de vivienda o créditos de libre inversión, con los juzgados civiles de circuito de Medellín y el Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil.

3.6.4.2.2. Hallazgos

Este experto se remonta a la historia del crédito hipotecario en el país desde el nacimiento del UPAC, mencionando que fue atado inicialmente al índice de inflación y, a lo largo de su historia, el Banco de la República hizo cambios en su base de cálculo, incluyendo en ella la DTF y cayendo en el anatocismo o cobro de intereses sobre intereses. En el 99 nace el sistema de crédito con base en UVR atado nuevamente al índice de inflación, volviendo a lo que era el UPAC en sus inicios.

Alberto Álvarez considera que el sistema con base en UVR corrigió los errores del UPAC de finales de los 90; la desventaja, según él, es que los usuarios por

desconocimiento piensan que es igual de malo al UPAC, y nuevamente se evidencia la necesidad de educarlos para que cambien esa imagen negativa que tienen del sistema.

Con respecto a la razón que llevó al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, el experto no la conoce pero opina que se trató de intereses políticos por parte de los miembros de la junta directiva del Banco, pues su nombramiento en esos cargos obedece a esos intereses, obligándolos a defender el sector que representan, que en este caso era el financiero.

La consecuencia de esta decisión fue la crisis del sistema financiero, la gente no podía pagar sus créditos porque crecieron exageradamente y tuvieron que entregar sus viviendas en dación de pago; los bancos, aunque vieron aumentados sus activos, estaban llenos de carteras de muy baja calidad. El sector de la construcción no se vio afectado realmente porque se trata de un intermediario entre los usuarios y el sector financiero; los constructores se financian con los bancos pero pagan con subrogaciones, es decir, trasladándole las deudas a los clientes.

En cuanto a las variables que deben tener en cuenta los usuarios a la hora de tomar un crédito hipotecario, Alberto Álvarez les recomienda ser honestos con su capacidad de pago e ingresos familiares. Los bancos, por su parte, deben hacer estudios de crédito serios para otorgar los créditos.

Finalmente, el experto hace énfasis en que los asesores de crédito de los bancos deben analizar cada caso de manera individual, ubicando a cada usuario en el sistema de crédito y amortización que más le conviene, deben decirle "...vea, usted hoy le recomiendo este por estas situaciones, pero le digo esto: mañana si la situación suya económicamente cambia, usted no debe continuar con este, pásese a este; le recomiendo, la bondad del crédito está donde usted paga menos

intereses...”. Los asesores deben hacer bien su labor con los clientes “...para el bien y la tranquilidad del mañana”.

3.6.4.3. Hallazgos en el sector educativo

Los dos expertos del sector educativo consideran que el sistema de crédito hipotecario actual con base en UVR superó las limitaciones del UPAC de finales de los 90. Henry Quesada hace énfasis en la necesidad de educar a los usuarios para que entiendan su funcionamiento y cambien la imagen negativa que tienen de él.

Además, en cuanto a la razón que llevó al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, ninguno de ellos la sabe pero sí tienen claras sus consecuencias.

Con respecto a las variables que deben ser tenidas en cuenta por los usuarios para tomar créditos hipotecarios, ambos expertos señalan la importancia de ser honestos con su capacidad de pago e ingresos familiares. Henry Quesada también mencionó las siguientes:

- Deben entender el sistema, su estructura y componentes.
- Es importante que comprendan lo que es la inflación y su dinámica.
- Deben proyectarse en el tiempo, evaluando su crecimiento económico, personal y familiar.
- También deben entender que las crisis económicas se seguirán presentando, las recesiones son propias de todas las economías del mundo.

Alberto Álvarez, por su parte, menciona la responsabilidad que tienen los bancos de hacer estudios de crédito serios a los usuarios. Cabe mencionar en este punto que Henry Quesada hizo relación a una desventaja del sistema, que no permite a los usuarios acceder fácilmente a viviendas de interés social, porque las condiciones que han sido establecidas son muy difíciles de cumplir.

Finalmente, ambos expertos consideran que debe haber un compromiso por parte de los sectores financiero, de la construcción y educativo con los usuarios, para que comprendan el sistema, las variables que inciden en él y su funcionamiento.

3.6.5. ENTREVISTAS USUARIOS EXPERTOS DEL SISTEMA

Los usuarios del crédito hipotecario pueden dar opiniones y recomendaciones a otros usuarios actuales o potenciales, con base en el conocimiento y las experiencias positivas o negativas que han tenido con el sistema.

Es por eso que se entrevistaron usuarios de crédito en UPAC, transición de UPAC a UVR, crédito en UVR y, finalmente, crédito en UPAC reexpresado en pesos.

3.6.5.1. Luis Armando Montoya – Usuario crédito hipotecario en UPAC

3.6.5.1.1. Información general del entrevistado

Luis Armando Montoya es administrador de empresas y abogado, con especializaciones en mercadeo y derecho constitucional. Actualmente es el presidente de la Fundación Usuarios del Sistema Financiero UPAC (FUPAC).

3.6.5.1.2. Hallazgos

Luis Armando Montoya, contrario a los anteriores entrevistados, opina que el sistema de crédito hipotecario con base en UVR es similar al anterior UPAC y, en su opinión, se siguen capitalizando los intereses de los créditos, es decir, el anatocismo continúa.

Considera que, mientras se manejen unidades paralelas al peso en los créditos de vivienda, no se podrá hablar de un sistema de financiación de ese tipo; se debe financiar en pesos y con tasas de interés mínimas que no busquen utilidad o rentabilidad en el ejercicio, para lo cual debe existir una entidad del Estado o de carácter mixto encargada de otorgar los créditos bajo esas condiciones.

Luis Armando Montoya no le ve ninguna ventaja al sistema actual de crédito hipotecario. Opina que los usuarios no pueden saber a cuánto va a ascender el valor de sus cuotas mensuales y el saldo de sus obligaciones al final de la vida de sus créditos, pero sí es conciente de que los salarios anualmente se reajustan con base en la inflación y esos usuarios pueden proyectar sus ingresos cada año.

Con respecto a las razones que llevaron al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, el usuario no las conoce pero considera que todas las decisiones que se han tomado en materia de crédito hipotecario atienden a los intereses del sistema financiero, en aras de protegerlo.

La consecuencia de esa decisión del Banco fue el deterioro del sistema de crédito hipotecario en UPAC, ya que sus usuarios son personas de estratos 1, 2 y 3, que vieron incrementadas sus deudas con base en las tasas de interés del mercado y sus ingresos seguían aumentando de acuerdo con el índice de inflación, que era mucho menor; por esa misma razón, los constructores también se vieron afectados.

Para Luis Armando Montoya, las variables y los aspectos que deben tener en cuenta los usuarios de crédito hipotecario para la adquisición de sus viviendas son:

- Deben conocer la proyección del valor de las cuotas que deberán pagar.
- Esas cuotas no deben superar el 30% de los ingresos familiares.
- Deben conocer el sistema con claridad.
- Deben blindar los contratos de crédito hipotecario para que los cambios que puedan darse en las políticas de financiamiento no los afecten.
- Es importante que conozcan la letra menuda de esos contratos y se asesoren con abogados que los orienten y conozcan la historia del UPAC y la UVR.
- Los constructores deben ser transparentes en cuanto a la viabilidad y seguridad de los proyectos que ofrecen.

Recomienda a los usuarios que financien sus viviendas en pesos y con un plazo de 5 años, si les es imposible tomar ese plazo, deben buscar una tasa de interés baja y fija; además, les recomienda que ahorren para tratar de comprar de contado.

Este usuario no tiene confianza en el sistema, no cree en sus bondades, pues tuvo créditos en UPAC y no le fue bien con ellos; esas experiencias negativas han influido en su opinión y considera que el sistema de crédito actual con base en UVR "...no corresponde a una realidad política de financiamiento de vivienda en un país en vía de desarrollo como el nuestro, el sistema corresponde a una política que facilita que ayude que compone el sistema financiero capitalista, en

detrimento de quienes ... por cultura consideran que tener vivienda les genera seguridad...”.

Muchos usuarios tienen esa misma percepción y, de la única manera que se podrá cambiar el estigma que trae la UVR del UPAC, será explicándoles muy bien la historia del crédito hipotecario en el país, las diferencias que existen entre el sistema actual y el anterior, sus características y las variables que deben considerar, tanto al momento de tomar los créditos como durante los períodos de pago.

3.6.5.2. Guillermo León Cardona – Usuario crédito hipotecario en UPAC y transición a UVR

3.6.5.2.1. Información general del entrevistado

Guillermo León Cardona es contador público de la Universidad del Quindío y ejerce su profesión en el Club Campestre de Armenia desde hace 20 años. Tomó un crédito hipotecario con base en UPAC en el año 1993, con un plazo de 15 años, y terminó de pagarlo en 2003, 5 años antes de lo estipulado inicialmente, gracias al buen manejo que le dio a su crédito durante ese período.

3.6.5.2.2. Hallazgos

Para este usuario el sistema actual de crédito es similar al UPAC en sus inicios, ya que está ligado al índice de precios al consumidor o, en otras palabras, a la inflación. Además, le encuentra las siguientes ventajas:

- Es un buen medio para que aquellos usuarios que no tienen recursos suficientes puedan adquirir sus viviendas, lo importante es que se asesoren bien en la elección del sistema de amortización más adecuado a sus ingresos, de manera que no se vean después en problemas para dar cumplimiento a la obligación.
- El sistema juega un papel importante en el fomento de la construcción, que es uno de los principales pilares de la economía nacional.
- No tiene capitalización de intereses.

Desde su punto de vista, tiene las siguientes desventajas:

- No es atractivo para el sistema financiero porque limita su rentabilidad.
- Si los usuarios no son bien asesorados pueden elegir sistemas de amortización que podrían llegar a ser desfavorables en el futuro, hasta el punto de no poder pagar las cuotas de los créditos.

Con respecto a la razón que llevó al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, Guillermo Cardona no la conoce pero considera que los bancos, al ver que el sistema como estaba concebido no era rentable, hicieron uso de sus influencias en el gobierno para que hiciera esa modificación.

También mencionó otras variables que contribuyeron a desencadenar la crisis vivida a finales de los 90, como la burbuja especulativa del sector inmobiliario generada en parte por los dineros del narcotráfico, además de la bonanza previa que hubo en la economía que fue aprovechada por los usuarios para comprometerse con créditos que estaban por encima de su capacidad de pago.

Después de haber indexado el cálculo del UPAC a la DTF, ésta aumentó considerablemente, y con ella las cuotas de los créditos hipotecarios, a un ritmo mayor al del aumento de los ingresos de los usuarios, hasta que no pudieron seguirlos pagando y tuvieron que entregar sus viviendas en dación de pago a los bancos que, a su vez, vieron reducida su rentabilidad y entraron en crisis; todo esto afectó también al sector de la construcción porque finalmente no había demanda de viviendas.

En cuanto a las variables y los aspectos que deben tener en cuenta los usuarios a la hora de tomar un crédito hipotecario, mencionó los siguientes:

- Sus ingresos deben tener correspondencia con las cuotas a pagar, es decir, deben evaluar muy bien su capacidad de pago.
- Deben tener en cuenta la evolución de la inflación, las tasas de intermediación y el crecimiento de sus ingresos.
- Deben evitar tomar las cuotas más bajas, pues entre más baja la cuota mayor es el costo financiero del crédito.
- También por esa misma razón, deben tomar el mínimo plazo permitido por sus capacidades.

Como puede verse en las respuestas dadas por este usuario, la experiencia vivida con el sistema de crédito hipotecario juega un papel muy importante en la opinión que pueda tener sobre él, y en esa experiencia es clave la asesoría ofrecida por la entidad financiera que otorga el crédito; nuevamente no se trata de vender sino de darle a ese usuario la herramienta óptima para adquirir su vivienda.

3.6.5.3. Yolanda Alarcón Restrepo – Usuaria crédito hipotecario en UVR

3.6.5.3.1. Información general del entrevistado

Yolanda Alarcón Restrepo es contadora pública y trabaja actualmente en Bancafé – Davivienda como Ejecutiva de Banca Hipotecaria desde hace un año. Además, estuvo trabajando durante 15 años en Conavi como Jefe de Crédito Hipotecario.

Su vida laboral ha estado dedicada al sector bancario, específicamente en el área de créditos pasando por los cargos de auxiliar, coordinadora e informadora, hasta llegar a ser la Jefe de Crédito y Cartera.

Como usuaria, tiene un crédito hipotecario en UVR en Bancolombia a 12 años en el plan de cuota más bajo.

3.6.5.3.2. Hallazgos

Yolanda Alarcón considera que el sistema de crédito hipotecario actual con base en UVR es completamente diferente al UPAC, que estaba atado a la DTF; la UVR está ligada al índice de inflación, de manera que los créditos no tendrán incrementos por encima de ese índice.

En su opinión, el sistema actual está muy bien estructurado y protege a los usuarios dentro de la ley marco de vivienda, porque su objetivo es que los usuarios tengan vivienda y que los bancos no se vean obligados a recibir bienes en dación de pago, como ocurrió durante la crisis del sistema UPAC.

