

**CARACTERIZACIÓN DE LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA**

**VIVIANA MARCELA PEREZ RODRIGUEZ**

**UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA  
ESCUELA DE INGENIERÍA Y ADMINISTRACIÓN  
FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL  
BUCARAMANGA**

**2009**

**CARACTERIZACION DE LA FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA**

**VIVIANA MARCELA PEREZ RODRIGUEZ**

**Trabajo de Grado para Optar por el Título de Ingeniera Civil**

**DIRECTOR**

**ALDEMAR REMOLINA**

**Director de la Facultad de ingeniería civil**

**UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA  
ESCUELA DE INGENIERÍA Y ADMINISTRACIÓN  
FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL  
BUCARAMANGA**

**2009**

**Nota de Aceptación**

---

---

---

---

---

Presidente del jurado

---

Jurado

---

Jurado

Bucaramanga, Septiembre 18 de 2009

A Dios y a mi familia quienes  
me acompañaron y me apoyaron  
todo el tiempo.

## AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por disponer lo necesario en mi favor, por acompañarme siempre, y por darme el logro más anhelado “mi carrera profesional”.

A mis padres por apoyarme en todo lo que he querido, guiarme en las decisiones tomadas, a mi hermana Adriana Milena ejemplo de dedicación y persistencia en las metas propuestas, a mi abuelita por su apoyo moral en todos los momentos, al Ángel que inspiró mis palabras y a mi J.I.

A la universidad y mis profesores que me orientaron manteniendo principios y valores propios de la dignidad humana, buscando mi promoción como profesional de la Ingeniería civil y con el privilegio de pertenecer a la Universidad Pontificia Bolivariana.

Al Ingeniero Aldemar Remolina, por su gran interés y tiempo dedicado en este proyecto de Grado, por sus aportes de conocimiento y experiencia para el buen desarrollo del mismo.

A mis amigos con quienes compartí en la universidad y a todas las personas me que me ayudaron a lograr esta meta.

## TABLA DE CONTENIDO

Pág.

LISTADO DE TABLAS .....	X
LISTADO DE ANEXOS .....	XI
RESUMEN .....	XII
ABSTRACT .....	XIII
INTRODUCCIÓN .....	1
1. OBJETIVOS.....	3
1.1 OBJETIVOS GENERALES.....	3
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	3
2. EL SISTEMA FINANCIERO EN COLOMBIA .....	4
2.1 ORGANISMOS RELACIONADOS .....	4
2.1.1 Autoridades Financieras y Monetarias: .....	4
2.1.2 Intermediarios Financieros .....	7
2.1.3 Usuarios.....	11
2.2 NORMATIVIDAD Y REGLAMENTACIÓN .....	12
3. FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA.....	14
3.1 ANTECEDENTES AL UPAC .....	14
3.2 ORIGEN, EVOLUCION Y CAIDA DEL SISTEMA UPAC. ....	17

3.2.1	Primera Década (1970-1979) .....	17
3.2.2	Segunda Década (1980-1989) .....	21
3.2.3	Tercera Década (1990 - 1999) .....	24
<b>3.3</b>	<b>EL NUEVO SISTEMA DE FINANCIACION DE VIVIENDA Y LA UVR .....</b>	<b>28</b>
3.3.1	Ley 546 De 1999 -Ley Marco de La Financiación de Vivienda en Colombia ...	28
3.3.2	Nuevo Milenio (2000-2009) .....	34
<b>4.</b>	<b>ANALISIS CAUSA – EFECTO DEL CAMBIO DEL SISTEMA DE FINANCIACION DE VIVIENDA.....</b>	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>SERIES HISTORICAS DE INDICADORES ECONOMICOS Y FINANCIEROS RELACIONADOS CON LA FINANCIACION DE VIVIENDA.....</b>	<b>40</b>
5.1	LA INFLACION .....	40
5.2	LA VARIACION PORCENTUAL DEL SALARIO MINIMO Y LA INFLACION .....	42
5.3	LA CORRECCION MONETARIA (CM) ANUAL Y LA VARIACION ANUAL DE LA INFLACIÓN .....	43
5.4	TASAS DE INTERÉS BANCARIAS E INFLACIÓN .....	45
5.5	CRECIMIENTO DEL VALOR DE LA UVR Y LA UPAC .....	46
5.6	RELACIÓN DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO Y LA CONSTRUCCIÓN .....	47
5.7	LICENCIAS APROBADAS PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA .....	49
5.8	CARTERA HIPOTECARIA COMO PORCENTAJE DEL PIB .....	50
5.9	INDICE DE COSTOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA (ICCV) .....	51
<b>6.</b>	<b>MODELOS DE FINANCIACION – ANALISIS DE ESCENARIOS .....</b>	<b>52</b>
6.1	CONDICIONES DE FINANCIACION.....	52

6.1.1 Plazo .....	52
6.1.2 Unidad o Moneda usada en Créditos y Sistemas de Amortización. (Forma de Pago) .....	53
6.1.3 Tasas de Interés.....	55
<b>6.2 ANÁLISIS DE ESCENARIOS .....</b>	<b>57</b>
6.2.1 Primer Escenario (1972 - 1987).....	58
6.2.2 Segundo Escenario (1985 - 2000) .....	63
6.2.3 Tercer Escenario (2000-2015) .....	70
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>76</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>78</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>82</b>

## LISTADO DE FIGURAS

FIGURA 1: DIAGRAMA CAUSA EFECTO .....	39
FIGURA 2: INFLACIÓN .....	41
FIGURA 3: SALARIO VS IPC .....	42
FIGURA 4: CORRECCIÓN MONETARIA VS IPC ANUAL .....	43
FIGURA 5: INFLACION VS CM VS UVR.....	44
FIGURA 6: TASAS DE INTERÉS .....	45
FIGURA 7: VALOR UPAC Y LA UVR EN PESOS .....	46
FIGURA 8: PRODUCTO INTERNO BRUTO TOTAL .....	47
FIGURA 9: PIB TOTAL VS PIB DE CONSTRUCCIÓN .....	48
FIGURA 10: LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN .....	49
FIGURA 11: CARTERA HIPOTECARIA.....	50
FIGURA 12: ICCV - IPC .....	51
FIGURA 13: SALDO EN UPAC 1972 – 1987 .....	60
FIGURA 14: CRÉDITO EN PESOS 1972.....	61
FIGURA 15: COMPORTAMIENTO REAL DEL CRÉDITO 1972 .....	63
FIGURA 16: SALDO EN UPAC 1985 .....	65
FIGURA 17: SALDO EN PESOS 1985 .....	66
FIGURA 18: COMPARACIÓN DE SALDOS.....	68
FIGURA 19: COMPORTAMIENTO REAL DEL CRÉDITO 1985 .....	70
FIGURA 21: SALDO EN UVR 2000 .....	71
FIGURA 21: CRÉDITO EN PESOS 2000-2015 .....	73
FIGURA 22: COMPORTAMIENTO REAL DE CRÉDITO 2000.....	75

## LISTADO DE TABLAS

TABLA 1. PRINCIPALES LEYES Y DECRETOS DEL SISTEMA FINANCIERO .....	13
TABLA 2. FÓRMULAS CORRECCION MONETARIA 1972 - 1999 .....	27
TABLA 3: VALORES INDEXADOS PARA VIVIENDA.....	58
TABLA 4: COMPORTAMIENTO CRÉDITO EN UPAC 1972.....	59
TABLA 5: COMPORTAMIENTO DE SALDO EN PESOS 1972 .....	60
TABLA 6: ANÁLISIS DEL CRÉDITO 1972 .....	62
TABLA 7: CRÉDITO EN UPAC 1985-2000 .....	64
TABLA 8: COMPORTAMIENTO EN PESOS 1985 .....	65
TABLA 9: COMPARACIÓN SALDOS UPAC – UVR.....	67
TABLA 10: ANÁLISIS DE CRÉDITO 1985 .....	69
TABLA 11: CRÉDITO EN UVR 2000 - 2015 .....	71
TABLA 12: COMPORTAMIENTO DE SALDO EN PESOS (2000-2015) .....	72
TABLA 13: ANÁLISIS DE CRÉDITO 2000.....	74

## LISTADO DE ANEXOS

ANEXO 1: SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES DESDE EL AÑO 1972 HASTA EL AÑO 2009. ....	83
ANEXO 2: INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC .....	84
ANEXO 3: TASA DE INTERES PROMEDIO MENSUAL DE LOS CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A TÉRMINO FIJO DTF .....	85
ANEXO 4: INDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ICCV .....	86
ANEXO 5: PRODUCTO INTERNO BRUTO 1995 - 2009.....	87
ANEXO 6: LICENCIAS APROBADAS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA Y USADA EN METROS CUADRADOS.....	88
ANEXO 7: VALOR DE LA UPAC, VARIACIONES MENSUALES Y ANUALES .....	89
ANEXO 8: VALOR UVR, VARIACIONES MENSUALES Y ANUALES .....	90
ANEXO 9: VALOR UVR 1993 – 2000.....	90

## **RESUMEN GENERAL DE TRABAJO DE GRADO**

**TITULO:** "CARACTERIZACION DE LA FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA"  
**AUTOR:** VIVIANA MARCELA PEREZ  
**FACULTAD:** FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL  
**DIRECTOR:** ALDEMAR REMOLINA M.

### **RESUMEN**

La financiación de vivienda en Colombia ha sido tema de interés de muchas personas desde la década de los 70, pues nació el sistema UPAC como una de las estrategias del gobierno para fomentar el desarrollo de la construcción. Este sistema impulsó la captación de ahorros y de los préstamos hipotecarios a largo plazo. Con el tiempo surgieron cambios en este sistema y actualmente se encuentra el sistema UVR.

En esta tesis se analiza el cambio del UPAC a la UVR, y se explican las razones del porque sucedió, si en realidad el UPAC colapsó o simplemente era necesario cambiarlo; se hace una recopilación histórica de factores económicos que influyen en el UPAC y en el UVR como las tasas de interés, los índices de precios al consumidor, la inflación entre otras para poder mostrar cambios a lo largo del tiempo.

Al caracterizar, analizar, y detectar los problemas que a través de la historia que ha tenido la financiación de la vivienda en Colombia en los últimos cuarenta años, se muestran los errores tanto de cálculo como de manejo de los sistemas de financiación, y se refleja con un ejemplo de la financiación en diferentes escenarios de tiempo.

El presente trabajo se fundamenta en fuentes bibliográficas que han tratado este tema, se pretende hacer un aporte documental al mismo, a pesar de la abundancia de información en temas relacionados, no existe evidencia de que esta haya sido compilada y analizada integralmente para ser puesta a disposición de los grupos de interés en el tema.

**PALABRAS CLAVES:** UPAC, UVR, FINANCIACION, VIVIENDA, CREDITO.

## **GENERAL SUMMARY OF WORK OF DEGREE**

**TITLE:** "CHARACTERIZATION OF THE FINANCING OF HOUSING IN COLOMBIA"  
**AUTHOR:** VIVIANA MARCELA PEREZ  
**FACULTY:** FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
**DIRECTOR:** ALDEMAR REMOLINA M.

### **ABSTRACT**

The housing finance in Colombia has been a subject of interest of many people since the 70s, having been born the UPAC system as one of government strategies to promote the development of the construction. This system leverages the savings and long term mortgage loans. Over time changes in this system emerged and are currently the UVR system.

This thesis analyzes the change of UPAC to UVR, and explained the reasons why it happened, if indeed the UPAC collapsed, or simply need to change, provides an historical record of economic factors that influence the UPAC and the UVR as interest rates, rates of consumer price inflation between another to show changes over time.

In characterizing, analyzing, and identify problems through history that had the housing finance in Colombia over the last forty years shows the calculation errors of both management and financing systems, and reflects with an example of funding at different stages of time.

This work is based on literature sources that have addressed this issue, seeks to make a documentary contribution to it, despite the wealth of information on issues, there is not evidence that this has been fully compiled and analyzed to be made available for groups of interest in the subject.

**KEY WORDS:** UPAC, UVR, FUNDING, HOUSING, CREDIT.

## INTRODUCCIÓN

El crecimiento y el desarrollo de un País, desde un punto de vista económico, la inversión en la industria y en la construcción en gran parte es responsable del aumento del producto interno bruto (PIB). En cuanto a la construcción, se referencia a la vivienda, desde hace muchos años el Estado ha buscado estrategias para dar solución al déficit tan alto que ha existido hasta hoy en día, con el fin de lograr que todos podamos acceder a tener casa propia; Utilizando diferentes formas de financiación desde la década del 70 con el UPAC y que actualmente se ha convertido en UVR.

En este trabajo se hace un análisis comparativo, históricamente con un recuento general, gráficos, tablas, donde se muestran las variables que afectan los sistemas de financiación, para identificar algunas causas de orden económico que dieron origen al cambio del UPAC a la UVR, mostrando además aspectos de auge como de crisis en la economía del país y atendiendo las políticas y programas de gobierno en los diferentes periodos presidenciales durante los últimos cuarenta años.

El segundo capítulo se explica de manera corta el sistema financiero colombiano, los organismos y autoridades con que está relacionado este tema, la normatividad y regulación que se maneja dentro del mismo.

El tercer capítulo, se enfoca en la financiación de vivienda en Colombia, históricamente como ha sido la evolución de los créditos, los manejos políticos, sociales, económicos; antes, durante y después del sistema UPAC.

El cuarto capítulo, se concentra en hacer un análisis de las principales causas y de los efectos provocados el colapso de la UPAC, y se resume con un diagrama, para así darle claridad al tema planteado.

En el quinto capítulo, se muestra un análisis de las gráficas de las series históricas de los principales índices económicos que influyen en la financiación de vivienda y un análisis de comportamientos de cada uno de ellos, para dar explicación a los fenómenos económicos presentados en los diferentes años.

El sexto capítulo trata de las condiciones de financiación para vivienda en general, y se estudian y se analizan créditos en tres escenarios de tiempo desde el año 1972 con una proyección hasta el año 2015.

Para finalizar se encuentran las conclusiones y recomendaciones donde se exponen puntos de vista, para dar claridad al objetivo de esta tesis.

## **1. OBJETIVOS**

### **1.1 OBJETIVOS GENERALES**

- Caracterizar el sistema de financiación de vivienda en Colombia desde el origen del sistema UPAC hasta la época actual.
- Realizar un análisis comparativo de créditos de vivienda reales para diferentes escenarios de tiempo y condiciones económicas presentadas en el país.
- Identificar las principales causas de orden económico, político y social, que generaron el cambio del sistema financiero.

### **1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Documentar los principales índices económicos que afectan los sistemas de financiación desde el origen del UPAC hasta el tercer trimestre 2009.
- Diseñar de hojas de cálculo y elaborar gráficas para el análisis de las variables económicas que afectaron el sistema.
- Analizar la cada una de las variables a través del tiempo para dar una respuesta al porque del cambio de los sistemas de financiación.
- Organizar en una Matriz causa – efecto los diferentes factores de orden económico, político y social que perturbaron los sistemas de financiación.

## **2. EL SISTEMA FINANCIERO EN COLOMBIA**

Se define el Sistema financiero como el conjunto de organismos que constituyen las instituciones financieras (Bancos, Corporaciones financieras, entre otras), las autoridades gubernamentales que las intervienen (Superintendencia financiera adscrita al Ministerio de Hacienda, Banco de la República etc.), y los usuarios (Personas Naturales o Jurídicas beneficiarios de la intermediación financiera); que tienen como objeto dinamizar, administrar y controlar la economía del país, facilitando el flujo de dinero a través de operaciones de captación y colocación del mismo. (Banco de la República, 2009)

### **2.1 ORGANISMOS RELACIONADOS**

#### **2.1.1 Autoridades Financieras y Monetarias:**

Son organismos que regulan, controlan, vigilan e intervienen las entidades financieras, que constituyen un papel importante para la finalidad que debe cumplir el sistema financiero; Éstas emiten la reglamentación de las operaciones del flujo de dinero ejerciendo un control manteniendo el equilibrio del efectivo emitido y mercado del producto bruto de las empresas en la actualidad. Dentro de los organismos de control financiero se encuentran:

##### **a) La Superintendencia Financiera:**

Encargada de la efectiva y eficiente supervisión de los principales riesgos a los que están expuestas las instituciones financieras en operaciones de crédito y bursátiles en el mercado de valores frente al lavado de activos.

La superintendencia Financiera fue creada como fusión de La Superintendencia Bancaria y La Superintendencia de Valores, con el propósito de eliminar arbitrajes y disposiciones obsoletas y obtener una regulación moderna que ofreciera seguridad jurídica al sistema y a los consumidores. (SUPERFINANCIERA, 2009)

**b) El Banco de la República:**

Es un organismo estatal que ejerce funciones de banca central y debe velar por el mantenimiento del poder adquisitivo de la capacidad adquisitiva de la moneda, representa al estado ante los organismos financieros internacionales y como autoridad financiera expide normas que regulan las tasas de interés referentes al encaje, cumple funciones de emisor de dinero efectivo, puede otorgar préstamos transitorios a bancos colombianos que los soliciten entre otras. (ROMERO , 2005)

**c) El Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES):**

Es un organismo consultivo y coordinador, hace parte de la rama ejecutiva del poder público, es la máxima autoridad nacional de planeación, encargado de asesorar todos los aspectos relacionados con el desarrollo del país, coordinando y orientando la dirección económica y social de la Nación. Establece metas en materia de crecimiento y de acuerdo con esas proyecciones definen estrategias de trabajo.

Coordina y orienta, a través del estudio y aprobación de documentos sobre el desarrollo de políticas, a los organismos encargados de la dirección económica y social en el Gobierno. Este consejo actúa bajo la dirección del presidente de la República, algunos ministros, el director del DNP (Departamento Nacional de Planeación), los gerentes del Banco de la República y de la Federación Nacional de Cafeteros, así como el Director de Asuntos para las Comunidades Negras del Ministerio del Interior y el

Director para la Equidad de la Mujer. (DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN, 2009)

**d) El Ministerio de Hacienda y crédito público:**

Es una entidad encargada de impartir normas económicas, formular, ejecutar y definir planes, proyectos, leyes, decretos, entre otras funciones, para gestionar y distribuir los recursos públicos con el fin de mantener un crecimiento económico sostenible y así el bienestar del pueblo; estas funciones las puede realizar a través de organismos adscritas a este Ministerio. (MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, 2009)

**e) Fondo de Garantías de instituciones Financieras (Fogafín):**

Es una autoridad de apoyo creada en 1985 mediante ley 117 con el fin de proteger a los depositantes y acreedores de las instituciones financieras que puedan presentar problemas en el desarrollo de las actividades. Este fondo está facultado para asegurar depósitos, participar en capital de las instituciones, adquirir sus activos entre otras, volviéndose socio, accionista o acreedor de las entidades. (FOGAFIN, 2009)

**f) Proexport:**

Organización encargada de promocionar las exportaciones de bienes y servicios, el turismo y la inversión extranjera en Colombia, mejorar nuestra imagen frente a otros países, y así contribuir al crecimiento económico del país. Hace estrategias para ejecutar planes exportadores. Proexport se encarga de la parte no financiera mediante la constitución de un fideicomiso de patrimonio autónomo administrado por Fiducoldex. (PROEXPORT, 2009)

**g) Gremios Financieros:**

Es una asociación de grupos financieros, que se conforma por entidades del sector privado dedicadas al crédito, la capitalización, la bolsa de valores, el leasing, el factoring, la fiducia, la previsión (pensiones y cesantías), la construcción y venta de vivienda, la emisión de títulos valores entre otros, y tienen la vocería de las diferentes actividades de comercio, frente al gobierno para definir normas las normas que las regulan. Cumplen además una función fundamental en defensa de los intereses que protegen el desarrollo nacional. (ROMERO, 2005)

**2.1.2 Intermediarios Financieros**

Son entes que facilitan las operaciones de ahorro y crédito necesarias en el mercado de servicios y productos, que realizan los usuarios como actores del sistema financiero y dentro de los cuales se encuentran: (SUPERFINANCIERA, 2009)

**a) Establecimientos de Crédito**

Se definen como instituciones financieras cuya función es captar dinero de sus clientes de manera directa o con depósitos a término y que de nuevo son colocados a sus mismos usuarios con préstamos u otras operaciones a un interés mayor. Dentro de los establecimientos de créditos se encuentran:

➤ **Establecimientos Bancarios**

Cuyo objeto es realizar operaciones activas de crédito se caracterizan por que los recursos que se captan provienen en especial de las cuentas corrientes bancarias, como también de depósitos a la vista y depósitos a término.

Atendiendo las líneas de crédito ofrecidas por las entidades bancarias y la finalidad y objeto de cada una de ellas estas se clasifican en:

- **Banco Comercial:** Recibe fondos de otros en depósito general los que utiliza con su propio capital para préstamos y otras operaciones que le generen rentabilidad, son los principales negociadores de moneda extranjera y manejo de divisas. Ejemplo Banco Colombia.
- **Banco hipotecario:** Cuyo objeto es el de otorgar créditos hipotecarios a largo plazo, garantizados con hipotecas constituidas sobre bienes raíces, que han sido objeto de compra para vivienda usada o nueva, construcciones etc. Ejemplo Banco Colmena, Banco Davivienda entre otros.

➤ **Corporaciones Financieras**

Tienen por objeto estas entidades la movilización de recursos y asignación de capital a través de depósitos a término, para crear, promover, fusionar, transformar, expandir empresas, entendiendo estas como toda actividad económica organizada para la producción y transformación de bienes y servicios. Ejemplo: corporación financiera colombiana s.a., corp financ de occidente, corfinsura entre otras.

➤ **Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV)**

Las corporaciones de ahorro y vivienda se crearon inicialmente con el fin de captar recursos para poder realizar operaciones de crédito hipotecario a largo plazo, pero en 1999 con la ley 546 ellas se definen como bancos comerciales cumpliendo la misma finalidad.

➤ **Compañías de Financiamiento Comercial**

Tienen la facultad de captar recursos a término para realizar operaciones de crédito con el fin de facilitar comercialización de bienes y servicios, y hacer operaciones financieras de arrendamiento o leasing. Ejemplo: CMR Falabella, Sufi- compañía de financiamiento comercial, que otorga créditos corporativos para la compra de vehículos de servicio público, Maquinaria a través de leasing, y hace créditos educativos entre otros.

➤ **Cooperativas Financieras**

Son todas aquellas que su actividad principal sea adelantar actividades financieras, se rigen con la Ley 79 de 1988. Captan recursos a través de cuotas de afiliación y aportes de los socios, los que se colocan a través de créditos. Están autorizadas a invertir en entidades vigiladas por la superintendencia de economía solidaria u otros entes estatales, diferentes cooperativas financieras, en el fondo de de fomento de la economía solidaria, entidades de servicios financieros o de servicios técnicos o administrativos, sociedades diferentes a las entidades de naturaleza cooperativa, entre otros. Ejemplo Confiar caja cooperativa, Coomultrasan, coasmedas.

