"INCIDENCIAS SOCIOECONOMIAS DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE EN COLOMBIA 1.972 - 1.986"

T
332.41
V513

2

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Biblioteca Universitaria
Fernández de Madrid

INCIDENCIAS SOCIOECONOMICAS DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE EN COLOMBIA 1.972 - 1.986

NICOLAS ALVAREZ MARTINEZ
CARLOS VERHELST IZQUIERDO

SCIB

58976

Trabajo de Grado presentado como requisito parcial para optar al título de Economista.

Asesor; DR. RAMON JIMENEZ C.

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
PROGRAMA DE ECONOMIA

CARTAGENA, JULIO DE 1987.

INCIDENCIAS SOCIOECONOMICAS DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE EN COLOMBIA 1.972 - 1.986

RECTOR	:	LUIS H. ARRAUT ESQUIVEL
SECRETARIO	:	CLAUDIO OSORIO LENTINO
DECANO	:	GUILLERMO QUINTANA SOSSA
SECRETARIA ACADEMICA	:	MARTHA FERNANDEZ GUERRERO

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

PROGRAMA DE ECONOMIA

CARTAGENA, JULIO DE 1.987

Nota de aceptación

_____

_____

_____

_____
Presidente del Jurado

_____
Jurado

_____
Jurado

CARTAGENA, JULIO DE 1.987

Cartagena, Julio 21 de 1986

Economista
MARTHA FERNANDEZ G.
Secretaria Comité de Graduación
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena

Me es grato comunicarle que he concluido la asesoría de la Memoria de Grado "INCIDENCIAS SOCIOECONOMICAS DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE 1.972 - 1.986" elaborada por los egresa dos NICOLAS ALVAREZ MARTINEZ y CARLOS VERHELST IZQUIERDO, egresados del programa de Economía.

El mencionado estudio demuestra que a través de los años el sistema UPAC si ha incidido notoriamente en las condiciones socioeconómicas de gran parte de la población colombiana. De ahí que se haya convertido en los últimos tiempos en te ma obligado a cualquier nivel o relación social.

Felicito a estos egresados por los esfuerzos realizados y les deseo éxito en el desempeño de sus actividades.

De usted atentamente,

RAMON JIMENEZ CORONADO
Profesor titular Universidad de Cartagena
Asesor y Presidente

Cartagena, Julio 21 de 1.987

Señores
MIEMBROS DEL COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena
E. S. D.

Respetados señores:

La presente tiene como objeto, presentar a ustedes nuestro Trabajo de Grado intitulado : "INCIDENCIAS SOCIOECONOMICAS DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE EN COLOMBIA 1.972 - 1.986", para su estudio correspondiente.

Para el efecto hemos contado con la asesoría del Dr. RAMON JIMENEZ CORONADO.

Agradeciéndoles de antemano la colaboración que se sirvan dispensar a la presente.

sus servidores,

CARLOS VERHELST IZQUIERDO

NICOLAS ALVAREZ MARTINEZ

URBINA & ASOCIADOS
ASESORIAS
JURIDICAS - FINANCIERAS

Daniel Urbina Ospino
ECONOMISTA

América Jiménez de Urbina
ABOGADA

Asuntos: Administrativos - Civiles - Comerciales - Financieros y Laborales

Cartagena, Septiembre 1 de 1987

Señores
COMITE DE GRADUACION
FACULTAD CIENCIAS ECONOMICAS
UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
E. S. M.

Estimados Señores:

Quiero manifestarles que los egresados Nicolas Alvarez Martínez y Carlos Verhelst Izquierdo, en mi concepto han planteado un tema muy importante e interesante, ya que el analisis de dicho trabajo se puede observar la incidencia que a traves de los años ha tenido el sistema UPAC, en las condiciones socioeconomicas en la población colombiana.

En el desarrollo de este trabajo los egresados Alvarez Martínez y Verhelst Izquierdo, hacen en cada capitulo un analisis pormenorizado de cada una de las incidencias que ha tenido el sistema UPAC dentro el contexto de la Economía Colombiana, desde el momento en que el gobierno nacional implantó el sistema.

Por todo lo anterior os solicito a vuestro Comite aceptar el trabajo de grado " Incidencias Socioeconomicas del Sistema de Valor Constante en Colombia 1972 - 1986" presentado por los egresados - Nicolas Alvarez Martínez y Carlos Verhelst Izquierdo, para optar el Titulo de Economista.

De Ustedes

Atentamente,

Econ: DANIEL URBINA OSPINO
Jurado Calificador.-

Calle de la Moneda, Edificio Decor No. 7-114, Piso 3o. Oficina 302 - Teléfono: 48-472 - Apartado Aéreo 1725 y 506 - Cartagena

Cartagena, 10 de Septiembre de 1.987

Señores
MIEMBROS DEL COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena
E. S. D.

Respetados señores:

La presente es para remitir concepto sobre el trabajo de grado titulado "INCIDENCIAS SOCIOECONOMICAS DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE EN COLOMBIA 1.972-1.986", presentado por los egresados de ésta Nicolás Alvarez Martínez y Carlos Verhelts Izquierdo para obtener el título de Economista.

Al leer esta investigación ha observado que han realizado una descripción muy completa sobre este sistema, abarcando todos los aspectos que tienen que ver con la economía colombiana y en su análisis han sabido utilizar muy apropiadamente los instrumentos de la economía apuntando siempre en la orientación coherente con los objetivos propuestos.

Por lo anterior considero que reúnen los requisitos para que la Universidad a través de la Facultad además de realizarle el examen debido le haga entrega del título de ECONOMISTA.

Atentamente,

ASDRUBAL RECUERO MARRUGO
Jurado.

INDICE DE TABLAS

		Pág.
TABLA 1:	Realizaciónes de las entidades estatales. Numero de soluciones de vivienda 1973 - 1986.	77
TABLA 2:	Número de viviendas financiadas por las Corporaciones de ahorro y vivienda y el BCH (línea Upac) 1973 - 1986	79
TABLA 3:	Distribución de la financiación de vivienda de las Corporaciones de ahorro y vivienda según rangos y distribución regional 1982 - 1986	80
TABLA 4:	Planes de amortización: sistema Upac	85
TABLA 5:	Número de metros construídos 1972-1986	108

Pág.

TABLA 6: Participación del sector de la construcción en el Producto Interno Bruto 1974 - 1986 109

TABLA 7: Rentabilidad efectiva anual de algunos activos financieros, Septiembre 1976 117

TABLA 8: Rentabilidad efectiva anual de algunos activos financieros, Abril 1979 119

TABLA 9: Evolución de las captaciones del sistema de valor constante 1973 - 1979 121

TABLA 10: Recuparación estacional del sistema entre Diciembre 31 del anterior y Febrero 28 1974 - 1980. 122

TABLA 11: Comparación de un préstamo en UPAC y los ingresos. 139

TABLA 12: Participación de las distintas ramas de actividad económica en el PIB a precios constantes de 1975. Años 1984 - 1986 146

TABLA 13: Empleo generado por la construcción 1973 - 1986 161

TABLA 14: Tarifas aereas Diciembre 1985 - Dic 1986 166

INDICE DE GRAFICAS

		Pág.
GRAFICA 1:	Gradual en pesos	86
GRAFICA 2:	Cuota de crecimiento lineal mensual	87
GRAFICA 3:	Gradual en UPAC	90
GRAFICA 4:	Uniformemente decreciente en UPAC	91
GRAFICA 5:	Decrecimiento constante del capital	94
GRAFICA 6:	Abonos iguales a capital	95
GRAFICA 7:	Anualidad creciente geometricamente	99
GRAFICA 8:	Anualidad decreciente gemetricamente	100

Pág.

GRAFICA 9: Cuota fija en pesos y abonos extra 102

GRAFICA 10: PIB de la construcción y obras públicas 111

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
0. INTRODUCCION	1
0.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
0.2 DELIMITACION DEL PROBLEMA	3
0.2.1 Delimitación Formal	3
0.2.1.1 De Tiempo	3
0.2.1.2 De Espacio	3
0.2.2 Delimitación Material	4
0.2.2.1 Variables Dependientes	4
0.2.2.2 Variables Independientes	4
0.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	4
0.3.1 Objetivos Generales	5
0.3.2 Objetivos Específicos	5
0.4 IMPORTANCIA	6
0.5 FORMULACION DE HIPOTESIS	7
0.5.1 Hipótesis General	7
0.5.2 Hipótesis de Trabajo	7

Pág.

0.6 OPERACIONALIZACION DE LAS HIPOTESIS 7

0.6.1 Definiciones Conceptuales 7

0.6.2 Definiciones Operacionales 9

0.7 MARCO TEORICO 10

0.8 METODOLOGIA 14

1. GENERALIDADES 15

1.1 CONCEPTUALIZACION 15

1.2 RESEÑA HISTORICA 21

1.2.1 La Corrección Monetaria en Colombia 21

1.2.2 El Sistema de Valor Constante en Colombia 27

1.2.3 Experiencia del Sistema de Valor Constante en algunos Países 34

1.2.3.1 El Sistema en el Brasil 35

1.2.3.2 El Sistema en Chile 42

1.2.3.3 El Sistema en Israel 45

2. EL SISTEMA DE AHORRO Y VIVIENDA EN VALOR CONSTANTE Y LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA EN COLOMBIA 47

2.1 DESCRIPCION DEL SISTEMA 47

2.1.1 Estructura Institucional 47

2.1.1.1 Junta Monetaria 47

2.1.1.2 Fonde de Ahorro y Vivienda (FAVI) 47

2.1.1.3 La Superintendencia Bancaria 49

Pág

2.1.1.4 El Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda 49

2.1.1.5 Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda 49

2.1.2 La Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) 50

2.2 ESTRUCTURA DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA 53

2.2.1 Creación 53

2.2.2 Constitución 53

2.2.3 Inspección y Vigilancia 54

2.2.4 Captación y Colocación de Recursos 54

2.2.4.1 Instrumentos de Captación 54

2.2.4.1.1 Cuenta de ahorro de valor constante 55

2.2.4.1.2 Certificados de ahorro de valor constante 55

2.2.4.1.3 Cuenta de ahorro especial 57

2.2.4.1.4 Certificado de ahorro de valor constante a plazo fijo 57

2.2.4.1.5 Depósitos ordinarios 58

2.2.4.2 Colocación de los recursos 58

2.2.4.2.1 Actividades financiables 59

2.2.4.2.2 Préstamos, plazos e intereses 59

2.2.4.2.3 Condiciones y limitaciones 61

2.2.5 Encaje 63

2.2.6 Inversiones en las Corporaciones de Ahorro y Vivienda 65

3. LA PARTICIPACION DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE EN

Pág.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION 67

3.1 CARACTERISTICAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION A PRINCIPIOS DE LA DECADA DE LOS SETENTA 67

3.2 LA CONSTRUCCION COMO INSTRUMENTO DE POLITICA ECO NOMICA 70

3.3 FINANCIACION Y DISTRIBUCION DEL CREDITO PARA VI VIENDA 74

3.4 PLANES DE AMORTIZACION EN EL SECTOR DE LA CONS TRUCCION 83

3.4.1 Gradual en Pesos 83

3.4.2 Cuotas con Crecimiento lineal mensual 84

3.4.3 Gradual en UPAC 84

3.4.4 Uniformemente decreciente en UPAC 88

3.4.5 Decrecimiento constante del capital 92

3.4.6 Abonos iguales a capital 92

3.4.7 Anualidad creciente geométricamente 92

3.4.8 Anualidad decreciente geométricamente 96

3.4.9 Cuota fija en pesos y abonos extraordinarios 96

3.5 INCIDENCIAS DEL SISTEMA UPAC EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION 103

4. EL UPAC EN EL MERCADO DE CAPITALES 112

4.1 COMO CAUSA DE LA MODIFICACION EN LA ESTRUCTURA

Pág,

DEL MERCADO DE CAPITALES 112

4.2 LA COMPETITIVIDAD DEL UPAC EN EL MERCADO DE CAPITALES 115

5. REPERCUSIONES ECONOMICAS DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE 127

5.1 EL UPAC Y LA INFLACION 127

5.2 LA INDIZACION DE SUELDOS Y SALARIOS 133

5.3 EFECTOS DE LA PERPETUIDAD DE LOS PRESTAMOS EN UPAC EN LOS SALARIOS DE LA CLASE TRABAJADORA 134

5.4 EL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERES 140

5.5 IMPRODUCTIVIDAD DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA 144

5.6 ENCARECIMIENTO DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA 145

6. REPERCUSIONES SOCIALES DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE 153

6.1 VIVIENDA 153

6.2 EMPLEO 157

6.3 SERVICIOS PUBLICOS Y TRANSPORTE AEREO 160

19

Pág.

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFIA

ANEXOS

0. INTRODUCCION

Nos hemos propuesto realizar un estudio crítico de las inci dencias socio-económicas del sistema de valor constante en Colombia 1.972 - 1.986, prefiriendo seguir paso a paso el proceso. En 1.972 en Colombia se introdujo un sistema que ha producido efectos de orden económicos, social y político, originando problemas profundos y complejos.

De allí que nos hemos tomado la tarea de analizar y cuestio nar el sistema de valor constante, sus incidencias, su apli cabilidad, sus objetivos y su participación en la economía de nuestro pais.

Nuestro trabajo consta de seis capítulos, el primero se re fiere al origen, evolución, experiencias y objetivos del sistema de valor constante en Colombia y también se hace un recuento histórico de la experiencia del sistema en otros paises, como Brasil, Chile e Israel.

La primera parte del segundo capítulo es una descripción de tallada del sistema de ahorro y vivienda en valor constante

en Colombia con todos los organismos que intervienen en él. La segunda parte de dicho capítulo trata sobre la estructura de las corporaciones de ahorro y vivienda, en la tercera y última se hace un análisis evaluatorio de las mismas.

En el tercer capítulo se hace un análisis de la participación e incidencias del sistema de valor constante en el sector de la construcción.

La competitividad del UPAC y la modificación en la estructura del mercado de capitales son los subtemas a tratar en el cuarto capítulo.

El quinto y el sexto capítulo lo consideramos de suma importancia, en el quinto se cuestionará las repercusiones de tipo económico del sistema de valor constante y en el sexto y último las repercusiones de tipo social.

El Anexo incluye el Decreto 721 de 1.987 y la resolución número 23 de Abril 29 de 1.987, su objetivo es el de actualizar el trabajo realizado.

0.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Por ser el sistema de valor constante un instrumento orien tado a la solución de un problema vital de la comunidad co mo es la vivienda, el total desconocimiento de como funcio na en sí el sistema por gran parte del público y las reper cusiones que ha tenido en el campo económico como en lo so cial, nos han llevado a formular el siguiente interrogante:

Qué inicidencias económicas ha tenido el sisitema de valor constante y cuál ha sido su costo social en Colombia?

0.2 DELIMITACION DEL PROBLEMA

0.2.1 Delimitación Formal

0.2.1.1 De Tiempo

Nuestra investigación se realizará durante el período com prendido entre el ano 1.972 hasta el año 1.986.

0.2.1.2 De Espacio

Colombia será el espacio en el cual desarrollaremos la in vestigación

0.2.2 Delimitación Material

0.2.2.1 Variables Dependientes

Captación de ahorro

Nivel de competitividad

Construcción de vivienda suntuaria

Tarifas de servicios públicos

Tasas de interés

Precio de la vivienda

0.2.2.2 Variables Independientes

Sistema de valor constante

Rentabilidad

Destino del crédito

0.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

0.3.1 Objetivos Generales

El fin general de nuestra investigación a de ser el compro bar la trascendencia que ha tenido la implantación del sis tema de valor constante tanto en lo económico como en lo so cial dentro del contexto colombiano.

0.3.2 Objetivos Específicos

- Conocer las experiencias que se han dado en países como Brasil, Chile e Israel, para medir el grado de aplicabili dad y funcionalidad del sistema de valor constante en nues tro país respecto de los resultados obtenidos en dichos países.

- Analizar el funcionamiento de las corporaciones de Ahorro y Vivienda desde el momento de su creación a fin de exami nar exhaustivamente sus niveles de captaciones y colocacio nes de ahorro, así como su eficiencia en el impulso de la construcción en Colombia y sus repercusiones en el desarro llo económico del país.

- Análisis de la trascendencia social del sistema de valor constante a fin de conocer si los resultados obtenidos han representado un beneficio o pérdida para la comunidad des de el momento de la institucionalización, haciendo hincapié

en los últimos años.

0.4 IMPORTANCIA

La importancia radica en que es un tema polémico y de tra cendencia en el campo económico y social; nuestra investiga ción es novedosa en el sentido que profundiza en el funcio namiento y la forma como actúa el sistema sobre los secto res de la economía nacional tales como el de la construcción y el de su influencia en el mercado de capitales, el cual en el sistema juega un papel muy importante por lo que es un fuerte competidor.

El análisis en el campo social lo consideramos de suma impor tancia por lo que como investigadores de las ciencias socia les más específicamente de la economía, pendamos que el pa pel del economista no es solo el de presentar cifras, que a fin de cuentas no representan nada para el común de la gente, por lo tanto al análisis social le daremos un trata miento muy especial, y así se puede comprender los efectos directos que el sistema tiene sobre los utilizadores del crédito del sistema de valor constante. La ignorancia que se tiene del sistema desde el mismo momento de su implanta ción trataremos de darle un poco de claridad, para así po der despejar las dudas que se tiene y la desconfianza que existe en los usuarios.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

0.5 FORMULACION DE HIPOTESIS

0.5.1 Hipótesis General

La institucionalización del sistema de valor constante ha representado una pérdida para la comunidad desde el punto de vista económico y social.

0.5.2 Hipótesis de Trabajo

- La alta rentabilidad de los UPAC ha ocasionado aumentos significativos en los niveles de captación de ahorro de las corporaciones de ahorro y vivienda, así mismo ha aumentado la competitividad de éste en el mercado de capitales.

- Los créditos de financiamiento UPAC han venido mostrando un cambio en su destinación de construcción de vivienda po pular hacia la construcción de vivienda suntuaria.

- El sistema UPAC ha incidido en el encarecimiento de los precios de la vivienda, elevación de las tarifas de los ser vicios públicos y el aumento de las tasas de interés.

0.6 OPERACIONALIZACION DE LAS HIPOTESIS

0.61 Definiciones Conceptuales

- Sistema de valor constante: es el sistema que garantiza que el valor del dinero no se deteriore en el tiempo, sea cual fuere el grado de inflación, ya que tiene reajuste pe riódico de acuerdo con el incremento del costo de vida.

- Indización o corrección monetaria: mecanismo mediante el cual se ajusta el valor nominal de las cotizaciones y los valores de los contratos, por medio de la cual se dice que se consigue gestar y acelerar un proceso de revisión colec tiva descendente de las expectativas con relación al compor tamiento de los precios.

Una tasa de interés indizada está compuesta por aquella por ción correspondiente a la obtención de una cierta rentabili dad real más el alza de los precios o las pérdidas de la ca pacidad adquisitiva y así sea cual fuere el índice de inla ción.

- Mercado de capitales; es el mercado en el que se ofrece y demanda fondos o medios de financiación a largo plazo.

- Planes de amortización: sistema por el cual se redime o se paga periódicamente un capital.

- Política económica: intervención deliberada del gobierno en los asuntos económicos para conseguir sus fines. El prin

...cipal problema de cualquier política económica guberna mental consiste en seleccionar aquellos instrumentos económicos más adecuados para lograr sus objetivos.

- UPAC: siglas de las Unidades de Poder Adquisitivo Constante.

0.6.2 Definiciones Operacionales

VARIABLES	INDICADORES	FUENTES
Sistema de valor constante	Corrección monetaria, tasa de interés	Corporaciones de ahorro y vivienda
Captación de ahorro	Nivel de vida, tendencia hacia el ahorro.	Fondo de ahorro y vivienda FAVI.
Rentabilidad	Tasa de interés, volumen de ahorro captado	Corporaciones de ahorro y vivienda
Nivel de competitividad	Rentabilidad	Libros y revistas
Destino del crédito	Número de viviendas construidas, clase de viviendas	Instituto Colombiano de ahorro y vivienda
Construcción de vivienda suntuaria	Número de viviendas construidas.	Instituto Colombiano de ahorro

VARIABLES	INDICADORES	FUENTES
	Planes de amortización existente.	y vivienda
Precio de la vivienda	Costo de materiales, relación demanda-oferta, índice de inflación.	Instituto Colombiano de ahorro y vivienda
Tarifa de los servicios públicos	Tabla de tarifas de las E.P.M.	Observaciones
Tasas de interés	Indice de inflación	Banco de la República, Superintendencia bancaria, ANIF, Bolsa de Valores.

0.7 MARCO TEORICO

Desde 1.972 cuendo se creó el sistema UPAC Para la financiación de vivienda en Colombia, nuestra economía ha experimentad grandes cambios. Podríamos definir esta nueva etapa como un proceso de maduración en la concepción económica de nuestra realidad.

Se ha pasado de una economía artesanal a una de grandes cifras. Este proceso exigió nuevas formas de analizar y resolver las necesidades de una población en constante crecimien

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

...to. La aplicación del sistema UPAC es por ende respuesta efectiva a esos cambios.

Los sectores económicos que no se han acomodado a las nuevas condiciones muestran deficiencias económicas que con su rezago constituyen un limitante para el crecimiento económico.

Toamando como base las experiencias presentadas por el sistema en otros paises e además por la visión macroeconómica del Doctor Lauchin Currie llevaron al Doctor Misael Pastrna en su plan de las "Cuatro Estrategias" a implantar el sistema Colombiano de Ahorro y Vivienda, UPAC, el cual inició operaciones en 1.972 mediante las facultades que tenía el presidente Misael Pastrana por medio de la Constitución Nacional, la cual le permitía intervenir en el manejo del ahorro privado, en uso de tal atribución expidió unos decretos muy simples pero muy importantes. En su comienzo el sistema no contaba con oficinas propias ni con personal especializado aunque eñ antiguo Banco Central Hipotecario (BCH) fué autorizado para crear su propia corporación.

Antes de 1.972 la financiación de vivienda como la compra atendía solo una parte de la población. Se limitaba a vivienda altamente subsidiada para la clase social más pobre, a préstamos para grupos de medianos y altos ingresos a ta

...sas de interés relativamente bajas. El subsidio se dió en la medida en que la captación para financiar estas viviendas provenía de las ventas de bonos libres de impuestos.

De esta forma el Estado deja de percibir ingresos y los trasladaba a los beneficiarios del crédito mediante el co bro de una tasa inferior a la existente en el mercado. Sin embargo la capacidad del Estado para otorgar este tipo de subsidio se iba saturando lentamente en razón de la crecien te demanda de vivienda generada en el proceso migratorio cam po-ciudad y el aumento del gasto público para atender otros frentes. Lo anterior, unido a la elevación de la tasa de in flación, no permitía proporcionar un volumen adecuado de préstamos a largo plazo con tasas de interés bajas, además porque el ahorrador se le disminuía su poder adquisitivo del dinero cuando estos se invierten a tasas fijas de inte rés. En ese momento no había ahorro para destinar a la cons trucción y por lo tanto se perdía la posibilidad de utilizar los beneficios de este sector para impulsar la economía.

De acuerdo a lo anterior, es claro que el Estado no puede indefinidamente subsidiar una determinada actividad econó mica. Debía por tanto estimular nuevas formas de financia ción para la construcción de vivienda. Hubiese sido posible como una alternativa dejar que las tasas de interés de los préstamos fluctuaran de acuerdo con la vigente en el merca

...do. En este caso se cambia abruptamente de un sistema a otro, creando de suyo a mayores entrabamientos para la buena marcha de la economía; además introducía en el presupuesto del deudor un elemento altamente estabilizador, como es la incertidumbre acerca del movimiento de las tasas reales o nominales de interés, teniendo en cuenta que son créditos a largo plazo. La otra alternativa era de mantener constantes las tasas de interés pero variando el principal o el saldo pendiente de acuerdocon la inflación. Esta alternativa es la que se adoptó.

Son dos los elementos que intervienen en el sisitema UPAC: la corrección monetaria y la tasa de interés.

Otro aspecto importante de anotar es que a través de todo el tiempo de vida del sistema, ha existido una alta tasa de inflación, junto con una amplia variación en las tasas de interés del sistema financiero, de tal modo que dichas tasas nunca han estado por debajo del 20% y en ocasiones han superado el 40%. En muchos otros países, los sistemas con las tasas de interés muy variables han experimentado estragos al financiar hipotecas a largo plazo, que han generado ganancias y pérdidas arbitrarias y amplias variaciones en la disponibilidad de fondos para la construcción.

A lo largo de todo el siglo XIX y gran parte del siglo XX

hubo una inflación moderada, de tal modo que la tasa de interés nominal estuvo cerca de la tasa real en términos de poder adquisitivo del dinero. Por lo tanto, las organizaciones de ahorro podían confiar en la existencia de tasas de interés estables, tanto para el ahorrador como para el deudor. La excepción se registró durante los períodos bélicos, pero en esos años la construcción estuvo estancada.

La inflación implicaba que el poder adquisitivo del dinero de los ahorradores invertidos a tasas de interés fijas fueran en forma sostenida, de tal manera que la gente prefería invertir en propiedad raíz o recurría a la fuga de capitales.