Esta usuaria considera que el sistema de crédito hipotecario actual con base en UVR sólo tiene ventajas, como las siguientes:

- Tiene tasa preferencial con respecto a los demás tipos de crédito.
- Los plazos van hasta 30 años.
- Las familias pueden sumar los ingresos de todos sus miembros para el estudio de sus créditos y el pago de las cuotas.
- El sistema ofrece dos sistemas de crédito, en pesos y en UVR y diferentes alternativas de amortización en cada uno.
- La ley le permite a los usuarios cambiar de sistema de crédito o de amortización en cualquier momento de la vida de sus créditos.
- Si los usuarios desean prepagar sus obligaciones o hacer abonos no tienen que pagar multas por ello.
- También pueden cambiar el plazo de sus créditos.

Además, todas las bondades del crédito en UVR se evidencian en que se ha impulsado nuevamente la construcción y los bancos están llenos de crédito. Esto indica que el modelo funciona correctamente, "...para mi, sí me satisface, estoy tranquila y no me trasnocho pensando en mi crédito en UVR para nada".

Aunque esta usuaria no habla de desventajas como tal, sí comenta que "...mucha gente tiende a pensar que la UVR es lo mismo que la UPAC, que es una UPAC disfrazada, no, es que es completamente diferente, está ligada al IPC". Esto indica

nuevamente que es necesario lograr que los usuarios entiendan el funcionamiento del sistema actual.

En cuanto a la razón por la que el Banco de la República indexó el cálculo del UPAC a la DTF, Yolanda Alarcón no la conoce pero sí hizo referencia a las consecuencias que tuvo, se dispararon las deudas y el valor de los inmuebles disminuyó hasta el punto en que ya no eran garantía suficiente para las entidades bancarias, llevando finalmente al desequilibrio y la crisis del sistema. Es importante señalar que las razones por las que disminuyó el valor de la vivienda ya han sido mencionadas pero no fueron señaladas por esta usuaria.

Muchos usuarios tuvieron que entregar sus viviendas en dación de pago a los bancos, que se llenaron de inmuebles y, como ella misma lo dice, "...las entidades no son expertas en la venta de inmuebles...".

Con respecto a las variables que deben considerar los usuarios para tomar un crédito hipotecario, la usuaria considera que son su capacidad de pago y la necesidad de entender que la UVR está atada a la inflación, además de las ventajas que tiene el sistema; así, pueden tener la tranquilidad y certeza de poder pagar su vivienda a través de una financiación adecuada.

Finalmente, Yolanda Alarcón da las siguientes recomendaciones adicionales a los demás usuarios:

- Deben elegir un plan que se ajuste a su capacidad de pago.
- Deben tratar, en la medida que sus capacidades se lo permitan, de tomar la cuota más alta del crédito que es la que tiene menor costo financiero.

- Deben hacer abonos a capital cada vez que puedan para tratar de pagar su vivienda en el menor tiempo posible.

Esta usuaria, además de tener una buena experiencia con el sistema de crédito en UVR, trabaja en el sector financiero en banca hipotecaria, lo cual indica que se trata de un sistema confiable pues ella, después de conocer y entender su funcionamiento desde adentro, tomó la decisión de hacer el crédito de su vivienda en UVR.

3.6.5.4. Juan de Dios Penagos – Usuario crédito hipotecario en UPAC reexpresado en pesos

3.6.5.4.1. Información general del entrevistado

Juan de Dios Penagos es el usuario típico de crédito hipotecario, es un trabajador independiente que comercializa productos en el sector de alimentos; tomó un crédito hipotecario el 14 de junio de 1997, bajo el sistema UPAC, y lo refinanció en pesos en el año 2005, rebajando el plazo, que inicialmente tomó a 30 años, de los cuales lleva 10 años pagando y aún le quedan 8.

3.6.5.4.2. Hallazgos

Las respuestas de Juan de Dios Penagos son las de un usuario del sistema que, si bien tuvo crédito en UPAC y lo reexpresó en pesos, no tiene conocimiento sobre su historia y funcionamiento, sus opiniones están fundamentadas en la experiencia que ha tenido con su crédito.

Anteriormente los usuarios de crédito hipotecario con base en UPAC no tenían una buena asesoría por parte de las entidades financieras con respecto a las proyecciones y el comportamiento de sus créditos; hoy en día sí cuentan con esa información y, en su opinión, la asesoría de los bancos es muchísimo mejor.

Aunque este usuario no lo menciona y como se vio en las demás entrevistas, esa asesoría puede ser mejor y debe estar enfocada a lograr que el usuario tome decisiones acertadas sobre su crédito.

Por otra parte, Juan de Dios Penagos se siente más tranquilo con el sistema de crédito en pesos que tomó, porque tiene una cuota mensual fija y no se tiene que preocupar porque ésta varíe a lo largo de la vida de su crédito, lo que para él representa una ventaja frente al UPAC considerando que sus ingresos son variables y sus condiciones familiares no son las más favorables.

Con respecto a la razón por la que el Banco de la República indexó el cálculo del UPAC a la DTF, este usuario no la conoce, pero pudo ver que durante la crisis muchas personas tuvieron que entregar sus viviendas en dación de pago a los bancos.

Finalmente, Juan de Dios Penagos recomienda a los demás usuarios que evalúen muy bien, a la hora de tomar un crédito hipotecario, su capacidad de pago, deben tratar de tomar el menor plazo en sus créditos, analizar la proyección de sus ingresos, buscar una buena asesoría por parte de las entidades financieras con respecto a las cuotas mensuales y las demás variables. Además, deben considerar también sus condiciones familiares actuales y a futuro, pues ese crédito hipotecario hará parte de los egresos de la familia durante un buen período de tiempo.

3.6.5.5. Hallazgos en lo expertos usuarios del sistema

Las respuestas obtenidas de los usuarios del sistema actual de crédito hipotecario con base en UVR son disímiles en cuanto a lo que piensan de él con respecto al anterior sistema UPAC:

- Luis Armando Montoya opina que el sistema actual es similar al anterior UPAC y el anatocismo o cobro de intereses sobre intereses continúa. Esta respuesta hace evidente, una vez más, la necesidad de educar a los usuarios para que comprendan la dinámica del sistema.
- Guillermo Cardona considera que el sistema actual es similar al UPAC en sus inicios, al estar ligado a la inflación.
- Yolanda Alarcón piensa que el sistema de crédito hipotecario actual, que está indexado a la inflación, es completamente diferente al UPAC, que estaba atado a la DTF. A esta usuaria le falta claridad en cuanto a la historia del UPAC que en sus inicios también estaba indexado a la inflación, como el sistema actual.

En cuanto a las ventajas del sistema, las respuestas obtenidas de los usuarios también variaron:

- Luis Armando Montoya no le ve ninguna ventaja.
- Guillermo Cardona menciona las siguientes:
 - Es un buen medio para que los usuarios de escasos recursos puedan adquirir sus viviendas.
 - El sistema juega un papel importante en el fomento de la construcción, que es uno de los principales pilares de la economía nacional.

- No tiene capitalización de intereses.
- Yolanda Alarcón señala, a su vez, las siguientes:
 - El sistema está regulado por ley.
 - Tiene tasa preferencial.
 - Los plazos son hasta de 30 años.
 - Las familias pueden sumar los ingresos de todos sus miembros.
 - El sistema ofrece dos sistemas de crédito, en pesos y en UVR, y diferentes alternativas de amortización.
 - Los usuarios pueden cambiar de sistema de crédito o de amortización.
 - Los prepagos o abonos a las deudas no generan pago de multas.
 - Los usuarios también pueden cambiar el plazo de sus créditos.
- Juan de Dios Penagos no menciona ninguna ventaja.

Las desventajas que le encuentran los usuarios entrevistados al sistema son las siguientes:

- Luis Armando Montoya considera que el sistema no es viable desde ningún punto de vista para los usuarios.

- Guillermo Cardona considera que tiene las siguientes desventajas:
 - No es atractivo para el sistema financiero.
 - Si los usuarios no son bien asesorados pueden elegir sistemas de amortización desfavorables.
- Yolanda Alarcón hizo referencia al estigma que carga el sistema actual con base en UVR del anterior UPAC.
- Juan de Dios Penagos no menciona ninguna desventaja.

Con respecto a las razones que llevaron al Banco de la República a indexar el cálculo del UPAC a la DTF, ninguno de los usuarios entrevistados las conoce pero saben sus consecuencias.

En cuanto a las variables que deben tener en cuenta los usuarios del sistema actual de crédito hipotecario a la hora de tomar sus créditos, los entrevistados identificaron las siguientes:

- Luis Armando Montoya:
 - Deben conocer la proyección de las cuotas de sus créditos.
 - Las cuotas no deben superar el 30% de los ingresos familiares.
 - Deben blindar los contratos de crédito hipotecario.
 - Deben conocer la letra menuda de esos contratos y asesorarse con abogados que los orienten y conozcan la historia del UPAC y la UVR.

- Deben conocer el sistema con claridad.
- Deben tomar sus créditos con una tasa de interés baja y fija, preferiblemente en pesos.
- Guillermo Cardona, Yolanda Alarcón y Juan de Dios Penagos mencionaron las siguientes:
 - Su capacidad de pago.
 - Deben evitar tomar las cuotas más bajas.
- Luis Armando Montoya, Guillermo Cardona y Juan de Dios Penagos coincidieron en que deben tomar el mínimo plazo permitido por sus capacidades.
- Otra variable identificada por Guillermo Cardona es que deben analizar el comportamiento de la inflación, las tasas de intermediación y el crecimiento de sus ingresos.
- Yolanda Alarcón menciona a su vez que:
 - Entender las ventajas que tiene el sistema.
 - Deben elegir un plan que se ajuste a su capacidad de pago.
 - Deben hacer abonos a capital cada vez que puedan.
- Juan de Dios Penagos también señaló las siguientes:

- Deben analizar la proyección de sus ingresos.
- Deben buscar una buena asesoría por parte de las entidades financieras.
- Deben considerar sus condiciones familiares actuales y a futuro.

3.7. REFLEXIÓN FINAL ENTREVISTAS A EXPERTOS

Para este momento del trabajo de campo no se hizo análisis categorial de la información obtenida dada la delimitación de la búsqueda que pretendió. Es decir, que la información permitió identificar y organizar de manera clara, las variables que son relevantes para tomar un crédito hipotecario en Colombia, con lo que se alcanzó el tercer objetivo específico de este trabajo, y que se presenta en las consideraciones finales. La información obtenida, aunque superó lo que el tercer objetivo específico pretendía, permitió aprovechar la calidad de expertos de los entrevistados para obtener elementos que aportaron a otros momentos de la investigación y que ayudaron a configurar consideraciones importantes como lo son, por ejemplo, las recomendaciones para los usuarios, presentadas al cierre del presente texto.

IV. TRABAJO DE CAMPO CON USUARIOS - ENTREVISTAS A USUARIOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA

Para encontrar las razones por las cuales un usuario de crédito hipotecario elige el sistema de crédito en pesos o en UVR's, cuarto objetivo específico de esta investigación, e identificar elementos que permitan entender porqué el sistema de crédito hipotecario en UVR's, al contrario de ser cada vez más demandado está perdiendo fuerza en relación con el sistema en pesos, como parte fundamental del objetivo general del trabajo, se vio la necesidad de recurrir directamente a los usuarios actuales del sistema de crédito hipotecario en Colombia. Lo anterior como resultado de una de las recomendaciones hechas por los jurados, que permitió centrar la intención en los usuarios del sistema.

4.1. TIPO DE ENTREVISTA

Al igual que las entrevistas a los expertos del sistema de crédito hipotecario en Colombia, el tipo de entrevista utilizado fue la entrevista abierta focal o semiestructurada como se explicó en el apartado III.

4.2. CONTENIDO DE LA ENTREVISTA

Luego de la presentación, la introducción y la apertura, la entrevista semiestructurada diseñada consta de las siguientes preguntas:

- (1)** ¿Qué tipo de crédito hipotecario tiene actualmente?
- (2)** ¿Qué conoce acerca de la UVR y su funcionamiento?

- (3) ¿Qué sabe de los sistemas de crédito hipotecario aprobados por ley y de cómo funcionan?
- (4) ¿Podría describir la asesoría que recibió al momento de tomar el crédito hipotecario?
- (5) ¿Qué variables tuvo en cuenta al momento de tomar su crédito hipotecario?
- (6) ¿Qué lo/la llevó a tomar su crédito hipotecario en, y por qué no lo tomó en

4.3. SELECCIÓN DE LOS ENTREVISTADOS

La característica fundamental de las personas a entrevistar es que sean usuarios actuales de un crédito hipotecario en Colombia, sin distinción de género, origen, estrato, nivel de educación, tipo de crédito, ni otras particularidades que pudiesen sesgar los resultados.

Al igual que los expertos, se seleccionaron los usuarios siguiendo un método de muestreo por conveniencia, y se entrevistaron en total 8 usuarios, quienes fueron significativos para la investigación. Aunque al comienzo no se tenía claro el número de usuarios a entrevistar, el desarrollo de las entrevistas y la aparición de elementos comunes, permitieron determinar esta cifra.

4.4. DESARROLLO DE LAS ENTREVISTAS

Luego de la búsqueda de los usuarios a entrevistar, se les citó a una entrevista luego de explicarles, de manera general, el objetivo de la misma.

A diferencia de los expertos, no se hizo llegar la entrevista a los usuarios de forma previa, con el objetivo de que no tuvieran la oportunidad de preparar las respuestas y de que éstas fueran espontáneas y abiertas. Las entrevistas fueron grabadas, con consentimiento de los usuarios, para tener una fuente fidedigna de información y permitir el análisis categorial de la misma, pero, a diferencia de los expertos, no todos los usuarios autorizaron el uso de su nombre relacionado con la información entregada, razón por la cual se protege en el presente texto la identidad de los mismos.