**b) Sociedades de Servicios Financieros**

Captan recursos del ahorro público, y prestan servicios adicionales y relacionados con la actividad financiera, comprende:

➤ **Sociedades fiduciarias:** Son entidades que reciben bienes de un fiduciante ó fideicomitente en administración o enajenación para cumplir una finalidad

determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario, servicios que prestan las entidades financieras y por los cuales reciben una utilidad. En otras palabras actúan en el mercado como intermediario financiero sirviendo como contacto entre ahorradores e inversionistas. Ejemplo Alianza Fiduciaria, BBVA fiduciaria, Fidupetrol entre otras.

➤ **Sociedades Administradoras de Fondos de Pensiones y de Cesantía:** Son entidades que se encargan de manejar y administrar los fondos de pensiones, planes de pensiones, y los fondos de Cesantías de Colombia, Vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y Cuentan con la garantía del fondo de garantías de instituciones Financieras. Se caracterizan por garantizar la seguridad, rentabilidad y liquidez a los afiliados. Administran Las Pensiones Obligatorias, cesantías y ofrecen pensiones voluntarias. Ejemplo: Pensiones y Cesantías Protección, Porvenir S.A., ING pensiones y Cesantías.

➤ **Almacenes generales de depósito:** Ofrecen almacenamiento, conservación y custodia de mercancías para manejarlas y distribuirlas por cuenta de sus clientes o para comprarlas y venderlas. Ejemplo Almagrario, Almaviva.

#### **c) Sociedades de Capitalización**

Son sociedades cuyo objeto es estimular el ahorro de un capital determinado en un término definido, con la probabilidad de ganar la capitalización anticipada mediante sorteos y a través de cédulas de capitalización que emiten dichas empresas. Ejemplo: Capitalizadora Bolívar S.A.

#### **d) Entidades Aseguradoras**

Son entidades en cargadas de amparar los riesgos previstos en una póliza y a favor del tomador de la misma (Seguro de vida, Seguro de salud, Seguros contra incendios,

Seguros de crédito, entre otros). Ejemplo La Previsora S.A. Compañía de Seguros, Liberty Seguros S.A., Ace Seguros S.A.

**e) Intermediarios de Seguros y Reaseguros**

Son sociedades comerciales corredores de seguros encargados de intermediar la venta de seguros entre las aseguradoras y el asegurado o aseguradores y reaseguradoras respectivamente.

**2.1.3 Usuarios**

Son los beneficiarios del sistema financiero, es decir, a quienes les son otorgados los servicios de financiación ofrecidos por las entidades que lo conforman, Así:

**a) Personas Naturales**

Son los seres humanos capaces de adquirir derechos y crear obligaciones sin importar sexo, edad, religión o condición. Las personas Naturales pueden ser usuarios del crédito individual de vivienda, ahorros programados, depósitos dinero en bancos, entre otras operaciones.

**b) Personas Jurídicas**

Son entes creados por el hombre con autonomía financiera capaces de adquirir derechos y crear obligaciones, son las corporaciones, asociaciones, sociedades y fundaciones. Ejemplo: Sociedades comerciales como Colconcretos Ltda, Holcim S.A, Cementos Argos S.A.

Según la capacidad económica y objeto social de las personas jurídicas los establecimientos de crédito permiten préstamos especiales a las Pequeñas y medianas empresas (PYMES) como también a las empresas, y los constructores.

## **2.2    NORMATIVIDAD Y REGLAMENTACIÓN**

La constitución nacional como norma general y de orden nacional, faculta al congreso para que expida leyes en materia financiera, las cuales luego debe reglamentar la superintendencia financiera como mecanismo de control en el mercado de valores y manejo de intereses que deben cobrar las entidades financieras al colocar los recursos de captación. Juega también el Banco de La República un papel importante, debido a que emite disposiciones de estricto cumplimiento para los demás bancos del país sobre el encaje, regulación de interés Bancario corriente, emisión de papel moneda legal y manejo del mismo en el mercado comercial para control de la inflación con relación al manejo del mercado del producto interno bruto del país.

En la tabla N° 1 se presentan las principales leyes y decretos que se han publicado relacionados con el Sistema Financiero en Colombia.

**Tabla 1. Principales Leyes y Decretos del Sistema Financiero**

FECHA	NORMA	DISPOSICIONES LEGALES
Julio 11/23	Ley 25	Creación del Banco de la República de Colombia como banco central.
Julio 19/23	Ley 45	Se crea la Superintendencia Bancaria, con facultades legales para vigilar el cumplimiento de las leyes y reglamentos de las entidades financieras y de seguros.
Diciembre 26/24	Ley 68	Se crea el Banco Agrícola Hipotecario, destinado a facilitar préstamos sobre hipoteca con reembolso a largos plazos, por medio de anualidades que comprenderán los Intereses y el fondo de amortización.
Abril 22/32	Decreto 711	Por medio del cual se crea el Banco Central Hipotecario BCH.
Enero 28/39	Decreto 200	Creación el Instituto de Crédito Territorial ICT.
Mayo 2/72	Decreto 677	Creación del sistema de valor constante mediante el cual se obtendrán recursos para la vivienda a través del fomento del ahorro sobre el principio de valor constante del dinero
Mayo 2/72	Decreto 678	Se autoriza la constitución de corporaciones privadas de ahorro y vivienda, cuya finalidad será promover el ahorro privado y canalizarlo hacia la industria de la construcción, dentro del sistema de valor constante.
Mayo 17/79	Ley 32	Se crea la Comisión Nacional de Valores, organismo vinculado al Ministerio de Desarrollo Económico, para estimular, organizar y regular el mercado público de valores.
Diciembre 23/88	Ley 79	Donde se actualiza la legislación de las cooperativas, clases de Cooperativas, y régimen Patrimonial.
Diciembre 18/90	Ley 45	Se expiden normas en materia de intermediación financiera, se regula la actividad aseguradora, se conceden unas facultades y dictan otras disposiciones.
Diciembre 29/92	Decreto 2115	Por el cual se reestructura la comisión nacional de Valores y se de da carácter de Superintendencia de Valores.
Abril 2/93	Ley 663	Por medio del cual se actualiza el Sistema financiero Colombiano.
Marzo 29/98	Decreto 619	Somete a vigilancia de la Superbancaria las Cooperativas Financieras.
Agosto 3/99	Ley 510	Se modifica las disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores donde se les reconoce personería jurídica, Auditoría administrativa y financiera y se le otorgan nuevas facultades.
Diciembre 23/99	Ley 549	Establece las normas generales que regulan el sistema de financiación de vivienda individual a largo plazo, se define a las corporación de ahorro y vivienda como bancos comerciales cumpliendo la misma finalidad.
Noviembre 25/05	Decreto 4325	Se crea la Superintendencia Financiera como una fusión entre la Superintendencia Bancaria y La Superintendencia de Valores.

### **3. FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA**

Una de las necesidades más importantes del Hombre es acceder a un lugar donde vivir para ofrecerle seguridad y estabilidad protectora a su familia, motivo por el cual los gobiernos han implementando diferentes políticas para la adquisición de vivienda tales como subsidios, créditos con bajos intereses, promociones de adquisición de vivienda sin cuota inicial entre otras y todo esto dependiendo de las condiciones económicas en las que se ha encontrado el país en sus diferentes épocas.

La construcción de vivienda para la economía del país es una estrategia de desarrollo desde todo punto de vista; social, por lo que remedia necesidades de techo de muchas familias, como actividad, es una alternativa directa de empleo, como industria, responde al alto grado de crecimiento del producto interno bruto, tanto en el sector financiero, como en las demás empresas es clave para su progreso.

#### **3.1 ANTECEDENTES AL UPAC**

En la medida en que crece la población del sector urbano del país por el surgimiento y desarrollo de la industria se crea la necesidad del aumento habitacional para los trabajadores y sus familias lo que obliga al gobierno a estimular el sistema financiero y crear mecanismos de garantía de créditos para la adquisición de vivienda; promoviendo entonces el crédito hipotecario con garantía real sobre el mismo inmueble que se adquiere.

Remontándose a los inicios de la financiación de vivienda el Banco Agrícola Hipotecario se creó en 1924, era la Entidad que otorgaba préstamos hipotecarios con intereses muy altos, manejando cuentas de ahorros con bajos intereses para sus ahorradores lo que fue poco atractivo para los mismos debilitándose así su solidez y entrando en crisis con la recesión de 1930. (PIZANO, 2005)

## a) Organismos Financieros y Créditos Hipotecarios

El 1 de Julio de 1932 fue creado el BCH (Banco Central Hipotecario) como una alternativa para superar la recesión de los últimos años, con el fin de otorgar créditos para construcción y adquisición de vivienda para estratos de ingresos medios, así mismo, posteriormente con la Ley 200 de 1939 se crea el ICT (Instituto de crédito Territorial) para solucionar el problema de vivienda de las familias de estratos bajos y medio- bajos; este último contaba con aportes del presupuesto nacional, el Fondo Nacional de Ahorro, el BCH, el Banco Popular, y los bancos comerciales; su función era adelantar planes de vivienda, urbanizar terrenos, construir unidades vecinales con servicios comunales, erradicar tugurios, rehabilitar sectores en decadencia, realizar planes de emergencia en casos de calamidad entre otras. (PIZANO, 2005)

El BCH hacía venta de cédulas Hipotecarias exentas de todo tipo de impuestos a 20 años para vivienda, el ICT estaba facultado para emitir cédulas o bonos garantizados por el Estado con el fin de aumentar el capital. Mediante Decreto Ley 1579 de 1942, se reorganizó el ICT y se creó la Sección de Vivienda Urbana, cuyo fin lo constituyó el préstamo de dinero a municipios para la construcción de barrios populares. Posteriormente estos préstamos se ampliaron a las cooperativas de empleados y obreros en virtud de la Ley 53 de 1942 y en 1948 el ICT inició la construcción directa de viviendas, lo que originó la adjudicación de viviendas. (INURBE, 2009)

En 1947 nace la Caja Promotora de vivienda militar para desarrollar programas de vivienda para los miembros de la fuerza pública. El Fondo Nacional de Ahorro fue creado en 1968 cuyo objetivo era el de fomentar el ahorro de los trabajadores del sector público e impulsar la adquisición de vivienda a través de su financiación. (PIZANO, 2005)

## **b) Entorno Económico y Financiero**

Entre 1968 y 1970 el gobierno de Carlos Lleras Restrepo aumentó el gasto público, dinamizó la demanda agregada y aumentó las exportaciones de productos y en especial la del café cuyas exportaciones aumentaron notoriamente, pues en 1966 las exportaciones eran de 534 millones de dólares y pasaron a ser de 959 millones de dólares para 1970 casi el doble, fenómeno este que aumentó la demanda laboral en las ciudades. (BANCO DE LA REPÚBLICA, 2009)

Con el crecimiento económico en el país las personas del campo empezaron a migrar a la ciudad a trabajar con sus familias, hubo atracción de población extranjera con ánimo de trabajo, aumentándose así la población y un déficit habitacional que creaba un problema social y económico, debido a la insuficiencia de viviendas para la mayoría de personas de estrato medio y bajo dada la dificultad de comprar casa, los ingresos no eran suficientes para pagar los intereses y las cuotas que se le asignaban en los créditos para este fin.

Hasta 1970 la demanda de la vivienda se caracterizó por que el mercado de la misma no atendió las necesidades de la población; obtener un préstamo para vivienda no era fácil pues por una parte las entidades no tenían la capacidad económica suficiente para hacer todos los créditos, no habían ahorradores que dejaran una cantidad de dinero considerable para que los bancos contaran con este para su colocación, y los fondos de las entidades y el estado que apoyaban al BCH y el ICT no alcanzaban, en Colombia no existía ningún mecanismo financiero que tuviera características que garantizaran el poder adquisitivo del ahorro y de la cartera, e impulsara la construcción para suplir su demanda a través de todo el sistema económico. (CÁRDENAS, 2003)

La inflación aumentaba a un ritmo acelerado a comienzos de los años 70, lo que exigía mayor movimiento del dinero para que este no perdiera su capacidad de compra, y las

tasas de captación de las entidades financieras, eran en términos reales negativas y muy estrictas con el otorgamiento de créditos para vivienda, es decir no ofrecían ventajas para el cliente ahorrador y para acceder a un crédito habían muchas exigencias y se debían tener ingresos muy altos.

### **3.2 ORIGEN, EVOLUCION Y CAIDA DEL SISTEMA UPAC.**

Como respuesta a la necesidad de estabilizar el poder adquisitivo de la moneda dado el desequilibrio al que se exponía la economía del país por la inflación que se estaba presentando, los Gobiernos de los años 70 en especial El del presidente Misael Pastrana Borrero quien introdujo políticas basadas en estrategias de las cuales el desarrollo urbano permitió adquisición de vivienda a través de créditos hipotecarios con el sistema de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante.

#### **3.2.1 Primera Década (1970-1979)**

##### **a) ECONOMIA GERERAL**

En esta década la economía del país se estimuló por el gran desarrollo de la construcción consecuencia del sistema de financiación a través del sistema UPAC, creado durante el periodo de Misael Pastrana Borrero, que buscó mantener la actualización del valor de la moneda por su poder adquisitivo constante, cuyos beneficios inicialmente se aplicaron tanto para las entidades que otorgaban los créditos como para sus ahorradores. (PIZANO, 2005)

Se reflejó aumento en las captaciones del sistema financiero éxito que permitió el otorgamiento de créditos a gran escala para constructores y compra de vivienda individual con estos mismos recursos lo que atrajo la inversión privada y fomento del ahorro, permitiendo que la adquisición de vivienda no dependiera exclusivamente de

los recursos del estado; En el Gobierno del presidente Alfonso López Michelsen (1974-1980) el país entró en otro proceso de crisis económica viéndose afectado por tres factores:

- 1- Un estancamiento de las economías desarrolladas en el mundo
- 2- La caída de la construcción
- 3- Reducción de la producción agrícola

Esta crisis se logró estabilizar con el plan de desarrollo nacional *para Cerrar la Brecha* aumentando los precios del café, las restricciones monetarias del gasto público. La construcción se convirtió en factor importante de crecimiento de Producto Interno Bruto (PIB) por los beneficios directos e indirectos que esta traía en la adquisición de materiales de construcción, aumento de empleo directo e indirecto que para la época representó el 6% del total de empleos del país. (DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN, 2009)

## **b) FINANCIACIÓN DE VIVIENDA**

Para 1972 con el gobierno de Misael Pastrana Borrero conduce el “desarrollo urbano” como una de las estrategias importantes en su Plan de Gobierno para poner en marcha la política de desarrollo basada en el convencimiento de que, dadas las circunstancias del país, el sector de la construcción podía convertirse en un sector líder, impulsador de su desarrollo económico, a través del incremento de los ingresos de la población. (PIZANO, 2005)

Para alcanzar los objetivos del plan de desarrollo propuesto en ese gobierno se hacía necesario crear una forma de captar suficiente dinero para tener los recursos necesarios y empezar una construcción masiva de vivienda que pudiera satisfacer la demanda existente en ese momento con la ventaja de acceder a créditos a largo plazo.

Se hacía necesario entonces, la creación de un sistema financiero que garantizara a los ahorradores que su dinero mantuviera su poder adquisitivo constante y con rendimientos suficientes que compensara por lo menos la inflación que devaluaba la moneda, igualmente el otorgamiento de créditos a largo plazo. A esto se le llamo la indexación de ahorros y préstamos ideado por el profesor Lauchlin Currie, Canadiense nacionalizado colombiano, cuyo modelo buscaba atacar dos problemas que, según su criterio, generaban el subdesarrollo: El crecimiento Demográfico y el atraso en el campo, y que solo podían superarse mediante la gran propiedad y el desarrollo tecnológico. (TELLEZ, 1991)

Hacia finales de 1972 el gobierno colombiano dictó los Decretos números 677 de mayo 2 de 1972 y 678 del mismo año, donde se determinó que los recursos se obtendrían con el fomento del ahorro sobre el principio de valor constante del dinero y autorizó la creación de las corporaciones privadas de ahorro y vivienda (CAV) con el objeto de promover el ahorro privado y canalizarlo hacia la construcción dentro del sistema de valor constante, respectivamente según apreciaciones del ICAV, de forma tal que tanto los ahorros como los préstamos mantuviesen su valor, reajustándolos periódicamente de acuerdo con las variaciones del poder adquisitivo de la moneda., Para la implementación de este sistema dentro del marco legal fue necesaria la creación también del fondo de liquidez en el Banco de la República (FAVI) y así se estableció la corrección monetaria, factor variable para actualizar el valor del dinero permanentemente según los cambios del costo de vida para mantener su valor adquisitivo a lo largo del tiempo, y su unidad de cuenta el UPAC (Unidad de poder adquisitivo constante). (ICAV, 2009)

Para indexar el dinero de las operaciones financieras había que utilizar la corrección monetaria, en otras palabras el IPC (índice de precios al consumidor) elaborado por el DANE, el que se aplicaba con el periodo del trimestre inmediatamente anterior, lo que garantizaba que el dinero iba a crecer en igual proporción que la inflación del país y los

precios del mercado. Así se lograría captar cifras en los bancos nunca antes imaginadas para poder prestar dinero para crédito de construcción. (TELLEZ, 1991)

Durante el periodo de Alfonso López Michelsen se desarrolló una política urbana llamada "Ciudades dentro de la Ciudad", participando el ICT en la creación de las "Empresas de Desarrollo Urbano". Con el Decreto 58 de 1976, el gobierno de López Michelsen retomó la fórmula establecida por el Decreto 969 de 1973 aplicando variaciones resultantes del promedio IPC para un período de 12 meses inmediatamente anterior y con el fin de estabilizar el poder adquisitivo del valor del dinero frente al UPAC. (PIZANO, 2005)

Con el Gobierno del presidente Julio Cesar Turbay Ayala en el año de 1978 y como parte del "Plan de Integración Nacional" en materia de vivienda este mandato se interesó por el ordenamiento urbano que cubriera aspectos con áreas metropolitanas definiendo planes integrales, igualmente normas sobre control público de usos del suelo, expropiación, catastro y valorización, el nivel de construcción de planes de vivienda fue bajo conforme lo indican las estadísticas. (PIZANO, 2005)

### **c) POLITICAS SOCIALES DE LOS GOBIERNOS DE LA DÉCADA.**

En el gobierno de Misael Pastrana planteó una política basada en la aplicación de Cuatro Estrategias que buscaban el desarrollo Urbano, una mejor redistribución del ingreso, estimular las exportaciones, y en procura de aumentar el empleo y favorecer a los más Pobres aumentando así también la productividad Agraria. (PIZANO, 2005)

Alfonso López Michelsen diseñó su política con el plan de desarrollo social, económico y regional en procura de "cerrar la brecha" creada por las diferencias sociales entre las clases campesinas y las urbanas buscando un nivel masivo de empleo, igualdad de beneficios de servicios de salud y educación, procuró controlar el proceso inflacionario

que golpeaba el ingreso de los más pobres. (DNP, 2009)

A finales de la década con el plan de integración Nacional planteado por el presidente Julio César Turbay Ayala se buscaba lograr un desarrollo económico y social del país con la integración de la infraestructura económica y social en procura de aplicar la descentralización económica y la autonomía regional. Este gobierno impulsó los sectores energéticos mineros y de transporte. (DNP,2009)

### **3.2.2 Segunda Década (1980-1989)**

#### **a) ECONOMIA GENERAL**

En esta década se promovieron créditos de vivienda de interés social consecuencia de la política del gobierno de Belisario Betancur con las casas sin cuota inicial elemento esencial para la reactivación de la economía y la generación de empleo. Se caracterizó también por el desarrollo económico sostenido, los salarios se ajustaron a la relación porcentual anual del IPC, en este periodo se reimplantó el sistema de control de importaciones para impulsar la industria nacional y se aumenta la inversión estatal en el campo especialmente en zonas de conflicto armado por la descomposición social. (PZANO, 2005)

Virgilio Barco al asumir la presidencia en el año de 1986 con su “Plan de economía Social” durante los dos primeros años lucho por reactivar la economía del país aumentando los ingresos con divisas por exportaciones petroleras y recursos del narcotráfico utilizados para la compra de propiedades permitiendo aumento de construcción privada y vivienda usada. (PIZANO, 2005)

El proceso inflacionario tiende a subir en una proporción mínima, el producto interno bruto mantuvo variaciones entre el 5% y el 15% hasta finales del 1987 época de

recesión en la construcción por la prohibición de préstamos en UPAC para créditos de vivienda popular, alcanzando su punto más bajo al llegar al -10% logrando nuevamente subir hasta el 15% para el año de 1988 sin embargo a finales de 1989 las entidades estatales se debilitaron financieramente desestabilizándose nuevamente el producto interno bruto con cifras por debajo del -8%. (DANE, 2009)

## **b) FINANCIACION DE VIVIENDA**

En 1982 en el gobierno de Belisario Betancur en su plan “Cambio con Equidad” una de sus propuestas fue la de casas sin cuota inicial. La política de vivienda se constituyó así en un elemento esencial por que ayudaría a una reactivación económica y generaría empleo y la atención a la demanda de casas. No obstante, las entidades oficiales se les dificultaba comprometer sus recursos a largo plazo y el sistema UPAC no tenía experiencia en el financiamiento de viviendas de tipo popular. Igual se hicieron préstamos para vivienda para la gente más pobre sin cuota inicial, esta estrategia contó con recursos del presupuesto nacional y de los institutos descentralizados cuyo objetivo era la financiación de vivienda. Vivienda Popular se le llamo a todas aquellas cuyo precio era inferior a 1300 UPAC, cerca de 900000 pesos para la época. Este modelo se consideró exitoso pues el Plan de Desarrollo estableció una meta de 400.000 unidades, de las cuales 252.000 debían ser de tipo popular y 100.000 tener un valor entre 1301 y 2800 UPAC. En 1983, el objetivo era construir y entregar 80.000 viviendas, que equivalían al 20% de la meta global.