0.8 METODOLOGIA

El método de investigación que se utilizará en "Incidencias socio-económicas del sistema de valor constante en Colombia 1.972 - 1.986" es descriptivo. El diseño es bibliográfico; y utilizaremos todos aquellos documentos que nos proporcionarán datos e información necesaria como son: revistas, libros, boletines informativos, artículos de periódicos, además se recurrirá a las técnicas realizadas a personas conocedoras del tema.

1. GENERALIDADES

1.1 CONCEPTUALIZACION

Un verdadero sistema de valor constante es uno en el cual se aplica la corrección monetaria o reajuste al valor de las cuentas y certificados en una tasa que corresponda a la tasa corriente de inflación. Esto asegura que el valor real de los intereses también se protege aunque la tasa sea fija.

Se puede llamar un sistema de valor constante solo si el grado de corrección monetaria realmente refleja la tasa corriente de inflación. Cuando se introdujo el sistema en Colombia en septiembre de 1.972, la relación entre la corrección monetaria y la tasa de inflación si fué muy estrecha. El reajuste se basó en el índice UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), la cual a su vez fué calculada con base a un promedio móvil de tres meses de los índices del costo de vida para los obreros y empleados. En Mayo de 1.973, cambiaron la base del índice al promedio móvil de 12 meses; luego en febrero de 1.974, lo cambiaron al promedio móvil de 24 meses. En agosto de 1.974 pusieron un tope de 20% so

...bre la tasa anual de la corrección monetaria.

Como resultado de estos cambios el valor del índice oficial de la UPAC era de 142,6 a finales de agosto de 1.974 mientras que el índice del costo de vida era de 147,8. Si las normas establecidas en agosto de 1.974 hubieran regido desde el principio del sistema, el índice UPAC hubiera llegado solamente a 135,8 al finalizar agosto de 1.974, asi reduciendo el valor real o poder adquisitivo de los ahorros arigina les casi en un 10%. Por ello, ya es inapropiado hablar de la "Unidad de Poder Adquisitivo Constante".

En contraste con el verdadero sistema de valor constante que funcionaba en Colombia entre septiembre de 1.972 y junio de 1.973 (y, en menor grado, el sistema vigente desde junio de 1.973), en el sistema tradicional que no tenía la corrección (como el sistema de BCH) el valor real del ahorro inicial se desvaloriza por medio de la inflación. Si se ahorra $1.000 y luego los precios aumentan en 20%, al finalizar un año estos ahorros comprarían solamente el equivalente de $833 en bienes y servicios reales. Por ello, en un sistema sin la corrección monetaria, las tasas de interes nominal tienen que aumentarse a niveles mucho mayores que en el sistema de valor constante si van a recompensar a los ahorradores por la desvalorización de los ahorros iniciales. Además debe pagarse algún otro premio para compensar a los ahorra

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

...dores por su decisión de ahorrar en vez de gastar la pla ta, para que al finalizar un año tengan un mayor grado de poder adquisitivo que al principio. Si no se ofrece tal a tracción, muy poco sería el volumen de financiación para la vivienda y bajaría la actividad constructura.

Para entender el concepto del sistema de valor constante es necesario tener claros los términos indización, corrección monetaria y reajustabilidad.

En América Latina se emplean dichos términos en ingles "in dexing o indexation" (recientemente el FMI ha comenzado a usar en castellano el término indización), pero en español o portugués se emplean como sinóminos "reajustabilidad" y "corrección monetaria".

Ahora bien, aunque en la práctica todos estos términos pue dan llegar a usarse como uno solo, en realidad se trata de tres conceptos distintos. Los dos sinóminos ingleses surgen de la teoría económica pura y son aplicables a una vasta ga ma de transacciones sin otra condición que los agentes que participan en ellas convengan de motu proprio en mantener constante el poder comprador de su valor unitario. Los dos términos Latinoamericanos tienen sus raices en una discipli na aplicada, la política económica, y se aplican, en conse cuencia, a un número limitado de transacciones. De ellos,

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

corrección monetaria es el más estrecho pues es aplicable exclusivamente a transacciones financieras, aunque, dada la confusión existente, la práctica lo hace extensivo a otras transacciones. La reajustabilidad cubre transacciones de diversa naturaleza pero siempre que la revaluación del valor unitario nominal se efectúe después de conocida la depreciación del nivel de precios, condición que no afecta a la corrección monetaria.

Originalmente, antes que el término se hiciera extensivo a transacciones no financieras, se entendía por corrección monetaria una tasa equivalente a la pérdida potencial de poder adquisitivo de una emisión financiera, la que se sumaba a la tasa de interés. En el caso de reajustabilidad el valor se calcula después de conocida dicha pérdida. Dicho de otro modo, la corrección monetaria se efectúa con una tasa cierta de interés y la reajustabilidad con una que se desconoce hasta que venza la emisión.

El término indexing o también indexatión se usa en las economías de mercado industrializadas. Se aplica a toda transacción en la que exista una modalidad para mantener constante en el tiempo su valor de compra, compensándolo indirecta y aproximadamente. Cuando la transacción se efectúa entre empresas o personas del sector privado se le califica como indexatión espontánea. Si son las autoridades nacionales

quienes la ordenan, se le conoce como forzada, sin embargo, la calidad de espontaneidad no se pierde si el Estado esta blece el sistema para los impuestos y tasas que percibe y las pensiones que paga. El concepto de indexation es optati vo en cuanto al momento en que se decide aplicarlo; esto es, puede determinarse antes, o después de conocida la variación en le nivel general de precios.

La corrección monetaria conciste en aumentar la tasa de inte rés de un monto en la medida necesaria para compensar la pér dida potencial en el valor adquisitivo del capital prestado. Dicha tasa tiene, por lo tanto, dos componentes; uno, la ga nancia normal o, lo que es lo mismo, la tasa de interés pro piamente; el otro, la indemnización que hace necesaria la existencia de un proceso de inflación.

En la práctica, por supuesto, se pacta una tasa única sin el desdoblamiento descrito arriba. Ello permite operar con cualquier modalidad para fijar intereses, incluida la de descuento. Asi mismo, da lugar a que las transacciones pue dan ser a plazos breves, característica que asimila los do cumentos emitidos con corrección monetaria o los demás de uso financiero.

La reajustabilidad ocurre cuando legalmente puede modificar se el valor nominal futuro de una transacción de acuerdo con

las variaciones experimentadas por un índice que refleja el nivel general de precios. Son condiciones fundamentales, por lo tanto, que la decisión de modificar anteceda al primer momento de la transacción y, asimismo, que la modificación ocurra sólo después de conocida dicha variación.

1.2 RESEÑA HISTORICA

1.2.1 La Corrección Monetaria en Colombia

En Colombia las primeras referencias a la corrección monetaria esta en la propuesta del plan de desarrollo realizado por el profesor Currie en 1.961 y conocida como Operación Colombia. En el artículo titulado "Que es Operación Colombia?", el Dr. Currie expresó: "Para atraer los ahorros en una economía de inflación crónica, es necesario crear un sistema por el cual, tanto el capital como los intereses de las inversiones en obligaciones hipotecarias, se ajusten con base en las fluctuaciones del costo de vida"[1]. Esta propuesta que se hacía inscrita en un programa de construcción de vivienda de bajo costo y servicios públicos, se diferencia en muy poco de lo que 11 años después, en 1.972, habría de ser el sistema UPAC.

1._ CURRIE, Lauchin. Ensayos sobre planeación. Ediciones Tercer Mundo. Bogotá, 1.963. P. 9.

Se ha considerado generalmente que la corrección monetaria se utilizó a utilizar en Colombia con la puesta en práctica del sistema de valor constante (UPAC) en 1.972, en el marco del plan de desarrollo de las Cuatro Estrategias. Al revisar el quehacer económico con más detenimiento nos encontramos que existen por lo menos tres antecedentes de utilización de la corrección monetaria: los Bonos de Seguridad Social Constante, el Control de Cambios impuesto por el Decreto 444 de 1.967, y los títulos canjeables por certificados de cambio.

Los Bonos de Seguridad Social fueron instituídos por la Ley 6ª de 1.967, que estableció que el Gobierno podría crear un bono de crédito interno para que el Instituto Colombiano de Seguros Sociales invirtiera las reservas, aplicando un reajuste anual del 70% de la variación del índice de precios al por mayor, reconociéndole el 6% de interés y se amortizarían en cuotas anuales a 25 años. Estos bonos se pusieron en marcha con el Decreto 687 de 1.967 emitidos por el IFI y el BCH, pero no tuvieron mayores repercusiones porque el único que podía invertir en ellos era el ICSS.

Las minidevaluaciones que se instituyen en el Decreto 444 de 1.967 es el reconocimiento de la necesidad de ajustar el poder adquisitivo de la moneda de acuerdo con el diferencial del aumento de precios interno con la inflación exter

...na, es decir, mantener constante el valor de las exporta ciones. Este mecanismo no es otra cosa que una forma de co rrección monetaria de un activo que pierde capacidad adqui sitiva -el peso colombiano- con respecto a otro que está ga nando -el dólar americano- debido a las diferentes tasas in flacionarias a que se ven sometidos.

Por último los Títulos Canjeables por certificados de cambio nominados en dólares, son papeles de operaciones de Mercado Abierto que recogen el criterio de las minidevaluaciones, al tiempo que se les reconoce una determinada tasa de inte rés.

Estos antecedentes no demeritan la afirmación de que es a partir de la implementación del plan de las Cuatro Estrate gias que el mecanismo de la corrección monetaria tomo carta de ciudadanía en Colombia, a través del sistema UPAC. Al di señarse el Plan se perseguía alcanzar un mayor crecimiento de un sector líder que fuera capaz de generar hacia otros sectores económicos. Sin embargo, era preciso garantizar el flujo externo e interno de recursos que funcionara como mo tor de arranque en la dinamización del desarrollo.

El sistema UPAC parte del reconocimiento que el interés efectivo se divide entre una parte que cubre la pérdida del poder adquisitivo que es la corrección monetaria y una par

...te que es el ingreso real del capital que se representa por el rendimiento percibido por encima de la corrección monetaria. Por tanto, cualquier estímulo al sector de la construcción tendría limitaciones casi insuperables si no se tuviera en cuenta la pérdida en que incurren los ahorradores debido al proceso inflacionario. Dado que la inversión en la construcción es recuperable solo a largo plazo y debido al persistente proceso inflacionario del país, la tasa de intrés del capital invertido en el sector tendía a disminuir hasta anularse o hacerse negativa, lo que desestímula la canalización de recursos hacia el sector construcción, impidiendo su expansión y su s efectos impulsores sobre el ingreso y el empleo. Este sistema, por tanto, lo único que hacía era disminuir el subsidio que por efecto de la inflación recibían los consumidores de vivienda a cargo de los ahorradores e integraba los gastos en consumo de vivienda a movimiento general de los precios de la economía, ya que en cualquier proceso inflacionario todos los gastos e ingresos deben ser reajustables periódicamente.

Por tanto, el sistema UPAC no hizo más que atacar uno de los más importantes escollos que impedían el desarrollo de la construcción urbana, dando mejores condiciones para su crecimiento, lo cual era concordante con el objetivo de incrementar el empleo,una de las metas del Plan de Desarrollo.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

Durante sus dos primeros años de existencia, el sistema man tuvo una corrección monetaria igual al índice de precios al consumidor para empleados y obreros, y su cálculo en 1.972 se hacia con base a un promedio móvil de tres meses (anterio res) de los índices de precios al consumidor; en mayo de 1.973 a través del Decreto 969 se modificó su forma de cál culo, ahora la base era 12 meses anteriores.

En agosto de 1.974 con la reforma tributaria empezaron los cambios al sistema, se impuso un tope del 20% a la correc ción monetaria (Decreto 1728), o sea que se eliminó la prin cipal caractrística del sistema, ya que su valor no se ajus taba al crecimiento del índice general de precios al consu midor, esto significa que los ahorros efectuados por medio del sistema UPAC no obtiene una capacidad de compra constan te. Hay que anotar que en febrero de ese mismo año se había cambiado la base de la corrección monetaria, ahora era de 24 meses anteriores (Decreto 369-Bis).

En agosto de 1.975 se modificó el tope de la corrección mo netaria en un 19% (Decreto 1.685), lo mismo ocurrió en ene ro de 1.976 el tope fué de 18%, el más bajo que se ha llega do, además se modificó la base en 12 meses anteriores (Decre to 58) y en 1.979 el tope fué de 19% (Decreto 664).

En 1.976, la administración Lopez Michelsen logró a través

de la resolución 50 que la Comisión de Precios del Petróleo y Gas Natural, ligara el precio del crudo de los contratos de asociación al precio internacional de los hidrocarburos, lo que equivalía adoptar un mecanismo automático de corrección monetaria para el referido combustible.

En octubre de 1.982 a través del Decreto 2929 se aumenta el tope de la corrección monetaria del 21% al 23%.

Otro hecho importante en la historia de la corrección monetaria, lo constituye la modificación de su método del cálculo, estos se hizo por medio del Decreto 1131 de mayo de 1.984, la legislación anterior al respecto señalaba que la corrección monetaria (CM) debía ser igual a la variación del índice de precios al consumidor (empleados y obreros) para el período de 12 meses inmediatamente anterior, sin sobrepasar de un 23% anual (CM = IPC, CM 23% anual); en la nueva fórmula se parte de la misma ecuación, sólo que se le adiciona un término cuadrático. Dicho término es la diferencia entre la tasa de interés efectiva anual ponderada pagada sobre los certificados de depósito a término emitidos por los bancos comerciales y las corporaciones financieras y la tasa de inflación registrada en los últimos doce meses; esta diferencia se eleva al cuadrado y se toma el 1,5% de este resultado.

En enero de 1.986 se modificó el tope de la corrección monetaria en un 21%, antes, en 1.985 dicho tope era del 23%, esta modificación fué a través del Decreto 272.

1.2.2 El Sistema de Valor Constante en Colombia

La introducción del sistema de valor constante en la economía marcó una nueva etapa en la evolución del sistema financiero y estimuló el sector de la construcción principalmente. El significado de tal impulso es apreciable por cuanto resultó en un aumento de la demanda de la producción de los sectores complementarios de la economía y contribuyó al suministro de viviendas urbanas para una población cada día creciente.

Hoy sabemos que la creación del sistema de valor constante obedeció a factores tanto económicos como sociales, pero, su introducción en la economía colombiana hay que reconocerlo descansa en la amplia visión macroeconómica del profesor Currie, cuyo diagnóstico de las condiciones específicas del subdesarrollo en nuestro pais, realizado a inicios de los años sesenta, señaló con gran enfasis, el fenómeno de la baja productividad del trabajo en el sector agropecuario. La solución económicamente viable para ese fenómeno era la translación de fuerza de trabajo hacia actividades no agrícolas, dado el progreso tecnológico en la agricultura. El

análisis de Currie no se quedó en este punto, avanzó sobre una linea social en la cual los criterios básicoa fueron el del crecimiento y el del bienestar de la población. Observa mos que el sector podría dar solución al creciente desempleo de una población no calificada era evidentemente el sector de la construcción, que era el llamado a convertirse en polo de desarrollo, ya que generaba empleo en alto grado, sin que sea necesario vincular mano de obra calificada, y utilizaba insumos que en su mayoría se producían en el pais, y a la vez solucionaba uno de los problemas básicos de la comunidad como es el de la vivienda.

Por otro lado, la obtención de crecientes volúmenes de aho rro debía provenir del sector privado, por cuanto el sector gubernamental en aquel momento (y a decir verdad, ahora tam poco) no disponía de los recursos monetarios para financiar el sector de la construcción. Con base en los anteriores pun tos se diseñó una de las estrategias del Plan de Desarrollo de 1.972, conocido comunmente como el plan de "Las cuatro Estrategias". La creación del sistema se oficializó entonces con los Decretos 677 del 2 de mayo de 1.972, por el cual se creó la Junta de Ahorro y Vivienda (FAVI); el Decreto 678 de la misma fecha, que autoriza la constitución de Corpora ciones de Ahorro y Vivienda con el fin de canalizar ahorro privado hacia la construcción, y el Decreto 1757 del 20 de septiembre de 1.972, que reglamenta el uso de las Unidades de Poder Adquisitivo Constantes (UPAC).

El desarrollo del sistema de valor constante o UPAC ha depen dido directamente de la legislación emitidas por las autori dades monetarias, normas que permiten determinar dos etapas en su evolución.

La primera de estas es la que se vió dominada por la legis lación inicial del sistema. Se caracterizó por que durante ella no se comtempla limitaciones alguna a la corrección mo netaria; es decir, se proporcionaba al ahorrador una rentabi lidad real, porque los depósitos se incrementaban de acuer do con el ritmo oficialmente registrado para la inflación, y además se le reconocía un interés sobre el número de uni dades. Dicha tasa era de un 5% sobre el saldo mínimo trimes tral para las cuentas de ahorro, y para los depósitos a tér mino (a seis meses) de 5,5%. Los recursos asi obtenidos se destinaron a financiar la construcción y adquisición de vi vienda nueva o usada y los proyectos de renovación urbana. Por su parte, los beneficiarios del crédito pagaban el rea juste y otras tasas de interés al 8% los préstamos a cons tructores y 7,5% los préstamos individuales. La primera eta pa se caracteriza también por el tratamiento de renta que se dió a la corrección monetaria.

Originalmente, la colocación de los recursos fué un tanto difícil, ello encuentra explicación si tenemos en cuenta el escaso conocimiento que se tenía sobre éste y la descon

...fianza, que tanto en los constructores como el público, despertaban las cuotas de amortización. Los ahorradores, en cambio, encontraron un activo en el mercado que brindaba, además de una alta rentabilidad, seguridad financiera.

La segunda etapa del sistema viene con la reforma tributaria de 1.974. Con esta reforma empezaron a desmontar las características principales del sistema, ya que se impuso un tope (20%) a la corrección monetaria. Varias han sido las modificaciones impuestas a la tasa de corrección monetaria, pero el nivel más bajo a que ha llegado fué de 18% (Decreto 58 de enero de 1.976). En esta misma etapa, las autoridades monetarias hicieron uso de sus facultades para modificar encajes, la cual se hizo efectiva con el establecimiento de un encaje del 10% sobre las de los depósitos en cuentas. Con la reforma tributaria se redujo a 8 puntos la corrección monetaria exenta.

Desde el punto de vista de sus captaciones el sistema ha pasado por períodos de crisis, especialmente por la competitividad otorgada a otros activos. Así por ejemplo, la aparición de los Certificados de Cambio, que ofrecían una alta rentabilidad y líquidez, junto con los de los títulos canjeables y los títulos agroindustriales, determinó una baja en el ritmo de captación del sistema en los últimos meses de 1.977 y 1.978; el sistema se vió precisado a recurrir a los

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

recursos del Fondo de Ahorro y Vivienda (FAVI).

El FAVI es un fondo constituído en el Banco de la República, cuyas funciones son similares a las de un banco central; es decir, en él se depositan los excedentes de liquidez, a él se recurre en el caso de baja en los depósitos.

En 1.981 la tasa de interés efectiva anual era de un 5% para los depósitos en cuenta y la corrección monetaria de 21%.

La captación en ese año superaba los 100 mil millones de pesos, lo que posibilitaba la operación de 9 corporaciones y por supuesto de las oficinas del Banco Central Hipotecario. Las entidades vigorosas eran las corporaciones Granahorrar y el Banco Central Hipotecario, que recogían el 30,2% del total de las captaciones .

A través de los Decretos 2928 y 2929 del 11 de octubre de 1.982, se reglamentan nuevas disposiciones sobre el sistema. El Decreto 2928 esencialmente modifica la distribución de la colocación de los recursos. Con el Decreto 2929 se aumentó la corrección monetaria del 21% al 23%, se creó el Certificado de ahorro de valor constante a plazo fijo por valor no inferior a 100 UPAC, con plazo a un año y con una tasa de interés libre.

Las reformas que se hicieron en 1.982 podemos resumirlas co mo siguen: énfasis en créditos hacia viviendas populares (no económicas como era antes), financiación del ciento por cien to para determinados precios de vivienda, tasas de interés diferenciales según el valor del inmueble, obligación de ha bitar la vivienda que adquiera, financiación para la compra de lotes con precios reducidos, aumento de la corrección mo netaria y creación de un nuevo tipo de depósito en las cor poraciones. Todas las modificaciones apuntan hacia la popu larización del sistema UPAC con el fin de que financie la compra de vivienda a los sectores donde se padece más fuer temente de déficit habitacional.

En los primeros meses de 1.984 se presentó una notable baja de la inflación, y lo mismo ocurrió con la rentabilidad del sistema UPAC. Lo anterior hizo que las tasas de interés pa sivas del sistema hayan quedado rezagadas frente a las de otros activos financieros del mercado (ejemplo los CDT); lo que dió cómo resultado el retiro de dineros del sistema UPAC. Ante esta situación el gobierno tomó una serie de me didas, en primer lugar aprobó el Decreto 437 de febrero de ese año, mediante el cual elevó la parte no constitutiva de renta ni ganancia ocasional en sistema UPAC, de 38,7% a 41, 55%, es decir elevó el rendimiento después de impuestos de los depósitos en UPAC; sin embargo, esta mejora en la renta bilidad no era equiparable con respecto a otras alternativas

50070

de inversión financiera, incluso ni frente a las de ahorro tradicional (ahorro por libreta), que tiene extensión tributaria.

En ese mismo año se modificó el método de cálculo de la corrección monetaria por medio del Decreto 1131 de mayo 16 (ver sub-capítulo anterior: correccción monetaria). Pese a esta modificación, los rendimientos ofrecidos por el sistema fueron inferiores a las de otras alternativas de inversión existentes en el mercado.

Otro Decreto que jugó un papel importsnte durante 1.984, fué el Decreto 1514 de junio 18, su objetivo era el de subsanar la falta de liquidez de las corporaciones de ahorro y vivienda para hacer frente a los compromisos previamente adquiridos con los constructores, el Gobierno (administración Belisario Betancur) autorizó la baja del encaje para las cuentas de ahorro de un 8% a un 4%; con el objeto de liberar dinero, el resultado de estas cifras (liberación de dinero) no cubrieron las necesidades de la industria de la construcción, por tanto no se cumplió el propósito del gobierno que era el de satisfacer la demanda de vivienda.

El año de 1.985 se caracterizó por un decrecimiento de las captaciones en las corporaciones de Ahorro y Vivienda. Además se presento un notable aumento de las deudas de dudoso

recaudo, muchos economistas durante ese tiempo coincidieron que el deterioro de la cartera del sistema UPAC tenía dos fuentes, la primera sué la difícil situación financiera de algunas empresas que suministraban materiales para la construcción y que por norma legal las corporaciones les ha tenido que otorgar créditos. La segunda fuente corresponde al no pago oprtuno de los beneficiarios de créditos para la adquisición de vivienda sin cuota inicial. Como se recordará, el Gobierno autorizó por medio del Decreto 1325 de 1.983, a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda para prestar a ese tipo de usuario para adquirir vivienda de valores hasta 1.300 UPACS, con créditos de hasta el 100%.

A través del Decreto 272 del 24 de enero de 1.986, el Gobierno reformó todo lo relacionado con las tasas de interés de las colocaciones, disminuyendolas, lo que hizo que en el año se presentara una relativa disminución de las captaciones y las colocaiones de recursos en las corporaciones.

Hoy el sistema de valor constante o UPAC cuenta con más de 3,8 millones de ahorradores, que han colocado aproximadamente en las corporaciones de Ahorro y Vivienda 600.000 millones de pesos.

1.2.3 Experiencia del Sistema de Valor Constante en algunos paises

Para lograr ubicarnos dentro del sistema de valor constante colombiano es necesario conocer preferentemente las experiencias de países con un grado de desarrollo similar al de Colombia, por ser su experiencia más provechosa.

Observamos que el sistema en América Latina era conocido en los años 60 (en el caso de Chile en 1.960 expide decretos para ampliar la indexación a un nuevo sistema Nacional de Ahorro y Préstamo; en el Brasil en 1.965 se expidieron leyes para aplicar la corrección monetaria a diversos campos de la economía). es decir con una anticipación de más de 12 años con respecto al sistema colombiano. Por otro lado en Isralel, desde 1.954 estaba utilizando un sistema para ahorros e hipotecas, basado en el índice de costo de construcción, para ahorros y el de costo de vida para préstamos.

1.2.3.1 El Sistema en el Brasil[2]

Aqui esbozaremos brevemente la evolución que ha sufrido el sistema de corrección monetaria en Brasil, el cual tuvo influencia preponderante en la estructura inicial del sistema de valor constante en Colombia.