Las entrevistas grabadas y transcritas, tanto a los expertos como a los usuarios, se encuentran en los archivos del investigador.

4.5. HALLAZGOS

A diferencia del tratamiento que se le dio a la información obtenida en las entrevistas a expertos, en el cual se recopilaron los aportes más importantes y se identificaron las variables que son relevantes para tomar un crédito hipotecario en Colombia, para las entrevistas a los usuarios se realizó un análisis cualitativo de la información siguiendo el procedimiento que se señala a continuación.

En suma, se realizó una transcripción de las entrevistas realizadas a los usuarios. Una vez leídas las transcripciones de cada una de las entrevistas se procedió a identificar elementos comunes dentro de los textos, los cuales emergieron de manera natural y reiterativa, lo que permitió entonces, la identificación de las categorías descriptivas, que finalmente tenían relación directa con el objetivo de la investigación.

Estos núcleos temáticos o categorías descriptivas surgieron luego de utilizar la “técnica de sistematización de los datos” (Uribe, 2006, p.56), la cual permitió

extraer fragmentos textuales relacionados alrededor de la problemática y con elementos comunes. A continuación se ilustra la agrupación de algunos de estos extractos con elementos comunes:

Ejemplos de algunos extractos del “Grupo 1”

- “Cada que uno hace un préstamo le embuten una tarjeta”
- “yo no veía la hora que esa señora se callara”
- “no me lo soporto, sin embargo, si uno tiene un vendedor menos atosigador, que con esa cantidad de información, con ese esfuerzo ultra humano por conseguir al cliente que uno nota la exageración de la información y la avidez del vendedor por capturar el cliente, quizás uno tenga más posibilidades por lo menos de informarse más”
- “XXXX tiene escucha más sensible a los que le dicen los asesores, es mucho más sensible a las ofertas, y entonces él es más capaz como de dejarse digo yo ilusionar, no sé, dejarse guiar por los intereses del vendedor....”
- “entonces como yo se que ese es un mundo de restricciones y de cosas y de controles y de la letra menuda y lo de aquí y lo de allá”
- “porque yo tengo siempre un prejuicio de que hay algo detrás de lo que me dicen de que hay una letrica menuda”
- “entonces uno a capital le abona el último día”
- “aunque cuando ya llegue a esta altura estaba como en una especie de retiro, de rechazo de todo lo que era pues ese mundo financiero”
- “me parece que ahí la persona no era completamente honesta con la persona que está tomando el crédito, porque si uno toma una cuota al principio más baja para una persona que tiene menor poder adquisitivo, la persona tiene que ser conciente que en los próximos años su nivel de ingresos tiene que aumentar en una proporción mayor a como le vaya a aumentar su cuota, de lo contrario es cuando se va a ver ahorcado”
- “No fue una asesoría, una tramitología simplemente”
- “y el banco no sé porqué da la sensación de que es más costoso, pues que es más caro y que ha quitado casas, Comfama no”

Ejemplos de algunos extractos del “Grupo 2”

- “y entiendo entonces que salió una nueva idea o una nueva forma de entender el crédito que ya no es con base en el UPAC sino en la UVR, no tengo la idea cómo funciona, que características tiene”
- “no soy capaz de diferenciar el uno del otro”
- “Porque no lo tomé, ah es que como para mí era transparente que uno tiene pesos y da pesos, invierte pesos, entonces no había un conocimiento de que los pesos a su vez pueden estar pensados de otra manera en unas unidades x, y o z, como los tales UVR, sino que vales 10 pesos, o mil pesos, pero no vale 3 ulas son 15 pesos, no”
- “La ignorancia, es que yo acaso sabía que podía hacer otro tipo de cosa, a mi no se me ocurría sino que las cosas son en pesos y en Colombia yo no entiendo sino como pesos”
- “Qué conoces acerca de la UVR y su funcionamiento XXXX? XXXX: Ni idea, pues yo se que cambió el sistema UPAC porque estaba ligado a cosas más azarosas y que el nuevo sistema es más estable en cuanto a las tasas de interés, está ligada mas a la realidad, pero no sé exactamente a qué está ligado”

- “Falta de información, yo no sabía, pues precisamente no nos informaron yo creo, yo tenía entendido que ese era el crédito para ese tipo de.... es decir, Conavi y las corporaciones de ahorro y vivienda de aquella época hacían créditos en pesos?”
- “Y qué tipo de crédito hipotecario tenés? **YYYY**: No tengo idea, cómo así?”
- “Pero entonces no sabe qué sistemas hay, ni cómo funcionan? **ZZZZ**: No”
- “Qué conoces acerca de la UVR y su funcionamiento?.**WWW**: mmm, nada”

Ejemplos de algunos extractos del “Grupo 3”

- “yo quiero un préstamo en cuota fija, yo no quiero un préstamo que me cambie la cuota en el tiempo porque yo tenía en la cabeza que me gano tanto y que eso no me suba mas de ahí, entonces un préstamo como así, a 5 años”
- “si dijo o no dijo la señora, yo no vi nada, no me interesó nada”
- “Ahora no, ahora estamos más viejos, esa es otra variable de la que hago conciencia ahoritica, el asunto de la edad, hasta donde somos capaces de correr el riesgo”
- “Si, mejor dicho, para decirlo así de una manera bien arrogante, pero así es, en una en donde la que mande sea yo, la que domine sobre mi decisión y mi plata y todo sea yo, que perdí, ah bueno yo decidí perder, que gané, ah bueno”
- “Pues no conozco en detalle qué es, solamente nos mostraron que había 3 sistemas y nosotros preferimos en ese momento no sé porqué razones, que fuera estable la cuota. Entonces el sistema que nos mostró que no íbamos a tener cambios bruscos y que lo podíamos programar y que lo podíamos ir pensando en función del sueldo y toda esta cosa, ese fue el que escogimos”
- “Básicamente es la certidumbre del valor de la cuota, y vuelvo y te repito yo era conciente que quizás que con otro medio de pago financieramente hubiese podido ser una mejor opción, pero yo a pesar de eso quise asegurarme, disminuir el riesgo entonces me metí en una cuota fija, independientemente de lo que pasara en el país”
- “Claro, excelente y muy rico tener una cuota fija, saber que no le varía”

A partir de lo anterior, se identificaron tres categorías descriptivas que emergieron de los datos y que quedaron expresadas así: *Confianza*, *Información*, y *Riesgo*.

La categoría *Confianza*, hace referencia a la credibilidad o confianza de los usuarios en el sistema financiero, en las entidades financieras que otorgan los créditos hipotecarios, y en los asesores con los que se relacionan, entre otros participantes de dicho sistema, y por ende a la seguridad generada por ellos. “entonces como yo se que ese es un mundo de restricciones y de cosas y de controles y de la letra menuda y lo de aquí y lo de allá”, “porque yo tengo siempre un prejuicio de que hay algo detrás de lo que me dicen de que hay una letrica menuda”.

La categoría *Información*, hace referencia a la comprensión del sistema por parte de los usuarios, a la información que manejan sobre su funcionamiento, al conocimiento de la historia y la transformación del sistema, y a la identificación, incluso, del tipo de crédito hipotecario seleccionado y de las diferentes alternativas. Hace referencia además a la calidad de la información entregada por las entidades financieras y a la asesoría prestada. “no soy capaz de diferenciar el uno del otro”, “Y qué tipo de crédito hipotecario tenés? YYYY: No tengo idea, cómo así?”, “Pero entonces no sabe qué sistemas hay, ni cómo funcionan? ZZZZ: No”.

Por último, la categoría *Riesgo*, hace referencia a la posición de los usuarios frente a alternativas que representen variabilidad, al grado de aversión al riesgo frente al desconocimiento del valor de las cuotas del crédito, a las condiciones de ingresos, edad, comportamiento de la economía, entre otras. La sensación de que el sistema puede cambiar su reglamentación y la búsqueda por la seguridad y la certidumbre. “yo quiero un préstamo en cuota fija, yo no quiero un préstamo que me cambie la cuota en el tiempo”, “Básicamente es la certidumbre del valor de la cuota” “Claro, excelente y muy rico tener una cuota fija, saber que no le varía”.

Aspectos importantes del análisis de la información a partir de las categorías descriptivas identificadas a la luz del marco de referencia, y las posibles relaciones entre dichas categorías, y de éstas con los objetivos de la investigación, se presentan en las consideraciones finales del presente texto, además de otros elementos que se identificaron en el contacto con los usuarios de los créditos hipotecarios. Vale la pena resaltar que, de los datos, emergieron como categorías significativas de relevancia las tres definidas anteriormente.

CONSIDERACIONES FINALES

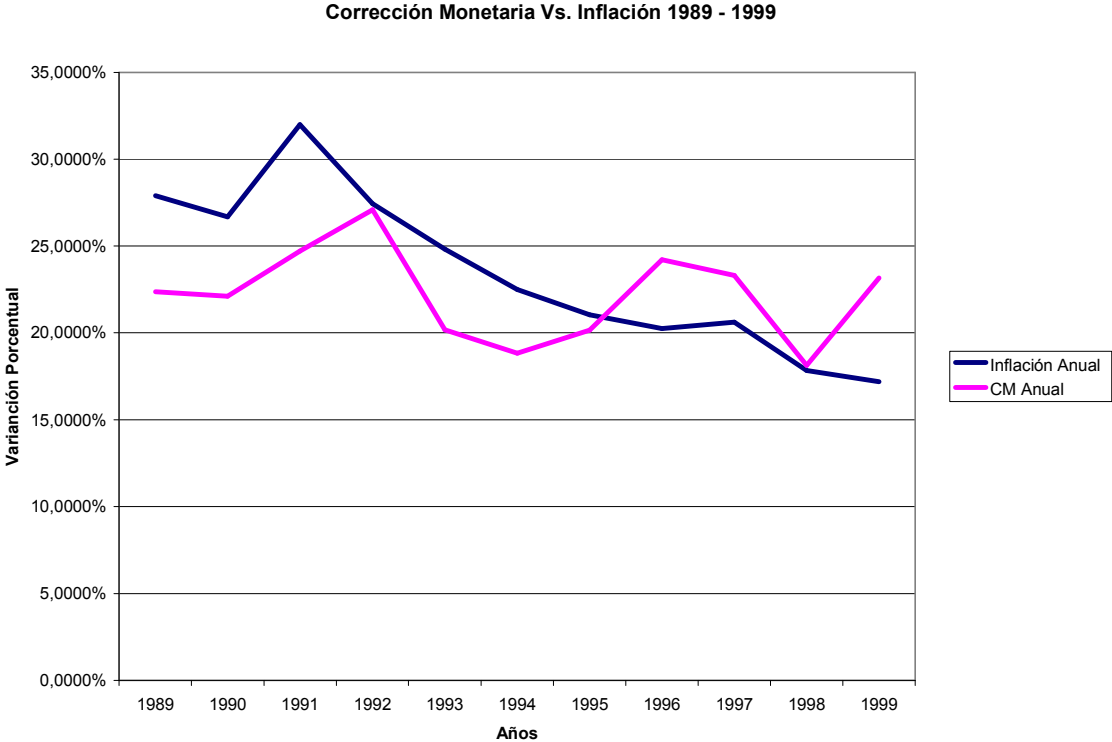
Las consideraciones finales se presentan siguiendo el orden en el que se encuentra desarrollado el texto, que hace referencia a la disposición de los objetivos de la investigación.

El sistema de crédito hipotecario nace en el país a principios de los años 70, buscando una salida a la crisis económica a partir de la reactivación de la construcción como uno de los pilares fundamentales de la recuperación.

El sistema funcionó muchos años con base en la Unidad de Poder Adquisitivo Constante –UPAC-, ajustándose con la inflación, y le permitió a muchos Colombianos adquirir vivienda propia. Luego, se incluyó la DTF, tasa promedio de captación de las entidades financieras a 90 días, en el cálculo de la UPAC. La inclusión de la DTF, sumada a los incrementos en la tasa de interés a partir de mediados de los años 90 generó una gran crisis en el sistema, desvirtuándolo y provocando su colapso que significó para muchas familias la pérdida de su vivienda al no poder pagar unas cuotas que crecían a un ritmo mayor que sus ingresos.

La Figura 26 ilustra el comportamiento de la Corrección Monetaria (variación de la UPAC) comparado con el comportamiento de la inflación durante los últimos 10 años en que la UPAC se encontró vigente como indicador para los Créditos Hipotecarios. Desde 1972, cuando se implantó en Colombia el sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), el cual tenía como objetivo disminuir el riesgo de pérdida de poder adquisitivo para ahorradores y prestatarios del sistema financiero, además de facilitar la adquisición de vivienda, se ajustó el valor de la UPAC de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor, lo que daba confianza a los usuarios de que su dinero estaba protegido contra la inflación. Sin embargo el anterior concepto se desvirtuó en los años 80's, década

en la cual la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, como ya se indicó, se comienza a ajustar en un porcentaje con la Tasa de Mercado DTF, y en los años siguientes se incrementó la participación de este indicador, lo cual, unido al incremento en los niveles del mismo, genera una ampliación de la brecha entre el valor del IPC (índice de Precios al Consumidor) y el valor del UPAC. Finalmente, desde mediados de los 90's, la Corrección Monetaria (ajuste de la UPAC), comienza a incrementar de manera acelerada, para ubicarse, a partir de ese momento, por encima de la inflación, como se puede ver en la figura 26. Esta diferencia entre los dos indicadores evidencia el incumplimiento del objetivo inicial planteado en 1972.