No obstante al finalizar el año, la ejecución superó en 26% lo propuesto inicialmente como resultado del esfuerzo realizado por el sector público, el ICT, y el Fondo nacional de Ahorro, entidades que sobrepasaron sus metas en 86% y 17% respectivamente, y Se entregó el 61% del total de las viviendas en ese año de tipo popular. EL ICT había aumentado el monto de las obligaciones de los usuarios en menos de 2 años (1982-1984) de 14.400 millones a 48.000 millones, quedando entonces en estado de iliquidez para poder respaldar todos los prestamos y además la gente empezó a atrasarse en la

cuotas. Consecuencialmente para ese periodo se habían modificado la fórmula que determinaba el valor de UPAC con el Decreto 1131 de 1984. (CONPES, 1982)

En 1988 la financiación de vivienda se frenó porque ya no había dinero para hacer nuevos créditos y los que ya estaban aprobados, las CAVS eran renuentes a desembolsarlos. El ICT y las CAVS se debilitaron financieramente. Para darle solución a esta situación se expidió la ley 9 de 1989 que dificultó los créditos para vivienda popular por que prohibió los prestamos en UPAC lo que disminuyó la financiación de este tipo de viviendas. En esta ley se definió el término viviendas de interés social “VIS” como aquellas cuyo precio de adquisición o adjudicación fuera máximo de 100 s.m.v.l.m. para ciudades de 100.000 habitantes; inferior o igual a 120 s.m.v.l.m. para ciudades de 100.000 habitantes y menos de 500.000, e inferior o igual a 135 s.m.l.v.m para ciudades con más de 500.000 habitantes. Esa ley promovió la construcción de vivienda. (PIZANO, 2005)

### **c) POLÍTICAS SOCIALES DE LOS GOBIERNOS DE LA DÉCADA.**

En el Gobierno del presidente Belisario Betancur en cumplimiento con el programa de cambio con equidad se pretendió reactivar la economía para el cambio de la superación de la población Colombiana, protegiendo el trabajo y la industria Nacional, controlando la inflación. Se estimuló el sistema financiero con el aumento de programas de construcción impulsando la vivienda como generador de empleo y producción. (DNP, 2009)

En el periodo presidencial de Virgilio Barco Vargas entre 1987 y 1990 se desarrolló el plan de economía social que procuraba cumplir una función social con el factor de crecimiento de la economía el cual debía ser sostenido para generar empleo con mejoramiento de salarios y así facilitar vivienda a la población garantizando la atención primaria de servicios en salud, nutrición y educación. Se adelantaron políticas de promoción en la descentralización administrativa y fiscal. (PIZANO, 2005)

### **3.2.3 Tercera Década (1990 - 1999)**

#### **a) ECONOMIA GENERAL**

En esta década se presentó un auge en la economía del país dada la apertura económica que propició el presidente Gaviria en todos sus frentes, con el aumento de ingresos de capital al país por el crecimiento de exportaciones de petróleo y las reformas que permitieron la liberalización del mercado lo que generó un crecimiento de capital extranjero, y repercutió en el comportamiento del crecimiento de la construcción, la que creció de manera sostenida hasta mediados de esta década incrementándose la rentabilidad de los inmuebles convirtiéndolos como una buena opción de inversión. Sumado a esto los dineros del narcotráfico que jugaron papel importante en el aumento de ingresos de capital al país por las innumerables inversiones en empresas e inmuebles. (PIZANO, 2005)

Los años de gobierno de Cesar Gaviria se caracterizaron por la aprobación de la nueva constitución política de 1991, la apertura económica y la descentralización política y económica, produciéndose reformas en todos los órdenes (entre otros en el régimen cambiario se impulsó la internacionalización de la economía). Dentro de las reformas de la política monetaria fue la de dar autonomía al Banco de la república como autoridad monetaria cambiaria y de crédito, consagrada en la constitución política de 1991 imponiendo al mismo la obligación del control de la inflación. También se destaca la expedición de la ley tercera de 1991, mediante la cual se crea el INURBE (Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana) poniéndose fin al insostenible y desgastado ICT (Instituto de Crédito Territorial), utilizándose luego el sistema de subsidios directos para impulsar la vivienda de interés social con apoyo de los fondos obligatorios de vivienda de interés social.

El Gobierno de Ernesto Samper al contrario se caracterizó por llevarse a cabo en medio de la crisis política y económica causada por la infiltración del narcotráfico en su

campaña política. En el año 1996 el presidente Samper declaró al país en estado de emergencia económica, sumado a unas relaciones diplomáticas no muy buenas con estados unidos creó la incertidumbre para los inversionistas en el país provocándose la crisis en la economía y una caída en los precios de los productos básicos. Así mismo se desestimuló la inversión en la construcción por los altos intereses y cuotas, el PIB en 1998 solo creció 0.6% y en 1999 presentó su más drástica caída que coincidente colapsó del sistema UPAC, lo cual generó innumerables acciones judiciales en contra de las actividades financieras por este desequilibrio. (DANE, 2009)

## **b) FINANCIACION DE VIVIENDA**

El sector de la construcción que en 1990 había decrecido 13%, y en 1991 mostró signos de recuperación, para los años 1993 y 1994 lo hizo por encima del 18% (DNP, 1995). A partir de marzo de 1993 y hasta mayo de 1999, la fórmula de cálculo de la UPAC dependía en parte de un porcentaje de las tasas de interés del sistema financiero. Lo anterior no significó que a partir de ese momento se desligara el cálculo de la UPAC de los indicadores que reflejaban la pérdida del poder adquisitivo, y la tasa DTF, como indicador del precio del dinero en el mercado, no es independiente de la inflación. Fue así, como en marzo 15 de 1993, la Junta Directiva del Banco de la República expidió la Resolución Externa 6, de acuerdo con la cual el valor en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, debía corresponder al noventa por ciento (90%) del costo promedio ponderado de las captaciones de las corporaciones de ahorro y vivienda en las cuentas de ahorro de valor constante y certificados de ahorro de valor constante del mes calendario anterior, realizados por las corporaciones de ahorro y vivienda medida que se tomó por que en relación la con inflación se encontraban muy por debajo. (ICAV, 2009)

Posteriormente, la Resolución Externa 26 de septiembre 9 de 1994 de la Junta Directiva del Banco de la República, determinó que el valor en pesos de la UPAC,

equivaldría al setenta y cuatro por ciento (74%) del promedio móvil de la tasa DTF de las doce (12) semanas anteriores a la fecha de cálculo. (ICAV, 2009)

En la primera etapa del gobierno del Presidente Andrés Pastrana Arango (1998-2002) se aplicó una política de vivienda con criterio social consignado en el plan de desarrollo “Cambio para construir la paz” encaminado a superar las condiciones de calidad de vida de los más pobres distribuyendo los recursos a través de subsidios y apoyando inversiones que favorecieran ese sector para adquisición de vivienda de interés social. No obstante la crisis de la construcción provocada por la financiación y el efecto de las modificaciones en la fórmula de cálculo de la UPAC para financiación de vivienda obligaron pronunciamientos de la corte que declararon inconstitucionales tales reformas, manteniéndose vigente el sistema UPAC hasta el 31 de diciembre de 1999 (PIZANO, 2009). Véase tabla N°2.

#### **c) POLÍTICAS SOCIALES DE LOS GOBIERNOS DE LA DÉCADA.**

Dentro de las políticas de gobierno de Cesar Gaviria se proponía el plan de desarrollo económico y social. En este periodo se establecieron reformas en varios campos en materia de régimen cambiario: la reforma financiera con la Ley 45 del 90, y la aplicación y el manejo de subsidios, en convenios con fondos de vivienda para la construcción de vivienda interés social permitiendo el auge en la construcción. (DNP, 2009)

Dentro de las políticas sociales en el Gobierno de Ernesto Samper se cumplió parcialmente la política de vivienda sustentada en el subsidio familiar, individual o colectivo de vivienda para favorecer a los más pobres.

Con posterioridad el Presidente Andrés Pastrana Arango pretendía en su plan de gobierno controlar la inflación, reducir el desempleo, contribuir en el logro de la PAZ frente a los grupos armados. Asumió las consecuencias de la crisis económica existente

y estableció un sistema de subsidio eficiente y de fácil acceso para los hogares incrementando las ayudas para viviendas de interés social. (DNP, 2009)

Tabla 2. FÓRMULAS CORRECCION MONETARIA 1972 - 1999

FECHA	NORMA	METODOLOGÍA ADOPTADA
18 de julio de 1972	Decreto 1229	Variación del IPC del trimestre anterior.
24 de mayo de 1973	Decreto 969	Variación del IPC del año anterior.
20 de febrero de 1974	Decreto 269	Variación del IPC de los 24 meses anteriores.
12 de agosto de 1974	Decreto 1.728	Variación del IPC de los 24 meses anteriores. Límite al aumento de su valor del 20% anual.
21 de agosto de 1975	Decreto 1685	Variación del IPC de los 24 meses anteriores. Límite al aumento de su valor del 19% anual.
15 de enero de 1976	Decreto 58	Variación del IPC del año anterior. Límite de 18% anual.
27 de marzo de 1979	Decreto 664	Variación del IPC del año anterior. Límite de 19% anual.
17 de septiembre de 1980	Decreto 2.475	Variación del IPC del año anterior. Límite de 21% anual.
11 de octubre de 1982	Decreto 2.929	Variación del IPC del año anterior. Límite de 23 % anual.
16 de mayo de 1984	Decreto 1.131	Variación del IPC del año anterior más 1,5% de la diferencia al cuadrado entre dicha variación y el rendimiento de los CDT (90 días) en el mes anterior.
24 de enero de 1986	Decreto 272	Variación del IPC del año anterior más 1,5% de la diferencia al cuadrado entre dicha variación y el rendimiento de los CDT (90 días) en el mes anterior. Límite del 21% anual.
25 de marzo de 1988	Decreto 530	Variación IPC año anterior más 1,5% de la diferencia al cuadrado entre dicha variación y el rendimiento de los CDT (90 días) en el mes anterior. Límite del 22% anual
7 de julio de 1988	Decreto 1.319	40% de la variación del IPC en el año anterior más 35% del promedio de la DTF el mes anterior.
29 de mayo de 1990	Decreto 1.127	45% de la variación del IPC en el año anterior más 35% del promedio de la DTF el mes anterior.
4 de julio de 1991	Decreto 1.730	45% de la variación del IPC en el año anterior más 35% del promedio de la DTF el mes anterior.
21 de abril de 1992	Decreto 678	20% de la variación del IPC en el año anterior más 50% de la DTF calculada para las 8 semanas anteriores.
15 de marzo de 1993	Res. No.6	90% del costo promedio ponderado de las captaciones en las cuentas de ahorro de valor constante y certificados de ahorro de valor constante del mes anterior. Límite de 100% de la variación del IPC en el año anterior.
15 de abril de 1993	Res. No.10	Igual o aplicando una tasa de 19% efectivo anual, la que resulte mayor.
9 de septiembre de 1994	Res. No.26	74% del promedio móvil de la DTF de las 12 semanas anteriores.
30 de junio de 1995	Res. No.18	74% del promedio móvil de la DTF de las 4 semanas anteriores.
15 de marzo de 1999	Res. No.6	74% del promedio móvil de la DTF de las 4 semanas anteriores. El promedio ponderado se calcula: 40% a la cuarta semana, 30% a la tercera, 20% a la segunda y 10% a la primera.
14 de mayo de 1999	Res. No.8	Cambia el porcentaje de promedio móvil de la DTF que pasa a depender del promedio de inflación de los últimos 12 meses y del DTF real de largo plazo.
1 de junio de 1999	Res. Ext 10	Se ata la corrección monetaria a la inflación, definida por el promedio de las tasas de inflación de los últimos 12 meses anteriores a aquel en que se calcula. Se establece una transición de 6 meses en que se incrementa gradualmente la proporción de la inflación que se toma en cuenta hasta llegar en diciembre de 1999 a una fórmula que iguala la Inflación y la corrección.

**FUENTE:** Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Estudio “La Crisis de Financiamiento Hipotecario en Colombia”

### **3.3 EL NUEVO SISTEMA DE FINANCIACION DE VIVIENDA Y LA UVR**

El sistema UVR surgió por la necesidad de dar solución a los usuarios del sistema UPAC que en 1999 tenían obligaciones bancarias impagables, debido al aumento en las tasas de interés lo que les imposibilitaba ponerse al día con sus créditos de vivienda, y había sido declarado inconstitucional en ese año, fue así que el Gobierno Nacional decidió intervenir y cambiar el sistema de financiación para los créditos hipotecarios.

El 23 de Diciembre de 1999 congreso decretó la Ley 546 que regula el sistema UVR y todas las implicaciones del mismo, en este capítulo se hace una breve descripción de esta ley.

#### **3.3.1 Ley 546 De 1999 -Ley Marco de La Financiación de Vivienda en Colombia**

“Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.” (LEY 543, 1999)

##### **a) Ámbito de aplicación**

Se establecen las condiciones que debe cumplir el gobierno para el otorgamiento de créditos de vivienda interés social a largo plazo, mediante un sistema de financiación de vivienda UVR ligado al IPC, se aplica a las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito.

**b) UVR – Unidad de Valor Real**

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.

**c) Participantes del sistema**

Hacen parte del sistema financiero UVR los organismos, autoridades, usuarios que se encuentren relacionados con el crédito hipotecario entre estos se encuentran:

- El Consejo Superior de Vivienda.
- Los establecimientos de crédito que otorguen préstamos con este objetivo.
- Los ahorradores e inversionistas.
- Los deudores.
- Los constructores
- Los demás agentes que desarrollen actividades relacionadas con la financiación de vivienda tales como fondos hipotecarios, sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, sociedades titularizadoras y otros agentes o intermediarios.

**d) Consejo Superior de Vivienda.**

Es un organismo asesor del Gobierno Nacional en todos aquellos aspectos que se relacionen con la vivienda. De acuerdo con las disposiciones generales de la presente ley se define la conformación del consejo superior de vivienda en el artículo sexto miembros dentro de los cuales se destacan los ministros de desarrollo económico, hacienda y crédito público, los superintendentes financiero, de sociedades, de subsidio familiar, y un representante de organizaciones populares de vivienda, de los constructores, establecimientos de crédito, cajas de compensación familiar, del sector inmobiliario y una secretaria técnica a quien le corresponde calcular y divulgar el valor

diario de la UVR. Este consejo también asumirá funciones del consejo superior de vivienda del INURBE.

Igualmente se prevé en estas disposiciones como funciones del consejo superior de vivienda entre otras las de asesorar el gobierno nacional en política de vivienda de interés social como también revisar los costos para la adquisición evaluar resultados, velar por el cumplimiento de los objetivos en estos programas de vivienda y según lo dispone el artículo séptimo la ley 546.

Es importante este consejo debido a que todos los representantes del mismo pertenecen no solo pertenecen al gobierno, si no también se encuentran miembros que representan a los usuarios y esto bueno en la medida que se vela por el buen funcionamiento del sistema tanto para las entidades que prestan el servicio como para los clientes. (LEY 546, 1999)

#### **e) Recursos para la financiación de vivienda**

En el capítulo segundo artículos 8º,9º,10º y 11º de la ley 546 de 1999 se definen los recursos para la financiación de vivienda, aclarándose que además de las operaciones autorizadas por el estatuto orgánico del sistema financiero el gobierno nacional puede reglamentar nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda expresadas en UVR y en igual forma se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios denominados en UVR con algunas características definidas por la ley dentro de las cuales vale la pena señalar que dichos bonos se constituyen como títulos valores de contenido crediticio con finalidad exclusiva de cumplir los contratos de crédito para la construcción de vivienda y su financiación a largo plazo, cuyos créditos deberán garantizarse con hipotecas de primer grado. Imponiendo restricciones de negociación de los mismos y salvo excepciones previstas en la misma ley con el cumplimiento de algunas exigencias con el fin de garantizar el pago a las entidades. (LEY 546, 1999)

**f) Titularizaciones**

En el capítulo tercero de la ley 546 del 99 se hace alusión a la titularización de la cartera hipotecaria disponiendo la emisión de títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y adquisición de vivienda en los establecimientos de crédito, como también el otorgamiento de garantías a los títulos representativos de proyectos inmobiliarios de construcción; definiéndose las condiciones de emisión, derechos de tenedores de títulos hipotecarios y obligaciones de las sociedades titularizadoras a que están sometidas frente a la superintendencia financiera. (LEY 546, 1999) Las titularizaciones sirven para emitir títulos que pueden ser de renta fija, variable o mixta y los pagos futuros se respaldan con diferentes bienes o activos que se entregan a un fideicomisario.

**g) Régimen tributario de los bonos hipotecarios y de los títulos representativos de cartera hipotecaria.**

La ley 546 de 1999 prevé de igual manera unos beneficios para los rendimientos los títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda consistente en exenciones de impuesto de renta y complementarios durante la vigencia de los títulos emitidos y la cual no puede ser inferior a cinco años. En decir garantiza la rentabilidad de los créditos para las entidades prestadoras. (LEY 546, 1999)

**h) Régimen de financiación de vivienda a largo plazo**

La ley 546 de 1999 contempla las condiciones de crédito de vivienda individual a largo plazo y denominados exclusivamente en UVR, desembolsos, intereses de mora, y condiciones contractuales del crédito, aspectos que define en sus artículos 17 al 24 del capítulo Quinto y de los cuales vale la pena resaltar entre otros los Sigüientes: (LEY 546,199)

- La destinación del crédito debe ser para compra de vivienda nueva o usada o construcción de una individual, haberse fijado una tasa de interés remuneratorio calculada sobre la UVR, tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco años como mínimo y treinta años como máximo, estar garantizados con hipoteca de primer grado sobre la vivienda financiada, estos créditos podrán pagarse anticipadamente total o parcialmente sin penalizarse.
- Los desembolsos de estos créditos podrán hacerse en efectivo o con títulos o bonos representativos en UVR.
  
- Debe existir condiciones uniformes en los documentos del crédito y sus garantías mediante las cuales se informe a los deudores la proyección de pago de cuotas del crédito y como deber de información comunicar las solicitudes a los mismos.
  
- Así también los deudores del crédito podrán constituir patrimonios de familia inembargable cuando el crédito supere el 50% del valor del inmueble y este perderá efectos cuando el saldo de la deuda represente menos del 20% de dicho valor.

Estas son condiciones que deben estar claras tanto para los usuarios como para las entidades, debido que así se tienen reglas claras desde el principio.

#### **i) Vivienda Interés Social**

La presente ley en los artículos 26 al 34 capítulo sexto determina parámetros para aplicar la política de financiación y manejos de subsidio en las viviendas de interés social. Con el propósito de garantizar el cubrimiento del déficit habitacional exige a los municipios, distritos y la isla de San Andrés se adopte planes de ordenamiento territorial para el desarrollo de programas de vivienda interés social fijando plazos para el cumplimiento de los previsto en la ley 388 de 1997 para este fin.

Se definen criterios para la distribución regional de los recursos de subsidio familiar para vivienda de interés social previstos en la ley tercera de 1991, criterios técnicos que maximicen el beneficio social de la respectivas inversiones, que permita atender calamidades de desastres naturales potencialice programas de vivienda interés social por auto gestión o sistemas asociativos y el mejoramiento de la vivienda.

Igualmente se impone obligación a las entidades financieras a destinar recursos a la financiación de vivienda interés social anualmente y durante los cinco años siguientes a la vigencia de la presente ley como mínimo el 25% del incremento de la cartera bruta de vivienda, así mismo se asignará de los recursos del presupuesto nacional una suma anual equivalente a \$150.000.000.000 pesos expresados en UVR con el de destinarlos al otorgamiento de subsidios para la vivienda de interés social VIS subsidiable. Estos subsidios están destinados especialmente par personas que devengan hasta 2 salarios mínimos y para los desempleados y para atender la demanda de la población rural el gobierno destina anualmente el 20% de los recursos presupuestales apropiados para el subsidio a la vivienda interés social. En general los beneficiarios de subsidios a viviendas de interés social son personas desfavorecidas hacia las cuales el gobierno cumple sus programas por intermedio de entidades que desarrollan los planes de vivienda.

### 3.3.2 Nuevo Milenio (2000-2009)

#### ➤ ECONOMIA GENERAL

El nuevo milenio después de la crisis económica del año 1999 muestra en sus inicios reactivación de la economía dadas las inversiones extranjeras por la compra de Carbocol, el impulso en la comercialización de la telefonía celular a través de empresas operadoras extranjeras a empresarios colombianos, y la emisión primaria de 100.000.000 de acciones de la empresa ISA interconexión eléctrica S.A. para su comercialización entre otras inversiones que oxigenaron la Economía del país permitiendo la recuperación del producto interno Bruto en más del 6% de cómo se encontraba y registrando un aumento posterior de manera constante. (PIZANO, 2005)

Con la entrada del nuevo Presidente Álvaro Uribe Vélez a partir del año 2002 se ha evidenciado una estabilización de la economía logrando un promedio bajo de la inflación con variaciones menores a las registradas en la historia del país. Hasta la presente fecha el país ha mostrado recuperación económica al mejorarse la posibilidad de negocios en todos los sectores.

En este periodo El Presidente Álvaro Uribe ha tenido que enfrentar problemas de índole económica por el déficit fiscal tomando medidas de reducción del gasto público con el cierre de algunas embajadas y consulados, y la fusión de algunos ministerios como el de justicia y el de interior trabajo y seguridad social entre otros conforme la Ley 790 de 2002.

➤ FINANCIACION DE VIVIENDA

En materia de vivienda Uribe propuso un plan de desarrollo orientado a un estado comunitario encaminado a la ampliación de subsidios Familiares de Vivienda y financiación de 400.000 unidades de interés social. Teniendo como objetivo viviendas tipo 1 y 2 para lograr una mayor cobertura y a través del sistema del microcrédito estableciendo líneas de redescuento de crédito inmobiliario a través de FINDETER a las que tienen acceso las cooperativas de ahorro y crédito, las multiactivas e integrales, las cajas de compensación Familiar, los fondos de empleados y las ONG. En el año 2003 el gobierno ordenó la supresión y liquidación del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE y con el decreto 555 de 2003 se crea el Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA) con el fin de consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social. (DECRETO 555, 2003)

Mediante el decreto 1143 DE 2009 el presidente de la república autoriza al Banco de la república para usar recursos del FRECH (Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria) para facilitar la financiación de vivienda con intereses subsidiados durante los 7 primeros años como mecanismo para incentivar la utilización de los créditos ofrecidos para vivienda, se espera que este subsidio a la tasa de interés, beneficie cerca de 32.000 viviendas, debido a que actualmente ya se han desembolsado mas de 4.300 créditos con el subsidio y 15.000 están en estado de pre-aprobación. (SUPERFINANCIERA, 2009)

➤ POLITICAS APLICADAS

El presidente Álvaro Uribe Vélez inicia su periodo de gobierno aplicando una política basada en la seguridad democrática para enfrentar el terrorismo fortaleciendo las fuerzas armadas para la recuperación del territorio que venía dominando la subversión.

En su plan de desarrollo se ha propuesto ajustar el sistema de financiamiento de y promover el crédito a través de medidas varias destinadas a sanear la cartera improductiva e impulsar nuevos esquemas que faciliten originar, administrar y obtener recursos para créditos hipotecarios, y otras alternativas de financiamiento como el microcrédito inmobiliario. (PIZANO DE NARVÁEZ, 2005)

Actualmente el gobierno definió con CAMACOL metas de producción anual de vivienda para reducir el déficit habitacional que actualmente asciende a 1.079.759 hogares en 13 áreas metropolitanas del país, según cifras del DANE, y se estima que anualmente se formarán 235 mil nuevos hogares, es posible que el cupo de los subsidios no alcance a satisfacer la demanda. (CAMACOL, 2009)

#### **4. ANALISIS CAUSA – EFECTO DEL CAMBIO DEL SISTEMA DE FINANCIACION DE VIVIENDA**

Analizada la evolución del sistema de financiación de vivienda en Colombia durante las tres décadas en que operó el sistema UPAC se aprecia el fenómeno de la caída del UPAC que provocó el cambio del sistema de financiación.

Vale la pena utilizar una metodología para mostrar las causas y efectos, con el diagrama Ishikawa también llamado diagrama de espina de pescado que consiste en una representación gráfica con forma de espina central horizontal y con sus causas a los lados como otras espinas como se muestra en la figura 1.

Identificando la caída del UPAC como el problema cabe resaltar sus causas y los efectos que estas producen como impacto en la economía del país.

La unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) fue creada como resultado de una fórmula matemática financiera capaz de indexar, y actualizar el valor del poder adquisitivo del dinero de los ahorradores lo que era ventajoso tanto para la entidad captadora como para los usuarios del crédito hipotecario siempre y cuando su nivel de ingresos aumentara en la misma proporción.

Como causas del colapso del sistema UPAC se identifican:

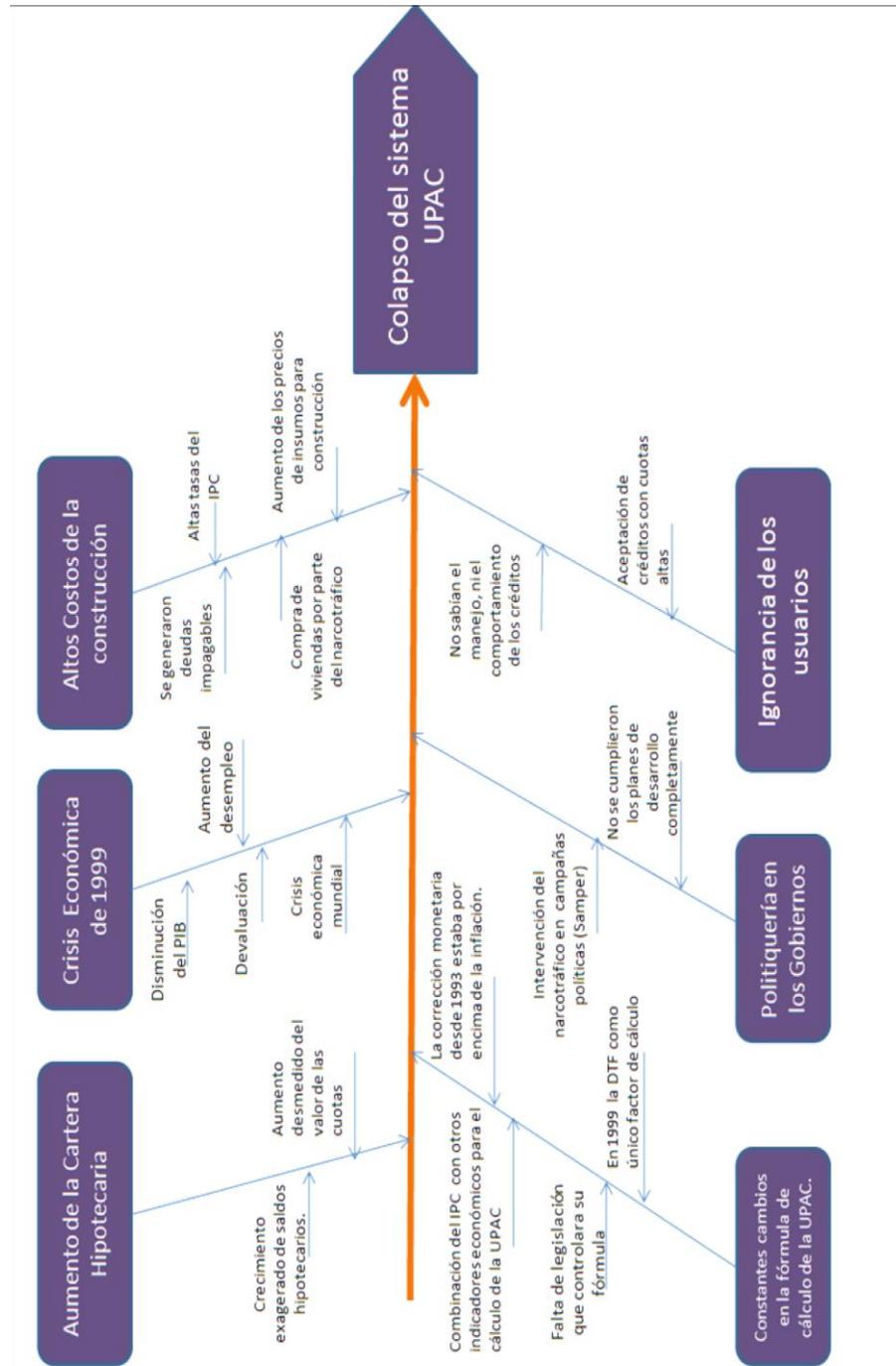
- Los constantes cambios en la fórmula de cálculo de la UPAC, la que se fue aplicando con modificaciones caprichosas que proyectaron valores en las cuotas de crédito que se volvieron inalcanzables para su pago por falta de políticas de Gobierno tendientes a hacer revisiones constantes sobre el sistema UPAC, por falta de legislación que determinará exigencias en la fijación de la fórmula del UPAC.

- Otra de las causas de la caída del sistema UPAC, fue la crisis económica del país en el año 1999 que se reflejó en la caída del producto interno bruto PIB del país que por primera vez estuvo en cifra negativa por dejado de -6%, en el aumento del desempleo, la devaluación de los inmuebles, recesión de la construcción, en el mismo año.
  
- La imposibilidad material del presidente Samper para ejecutar los planes de vivienda formulados en el plan de desarrollo a causa de las investigaciones por la injerencia del narcotráfico en su campaña. Como efecto la disminución del producto interno bruto de la construcción quedando cerca del -8%.
  
- La ignorancia de lo usuarios, debido a que no conocían el sistema, ni como funcionaba, y simplemente recibían los créditos sin importar en ocasiones el valor de la cuota en pesos.
  
- Los altos costos de la construcción, debido al aumento de los precios en los insumos de materiales para la construcción, que generaron deudas impagables.

Como efectos se identifican:

- Para salvar la crisis el gobierno se declaró en estado de emergencia económica y social, se impulsaron otras políticas de financiación y alivios en los créditos con refinanciaciones y condonación de intereses subsidiados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín.
  
- Se produjo aumento en la cartera hipotecaria, se desestimuló la adquisición de vivienda a través del sistema financiero y se provocó la necesidad de ejercer acciones en contra del sistema Financiero por la inconsistencia legal de la UPAC.

Figura 1: Diagrama Causa Efecto



## **5. SERIES HISTORICAS DE INDICADORES ECONOMICOS Y FINANCIEROS RELACIONADOS CON LA FINANCIACION DE VIVIENDA**

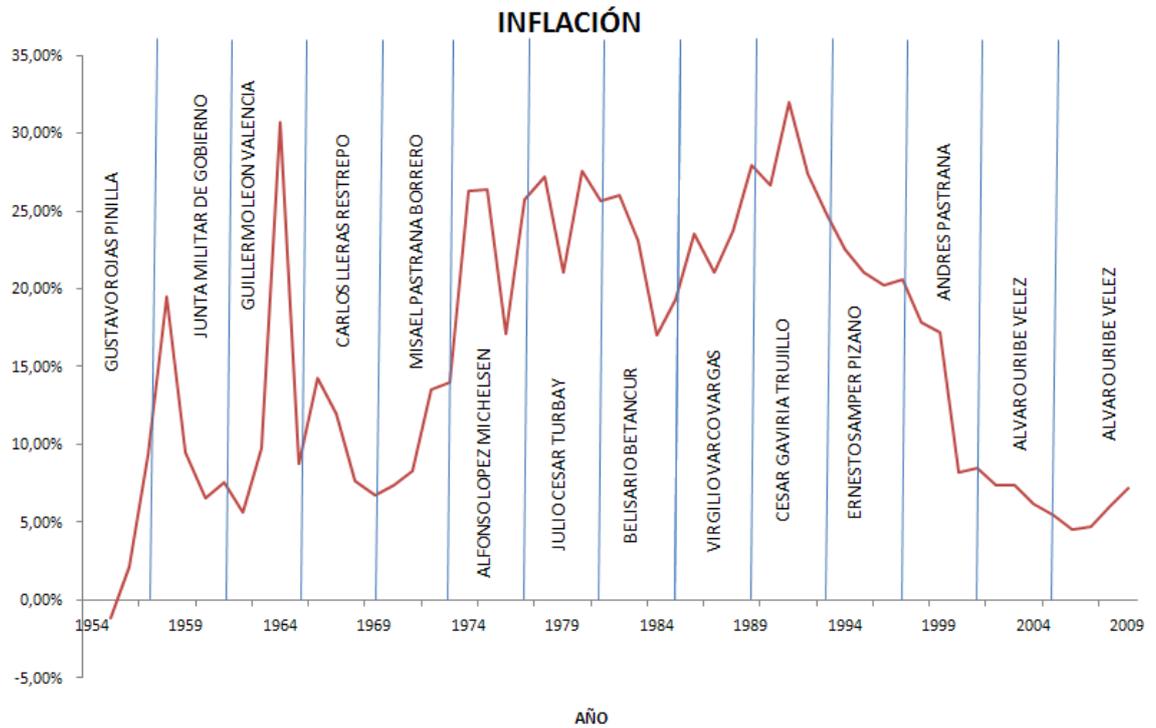
En este capítulo se describe y se analiza el comportamiento histórico de los índices económicos más relevantes que afectan la financiación de vivienda y su repercusión desde la década del 70 hasta hoy en día. Para facilitar la comprensión de los mismos a continuación se presenta la definición y aplicación de cada uno de los índices con gráficos que ayuden a su comprensión.

### **5.1 LA INFLACION**

La inflación es el aumento sostenido y generalizado del nivel de precios de bienes y servicios, medido frente a un poder adquisitivo, en una economía en particular. El índice de cálculo que utiliza es el Índice de Precios al Consumidor (IPC), que lo calcula el DANE desde 1954 oficialmente, se determina con la Encuesta continua de presupuestos familiares (también llamada Encuesta de gastos de los hogares), que adquieren los consumidores de manera regular, y la variación con respecto del precio de cada uno, respecto de una muestra anterior. De esta forma se pretende medir, mensualmente, la evolución del nivel de precios de bienes y servicios de consumo en un país. (DANE, 2009)

A continuación se presenta la variación porcentual anual de la inflación desde la década del año 1954 hasta el año 2009. Véase anexo 2.

Figura 2: Inflación



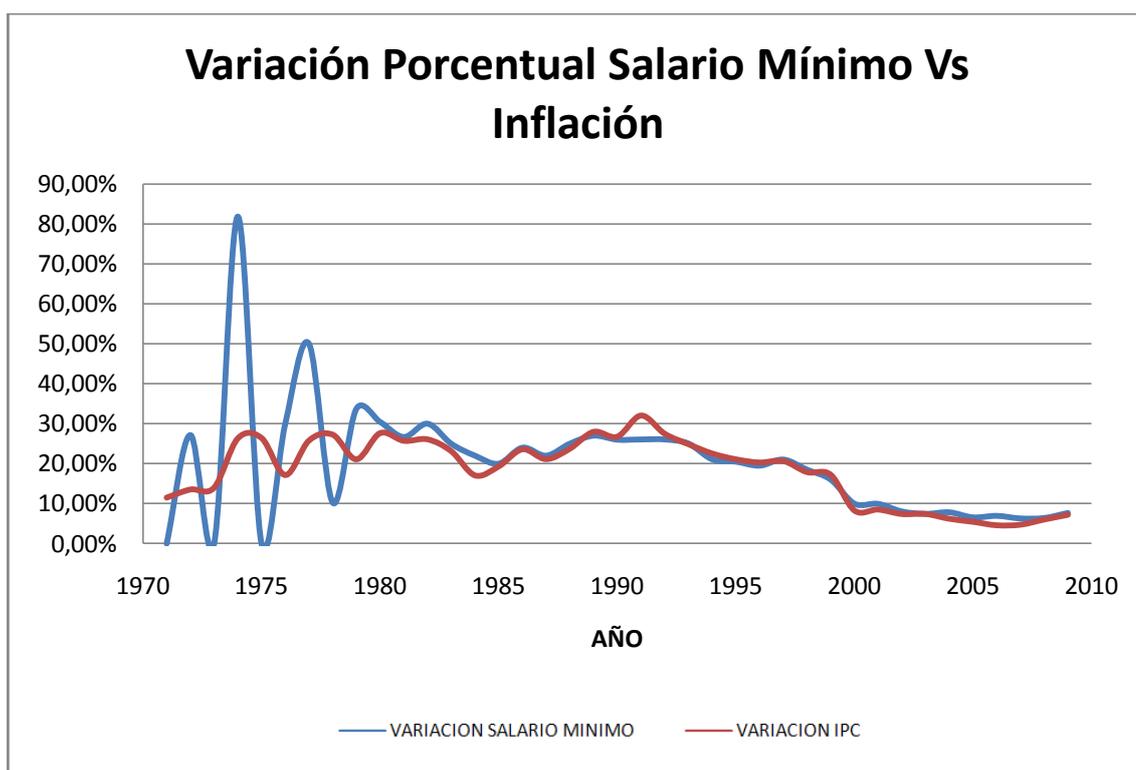
A lo largo de todos estos años la inflación ha variado constantemente en periodos de tiempo no muy prolongados, debido a la inestabilidad del mercado. Este fenómeno que se evidencia en los cambios abruptos que se reflejan en la gráfica cuando hay cambios de pendientes muy relevantes, por ejemplo en el periodo de Guillermo León Valencia, a principios de los años 60, se observa que la inflación alcanza un pico alto, por encima del 30% y en menos de 2 años se encuentra por debajo del 10%.

Desde la década del 70 hasta mediados de los noventa la inflación se caracterizó por manejar altos porcentajes que se encontraban entre el 15% y el 30%, pero como se muestra desde 1994, empezó a mostrar una disminución sostenida llegando a cifras por debajo del 10% y que actualmente se mantienen lo que es favorable para los usuarios del sistema financiero debido a que este índice influye en las tasas de interés de los créditos.

## 5.2 LA VARIACION PORCENTUAL DEL SALARIO MINIMO Y LA INFLACION

El salario mínimo es la mínima remuneración a que tiene derecho todo trabajador, para calcularlo se debe tener en cuenta el costo de vida o el índice de precios al consumidor, para garantizar el cubrimiento de sus necesidades básicas constantemente. Sin embargo esto no se ha hecho siempre, debido a que el incremento del salario mínimo no ha sido proporcional al costo de vida. En la siguiente figura se muestra la variación de estos dos parámetros. Ver anexo 1 y 2.

Figura 3: Salario Vs IPC

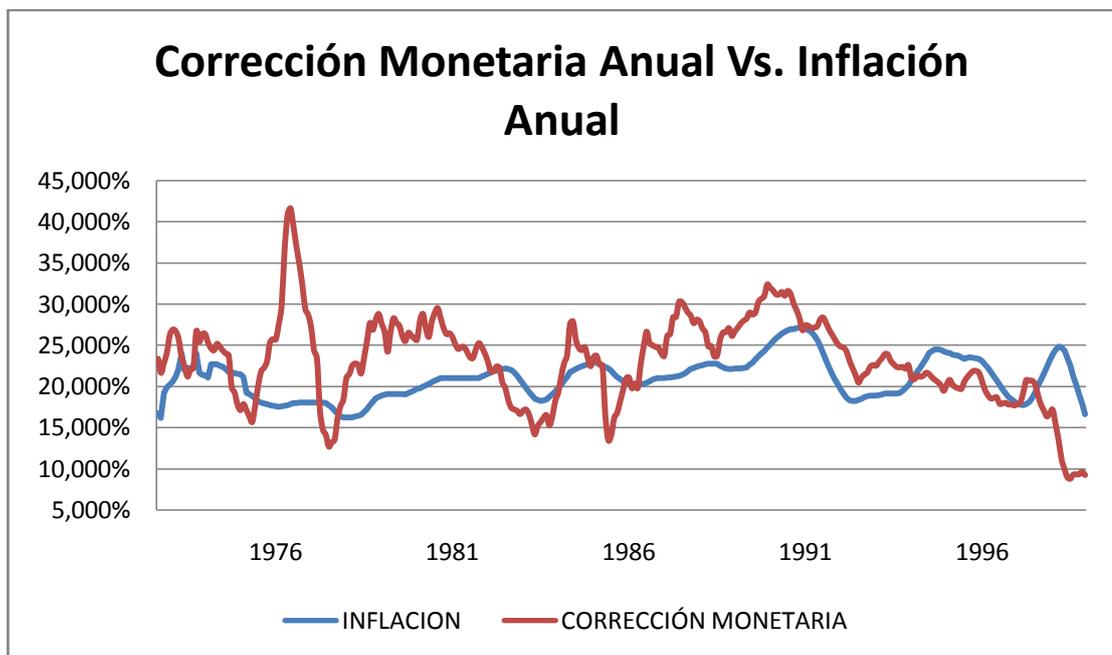


El gráfico muestra que hasta década del 80 en el país no había una relación directa entre el IPC y los salarios, lo que impedía que todas las personas tuvieran el mismo poder adquisitivo en relación con sus ingresos. En los siguientes años se trató de mantener las mismas proporciones en los incrementos de estos indicadores, y aunque debería ser igual en algunas ocasiones se ha tenido que fijar por decreto; a esto se debe la diferencia en las proporciones.

### 5.3 LA CORRECCION MONETARIA (CM) ANUAL Y LA VARIACION ANUAL DE LA INFLACION

En un principio la UPAC fue creada para contrarrestar el efecto de la inflación, su valor dependía del cálculo de la corrección monetaria y debía ser igual a la variación porcentual de la inflación, esto no se cumplió debido al constante cambio de la fórmula de cálculo de la misma. A continuación se muestra la diferencia de proporciones existente entre las dos. Ver anexo 2 y 7.

Figura 4: Corrección Monetaria Vs IPC Anual

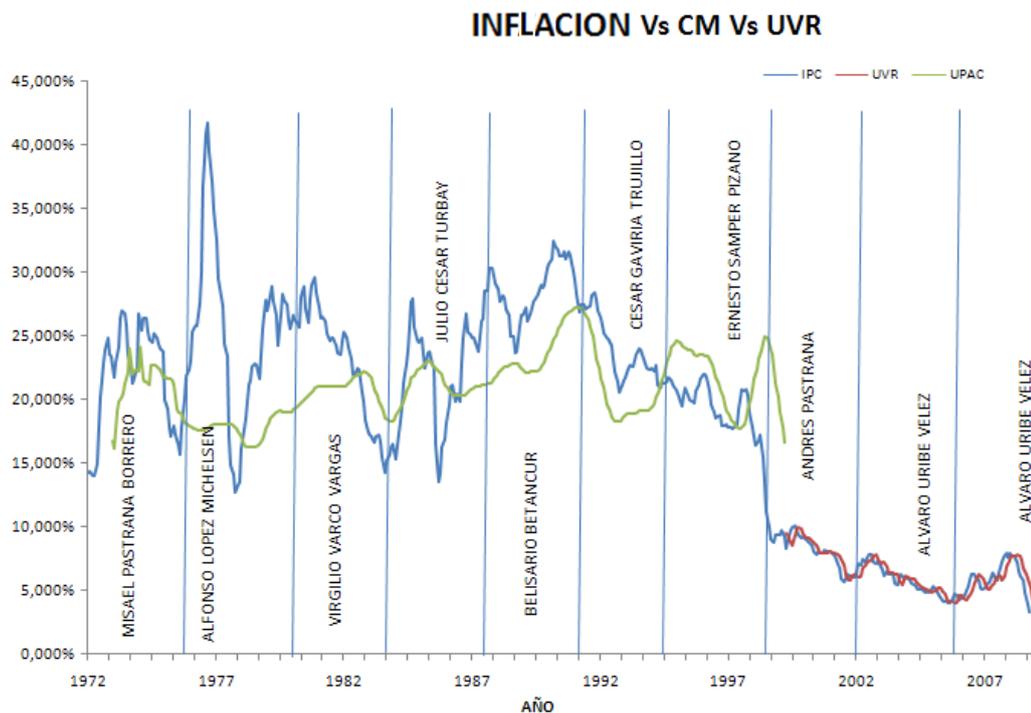


En esta gráfica se muestra que la corrección monetaria desde su inicio no mantuvo el efecto esperado, para el cálculo no solo se tuvo en cuenta el IPC, si no también otras variables, tal punto que esta relación generó un efecto totalmente diferente al objeto por el que la UPAC fue creada. Sin embargo se debe aclarar que si no se hubiera hecho desde un principio corrección en la fórmula de cálculo los intereses de los créditos habrían sido sumamente altos, por ejemplo a mediados de la década del 70 la inflación alcanzó niveles del 40%, lo que hubiera provocado incrementos muy fuertes en los valores de las cuotas.

## RELACIÓN ENTRE INFLACIÓN, VARIACIÓN ANUAL UPAC Y UVR

La Unidad de Valor Real (UVR) se creó en el año 2000 con el propósito de ajustar el valor de los créditos a medida que pasa el tiempo, su cálculo está ligado únicamente a la variación de la inflación. A continuación se presenta una gráfica que muestra la relación entre la corrección monetaria con el UPAC y La UVR desde el inicio de los sistemas.

Figura 5: INFLACION Vs CM Vs UVR

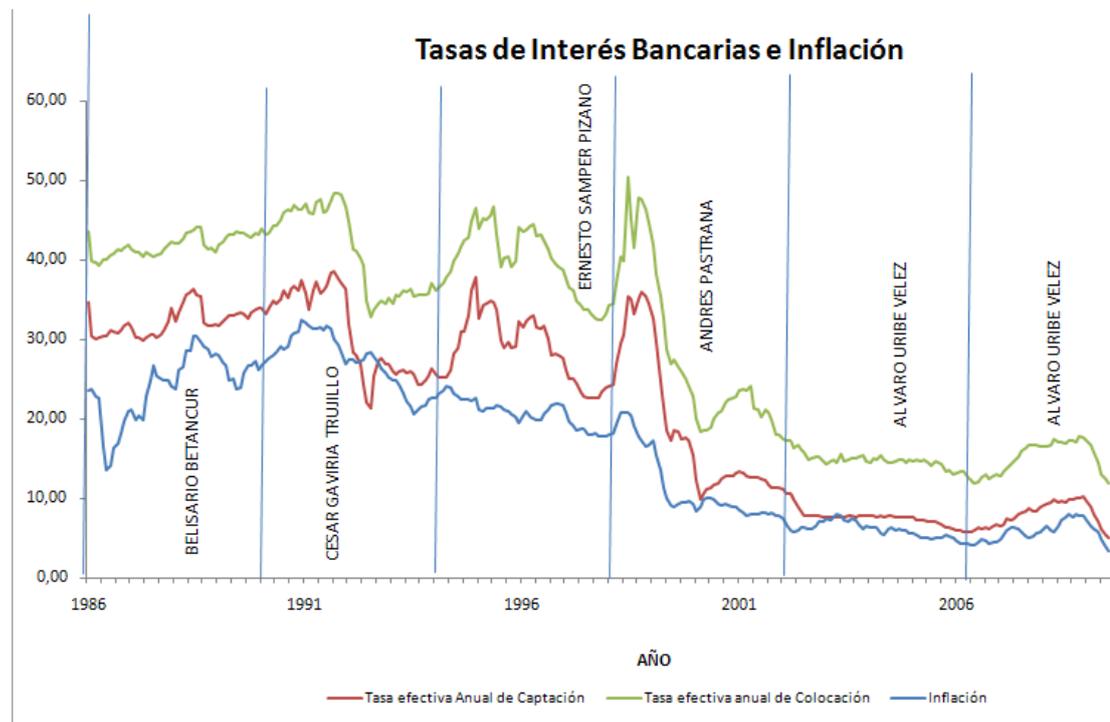


Como se puede observar la corrección monetaria (CM) de la UPAC nunca mantuvo un comportamiento similar al de la inflación, sin embargo se trato de mantener con niveles entre el 15% y el 25%, debido a que la inflación se encontraba con porcentajes mucho mas elevados, en el nuevo sistema UVR, el comportamiento de la inflación es igual a la variación del valor de la UVR, como lo muestra la gráfica; se calcula con el IPC únicamente y cada 15 días. Ver anexo 2, 7 y 8.