2.- ROSE, Jorge. Dinero de Valor Constante. Conceptos, Problemas y experiencias. Cuaderno de la CEPAL. Nº 6. Santiago, 1975. Pág 25

Precisamente el Brasil luego de la revolución de 1.964, se enfrentaban a elevados niveles de inflación con concesiones indiscriminadas de subsidios, sometimiento de algunos bienes y servicios a control de precios, desequilibrios notables en el Producto Interno Bruto, disminución en el ahorro y a gudos problemas sociales resultantes todos, de la pérdida en el poder adquisitivo de los salarios. Los acreedores se con sideraban lesionados pues continuaba vigente la ley de usu ra de 1.933, en virtud de la cual, estaba prohibido el co bro de intereses nominales superiores al 12% anual. Estos factores, entre otros, distorsionaban el mercado de capita les pues los recursos financieros disminuían en términos reales con el transcurso del tiempo; el Estado también por su parte veía disminuir sus ingresos provenientes de impues to porque resultaba más rentable para el contribuyente espe rar un cobro judicial, situación que también le ocurría a los establecimientos de crédito.

La anterior situación, llevó al gobierno brasilero a pensar en establecer tasas de interés más reales y flexibles. Fué así como se expidieron las leyes 4380 del 21 de agosto de 1.964, 4595 del 31 de diciembre del mismo año y la 4728 de julio de 1.965. La primera de ellas consignaba en su artícu lo 5º la corrección monetaria en los siguientes términos: "De conformidad con la presente Ley los contratos de ventas de habitaciones cuyo precio sea pagado a plazo y los présta

...mos para la construcción de vivienda pueden contemplar un reajuste de las prestaciones mensuales de amortización e intereses con la consiguiente corrección monetaria de la deu da cada vez que el salario mínimo legal fuere alterado".

"El reajuste se basará en el índice general de precios esta blecidos mensualmente por el Consejo Nacional Económico en cargado de reflejar adecuadamente las variaciones del poder adquisitivo de la moneda nacional".

La política general de desarrollo implantada en 1.964 busca ba alcanzar los siguientes objetivos:

- Neutralizar los efectos de la inflación en lo que se re fiere al ahorro de la clase media.

- Controlar y orientar el crédito hacia la producción de bienes durables y semidurables para fortalecer el desarro llo industrial.

- Reorganizar el sistema financiero y de capitales, para restablecer el hábito del ahorro que se encontraba totalmen te abandonado debido a la inflación, inclusive utilizando medidas coercitivas para obligar la apertura de empresas al público de manera que el ahorro de las clases media y po pular pudieran transformarse en títulos financieros capaces de generar una renta en términos reales.

Para lograr los objetivos mencionados se consideró necesario aplicar la corrección monetaria en los diversos campos de la economía.

El instrumento más importante al cual se le ha aplicado la corrección monetaria en el Brasil lo constituyen las Obligaciones Reajustables del Tesoro Nacional (ORTON). Sus ajustes mensuales, sirvieron de base para la aplicación de la corrección monetaria en otros campos de la economía tales como los arrendamientos, los préstamos hipotecarios y las cuentas de ahorro.

El valor de estas obligaciones se ajustaba mensualmente aplicando el índice nacional de precios al por mayor elaborado por la Secretaría de la Presidencia del Brasil. No obstante en 1.969 se encontró que este índice tenia demasiadas impresiciones por cuanto el primer término solo incluía el precio de los bienes sin tener en cuenta el de los servicios, y en segundo lugar, no reflejaba exactamente las variaciones en los precios debido al desfase cronológico entre su elaboración y su aplicación. Por esta razon el gobierno brasileño comisionó a la Fundación Getulio Vargas para modificar el criterio existente para el cálculo de índice de precios al por mayor.

También se utiliza la corrección monetaria por ejemplo en

los préstamos para ganadería a partir de 1.967, los cuales se reajustan con base en el índice de precios de la carne, con un tope máximo de 10% anual durante los primeros cuatro años del crédito. De igual manera para ciertos préstamos y depósitos existió una corrección monetaria predeterminada del 13% anual, tasa que no obedecia al comportamiento de al gún otro indicador; este límite se amplió en 1.980 al 45%, y desde 1.981 es libre y ajustable de acuerdo con las varia ciones del mercado.

Con la Ley 4380 se creó el Sistema Financiero de Habitación (SFH) cuyo organismo central es el Banco Nacional de Habita ción, encargado de orientar, reglamentar y controlar el sis tema financiero de vivienda, incentivar la formación de aho rro para canalizarlo hacia la vivienda, y establecer las condiciones que deben cumplir los usuarios de los créditos del sistema en cuanto a su uso, plazo, condiciones de pago, seguros y garantías. Si bien esta institución fué creada en 1.964, sus actividades más importantes solo comenzaron a de sarrollarse con posterioridad a la creación del Fondo de Ga rantía por Tiempo de Servicios (FGTS) en septiembre de 1.966. Este fondo utilizaba un nuevo sistema de indemnización según el cual los empleados depositaban el 8% del salario de sus empleados con la condición de que los trabajadores no reti raran el dinero salvo el caso de que carecieran de empleo, enfermedad, jubilación o adquisición de vivienda. Estos de

...pósitos además de obtener corrección monetaria gozaban de un interés del 3% anual.

El Banco Nacional de Habitación no ejerce sus actividades directamente con el público, sino que las desarrollaba a través de dos tipos de agentes. El primer grupo lo conforman las compañías de habitación (COHAB) y las cooperativas de habitación (COOPHAB) las cuales se especializan en vivienda para personas de medianos y altos ingresos; lo conforman 3 instituciones que en su conjunto forman el llamado Sistema Brasileño de Ahorro y Préstamos (SBPE): Las Sociedades de Crédito Inmobiliarios (SCT), los Bancos de Ahorro Federales y Esduales o cajas económicas (CE).

Por su parte el sistema Brasileño de Ahorro y Préstamos obtiene recursos a través de dos fuentes. La primera de ellas consiste en ahorro forzoso correspondiente a los depósitos del FGTS los cuales se canalizan al sistema. También obtiene ahorros voluntarios, los cuales componen la mayoría de los recursos con que cuenta el sistema, y para el efecto cuenta con dos instrumentos de captación a saber:

- Letras inmobiliarias: son bonos negociables al portador emitidos por las SCI. Estas letras se expresan en Unidades Patrón de Capital (UPC) cuyo valor se ajusta trimestralmente con arreglo a la revaluación mensual de las ORTN, de mo

...do que al comienzo de cada trimestre el valor de la UPC es igual al del valor de una ORTN.

- Libretas de ahorro: Se emiten por todos los agentes del SBPE y son depósitos voluntarios que producen interés sien do reajustable trimestralmente.

En 1.986 Brasil introdujo una reforma monetaria que fué di rigida a disminuir radicalmente la inflación por inercia a través de la creación de una nueva moneda; se eliminó la co rrección monetaria de los activos financieros, se realizó la supresión del ajuste automático de los precios y la esta bilización de las ganancias reales de los salarios durante un año, permitiendo un reajuste del 8%.

Simultáneamente se congelaron los arrendamientos y las cuo tas mensuales para la compra de vivienda durante un año y se alteró el perfil del ahorro voluntario con el reconoci miento de la correccicón monetaria por trimestres con inte reses de 6% anual, con fin expreso de garantizar que las cuentas de ahorro del sistema de ahorro y préstamo no se pu dieran convertir en una fuente de perturbación monetaria.

La reforma implementada en el Brasil se enmarca en una lucha de vida o muerte contra la inflación y agrega que mientras la economía brasileña no desmontara el proceso general de

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

corrección, cualquiera que fuese la terapia aplicada a combatir el proceso inflacionario estaría condenada al fracaso y la única manera de acabar con el crecimiento desmesurado de los precios era "desindexar" en forma radical y de un solo tajo la gran mayoría de las actividades económicas que se encontraban ajustadas por el mecanismo de la corrección monetaria.

La corrección monetaria se había institucionalizafo en 1.964 en el Brasil y la reforma reciente introduce elementos nuevos en la discusión y pone a la luz la necesidad de discutir los alcances en la aplicación de la corrección monetaria.

En Brasil antes de la reforma, lo que había no era la aplicación total de la corrección monetaria, sino un uso amplio y en extensión permanente. Tal práctica fue causante de la hiperinflación y la reforma significó la eliminación de tal procedimiento para la casi totalidad de las transacciones económicas con excepción del sistema de ahorros y préstamos hipotecarios.

1.2.3.2 El Sistema en Chile[3]

3.- ROSE, Op. Cit. Pág 33.

El 5 de abril de 1.960 se expide en Chile el Decreto con fuerza de Ley número 205, mediante el cual se amplió la in dexación a un nuevo Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP), dentro del cual la Caja Central de Ahorro y Prés tamo desempeñaba el papel de organismo central, con funcio nes análogas a las que desarrolla el FAVI en Colombia, pero su carácter mutual y acción es exclusivamente regional.

Para 1.965 se extiende notoriamente el uso del valor cons tante, aplicandosele a bonos emitidos por el Banco Central, los cuales eran llamados "Certificados de Ahorro Reajusta bles" (CAR); no obstante, el crecimiento de este instrumen to de ahorro estuvo limitado por su emisión restringida.

Posteriormente, el Banco del Estado, entidad de carácter o ficial, decidió en 1.966 crear incentivos que mejoraran el nivel de ahorro mediante la creación de depósitos a plazo reajustables.

Sin embargo, el crecimiento de los instrumentos de ahorro del Banco del Estado fue limitado al igual que el de los CAR; la razón en este caso fué que la corrección monetaria solo se aplicaba a bajas sumas de dinero. El CAR puede cons tituirse por sumas entre los 10 y 50.000 escudos, y gozan de reajuste de acuerdo al índice de precios al consumidor, siendo redimibles en cualquier momento, pero en este caso sin derecho al reajuste, pero si a intereses fijos anuales.

Estos certificados se emiten con plazos de uno a cuatro años.

Los depósitos de ahorro a plazo en el Banco del Estado tienen un período mínimo de seis meses, y los reajustes se efectúan según el promedio de las variaciones del índice de precios al consumidor y el índice de sueldos y salarios del Departamento de Santiago determinado por la Dirección General de Estadística y Censos (Ley 16.407 del 14 de enero de 1.966).

En el caso de los depósitos de ahorro en asociaciones de ahorro y préstamos, la consignación mínima no puede ser inferior a veinte escudos, son irredimibles antes de seis meses, y su reajuste se efectúa de acuerdo al índice de precios al consumidor o el índice de sueldos y salarios, el menor de los dos.

Aunque en Chile, continúa empleandose el índice de precios al consumidor para estos fines, al igual que en Brasil y Colombia, se utiliza una Unidad de Cuenta llamada "Unidad de Fomento" (UF) que varía diariamente de acuerdo con lo que disponga el Superintendente de Bancos.

El sistema de corrección monetaria en Chile fué afectado por dos dificultades principales. En primer lugar, a finales de la década de los 70; las entidades financieras que habían indexado sus depósitos pero no sus colocaciones vieron

imposible la autofinanciación, razon por la cual su dependencia aumento notoriamente por los subsidios gubernamentales. Asi mismo en 1.974 el Gobierno Chileno levantó gran parte de las restricciones financieras exponiendo al sistema nacional de ahorro y préstamos a una competencia mucho mayor que los recursos,que lo perjudicó notoriamente.

Finalmente en 1.975 eñ SINAP fué modificado creandose la unidad de cuenta mencionada anteriormente, configurandose así un régimen de corrección monetaria plena, aplicable tanto a ahorros como a préstamos hipotecarios, a los salarios y aún en el campo tributario.

1.2.3.3 El Sistema en Israel[4]

Israel fué el primero en usar la técnica de ligar a un índice, el de la cotización del dólar, la deuda del Gobierno, hecho que ocurrió en 1.948. Mas tarde, en 1,954 se estableció el mismo sistema para ahorros e hipotecas, pero utilizando el índice del costo de la construcción, para ahorros y el de costo de vida para préstamos. Veamos algunos guarismos que nos permitieron evaluarlo.

4.- PIESCHACON VELASCO, Francisco. Análisis del sistema de Valor Constante. Mercado de Capitales en Colombia 1973. Asociación Bancaria de Colombia. Bogotá, 1974. Pág 242.

De 1.950 a 1.966, la inversión pública y privada en construcción de vivienda totalizó 3.700 millones de dólares aproximadamente, lo que significó 585.000 nuevas casas y 65.000 soluciones temporales. De 1.961 a 1.965 se construyeron, en promedio, 42.000 unidades anualmente, en 1.967 esta cifra bajó a 18.000 pero en 1.968 volvió a elevarse a 24.000.

A pesar del éxito que estas cifras pueden mostrarnos, surgieron presiones políticas muy importantes para conceder ayuda a los propietarios a costa del gobierno, ante la imposibilidad de muchos de pagar sus préstamos. En 1.967 se abolió la corrección a las hipotecas concedidas por los bancos hipotecarios con fondos del gobierno. El 28 de noviembre de 1.967 se hizo lo mismo con los préstamos otorgados con recursos propios por dichos bancos.

Uno de los errores cometidos en Israel fue ligar la deuda del gobierno, con un índice externo como fué la cotización del dólar. La devaluación de la libra Israelí, el 9 de febrero de 1.962, trajo serias repercusiones sobre la corrección con base en la cotización del dólar. Fué prácticamente la causa determinante.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

2. EL SISTEMA DE AHORRO Y VIVIENDA EN VALOR CONSTANTE Y LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA EN COLOMBIA.

2.1 DESCRIPCION DEL SISTEMA

2.1.1 Estructura Institucional

Los organismos a través de los cuales funciona el sistema son: de índole rector unos, otros técnicos y científicos, otros financieros; a su vez unos son oficiales y otros de carácter privado.

Tales instituciones son:

2.1.1.1 Junta Monetaria

Es el organismo estatal encargado de fijar políticas genera les sobre ahorro y préstamo.

2.1.1.2 Fondo de Ahorro y Vivienda (FAVI)

Este fondo fué creado según Decreto 677/72. Esta adscrito al

Banco de la República, a este fondo pueden acudir las corporaciones para solicitar crédito cuando se presenten bajas en sus depósitos de ahorro, con el fín de tener el dinero disponible que los ahorradores requieran y, para obtener recursos adicionales que les permitan continuar con sus planes de financiación de vivienda, si la situación es inversa, es decir si una corporación tiene exceso de dinero en caja, puede colocarlos en el FAVI. En esta forma se equilibran las necesidades de fondos del sistema.

El Fondo, en esencia ha sido concebido como intermediario financiero, con personalidad distinta de la del emisor, con recursos propios que habrán de provenir:

- De la emisión y colocación de bonos que con autorización de la Junta Monetaria emitirá o colocará el Banco de la República en cuantía de sesenta millones de pesos, en tres cuotas de veinte millones cada una.

- De préstamos externos e internos, estos últimos sobre la base del valor constante.

- De los reembolsos, intereses y comisiones provenientes de las operaciones de crésdito que ejecutan.

- De las partidas que se le asignen en el presupuesto nacio

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

...nal y de las que para él destine el Banco de la República.

- De las demás que adquiera a cualquier título (Decreto 677 de 1.972, art. 7)

2.1.1.3 La Superintendencia Bancaria

Es la entidad encargada de vigilar las corporaciones de Ahorro y Vivienda como establecimiento de crédito que son y cumple funciones de acuerdo con las facultades que le otorgan la Ley 45 de 1.945 y disposiciones complementarias.

2.1.1.4 El Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda

Es una entidad jurídica independiente, sin fines de lucro, que agrupa a las corporaciones de ahorro y vivienda que funcionan en el país. El Instituto inició operaciones el 11 de febrero de 1.975, tiene carácter científico y académico, sus funciones primordiales giran alrededor del estudio e investigación de todos los asuntos económicos, técnicos y sociales relacionado con el sistema de ahorro y vivienda.

2.1.1.5 Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda

Son entidades privadas cuya finalidad es promover el ahorro y canalizarlo hacia la industria de la construcción, sobre ellas ampliaremos en el subcapítulo 2.2

2.1.2 La Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC)

El Decreto 1229 de 1.972, en aplicación del principio del Valor Constante de Ahorro y Préstamos, establece la Unidad de PoderAdquisitivo Constante (UPAC), con base en la cual las corporaciones de ahorro y vivienda deberán llevar todas las cuentas y registros del sistema, reducido a moneda le gal.

Consecuentemente se ordena que las corporaciones expedirán los documentos para el público expresando las cantidades en UPAC, señalando su equivalencia en moneda legal, a la fecha de expedición del respectivo documento.

La Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), es un índi ce con base en el cual se ajusta la cantidad de dinero ori ginalmente pactada en las obligaciones provenientes, princi palmente, de los contratos de depósito o de préstamo de di nero celebrados con entidades financieras del sistema de va lor constante, y que es elaborado con base al promedio de los índices nacionales de precios al consumidor, para emplea dos y obreros, calculados por el Departamento Nacional de Estadísticas (DANE).

Cabe anotar que ha habido varias medidas modificatorias de su cálculo, las cuales afectan la noción antes expuesta de

dicho índice. En efecto, originalmente la corrección moneta ria de las obligaciones del sistema de valor constante se efectuó con base en el valor en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, fijado en $100.oo a 1º de septiembre de 1.972, y que se ajustaba con base, única y ex clusivamente en la variación en el índice de precios calcu lados por el DANE. Hasta aqui la noción de la UPAC responde a la referida atrás. Sin embargo, psteriormente, el Decreto 1728 de 1.974 impuso por primera vez un límite al crecimien to en la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, fijandolo en el 20% anual. Aunque se modificó varias veces el período respecto del cual se toma en cuenta la variación de los ín dices de precios, no creemos que este tipo de medidas justi fiquen modificar el concepto antes expuesto sobre la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC). Sin embargo el tope a su crecimiento si constituye un desacierto en términos de la claridad del criterio que se utiliza para corregir las o bligaciones del sistema de valor constante, aunque en térmi nos económicos tal medida tenga plena justificación. En 1.984 con el Decreto 1131 se modificó la base de cómputo de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, añadió a las varia ciones en el índice de precios calculados por el DANE, un porcentaje adicional calculado con base en la diferencia en tre dichos índices y la tasa de costo de captación de bancos y corporaciones financieras mediante certificados de depósi to a término a 90 dias.

Tanto el tope máximo de crecimiento de la UPAC, como la introducción en su cálculo de una variable referente a las tasas de interés del mercado, contradicen claramente la filosofía que en su origen tuvo la corrección monetaria. La idea original consistía en que la inflación, reflejada en el movimiento ascendente en los índices generales de precios elaborados por el DANE, no afectara el poder adquisitivo de los depósitos ni el valor constante de los préstamos efectuados bajo el sistema UPAC. Las expresiones "sistema de valor constante" y "Unidades de Poder Adquisitivo Constante" dan una clara idea de lo que se pretendía con estas medidas, cual era el de mantener constante el valor y restituir el dinero tanto en depósitos como en préstamos. Ahora tal objetivo no se ve claro con la actual forma de cálculo de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante; la misma ni refleja claramente la variación en los índices de precios no considera exclusivamente esta variable, pues involucra también el efecto de las demás tasas de intereses pasivas de los intermediarios financieros. Por esta razon creemos que en la actualidad la noción de la UPAC puede ser diferente a la que originalmente fué; se trata a partir de 1.974 de un índice intervenido.

Hoy el valor de la UPAC es calculada por el Banco de la República mensualmente para cada uno de los dias del mes siguiente, en moneda legal de acuerdo con la variación acumulada, durante los doce meses precedentes, del índice nacio

...nal de precios al consumidor más el término cuadrático (ver subcapitulo corección monetaria), sin exceder el 21% anual, según lo dispone el Decreto 272 de 1.986.

2.2 ESTRUCTURA DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA[5]

2.2.1 Creación

El Gobierno Nacional autorizó la creación de corporaciones privadas de ahorro y vivienda la expedición del Decreto 678 de 1.972, con el fin de canalizar el ahorro privado hacia la industria de la construcción, especialmente la vivienda.

2.2.2 Constitución

Dichas entidades se constituyen como sociedades por acciones (Decreto 1412 de 1.979, art. 50) con los requisitos y formalidades previstos por la Ley 45 de 1.923, art. 77 y para su aprobación el superintendente bancario debe atender a lo dispuesto por los artículos 25 a 28 de la mencionada Ley, luego de lo cual las corporaciones pueden entrar a operar.

Los estatutos de las corporaciones de ahorro y vivienda se conforman como las de las sociedades anónimas, con un mínimo de 5 accionistas y un capital suscrito y pagado no inferior a $30.000.000 dicho monto será reajustado por el Gobier

---

5.- ASOCIACION BANCARIA DE COLOMBIA. Normas Fundamentales de las Corporaciones Financieras, Cornoraciones de Ahorro y Vivienda y Almacenes Generales de Depósito. Bogotá 1984. Pág. 327.

...no Nacional atendiendo las fluctuaciones del poder adquisitivo de la moneda, cuando se trate de la constitución de nuevas corporaciones.

2.2.3 Inspección y Vigilancia

Las corporaciones privadas de ahorro y vivienda, como establecimiento de crédito que son, se encuentran sometidas al control y vigilancia permanente de la Superintendencia Bancaria en los términos de la Ley 45 de 1. 923, por expresa remisión de sus propias normas; es así como su constitución y reformas, deben ser previamente aprobadas; supervigilado el cumplimiento de las obligaciones legales a cargo de la entidad y sancionadas las faltas según lo dispone la Ley 45 ya mencionada, el Decreto 2920 de 1.982 y las normas especiales que así lo consagran.

2.2.4 Captación Y Colocación de Recursos

2.2.4.1 Instrumentos de Captación

Antes de definir los diversos instrumentos de captación hay que poner en claro que en el sistema UPAC es necesario distinguir las captaciones totales y las captaciones netas. Este sistema es el único que genera su propio crecimiento a través de la corrección monetaria, lo que conduce a una si

...tuación especial, pues las captaciones totales en pesos aumenta en la medida que el valor de las UPAC aumente en pesos y ello se debe a que en el sistema no hay depósitos en pesos sino en unidades UPAC. Esto hace que en muchos casos se presenten situaciones en donde los depósitos totales aumentan en 1500 o 2000 millones de pesos durante un mes y los depósitos netos, es decir los nuevos depósitos realizados en ese mismo mes, han crecido muy poco o se mantienen constantes.

La captación de recursos por parte de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda se lleva a cabo mediante varios instrumentos:

2.2.4.1.1 Cuenta de Ahorro de Valor Constante

Es una modalidad de depósito que goza de la corrección monetaria, además de un rendimiento del 4% anual sobre los saldos mínimos trimestrales de la cuanta.

Se axige para su apertura una cantidad igual o superior al valor de dos Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC). (Decreto 272 de 1.986, art. 3º).

2.2.4.1.2 Certificados de Ahorro de Valor Constante

Los certificados de Ahorro de Valor Constante seran expedidos por valores superiores a 100 UPAC y con plazo no inferior a 6 meses; si no se cancelare a su vencimiento, se entenderá que el certificado queda automáticamente prorrogado por períodos sucesivos al inicialmente pactado. Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda podran redimir, a solicitud del cliente, el certificado en cualquier momento, pero en tal caso no reconocerá intereses sobre fracciones de semestre.

Para los certificados de valor constante expedidos con plazo de 6 meses, las corporaciones reconoceran una tasa de interés del 5% anual efectiva, expresada en Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

Para certificados expedidos con plazo de 12 meses, las corporaciones reconoceran una tasa de interés del 6% anual efectiva y para los certificados expedidos con plazo de 18 meses el interés es del 8,5% anual efectivo, ambos expresados en Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

Los depositos constituídos bajo la modalidad de certificados de Ahorro de valor constante con plazo superior a 18 meses, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán reconocer tasas de interés superiores a las previstas anteriormente, según lo establece el Decreto 272 de enero 24 de 1.986.

Las corporaciones de ahorro y vivienda normalmente expiden certificados con plazos de vencimiento de 6, 12 y 18 meses.

2.2.41.3 Cuenta de Ahorro Especial

Los depósitos consignados bajo esta modalidad gozan de los beneficios del sistema de valor constante. Esta forma de captación fué concebida con el objeto de obtener recursos para financiación de proyectos de conjuntos habitacionales destinados a los mismos depositantes. Por consiguiente esta modalidad de depósito supone la asignación de una solución de vivienda, toda vez que simultáneamente con la apertura de la cuenta se firma la promesa de compraventa de una unidad de vivienda comprendida dentro del plan que está financiando la corporación de que se trate.

En cuanto al pago de intereses y liquidación del saldo en caso de cancelación o disminución de la cuenta, éste recibirá igual tratamiento que si se tratara de una cuenta de ahorro de valor constante.

2.2.4.1.4 Certificado de Ahorro de Valor Constante a Plazo Fijo

Es esta una especialidad de los certificados de ahorro de valor constante, para cuya constitución se exige un monto

no inferior a 100 UPAC; deben ser expedidos a favor de perso na determinada y los intereses se pactan convencionalmente con el depositante. La diferencia con el certificado de aho rro de valor constante es el plazo que debe ser de un año, antes de cuyo vencimiento estos certificados son irredimi bles. Las corporaciones de ahorro y vivienda reconocerán una tasa de interés del 6% anual efectiva, expresado en Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

2.2.4.1.5 Depósitos Ordinarios

En este tipo de cuentas de dinero consignados no gozan de corrección monetaria, es decir, no se les aplica el sistema de valor constante; en cambio, sobre los saldos diarios las corporaciones de ahorro y vivienda reconocen una tasa de in terés que no debe exceder el 16% anual.