Fuente: Elaboración propia a partir de bases de datos del Banco de la República

Figura 26: Corrección Monetaria vs. Inflación

En 1999 la Corte Constitucional pone fin al sistema UPAC, y se da origen al sistema con base en las Unidades de Valor Real -UVR's-.

El sistema actual con base en UVR's ha cambiado completamente las condiciones de los créditos de vivienda, que nada tienen que ver con aquellas existentes antes de la ley 546 del 99. El sistema anterior con base en la UPAC terminó ajustándose con la DTF mientras que el sistema actual lo hace exclusivamente con la inflación. En el sistema UPAC la tasa de interés no estaba regulada, mientras que en el actual sistema en UVR's tiene topes máximos definidos. En el párrafo del artículo 28 de la ley 546 del 99 se señala que "Para toda la vivienda de interés social (VIS) la tasa de interés remuneratoria no podrá exceder de once (11) puntos durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley", y en el Artículo 1 de la Resolución Externa No. 14 de 2000, la Junta Directiva del Banco de la República señala que la tasa máxima para créditos de vivienda No VIS será del 13.92% e.a., y además, en el párrafo del Artículo 17 de la ley 546 del 99 se define que para créditos en pesos la tasa deberá ser fija durante toda la vida del crédito. El actual sistema de créditos de vivienda permite, adicionalmente, abonos y prepagos sin penalización (a diferencia del sistema antes de la ley 546 del 99), y cambios en la modalidad (de UVR's a Pesos o viceversa).

Es fundamental mencionar también que aunque exista variabilidad en las cuotas de los sistemas en UVR's, dado que dicha unidad de cuenta se ajusta con la inflación y esta variable no puede conocerse anticipadamente (condición que parecería ponerlos en desventaja con los sistemas en pesos pues en estos se conoce el valor de todas las cuotas desde el desembolso del préstamo), que los sistemas en UVR's permiten el acceso al crédito hipotecario a un mayor número de personas además de que garantiza, por ley, que el incremento en las cuotas estará definido de manera exclusiva por la variación del IPC. Como pudo identificarse en el apartado II, en el ejemplo desarrollado para explicar el funcionamiento de los créditos hipotecarios aprobados por ley, el valor de la primera cuota del sistema de cuota fija en pesos a cancelar por el crédito de \$120.000.000 es de \$1.840.310, mientras que el valor de la primera cuota en pesos del sistema de cuotas constantes en UVR's para el mismo crédito, es de

\$1.432.711. Lo anterior significa que, dados unos ingresos familiares limitados, el acceso a los créditos en UVR's es mayor que aquel a sus homólogos en pesos, lo cual significa un mayor impacto social.

El sistema de crédito hipotecario en UVR's es, entonces, una alternativa que tienen muchos colombianos de acceder a una vivienda propia, pero pareciera estar desprestigiado como consecuencia de la historia, y un buen número de usuarios actuales y potenciales del mismo, no creen en sus bondades y consideran que es igual a su antecesor, el sistema de crédito con base en la UPAC, porque no conocen las diferencias que hay entre ellos y las ventajas que tiene el sistema actual, al estar enmarcado en la ley marco de vivienda (ley 546), como se demuestra más adelante en el análisis de las entrevistas a los usuarios.

Esa realidad se hizo evidente en el trabajo de campo de esta investigación, después de identificar los bancos que ofrecen este tipo de crédito en el país, en el sondeo hecho con los asesores bancarios especializados en el tema y durante las entrevistas realizadas a los expertos del sector gobierno, financiero, construcción, educativo y a los usuarios.

En Colombia ofrecen crédito hipotecario los bancos AV Villas, Banagrario, Davivienda Red Bancafé, Bancolombia, BBVA Banco Ganadero, Banco Santander, Banco Caja Social BCSC, Colmena BCSC, Colpatria y Davivienda. Estas entidades ofrecen a los usuarios, además del sistema de crédito con base en UVR, el sistema en pesos, a excepción de Banagrario que sólo ofrece el sistema UVR y Santander que maneja el sistema en pesos.

Los sistemas de amortización ofrecidos son los cinco aprobados por ley: cuota fija y abono constante a capital en UVR, que son ofrecidos por el 50% de los bancos, el 30% ofrece también el sistema de cuota cíclica en UVR; además, todos los

bancos, excepto Banagrario, ofrecen el sistema de cuota fija en pesos, y el 20% ofrece abono constante a capital.

Los expertos señalan que una de las razones por las que los usuarios prefieren tomar sus créditos hipotecarios en pesos, situación que después se verificó en las entrevistas a los usuarios, es porque consideran que les da más seguridad y tranquilidad el pagar cuotas fijas y, además, a medida que transcurre la vida de sus créditos, esas cuotas tienen una representación cada vez menor sobre el total de sus ingresos.

Dicha opinión no está basada en el conocimiento de los sistemas de crédito ofrecidos, sus características y variables más importantes. Es necesario que los usuarios conozcan esos elementos y los analicen, para que tengan la capacidad de elegir un sistema de crédito o de amortización acorde con su realidad económica, personal y familiar.

Es importante señalar que el gobierno nacional, los bancos y la academia no se han dado a la tarea de promulgar y explicar la ley marco de vivienda a los usuarios; ésta es una responsabilidad que no se puede desconocer y que debe ser asumida pronto, pues tener casa propia es un derecho y un deseo fundamental de los colombianos, quienes, en su mayoría, no saben que la ley les facilita el alcance de ese objetivo.

Los asesores de crédito hipotecario de los bancos tienen un papel importante en el acercamiento y entendimiento del sistema por parte de los usuarios; en el sondeo realizado acerca de su nivel de conocimiento sobre el tema, se observó que tienen claridad sobre la principal diferencia entre la UVR y el UPAC, aquella está ligada a la inflación y éste estaba atado a la DTF, lo que brindaría actualmente más seguridad a los usuarios. Pero, en las entrevistas con los usuarios, no se evidencia un acompañamiento que garantice a los usuarios recibir la información

suficiente sobre los sistemas ofrecidos: “No fue una asesoría, una tramitología simplemente”

La falencia que tienen los asesores entrevistados es que no conocen los detalles más relevantes de la historia del crédito hipotecario en Colombia, como las razones por las que el Banco de la República indexó el cálculo del UPAC a la DTF y sus consecuencias; esto es fundamental para dar una asesoría integral y acertada a los usuarios, que responda a todas sus inquietudes.

Por otra parte, las entrevistas hechas a los expertos en el tema de crédito hipotecario de los sectores gobierno, financiero, construcción, educativo y usuarios expertos, arrojaron los siguientes resultados:

- Ventajas del sistema actual de crédito con base en UVR para los usuarios:
 - a. Este sistema de crédito está atado a la inflación, de manera que los saldos de las deudas y las cuotas por pagar aumentan en la misma proporción que los salarios o ingresos de los usuarios, que se reajustan anualmente con base en ese mismo índice.
 - b. No existe capitalización de intereses, es decir, no se pueden cobrar intereses sobre intereses.
 - c. Es un sistema transparente que está regulado por la ley marco de vivienda y constituye un buen medio para que las personas que no tienen recursos suficientes puedan acceder a una vivienda propia.
 - d. Se dispone de tres sistemas de amortización en UVR (cuota fija, abono constante a capital y cuota cíclica o decreciente), y dos en pesos (cuota fija y abono constante a capital).

- e. No se puede destinar más del 30% de los ingresos al pago de las cuotas de los créditos.
- f. Los plazos permitidos por la ley para este tipo de crédito van desde 5 hasta 30 años.
- g. Se pueden hacer abonos a capital o cancelar los créditos hipotecarios en el momento que los usuarios deseen, sin lugar al cobro de multas.
- h. Los usuarios pueden cambiar de sistema de crédito o de amortización tantas veces como consideren necesario, de acuerdo con la variación de sus necesidades y situación económica. Además, pueden cambiar el plazo de sus créditos.
- i. Las tasas remuneratorias cobradas por los bancos están reguladas por ley.
- j. Las tasas de interés para este tipo de crédito son preferenciales, es decir, están por debajo de las tasas de los créditos comerciales.
- k. Las tasas que se cobran por mora en los pagos no pueden ser mayores que 1.5 veces el interés remuneratorio.
- l. Se amortiza el capital desde la primera cuota.
- m. Los intereses causados por el crédito hipotecario son deducibles de impuesto de renta para la primera vivienda adquirida.
- n. Los ahorros que hagan los usuarios en cuentas AFC están exentos de retención en la fuente hasta el 30% de sus ingresos.

- o. Sólo se permite financiar hasta el 80% del valor de la vivienda, así que los usuarios siempre tendrán un recurso propio sobre sus inmuebles.
- p. Los usuarios también pueden cambiar de banco, siempre que la tasa de interés que le ofrezcan sea más baja.
- q. Las divisas que llegan al país, provenientes de los colombianos residentes en el exterior, destinadas a la compra de vivienda también están exentas de retención en la fuente.
- r. El sistema sólo permite hipotecar las viviendas para su adquisición o mejora.
- s. Las cuotas por pagar se pueden proyectar.

De las ventajas señaladas, como se observa en la figura 1, el 57% de los expertos considera que la más importante radica en que el sistema está atado a la inflación (a), el 43% opina que la no capitalización de intereses es una gran ventaja en comparación con el sistema anterior (b). En la figura 1 se observa el porcentaje de expertos que menciona cada una de las ventajas enunciadas.

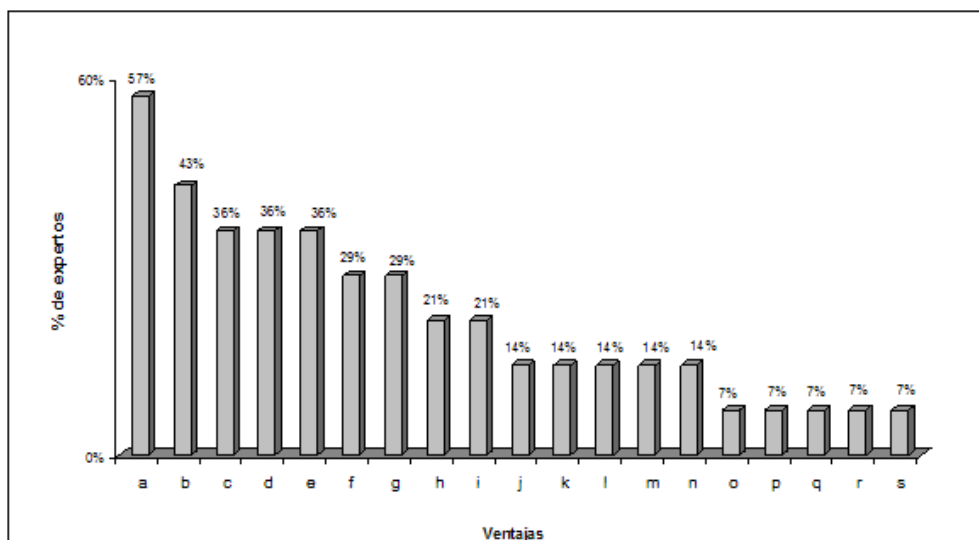


Figura 27: Ventajas del sistema de crédito hipotecario en UVR's para los usuarios

También, para el sector financiero y el sector de la construcción, el sistema de crédito hipotecario tiene las siguientes características favorables:

- A los constructores se les devuelve el IVA pagado por los materiales de construcción para vivienda de interés social.
- Los bancos pueden captar y colocar dineros con base en UVR.
- Los bancos pueden titularizar los créditos en el mercado con base en la misma unidad, UVR.
- Las carteras de crédito hipotecario vencidas que deban ser castigadas por los bancos son deducibles de impuesto de renta.
- La crisis económica del 99 le dejó una gran enseñanza al sector de la construcción, antes se construía para vender, hoy se deben hacer unas preventas para alcanzar el punto de equilibrio, de manera que aseguren la

viabilidad de sus proyectos; esto es importante, entendiendo que el sector de la construcción es un gran jalonador de la economía.

- Los expertos señalaron que el sistema tiene las siguientes desventajas:
 - a. Los usuarios no conocen su funcionamiento y las variables que influyen en él.
 - b. El sistema, por estar atado a la inflación, tiene un cierto grado de incertidumbre y un riesgo asociado a la variación de ese índice.
 - c. Es un sistema un poco rígido que dificulta llegar a los estratos más bajos de la población.
 - d. Al estar regulado por ley, no es muy atractivo para las entidades financieras.
 - e. La UVR está estigmatizada por el UPAC, es decir, los usuarios consideran que se trata del mismo sistema y no confían en él.
 - f. Falta de pedagogía por parte de las entidades financieras y el gobierno nacional para que los usuarios comprendan el sistema.

El 57% de los expertos considera que la principal desventaja del sistema actual de crédito hipotecario con base en UVR es el estigma que tiene del UPAC, y el 50% opina que otra desventaja importante es que los usuarios desconocen su funcionamiento. Las otras desventajas fueron mencionadas por un porcentaje menor de expertos, como se observa en la figura 2.