## 5.4 TASAS DE INTERÉS BANCARIAS E INFLACIÓN

Las tasas de interés manejadas por los bancos, tienen una relación indirecta en el crecimiento o comportamiento de la inflación. Estas tasas dependen de la oferta y la demanda del dinero en el mercado calculadas por el banco de la república; existen dos tipos de tasas, las pasivas o de captación, es decir la tasa que pagan los bancos a los ahorradores, y las tasas activas o de colocación, las que los bancos piden para realizar préstamos. A Continuación se presentan en el mismo gráfico. Ver anexo 3.

Figura 6: Tasas de Interés



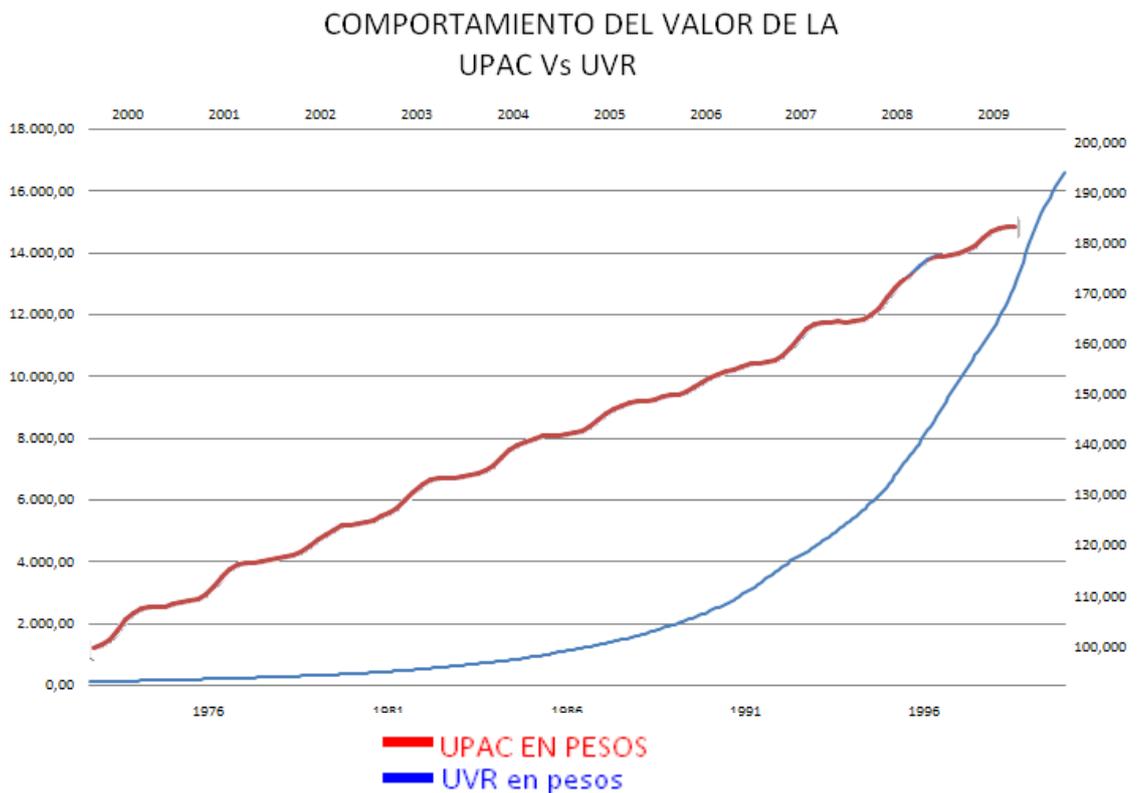
Como se puede mostrar las tasas de interés por lo general se han mantenido por encima de la inflación, y la más alta siempre ha sido la tasa de colocación. Solo en los últimos años se han logrado mantener bajas, para impulsar los créditos y que sea más llamativo para las personas. Los puntos más destacados en esta gráfica se encuentran a finales de la década de los noventa, se manejaron tasas sumamente altas, lo que impidió que los deudores de los bancos y entidades financieras pudieran pagar las cuotas de sus préstamos, ese ha sido una de las peores crisis económicas en el país.

## 5.5 CRECIMIENTO DEL VALOR DE LA UVR Y LA UPAC

La Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), todos los días variaba su valor en una proporción diferente cada año, esto generó que su comportamiento tendiera a ser exponencial, como se muestra en la gráfica, el valor de la unidad que comenzó en 100 pesos moneda legal, terminando por encima de los 16.000 pesos, es decir aumentó cerca de 160 veces su valor inicial en menos de 30 años.

La UVR tiende a tener un comportamiento lineal sin embargo cabe resaltar que presenta ondulaciones cada año lo que refleja que la variación de la inflación es más grande en el transcurso de cada año y al finalizarlos se estabiliza. Esta unidad se calcula con la variación porcentual de la inflación cada 15 días y su valor no ha aumentado tanto debido a las bajas inflaciones presentadas en los últimos años. Ver anexo 7 y 8.

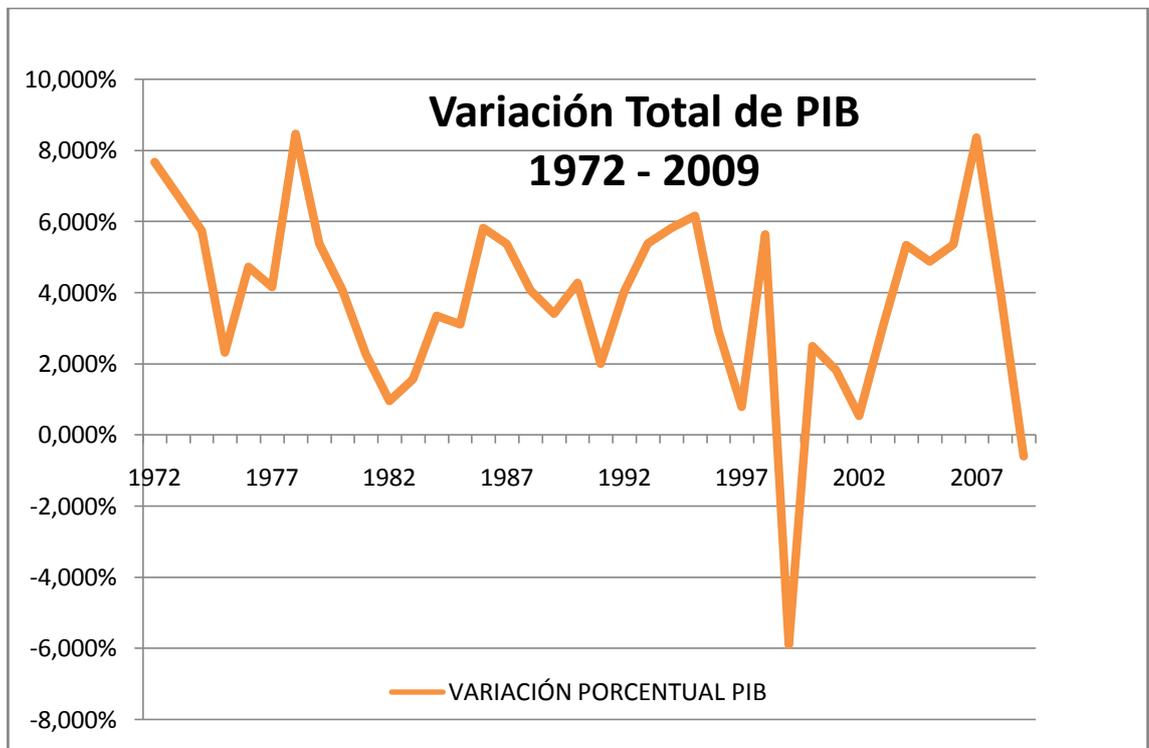
Figura 7: Valor UPAC y la UVR en Pesos



## 5.6 RELACIÓN DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO Y LA CONSTRUCCIÓN

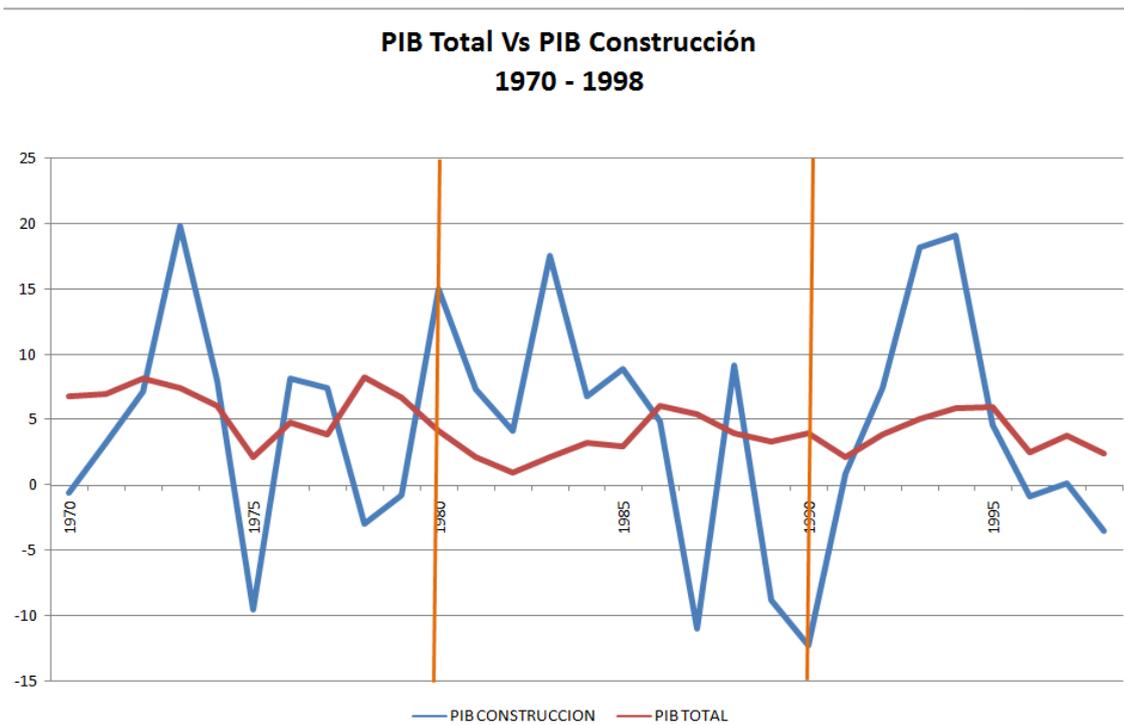
Producto Interno Bruto es un valor de los bienes y servicios que se producen en Colombia en determinado periodo. Se desde los años 70 se calculaba anualmente y desde 1994 este cálculo es trimestral. En La figura N° 8 observamos la Variación del producto interno desde la década de los 70 hasta el año 2009, históricamente se ha demostrado que la crisis económica más fuerte que ha pasado Colombia fue en el año 1999 donde alcanzó por primera vez cifras negativas por debajo del -6%. Aunque las medidas del gobierno tomadas para la época lo estabilizaron rápidamente por algunos años, actualmente el PIB nacional se encuentra nuevamente por debajo del 0%, sin embargo no se compara con la crisis anterior, y el gobierno está tomando medidas inmediatas para contra - restar este efecto.

Figura 8: PRODUCTO INTERNO BRUTO TOTAL



Cada actividad de comercio que se realice hace parte del aumento o disminución del mismo, en Colombia la construcción es una de las actividades que tiene una relación muy relevante con respecto del crecimiento del mismo.

Figura 9: PIB Total Vs PIB de Construcción

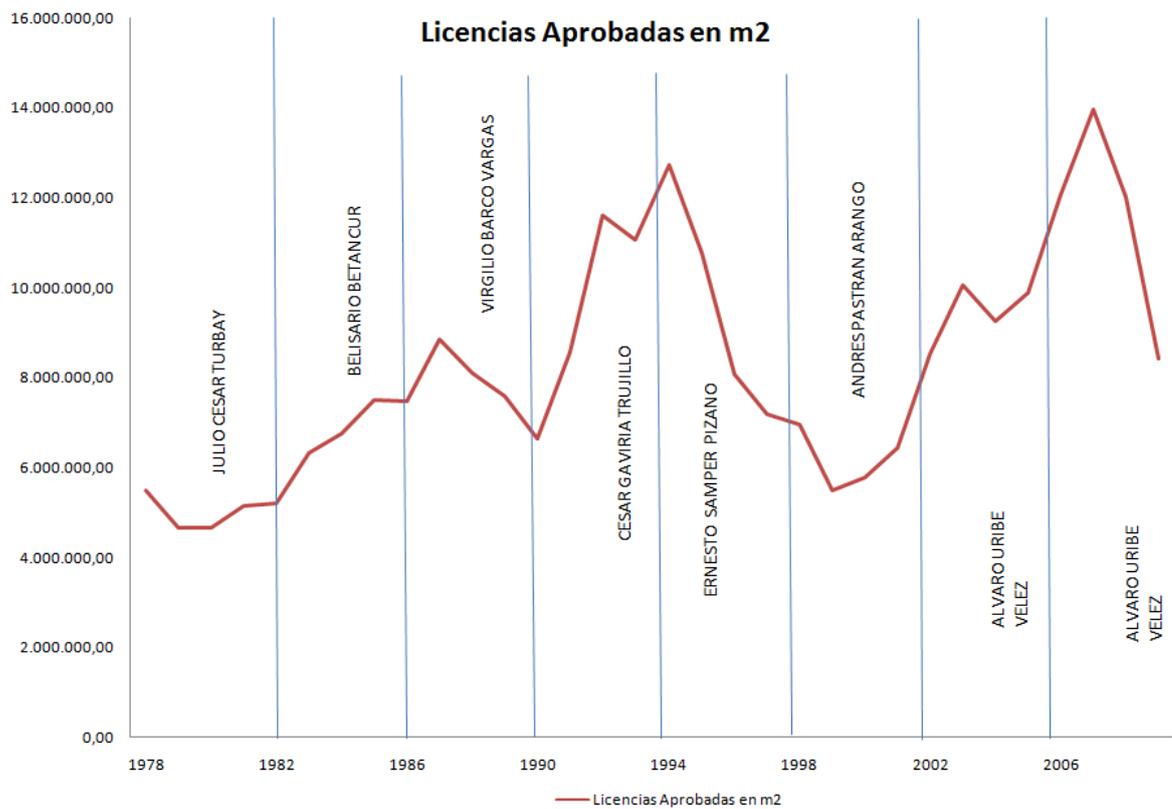


Como se puede observar en esta gráfica las variaciones del PIB total del país son menores a las del PIB de la construcción, debido a que el PIB total no solo depende de la construcción, si no de otras actividades comerciales, sin embargo cabe resaltar que la construcción y la economía se han movido en ciertos periodos en la misma dirección en los últimos años mostrados. Ver anexo 5.

## 5.7 LICENCIAS APROBADAS PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA

La siguiente gráfica muestra el número de metros cuadrados de las licencias aprobadas en las 25 ciudades metropolitanas más relevantes del país, en los diferentes periodos de tiempo.

Figura 10: Licencias de Construcción

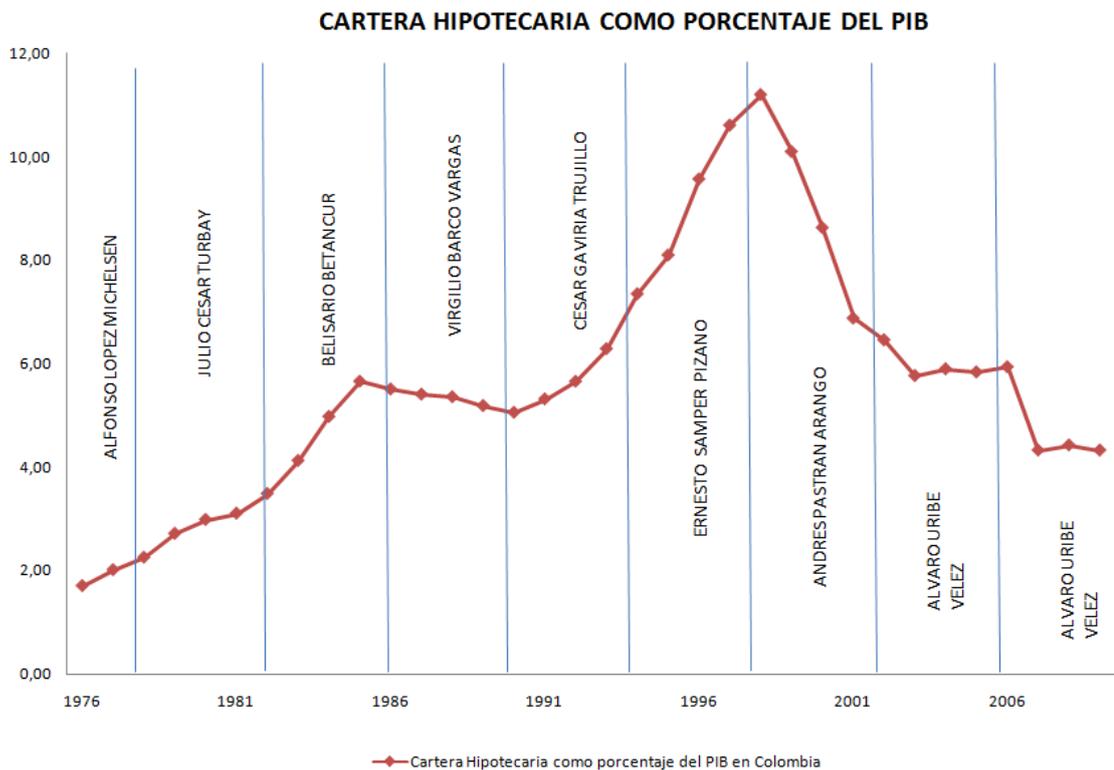


El auge de la construcción en Colombia lo podemos apreciar en la década del 80, debido al constante aumento del número de licencias aprobadas, las crisis económicas se reflejan en la disminución de la curva y su cambio de pendiente (negativa) como se observa a finales de los años 80, entre 1995 y 1999, y actualmente en el 2009. Ver anexo 6.

## 5.8 CARTERA HIPOTECARIA COMO PORCENTAJE DEL PIB

La cartera Hipotecaria son los saldos por pagar por parte de los clientes a las entidades financieras y que esperan recibir en un plazos establecidos. En Colombia se otorgaron muchos créditos hipotecarios con tasas de interés altas lo que no permitió el pago total de los saldos a las entidades, algunas de ellas quebraron a finales de la década de los 90.

Figura 11: Cartera Hipotecaria

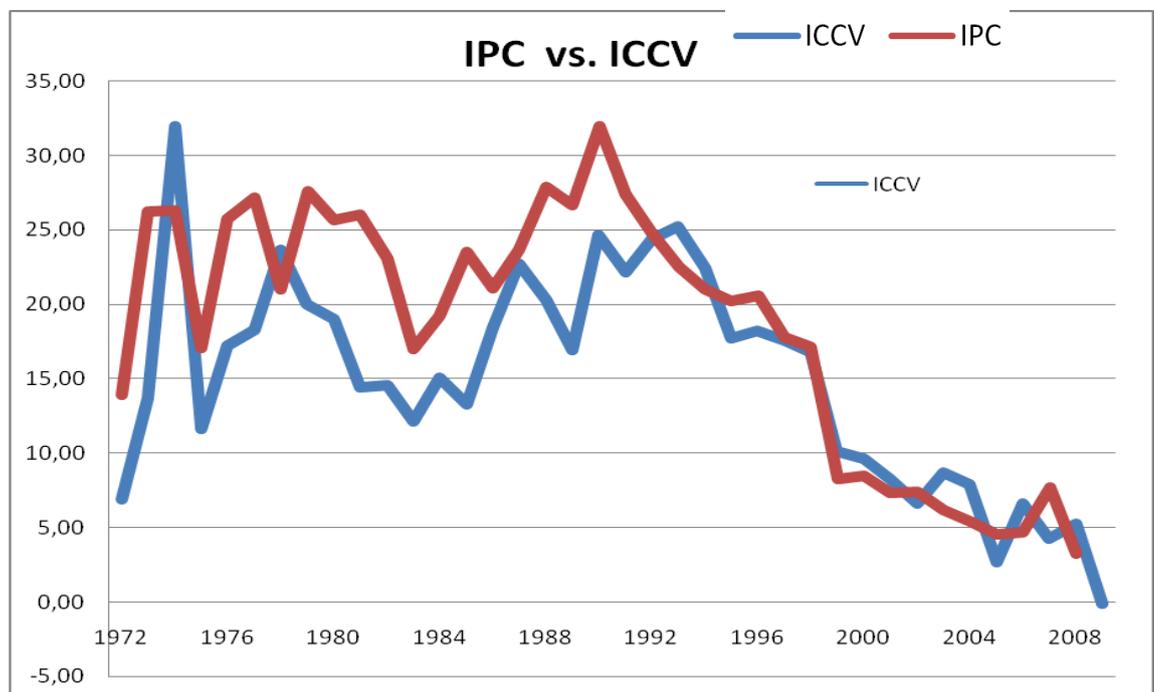


Como se puede observar en la gráfica el mayor incremento de la Cartera Hipotecaria se presentó en la crisis de los años 90 y la mayoría de los bancos no esperaban que pudiera llegar a pasar esta situación.

## 5.9 INDICE DE COSTOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA (ICCV)

El índice de Costos de Construcción de vivienda es permite conocer el cambio porcentual promedio de los precios los principales insumos requeridos para la construcción de vivienda, en un periodo de tiempo. Es calculado por el DANE y sirve como punto de referencia para la actualizar presupuestos, contratos y demás aspectos relacionados con la evolución de los precios de los mismos, por este motivo se encuentra actualizado con las variaciones de precios reales y los componentes en materia de insumos, mano de obra, maquinaria y equipos. Ver anexo 4.

Figura 12: ICCV - IPC



En este gráfico se muestran el ICCV y el IPC, debido a que son indicadores de la variación en los precios, sin embargo cabe aclarar que usaremos el ICCV para nuestro estudio, en la comparación de créditos de vivienda, para dar valores reales de los costos de la misma en las diferentes épocas.