2.2.4.2 Colocación de los Recursos

Las siguientes disposiciones (actividades financiables, préstamos, plazos, intereses, condiciones y limitaciones) hoy, en mayo de 1.987 no tienen vigencia, pero es necesario presentarlas puesto que nuestro trabajo está enmarcado en el período 1.972 - 1.986. Nosotros no queremos presentar un trabajo desactualizado y por lo tanto le hemos anexado al final de la Monografía de grado, el Decreto 721 de 1.987 y

la resolución Nº 23 de 1.987 que cambió esencialmente casi todo lo relacionado con estas disposiciones.

2.2.4.2.1 Actividades Financiables

Las corporaciones de ahorro y vivienda pueden financiar múltiples actividades, si bien todas ellas relacionadas con el sector de la vivienda, tales como la construcción de vivienda propia o para la venta, la producción de vivienda prefabricada, los proyectos de renovación urbana incluida la adquisición de los inmuebles necesarios para desarrollarlos, la división de unidades de vivienda, la reparación o ampliación de viviendas ya existentes, las obras de urbanismo, adquisición de lotes, producción de materiales de construcción, la instalación y ensanche de empresas productoras de dichos materiales, etc., todo ello atendiendo a lo dispuesto por los Decretos 2928 de 1.982, art. 1º y 1325 de 1.983 art 1º.

2.2.4.2.2 Préstamos, Plazos e intereses

En los préstamos que otorguen para construcción de vivienda propia o para la venta, para producción de vivienda prefabricada, proyectos de renovación urbana incluida la adquisición de inmuebles necesario para desarrollarlos, la división de unidades de vivienda en otras soluciones habitacionales, la reparación y ampliación de vivienda ya existentes y para

obras de urbanismo, el plazo debe ser el estimado para la construcción o prefabricación, más seis meses si los inmue bles estan total o parcialmente destinado a la venta. El in terés será la tasa del 8,5% anual efectivo. (Decreto 272 de enero 24 de 1.986).

Para los préstamos que se otorgan con destino a adquisición de vivienda el plazo máximo es de 15 años y las tasas varían según el valor comercial del inmueble expresado en UPAC, se gún lo dispone el Decreto 272 de enero de 1.986.

En los préstamos que otorgan las corporaciones exclusivamen te para la construcción, reparación, preparación o amplia ción de vivienda propia o la construcción de otra u otras sobre ella, el plazo será igual al programado para las obras y hasta 15 años más. Las tasas se estipulan de acuerdo con el valor comercial del inmueble, de acuerdo a la tabla que trae el Decreto 272 de enero 24 de 1.986.

Para la adquisición de lotes con servicios, el plazo máximo es de 8 años y la tasa efectiva de interés del 6,5% anual.

Sobre préstamos para producción de materiales de construc ción no suntuarios o elementos prefabricados para la cons trucción de vivienda; instalación o ensanche de la capaci dad instalada de industria productoras de dichos materiales

o elementos o vivienda prefabricada, e investigación o tecno logía para vivienda, el interés será del 10% y el plazo no podrá exceder los 15 años.

Para la construcción o adquisición de edificaciones distin tas de vivienda, el plazo es igual al estimado inicialmente para la construcción, más seis meses, si los inmuebles están total o parcialmente destinados a la venta, en caso contra rio el plazo máximo es de 8 años. En cualquiera de estos e ventos la tasa es del 10% anual efectiva.

En los préstamos que se otorguen para capital de trabajo pa ra centrales de acopio de materiales de construcción; su pro ducción o su distribución, pertenecientes a entidades sin ánimo de lucro, la tasa efectiva será del 10% anual y el pla zo máximo hasta de 2 años.

2.2.4.2.3 Condiciones y Limitaciones

A este respecto la legislación vigente dispone lo siguiente:

El valor de los nuevos préstamos que otorguen las corporacio nes de ahorro y vivienda con destino a la construcción de vi vienda propia o para la venta, producción de viviendas prefa bricadas, proyectos de renovación urbana, división de unida des de vivienda en otras soluciones habitacionales, cons

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

trucción de edificaciones distintas de vivienda o construcción de conjuntos mixtos tendrá los siguientes límites:

- Hasta el ciento por ciento (100%) del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de ventas programado no sea superior a 5.000 UPAC.

- Hasta el 80% del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado sea superior a cinco mil (5.000) UPAC. En ningún caso podrá otorgarse financiación que exceda de 7.000 UPAC por unidad de vivienda.

- Hasta el 60% del costo de oficinas, locales, consultorio y demás edificaciones distintas de vivienda.

En el costo de construcción podrán incluírse los costos de urbanización y los financieros, pero no el valor del terreno, sin perjuicio de la excepción relativa a programas de renovación urbana establecida en el artículo 1º del Decreto 2928/82, cuando el solicitante deba adquirir la totalidad o parte de los inmuebles comprendidos en su proyecto.

Los créditos otorgados para desarrollar proyectos de construcción de vivienda hasta de cinco mil (5.000) UPAC, con precio de venta programado adelantados por cooperativas, asociaciones o fundaciones mediante los sistemas de autogestión

o de autoconstrucción, podrán hacerse extensivos total o par cialmente a la adquisición del terreno.

Entiéndase por conjuntos mixtos los integrados simultáneamen por unidades habitacionales y oficinas, locales, consulto rios y demás edificaciones. Los créditos que para estos con juntos mixtos se otorguen se calcularán aplicando las limi taciones del Decreto 2928 de 1.982 (reformado por el 1325/83) según las características de cada tipo de construcción.

Debe destacarse que en ningún caso los préstamos individua les para la adquisición, construcción, reparación o amplia ción de vivienda podrán exceder del equivalente a 7.0000 UPAC.

2.2.5 Encaje

Las corporaciones de ahorro y vivienda estan obligadas a constituir encaje sobre los dineros depositados, con el ob jeto de asegurar su liquidez. El porcentaje para cada moda lidad varía teniendo en cuenta la clase de depósito sobre el cual se efectúa y, en general, se aumenta o disminuye a criterio del gobierno, a través de las autoridades moneta rias. En la actualidad, la determinación de la posición de encaje para estas corporaciones ha sido definida por el De creto 1514 de 1.984 art. 3.

Sobre los depósitos en cuentas de ahorro de valor constante el Decreto 880 de 1.982 habia previsto un encaje del 8%; posteriormente, en junio 18 de 1.984 el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1514 mediante el cual rebajó este porcentaje al 4%, hasta el 1º de octubre del mismo año, fecha en la cual empezó a aumentarse a razon de un punto mensual hasta volver al 8% inicial.

El encaje sobre estos depósitos estará representado, parte en nuevos bonos de vivienda popular del ICT y parte en obligaciones de valor constante emitidas por el FAVI.

Sobre certificados de ahorro de valor constante a 6 meses el encaje será del 6% en tanto que para aquellos constituídos a 12 meses y para la modalidad a plazo fijo, será del 3%. Asimismo, sobre los depósitos en Cuenta de Ahorro Especial de valor constante el encaje debe ser del 3%.

Sobre los depéitos ordinarios las corporaciones tienen la obligación de mantener el encaje del 15% vigente a partir de la expedición del decreto 1414 de 1.976.

Sobre excepciones taxativamente descritas por la Ley, las corporaciones de ahorro y vivienda invertirán el encaje en obligaciones de valor constante sin interés emitidas por el FAVI.

2.2.6 Inversiones en las Corporaciones de Ahorro y Vivienda

Las entidades de derecho público, entre ellas el Fondo Nacio nal del Ahorro, que tengan por objeto la captación del aho rro privado, estan autorizadas para invertir parte de sus recursos en obligaciones del Fondo de Ahorro y Vivienda FAVI O DE LAS Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Las compañias de seguros de vida, pueden invertir la totali dad de las reservas matemáticas y técnicas de sus pólizas de seguros de ahorro con partcipación en depósitos a término en las corporaciones o en crédito hipotecario otorgados ini cialmente por estas (art. 1º, Decreto 1729 de 1.974).

Asímismo, las compañías de seguros, junto con las sociedades de capitalización pueden invertir su capital y reservas no sujetas a inversión obligatoria, en depósitos a término en Corporaciones de Ahorro y Vivienda y en créditos hipoteca rios otorgados inicialmente por estas (art. 1º, Decreto 1731 de 1.974).

A su vez las sociedades administradoras de inversión pueden destinar hasta el 10% de los dineros que conforman el fondo que administran para invertirlos en certificados de ahorro emitidos por las corporaciones (art. 12, lit. e, Decreto 384 de 1.980; art. 3º, Resolución 012 Sala General C.N.V de 1.980),

y hasta el 10% de esos mismos dineros, para constituir la denominada cuenta de liquidez de fondo, podrán invertirse en depósitos en corporaciones de ahorro y vivienda o en certificados de ahorro emitidos por éstas. (Art. 20, Decreto 384 de 1.980; art. 4º, Resolución 012 Sala General C.N.V de 1.980).

3. LA PARTICIPACION DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

3.1 CARACTERISTICAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION A PRINCIPIOS DE LA DECADA DE LOS SETENTA

En Colombia, antes de 1.972, la financiación de la construcción se limitaba a vivienda subsidiada para la clase más pobre o a préstamos para grupos de medianos y altos ingresos, a tasas de interés relativamente bajas. (Existía demanda del gasto público y la vivienda de bajo costo, de las instituciones oficiales, cayó. La economía se vió privada del impulso que ofrecía el ahorro destinado a la construcción y del empleo que podría ofrecer.)

Los únicos organismos que se encargaban de atender el fomento y financiación de la construcción principalmente de vivienda eran: el Banco Central Hipotecario y el Instituto de Crédito Territorial (ICT). Ambos operaron durante más de 30 años prácticamente como los únicos organismos para financiación de vivienda.

El BCH obtuvo sus recursos del ahorro público por medio de las cédulas de capitalización con sorteos. La mayor dedicación del banco fué hacia la vivienda de la clase media de las principales capitales y numerosas ciudades intermedias.

El ICT obtenía la mayor parte de sus recursos del presupuesto nacional. Por ser exageradamente subsidiados sus programas, carecía de capital propio.

A principios de loa años 70 el valor agregado en la construcción era muy bajo, alrededor del 1% del Producto Interno Bruto, por debajo aún del de los paises con desarrollo similar al de Colombia. Entre 1.970 - 1.971 había descendido en 3,9% la construcción de vivienda, y el área total de metros construidos solamente se había incrementado en un 3,4%. En 1.972, año en que fué expedido el Decreto del valor constante, esa área decreció en 5,24%, variación negativa que no se había presentado desde 1.961.

En contraste, en el año inmediatamente siguiente, 1.973, se modificaron de manera absoluta esos términos, y el incremento fue positivo en un 32,54%, hecho sin precedente en año alguno del presente siglo.

Al comienzo del tremendo auge de nuevo con la financiación de grandes planes totalmente improvisados, el constructor

principalmente el capitalino se lanzo a construir grandes cantidades de edificios, de oficinas; saturando como era lógico el mercado.

Es válido anotar como nuestro constructor por estos vaivenes, estas olas de abundancia, muy poco tienen en cuenta las verdaderas necesidades a llenar en el mercado efectivo de lo que produce, se hicieron casas y cosas ya que había plata para financiar, pero no se consultaba el mercado real.

La política de vivienda del Estado Colombiano a partir de la década de los 70, ha estado encaminada a convertir la producción de vivienda en una esfera importante de reproducción de capital, y ampliando la cobertura de las relaciones capitalistas en la rama, La razon primordial por la cual se escogía el sector de la construcción, más exactamente la de la vivienda como sector líder de la economía, era la de elevar la tasa de crecimiento; encontrar sectores en los cuales la demanda y la producción puede incrementarse mediante 2 estímulos exógenos: exportación y construcción.

El primero es el más claro porque se dice que es el sector motor del crecimiento económico, el segundo, el de la construcción de vivienda, es efectivo por que puede ser movilizada. Con solo canalizar una pequeña parte de la demanda hacia vivienda nueva, el incremento potencial puede ser muy

grande, en comparación con el aumento porcentual en el suministro total de viviendas. El sector de la construcción debía convertirse en líder y ello dependia de la relación que exista entre los pagos mensuales de la financiación de una vivienda nueva y los arriendos conrrientes en viviendas comparables. Si era posible disminuir esos costos mensuales, era evidente el impulso que se podía dar a la construcción.

Otro motivo por el cual la edificación debía ser un sector líder es por los insumos, que en su mayoría se producen en el pais y ocasionan poca presión sobre las divisas. La construcción utiliza mano de obra en un ensamble de productos industriales; eso implica que más de la mitad de los gastos aparecen bajo renglones de industria, transporte y comercio. El costo de la tierra, no absorbe recursos reales (mano de obra, insumos): es un pago de transferencia entre personas que sigue disponible para ser invertido en otras cosas.

3.2 LA CONSTRUCCION COMO INSTRUMENTO DE POLITICA ECONOMICA

En paises como el nuestro, la actividad de la construcción no se ha limitado únicamente a cumplir el papel de proveedora de vivienda; fundamentalmente su función ha estado consignada a ser importante instrumento de política económica, en cualquiera de sus subsectores: rural o urbana. De modo, que dicha actividad se ha constituído en los últimos 15 años,

en el común denominador de los planes de desarrollo consistente en reconocerle su capacidad reactivadora, a través de la creación de empleos y por tanto de demanda, sin embargo, su trayectoria ha estado matizada de tropiezos que, como los costos, la estrechez del presupuesto y la inoperancia institucional, han puesto en tela de juicio sus virtudes.

Desde la década pasada hasta hoy, casi todos los planes de desarrollo han adjudicado a la construcción este papel. Es asi como durante el cuatrienio 1.971 - 1.974 el plan de "Las Cuatro Estrategias" creado por la administración Pastrana Borrero, especifica que el sector líder de la economía debía poseer algunos requisitos como, por ejemplo, una baja relación capital/trabajo comparativamente con otros sectores económicos urbanos; además, debía garantizar que los ingresos generados a través de su dinámica lograran reestructurar el gasto en forma tal que se juegue cambiando la composición de la demanda; asícomo también, que logrará reducir la relación capital/producto medio de toda la economí y su coeficiente de componente importado.

Los economistas en ese momento pensaban que el sector líder para las "Cuatro Estrategias" debía estimular un proceso de denamización de la demanda por bienes de consumo masivo, y puesto que actuaría dentro del contexto de una economía de mercado, los productos del sector líder debían, adicional

mente, ser objeto de una gran demanda efectiva, sino actual por lo menos latente, que se desencadenara tan pronto como ciertas restricciones se eliminaran. El sector urbano que se ajustaba a tales condiciones era el de la construcción de vivienda y demás tipos de edificaciones. La estrategia en tonces se encauzó hacia esta industria, para que desde su lugar de operaciones los centros urbanos aumentaran los ni veles de productividad no sólo de la ciudad sino también del sector agrario. En las "Cuatro Estrategias" por tanto, descansa una concepción de la construcción mucho más comple ja y con una mayor cobertura, que debe satisfacer las nece sidades por demanda habitacional.

De esta manera, sus efectos no son solamente los de dar un impulso inicial, a partir del cual, el movimiento de la eco nomía se realizaen forma independiente, sino por el contra rio, el de mantener resultados multiplicadores que sobrepa sen dicho impulso inicial.

A partir de 1.979 hasta 1.982, bajo la administración de Turbay Ayala, la planeación del pais propone como objetivo de primer orden, la descentralización económica y la autono mía regional. El sustento de tal política se encontraba en un impulso a un vasto programa de infraestructura de vías y de mejoramiento de los medios de comunicación, asi como tam bién de estímulo al desarrollo del sector energético y mine

50070

...ro. Tanto en uno como en otro caso, la construcción, ya no de vivienda, sino de obras públicas, trabajos de ingeniería etc, se constituía en requisito básico del plan conocido como "Plan de Integración Nacional".

La concepción acerca del papel desempeñado por la actividad constructora en los dos planes no es igual, pero, tanto en "La Cuatro Estrategias" como en el "PIN" dicha actividad desempeña una función destinada a resolver problemas de tipo estructural más que de carácter coyuntural; es decir, mientras en el cuatrenio 1.971 - 1.974 se privilegia la edificación urbana, a partir de 1.979 el énfasis se hace en el subsector de obras públicas, y ambos emplean a la construcción como un instrumento de desarrollo económico.

Con la creación del plan "Cambio con Equidad", bajo la administración de Belisario Betancur, la política sobre construcción vuelve a jugar papel, sólo que de manera diferente a los dos planes antes citados.

Según lo menciona el mismo plan, los esfuerzos gubernamentales se dirigen hacia la búsqueda de dos objetivos complementarios: el crecimiento económico y la equidad social; por tanto, el principal instrumento de corto y mediano plazo que se debe implementar está referido a la creación de un gran programa de vivienda popular. Con ello el plan preten

...día, no solo resolver problemas habitacionales, los cua les son expresados con claridad, sino además, lograr a tra vés de la actividad edificadora un sustancial aumento del producto interno bruto.

El sector de la construcción dentro del plan "Cambio con E quidad" jugaba un papel de primer orden, pues se esperaba que, por las características que lo distinguen, se convirtie ra en el motor de la reactivación económica. Le correspon dió, entonces, generar bienestar social, por ello el plan tomó la política de vivienda como elemento de enlace entre la reactivación económica y el ordenamiento del cambio so cial.

Pese a los proyectos de mantener vigente esta estrategia hasta 1.986, las características particulares de la indus tria de construcción y la difícil situación recesiva de la economía, cambiaron los rumbos hacia una política basada en el sector externo.

3.3 FINANCIACION Y DISTRIBUCION DEL CREDITO PARA VIVIENDA

Es necesario hablar un poco de la financiación de vivienda por parte del Estado para una mayor comprensión, pero nues tro objetivo en este subcapitulo es profundizar en la finan ciación y distribución del crédito a través del sistema

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

UPAC para vivienda.

El Estado se ha vinculado a la financiación de vivienda a través, principalmente, de tres organismos del orden nacio nal. En primer término está el Instituto de Crédito Territo rial (ICT), organismo destinado a la financiación de vivien da popular que realiza sus operaciones principalmente hacia los sectores de más bajos recursos para lo cual utiliza un sistema de crédito subsidiado, es decir, por debajo de los índices que se presentan en el mercado del crédito en el pais. Es el organismo más importante dentro de su conjunto.

El Banco Central Hipotecario (BCH) es el segundo en impor tancia dentro de los organismos gubernamentales. Este obtie ne sus recursos fundamentales en el mercado de los ahorrado res y participa en el sistema devalor constante (UPAC). La orientación de sus inversiones las dirige hacia los estra tos medios de la población.

Por último se encuentra el Fondo Nacional de Ahorro (FNA) que obtiene la mayor parte de sus recursos de las cesantías de los trabajadores oficiales. Su radio de acción se circuns cribe a los empleados oficiales de las entidades afiliadas al Fondo.

Encontramos otros organismos estatales, pero de poca impor

...tancia, que se dedican a la construcción de vivienda, en tre ellos tenemos a la Caja de Vivienda Militar.

En la tabla siguiente (1) muestra el número de vivienda cons truída por las entidades del gobierno, entre 1.972 y 1.986; si observamos las realizaciones de estas entidades en esos últimos 14 años podemos concluir que estos organismos han disminuído en términos absolutos la construcción de vivien da. Esto quiere decir simplemente que pese al aumento del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, el Estado ha disminuido el esfuerzo para satisfacer las necesidades planteadas por los sectores sociales que carecen de vivien da en el pais.

Hoy sabemos que el sistema de valor constante fué diseñado para financiar las edificaciones a largo plazo, ofreciendo al ahorrador un sistema que le dé un interés razonable equi valente al de moneda dura que no se devalúa, más el equiva lente a la pérdida del valor adquisitivo del capital.

Ya existían organismos destinados a la financiación de vi vienda popular, subsidiadas por el Estado. Pero el Estado no podía, ni puede financiar vivienda a estratos económicos más elevdos, y fue el sistema de valor constante la fórmula que permitió la financiación de vivienda para esos estratos.

TABLA 1

REALIZACIONES DE LAS ENTIDADES ESTATALES

NUMERO DE SOLUCIONES DE VIVIENDA

Año	I.C.T.		B.C.H.		F.N.A.		Otros(1)		TOTAL
	SOLUCIONES	PART.%	SOLUCIONES	PART.%	SOLUCION.	PART.%	SOLUCIO.	PART.%	
1.972-73	44.000	71,1	14.400	23,2	1.900	3,1	1.600	2,6	61.900
1.974	18.900	69,5	6.100	22,4	1.300	4,8	900	3,3	27.200
1.975	20.300	65,1	9.500	30,4	800	2,6	600	1,9	31.200
1.976	22.300	62,5	10.000	28,0	2.500	7,0	900	2,5	35.700
1.977	22.200	54,1	14.500	35,4	3.300	8,1	1.000	2,4	41.000
1.978	22.700	59,1	11.00	28,9	3.600	9,4	1.000	2,6	38.400
1.979	15.900	45,5	14.300	41,0	3.800	10,9	900	2,6	34.900
1.980	20.800	50,2	15.200	36,7	4.300	10,4	1.100	2,7	41.400
1.981	21.000	54,4	14.300	37,0	2.300	6,0	1.000	2,6	38.600
1.982	18.500	47,2	17.700	45,2	2.000	5,1	1.000	2,5	39.200
1.983	54.200	63,5	22.800	26,7	7.300	8,6	1.000	1,2	85.300
1.984	58.300	64,9	21.400	23,8	8.900	9,9	1.200	1,4	89.800

(1) Incluye cajas de vivienda militar y municipales.

FUENTE: Departamento Nacional de Planeación (UDRU - DEU)

Las corporaciones de ahorro y vivienda y el BCH (línea UPAC) financiaron en la década del 70 (1.972 - 1.979) un total de 146.008 viviendas, en 1.973 se financiaron 32.176, siendo el año donde se financió mayor número de viviendas y 1.975 el peor año de la década, con un total de 3.517 viviendas financiadas. (Ver Tabla 2).

En la década de los 80, haremos énfasis en los últimos cuatro años (administración Belisario Betancur). El número de viviendas que se financió entre 1.980 a junio de 1.986, fué de 323.844, siendo 1.983 el año donde se financió mayor número de vivienda, con un total de 70.000 y 1.982 se constituyó en el peor año, con 32.488 viviendas financiadas (superando al mejor año de la década de los 70).

En la tabla 3 observamos que el número de viviendas financiadas por el sistema de valor constante en 1.982 fue de 32.488 la distribución según rango (costo de adquisición) fue la siguiente: para vivienda entre cero a 1.300 UPAC fue de 6.209 viviendas financiadas; de 1.301 a 2.800 UPAC fue de 9.710; de 2.801 a 5.000 UPAC fue de 10.971 y para viviendas de más de 5.000 UPAC el número de viviendas fue de 6.498. En cuanto a la distribución regional podemos decir que Bogotá fue la ciudad donde el sistema financió un mayor número, con un total de 10.721, o sea el 33%.

TABLA 2

NUMERO DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA Y EL BCH (LINEA UPAC)

AÑO	ANUALES	ACUMULADOS
1.973	32.176	32.176
1.974	22.083	54.259
1.975	3.517	57.776
1.976	15.581	73.357
1.977	22.134	95.491
1.978	29.317	124.808
1.979	21.200	146.008
1.980	23.305	169.313
1.981	44.237	213.550
1.982	32.488	246.038
1.983	70.000	316.038
1.984	59.590	375.628
1.985	63.744	439.372
1.986*	30.480	469.852
TOTAL	469.852	

* junio de 1.986

FUENTE: ICAVI

TABLA 3

VIVIENDA FINANCIADA POR EL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE 1982 - 1986*
1982, 32.488; 1983, 70.00; 1984, 59.590; 1985, 63.744; 1986, 30.480

DISTRIBUCION DE LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA SEGUN RANGOS

COSTO DE ADQUISICION	1982	1983	1984	1985	1986
De 0 a 1300 UPAC	6.209	27.509	27.412	33.019	15.666
De 1031 a 2800 UPAC	9.710	23.660	18.532	15.107	7.223
De 2801 a 5000 UPAC	10.071	11.270	10.011	12.048	5.760
Más de 5000 UPAC	6.498	7.560	3.635	3.570	1.831
TOTAL	32.488	70.000	59.560	63.744	30.480

DISTRIBUCION REGIONAL

	1982	1983	1984	1985	1986
Bogotá	10.721	14.000	19.188	19.569	9.449
Medellín	2.144	2.870	3.099	5.928	2.865
Cali	1.884	3.990	5.125	6.438	3.048
Barranquilla	2.274	11.340	3.694	2.677	1.311
Resto del país	15.465	37.800	28.484	29.132	13.807
TOTAL	32.488	70.000	59.590	63.744	30.480

* junio de 1986

FUENTE: ICAVI

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

en 1.983, el número de viviendas financiadas por el sistema fue dos veces superior al del año anterior, fue de 70.000 viviendas, la distribución según su costo de adquisición, fue el siguiente: para vivienda de cero a 1.300 UPAC fue de 27.510; de 1.301 a 2.800 UPAC fue de 23.660; de 2.801 a 5.000 UPAC fue de 11.270 y para viviendas de más de 5.000 UPAC fue de 7.560. Nuevamente Bogotá se constituyó en la ciudad con mayor número de viviendas financiadas por el sis tema, con un total de 14.000, o sea el 20%, siguiendole en importancia Barranquilla con un total de 11.340 viviendas, o sea el 16,2%.