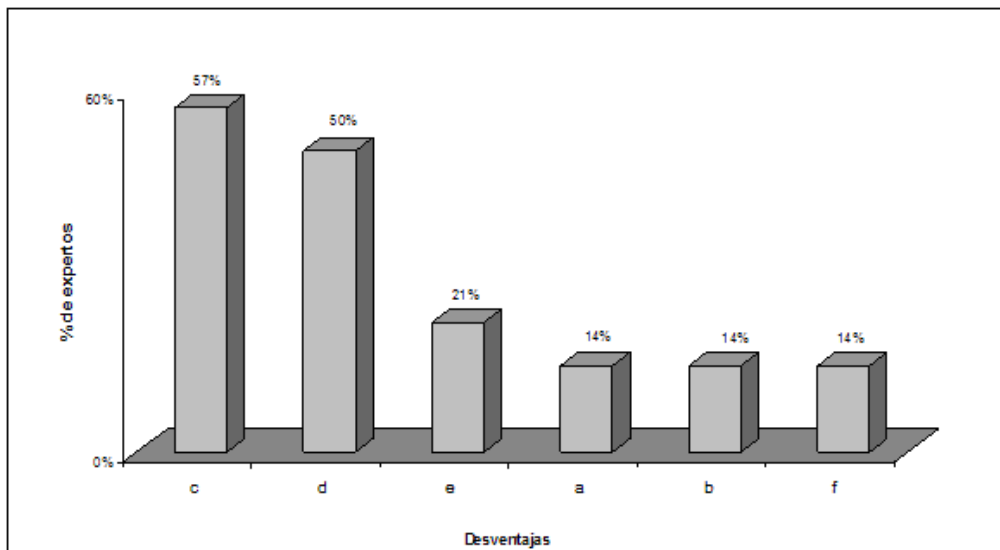


Figura 28: Desventajas del sistema de crédito hipotecario en UVR's para los usuarios

- Conocimiento de las razones que llevaron al Banco de la República a indexar el cálculo de la UPAC a la DTF a mediados de los 90:

De los expertos entrevistados el 43% conocen dichas razones, dos del sector gobierno, dos del sector financiero y los dos expertos del sector de la construcción. Este resultado evidencia, una vez más, la necesidad de educar no solamente a los usuarios del sistema, sino también a los demás sectores que están involucrados con él.

- Las variables que, según los expertos, deben tener en cuenta los usuarios a la hora de tomar un crédito hipotecario, son las siguientes:
 - a. Deben ser realistas con respecto a su capacidad de pago e ingresos.
 - b. Deben entender la dinámica del sistema y su funcionamiento.

- c. Deben considerar su estabilidad laboral.
- d. Deben proyectarse en el tiempo, evaluando su crecimiento económico, personal y familiar.
- e. Deben entender que la economía tiene ciclos de bonanza y recesión.
- f. Deben analizar las proyecciones de sus créditos.
- g. Deben tener en cuenta las tasas de interés ofrecidas por los bancos.
- h. Deben tener en cuenta los costos adicionales a la compra de la vivienda (administración, servicios públicos, impuesto predial, entre otros).
- i. Las viviendas deben estar ubicadas en sitios donde se valoricen.
- j. Deben evitar tomar las cuotas más bajas.
- k. Deben tomar el mínimo plazo permitido por sus capacidades.
- l. La cuota a pagar no debe representar más del 30% de sus ingresos.
- m. Debe hacer seguimiento al comportamiento de la inflación.
- n. Deben evaluar las diferentes alternativas de amortización.
- o. Deben tener recursos propios para el pago de la cuota inicial.
- p. Deben tener clara la razón por la que quiere adquirir vivienda.

- q. Su historial crediticio también es importante.
- r. Deben blindar los contratos de crédito hipotecario, conocer la letra menuda y asesorarse con abogados que los orienten correctamente.
- s. Deben hacer abonos a capital cada vez que puedan.
- t. Deben buscar una buena asesoría por parte de las entidades financieras.

De las variables indicadas por los expertos, el 100% considera que la más importante es la capacidad de pago y los ingresos de los usuarios (a), el 36% resaltan la importancia de entender el sistema y su funcionamiento (d), y el 50% también señala la estabilidad laboral como una variable importante (c), entre otros resultados. En la figura 3 se observa el porcentaje de expertos que menciona cada una de las variables enunciadas.

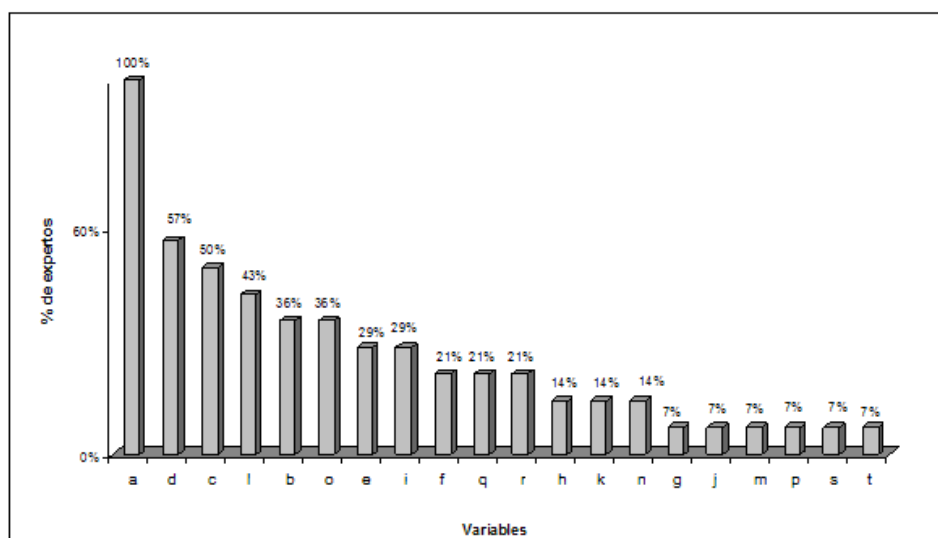


Figura 29: Variables que deben tenerse en cuenta al tomar un crédito hipotecario en UVR's

Finalmente, los expertos hacen énfasis en la responsabilidad de los bancos de hacer estudios de crédito serios, que permitan ubicar a esos usuarios en los sistemas de crédito y amortización que más se ajusten a sus necesidades y capacidades particulares.

De otro lado, entre los hallazgos más importantes obtenidos de las entrevistas efectuadas a los usuarios se destaca el hecho de que el 75% tienen un crédito hipotecario en pesos y el 25% en UVR's, lo que verificó la preferencia de los usuarios por los créditos en pesos. Cabe anotar, además, que los dos usuarios entrevistados, que tienen sistemas de créditos en UVR's no los seleccionaron directamente, sino que simplemente aceptaron lo que en ese momento les fue ofrecido por el asesor, desconociendo otras posibilidades: "¿Que te llevó a tomar el crédito hipotecario en UVR's? R: Pues yo no sé que es UVR's, sino que en ese momento trabajaban con eso", "¿Qué los llevó a tomar el crédito hipotecario en UVR's?, es decir, ¿cuáles fueron las razones para tomar la decisión de tomar el crédito en UVR's y no en pesos? R: Falta de información, yo no sabía, pues precisamente no nos informaron yo creo, yo tenía entendido que ese era el crédito para ese tipo de.... es decir, ¿Conavi y las corporaciones de ahorro y vivienda de aquella época hacían créditos en pesos? No pues hubiéramos analizado al menos eso a ver qué decisión se pudiera tomar allí, pero no tenía idea."

En cuanto a las variables que los usuarios tuvieron en cuenta en el momento de tomar su decisión, todos consideraron la principal variable identificada con los expertos que hace referencia a la capacidad de pago. Todos tuvieron en cuenta, además, la estabilidad laboral y se proyectaron a futuro, lo que coincide con dos de las variables de mayor peso según los expertos. Pero, sólo el 25% de los usuarios entendían la dinámica del sistema y su funcionamiento. Es decir, el 75% de los usuarios tomaron su decisión sin incluir una de las principales variables que se obtuvo a partir del contacto con los expertos y que coincide con una de las categorías descriptivas identificadas en el análisis de las entrevistas con los

usuarios: *Información*. De igual forma, de los 8 usuarios entrevistados, 5 desconocían el concepto de UVR y su origen como reemplazo del UPAC.

Retomando las categorías descriptivas significativas que emergieron de las entrevistas con los usuarios y presentadas en el aparte IV, vale la pena retomar algunos de los elementos que de éstas surgieron, y que, de una manera articulada, conllevaron a alcanzar el cuarto objetivo específico de la investigación. Para esto, la categoría *Información* se clasifica como la más representativa y “en su sentido más común, significa noticias, averiguación, hechos e ideas que se adquieren o se transmiten como conocimiento”(Campbell, 1989, p.13), y representa “cualquier clase de conocimiento o mensaje que puede utilizarse para mejorar o posibilitar una decisión o acción”(Langefors, 1973, p. 23).

Información: Ya teniendo claro a lo que se refiere esta categoría en el trabajo de campo realizado, y que “son datos que adquieren un mayor significado luego que se codifican y se transmite en un lenguaje comprensible para el usuario” (Blanco, 2001, p.80), es imperante señalar que la mayoría de usuarios entrevistados manifiestan y reconocen falta de información y conocimiento sobre los diferentes sistemas de crédito hipotecario en Colombia y su funcionamiento. Solamente uno de los entrevistados, por su perfil profesional relacionado con la banca, conocía muy bien los sistemas y su operatividad, y uno más tenía información básica sobre los mismos. Lo anterior significa que el 75% de los usuarios entrevistados tomaron su decisión aún desconociendo los dos sistemas de crédito hipotecario aprobados por la ley, los 5 subsistemas que los componen, el funcionamiento de cada uno de ellos, y las implicaciones, diferentes, que éstos tienen sobre el comportamiento de las cuotas. Contrario a lo que se concluyó a partir del contacto con los expertos: “conocer la dinámica del sistema y su funcionamiento” es una de las variables más importantes a considerar al momento de adquirir un crédito hipotecario.

Se puede entonces plantear que una de las posibles razones por las cuales el crédito en UVR's está perdiendo fuerza con respecto a su homólogo en pesos es por el desconocimiento, por parte de los usuarios, sobre la existencia y funcionamiento de dicho sistema, además de las ventajas que puede tener dependiendo de la situación particular de cada usuario, y que quedaron ya consignadas anteriormente. Esto considerando que dos de los objetivos de la Información son: mejorar o incrementar el conocimiento por parte del usuario, y proporcionar la materia prima fundamental, en la toma de decisiones, para obtener soluciones. Lo anterior se valida con afirmaciones obtenidas en las entrevistas a usuarios, como por ejemplo, "Si yo hubiera sabido lo que usted me está diciendo sobre la UVR, hubiera podido considerar dicho sistema como una alternativa para mi crédito hipotecario".

Podría sospecharse además, que el nivel de educación de los usuarios tiene relación directa con el grado de información que tengan sobre los sistemas de crédito hipotecario, sospecha que se invalida cuando en el trabajo de campo con los usuarios se advierte que aquellos que no tienen información van desde el mínimo hasta el máximo grado de escolaridad, desde bachilleres hasta doctores.

Surgen entonces preguntas adicionales alrededor de esta situación: ¿De quién es la responsabilidad de la falta de información y conocimiento sobre los sistemas de crédito hipotecario en Colombia? ¿No se entrega dicha información por parte de los asesores? ¿Qué está haciendo el gobierno para capacitar a los ciudadanos?, ¿Qué pueden hacer las instituciones educativas?, ¿Qué deberían hacer los ciudadanos para informarse?, entre otras tantas relacionadas con la actual categoría.

Cuando se habla de dicha responsabilidad es necesario apoyarse en el marco legal, recordando que el gobierno colombiano, y constitucionalmente señalado en el artículo 51, "fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y

promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda” , y ¿no es acaso la capacitación a los ciudadanos alrededor de los sistemas de crédito hipotecario ofrecidos, sus características, funcionamiento y diferencias, uno de los más importantes facilitadores de la decisión de comprar vivienda a través de una financiación de tipo hipotecario?. Si se pasa a buscar la responsabilidad de entregar la información completa por parte de la Banca, está claro que no se puede generalizar alrededor de la asesoría que presentan las diferentes entidades financieras a sus potenciales usuarios de créditos hipotecarios, pero a la luz de las entrevistas con los usuarios no se encuentra una aceptación colectiva de las “bondades” de dicha asesoría. Es posible que la Banca colombiana, intermediario entre el gobierno y su responsabilidad de facilitar la adquisición de una vivienda digna y por tanto regular los créditos hipotecarios, y los usuarios de dichos sistemas, opere de manera independiente, respetando la consigna financiera de búsqueda de rentabilidad enmarcada en el sistema capitalista. Es decir, que un asesor, que comisiona por cada crédito que otorga de manera exitosa, y una entidad financiera que se lucra a la vez por cada uno de dichos créditos, no vea la “necesidad” de gastar tiempo, traducido en recursos²⁹, para capacitar a cada usuario entregándole la información que permitiría la “transmisión de un sistema a otro, mediante cualquier tipo de señales o elementos para formular un juicio o llegar a la solución de un problema” (Seco, 1999, p. 2625).

Ahora bien, no podemos buscar la responsabilidad del desconocimiento del sistema de financiación hipotecaria exclusivamente en el gobierno o la banca, pues los mismos usuarios, antes de tomar una decisión tan importante como ésta, podrían aventurarse a buscar la información, en cuanto menos básica, para facilitar dicha decisión. Pero aquí aparecen elementos adicionales que emergieron

²⁹ “Piensa que el tiempo es dinero” (Weber, p.54).

en la investigación y que vale la pena compartir, como lo es, otra categoría preliminar identificada, la *Confianza*.