## **6. MODELOS DE FINANCIACION – ANALISIS DE ESCENARIOS**

Los modelos de financiación son usados para créditos hipotecarios y para ahorros ofrecidos por las entidades financieras, desde el origen del sistema UPAC y en la actualidad con el sistema UVR, se ha mantenido relación entre ellos en cuanto a la existencia de condiciones establecidas para realizarlos, sin embargo los beneficios, tasas de interés, montos a financiar que se ofrecen a los clientes, entre otras variables, a través del tiempo han sido diferentes, ya sea por la intervención del gobierno, el estado económico en que se encuentra el país, la demanda y la oferta de vivienda causas estas que influyen en el número de créditos otorgados, y el comportamiento de los mismos. Es importante analizar estos modelos en distintos años para así saber la diferencia que ha existido a través del tiempo y con el cambio del sistema.

### **6.1 CONDICIONES DE FINANCIACION**

Las condiciones de financiación son reglas que entidades financieras tienen condiciones para otorgar créditos a sus clientes, con el fin de conocer la condición financiera de sus clientes, la capacidad de pago con respecto al monto a prestar, las tasas de interés a colocar, el plazo para pagar la obligación entre otras, y así garantizar el pago de la obligación.

#### **6.1.1 Plazo**

Es el tiempo fijado entre la entidad financiera y el usuario para hacer la devolución de dinero prestado, obligación que adquiere el cliente y se compromete a pagar mediante cuotas periódicos, con tasas de interés acordadas entre las partes. Los plazos para

créditos hipotecarios, pueden clasificarse dependiendo del número de años por el que se hace la hipoteca, actualmente existen:

**a) Corto Plazo:** se define como corto plazo a los créditos otorgados entre 1 y 5 años. En estos créditos los intereses fijados por la entidad generalmente son más bajos, debido que la entidad puede disponer del dinero rápidamente para colocarla al público nuevamente.

**b) Mediano Plazo:** se define como mediano plazo a los créditos otorgados entre 5 y 10 años. En ocasiones maneja la misma tasa de interés de los créditos a corto plazo, sin embargo puede estar por encima uno o dos puntos dependiendo de la entidad y lo permitido por las autoridades financieras.

**c) Largo Plazo:** se define como largo plazo a los créditos otorgados mayores a 10 años y un plazo máximo de 30 años. Estos créditos tienen una tasa de interés más alta debido al tiempo que tiene que esperar la entidad para recuperar el dinero y por lo que no puede disponer de ella para colocarla al público rápidamente.

#### 6.1.2 Unidad o Moneda usada en Créditos y Sistemas de Amortización. (Forma de Pago)

En Colombia los establecimientos de crédito para vivienda están autorizados a prestar el dinero no lo solo en UVR, también pueden ser en moneda legal (pesos), con la finalidad de que el cliente sea el que escoja cual es que considera mas conveniente según su criterio.

Los sistemas de amortización en UVR y en Pesos tienen diferentes modalidades de pago a la deuda según lo acuerden con la entidad, y se vea reflejado en las cuotas estas modalidades son pueden ser:

➤ **Cuota constante en UVR**

La cuota mensual es constante en UVR por todos los meses del plazo del crédito. El cálculo del interés Efectivo Anual ofrecido al cliente se difiere a meses y se incluye en el valor de la cuota en UVR sin que este cambie, sin embargo cabe aclarar que la UVR se reajusta diariamente con la tasa de inflación, y por eso en pesos la cuota si varía en la misma proporción. El saldo de la deuda en UVR siempre es decreciente, al convertirlo a pesos normalmente crece durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo. (Superintendencia Financiera , 2001)

➤ **Amortización constante a capital en UVR**

La cuota no es fija en UVR, pero se hacen abonos a capital fijo en UVR durante cada uno de los meses del plazo pero se cobran intereses adicionales cuota sobre el saldo pendiente de cubrir o pagar, en el crédito acordado. De esta forma, la cuota mensual en UVR tiende a ser decreciente pero variable en pesos en una proporción inferior al IPC. (Superintendencia Financiera , 2001)

➤ **Cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales**

Es una cuota que se fija al principio de cada uno de los años por el tiempo que se pacto el Crédito, pero que durante los doce meses de cada año en curso va disminuyendo esto con el fin de mantener una cuota casi constante en pesos y que tiene un crecimiento anual igual a la inflación cada año.

➤ **Cuota constante en pesos**

Es una cuota mensual que se fija en pesos durante el tiempo del crédito. Maneja un interés efectivo anual más alto que la cuota en UVR y se calcula, el aporte a capital es muy bajo al principio lo que resulta un poco más costoso, por efecto de los intereses.

### ➤ **Amortización constante a capital**

Las cuotas son decrecientes y todas en se hace el mismo aporte a capital, sin embargo la primera cuota es muy alta, pero es la opción más económica de crédito. No todas las personas tienen acceso a este sistema de crédito por que se necesita tener ingresos altos a diferencia de los otros que exigen en menor proporción esta condición.

### **6.1.3 Tasas de Interés**

Atendiendo a que el sistema financiero, desarrolle sus operaciones a través del mercado de capital que generan la OFERTA Y DEMANDA en la economía, se ha establecido el INTERES como el rédito, precio, recompensa o rendimiento que se debe pagar por la disposición de capitales ajenos durante el plazo o periodo de tiempo que se haya convenido en el otorgamiento de un crédito. (GALDOS, 1993)

Operaciones financieras consistentes en la disposición de un capital perteneciente a otra persona ya sea natural o jurídica durante un periodo de tiempo quedando obligada la otra parte a la devolución del capital, mas los rendimientos los que se determinan por el monto de capital (UNIDAD DE CAPITAL y UNIDAD DE TIEMPO) dependiendo entonces si el crédito es a corto, mediano o largo plazo y es entonces el interés el que define tanto el costo de los créditos como la rentabilidad de los ahorros dineros de colocación y captación del sistema financiero. (GALDOS, 1993)

Las formas de pagar intereses pueden ser:

➤ **Interés simple:** Es un porcentaje pequeño que se cobra sobre el monto prestado que debe pagarse mensualmente, por el plazo acordado del préstamo, si no se pagan a tiempo estos solo deben acumularse, y al final devolver la misma cantidad prestada, es decir no se cobran intereses sobre intereses; no se aplica al sistema de financiero de vivienda.

- Interés compuesto: Corresponde al principio V.D.T (Valor del Dinero en el Tiempo) en el que todo capital esta en capacidad de generar más capital. Este interés tiene una diferencia con el interés simple debido a que este parte del principio de cobrar intereses sobre los intereses causados y no pagados de acuerdo al periodo de capitalización de intereses pactados; en esta contexto los intereses causados y no pagados se suman al capital. (REMOLINA, 2009)
  
- Intereses vencidos: Son intereses que se pagan a final cada mes o tiempo acordado en el plazo.
  
- Intereses anticipados: Son intereses que se pagan desde el inicio del periodo al prestamista y no al final.
  
- Tasa de Usura: Es el interés de un crédito que supere el 50% del interés corriente vigente para el periodo en cuestión. La tasa de usura es el límite máximo con el que un particular o una entidad financiera pueden cobrar por intereses sobre un préstamo. (GERENCIE, 2009)

Las entidades Financieras pueden cobrar los intereses por las operaciones realizadas y a su vez intereses moratorios que no pueden sobrepasar una y media vez el intereses bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, si se cobrara un interés mayor a este se vuelve un delito de usura. Desde el año 2000 la Junta Directiva del Banco de la República estableció topes máximos para los intereses que cobran las entidades en créditos hipotecarios en UVR, en pesos, o si son para vivienda interés Social.

- Interés para Créditos en UVR: La tasa de interés usada para estos créditos deberá pagarse al mes vencido y no podrá exceder 13.1 puntos porcentuales Nominales Anuales equivalentes a 13.92% Efectivo Anual, Según el Artículo Primero de la Resolución 14 de 2000 de la junta Directiva del Banco de la República.

➤ Interés para Créditos en Pesos: La tasa de interés usada para estos créditos deberá pagarse al mes vencido y no podrá exceder 13.1 puntos porcentuales Nominales Anuales equivalentes a 13.92% Efectivo Anual más la variación de los últimos 12 meses de la UVR, es decir un interés cercano al 20%. Según el Artículo Segundo de la Resolución 14 de 2000 de la junta Directiva del Banco de la República.

## **6.2 ANÁLISIS DE ESCENARIOS**

Con el fin de comparar créditos en las diferentes épocas y mostrar sus características, diferencias y similitudes se hace conveniente dividir en tres escenarios para 3 diferentes periodos de tiempo, todos con las mismas condiciones de monto y forma de pago desde el año 1972 hasta el año 2015. En el análisis solo se varía la unidad utilizada. Para cada uno de los créditos se crearon hojas de cálculo donde se calcularon los intereses, el valor de las cuotas cada mes, los saldos y abonos a capital en unidades de UPAC, UVR y pesos, según correspondió en cada caso.

El valor del crédito hipotecario a comparar será para una vivienda que en el año 2000 tuviera un valor comercial de \$50.000.000. En los diferentes escenarios, se tendrá en cuenta el ICCV (Índice de Costos de Construcción de Vivienda) que publica mensualmente el DANE, para poder definir el precio de la unidad de vivienda en cada época para esto se cuenta con los datos de la tabla N° 3.

Los valores que aparecen en esta tabla corresponden al valor comercial que tenía la vivienda en cada año, valor que se calculó dividiendo el valor de la casa en el año 2000 por el factor ICCV correspondiente, y se escogieron los valores de los años 1972, 1985 y 2000, debido a que corresponden al inicio de cada periodo seleccionado.

Tabla 3: VALORES INDEXADOS PARA VIVIENDA

AÑO	FACTOR ICCV	VALOR DE LA VIVIENDA
1972	1,0690	462.816,64
1973	1,1373	526.380,93
1974	1,3200	694.829,37
1975	1,1167	775.931,77
1976	1,1722	909.563,64
1977	1,1830	1.076.030,39
1978	1,2371	1.331.154,99
1979	1,2001	1.597.452,54
1980	1,1903	1.901.368,56
1981	1,1441	2.175.416,32
1982	1,1458	2.492.619,15
1983	1,1212	2.794.625,57
1984	1,1506	3.215.632,76
1985	1,1331	3.643.633,41
1986	1,1847	4.316.589,19
1987	1,2272	5.297.290,76
1988	1,2032	6.373.617,89
1989	1,1695	7.453.675,99
1990	1,2467	9.292.497,85
1991	1,2217	11.352.644,63
1992	1,2440	14.122.689,91
1993	1,2529	17.694.318,19
1994	1,2249	21.673.770,35
1995	1,1771	25.512.195,08
1996	1,1823	30.163.068,25
1997	1,1759	35.468.751,95
1998	1,1678	41.420.408,53
1999	1,1014	45.620.437,96
2000	1,0960	50.000.000,00

\*Nota: los valores resaltados son los montos a financiar.

### 6.2.1 Primer Escenario (1972 - 1987)

➤ Condiciones Iniciales: Crédito con cuota fija en UPAC.

El monto a financiar en pesos será de \$ 462.816 y que representa 4628.16 UPAC, el número de años del tiempo del plazo es de 15 años, los que representan 180 cuotas mes vencido, con un interés Efectivo anual de 13% ó 1.02% Efectivo mensual y el valor de la cuota en UPAC es constante y corresponde a 59,36 UPAC.

➤ Comportamiento del crédito en UPAC

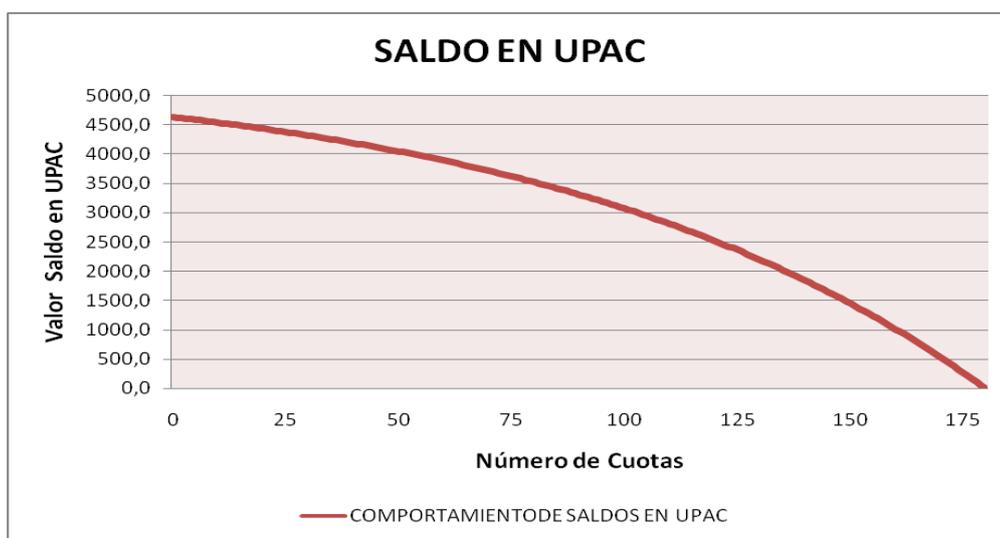
A continuación se presenta una tabla con el comportamiento del crédito que muestra el número y valor de la cuota constante, los intereses, el capital y el saldo en UPAC.

Tabla 4: Comportamiento Crédito en UPAC 1972

CUOTA N°	CUOTA UPAC	INTERESES UPAC	CAPITAL UPAC	SALDO UPAC
0				4628,2
13	56,39	46,2	10,19	4503,5
25	56,39	44,9	11,51	4372,7
37	56,39	43,4	13,01	4225,0
49	56,39	41,7	14,70	4058,1
61	56,39	39,8	16,61	3869,5
73	56,39	37,6	18,77	3656,4
85	56,39	35,2	21,21	3415,5
97	56,39	32,4	23,97	3143,4
109	56,39	29,3	27,09	2835,8
121	56,39	25,8	30,61	2488,3
133	56,39	21,8	34,59	2095,6
145	56,39	17,3	39,08	1651,9
157	56,39	12,2	44,17	1150,5
169	56,39	6,5	49,91	583,9
180	56,39	0,6	55,82	0,0

La tabla muestra que la cuota en UPAC permanece constante, y que en las primeras cuotas el abono es mayor al interés que al capital, sin embargo el saldo está disminuyendo todo el tiempo, como se puede observar en la siguiente figura.

Figura 13: Saldo en UPAC 1972 – 1987



➤ Comportamiento de Saldo en Pesos

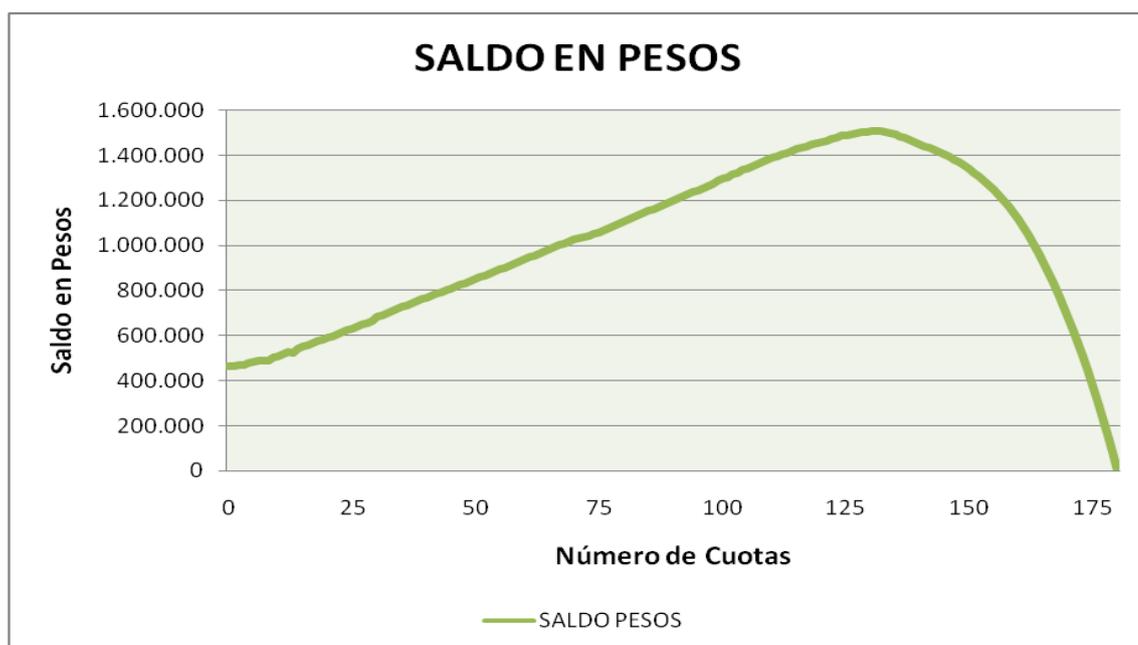
Este sistema se caracteriza por que el comportamiento en UPAC es diferente al de pesos como se muestra a continuación en la tabla que muestra la cuota que no es constante, los intereses, el capital, el saldo en pesos:

Tabla 5: Comportamiento de Saldo en Pesos 1972

CUOTA N°	CUOTA EN PESOS	INTERESES PESOS	CAPITAL PESOS	SALDO PESOS
0				462.816
13	6.582	5392,6	1.189,18	525.599
25	8.165	6497,9	1.666,97	633.086
37	9.937	7644,3	2.292,47	744.450
49	11.707	8655,0	3.051,98	842.424
61	13.813	9743,7	4.069,08	947.756
73	16.117	10751,9	5.365,12	1.044.952
85	19.038	11876,9	7.161,45	1.153.046
97	22.689	13045,0	9.644,33	1.264.671
109	27.451	14265,9	13.185,36	1.380.400
121	33.217	15187,9	18.028,59	1.465.624
133	40.432	15634,2	24.797,49	1.502.447
145	48.004	14734,8	33.269,03	1.406.115
157	58.821	12755,5	46.065,36	1.199.973
169	71.090	8178,4	62.911,09	736.011
180	84.569	856,9	83.712,06	0

El saldo crece desde la primera cuota y asciende desde un valor inicial de \$462.816 pesos hasta la cuota 137 con un valor de \$1.507.000 pesos y solo después de este punto el valor de la cuota en pesos empieza a disminuir hasta el pago total de la deuda. Con este sistema se alcanzaba a pagar hasta 10 veces el valor inicial de la casa, este caso el valor total que debió ser pagado al banco fue aproximado a \$5.100.000 Pesos.

Figura 14: Crédito en Pesos 1972



En esta figura se muestra que el comportamiento es creciente durante la mayor parte del periodo y solo al final rápido descenso lo que se refleja en el valor tan alto de la cuota, lo que indica que la mayoría del valor se va para capital y no para intereses.

➤ Intereses en pesos

La explicación del comportamiento real se puede apreciar mejor en la siguiente tabla Nº 7 donde se muestra como se distribuye el valor de las cuotas en el pago de la obligación, se observa el valor de la cuota en pesos, los intereses que representa el sistema UPAC en pesos, la cantidad de dinero aportada a capital, el interés corriente, y el valor de la corrección monetaria en pesos.

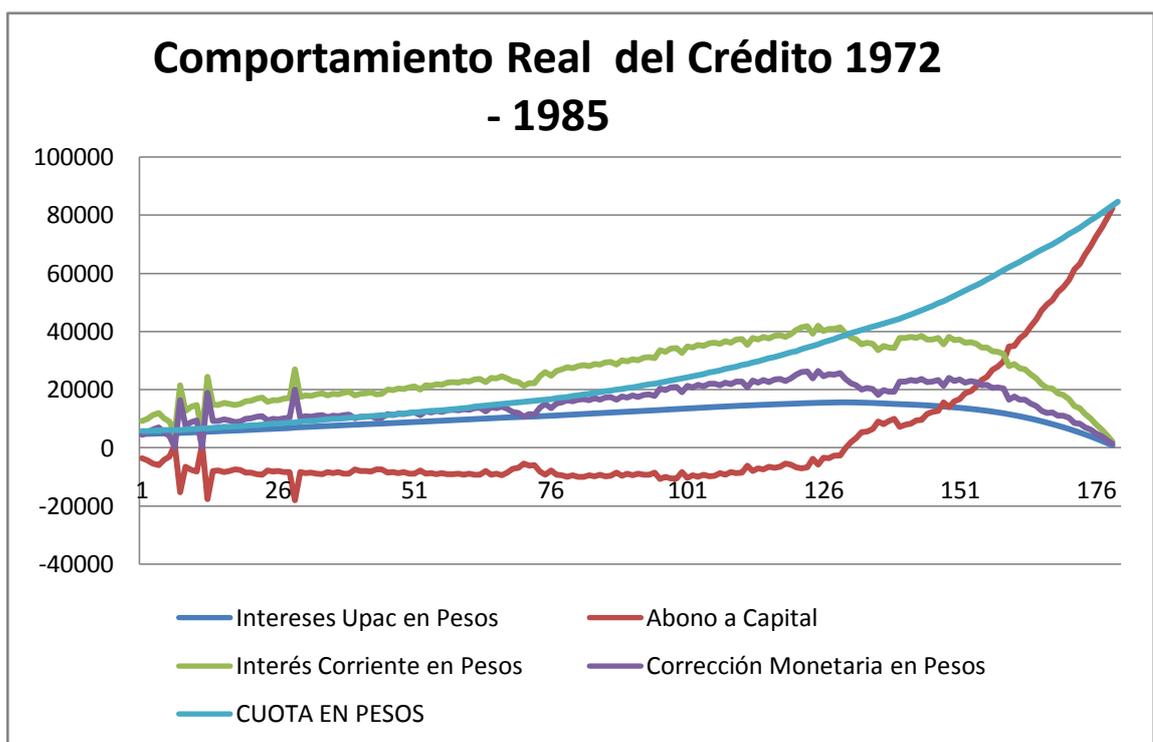
Tabla 6: Análisis del Crédito 1972

<b>CUOTA EN PESOS</b>	<b>INTERESES UPAC EN PESOS</b>	<b>ABONO A CAPITAL</b>	<b>INTERÉS CORRIENTE EN PESOS</b>	<b>CORRECCIÓN MONETARIA EN PESOS</b>
5.667,1	4.761,0	-1.361,7	7.028,8	2.267,8
6.581,8	5.392,6	1.189,2	5.392,6	0,0
8.164,8	6.497,9	-7.759,2	15.924,0	9.426,2
9.936,8	7.644,3	-8.641,7	18.578,4	10.934,1
11.707,0	8.655,0	-8.718,5	20.425,4	11.770,4
13.812,8	9.743,7	-9.182,6	22.995,3	13.251,6
16.117,1	10.751,9	-6.138,1	22.255,1	11.503,2
19.038,3	11.876,9	-9.850,4	28.888,7	17.011,8
22.689,3	13.045,0	-10.785,0	33.474,3	20.429,3
27.451,3	14.265,9	-9.174,1	36.625,4	22.359,4
33.216,5	15.187,9	-5.800,5	39.017,0	23.829,1
40.431,7	15.634,2	3.324,8	37.106,8	21.472,7
48.003,8	14.734,8	9.527,6	38.476,2	23.741,4
58.820,9	12.755,5	24.346,7	34.474,1	21.718,6
71.089,5	8.178,4	50.774,2	20.315,3	12.136,9
84.569,0	856,9	82.410,8	2.158,2	1.301,2

Como se puede observar el abono a capital es negativo por una gran parte del tiempo del crédito, es por esto que el saldo es creciente al principio y solo al final se disminuye. En la siguiente figura se muestra este comportamiento.