En el año de 1.984 el número fue de 59.590, la distribucióm según el costo de adquisición se dió así: Para vivienda de cero a 1.300 UPAC fue de 27.412; de 1.301 a 2.800 UPAC fue de 18.532 viviendas; de 2.801 a 5.000 UPAC fue de 10.011 y para viviendas de más de 5.000 UPAC el número financiado fue de 3.635. En Bogotá se financió 19.188 viviendas, o sea el 32,2%, convirtiendose nuevamente en líder en cuanto a la distribución regional, le siguió Cali con un total de 5.125 viviendas financiadas.

En 1.985 la financiación de vivienda aumentó insignificativa mente, ese año fue de 63.744; la distribución se presentó de la siguiente manera: para vivienda de cero a 1.300 UPAC fue de 33.019 viviendas financiadas; de 1.301 a 2.800 UPAC fue

de 15.107; de 2801 a 5.000 UPAC fue de 12.048 viviendas y para más de 5.000 UPAC fué de 3.570. Bogotá y Cali presenta ron nuevamente repunte en cuanto a la financiación de vivien da, Bogotá con un ttotal de 19.569 viviendas financiadas, o sea el 30,7% y Cali con 6.438.

Hasta junio de 1.986 las corporaciones de ahorro y vivienda habían financiado un total de 30.480 viviendas; presentando se la siguiente distribución: para vivienda de cero a 1.300 UPAC, la financiación fue de 15.666 unidades; de 1.301 a 2.8000 UPAC el número fue de 7.223; de 2.801 a 5.000 UPAC fue de 5.760 y para más de 5.000 UPAC fue de 1.831. BOgotá nuevamente se constituyó en la ciudad con meyor número de viviendas financiadas, un total de 9.449.

Aqui señalamos el gran esfuerzo que ha hecho el pais en mate ria de vivienda, en este último cuatrienio. Las diversas en tidades encargadas de promover y financiar la construcción registran cifras sin precedentes. Y esto sin duda revierte en la atenuación de uno de los problemas más agudos del pais; su déficit cuantitativo de vivienda. Debe empero, se ñalarse que si la construcción pierde en los prximos años su dinamismo, el déficit aumentará en forma muy apreciable. Según estimativos de CENAC, si la construcción continua al ritmo actual, en 1.990 el déficit será de 232 mil viviendas, pero si esta se desacelera y retorna a las tendencias de

1.978 - 1.982, el faltante de viviendas se duplicará.

3.4 PLANES DE AMORTIZACION EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION[6]

Para los diferentes sistemas de amortización que a continuación se presentan, se ha tomado como marco de referencia una corrección monetaria del 21% anual (máxima permitida legalmente, Decreto 272 del 24 de enero de 1.986), tasa de interés del 6,5% anual y un plazo de 180 meses (15 años0. Hay que tener presente que en ningún plan se ha incluido seguro y la s gráficas han sido elaboradas con una misma escala.

3.4.1 Gradual en Pesos

Denominado también constante o periódico uniforme. Consiste en una cuota fija durante todo el plazo. Para el caso que nos ocupa, la cuota mensual es de $2.184 por cada $1000.000 de préstamo. En otras palabras, para un crédito de $2.596.723, la cuota mensual aproximada, oscilará alrededor de $56.712 ($2.184 x 25,96723), ya que la corrección monetaria varía de un mes a otro de acuerdo al número de sias del mes. Para préstamos de 2 millones de pesos, la cuota mensual apro

6.- SANTANA DIAZ, Alfonso. UPAC: Planes de Amortización. Sintesis Económica. separata especial. Nº 501. Bogotá, marzo 24 de 1.986.

...ximada es de $43.680 ($2.184 x 20). Por su parte, el saldo de la deuda se reduce constantemente (en forma lenta al principio, tal como se aprecia en la gráfica 1).

100.000
20
2000

3.4.2 Cuotas con crecimiento lineal mensual

Como su nombre lo indica , cada mes la cuota se eleva en una proporción constante (para el cálculo se ha tomado un incremento de $21.oo, pero cada corporación utiliza diferentes valores). Con este plan, la primera cuota es de $1.287; la número 12 de $1.518 y la última de $5.046, por cada $100.000 de préstamo. Retomando el crédito que hemos expuesto como ejemplo, la primera cuota será se $33.420 (1.518 x 25,96723), al finalizar el primer año de 39.418 y en el mes 180 de $131.031.

El saldo del préstamo se aumentará durante los primeros 8 años, hasta llegar aproximadamente a $35.000 por cada $100.000 de préstamo. Esto ocurre porque el aumento constante de cada cuota no alcanza para cubrir los abonos a capital y es por ello que se dice que durante los ocho primeros años solo se paga intereses; en los años siguientes el saldo desciende rápidamente (ver gráfica 2).

3.4.3 Gradual en UPAC

TABLA 4A

PLANES DE AMORTIZACION: SISTEMA UPAC

CUOTA MENSUAL POR CADA $100.000 DE PRESTAMO. PLAZO 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 21% ANUAL. TASA DE INTERES: 6,5% ANUAL. NO INCLUYE SEGUROS.

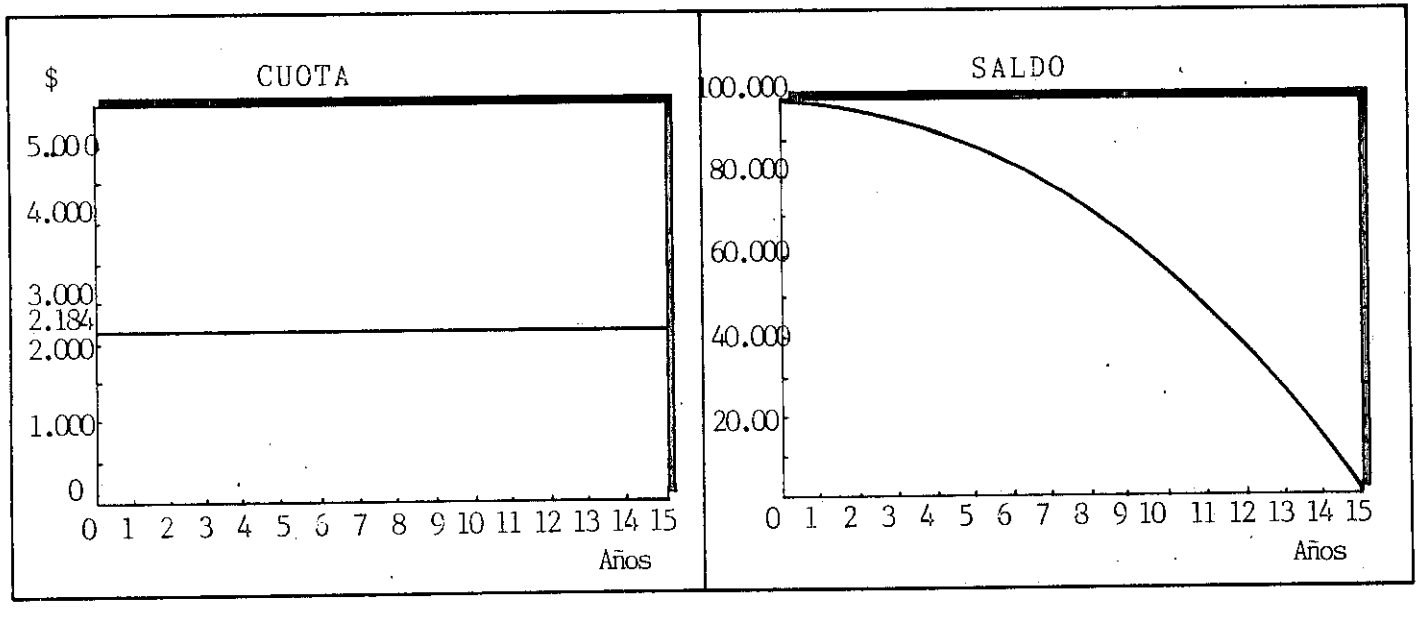
	GRADUAL EN PESOS		CUOTAS CON CRECIMIENTO LINEAL MENSUAL	
FIN DE AÑO	VALOR	CUOTA/INGRESO	VALOR	CUOTA/INGRESO
0 (1)	2.184	30.0%	1.287	30,0%
1	2.184	30,0%	1.518	35,4%
2	2.184	24,5%	1.770	34,1%
3	2.184	20,5%	2.022	32,2%
4	2.184	16,9%	2.274	29,9%
5	2.184	14,0%	2.526	27,5%
6	2.184	11.6%	2.778	25,0%
7	2.184	9,6%	3.030	22,5%
8	2.184	7,9%	3.282	20,1%
9	2.184	6,5%	3.532	17,9%
10	2.184	5,4%	3.786	15,9%
11	2.184	4,5%	4.038	14,0%
12	2.184	3,7%	4.290	12,3%
13	2.184	3,0%	4.542	10,7%
14	2.184	2,5%	4.792	9,4%
15	2.184	2,1%	5.046	8,2%
IFM 92)	7.280		4.290	
En pesos corrientes para un préstamo de $2'596.723				
1ª cuota	56.712		34.420	
- Fin año 1	56.712		39.419	
- Fin año 15	56.712		131.031	
- IFM	89.041		111.399	

(1) Primera cuota. (2) IFM: Ingreso Familiar Mensual requerido = suma de todos los ing. anuales dividido por doce. La cuota mensual no debe superar el 30% de IFM.

FUENTE: Sintesis Económica Nº 501. marzo 24 de 1986.

GRAFICA 1

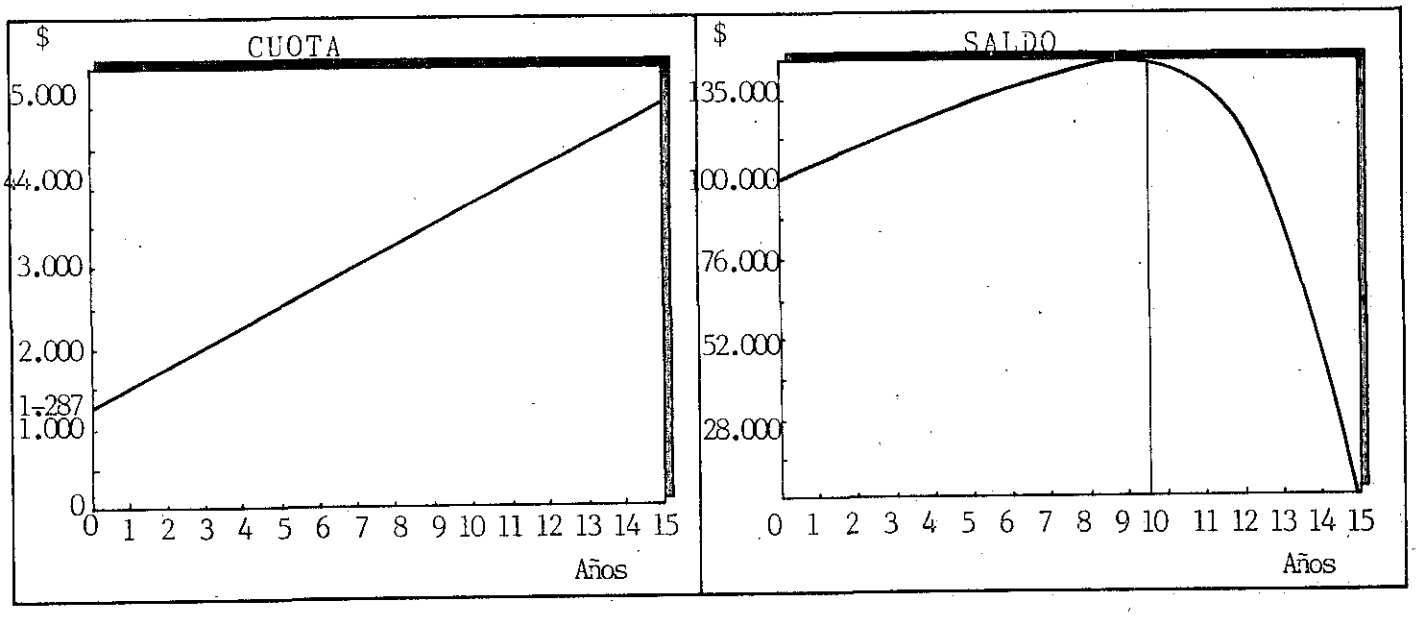
PLAN DE AMORTIZACION: GRADUAL EN PESOS



FUENTE: SINTESIS ECONOMICA nº 501 - Marzo 24 de 1.985

GRAFICA 2

PLAN DE AMORTIZACION: CUOTAS CON CRECIMIENTO LINEAL MENSUAL



FUENTE: SINTESIS ECONOMICA Nº 501 - Marzo 24 de 1986.

El principio de este plan de amortización es igual al des crito en el numeral 3.4.1 (gradual en pesos), la diferencia estriba en que es una cuota fija pero en unidades de poder adquisitivo y por lo tanto, la cuota mensual en pesos es creciente (la cuota mensual en UPAC es de $8.609,2 y como la UPAC es efectuada por la corrección monetaria, entonces cada mes se eleva). El primer pago es de aproximadamente $875 por cada $100.000 de préstamo; el pago al finalizar el primer año es de $1.042 y el último de $5.023, la primera cuota es de $22.721 (875 x 25,96723), la cuota némero 12 se rá de $27.050 y la cuota nmero 180 de $390.092. El saldo del préstamo se irá aumentando gradualmente hasta llegar en el año once a triplicar la deuda inicial, para luego descender, tal como se aprecia en la gráfica 3.

3.4.4 Uniformemente decreciente en UPAC

Este plan de amortización se basa en un factor que reduce constantemente las cuotas mensuales expresadas en UPAC (ca da corporación tendrá entonces diferentes factores). En pe sos, entre mayor sea el valor de ese factor, la cuota men sual se eleva y se acorta el plazo. Por su parte el saldo de su hipoteca se aumenta gradualemnte hasta determinado a ño y luego desciende. A modo de ejemplo la gráfica 4 mues tra el plan de amortización decreciente en UPAC, con dos factores, (0.060128304 y 0.08452609).

TABLA 4B

PLANES DE AMORTIZACION : SISTEMA UPAC

CUOTA MENSUAL POR CADA $100.000 DE PRESTAMO. PLAZO 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 21% ANUAL. TASA DE INTERES: 6.5% ANUAL . NO INCLUYE SEGUROS

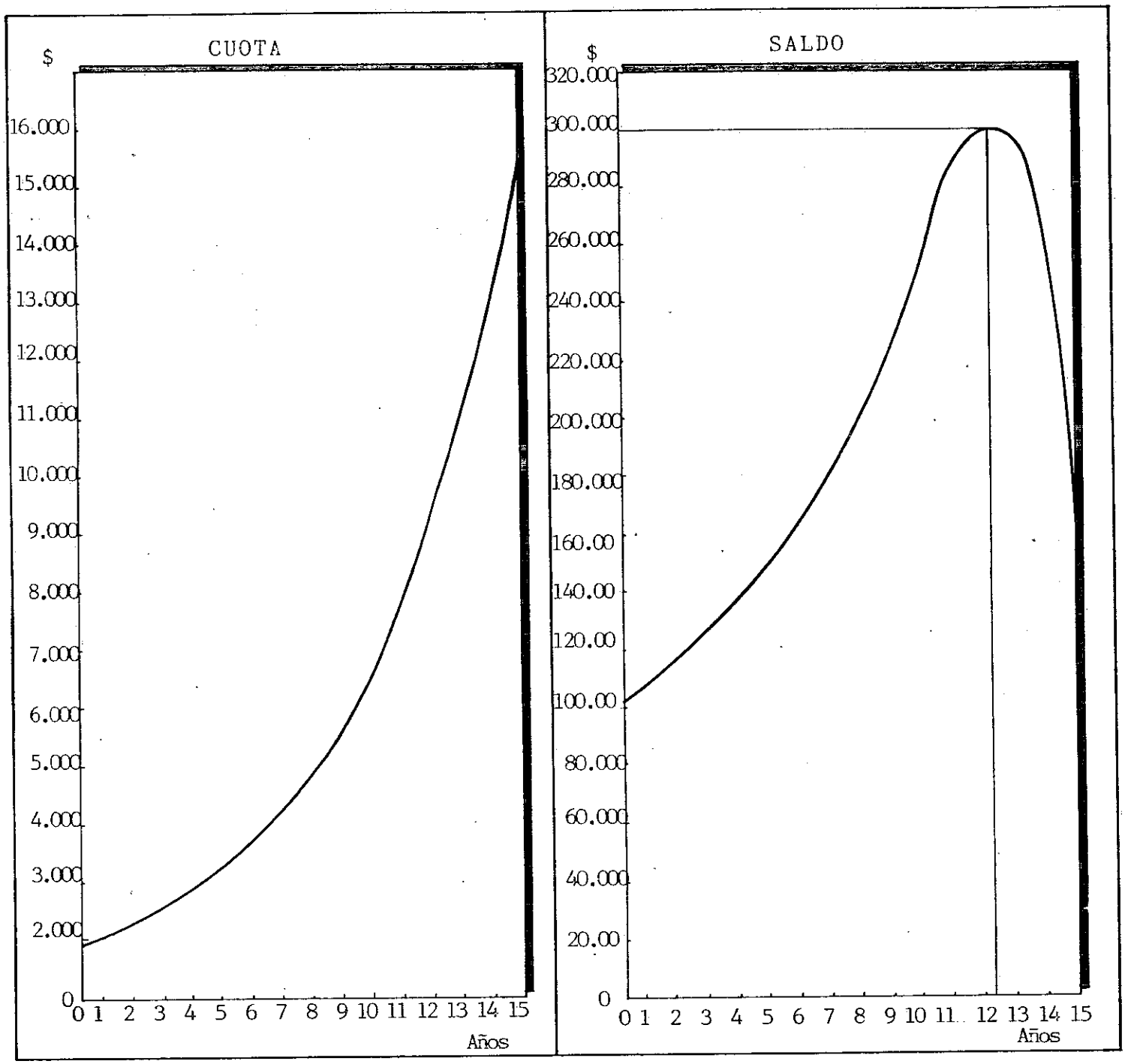
	GRADUAL EN UPAC		UNIFORMEMENTE DECRECIENTE EN UPAC	
FIN DE AÑO	VALOR	CUOTA/INGRESO	VALOR	CUOTA/INGRESO
0 (1)	875	30,0%	1.337	30,0%
1	1.042	35,7%	1.512	33.9%
2	1.260	35,7%	1.723	31.9%
3	1.525	35,7%	1.957	80,0%
4	1.845	35,7%	2.214	28,0%
5	2.233	35,7%	2.491	26,1%
6	2.702	35,7%	2.788	24,1%
7	3.292	35,7%	3.099	22,2%
8	3.956	35,7%	3.419	20,2%
9	4.787	35,7%	3.735	18,3%
10	5.792	35,7%	4.034	16,3%
11	7.008	35,7%	4.294	14,3%
12	8.480	35,7%	4.485	12,4%
13	10.261	35,7%	4.566	10,4%
14	12.415	35,7%	4.485	8,4%
15	15.022	35,7%	4.168	6,5%
IFM (2)	2.917		4.457	
En pesos corrientes para un préstamo de $2'596.723				
1ª Cuota	22.721		34.718	
- fin año 1	27.058		39.262	
- fin año 15	390.080		108.231	
- IFM	75.746		115.736	

(1) Primera cuota. (2) IFM: Ingreso Familiar Mensual Requerido = Suma de todos los ingresos anuales dividido por doce. la cuota mensual no debe superar el 30% de IFM

FUENTE: Sintesis Económica Nº 501. marzo 24 de 1986.

GRAFICA 3

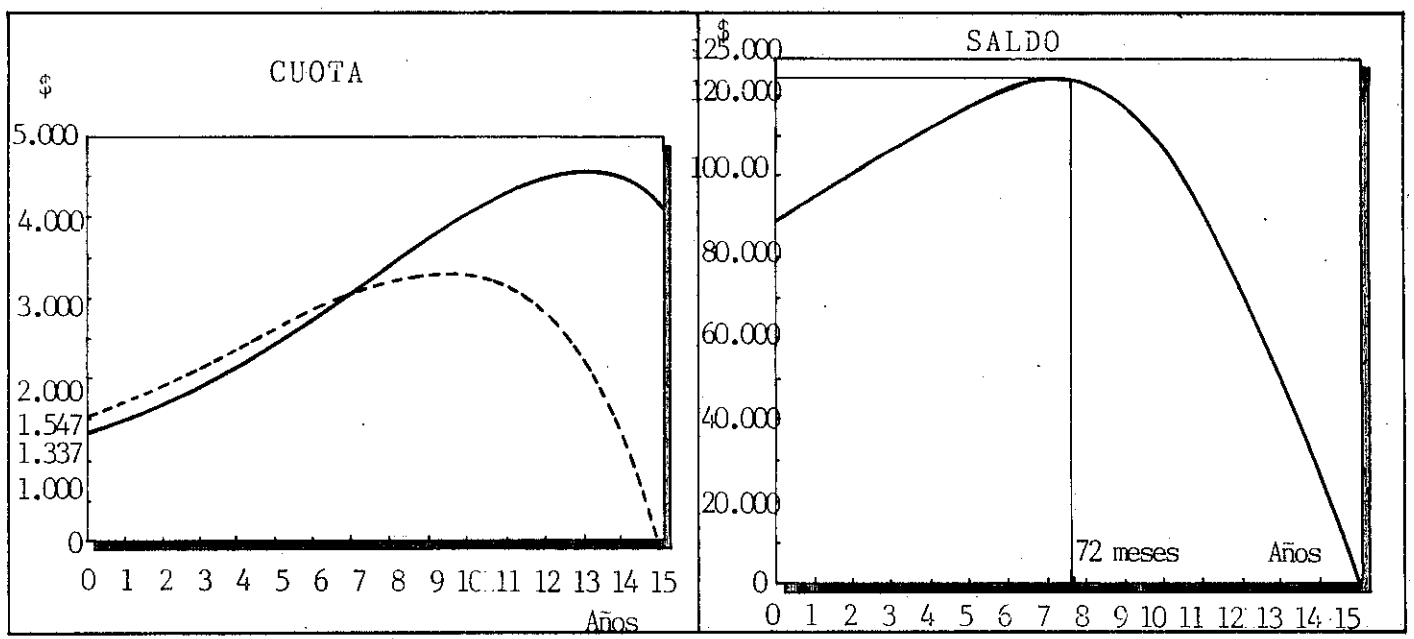
PLAN DE AMORTIZACION: GRADUAL EN UPAC



FUENTE: SINTESIS ECONOMICA Nº 501 - MARZO 24 de 1986.

GRAFICA 4

PLAN DE AMORTIZACION: UNIFORME DECRECIENTE EN UPAC



FUENTE: SINTESIS ECONOMICA Nº 501 - Marzo 24 de 1986.

3.4.5 Decrecimiento constante del capital

En cada una de las cuotas se abona una parte del capital (expresado en UPAC); la primera es mayor que la segunda y así sucesivamente, de acuerdo con un factor determinado. En pesos, la cuota mensual crece gradualmente y también depen diendo del factor de decrecimiento, llega a un máximo y des ciende (ver gráfica 5).

3.4.6 Abonos iguales a capital

En este sistema se cancelan partes iguales de capital (expre sado en UPAC) en cada cuota. En pesos, la cuota mensual es creciente; asi por ejemplo, la primera cuota es de $1.100; al finalizar el primer año de $1.270 y la última de $9.746 (por cada $100.000 de préstamo). Con el ejemplo que hemos venido trabajando, en donde, el préstamo es de $2.596.723, la primera cuota es de $28.564; al finalizar el año de $32. 978 y la última cuota de $253.077. Por su parte, el saldo de la deuda aumenta hasta el 117 , en donde alcanza un valor de $5.829.747 ($264.356 x 25,96723). Después el saldo decre ce.