Confianza: Ya definida en el aparte IV, *confianza*, en el contexto del trabajo de campo con los usuarios, “significa una ideación cultural en la que se encuentran contenidos numerosos factores; entre ellos, la buena voluntad de personas dispuestas a establecer una relación recíproca” (Vélez-Ibáñez, 1993, p.26) y, según Luhmann, “en el más amplio sentido de la fe en las expectativas de uno, es un hecho básico de la vida social” (Luhmann, 1996, p.5). Es posible identificar, en las entrevistas con los usuarios, una ausencia de confianza en el sistema bancario y sus partícipes: “porque yo tengo siempre un prejuicio de que hay algo detrás de lo que me dicen de que hay una letricia menuda”, “aunque cuando ya llegue a esta altura estaba como en una especie de retiro, de rechazo de todo lo que era pues ese mundo financiero”, “me parece que ahí la persona no era completamente honesta con la persona que está tomando el crédito”. Estas percepciones subrayan uno de los problemas de la confianza en la búsqueda, por parte de los usuarios, de un crédito para la adquisición de vivienda: “el mundo se está malgastando en una complejidad incontrolable; tanto que en cualquier tiempo dado las personas pueden elegir libremente entre acciones muy diferentes. Sin embargo, tengo que actuar aquí y ahora.” (Luhmann, 1996, p.39). Además, la desconfianza impide que los usuarios perciban el sistema como un aliado en la búsqueda de sus intereses: “si puedo confiar en compartir las ganancias, puedo permitirme formas de cooperación que no den resultado inmediatamente....Si confío en el hecho de que otros están actuando en armonía conmigo, puedo conseguir mis propios intereses más racionalmente” (Luhmann, 1996, p.40).

Se puede pensar que la desconfianza no surge solamente en el rechazo por lo financiero, manifestado de forma tajante en algunas de las entrevistas, sino que también tiene relación con la anterior categoría, *Información*, en tanto el desconocimiento de la historia del sistema y su transformación, las leyes bajo las

que se rige, y la seguridad que brinda a los nuevos usuarios, cuando por ejemplo se desconoce que: “La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, *con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE*, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, Conpes. *Si el Conpes llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos*, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado” (Hernández, 2000). Lo anterior implica que si el potencial usuario de un crédito hipotecario tiene la posibilidad de entender el sistema y su funcionamiento, esto podría aumentar su grado de confianza, y, en este sentido, propiciar un ambiente más adecuado para la toma de decisiones. Pero, el entramado entre las dos primeras categorías puede representar un círculo vicioso: Por un lado la ausencia de información completa y adecuada podría generar disminución de la confianza, pero, por otro lado, la desconfianza o el desinterés, a su vez, pueden impedir el acceso a la información. Además, y de manera contradictoria, un exceso de confianza afectaría el acceso a la información, puesto que “La confianza se apoya en la ilusión. En realidad, hay menos información disponible de la que se requeriría para asegurar el éxito” (Luhmann, 1996, p.53), superando el actor la falta de información, o quizás perdiendo el interés por obtenerla, cuando el nivel de confianza es “suficiente”.

“La confianza solamente está implicada cuando la expectativa confiable hace una diferencia para una decisión”

Niklas Luhmann

Pero pueden existir además, elementos comunes entre la *confianza* y el *riesgo*, la tercera categoría identificada, puesto que “Mostrar confianza es anticipar el futuro. Es comportarse como si el futuro fuera cierto. Uno podría decir que a través de la confianza, el tiempo se invalida, o al menos se invalidan las diferencias del tiempo.” (Luhmann, 1996, p.15). Indudablemente la confianza se orienta al futuro, pero se apoya, además, en el pasado, y surge entonces un elemento que vincula de nuevo la primera categoría, *Información*, puesto que si “la confianza solamente es posible en un mundo familiar; necesita a la historia como trasfondo confiable. No se puede dar confianza sin esta base esencial y sin todas las experiencias previas” (Luhmann, 1996, p.33). Lo anterior valida, una vez más, la necesidad de conocer los orígenes y transformaciones del sistema de crédito hipotecario, además de su funcionamiento, para incrementar la confianza de los usuarios, lo cual a su vez les permita una mayor “racionalidad” en sus decisiones, y además, una proyección hacia el futuro.

Con todo lo anterior, parece no ser suficiente la *información* y la *confianza*, en el sentido de la presente investigación, para intentar responder la pregunta del porqué el sistema en UVR´s está siendo menos demandado y está perdiendo fuerza en relación con los sistemas en pesos. Esto se hace evidente cuando se encuentra, en el trabajo de campo con los usuarios, personas que conociendo el sistema y su funcionamiento, y confiando en la banca y sus asesores, rechazan los sistemas en UVR`s: “Si yo sabía, pero yo dije voy a asumir el hecho de que así me toque pagar un poquito más o deje de ganar, porque la inflación no aumente tanto, pero me voy a la fija”, “Básicamente y muy similar a lo que planteó XXXX y es la certidumbre del valor de la cuota, y vuelvo y te repito yo era consciente que quizás que con otro medio de pago financieramente hubiese podido ser una mejor opción, pero yo a pesar de eso quise asegurarme, disminuir el riesgo entonces me metí en una cuota fija”

Lo anterior lleva a la tercera categoría preliminar: *riesgo*.

Riesgo: Se refiere el concepto de riesgo como la probabilidad de ocurrencia de un evento negativo, o desfavorable, o, en palabras de Besley y Brigham, “el riesgo se presenta siempre que no existe la certeza del resultado de una actividad o acontecimiento en particular, así que no hay seguridad respecto de qué sucederá en el futuro. Por tanto, el riesgo es consecuencia del hecho de que una acción como la inversión produzca más de un resultado en el futuro.”(Besley y Brigham, 2009, p. 301), y se encuentra en los usuarios aversión a las alternativas que presenten variabilidad, y está claro que los sistemas en UVR’s, como se desarrolló en el apartado II, en el cual se explica en detalle el funcionamiento de dichos sistemas, presentan variabilidad en el valor de las cuotas.

La búsqueda por la “seguridad”, la no variabilidad, la certidumbre, emerge como otra de las razones por las cuales los usuarios prefieren los sistemas en pesos que aquellos en UVR’s, dado que la razón de la elección, como se encuentra de manera frecuente con los usuarios “Básicamente es la certidumbre del valor de la cuota”.

Se podrían hallar alternativas para que los usuarios tengan más información, al igual que para incrementar la confianza en el sistema, pero no se puede eliminar la variabilidad del sistema en UVR’s. Esto no implica que la noción de riesgo no pueda disminuir con el aumento de *información* y de *confianza*. Para explicar lo anterior es fundamental entender el hecho de que la variabilidad de las cuotas en los sistemas con base en las UVR’s está controlada, y ligada, directamente, a la inflación, como se ha explicado a lo largo del presente escrito. Con la anterior información, que puede resumir la no certidumbre de la UVR, la percepción de riesgo por parte de los usuarios podría disminuir, y el hecho de conocer las maneras como, legalmente, se superaron los problemas con el sistema UPAC, permitiría la posibilidad de contemplar el nuevo sistema como una alternativa, que tiene, como ya ha sido señalado en las anteriores consideraciones, ventajas sobre el sistema en pesos. No obstante, el hecho de que el valor de las cuotas se ajuste

con la inflación, y que no sea posible conocer con certeza el comportamiento de dicha variable económica para la duración del crédito, hace que los sistemas en UVR's tengan un grado de incertidumbre comparados con los sistemas en pesos, y "con la incertidumbre se asocia el riesgo, al resultar imposible determinar los eventos que puedan presentarse y sus consecuencias" (Mejía, 2010, p. 21).

El trabajo de campo con los usuarios permitió identificar una aversión al riesgo, en algunos de ellos, al momento de tomar la decisión de qué sistema elegir, si en UVR's o en Pesos: "Claro, excelente y muy rico tener una cuota fija, saber que no le varía", "y vuelvo y te repito yo era consciente que quizás que con otro medio de pago financieramente hubiese podido ser una mejor opción, pero yo a pesar de eso quise asegurarme, disminuir el riesgo entonces me metí en una cuota fija", "Si yo sabía, pero yo dije voy a asumir ese riesgo de que así me toque pagar un poquito más o deje de ganar, porque la inflación no aumente tanto, pero me voy a la fija", "Pues no conozco en detalle qué es, solamente nos mostraron que había 3 sistemas y nosotros preferimos en ese momento no sé por qué razones, que fuera estable la cuota. Entonces el sistema que nos mostró que no íbamos a tener cambios bruscos y que lo podíamos programar y que lo podíamos ir pensando en función del sueldo y toda esta cosa, ese fue el que escogimos", "yo quiero un préstamo en cuota fija, yo no quiero un préstamo que me cambie la cuota en el tiempo porque yo tenía en la cabeza que me gano tanto y que eso no me suba más de ahí, entonces un préstamo como así, a 5 años".

Esta aversión al riesgo, o como lo afirma Mejía, esta "tolerancia o aceptabilidad al riesgo es el grado de riesgo que se está dispuesto a asumir en busca de un beneficio esperado. Al tomar una decisión, el resultado puede ser positivo o negativo; puede obtenerse una oportunidad o una pérdida. La aceptabilidad al riesgo depende de qué tan significativos se consideren los resultados negativos, en comparación con el resultado propicio que se puede obtener" (Mejía, 2010, p. 27), y es entendible que si la decisión que toma el usuario de créditos hipotecarios

hace referencia a la vivienda, tienda a evitar cualquier tipo de resultados negativos. Pero los eventos negativos que desde la perspectiva del usuario puede significar un crédito en UVR's, pueden ser magnificados o incluso incorrectos, debido a la falta de información y a la desconfianza en el sistema, lo que a su vez impide incluir las ventajas de dicho sistema.

Es responsable anotar que aún con los elementos encontrados, "no hay que suponer que el riesgo y las bases de la confianza serán considerados racionalmente, antes de hacer cualquier cosa" (Luhmann, 1996, p.41), pero que puede identificarse, sí, una especie de contradicción entre los intereses del gobierno y los ciudadanos, y aquellos de la banca, que como agente intermediario actúa captando unos recursos para después colocarlos, con la firme intención de obtención de rentabilidad, como se dejó claro en el marco de referencia. Esta contradicción hace que los bancos, en búsqueda de lucro, entiendan la figura de crédito hipotecario de manera económica y no social, en una economía de mercado en donde el sistema capitalista evoluciona en procura de la acumulación de capital, y en el sentido en que dichos crédito representan la posibilidad de poner a circular el dinero entre los agentes superavitarios y aquellos deficitarios, con unas garantías reales (hipoteca a la propiedad) para disminuir el riesgo para la entidad financiera, y buscando una utilidad en la operación, figura que, consignada en el sistema capitalista financiero, no parece concentrarse en los intereses de los usuarios. En otras palabras, si el gobierno tiene la responsabilidad constitucional de facilitar a los ciudadanos la adquisición de vivienda propia, como derecho fundamental, podría, para tal fin, actuar de forma directa en la figura del crédito hipotecario. Como reflexión pueden plantearse algunas inquietudes: ¿Podría el gobierno ser quien otorga los créditos hipotecarios para darles un real objetivo social más que financiero?, ¿podría el gobierno, de la mano con los bancos, pensar en una figura que se concentre en los intereses de los usuarios? ¿Podría el gobierno asumir el riesgo en los créditos hipotecarios para que las entidades financieras no vean en el interés que cobran una compensación por dicho riesgo,

que hoy asumen?, entre tantas otras preguntas que buscan separar la figura crematística del crédito hipotecario de la búsqueda por lucro y acercarla a la intención del ejercicio de los derechos sociales, económicos, y culturales de los colombianos, con la intervención del gobierno.

Cabe anotar que hay esfuerzos por parte del gobierno para cumplir su función constitucional, como por ejemplo los subsidios en la tasa de interés estratificados, la reglamentación de la vivienda de interés social y sus condiciones específicas, la creación, en algún momento, del seguro contra la inflación para las créditos en UVR's, entre otros, pero dichos esfuerzos pueden no tener el impacto deseado si no se trabaja en alternativas que superen las deficiencias de información, la falta de confianza, y la percepción de riesgo, por parte de los colombianos, en los sistemas de crédito hipotecario con base en la UVR, y, por qué no, de los sistemas de crédito hipotecario en general. En el artículo 51 de la Constitución política de Colombia, se señala que el gobierno "*promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*", y promover va, por mucho, más allá de crear, supervisar y regular, e incluye impulsar, fomentar, permitir, adelantar en procura de su logro, dichos planes, sistemas y formas asociativas.

A partir de todo lo anterior, se puede resaltar que el gobierno, el sector financiero, con el apoyo del sector educativo y el de la construcción, podrían rabajar mancomunadamente para apartar el estigma que arrastra la UVR del UPAC, para eliminar de raíz el temor de las personas a utilizar este sistema de crédito.

También podrían fomentar un programa de sensibilización para los usuarios, de manera que entiendan la importancia de ser honestos y reflejar sus verdaderos ingresos, debido a que si mienten los perjudicados finalmente serán ellos al no poder pagar las cuotas de sus viviendas, pudiendo llegar inclusive a perderlas. Además, con esta labor los bancos se verían beneficiados porque, en la medida

que los usuarios paguen sus cuotas y mantengan sus créditos al día, éstos no se verán expuestos a recibir viviendas en dación de pago.