Para una mejor comprensión de los datos mostrados, se presenta en la figura 15 el comportamiento real del crédito.

Figura 15: Comportamiento Real del Crédito 1972



### 6.2.2 Segundo Escenario (1985 - 2000)

Se ha escogido este periodo de tiempo debido a que a partir del año 2000 se implementa un nuevo sistema de financiación en UVR, pero el gobierno exigió que todos los créditos vigentes en UPAC después del año 1993 se deben reliquidar en UVR y abonar el saldo a favor del cliente a la deuda hasta el año 2000. En este análisis se

reflejara esta reliquidación de los créditos; primero se hará el análisis solo en UPAC y a continuación en UVR la diferencia de saldo en pesos se debe abonar a la deuda o devolver al cliente.

➤ **Condiciones Iniciales**

El monto a financiar en pesos será de \$ 3.643.633 y que representa 4145.34 UPAC, el número de años del tiempo del plazo es de 15 años, los que representan 180 cuotas mes vencido, con un interés Efectivo anual de 13% ó 1.02% Efectivo mensual y el valor de la cuota en UPAC es constante y corresponde a 50.51 UPAC.

➤ **Comportamiento del Crédito en UPAC.**

A continuación se presenta una tabla con el comportamiento del crédito que muestra el número y valor de la cuota constante, los intereses, el capital y el saldo en UPAC.

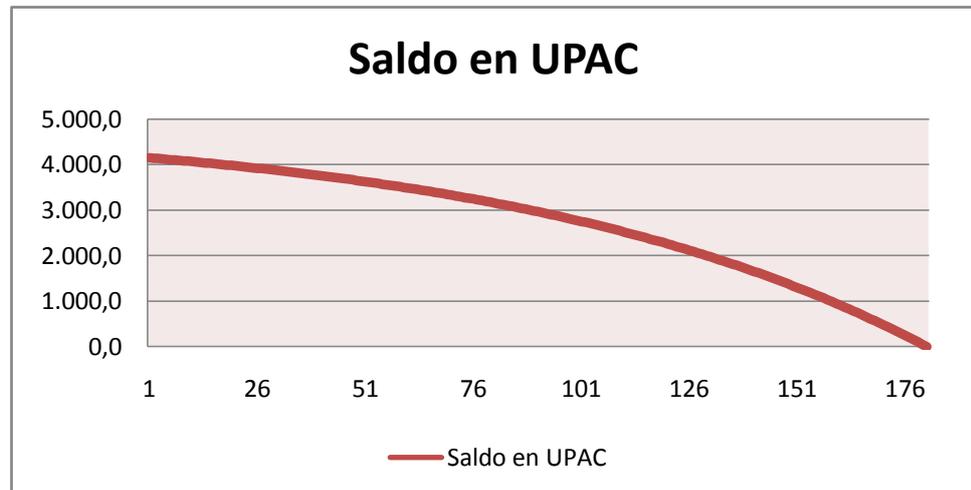
Tabla 7: Crédito en UPAC 1985-2000

CUOTA N°	CUOTA UPAC	INTERESES UPAC	CAPITAL UPAC	SALDO UPAC
0				4.145,3
1	50,51	42,4	8,08	4.137,3
13	50,51	41,4	9,13	4.033,7
25	50,51	40,2	10,31	3.916,6
37	50,51	38,9	11,65	3.784,3
49	50,51	37,3	13,17	3.634,8
61	50,51	35,6	14,88	3.465,8
73	50,51	33,7	16,81	3.274,9
85	50,51	31,5	19,00	3.059,2
97	50,51	29,0	21,47	2.815,4
109	50,51	26,2	24,26	2.540,0
121	50,51	23,1	27,42	2.228,7
133	50,51	19,5	30,98	1.877,0
145	50,51	15,5	35,01	1.479,6
157	50,51	11,0	39,56	1.030,5
169	50,51	5,8	44,70	523,0
180	50,51	0,5	50,00	0,0

\*Nota: La cuota resaltada corresponde a enero de 1993.

El comportamiento en UPAC, es similar al del escenario anterior, la cuota se mantiene constante en UPAC, y el saldo es decreciente en todo el crédito, como se muestra a continuación en tabla que presenta la cuota que no es constante, los intereses, el capital, el saldo en pesos:

Figura 16: Saldo en UPAC 1985



El comportamiento esperado en pesos debe ser diferente, creciente al principio y decreciente al final. En la siguiente tabla se muestra este comportamiento.

Tabla 8: Comportamiento en Pesos 1985

CUOTA N°	CUOTA EN PESOS	Intereses UPAC en Pesos	CAPITAL PESOS	SALDO PESOS
0				3.643.633
1	45.850	38.519	7.331	3.697.973
13	56.324	46.148	10.177	4.432.543
25	67.737	53.908	13.829	5.175.945
37	81.997	63.080	18.917	6.051.083
49	100.488	74.291	26.197	7.119.124
61	122.764	86.599	36.165	8.292.233
73	154.013	102.745	51.269	9.798.055
85	195.326	121.852	73.474	11.622.423
97	232.547	133.701	98.847	12.793.086
109	276.530	143.708	132.823	13.719.095
121	335.232	153.281	181.950	14.527.552
133	415.688	160.739	254.949	15.181.044
145	509.851	156.499	353.352	14.727.580
157	600.352	130.188	470.164	12.091.989
169	746.902	85.927	660.975	7.602.165
179	839.091	16.919	822.172	822.532

El saldo crece desde la primera cuota y asciende desde un valor inicial de \$3.643.000 pesos hasta la cuota 138 con un valor por encima de \$15.000.000 pesos y solo después de este punto el valor de la cuota en pesos empieza a disminuir hasta el pago total de la deuda.

Figura 17: Saldo en Pesos 1985



Para esta época el valor de la UPAC estaba muy elevado y el valor de las cuotas crecía a mayor razón, es decir al finalizar el pago y al acumular el valor de las cuotas en pesos se llegaba a estar pagando hasta 15 veces por encima del crédito inicial. En este caso el valor total que debió ser pagado al banco fue aproximado a \$51.000.000 Pesos. Sin embargo con la reliquidación de UPAC a UVR

➤ Reliquidación crédito UPAC a UVR - 1993

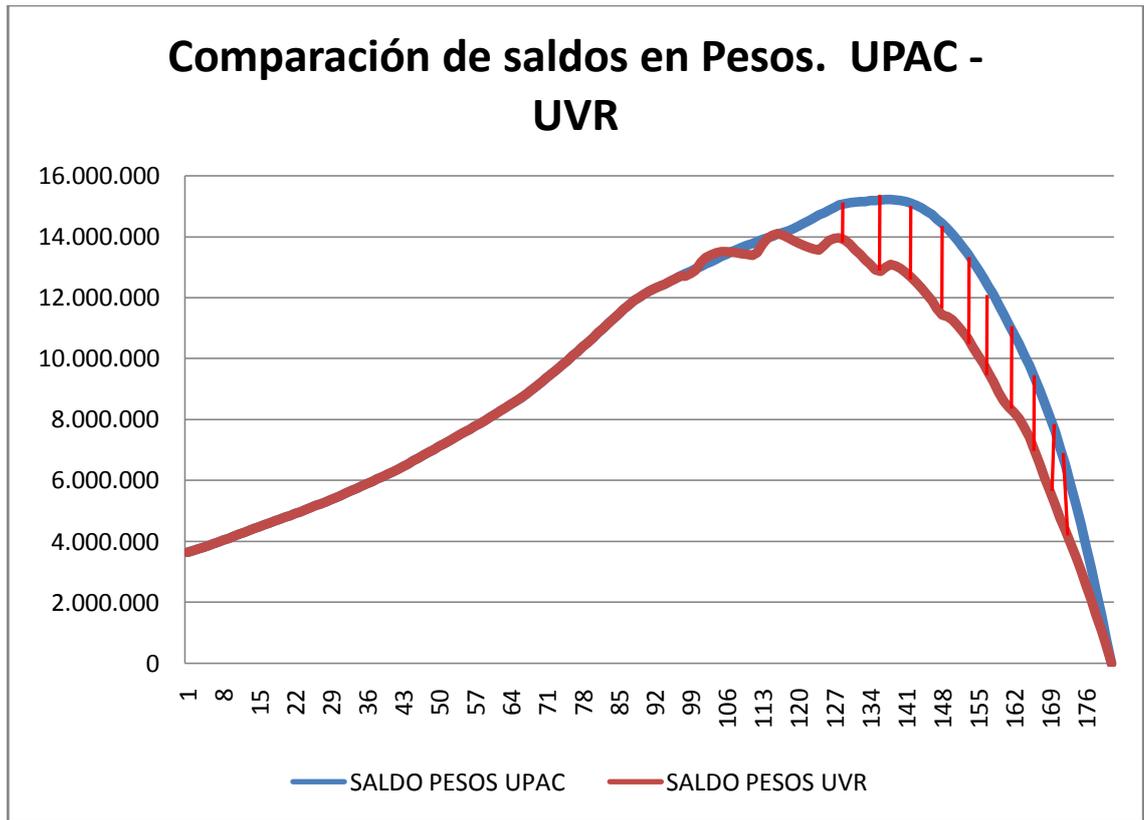
Para la reliquidación se toma el saldo en pesos del 1 de Enero de 1993 (cuota N° 97), luego se pasa a UVR, con los valores que se establecieron en la Resolución 2896 de 1999, por el Ministerio de Hacienda y crédito público, la tasa de interés pactada no varía y se procede a realizar el mismo cálculo. A continuación se presenta una tabla de los saldos en UPAC y UVR. Ver anexo 8.

Tabla 9: Comparación Saldos UPAC – UVR

CUOTA N°	SALDO PESOS UPAC	SALDO PESOS UVR
0	3.643.633	3.643.633
1	3.697.973	3.697.973
13	4.432.543	4.432.543
25	5.175.945	5.175.945
37	6.051.083	6.051.083
49	7.119.124	7.119.124
61	8.292.233	8.292.233
73	9.798.055	9.798.055
85	11.622.423	11.622.423
97	12.793.086	12.704.089
109	13.719.095	13.410.996
121	14.527.552	13.638.459
133	15.181.044	13.086.963
145	14.727.580	11.898.158
157	12.091.989	9.239.851
169	7.602.165	5.202.357
180	0	0

La diferencia se nota en los saldos que a partir del 1993 son menores con la reliquidación en UVR, en comparación con los saldos en UPAC. La siguiente Figura muestra mejor este cambio.

Figura 18: Comparación de Saldos



Como se puede Observar existe un saldo a favor del cliente, se halla sacando la diferencia entre áreas, esta política fue ideada por el gobierno para dar un alivio a los deudores de las hipotecas. Para calcular el abono que debe devolver el banco, se toman todos los valores pagados en pesos en UPAC y se suman en este caso el valor sería \$51.650.000 de pesos y luego se toma la reliquidación con UVR y se suman todas las cuotas que debió y que corresponden a un valor de \$37.500.000 de pesos y se halla la diferencia entre los dos, es decir 14.000.000 aproximadamente y se abonan la saldo.

➤ Intereses en pesos

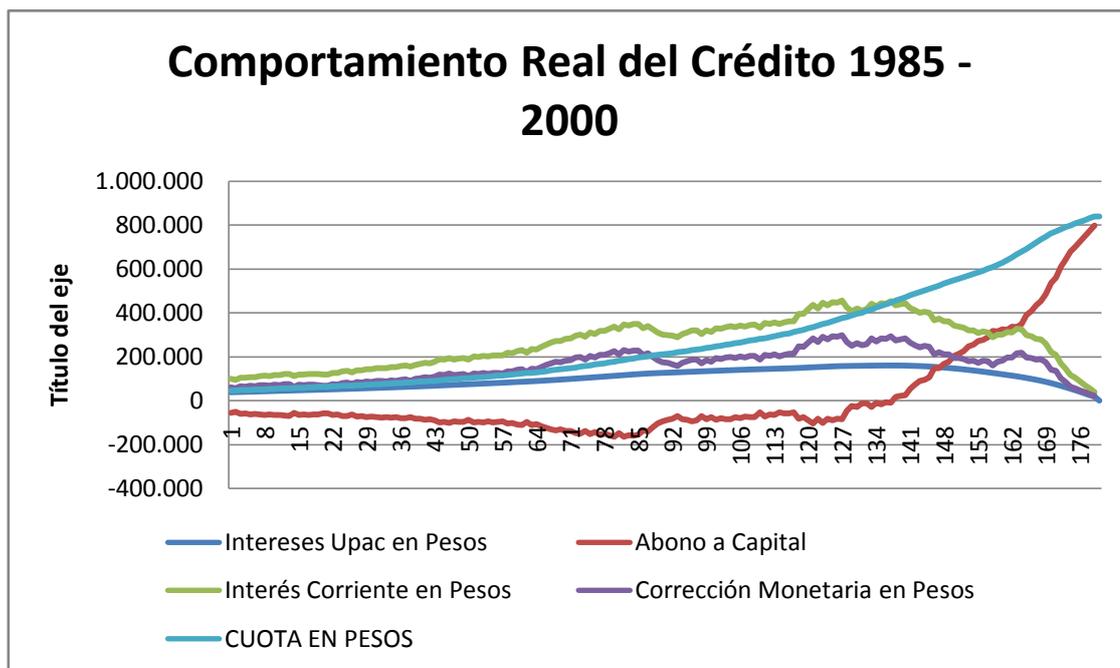
Para este crédito también se puede apreciar su comportamiento real en la siguiente tabla donde se muestra como se distribuye el valor de las cuotas en el pago de la obligación.

Tabla 10: Análisis de crédito 1985

<b>CUOTA EN PESOS</b>	<b>Intereses Upac en Pesos</b>	<b>Corrección Monetaria en Pesos</b>	<b>Interés Corriente en Pesos</b>	<b>Abono a Capital</b>
45.850	38.519	61.671	100.189,43	-54.340
56.324	46.148	77.567	123.714,95	-67.390
67.737	53.908	83.529	137.436,81	-69.700
81.997	63.080	97.497	160.577,24	-78.580
100.488	74.291	121.736	196.026,90	-95.539
122.764	86.599	145.430	232.029,63	-109.265
154.013	102.745	199.388	302.133,06	-148.120
195.326	121.852	227.906	349.758,33	-154.432
232.547	133.701	187.843	321.543,45	-88.996
276.530	143.708	205.593	349.300,14	-72.770
335.232	153.281	285.199	438.480,53	-103.249
415.688	160.739	283.111	443.849,80	-28.162
509.851	156.499	246.281	402.779,68	107.072
600.352	130.188	180.884	311.072,15	289.280
746.902	85.927	174.997	260.923,67	485.978

Como se puede observar el abono a capital es negativo por una gran parte del tiempo del crédito, es por esto que el saldo es creciente al principio y solo al final se disminuye. En la siguiente figura se muestra este comportamiento.

Figura 19: Comportamiento Real del Crédito 1985



### 6.2.3 Tercer Escenario (2000-2015)

En este periodo de tiempo la metodología de cálculo es la misma sin embargo, la unidad de es la UVR, esta, a diferencia de la UPAC, solo varía de acuerdo con la inflación y en los últimos años se han manejado tasas bajas.

#### ➤ Condiciones del Crédito

El monto a financiar en pesos será de \$ 50.000.000 y que representa 483.839,75 UVR, el número de años del tiempo del plazo es de 15 años, los que representan 180 cuotas mes vencido, con un interés Efectivo anual de 13% ó 1.02% Efectivo mensual y el valor de la cuota en UPAC es constante y corresponde a 5.923,68 UVR

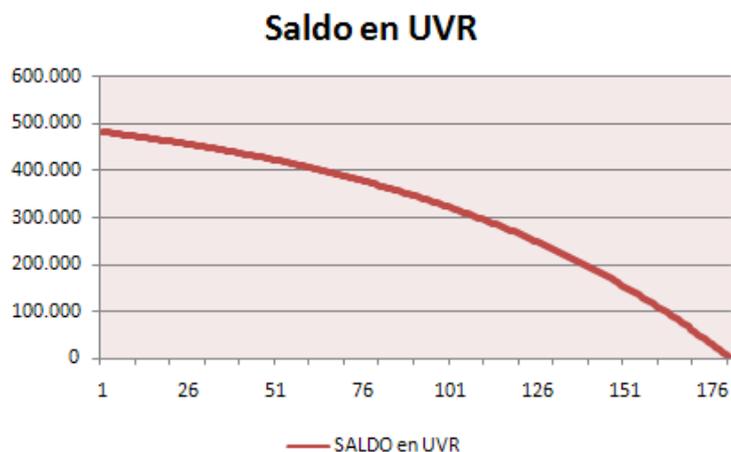
➤ Comportamiento en UVR

Tabla 11: Crédito en UVR 2000 - 2015

CUOTA N°	CUOTA UVR	INTERESES UVR	Intereses Uvr en Pesos	CAPITAL UVR	SALDO UVR
0					483.840
12	5.923,7	4.877,4	548.900,5	1.046,3	471.965
24	5.923,7	4.740,3	575.546,7	1.183,4	458.536
36	5.923,7	4.585,3	594.393,1	1.338,4	443.346
48	5.923,7	4.410,0	607.956,7	1.513,7	426.167
60	5.923,7	4.211,7	614.672,6	1.712,0	406.738
72	5.923,7	3.987,4	612.027,8	1.936,3	384.763
84	5.923,7	3.733,7	597.502,0	2.190,0	359.910
96	5.923,7	3.446,8	580.879,4	2.476,8	331.801
108	5.923,7	3.122,4	567.357,5	2.801,3	300.009
120	5.923,7	2.755,4	526.712,9	3.168,3	264.053
132	5.923,7	2.340,4	471.635,9	3.583,3	223.387
144	5.923,7	1.870,9	397.909,5	4.052,7	177.393
156	5.923,7	1.340,0	300.773,0	4.583,6	125.374
168	5.923,7	739,6	175.188,3	5.184,1	66.541
180	5.923,7	60,5	15.113,8	5.863,2	0

En la tabla podemos observar que el saldo en UVR es decreciente, durante todo el tiempo del crédito, lo que se muestra en la siguiente figura.

Figura 20: Saldo en UVR 2000



Sin embargo su comportamiento en pesos es diferente, pues este depende de la inflación. La siguiente tabla muestra los datos del crédito en Pesos:

Tabla 12: Comportamiento de Saldo en pesos (2000-2015)

CUOTA N°	CUOTA EN PESOS	Intereses Uvr en Pesos	CAPITAL PESOS	SALDO PESOS
0				50.000.000
12	666.652,4	548.900,5	117.751,9	53.115.081
24	719.226,8	575.546,7	143.680,2	55.673.318
36	767.890,5	594.393,1	173.497,3	57.471.247
48	816.639,4	607.956,7	208.682,7	58.751.468
60	864.535,3	614.672,6	249.862,7	59.361.602
72	909.233,1	612.027,8	297.205,3	59.057.760
84	947.957,4	597.502,0	350.455,4	57.595.787
96	998.289,7	580.879,4	417.410,3	55.916.764
108	1.076.375,1	567.357,5	509.017,6	54.513.789
120	1.132.349,8	526.712,9	605.637,0	50.475.418
132	1.193.758,1	471.635,9	722.122,2	45.017.524
144	1.259.840,7	397.909,5	861.931,2	37.727.665
156	1.329.581,4	300.773,0	1.028.808,4	28.140.408
168	1.403.182,7	175.188,3	1.227.994,4	15.761.910
180	1.480.858,3	15.113,8	1.465.744,6	0

El saldo crece desde la primera cuota y asciende desde un valor inicial de \$50.000.000 pesos hasta la cuota 65 con un valor de \$60.000.000 pesos y solo después de este punto el valor de la cuota en pesos empieza a disminuir hasta el pago total de la deuda. El sistema UVR ha mantenido las cuotas relativamente constantes debido a que la inflación en los últimos años ha estado por debajo del 10%, pero esto asumimos un valor constante de inflación para calcular el crédito desde el año 2010 hasta el año 2015. La siguiente figura muestra el comportamiento del crédito en pesos.

Figura 21: Crédito en Pesos 2000-2015



En esta figura se muestra que el saldo sube moderadamente, en comparación con el comportamiento de saldos de la UPAC, al finalizar el pago de la deuda, la suma del valor de las cuotas en Pesos en aproximadamente de \$ 182.000.000 de pesos lo que en relación con el valor inicial (\$50.000.000) es un poco mas de tres veces su pago.

➤ Intereses en pesos

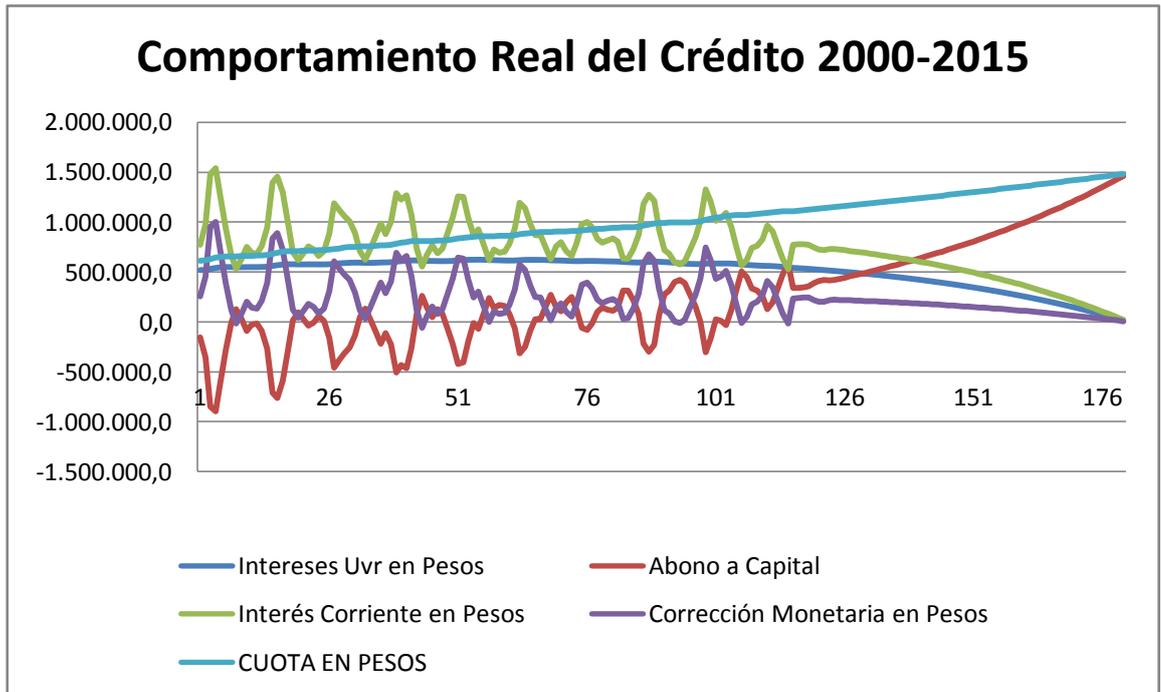
La explicación del comportamiento real se puede apreciar mejor en la siguiente tabla donde se muestra como se distribuye el valor de las cuotas en el pago de la obligación.