3.4.7 Anualidad creciente geométricamente

consiste en cuotas mensuales iguales durante un año (existe

TABLA 4C

PLANES DE AMORTIZACION : SISTEMA UPAC

CUOTA MENSUAL POR CADA $100.000 DE PRESTAMO. PLAZO 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 21% ANUAL. TASA DE INTERES 6,5% ANUAL. NO INCLUYE SEGUROS

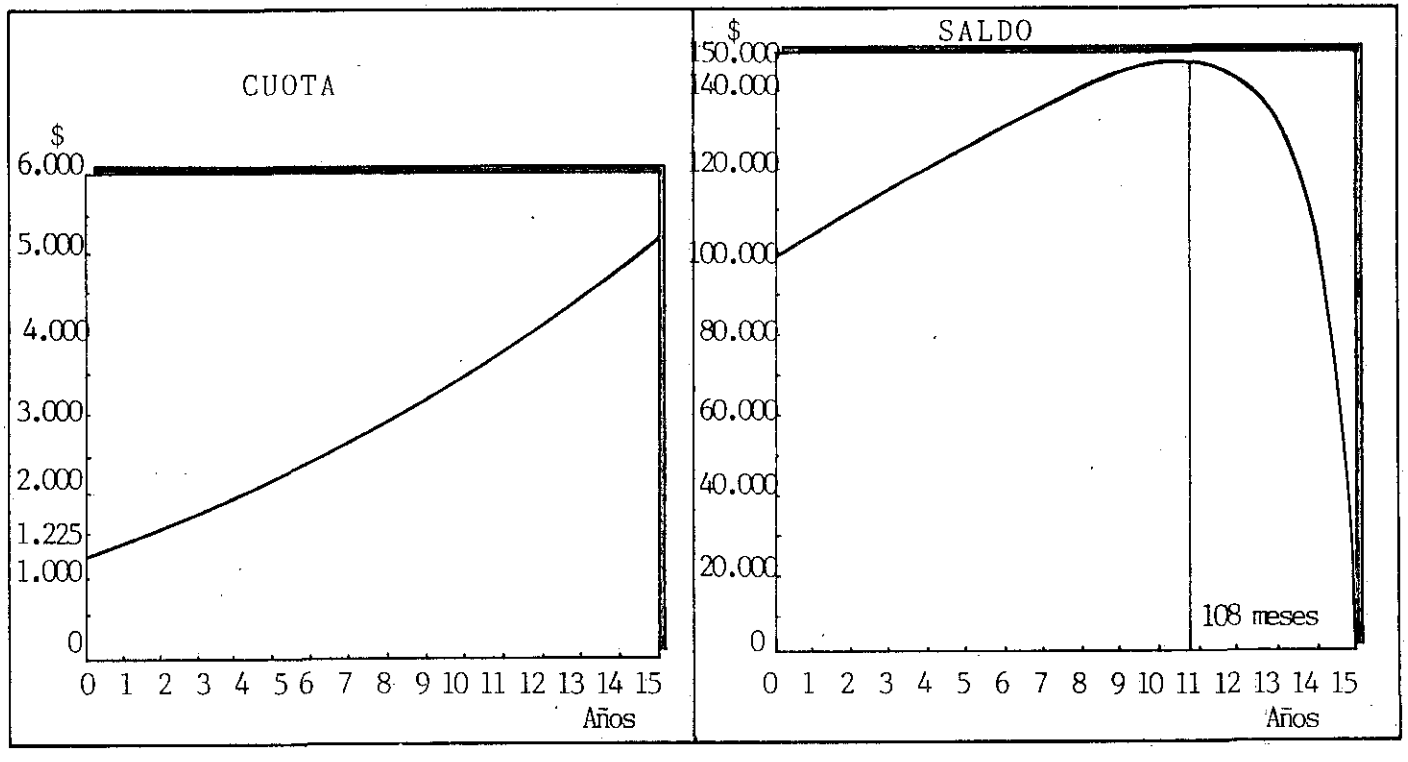
	DECRECIMIENTO CONSTANTE DEL CAPITAL		ABONOS IGUALES A CAPITAL	
FIN DE AÑO	VALOR	CUOTA/INGRESO	VALOR	CUOTA/INGRESO
0 (1)	1.524	30,0%	1.100	30,0%
1	1.702	33,5%	1.270	34,6%
2	1.911	31,1%	1.486	33,5%
3	2.133	28,7%	1.735	32,3%
4	2.363	26,3%	2.025	31,2%
5	2.596	23,8%	2.359	30,0%
6	2.823	21,4%	2.744	28,9%
7	3.030	19,0%	3.187	27,7%
8	3.200	16,6%	3.695	26,5%
9	3.308	14,2%	4.276	25,4%
10	3.321	9,7%	4.937	24,2%
11	3.192	7,7%	5.689	23,1%
12	2.864	5,7%	6.538	21,9%
13	2.256	3,7%	7.493	20,7%
14	1.267	1,7%	8.560	19,6%
15			9.746	18,4%
IFM (2)	5.080		3.667	
En pesos corrientes para un préstamo de $2'596.723				
1ª Cuota	39.574		28.564	
- fin de año	44.196		32.978	
- fin año 15	32.900		253.077	
- IFM	131.914		95.222	

(1) primera cuota. (2) IFM: Ingreso familiar mensual requerido = suma de todos los ingresos anuales dividido por doce. La cuota mensual no debe ser superior al 30% de IFM.

FUENTE: Síntesis Económica Nº 501. marzo 24 de 1986.

GRAFICA 5

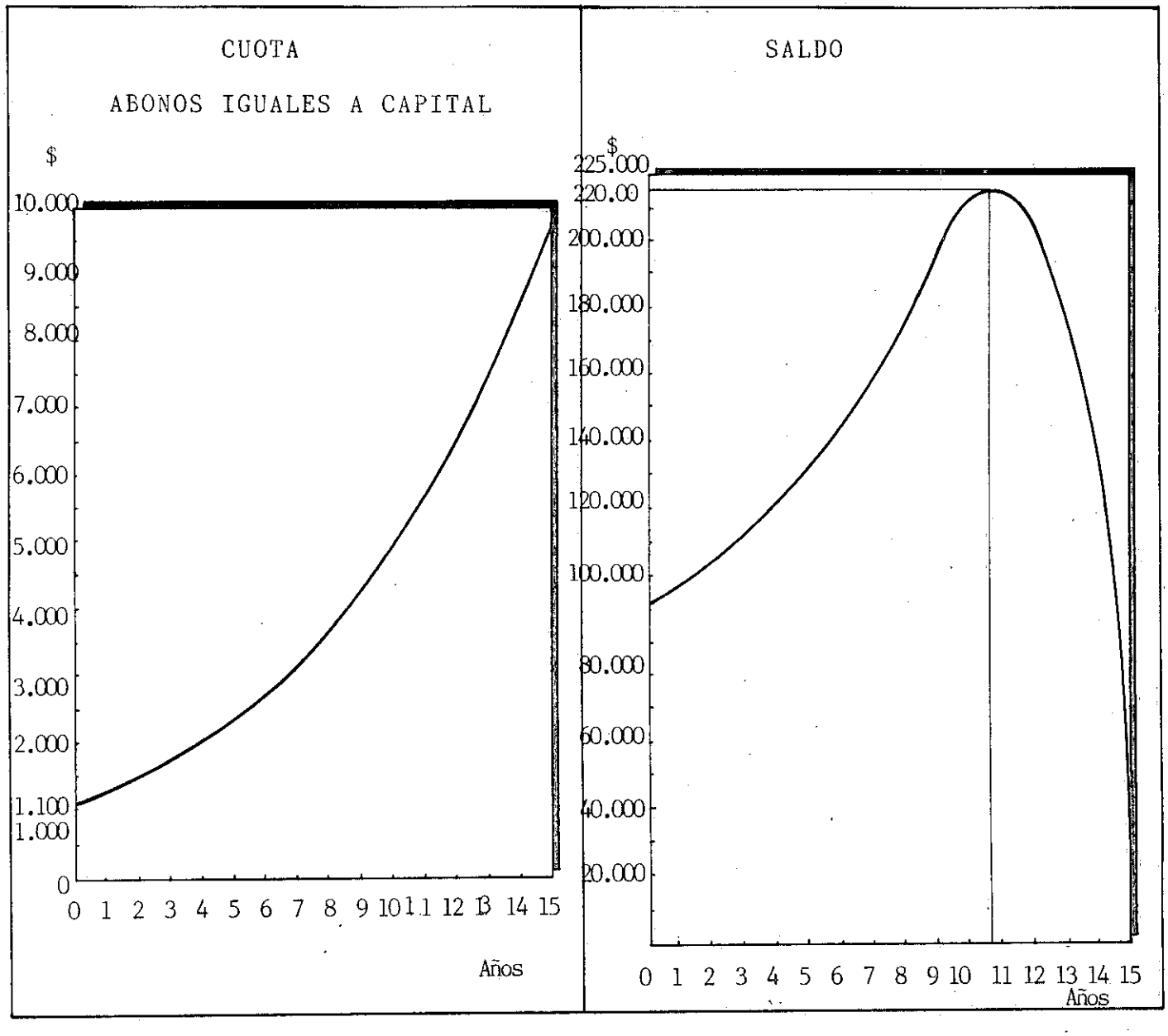
SISTEMA DE AMORTIZACION: DECRECIMIENTO CONSTANTE DEL CAPITAL



FUENTE: SINTESIS ECONOMICA Nº 501 - Marzo 24 de 1986.

GRAFICA 6

SISTEMA DE AMORTIZACION: ABONOS IGUALES A CAPITAL



FUENTE: SINTESIS ECONOMICA Nº 501 - Marzo 24 de 1986.

otro plan que las mantiene por dos años), las cuales se rea justan al final del mismo. Este sistema depende del factor de crecimiento anual; por lo tanto existen muchas posibili dades para determinar la cuota. El gráfico 7, muestra una cuota constante para el primer año de $1.179 y de $9.167 pa ra el último año (por cada $100.000 de préstamo). En el ejem plo del crédito de 2.596.723, la cuota en el primer año es de $30.615 y de $238.000 para el último año sin incluir se guros. Por su parte el saldo de la deuda se incrementa gra dualmente hasta el mes 120 cuando alcanza un valor de 224. 250 por cada $100.000 de préstamo, $5.823.151 (224.250 x 25, 96723).

3.4.8 Anualidad decreciente geométricamente

Este plan de amortización se caracteriza por cuotas crecien tes en cada año y, al primer mes del siguiente año la cuota desciende sin llegar a igualarse con la primera del primer año, para luego remontar y así sucesivamente, tal como se aprecia en el gráfico 8.

3.4.9 Cuota fija en pesos y abonos extraordinarios

En este plan se cancela una cuota fija mensual durante el plazo del préstamo, más pagos extraordinarios (generalmen te semestrales). También es denominada "modular" y existen

TABLA 4D

PLANES DE AMORTIZACION: SISTEMA UPAC

CUOTA MENSUAL POR CADA $100.000 DE PRESTAMO. PLAZO 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 21% ANUAL. TASA DE INTERES: 6,5% ANUAL . NO INCLUYE SEGUROS.

ANUALIDAD CRECIENTE GEOMETRICAMENTE			ANUALIDAD DECRECIENTE GEOMETRICAMENTE			
			Valor		Cuota/Ingreso	
Fin de año	Valor	Cuota/Ing.	Principio	Fin de año	Principio	Fin de Año
0 (1)					30,0%	
1	1.179	30,0%		1.757	30,0%	35,7%
2	1.379	29,0%	1.606	1.913	24,8%	32,3%
3	1.612	28,0%	1.749	1.083	20,5%	28,9%
4	1.882	27,0%	1.905	2.269	16,9%	26,0%
5	2.194	26,0%	2.075	2.471	14,0%	23,4%
6	2.554	26,0%	2.254	2.691	11,7%	21,1%
7	2.969	24,0%	2.460	2.930	9,6%	19,0%
8	3.445	23,0%	2.679	3.191	7,9%	17,1%
9	3.990	22,1%	2.918	3.475	6,5%	15,4%
10	4.612	22,1%	3.177	3.784	5,4%	13,8%
11	5.320	20,1%	3.460	4.121	4,4%	12,5%
12	6.121	19,1%	3.768	4.488	3,7%	11,2%
13	7.025	18,1%	4.104	4.887	3,1%	10,1%
14	8.038	17,2%	4,469	5,322	2,5%	9,1%
15	9.167	16,2%	4.867	5.786	2,1%	8,2%

TABLA 4D

PLANES DE AMORTIZACION: SISTEMA UPAC

Continuación

CUOTA MENSUAL POR CADA $100.000 DE PRESTAMO. PLAZO 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 21% ANUAL. TASA DE INTERES: 6,5%. NO INCLUYE SEGUROS.

ANUALIDAD CRECIENTE GEOMETRICAMENTE			ANUALIDAD DECRECIENTE GEOMETRICAMENTE			
Fin de año	Valor	Cuota/Ing.	Valor		Cuota/Ingreso	
			Principio	Fin de año	Principio	Fin de Año
IFM (2)	3.930		4.917			
En pesos corrientes para un préstamo de $2'596.723						
1ª cuota	30.615		38.304			
- Fin de año	30.615		45.624			
- Fin de año 15	238.042		150.506			
- IFM	102.051		127.681			

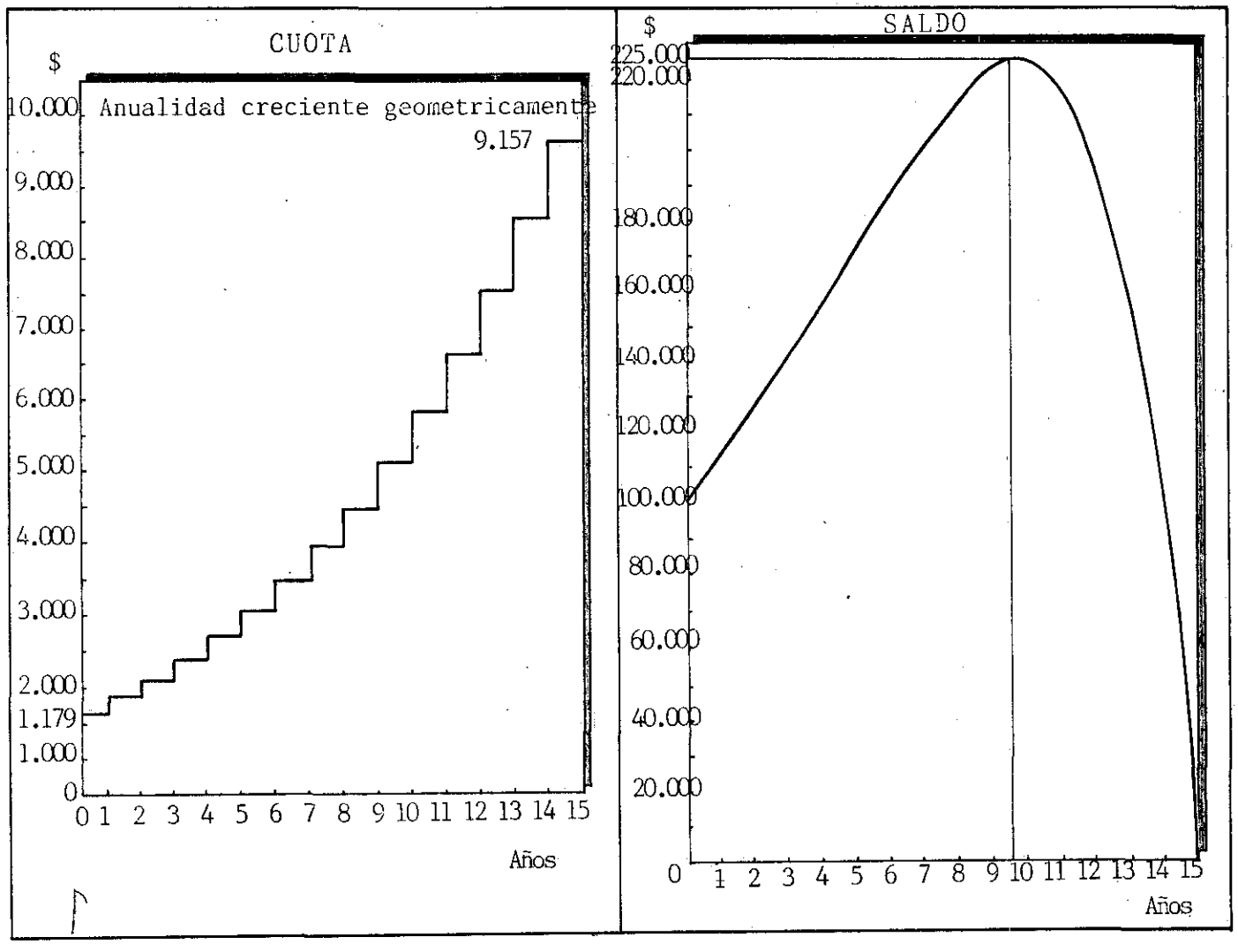
(1) Primera cuota

(2) IFM: Ingreso mensual requerido = suma de todos los ingresos anuales dividido por 12. la cuota no debe superar el 30% de IFM.

FUENTE: Sintesis Económica Nº 501, marzo 24 de 1.986.

GRAFICA 7

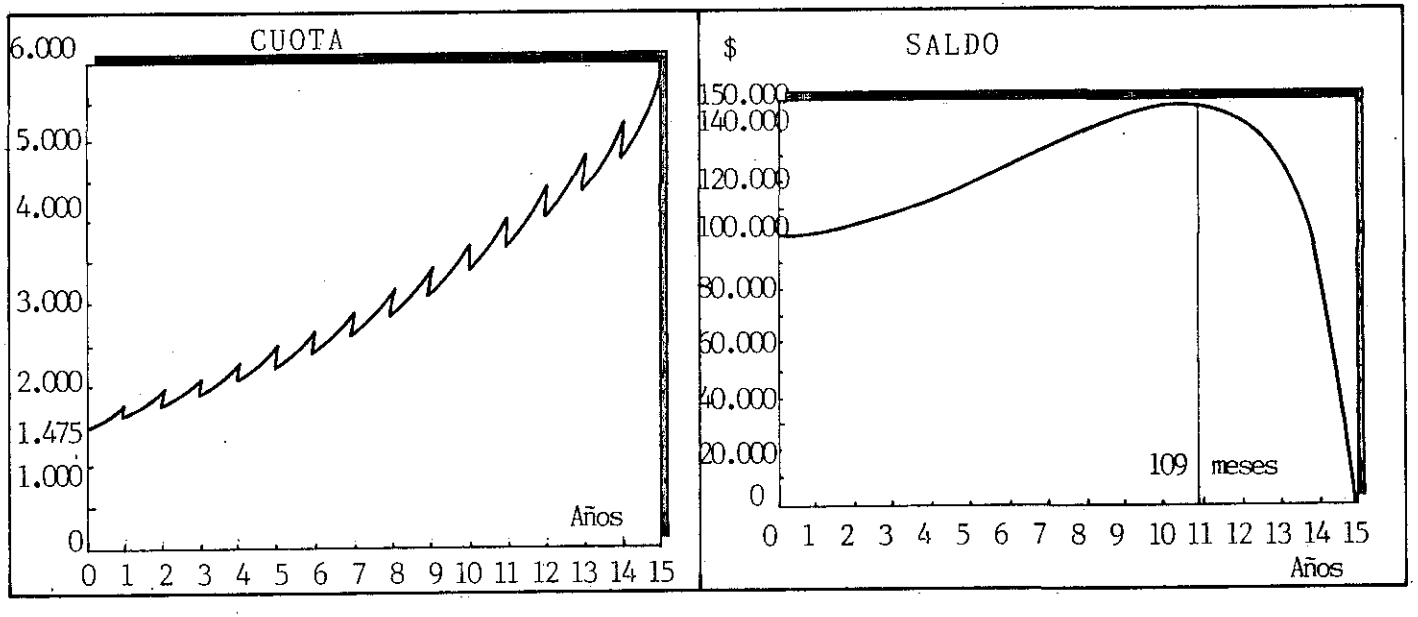
SISTEMA DE AMORTIZACION : ANUALIDAD CRECIENTE GEOMETRICAMENTE



FUENTE: SINTESIS ECONOMICA Nº 501 - Marzo 24 de 1986.

GRAFICA 8

SISTEMA DE AMORTIZACION: ANUALIDAD DECRECIENTE GEOMETRICAMENTE



FUENTE: SINTESIS ECONOMICA Nº 501 - Marzo 24 de 2986

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

TABLA 4F

PLANES DE AMORTIZACION: SISTEMA UPAC

CUOTA MENSUAL POR CADA $100.000 DE PRESTAMO. PLAZO 15 AÑOS. CORRECCION MONETARIA 21% ANUAL. TASA DE INTERES : 6,5% ANUAL. NO INCLUYE SEGUROS

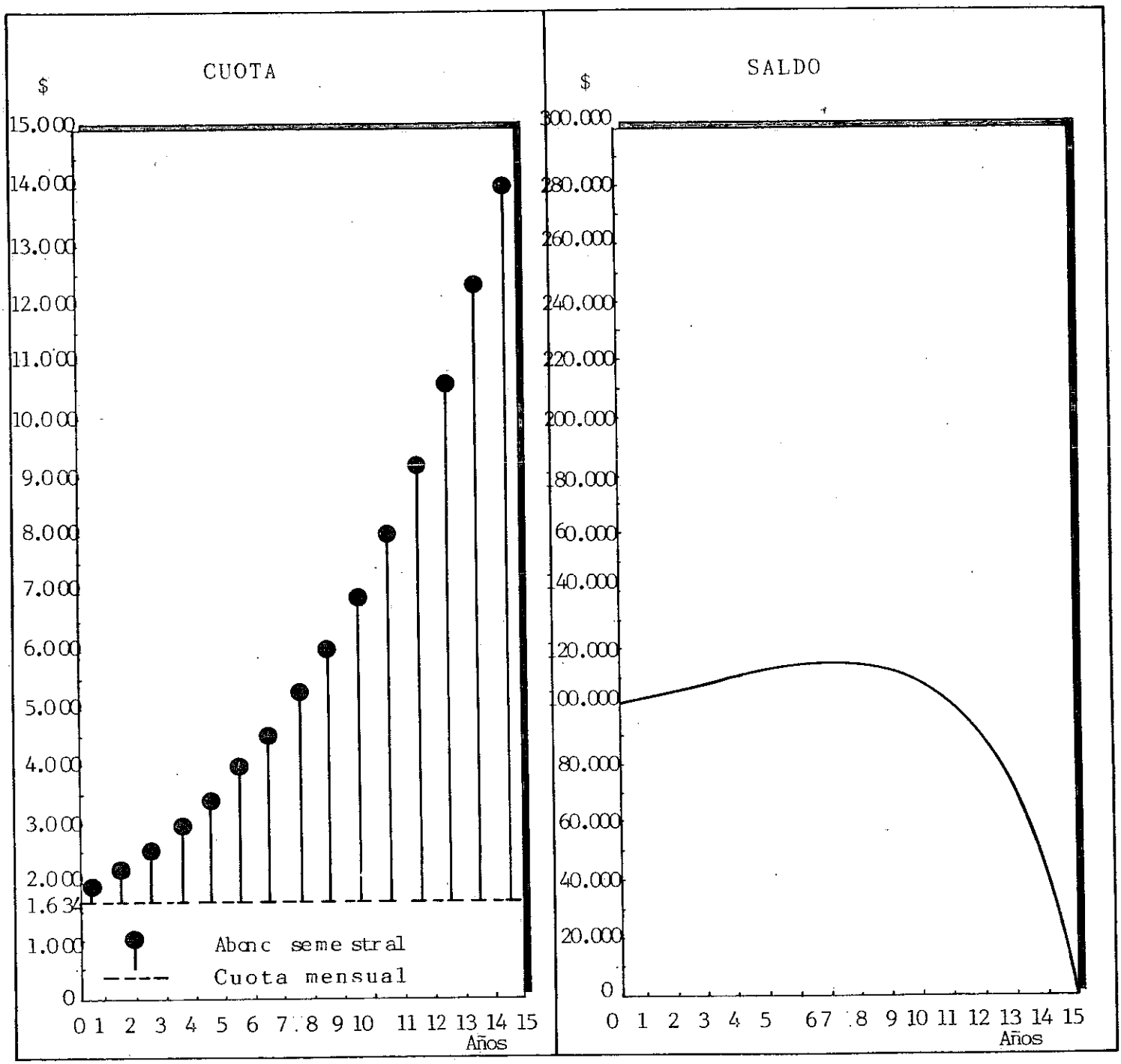
	CUOTA FIJA EN PESOS Y ABONOS EXTRAORDINARIOS			
	VALOR		CUOTA/INGRESO	
FIN DE AÑO	CUOTA MES	ABONO SEMESTRAL	CUOTA MES	ABONOS EXTRAORDINAR.
0(10	1.634		30,0%	
1	1.634	2.000	30,0%	36,7%
2	1.634	2.300	24.8%	34,9%
3	1.634	2.645	20,5%	33.2%
4	1.634	3.041	16.9%	31.5%
5	1.634	3.498	14,0%	30,0%
6	1.634	4.022	11.7%	28,5%
7	1.634	4.626	9,6%	27.1%
8	1.634	5,320	7,9%	25,7%
9	1.634	6.118	6,5%	24,4%
10	1.634	7.035	5,4%	23.2%
11	1.634	8.090	4,4%	22,1%
12	1.634	9.304	3,7%	21.0%
13	1.634	10.700	3,1%	19,9%
14	1.634	12.305	2,5%	19,0%
15	1.634	14.151	2,1%	18,0%
IFM (2)	5.447			
En pesos corrientes para un préstamo de $2'596.723				
1ª Cuota	42.430	51.934		
-Fin de año 1	42.430	59.725		
-Fin de año	42.430	367.462		
-IFM	141.444			

(1) Primera cuota. (2) IFM; Ingreso familiar requerido mensual = suma de todos los ing. anuales dividos por doce. la cuota mansual no debe superar 30%

FUENTE: Sintesis Económica Nº 501, marzo 24 de 1.986.