En ese mismo orden de ideas, se hace urgente que las entidades financieras tomen acciones inmediatas encaminadas a la capacitación de sus asesores de crédito hipotecario, en la que se incluya la historia del crédito, sus características, ventajas, desventajas y las variables que los usuarios deben tener en cuenta para tomar sus créditos y no tener contratiempos con sus pagos.

Se podría hacer énfasis en la comprensión del funcionamiento del sistema, de manera que puedan brindarle a los usuarios actuales y potenciales información acertada, la cual redundará en el beneficio tanto del prestamista como del prestatario, se trata de darle el crédito adecuado al usuario adecuado de acuerdo con sus necesidades y condiciones económicas.

El gobierno nacional podría evaluar la posibilidad de adoptar prácticas de otros sistemas crediticios en el mundo, que sean sanas para la economía colombiana y refuercen el sistema de crédito hipotecario actual, ya que el acceso a estos créditos sigue siendo restringido para las personas de estratos 1, 2 y 3, además del sector informal que está totalmente ajeno al acceso a los créditos. Por lo tanto, para una investigación futura y relacionada con la que se presenta, se podría hacer una reflexión sobre el modelo colombiano y los modelos existentes exitosos en otros países

Las limitaciones para esos segmentos de la población se fundamentan en la bancarización o historia crediticia, porque el que no tiene historia está por fuera del sistema financiero. Una buena alternativa, planteada por Eduardo Loaiza Posada, gerente de Camacol Antioquia, es evaluar la cultura de pago de los usuarios, y si las personas demuestran sus gastos y demuestran que tienen cultura de pago, eso puede ser garantía suficiente para acceder a estos créditos, que podrían ser

respaldados por el gobierno en su función de garantizar una vivienda digna para los ciudadanos.

BIBLIOGRAFÍA

AAKER, D., KUMAR, V. Y DAY, G (2001), Investigación de Mercados, Limusa Wiley, México D.F., 776p.

ABC de la política de Vivienda. (2000). <http://www.presidencia.gov.co/abc/noviembre/vivienda.htm>. (Noviembre 7 de 2005).

ACEVEDO, Nicolás (2002), La DTF: Una Aproximación a su naturaleza, Reporte Especial, Corfinsura, Santafé de Bogotá.

Agenda Ciudadana para la Corte Constitucional. (2008). <http://www.moe.org.co/home/doc/altosdignatarios/AGENDA%20CIUDADANA%20CORTE%20CONSTITUCIONAL.doc>. (Noviembre 20 de 2008).

AGUDELO R, Diego A y FERNÁNDEZ G., Andres F (2008), Fundamentos de Matemáticas Financieras, Edición Propia, Medellín, 418p.

AGUILAR RÍOS, Josefina (2004). Creció el Negocio Inmobiliario. En: El mundo, Medellín, p.5.

ALARCÓN, Luis Fernando y REYES, Álvaro (1988), La desupaquización de la economía colombiana, La Oveja Negra, Santafé de Bogotá, 122p.

Alta Tensión en Tasas de interés (1994). En: Portafolio, Santafé de Bogotá. p.4.

Antecedentes y Metodología del cálculo de la uvr. (2000). <http://www.banrep.gov.co/estad/uvr4.htm>. (Noviembre 8 de 2005).

Apuestas por el Crédito de Vivienda (2005). En: Portafolio, Santafé de Bogotá. p.6.

Aristóteles: “LA POLÍTICA”. Libro I capítulos: 3-4-8-9-10-11. Lo natural y lo justo; el valor de uso y el valor de cambio, el dinero y el interés.

Así funcionarán los Sistemas de Vivienda (2000). En: La República, Santafé de Bogotá. p.9.

ASOBANCARIA (1983), El Sistema Colombiano de Ahorro y Vivienda, Asociación Bancaria de Colombia, Santafé de Bogotá, 173p.

ASOBANCARIA (1997), Acciones y Recomendaciones para la Prevención del Riesgo en el Sector Financiero, Congreso de Administración del Riesgo, Rionegro, Antioquia, 196p.

ASOBANCARIA (2007), “Balance del Mercado Hipotecario en 2007”, En: *Semana Económica*. No. 634, pp. 1-6.

Bajan las viviendas entregadas en pago a los bancos hipotecarios (2004). En: Portafolio, Santafé de Bogotá. p.8.

Balance 2004 (2004). En: Portafolio, Santafé de Bogotá. p.14.

BANAGRARIO. (2008). <http://www.bancoagrario.gov.co>. (Febrero 8 de 2008).

BANCO AV VILLAS. (2008). <http://www.avvillas.com.co>. (Febrero 5 de 2008).

BANCO CAJA SOCIAL BCSC. (2008). <http://www.bancocajasocial.com.co>. (Febrero 7 de 2008).

BANCO DE LA REPÚBLICA (1994), Resolución 26, Santafé de Bogotá.

BANCO DE LA REPÚBLICA (2000), Resolución 13, Santafé de Bogotá.

BANCO DE LA REPÚBLICA (2002), Reportes del Emisor, No, 41, Santafé de Bogotá.

BANCO DE LA REPÚBLICA (2008). Informe sobre Inflación: Diciembre de 2007. <http://banrep.gov.co>. (Febrero 22 de 2008).

BANCO DE LA REPÚBLICA (2008). Meta de inflación de 5% para 2009 y tasa de interés de intervención inalterada. <http://www.banrep.gov.co/sala-prensa/index.html#21112008>. (Noviembre 23 de 2008).

Banco Santander. (2008). <http://www.bancosantander.com.co>. (Febrero 7 de 2008).

Bancolombia. (2008). <http://www.grupobancolombia.com>. (Febrero 5 de 2008).

BBVA Banco Ganadero. (2008). <http://www.bbva.com.co>. (Febrero 5 de 2008).

BEDOYA M., Frank (2004). Encuentre las Ventajas del Crédito Hipotecario. En: El Colombiano, Medellín, p.8.

BESLEY, Scott Y BRIGHAM, Eugene (2009), Fundamentos de Administración Financiera, Décima Cuarta edición, CENGAGE Learning, México, D.F., 819p.

BLANCO E., L (2001), "Información, conocimiento y economía: reflexiones sobre el valor y el costo de los recursos informativos". En: Revista Economía y Desarrollo. 129 (2), pp. 79-87.

CAMPBELL, Jeremy (1989), El Hombre Gramatical, Fondo de Cultura Económica, México, 417p.

CÁRDENAS A., Adriana Ivonne y CASTELLANOS G., Paola Andrea (2008), "La vivienda de interés social: una deuda pendiente". En: *Revista CAMACOL*. No. 08, pp. 1-8.

CÁRDENAS, Mauricio y BADEL, Alejandro (2003), *La crisis del financiamiento hipotecario en Colombia: causas y consecuencias*, Santafé de Bogotá, 60p.

CARMONA, O (2006), *La Investigación de Mercadeo: Notas de Clase*. Medellín.

CEPAL (2002), *El crédito hipotecario y el acceso a vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*, CEPAL, Santiago de Chile, 105p.

CLAVIJO, Sergio y MUÑOZ, Santiago (2004), *LA VIVIENDA EN COLOMBIA: Sus Determinantes Socio-Económicos y Financieros*, Santafé de Bogotá, 57p.

Colmena BCSC. (2008). <http://www.colmena.com.co>. (Febrero 7 de 2008).

Colpatria. (2008). <http://www.colpatria.com.co>. (Febrero 5 de 2008).

"Cómo Invertir su dinero en 1991" (1991). En: *Revista Semana*. No. 456, pp. 52-62.

Compra de Vivienda: que es mejor crédito en UVR o pesos? (2004). En: *El Tiempo*, Santafé de Bogotá. p.2.

CONGRESO NACIONAL DEL AHORRO (1993), *El Crédito de Vivienda: pasado, presente y futuro*, Tercer Mundo Editores, Santafé de Bogotá, 217p.

CONPES (1999), Documento 3066, Santafé de Bogotá.

CONPES (2003), *Metodología para el cálculo de la UVR*, Santafé de Bogotá.

Consejo de Estado falla contra Resolución del Emisor. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

"Control a las tasas en Colombia: Una medida obligada" (1992). En: *Revista Integración Financiera*. No. 37, pp. 5-19.

Corrección. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

CORTE CONSTITUCIONAL (1998), Sentencia C- 252, Santafé de Bogotá.

CORTE CONSTITUCIONAL (1999), Sentencia C-700, Santafé de Bogotá.

CORTE CONSTITUCIONAL (1999), Sentencia C-747, Santafé de Bogotá.

CORTE CONSTITUCIONAL (2000), Sentencia C- 955, Santafé de Bogotá.

Crédito Hipotecario se está marchitando (2004). En: *El Tiempo*, Santafé de Bogotá. p.2.

Crédito UPAC: más hacia el techo que hacia el piso (1994). En: *Portafolio*, Santafé de Bogotá. p.29.

CUELLAR, Maria Mercedes (2002), Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda. EPM, Bogotá, Colombia. Presentación.

Davivienda Red Bancafé. (2008). <http://www.bancafe.com>. (Febrero 6 de 2008).

Davivienda. (2008). <http://www.davivienda.com>. (Febrero 5 de 2008).

Decreto 677, (1972), Santafé de Bogotá.

Decreto 678, (1972), Santafé de Bogotá.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (1972), *Las Cuatro Estrategias*, Editorial Andes, Santafé de Bogotá, 255p.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (1983), *Plan Nacional de Desarrollo*, 83-86, Santafé de Bogotá.

Diez respuestas sobre el fallo del UPAC (2007). En: *El Tiempo*, Santafé de Bogotá. p.12.

DRETSKE, I, Fred (1987), *Conocimiento e Información*, Salvat Editores, España, 277p.

"El Banquete del Billón" (1994). En: *Revista Semana*. No. 646, pp. 54-55.

El Emisor y las tasas para crédito de Vivienda (2005). En: *Portafolio*, Santafé de Bogotá. p.36.

"El ladrillazo de la Corte" (1999). En: *Revista Semana*. No. 907, pp. 28-29.

El Nuevo mecanismo busca acercar más el UPAC a la idea original. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

El sistema financiero plantea relanzar el Crédito Hipotecario (2005). En: *Portafolio*, Santafé de Bogotá. p.17.

El UPAC en la década de los noventa y el nuevo sistema de vivienda, (1999), *Carta Financiera* 113, Santafé de Bogotá.

El UPAC no es tan malo como lo pintan. (1998). <http://aupec.univalle.edu.co/informes/febrero98/upac.html>. (Noviembre 7 de 2005).

El UPAC recupera su rostro social. (1999). <http://www.elcolombiano.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

En Vivienda Popular, El Presidente Uribe No Está Cumpliendo Sus Promesas Electorales. (2008). <http://www.senadorrobledo.org/?q=node/2000016667>. (Noviembre 20 de 2008).

Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663), (1993), Santafé de Bogotá.

Fallo de la Corte Constitucional oficializa muerte del sistema UPAC. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

FARFÁN, Constancia Eugenia.(2002), Guía práctica del Crédito de Vivienda en UVR, Legis Editores S, A, Santafé de Bogotá, 105p.

FRANCO, Santiago (2003). Historia del sistema financiero colombiano. <http://www.gestiopolis.com/recursos/documentos/fulldocs/fin/hisfinsissant.htm>. (Noviembre 7 de 2005).

GIRALDO ISAZA, Fabio (1987), "El UPAC la política económica y la construcción 1970-1987". En: *Revista CAMACOL*. No. 31, pp. 14.

Golpe tras golpe. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

GÓMEZ, Javier (1994), "Desde 1923 no se expedía una Reforma Financiera tan eficaz". En: *Revista Economía Colombiana*. No. 275, pp. 16-17.

"¿Hacia un nuevo modelo económico?" (2000). En: *Revista Semana*. No. 919, pp. 23-27.

HERNÁNDEZ CORREA, Gerardo (1993), Informe de la Junta directiva del Banco de la República. Santafé de Bogotá.

Informe sobre inflación: Diciembre de 2007. (2008). <http://banrep.gov.co>. (Febrero 8 de 2008).

INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA (2004). Aspectos Generales de la Financiación de la vivienda en Colombia. <http://www.icav.com/secciones/uvr>. (Mayo 5 de 2004).

Interés Cuánto Valés (1994). En: Portafolio, Santafé de Bogotá. p.8.

Intereses de UPAC no se pueden Capitalizar. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

JARAMILLO, Vespasiano (1999). Debate al sistema UPAC Colombiano. <http://www.elcolombiano.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

JIMENEZ MORALES, Germán (1990). Anif no es partidaria de la Desregulación. En: El Colombiano, Medellín, p.10.

La Corte Constitucional falla a favor de los deudores del UPAC (2007). En: El Colombiano, Medellín. p.4b.

"La fiesta de quince" (1987). En: *Revista Semana*. No. 260, pp. 53-65.

"La muerte del UPAC" (1999). En: *Revista La Nota*. No. 45, pp. 44-47.

La Muerte del UPAC, a la luz de la Corte Constitucional (1999). En: La República, Santafé de Bogotá. p.6.

La política de vivienda se acordó de la clase media. (2003). <http://www.elcolombiano.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

LAFURIE RIVERA, José Félix (1999), "UPAC, UVR: ¿Se repetirá la historia?". En: Revista Economía Colombiana. No. 276, pp. 46-52.

"La Vivienda en Colombia" (1973). En: *Revista Economía Colombiana*. No. 101, pp. 7-10.

LANGFORS, B (1973), Teoría de los sistemas de información, Buenos Aires: El Ateneo.