Tabla 13: Análisis de Crédito 2000

<b>CUOTA EN PESOS</b>	<b>Intereses Uvr en Pesos</b>	<b>Abono a Capital</b>	<b>Interés Corriente en Pesos</b>	<b>Corrección Monetaria en Pesos</b>
615.256,7	518.179,5	-156.600,0	771.856,7	253.677,2
666.652,4	548.900,5	-15.495,5	682.147,9	133.247,4
719.226,8	575.546,7	57.620,8	661.606,0	86.059,4
767.890,5	594.393,1	-220.982,5	988.872,9	394.479,8
816.639,4	607.956,7	79.352,0	737.287,5	129.330,7
864.535,3	614.672,6	161.310,8	703.224,6	88.551,9
998.289,7	580.879,4	270.127,6	728.162,1	147.282,6
1.076.375,1	567.357,5	335.204,4	741.170,7	173.813,2
1.132.349,8	526.712,9	385.307,4	747.042,4	220.329,6
1.193.758,1	471.635,9	517.215,9	676.542,2	204.906,3
1.259.840,7	397.909,5	689.056,0	570.784,7	172.875,2
1.329.581,4	300.773,0	898.135,0	431.446,4	130.673,4
1.403.182,7	175.188,3	1.151.882,4	251.300,3	76.112,1
1.480.858,3	15.113,8	1.459.178,3	21.680,1	6.566,3

Como se puede observar al principio no todos los abonos a capital son negativos, espero esto que el saldo no crece tanto y la corrección monetaria no están alta.

Figura 22: Comportamiento Real de crédito 2000



Como el sistema UVR reemplazó a la UPAC, el comportamiento es mas fluctuante, debido a que depende de la variación porcentual del IPC, por ello las cuotas mensuales pueden subir o bajar según el ritmo de la inflación, por esto la importancia que el gobierno le da a la inflación evitar crecimientos muy fuertes o muy acelerados que puedan perjudicar al los usuarios.

## Conclusiones y Recomendaciones

- La financiación de vivienda en Colombia buscó aplicar políticas de estabilidad monetaria que trajera ventajas, tanto para las instituciones bancarias como para los usuarios de los créditos, procurando mantener indexados los dineros captados en intereses y ahorro sin perder su poder adquisitivo.
- Los sistemas de financiación de vivienda utilizados en Colombia en los últimos cuarenta años no han cumplido sus objetivos frente a la actualización del valor del poder adquisitivo de la moneda tanto en los créditos como en los ahorros por errores de cálculo económico y variaciones de criterio legal.
- El sistema de la UPAC unidad de poder adquisitivo constante pareció la solución a la Financiación de vivienda en Colombia por el auge económico en desarrollo de la construcción y el impulso a otros sectores de la economía en sus inicios, y el que a través de los años no cumplió sus objetivos por el mal manejo de políticas económicas que deformaron las fórmulas financieras que determinaban el valor en pesos de la UPAC generando el caos en la economía en materia de vivienda.
- La financiación de vivienda con el UPAC elevó el valor de los créditos por encima de la deuda real, haciéndose imposible el pago de sus saldos ya que algunos de estos ascendían a un valor muy superior al del crédito solicitado inclusive lo que trajo como consecuencia que los ahorradores devolvieran los inmuebles, se abstuvieran del pago del saldo y ejercieran acciones contra la instituciones bancarias en busca de una revisión justa de su crédito lo que logró fallos en contra del UPAC, impactos en la economía del país que buscaron un cambio en el sistema de financiación, legislando para establecer otro sistema que conocemos hoy en día como la UVR (Unidad de Valor real).
- El colapso del sistema UPAC se debió a las modificaciones de la fórmula de cálculo inicial que se creó, pues en sus inicios el valor de una UPAC era \$ 100 pesos y a finales de la década del 90 se encontraba alrededor de \$17.000 pesos, la crisis económica del país en 1999 desestimuló el interés del crédito

hipotecario en sus ahorradores, generando aumento de desempleo y devaluación de inmuebles.

- En los tres escenarios de tiempo analizados para la comparación de créditos, se muestra la diferencia del crecimiento de los saldos de las hipotecas que fueron más altos durante el periodo de 1985 al año 2000, por las altas tasas de interés de la corrección monetaria. El actual sistema UVR se ha visto beneficiado, debido a que la inflación a sido baja en los últimos años, la recomendación al Gobierno es velar por mantener estos valores por debajo del 10% y así poder garantizar a los usuarios que el valor de sus cuotas no incrementará exageradamente.
- Con la ley 546 de 1999 se dio seguridad y estabilidad a un nuevo sistema de financiación de vivienda en Colombia definiendo principios de aplicación de la UVR a los créditos hipotecarios a largo plazo para vivienda individual, y de interés social, unidad de Valor real ligada al índice de precios al consumidor (IPC) como Factor de Actualización de valor de la moneda y manteniendo un equilibrio correlativo con el salario mínimo.
- A manera de recomendación en la actualidad con los ofrecimientos de créditos para vivienda con el sistema de la UVR, y bajos intereses es un buen momento para invertir en construcción y compra de vivienda nueva y usada, pero con un plazo no mayor a 8 años con la posibilidad de efectuar abonos a capital de manera periódica reduciendo el aumento del crédito desmesurado.
- Previo a la aceptación de cualquier crédito hipotecario se recomienda un análisis de la proyección de pago del mismo y la exigencia de toda la información que requiera atención de la forma como ha de aplicarse la unidad de valor real (UVR), para evitar novedades futuras.
- Es importante conocer las disposiciones atinentes a la financiación de vivienda tanto individual como de interés social, para aprovechar beneficios ofrecidos por el gobierno, como los subsidios de vivienda o los bajos interés que manejan entidades como el Fondo Nacional de Ahorro.

## Bibliografía

- Eduardo Pizano de Narváez, (2005), Del UPAC a la UVR: Vivienda en Colombia 1970-2005, 1ª Ed, Santafé, Bogotá.
- Juliana Silva, HOUSING FINANCE IN COLOMBIA: FROM UPAC TO UVR; UNIVERSITY OF STRATHCLYDE, FINAL PROJECT.
- ROJAS, MIGUEL DAVID; OSORIO, ALEJANDRO; JARAMILLO, LINA MARCELA; (2001) SISTEMAS DE FINANCIACION.
- Téllez Luna, Miguel, (1991) FINANZAS DE LA CONSTRUCCION 2ª Edición BHANDAR EDITORES, Santafé, Bogotá.
- Cárdenas Mauricio, Badel Alejandro, (2003) LA CRISIS DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO EN COLOMBIA: CAUSAS Y CONSECUENCIAS-- Este estudio forma parte de una serie de estudios de financiamiento hipotecario en América Latina financiada por el Banco Interamericano de Desarrollo.
- Colombia (Cundinamarca). Congreso de la república de Colombia. Decreto 555 de 2003, por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda. Bogotá: DMS Ediciones e Investigaciones Ltda; 2009.

## Referencias Bibliográficas

- Colombia. Congreso. Ley 543 de 1999, Diciembre 23, por la cual se dictan normas en materia de vivienda y otras disposiciones. Bogotá: El Congreso; 1993.
- (DANE, 2009), D. A. (s.f.). [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co). Recuperado el 1 de Julio de 2009, de [www.dane.gov.co/daneweb\\_V09/index.php?option=com\\_content&view](http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view)
- Departamento Nacional de Planeación. (s.f.). [www.dnp.gov.co](http://www.dnp.gov.co). Recuperado el 14 de Julio de 2009, de <http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/tabid/55/Default.aspx>
- (INURBE, 2009). (s.f.). [www.inurbe.gov.co](http://www.inurbe.gov.co). Recuperado el 10 de Agosto de 2009, de [http://www.inurbe.gov.co/nuestraCasa/11\\_his\\_inur.htm](http://www.inurbe.gov.co/nuestraCasa/11_his_inur.htm)
- (Pizano de Narváez, 2005), E. 2005. Evolución de La Construcción. En *Del Upac a la Uvr*. (pág. 13). Bogotá: Santafé.
- (Romero Martínez, 2005), F. 2005. Banco de la República. En F. R. Martínez, *Directorio y guía del sector financiero* (págs. 56,57). Bogotá, D.C., Colombia: Medios & Medios Editores Cía. Ltda.
- (TELLEZ LUNA), M. (1991). Financiación de Vivienda. En *FINANZAS EN LA CONSTRUCCION*. Bhandar Editores.
- (BANCO DE LA REPÚBLICA, 2009). (s.f.). [www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co). Recuperado el 3 de Julio de 2009, de [http://www.banrep.gov.co/el-banco/hs\\_1.htm](http://www.banrep.gov.co/el-banco/hs_1.htm)
- (SUPERFINANCIERA, 2009). (s.f.). [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co). Recuperado el 5 de Junio de 2009, de <http://www.superfinanciera.gov.co>
- (FOGAFÍN, 2009). (s.f.). [www.fogafin.gov.co](http://www.fogafin.gov.co). Recuperado el 2 de Junio de 2009, de <https://www.fogafin.gov.co/Principales/mvo.html>
- (REMOLINA, 2009), A. (2009). Notas de clase. En *EVALUACIÓN DE PROYECTOS*.
- (CAMACOL, 2009), (s.f.). [www.camacol.org.co](http://www.camacol.org.co). Recuperado el 1 de Agosto de 2009, de <http://www.camacol.org.co/estudioeconomicos.html>





**ANEXOS**

**ANEXO 1: SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES DESDE EL AÑO 1972 HASTA EL  
AÑO 2009.**

<b>Período de vigencia</b>	<b>salario minimo mensual</b>	<b>Decretos del Gobierno Nacional</b>	<b>Variacion Anual %</b>
1970 Ene.2	519,00		
1971 Ene.2	519,00		0,00%
1972 Ene.2	660,00		27,17%
1973 Ene.2	660,00		0,00%
1974 Ene.2	1.200,00		81,82%
1975 Ene.2	1.200,00		0,00%
1976 Ene.2	1.560,00		30,00%
1977 Ene.2	2.340,00		50,00%
1978 Ene.2	2.580,00		10,26%
1979 Ene.2	3.450,00		33,72%
1980 Ene.2	4.500,00		30,43%
1981 Ene.2	5.700,00		26,67%
1982 Ene.2	7.410,00		30,00%
1983 Ene.2	9.261,00		24,98%
1984 Ene.2	11.298,00		22,00%
1985 Ene.2	13.557,60	0001 de enero de 1985	20,00%
1986 Ene.2	16.811,40	3754 de diciembre de 1985	24,00%
1987 Ene.2	20.509,80	3732 de diciembre de 1986	22,00%
1988 Ene.2	25.637,40	2545 de diciembre de 1987	25,00%
1989 Ene.2	32.559,60	2662 de diciembre de 1988	27,00%
1990 Ene.2	41.025,00	3000 de diciembre de 1989	26,00%
1991 Ene.2	51.716,10	3074 de diciembre de 1990	26,06%
1992 Ene.2	65.190,00	2867 de diciembre de 1991	26,05%
1993 Ene.2	81.510,00	2061 de diciembre de 1992	25,03%
1994 Ene.2	98.700,00	2548 de diciembre de 1993	21,09%
1995 Ene.2	118.933,50	2872 de diciembre de 1994	20,50%
1996 Ene.2	142.125,00	2310 de diciembre de 1995	19,50%
1997 Ene.2	172.005,00	2334 de diciembre de 1996	21,02%
1998 Ene.2	203.826,00	3106 de diciembre de 1997	18,50%
1999 Ene.2	236.460,00	2560 de diciembre de 1998	16,01%
2000 Ene.2	260.100,00	2647 de diciembre 23 de 1999	10,00%
2001 Ene.2	286.000,00	2579 de diciembre 13 de 2000	9,96%
2002 Ene.2	309.000,00	2910 de diciembre 31 de 2001	8,04%
2003 Ene.2	332.000,00	3232 de diciembre 27 de 2002	7,44%
2004 Ene.2	358.000,00	3770 de diciembre 26 de 2003	7,83%
2005 Ene.2	381.500,00	4360 de diciembre 22 de 2004	6,56%
2006 Ene.2	408.000,00	4686 de diciembre 21 de 2005	6,95%
2007 Ene. 2	433.700,00	4580 de diciembre 27 de 2006	6,30%
2008 Ene.2	461.500,00	4565 de diciembre 7 de 2007	6,41%
2009 Ene.3	496.900,00	4868 de diciembre 30 de 2008	7,67%

## ANEXO 2: INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC

AÑO	MES	IPC acumulado	Variación Mensual	Variación Anual
1954	Enero	0,04		
1955	Enero	0,04	-0,166%	-1,160%
1956	Enero	0,04	-0,097%	2,102%
1957	Enero	0,04	1,183%	9,295%
1958	Enero	0,05	0,152%	19,460%
1959	Enero	0,05	1,536%	9,471%
1960	Enero	0,06	0,324%	6,521%
1961	Enero	0,06	0,542%	7,586%
1962	Enero	0,07	0,437%	5,630%
1963	Enero	0,07	3,736%	9,794%
1964	Enero	0,09	1,458%	30,667%
1965	Enero	0,10	1,415%	8,751%
1966	Enero	0,12	1,289%	14,298%
1967	Enero	0,13	0,523%	12,011%
1968	Enero	0,14	0,995%	7,677%
1969	Enero	0,15	1,184%	6,706%
1970	Enero	0,16	-0,002%	7,355%
1971	Enero	0,18	1,578%	8,265%
1972	Enero	0,20	1,104%	13,500%
1973	Enero	0,23	1,068%	13,952%
1974	Enero	0,29	2,854%	26,277%
1975	Enero	0,36	2,865%	26,363%
1976	Enero	0,42	2,289%	17,113%
1977	Enero	0,53	2,255%	25,720%
1978	Enero	0,68	1,066%	27,216%
1979	Enero	0,82	3,300%	21,040%
1980	Enero	1,05	2,329%	27,590%
1981	Enero	1,32	2,178%	25,668%
1982	Enero	1,66	1,834%	26,034%
1983	Enero	2,04	1,050%	23,075%
1984	Enero	2,39	1,386%	17,025%
1985	Enero	2,85	2,235%	19,274%
1986	Enero	3,52	3,150%	23,546%
1987	Enero	4,27	3,269%	21,086%
1988	Enero	5,28	3,005%	23,705%
1989	Enero	6,75	2,833%	27,911%
1990	Enero	8,55	3,302%	26,699%
1991	Enero	11,29	3,004%	31,985%
1992	Enero	14,39	3,499%	27,434%
1993	Enero	17,96	3,240%	24,821%
1994	Enero	22,00	3,154%	22,505%
1995	Enero	26,63	1,849%	21,045%
1996	Enero	32,02	2,514%	20,248%
1997	Enero	38,63	1,657%	20,622%
1998	Enero	45,52	1,793%	17,842%
1999	Enero	53,34	2,209%	17,180%
2000	Enero	57,74	1,289%	8,249%
2001	Enero	62,64	1,051%	8,492%
2002	Enero	67,26	0,796%	7,375%
2003	Enero	72,23	1,174%	7,394%
2004	Enero	76,70	0,886%	6,188%
2005	Enero	80,87	0,822%	5,430%
2006	Enero	84,56	0,542%	4,563%
2007	Enero	88,54	0,767%	4,712%
2008	Enero	93,85	1,055%	5,997%
2009	Enero	100,59	0,589%	7,178%

FUENTE: DANE

**ANEXO 3: TASA DE INTERES PROMEDIO MENSUAL DE LOS CERTIFICADOS DE  
DEPÓSITO A TÉRMINO FIJO DTF .**

<b>AÑO</b>	<b>MES</b>	<b>Valor</b>	<b>Variación Mensual</b>	<b>Variación Anual</b>
1980	Enero			
1981	Enero	36,27	-1,467%	
1982	Enero	39,35	1,890%	8,492%
1983	Enero	35,62	-1,493%	-9,479%
1984	Enero	35,24	4,725%	-1,067%
1985	Enero	35,81	3,707%	1,617%
1986	Enero	34,66	-2,750%	-3,211%
1987	Enero	31,59	-1,497%	-8,857%
1988	Enero	32,26	-4,894%	2,121%
1989	Enero	31,70	-0,471%	-1,736%
1990	Enero	33,90	-0,029%	6,940%
1991	Enero	35,81	-4,558%	5,634%
1992	Enero	31,94	-12,229%	-10,807%
1993	Enero	26,07	-3,373%	-18,378%
1994	Enero	25,68	-2,617%	-1,496%
1995	Enero	32,62	-13,863%	27,025%
1996	Enero	31,66	-2,284%	-2,943%
1997	Enero	26,26	-5,301%	-17,056%
1998	Enero	24,06	0,712%	-8,378%
1999	Enero	32,71	-5,408%	35,952%
2000	Enero	12,31	-20,529%	-62,366%
2001	Enero	13,42	2,131%	9,017%
2002	Enero	11,15	-0,977%	-16,915%
2003	Enero	7,61	-0,393%	-31,749%
2004	Enero	7,88	0,639%	3,548%
2005	Enero	7,58	-1,430%	-3,807%
2006	Enero	6,02	-2,589%	-20,580%
2007	Enero	6,58	-0,754%	9,302%
2008	Enero	9,06	2,027%	37,690%
2009	Enero	9,68	-4,724%	6,843%

**ANEXO 4: INDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ICCV**

<b>AÑO</b>	<b>MES</b>	<b>VARIACION</b>
1972	ENERO	
1973	ENERO	2,88%
1974	ENERO	1,70%
1975	ENERO	1,44%
1976	ENERO	0,28%
1977	ENERO	2,12%
1978	ENERO	5,04%
1979	ENERO	6,68%
1980	ENERO	5,16%
1981	ENERO	5,72%
1982	ENERO	5,37%
1983	ENERO	3,01%
1984	ENERO	4,69%
1985	ENERO	5,37%
1986	ENERO	6,14%
1987	ENERO	7,57%
1988	ENERO	6,97%
1989	ENERO	7,77%
1990	ENERO	6,48%
1991	ENERO	7,77%
1992	ENERO	6,70%
1993	ENERO	7,67%
1994	ENERO	8,29%
1995	ENERO	6,08%
1996	ENERO	6,97%
1997	ENERO	3,90%
1998	ENERO	3,49%
1999	ENERO	2,31%
2000	ENERO	1,76%
2001	ENERO	2,67%
2002	ENERO	1,07%
2003	ENERO	1,84%
2004	ENERO	1,65%
2005	ENERO	0,80%
2006	ENERO	1,52%
2007	ENERO	0,71%
2008	ENERO	1,42%
2009	ENERO	0,52%

## ANEXO 5: PRODUCTO INTERNO BRUTO 1995 - 2009

<b>Años</b>	<b>PIB Anual</b>
1972	7,669%
1973	6,723%
1974	5,746%
1975	2,323%
1976	4,728%
1977	4,159%
1978	8,470%
1979	5,379%
1980	4,087%
1981	2,277%
1982	0,948%
1983	1,574%
1984	3,351%
1985	3,107%
1986	5,824%
1987	5,369%
1988	4,064%
1989	3,414%
1990	4,282%
1991	2,002%
1992	4,045%
1993	5,385%
1994	5,815%
1995	6,17%
1996	2,97%
1997	0,80%
1998	5,65%
1999	-5,90%
2000	2,49%
2001	1,83%
2002	0,54%
2003	3,02%
2004	5,35%
2005	4,88%
2006	5,36%
2007	8,37%
2008	4,10%
2009	-0,60%

**ANEXO 6: LICENCIAS APROBADAS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA Y USADA  
EN METROS CUADRADOS.**

<b>Año</b>	<b>Total Vivienda</b>
1978	5.493.419
1979	4.655.766
1980	4.652.846
1981	5.149.653
1982	5.193.607
1983	6.321.480
1984	6.765.467
1985	7.485.841
1986	7.464.611
1987	8.842.746
1988	8.099.936
1989	7.592.934
1990	6.640.265
1991	8.551.998
1992	11.615.780
1993	11.053.768
1994	12.736.625
1995	10.783.321
1996	8.076.989
1997	7.182.308
1998	6.961.838
1999	5.492.545
2000	5.772.976
2001	6.439.780
2002	8.529.807
2003	10.063.973
2004	9.243.329
2005	9.895.343
2006	12.072.331
2007	13.970.442
2008	12.002.347
2009	8.419.904

**ANEXO 7: VALOR DE LA UPAC, VARIACIONES MENSUALES Y ANUALES**

AÑO	MES	VALOR	Variación Mensual	Variación Anual
1973	enero	103,96	1,335%	
1974	enero	124,98	1,651%	20,219%
1975	enero	151,59	1,561%	21,291%
1976	enero	184,10	1,488%	21,446%
1977	enero	216,41	1,415%	17,550%
1978	enero	255,37	1,418%	18,003%
1979	enero	296,81	1,415%	16,227%
1980	enero	352,70	1,485%	18,830%
1981	enero	422,09	1,633%	19,674%
1982	enero	510,73	1,632%	21,000%
1983	enero	620,55	1,775%	21,503%
1984	enero	746,38	1,352%	20,277%
1985	enero	893,82	1,689%	19,754%
1986	enero	1.098,89	1,774%	22,943%
1987	enero	1.321,55	1,632%	20,262%
1988	enero	1.599,01	1,628%	20,995%
1989	enero	1.958,62	1,727%	22,490%
1990	enero	2.392,57	1,770%	22,156%
1991	enero	2.991,84	2,056%	25,047%
1992	enero	3.799,16	1,976%	26,984%
1993	enero	4.543,89	1,468%	19,602%
1994	enero	5.401,22	1,494%	18,868%
1995	enero	6.518,28	1,955%	20,682%
1996	enero	8.087,85	1,839%	24,080%
1997	enero	9.953,94	1,627%	23,073%
1998	enero	11.734,56	1,413%	17,889%
1999	enero	14.536,76	2,025%	23,880%

**ANEXO 8: VALOR UVR, VARIACIONES MENSUALES Y ANUALES**

<b>AÑO</b>	<b>MES</b>	<b>VALOR</b>	<b>Variación Mensual</b>	<b>Variación Anual</b>
2000	Enero	103,340		-
2001	Enero	112,540	0,25%	8,903%
2002	Enero	121,416	0,15%	7,886%
2003	Enero	129,631	0,69%	6,766%
2004	Enero	137,860	0,22%	6,348%
2005	Enero	145,946	0,15%	5,865%
2006	Enero	153,491	0,17%	5,170%
2007	Enero	160,028	0,07%	4,259%
2008	Enero	168,525	0,26%	5,310%
2009	Enero	181,707	0,32%	7,822%

**ANEXO 9: VALOR UVR 1993 – 2000**

<b>AÑO</b>	<b>MES</b>	<b>UVR \$</b>	<b>Variación Mensual</b>	<b>Variación Anual</b>
1993	Enero	31,3774		
1994	Enero	38,3035	1,21%	22,07%
1995	Enero	46,8326	1,13%	22,27%
1996	Enero	56,3439	0,85%	20,31%
1997	Enero	68,666	0,98%	21,87%
1998	Enero	80,8877	0,90%	17,80%
1999	Enero	94,3704	0,27%	16,67%