GRAFICA 9

SISTEMA DE AMORTIZACION: CUOTA FIJA EN PESOS Y ABONOS EXTRAORDINARIOS



FUENTE: SINTESIS ECONOMICA Nº 501 - Marzo 24 de 1986.

tantos planes como factores se deseen. La gráfica ilustra un plan con una cuota fija durante todo el plazo de $1.634 por cada $100.000 (para el ejemplo es de $42.430) y el abono del primer semestre (que en este caso es igual al segundo) es de 3.643 ($94.365). El saldo de la deuda presenta un comporta miento irregular, debido a las cancelaciones extraordinarias.

3.5 INCIDENCIAS DEL SISTEMA UPAC EN EL SECTOR DE LA CONS TRUCCION

Antes de la creación del sistema de valor constante o UPAC, el sector de la construcción no representaba lo que realmen te debía ser en el contexto de la economía nacional. El sec tor presentaba problemas como la débil demanda de vivienda, pero que eran más que el producto de la falta de financia ción y de organismos que dedicaran sus recursos para el desa rrollo del sector.

Desde 1.972, año en que fué implantado el sistema UPAC, el sector de la construcción comenzó a presentar cifras muy significativas en el marco del PIB, pasando de crecimientos negativos a incrementos considerables: el sistema atrajo una considerable porción de ahorro y rápidamente se convir tió en la línea más importante del sector. Este mismo hecho introdujo un rasgo que había estado ausente en la evolución del sector en los años anteriores (la concentración de capi

...tal).

Por otro lado la financiación o la producción de vivienda experimentó una drámatica reorientación hacia la vivienda de lujo, lo que trajo como consecuencia importante, la brusca elevación de los precios de la vivienda, lo cual se extendió no solo a la vvivienda de lujo, sino a la de todos los demás estratos, que para poder aspirar a las viviendas producidas por las empresas capitalistas debían garantizarle a éstas las ganancias monopólicas que obtenian en otros estratos.

Es reconocido por todos los gremios vinculados al sector de la construcción, que el sistema UPAC representa el organismo impulsor del sector y el cual le ha permitido asegurar un volumen de crédito y financiamiento a largo plazo; que con las condiciones actuales no es posible conseguir con otros intermediarios financieros, con las condiciones de pago de la deuda que brinda al usuario, bajo diferentes sistemas de amortización y cuotas de pago teniendo en cuenta los ingresos familiares.

Asi mismo se reconoce por parte de los gremios, la importancia que tiene la política económica del gobierno de turno, ya que de ella depende en gran parte el encausamiento que se le debe dar al sistema, y por consiguiente cualquier modificación en la estructura funcional del sistema, afecta

...ría positiva o negativamente al sector de la construcción, y a las instituciones vinculadas a él.

Si tomamos las cifras desde el año 1.972 en el cual se intro dujo el sistema, nos daremos cuenta la forma como el sistema ha incidido en el sector. Para tal fin usaremos los metros cuadrados. En el año 1.972 los metros construidos mostraron un descenso en -5,24%, mientras que en el año de 1.973 se vió una reactivación y se tuvo un incremento, pasando a 32,54%, esto gracias a la la financiación por parte del sistema UPAC.

En el año 1.975 la política económica jugó un papel muy im portante ya que se implantó la emergencia económica, que buscó disminuir la credibilidad en el sistema. Y fue así co mo el área construida decreció en -28,15%. En el período com prendido entre finales de 1.975 y el año 1.978, la construc ción se presenta con una tendencia creciente, en razon al impulso que recibió el sistema. Sin embargo dicho crecimien to no se compadecia con la demanda efectiva hacia ese sector, lo cual significaba que existían serios problemas que lo a fectaban, y lo cual trajo como consecuencia un descenso en el transcurso de los años 1.979 y 1.980, y con menor inten sidad en 1.981 y 1.982, dicha merma tiene su origen en la política económica, ya que se descuidó la edificación de vi vienda y se fomentó las obras urbans. Con la elevación de

los costos de la construcción, consecuencia de la crisis de las industrias que fabrican insumos o elementos necesarios para el sector, se ahondo más la crisis, ya que estas no pudieron satisfacer la gran demanda de insumos.

Ya en el período comprendido entre finales de 1.982 y 1.986, el sector experimenta un repunte en su actividad, debido a la elección del sector de la construcción como plan bandera del gobierno de Belisario Betancur, y en el cual se llevaron a cabo algunas modificaciones sobre criterios instituciona les y de financiación. Para esta tarea se tomó al ICT y algu nas otras entidades, además se introdujo algunas modificacio nes en el porcentaje de captaciones que las corporaciones de ahorro y vivienda seberían destinar a la financiación de la misma. Los resultados se manifestaron y fue asi como en el año de 1.983, la superficie edificada del pais llegó al más alto nivel alcanzado en toda la década. Aunque en 1.984 los metros construidos se reducen con respecto a lo registrado en años anteriores, se considera que 1.983 y 1.984 han sido los años de mayor desarrollo en la historia de la construc ción del pais. Las cifras hablan por sí solas, en el año de 1.983 se edificaron 7.294.000 mts² con una inversión to tal de $100.415 millones, y para el año 1.985 se construye ron 7.290.000 mts², constituyendose en el más importante después del año de 1.983, hasta Diciembre del año 1.986 el número de metros construidos fue de 6.250.000 mts². ver ta

...bla 5.

En lo referente a la participación del sector de la construcción en el PIB, se puede decir que se trata de una actividad muy pequeña. Sin embargo lo realmente importante es que la construcción es un sector creciente en medio de problemas, tanto coyunturales como estructurales que afectan al conjunto de sectores de la economía .

La participación del sector de la construcción en el PIb fue la siguiente: para el año de 1.975 de 3.34%; en 1.980 era de 3,35%; de 4,02% en 1.983; de 4,14% para el año de 1.984; de 4,18% para el año de 1.985 y de 3,74% para el año de 1.986. ver tabla 6.

En relación con la tasa de crecimiento del sector de la construcción y la del PIB para el decenio 1.976 - 1.986 se observa que el primero ha tenido un comportamiento mucho más dinámico, pues salvo los años 1.978 y 1.979 (cuyas tasas de crecimiento fueron negativas), el resto de años presenta tasas positivas por encima de las del PIB. Bien es sabido que en los años de 1.982 y 1.983 se dieron las más bajas tasas de crecimiento económico en los últimos 20 años; situación que aunque de alguna manera se registró en la construcción (pues us tasas de crecimiento disminuyen con relación al año 80) hace pensar que su participación incrementó conside

TABLA 5

NUMERO DE METROS CONSTRUIDOS

AÑO 1.972 - 1.986

AÑOS	MTS² CONSTRUIDOS	INCREMENTO
1.971	4.835.810	
1.972	4.581.840	(-5,24%)
1.973	6.072.938	32,54%
1.974	6.725.772	10.75%
1.975	4.832.520	(-28,15%)
1.976	5.127.888	6,11%
1.977	6.404.534	24,89%
1.978	7.126.600	11,27%
1.979	4.685.322	(-34,26%
1.980	4.843.822	3,38%
1.981	5.121.582	5,37%
1.982	4.915.111	(-4,03%)
1.983	7.294.000	48,40%
1.984	6.454.412	(-11,51%)
1.985	7.290.000	12,95%
1.986	6.250.000	14,27%

TABLA 6

PARTICIPACION DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN EL PRODUCTO INTERNO BRUTO

1974 - 1986 (precios de adquisición de 1975)

(millones de pesos)

AÑOS	SECTOR DE LA CONSTRUCCION $ (1)	T. DE CRECIM. (4)	VIVIENDA $ (3)	PIB (4)	TASA DE CRECIMIENTO (PIB)	PARTICIPACION EN EL P.I.B. (1)/(4)	(3)/(4)
1974	15023.0						
1975	13535.0	(9,90)	4.281	395910.0	2.32	3.79	1.08
1976	14735.0	9,00	3.790	405100.0	4,73	3.34	0,93
1977	15877.0	6,78	4,057	424263.0	4,16	3.48	0,96
1978	15471.0	(2.56)	4.288	441906.0	8,47	3.59	0,97
1979	15383.0	(0,57)	4,642	479335.0	5,38	3.23	0,97
1980	17632.0	14,62	4.076	505119.0	4,09	3.05	0,81
1981	18884.0	7,10	4.584	525765.0	2,28	3.35	0,87
1982	19648.0	4,04	4.721	537736.0	0,95	3.51	0,88
1983	22193.0	12.95	5.157	542836.0	1.57	3.62	0,95
1984	23606.0	6,37	6.745	569855.0	2,61	4,14	1.18
1985	24414.0	3,42	7.001	583715.0	2.43	4,18	1.19
1986	22998.0	(5,80)	7,201	613550.0	1.05	3,74	1.17

FUENTE : DANE - CUENTAS NACIONALES 1970 - 1986.

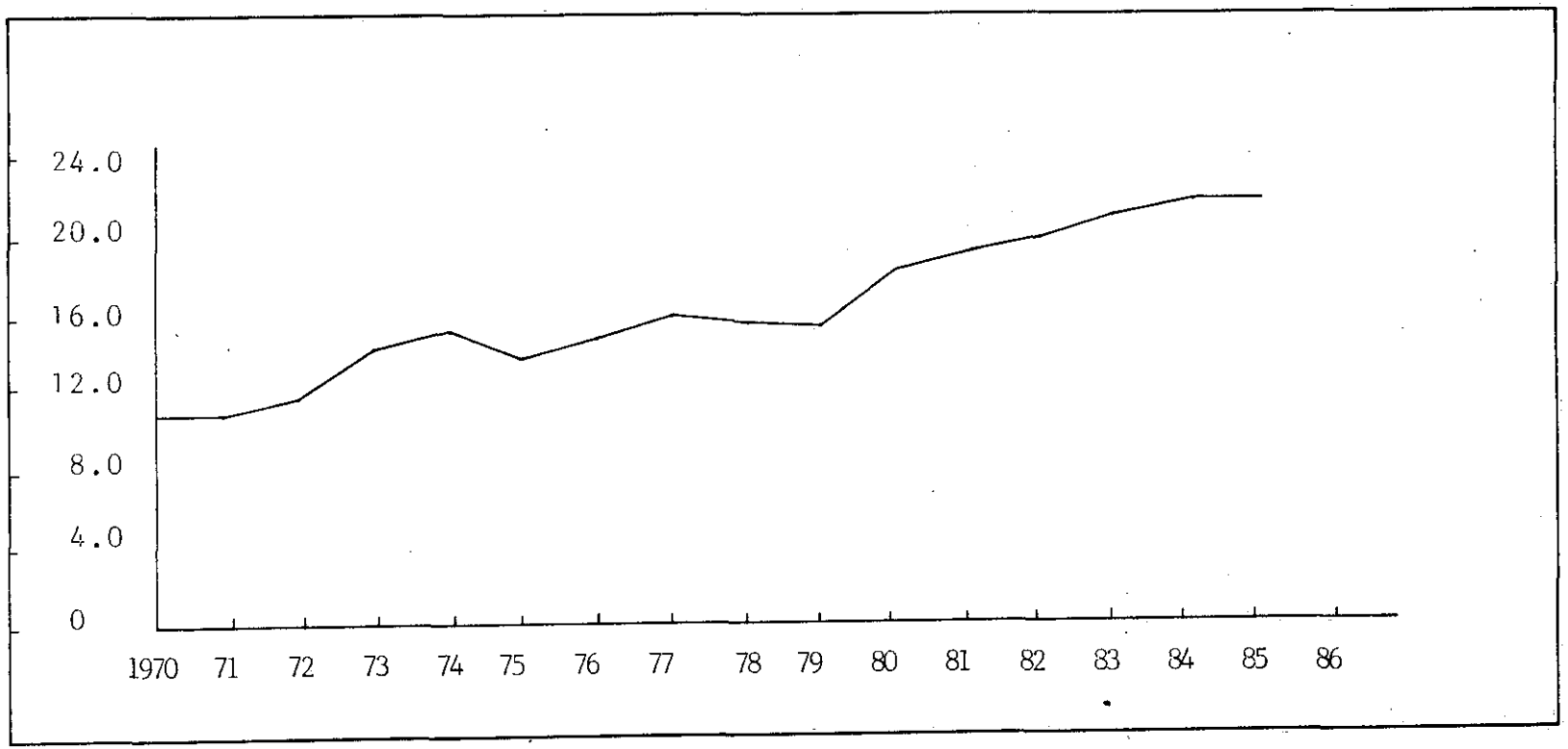
...rablemente el PIB, constituyendose en un importante sopor te de la economía, después de actividades como la minería y la industría. ver gráfico 10.

GRAFICA 10

PIB DE LA CONSTRUCCION Y OBRAS PUBLICAS

1970 - 1986

(precios constante de 1975)



FUENTE : BANCO DE LA REPUBLICA

4. EL UPAC EN EL MERCADO DE CAPITALES

4.1 COMO CAUSA DE LA MODIFICACION EN LA ESTRUCTURA DEL MERCADO DE CAPITALES

La Unidad de Poder Adquisitivi Constante (UPAC) vino a cambiar radicalmente la estructura del sistema financiero nacional. Esa especie de ente, definido como unidad de ahorro que posibilitaba al ahorrador aproximadamente la capacidad de compra de su dinero, de la merma que el aumento gradual y constante de precios produce, pasó en corto tiempo a ocupar un lugar obligatorio en la mentalidad del público.

Asi mismo el sistema UPAC logró canalizar cuantiosos volúmenes de recursos que se mantenían al margen del sistema financiero institucional, que se desviaban al consumo como una forma de protección contra la inflación, y atrajo capitales externos que buscaban beneficiarse del diferencial resultante entre el interés ofrecido por el exterior y el ofrecido por el sistema UPAC.

En el contexto del mercado de capitales se enmarca como una

modalidad única en su género en virtud de la flexibilidad de su rentabilidad. El estar compitiendo en este mercado, con otras formas de ahorro plantea serios problemas para el desarrollo de la intermediación financiera. El mercado colombiano ha carecido de la capacidad para poder reflejar en el costo del dinero las modificaciones en las condiciones de oferta y demanda, a causa del control gubernamental, situación que en parte ha variado con la libertad de intereses para los Certificados de Depósito a Término (CDT). Empero, estar compitiendo con activos muy líquidos y cuya rentabilidad es manipulada, en la medida de lo permitido por las restricciones, para responder al mercado, requiere profunda reorientación para lograr la estabilidad financiera. Por un lado, la corrección monetaria es razonable en la medida que respalde activos de mediano y largo plazo menteniendo asi constante su poder adquisitivo. La constitución de activos de más largo plazo a los acostumbrados evitará costosas transferencias cuando se abre la brecha entre la rentabilidad del UPAC y la de otros activos.

El flagelo mundial de la inflación y sus repercusiones en nuestros desprotegidos e insuficientes niveles de ahorro interno, centraron la atención sobre los medios para lograr el fortalecimiento y protección de nuestro instrumento de captación. El análisis fundamental se basó en la necesidad de revisar toda la estructura de la tasa de interés y en la

creación de un papel que tuviera corrección monetaria, como solución a los problemas planteados por los elevados índices de crecimiento de los precios.

La creación del sistema UPAc trajo consigo valiosos aportes al mercado de capitales. El sistema condujo a la creación de un nuevo ahorro y a la traslación de recursos anteriormente captados por otros instrumentos, debido básicamente al elevado tipo de rendimiento inicialmente obtenidos por las UPAC.

Hoy sabemos que el establecimiento de una tasa de interés considerablemente superior para un determinado activo financiero puede ocasionar traslados apreciables de recursos hacia él. Tal ha sido el caso de las UPAC; el cual en el momento de su introducción en el mercado de capitales modificó sustancialmente la estructura operacional de éste.

Y fue asi como gran parte de los recursos que se negociaban en el mercado extrabancario se trasladó a las UPAC dado el alto rendimiento de estos.

A principios de la década de los 70 la captación del ahorro se limitaba a las cajas de ahorro de los bancos y a las cédulas del Banco Central Hipotecario. El sistema bancario no participaba prácticamente en la obtención de recursos, por

lo cual todo su crédito dependía de los depósitos en cuenta corriente y del redescuento en el banco central. Las institu ciones financieras se vieron en cierto modo paralizadas por las políticas de tasas de interés de esa época; y por lo tan to carecieron de toda iniciativa para estímular el ahorro. Con la creación del sistema UPAC y de los CDT y con la supre sión de limitaciones a las tasas de interés activas se ha conseguido un fortalecimiento del sector financiero, que trajo como consecuencia repercusiones muy beneficas para la economía.

Otro aporte significativo del sistema UPAC al mercado de ca pitales, fue su racionalización, pues ya existian intermedia rios financieros que trabajaban en el medio plazo, pero fal taba uno que trabajara esencialmente en el largo plazo y fue allí donde el UPAC comenzó a jugar un papel importante, es to, unido al mercado monetario o del dinero, o sea el merca do del corto plazo, permitió el fortalecimiento del mercado financiero en Colombia.

4.2 LA COMPETITIVIDAD DEL UPAC EN EL MERCADO DE CAPITALES

Durante los primeros tres años, dos factores estrechamente relacionados, permitieron el ahorro en UPAC crecer más rapi damente que otra forma de ahorro. El primero era la alta ren tabilidad que ofrecían, no obstante haberse establecido en

septiembre de 1.974 un tope a la corrección, el rendimiento continuaba siendo bastante elevado. El otro era la ausencia de activos financieros competitivos; los certificados de depósito a término en los bancos (CDT) no adquirieron importancia en el mercado sino a partir de 1.974, modalidad de ahorro que adquirió más importancia, desde mediados del año siguiente, con la autorización a las corporaciones financieras de captar mediante CDT (Decreto 399/75).

En 1.976 el sistema presenta por primera vez un menor dinamismo frente a otras formas de ahorro. El ritmo de corrección monetaria lo hacía menos atractivo, particularmente ante los certificados de depósitos de bancos y corporaciones que ofrecian una rentabilidad del 25,6% (ver tabla 7), superior a la pagada en certificados a seis meses en las corporaciones de ahorro y vivienda. Por su parte, las corporaciones financieras estaban en mejores condiciones competitivas al no estar limitadas en el interés que podían pagar, lo que explica un crecimiento de 459% en estas captaciones durante el año, frente a un 76% de los bancos. El incremento conjugado de bancos y corporaciones financieras en sus captaciones fue del orden de los $7.000 millones, superior en más de $600 millones de ahorros nuevos de las corporaciones de ahorro y vivienda.

La situación se agudizó en 1.977 con la aparición del certi

TABLA 7

RENTABILIDAD EFECTIVA ANUAL DE ALGUNOS ACTIVOS FINANCIEROS (septiembre 1976)

	PLAZO	RENTABILIDAD
Títulos de Participación	90 dias	22,1
CDT Bancos	90 dias	25,6
CDT Corporaciones Financieras	90 dias	26,8
Cuentas de Ahorro - Bancos	90 dias	19,3
Cuentas UPAC	90 dias	22,7[1]
Títulos de Participación	180 dias	22,7
PAS	180 dias	26,8
Certificados UPAC	180 dias	23,9
Cédulas "Confiables" BCH	1 año	23,2
TAC	3 años	37,7[2]

1.- Suponiendo corrección monetaria máxima del 18%

2.- Rendimiento para transacciones en Bolsa

FUENTE: "Características de los Activos Financieros en el Mercado de Capitales" en Banca y Finanzas Nº 154.

...ficado de cambio que ofrecía alta rentabilidad y liquidez y, de los Títulos Financieros Agroindustriales y el aumento de rentabilidad de los títulos canjeables por certificados de cambio (ver tabla 8), etc., papeles que han influido en un menor ritmo de captaciones por medio del sistema UPAC. La mayor competencia en el mercado de capitales, sumada a los retiros de fin de año por motivos fiscales, determinó que durante los últimos meses de 1.977 y 1.978 se acentuaran las bajas de depósitos, viendose obligadas a recurrir al FA VI en proprciones crecientes.

De otra parte, en los últimos meses del año 1.978 el ritmo de inflación disminutó con un efecto hacia abajo sobre la corrección monetaria, sin que las expectativas de inflación se hubieran afectado, de modo que las tasas de interés efec tivas de otros activos no registraron una reducción equiva lente, a pesar de que las autoridades monetarias trataron de reducir las tasas nominales durante el primer semestre de 1,979, afectandose adversamente las captaciones en UPAC.

Adicionalmente, la forma de control sobre la rentabilidad del sistema de valor constante es única dentro de todo el sistema financiero, por ejercerse sobre el rendimiento efec tivo anual, cuando en los demás casos actúa sobre la tasa de interés nominal permitiendo colocaciones a una rentabili dad efectiva muy por encima de la nominal. Una vez exista

TABLA 8

RENTABILIDAD EFECTIVA ANUAL DE ALGUNOS ACTIVOS FINANCIEROS (ABRIL 1.979)

	PLAZO	RENTABILIDAD
Cuentas UPAC	90 dias	24,95[1]
Bonos clase J	90 dias	20,34[2]
Cédulas BCH	90 dias	23,96[3]
Títulos Agroindustriales	90 dias	27,48[3]
Certificados UPAC	180 dias	26,14[1]
CDT	180 dias	27,68[4]
Títulos canjeables por cetificados de cambio	180 dias	25,08[3]
Títulos agroindustriales	180 dias	28,00[3]
Certificados UPAC	360 dias	27,33[1]
Intermediarios financieros	360 dias	29,87[6]

1.- Suponiendo corrección monetaria máxima del 19% anual

2.- Juegan sorteos y son exentos de retensión en la fuente

3.- Exentos de retensión en la fuente

4.- Interés del 23% anual pagado por semestre anticipado

5.- Suponiendo una devaluación efectiva anual del 9%

6.- Interé del 23% anual pagado por año anticipado

FUENTE: Cálculos Departamento Económico, Asobancaria.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

un tope a la corrección monetaria, solo queda como atractivo frente a otros activos su ventaja tributaria de exención del 8% de lo permitido por corrección monetaria, y la menor retención en la fuente, lo cual deja de ser significativo cuanto mayor es el diferencial de las demás tasas de interés y mayor la circulación de capitales en el mercado extrabancario.

Los efectos de la menor competitividad del sistema de valor constante frente a otros activos del mercado de capitales durante 1.977, 1.978 y en 1.979, se puede observar en las tablas 9 y 10 menor ritmo de crecimiento de las captaciones, menor participación dentro del ahorro financiero total y menor recuperación de los depósitos.

Las reglamentaciones de 1,979 elevaron la corrección monetaria al 19% y la tasa de interés de cuentas y certificados a 180 dias en un punto, además de haber creado un certificado a un año con un interés del 7%. Estos cambios permiten a las caorporaciones ofrecer una rentabilidad 2,23% superior a la que venían pagando en sus cuentas de ahorros y 2,24% a la que se reconocía en los certificados a 180 dias, dando así una mayor competitividad al UPAC frente a los otros papeles del mercado institucional. Subsisten, sin embargo, algunas desventajas: ni existe una plena corrección monetaria como la hubo al iniciarse el sistema, ni es posible competir con

TABLA 9

EVOLUCION DE LAS CAPTACIONES DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE

(DATOS A FIN DE AÑO)

	CAPTACIONES UPAC				AHORRO FINANCIERO		
	PESOS CTES.		PESOS CTANTES.		PESOS CORRIENTES		UPAC %
AÑO	($ mill.)	var.%	($ mill.)	Var. %	($ millones)	Variación %	Ahorro.
1973	4.385		4.385		20.186		21,7
1.974	8.262	88.4	6.599	50,5	30.031	48,8	27,5
1.975	13.540	63,9	9.204	39,5	39.452	31,4	34,3
1.976	19.821	45,4	10.744	16,7	61.046	54,7	32,5
1.977	24.107	21,6	10.249	(4,6)	83.335	36,5	28,9
1.978	34.921	44,9	12.403	21,0	121.773	46,1	28,8
1.979	51.346	47,0	14.417	16,2	138.514	13,7	26,9

FUENTE: Asociación Bancaria de Colombia.

TABLA 10

RECUPERACION ESTACIONAL DE SISTEMA
ENTRE DICIEMBRE 31 DEL ANTERIOR Y FEBRERO 28

AÑO	ABSOLUTA ($ millones)	RELATIVA[1]
1.974	1.578	74,4
1.975	1.663	30,9
1.976	1.469	15,7
1.977	3.404	29,0
1.978	6.817	28,3
1.979	7.244	20,7
1.980	13.134	25,6

1.- Variación absoluta como porcentaje de captaciones a fin del año anterior.

FUENTE: Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda y cálculos departamento económico Asobancaria.

los otros intermediarios regulados cuya rentabilidad es con trolada trolada en términos nominales.

Por su parte, los depósitos ordinarios que ofrecían a lo su mo 3,72% anual menos que las cuentas, quedaron en una desven taja relativa al ofrecer 5,9% menos, contribuyendo a un des censo de $2.302 millones durante 1.979. Esta pérdida es re sultado no solo de la menos competitividad al interior de sistema, sino frente a otros activos, En cuanto a lo prime ro, hay que destacar que estos depósitos constituyen un me canismo para estabilizar las captaciones totales del sistema cuando baja la corrección monetaria, al evitar que se desvíen recursos a otros intermediarios, razon por la cual se debe considerar como una pieza fundamental en la estructura de las corporaciones.