Leasing Habitacional, otra opción de adquirir vivienda. (2007). http://www.finanzaspersonales.com.co/wf_InfoArticulo.aspx?IdArt=79. (Noviembre 26 de 2008).

Ley 546, (1999), Santafé de Bogotá.

LONDOÑO, M A (2003), El microcrédito como sistema de financiación de vivienda de interés social, Universidad de Los Andes, Santafé de Bogotá, 150p.

LÓPEZ, B, Hernán Fabio (1999), La Ley de Vivienda y sus implicaciones en el campo procesual civil, Dupré Editores, Santafé de Bogotá, 234p.

Los continuos cambios lo llevaron a la tumba. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

LUHMANN, Niklas (1996), Confianza, Editorial Anthropos, España, 177p.

LUHMANN, Niklas (2006), Sociología del Riesgo, Editorial Universidad Iberoamericana, México, 294p.

MATTELART, Armand y MATTELART, Michèle (1997), *Historias de las Teorías de la Comunicación*, Ediciones Paidós Ibérica, España, 141p.

MCDANIEL, C. Y GATES, R (1999), *Investigación de Mercados Contemporánea*, International Thomson Editores, Santafé de Bogotá, 780p.

Metodología para el Cálculo de la UVR (2000). En: *La República*, Santafé de Bogotá. p.16.

MEJIA QUIJANO, C, Rubi (2010), *Administración de Riesgos un Enfoque Empresarial*, Fondo Editorial Universidad EAFIT, 239p.

MOLINA, Pablo (1999), "El Nuevo sistema de financiamiento de Vivienda". En: *Revista Economía Colombiana*. No. 276, pp. 34-35.

MONTEALEGRE L., Eduardo (2006), *Constitución y vivienda: estudio sobre la liquidación y reliquidación de los créditos de vivienda en los sistemas UPAC y UVR*, Universidad Externado de Colombia, Santafé de Bogotá, 257p.

"Muertes por UPAC" (2000). En: *Revista El Espectador*. No. 13, pp. 30-33.

Normas Inconstitucionales. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

PANTOJA, Javier y ÁLVAREZ, Alberto (2003), *Sistema de Crédito Hipotecario*. Universidad EAFIT, Medellín, Colombia. Video Conferencia.

Persisten Los riesgos. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

Piden Liberar costo del UPAC (1990). En: *El Colombiano*, Medellín. p.2.

PIÑEROS, Ignacio (1973), "El Sistema Colombiano de ahorro y vivienda". En: Revista Economía Colombiana. No. 101, pp. 12-18.

PIZANO DE NARVÁEZ, Eduardo (2005), Del UPAC a la UVR: Vivienda en Colombia 1970-2005, Konrad-Adenauer-tifung, Santafé de Bogotá, 110p.

Por Fallo de la Corte Constitucional (...) UPAC en el Limbo. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

Por primera vez en el gobierno de Uribe decrece la economía (2004). En: Portafolio, Santafé de Bogotá. p.6.

Preocupación en el Gobierno por eventual fallo de la Corte Constitucional. (1999). <http://www.eltiempo.com>. (Noviembre 7 de 2005).

¿Qué es la DTF? (1994). En: Portafolio, Santafé de Bogotá. p.18.

"¡Qué Sancocho!" (2000). En: *Revista Semana*. No. 918, pp. 126-128.

¿Qué tan grande es el impacto? (1994). En: Portafolio, Santafé de Bogotá. p.12.

Quienes son los que compran vivienda (2007). En: El Tiempo, Santafé de Bogotá. p.13.

Réplica al Emisor (2005). En: Portafolio, Santafé de Bogotá. p.28.

RESTREPO, Andrés (2001). ¿Es la DTF "la" tasa de interés de la Economía?. <http://www.gacetafinanciera.com/DTF.pdf>. (Noviembre 8 de 2005).

- RIVILLAS CEDIEL, Gerardo Antonio (2000). Tasas de Interés: Reflejo de una realidad sin precedentes. <http://www.monografias.com/trabajos5/tasint/>. (Marzo 12 de 2006).
- ROSAS, Luis Eduardo (1973), "La marcha del Plan de desarrollo". En: *Revista Economía Colombiana*. No. 102, pp. 50-55.
- ROSAS, Luis Eduardo (1987), "El Dinero y el ahorro UPAC: Algunas Implicaciones legales de sus aspectos económicos". En: *Revista CAMACOL*. No. 31, pp. 23.
- RUEDA, Maria Isabel (1999). La Corte Ataca de Nuevo. <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).
- SECO, Manuel, OLIMPIA, Andrés y RAMOS, Gabino (1999), *Diccionario del Español Actual*, Vol 2, España, 4369p.
- ¿Se desmontará el UPAC? (1994). En: *Portafolio*, Santafé de Bogotá. p.9.
- SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA (2000), Circular Externa 068.Santafé de Bogotá.
- Tasas de interés de vivienda: Emisor vs Corte (2005). En: *Portafolio*, Santafé de Bogotá. p.28.
- TORO JARAMILLO, Iván Darío y PARRA RAMÍREZ, Rubén Darío (2006), *Método y Conocimiento: Metodología de la Investigación*, Universidad EAFIT, Medellín, 387p.
- TORRES, Gabriel Ignacio y TAMAYO, Gloria Cecilia (2003), *Estructuración de un Modelo Financiero de Titularizaciones Hipotecarias en Colombia*, Proyecto de Investigación Universidad EAFIT, Medellín.

"Una salida para la construcción" (1999). En: *Revista Dinero*. No. 77, pp. 26-35.

"Upac a la Medida" (1999). En: *Revista Cambio*. No. 607, pp. 38-40.

UPAC: Las cuotas sí se incrementan (1994). En: *Portafolio*, Santafé de Bogotá. p.18.

UPAC se quedó sin piso jurídico. (1999). <http://www.portafolio.com.co>. (Noviembre 7 de 2005).

"¿UPAC Vs UVR?"(2000). En: *Revista Semestre Económico*. No. 7, pp. 41-51.

URIBE, Beatriz (2006), *La Objetivación del Cuerpo, un Dispositivo de Poder en las Organizaciones*, Fondo Editorial Universidad EAFIT, Medellín, 73p.

"UVR ¿Una Verdadera Respuesta?", Entrevista con: Daniel Remolina Gómez, (2002), En: *Revista Escuela Colombiana de Ingeniería*. No. 37, pp. 37-45.

"UVR ¿Una Verdadera Respuesta?", Entrevista con: Eduardo Sarmiento Palacio, (2002), En: *Revista Escuela Colombiana de Ingeniería*. No. 37, pp. 37-45.

VÉLEZ-IBAÑEZ, G, Carlos (1993), *Lazos de Confianza*, Fondo de Cultura Económica, México, 189p.

VÉLEZ PAREJA, Ignacio (1998). *La capitalización de los intereses*. <http://www.javeriana.edu.co/decisiones/capitalizacion.html>. (Noviembre 7 de 2005).

VIS: ni un cuarto de la meta (2004). En: *Portafolio*, Santafé de Bogotá. p.5.

"Vivienda en obra negra" (1999). En: *Revista Dinero*. No. 93, pp.100-102.

Weber, Max (1984), *La Ética Protestante y el Espíritu del Capitalismo*, Sarpe, Madrid, 227p.

ANEXOS

ANEXO 1

EVOLUCIÓN DE LA CORRECCIÓN MONETARIA PARA EL UPAC

AÑO	FECHA	NORMA	COMPOSICIÓN
1972	Jul-17	DECR.12 29	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, del período trimestral inmediatamente anterior.
1973	May-24	DECR.96 9	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, de los doce (12) meses inmediatamente anteriores.
1974	Feb-20	DECR.26 9	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, de los veinticuatro (24) meses inmediatamente anteriores.
	Ago-12	DECR.17 28	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, de los veinticuatro (24) meses inmediatamente anteriores. Límite, al aumento de su valor. 20.0 % anual
1975	Ago-21	DECR.16 85	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, de los veinticuatro (24) meses inmediatamente anteriores. Límite, al aumento de su valor. 19.0 % anual
1976	Ene-15	DECR.58	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, de los doce (12) meses inmediatamente anteriores. Límite, al aumento de su valor. 18.0 % anual
1982	Oct-11	DECR.29 29	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, de los doce (12) meses inmediatamente anteriores. Límite, al aumento de

AÑO	FECHA	NORMA	COMPOSICIÓN
			su valor. 23.0 % anual
1984	Mayo	DECR.11 31	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, de los doce (12) meses inmediatamente anteriores. Límite, al aumento de su valor. 23.0 % anual
1986	Ene-24	DECR.27 2	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, de los doce (12) meses inmediatamente anteriores. Límite, al aumento de su valor. 21.0 % anual
1988	Mar-25	DECR.53 0	Promedio del índice nacional de precios al consumidor, de los doce (12) meses inmediatamente anteriores. Límite, al aumento de su valor. 22.0 % anual
	Jul-07	DECR.13 19	Al cuarenta por ciento (40 %) de la variación resultante del índice nacional de precios al consumidor, para el período de los doce (12) meses anteriores, se le adicionara el treinta y cinco por ciento (35 %) del promedio de la tasa variable DTF, calculada por el banco de la república para el mes anterior. Límite, al aumento de su valor: 24.0 % anual
1990	Mayo	DECR.11 27	Al cuarenta y cinco por ciento (45 %) de la variación resultante del índice nacional de precios al consumidor, para el período de los doce (12) meses anteriores, se le adicionara el treinta y cinco por ciento (35 %) del promedio de la tasa variable DTF, calculada por el banco de la república para el

AÑO	FECHA	NORMA	COMPOSICIÓN
			mes anterior.
1992	Abril	DECR.67 8	Al veinte por ciento (20 %) de la variación resultante del índice nacional de precios al consumidor, para el período de los doce (12) meses anteriores, se le adicionara el cincuenta por ciento (50 %) del promedio de la tasa variable DTF, calculada por el banco de la república para el mes anterior.
1995	Agosto	RES 18 JD	74 % / DTF

Fuente: Banco De La República, Departamento De Crédito.

ANEXO 2

JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA (UVR)

“La nueva ley marco incentiva el desarrollo de un nuevo sistema de financiación hipotecaria basado en una mejor equivalencia entre la denominación y plazos de los activos y pasivos de los intermediarios financieros. Dicha ley contiene un conjunto de instrumentos financieros y desarrollos legales orientados a promover un mercado de financiación hipotecaria estructuralmente sólido. Se busca así evitar que en el futuro se repitan los efectos ya observados, tanto sobre la situación de los deudores y la calidad de la carrera hipotecaria, como sobre la liquidez y solvencia de las entidades financieras entre un aumento de las tasas reales de corto plazo.

Parte importante del nuevo esquema es la promoción de un mercado de instrumentos de deuda hipotecaria a largo plazo. En la medida en que este mercado se desarrolle en espera de profundizar el mercado de capitales nacionales y las oportunidades de ahorro de largo plazo de los Colombianos en inversiones seguras y rentables.

Otro componente importante del nuevo esquema de vivienda es que los nuevos sistemas de amortización evitan que los reajustes periódicos en las cuotas sobrepasen el crecimiento nominal de los ingresos de los deudores, la mayor parte de ellos asalariados. En particular, la definición de la UVR con base en la última inflación mensual permite que la tasa nominal de financiación o el costo financiero de la obligación (UVR + puntos reales, estos últimos fijos para el deudor hipotecario) evolucione de manera paralela con los ingresos nominales de los deudores reajustados tradicionalmente con base en la última inflación observada.

Significativamente la inercia inflacionaria que tradicionalmente estuvo asociada al esquema UPAC. Por ejemplo, la formula UPAC vigente incorpora la inflación

mensual en los últimos 24 meses. De esta manera la UVR, debe contribuir a consolidar los logros en materia de reducción de inflación alcanzados en el último año.

La UVR propuesta goza ya de credibilidad y aceptación en el mercado financiero pues viene siendo utilizada desde mayo de 1999 por el Gobierno Nacional en su programa de financiamiento interno. Esta aceptación ha permitido que en lapso de solo 6 meses se haya alcanzado un saldo de colocaciones de títulos públicos (TES en UVR) cercano a \$ 1,8 billones. Igualmente ya se han realizado las primeras estructuraciones y colocaciones exitosas de títulos denominados en UVR por parte de emisores privados. Estos desarrollos, unidos a la creciente difusión y liquidez en los títulos en UVR en el mercado secundario, proveen condiciones propicias para el despegue del nuevo esquema de financiación de largo plazo propuesto en la ley.

La trayectoria regulatoria de la Corrección Monetaria ha demostrado durante los últimos 25 años que es inconveniente cargar a un instrumento de varios objetivos distintos. La razón es que, con el paso del tiempo, se introducen nuevas consideraciones, lo que genera un cambio continuo de las normas con distintos criterios en cada momento. Esta es, en buena medida, la razón para que se haya desvirtuado el sistema UPAC. Por tanto, la definición de la fórmula de cálculo de la UVR debe restringirse exclusivamente a reflejar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda mes a mes.

Finalmente es importante anotar que el mismo esquema ha sido exitoso en países con esquemas muy similares a las colombianas. En particular, el caso de Chileno, que logro imponer el esquema de la Unidad de Fomento (UF) en momentos en que la inflación era de más del 60 % y hoy goza de un mercado de capitales profundo y tasas de inflación de menos del 5 %” (“Metodología para el cálculo de la UVR”, 2000, p 16).