También se cambiaron las fechas de financiación de los tri mestres para efectos del pago de interés de cuentas quedan do en el último dia de marzo, junio, septiembre y diciembre. Parece que la medida contribuyó a remediar el retiro estacio nal de fin de año, evitando que durante octubre y noviembre aumenten las captaciones con dineros que luego se retiran por motivos fiscales.

La rentabilidad absoluta, medida por la corrección monetaria, su componente más importante, tiene una relación significati

...va y positiva de las captaciones. Esto implica que una de las razones por las cuales el sistema ha perdido capacidad de crecimiento es consecuencia de su baja rentabilidad. Como se vió, durante 1.975 hubo tope a la corrección y sin embargo el crecimiento continuó siendo satisfactorio debido a la alta rentabilidad, de 19,66%. Si hubiera simetría, las disminuciones de las captaciones serían menores y permitirian un crecimiento más estable.

Durante este período el sistema UPAC no ofrece las bondades económicas iniciales, a pesar de eso todavía desempeña un importante papel en el mercado, especialmente para los ahorradores.

En 1.980 fueron las operaciones de mercado abierto las que ofrecieron mayor rentabilidad al ahorro. Todo esto sin contar con que en esos mismos años se dió en el pais un proceso de sofisticación del mercado financiero en el cual fueron surgiendo otras formas de captar ahorro que, por su complicado funcionamiento, no quedaron al alcance de todos los ahorradores, especialmente de los que depositan montos reducidos.

Para demostrar el incremento de la dinámica de las operaciones de mercado abierto es estos años haremos una comparación que mientras en 1975 por cada peso en cuasidinero existían

menos de cinco centavos en operaciones de mercado abierto, en 1.980 la proporción era de un peso a veinte centavos.

En 1.981 y 1.982 el sector financiero colombiano cae en des gracia ante el público, debido a los malos manejos que recibían los depósitos de algunos intermediarios del sector financiero: la idea del riesgo resucitó. Debido a la crisis, varios activos de la oferta monetaria que habia tomado fuerza (especialmente los CDT) se ven desplazados por las operaciones de mercado abierto, la razon estaba en que ofrecían mayor seguridad, que por ser emitidos por el gobierno tienen una probabilidad casi nula de perderse, muy a pesar que en estos momentos ofrecían menor rentabilidad.

Continua perdiendo en 1983 el sistema UPAC su competitividad frente a otros establecimientos financieros debido a la disminución del ritmo de inflación que ha reducido la corrección monetaria del 23% al 17%. política en la que el gobierno estaba totalmente comprometido.

Aunque el límite a la corrección es contrario a la filosofía misma del sistema de valor constante, y puede haber inhibido el crecimiento tendencial de las captaciones en el largo plazo, en realidad ha contribuido a su estabilidad durante los periodos de alta inflación. La razon de este resultado se encuentra sencillamente en el hecho de que en estos períodos

el límite a la corrección ha servido para estabilizar la rentabilidad de las cuentas de ahorros, por un lado y el diferencial de rentabilidad entre el CDT, UPAC, y el CDT bancario, por otro (dado el comportamiento bastante inercial de este último).

En cambio, en los períodos de baja inflación, cuando el límite a la corrección no ha sido operante, de estabilidad no se han cumplido. Este fenómeno fue especialmente importe entre mediados de 1983 y mediados de 1984, lo cual condujo, en Mayo de este último año, a la adopción de un nuevo sistema de definición de la corrección monetaria (ver inciso 1.2.1, la correción monetaria en Colombia).

Mediante este método se buscaba reducir los posibles diferenciales de rendimiento entre los dos tipos de CDT cuando se presentaran bajas en inflación (ya que, de todas formas, se mantiene un límite máximo a la corrección monetaria). No obstante, este ingenioso artificio sólo ha logrado compensar parcialmente el problema. Así, durante 1986, ante la abrupta disminución en los ritmos de inflación anual, volvieron a presentarse caídas apreciables en el diferencial de rentabilidad y, sobre todo, en el rendimiento de las cuentas de ahorros del sistema UPAC[6].

6 .- LORA T., Eduardo. El UPAC hoy: Problemas y alternativas de política. Economía Colombiana Nº 194. Contraloría General de la República, Bogotá. Junio de 1987.

5. REPERCUSIONES ECONOMICAS DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE

5.1 EL UPAC Y LA INFLACION.

Sin ser causal la corrección monetaria puede contribuir en alguna medida a la espiral creciente de los precios.

Con la llamada upaquización de los precios de algunos artículos de primera necesidad y de los servicios públicos, podemos apreciar como cada semana se le están colocando nuevos precios a estos artículos, y esto se trata de una costumbre generalizada.

Frente al paratito que marca cada siete días nuevos precios de nada valen las terías sobre la inflación.

No es necesario que los medios de pago se expandan y que el circulante crezca; ni que se eleven los costos, que ciertamente se elevan; se encarezca o rebaje el costo del dinero. Simplemente la máquina está allí, cambiando precios cada semana, en la misma rutina que Avianca, o el acueducto o la

energía elevan tarifas cada mes, ante la mirada complaciente del Estado, el cual es complice y cuya acción es ejemplarizante en tarifas y precios, como ocurrió con el combustible y ocurre mensualmente con la upaquización de las tarifas de los servicios públicos.

Ciertamente la inflación es una enfermedad endémica de las economías de mercado, pero aui es ayudad tolerando el aumento indiscriminado y casi siempre injustificado de los precios en forma permanente. Otro aspecto con el cual el UPAC contribuye a la inflación es su alto grado de liquidez, lo cual es un factor primordial ya que el UPAC es considerado como un cuasidinero y por lo tanto su velocidad de rotación de las distintas clases de dinero está estrechamente con la liquidez y su rentabilidad. En una economía con dinero en circulación forsoza como la colombiana, la liquidez de un título-valor se mide por su capacidad de ser convertido en un mayor o menor plazo en moneda o billetes del Banco de la República.

Los rendimientos de un título-valor de otra parte, se determina según los dividendos, interés comisiones o valorizaciones que genere durante un período.

La velocidad de rotación de un dinero, entonces, será mayor a más alta liquidez y a menores rendimientos. Si conocemos

que el mercado de capitales es aquel donde se compran y venden dinero de baja rotación, tendríamos que su creación y amplia ción resulta indispensable para financiar en forma no infla cionaria las inversiones a largo plazo.

El mercado de capital nacional está formado por los ahorros transferibles que se hallan colocados en acciones, bonos, cédulas, depósitos de ahorro a la vista y a término tanto tradicionales como en UPAC, o sea los cuasidineros.

Debido a las tendencias inflacionarias de la economía y la desconfianza de los ahorradores en su estabilidad institucio nal, los intermediarios financieros se han visto obligados a aumentar progresivamente la liquidez de sus títulos valo res, lo mismo que sus rendimientos. Esta exagerada liquidez de los cuasidineros no solo aumenta su velocidad de rotación con graves efectos inflacionarios cuando se usan para finan ciar inversiones a largo plazo, sino que también crea la po sibilidad de una enorme emisión de resplado por parte del Banco de la República en caso de un pánico financiero.

Conociendo que el grado de liquidez de un cuasidinero y su velocidad de rotación afecta al índice de inflación, y asi mismo que las actividades productivas del país se financian con los dineros obtenidos con estos cuasidineros, veamos con un ejemplo como se afectan las inversiones a largo plazo

por la mayor o menor velocidad de rotación de los recursos obtenidos teniendo en cuenta también que las inversiones en el país tiene períodos improductivos que van de un año a 10 años y que si su financiación durante esta estapa no se ha ce con recursos provenientes del ahorro con una velocidad de rotación baja, se estarían creando presiones inflaciona rias.

El ejemplo lo ilustramos así:

Supongamos una economía cerrada al comercio externo en la cual no hay más clases de dinero en circulación que los bi lletes del Banco Central. No hay tampoco otros intermedia rios financieros de ningún tipo. En el momento analizado la economí tiene billetes en circulación por la cantidad M, con una velocidad de rotación en términos del ingreso nacional de V; un ingreso real por año Y, y un nivel de precios P, por tanto M.V = P.Y

Se desea de repente ampliar la capacidad productiva de la economía con una inversión a largo plazo de valorN, que no estará en condiciones de generar bienes adicionales antes de 5 años, por ejemplo.

Por tanto hay tres alternativas:

- Se aumentan los billetes en circulación en N, a través de concederle un crédito a largo plazo al inversionista. En ese caso (M + N)V = P.Y como el ingreso real aumenta a corto plazo, y la velocidad puede considerarse relativamente estable, este tipo de financiación será inflacionaria; el aumento en los medios de pago M, o sea en la oferta monetaria, elevará el nivel de precios P.

- Se impone un bono a 5 años de suscripción y tenencia forzosa a los habitantes del país por valor N, y se entregan esos billetes al inversionista. En ese caso los medios de pago M no aumentan como en el anterior; sin embargo parte de los billetes vendrá de sonsumidores y parte del capital de trabajo de las empresas, que de esa manera tendrá que reducir su producción. El inversionista demandará inmediatamente bienes por valor N, pero al haber caido el ingreso real por falta de producción, el nivel de precios tenderá a elevarse aunque menos que en el caso anterior, ya que en parte hubo sustitución del consumo de los compradores del bono por el inversionista. Entre mayor sea la descapitalización del sector productivo, más altos seran los efectos inflacionarios, por tanto lo ideal sería sacar los recursos de los consumidores, en un 100%.

- Se emite un bono de suscripción voluntaria por valos N. Esta será una nueva clase de dinero en la economía, pero pa

...ra impedir su circulación se hace irredimible e intrans ferible también como en el caso anterior antes de 5 años. Por tanto, la velocidad de rotación de ese dinero, el bono será de cero a corto plazo. La ecuación queda entonces $M.V + Bb = P.Y$, donde B es el valor de los bonos en circula ción y b es la velocidad de rotación de los bonos. Como es ta última es cero por suposición, la ecuación revierte a $M.V = P.Y$. Dado que el bono fue de suscripción voluntaria, se entiende que fue adquirido por ahorradores únicamente; al pasar esa capacidad de compra al inversionista, se produ ce una simple sustitución de consumidores, sin que el capi tal de trabajo de las empresas se afecte. Por tanto, el M y Y siguen iguales y con ellos el nivel de precios. No hay in flación.

Los ejemplos anteriores permiten sacar algunas conclusiones. Primera, que solo los recursos provenientes del ahorro volun tario permiten financiar sin inflación las inversiones a largo plazo. Segunda que la captación de ese ahorro volunta rio requiere la creación de dinero de baja rotación; a medi da que esta aumenta, el término Bb en la última ecuación ad quiere valores positivos y la demanda comienza a incremen tarse con efectos inflacionarios a corto plazo[7].

7._ URDINOLA, Antonio. La Financiación de Inversiones de Largo Plazo y el control de la Inflación. Mercado de Capitales en Colombia 1974. Asociación Bancaria de Colombia. Bogotá, 1975. P. 67-68.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

5.2 LA INDIZACION DE SUELDOS Y SALARIOS

Los aumentos en los sueldos y salarios en Colombia han sido para compensar la pérdida de su poder adquisitivo, y casi nunca para mejorar el nivel de vida del trabajador, esta es la razon por la cual sindicatos y empresarios, gobierno y empleados públicos hacen reuniones anuales, su objetivo es pactar el incremento salarial.

La corrección monetaria a que anualmente se ven sometidos los salarios, se deben en gran parte a la upaquización del combustible, ésta comenzó a darse a través de la resolución 50 de 1.976, la Administración López Michelsen; esta upaquización produjo y produce aumentos significativos en los costos de transporte, lo que hace más caros los productos de primera necesidad, o sea se dispara la canasta familiar, el salario real del trabajador se va afectando, disminuye. A esto hay que sumarles la upaquización de la vivienda y de los servicios públicos.

Actualmente en Colombia el sistema de indización económica se aplica no solo en el UPAC (sistema de ahorro y vivienda en valor constante) sino también a los salarios, combustible, los servicios públicos, tarifas aéreas y desde hace muchos años se aplica a las exportaciones y en la devaluación del peso.

basado en la experiencia de otros paises de América Latina, especialmente del Brasil en este aspecto, casi que sabemos de antemano las repercusiones económicas que trae la indiza ción de salarios, como la de los demás aspectos a la econo mía nacional. O sea que su aplicación amplia y con extensión permanente es causante de más inflación y ya es sabido por todos los descalabros económicos que trae la inflación.

Hay que tener en cuenta que los incrementos en el salario mínimo en Colombia tiene un inpacto inflacionario reducido, el problema está en los salarios medios y altos, la razon está en las diferencias abismales que existen entre ellos.

5.3 EFECTOS DE LA PERPETUIDAD DE LOS PRESTAMOS EN UPAC EN LOS SALARIOS DE LA CLASE TRABAJADORA.

En Colombia los salarios de la clase trabajadora son pacta dos muchas veces por medio de convenios bilaterales entre trabajadores y patronos, estas luchas que cada año llevan a cabo estas dos partes son de mucha importancia, ya que me diante el aumento de los salarios se puede determinar si es tos se incrementan por encima o por debajo del índice de in flación, y por lo tanto si su poder adquisitivo continua o disminuye.

El índice de inflación se constituye en la base primordial por medio de la cual los trabajadores trataran de tasar el

incremento de sus salarios, mientras que los patronos siem pre abogaran por un aumento inferior a este índice, el cual es en la mayoría de los casos el que se aplica, y por lo tan to los intereses económicos de los trabajadores se ven muy afectados, con el desmendro de su bienestar social.

Con el aumento de cualquier artículo las repercusiones en el salario serán muy notorias, ya que como lo anotamos ante riormente, estas se incrementan casi siempre por debajo del índice de inflación y por lo tanto los efectos de la eleva ción de los precios erosionan notoriamente el poder adquisi tivo del salario de los trabajadores.

En lo que hace referencia a la relación que existe entre un préstamo en Upac y los salarios de la clase trabajadora; se presentan aspectos como es el de las crecientes cuotas que deben pagar estos cuando adquieren un préstamo en Upac; el cual es bien sabido que con la aplicación diaria de la co rrección monetaria da la impresión de nunca poder llegar a amortizarse totalmente la deuda.

Para una mejor explicación haremos una comparación entre un préstamo en Upac y los ingresos.

Supongamos que un persona va a utilizar un préstamo para la compra de una vivienda, que tiene un precio de venta de 3

millones de pesos y cuya cuota inicial es del 20%, suponga mos que la tasa de interés anual es de 32% y el plaza de a mortización es de 15 años (180 meses).

El préstamo es realmente de 2,4 millones de pesos, porque la cuota inicial es de 600.000 (20% de 3 millones de pesos).

Calcularemos el valor en Upac de la deuda, el cual le pondre mos un valor de 700,oo pesos.

VPU = VPP/ VU

Donde:

VPU = valor del préstamo en Upac

VPP = valor presente en pesos o monto

VU = valo Upac en la fecha.

$$VPU = \frac{2'400.000}{700}$$

$$VPU = 3'429 \text{ Upac}$$

Seguidamente hallaremos las cuotas mensuales de amortiza ción para lo cual utilizaremos la siguiente fórmula:

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

Donde :

CMU = cuotas mensuales en Upac

n = Número de meses

i = 7,5 + corrección monetaria (23% anual) .

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

$$CMU = \frac{3.429}{\frac{1-(1+\frac{0,075}{12})-180}{\frac{0,075}{12}}}$$

CMU = 31,2 Upac

Significando esto que el deudor pagará 31.2 Upac mensual.

Para efectos ilustrativos hemos supuesto que la corrección monetaria es del 23% anual o su equivalente de 1,74% mensual compuesto.

Bajo este supuesto, el precio de Upac crece en 1,74% cada mes.

El precio de la UPAC al iniciar el préstamo, cuando la cor

TABLA 11

COMPARACION DE UN PRESTAMO EN UPAC Y LOS INGRESOS.

CUOTA Nº	VALOR DE LA CUOTA MENSUAL EN PESOS ($)	INGRESO MENSUAL ($)
1	22.220,oo	101.740,oo
2	22.607,oo	103.510,oo
3	23.000,oo	105.311.oo
4	23.400,oo	107.144.oo
5	23.807,oo	109.008,oo
6	24.222.oo	110.905,oo
7	24.643.oo	112.835,oo
8	25.071.oo	114.798,oo
9	25.508,oo	116.795,oo
10	25.952.oo	118.825,oo
11	26.404.oo	120.895,oo
12	26.803.oo	122.999,oo
13	27.330,oo	125.139,oo
14	27.806,oo	127.316,oo
–		
–		
–		
–		
179	478.931.oo	2.192.907,oo
180	487.264.oo	2.231.064.oo

...lleva el pago de las cuotas, tiene que ser mayor, así mis mo vemos como al terminar de pagar las cuotas esta tendria un valor de $487.264 y el ingreso debe ser de $2'231.064.

5.4. EL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERES.

En Colombia las tasas de interés del sector financiero ins titucionalizado no han sido el resultado del libre juego de la oferta y la demanda por dinero y por otros activos finan cieros. En la fijación de las tasas de interés siempre ha intervenido la autoridad monetaria, pero tal intervención sólo ha buscado regularlas influyendo definitivamente sobre la distribución de los recursos y activos financieros.

Durante los tres primeros años de la década del setenta, la estructura de las tasas de interés se caracterizaban por su gran variedad y dispersión, debido a factores tanto de índo le fiscal, como de asignación de recursos de inversiones for zosas. En 1973, por ejemplo existian alrededor de quince ta sas de interés que oscilaban entre el 5 y el 30 por ciento. Así también para efectos de préstamos, existian unas veinte tasas diferentes que varianban entre el 10 y el 30 por cien to.

Al tenerse conocimiento de que el ahorro tenía una elastici cidad positiva respecto a la tasa de interés, especialmente

al pasar de tasas reales negativas (rendimiento por debajo del índice de inflación) a tasas de interés positivas (rendimiento por encima del índice de inflación), se requería ajustar los rendimientos obtenidos por algunos instrumentos del mercado a un nivel más elevado. De esta forma se compensaba justamente al ahorrador y se le daba un incentivo por abstenerse del consumo presente y no distraer sus recursos en inversiones improductivas como medio de protección contra la inflación.

Es así como el gobierno durante el año 1974, mirando el problema que se había presentado con la creación del sistema Upac, el cual condujo a la creación de un nuevo ahorro y a la traslación de recursos anteriormente captados por otros instrumentos, debido básicamente al elevado tipo de rendimiento inicial obtenido por las Upac, se vió en la obligación de dictar normas con el objeto de corregir el desfase que presentaba la tasa de interés del sistema Upac con las del resto de intermediarios financieros, y fue así como elevó la tasa general de interés ofrecida a los ahorradores de diferentes sistemas. Además de un interés mayor sobre los depósitos, ya mencionados, se elevó el de las céculas Hipotecarias del Banco Central Hipotecario, y el de los bonos de desarrollo económico.

Dentro de todos estos cambios en las tasas de interés ten

...diente a lograr una menor dispersión de las mismas y su nivelación más cercana a la tasa de equilibrio, jugó un papel importante la eliminación de las exenciones tributarias para los papeles emitidos. En efecto desde años atras se venía incentivando el ahorro y la inversión en muchos sectores de la economía colombiana, a través de consesiones tributarias que obedecian a intereses casuísticos más que a una planeación cuidadosa y seleccionada.

Las exenciones beneficiaron irreversiblemente y por muchos años a determinados instrumentos, con el agravante de que debido a la misma estructura progresiva de las tasas impositivas, se beneficiaban en mayor grado quienes se encontraban en los márgenes más altos de tributación, resultado injusto y contrario a cualquier sistema que pretendiera lograr una mejor distribución del ingreso.

El certificado de depósito a término constituyó el instrumento de mayor relevancia en materia de captación de nuevos recursos con tasas de interés elevadas. Este instrumento se reestructura, fijandole un interés que pudiera competir inclusive con el dinero del mercado extrabancario. La gran dinámica reflejada en la captación de este tipo de ahorro, mostró una vez más la respuesta positiva de los ahorradores a una atractiva tasa de interés como estímulo a la captación de ahorro.

Con la implantación por parte del gobierno de un sistema financiero que opera con tasas de interés elevadas surge el interrogante, de como bajar estas tasas, para así poder reactivar la economía, si la aplicación de la corrección monetaria en las corporaciones de ahorro y vivienda el gobierno esta admitiendo casi expresamente que es difícil bajar las tasas de interés en general, que sería lo ideal para mejorar las captaciones de las corporaciones de ahorro y vivienda.

Durante el año 1982 la corrección monetaria tenía un tope del 23% lo que induce a los otros intermediarios financieros a prestar sus recursos partiendo desde esa base, con lo que se explica como sería prácticamente imposible la disminución de las tasas de interés.

En el año 1986 la corrección monetaria fue modificada al 21% buscando que la tasa de interés bajara, pero ya los intermediarios no estaban dispuestos a colocar sus recursos por debajo de la tasa que venia operando en el mercado financiero, y lo que trajo como consecuencia la disminución de la competitividad de las corporaciones de ahorro y vivienda con el resto del sistema financiero. lo cual solo es compensado por la aceptabilidad que tiene el sistema Upac por su grado de liquidez y por lo cual los ahorradores están dispuestos a obtener un rendimiento menor al ofrecido por otros intermediarios.

Prácticamente todos los aspectos de la economía se relacio nan con la tasa de interés. Ella influye sobre la distribu ción de los recursos financieros, la estructura del mercado de capitales, y posiblemente sobre el mosnto total del aho rro interno; tiene incidencia sobre la demanda de crédito, las operaciones bancarias y las del Banco de Republica, y a fecta la balanza de pagos y la situación fiscal.

Además la tasa de interés tiene efectos indirectos sobre la inversión, el Producto Nacional, el empleo y la combinación de los factores de la producción.

La difícil reactivación de la econmía nacional se debe a mu chos factores, pero hay uno muy importante, que tiene su o rigen en las altas tasas de interés, sabemos la incidencia que tiene estas sobre la inversión, la desestimula.

Por otro lado, el gran número de diferencia de las tasas de inteŕes produce efectos muy importantes sobre la distribu ción de los recursos financieros, y por ende, sobre la es tructura de la producción, favoreciendo a determinados sec tores, en detrimentos de otros.

5.5 IMPRODUCTIVIDAD DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÖN DE VIVIENDA.

Se dice que una actividad es productiva en la medida en que sus rendimientos justifiquen la inversión que se ha hecho en esa rama de actividad, así mismo por el valor agregado que pueda generar a la economía.

Si tomamos cifras desde el año 1984 podemos apreciar como el sector de la contrucción participa en el valor agregado en un 4,26%, de los cuales la construcción de vivienda genera en pesos un total de $6.745 millones con una participación del 1.2% lo que marca la poca participación de este sector en el contexto del valor agregado mientras que otros sectores como el de la agricultura para este mismo año participa en un 22,84%. generando un valor agregado de $126.375 millones, así mismo el sector de comercio y hoteles participa con un 12,65% generando un valor agregado del orden de $69.984 millones. El sector de la construcción solo supera en el transcurso de estos años a sectores como el de explotación de minas y energía y el de electricidad, gas y agua los cuales sólo generan en el año 84 $9.948 millones y $5.930 millones respectivamente con una participación de 1.79% y 1,07% para cada uno.

Para los años 85 y 86 la tendencia sigue más o menos igual. (Ver tabla Nº 12).

5.6. ENCARECIMIENTO DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA.

TABLA 12

PARTICIPACION DE LAS DISTINTAS RAMAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA EN EL PIB A PRECIOS CONSTANTES DE 1975. AÑOS 1984 - 1986

CONCEPTOS	1984	%	1985	%	1986	%
- Agricultura, caza y pesca	126.375	22.84	126.553	22.40	129.211	21,78
- Explotación de minas y canteras	9.948	1.79	12.595	2.22	16.008	2,69
- Industria manufacturera	121.035	21.88	123.823	21.91	133.357	22.48
- Electricidad, gas y agua	5.930	1.07	6.095	1.07	6.357	1.07
- Construcción y obras públicas	23.606	4.26	24.414	4.32	22.998	3.87
. Vivienda	6.745	1,20	7.001	1.23	7.201	1.21
- Comercio, restaurante y hoteles	69.984	12.65	71.904	12,72	76.350	12.87
- Transporte, almacenamiento y comunicaciones	54.486	9,85	55.623	9,84	59.277	9,99
- Establecimientos financieros seguros, inmuebles y servicios a las empresas	81.764	14,78	84.027	14,87	87.345	14,72
- Servicios comunales, sociales y personales	75.456	13.64	75.384	8,36	78.163	8,24
MENOS: servicios bancarios importados	15.503		15.461		15.925	
SUBTOTAL VALOR AGREGADO	553.081		564.957		593.141	
MENOS: DERECHOS E IMPUESTOS SOBRE IMPORTACIONES	16.774		18.758		20.409	
PRODUCTO INTERNO BRUTO	569.855	100.00	583.715	100.00	613.550	100.00

FUENTE: DANE - CUENTAS NACIONALES.

Con la introducción del sistema Upac, el Estado trató de remediar en gran parte los problema de deficit habitacional que se estaba presentando en esos años en Colombia.

El sistema Upac en el transcurso de toda su historia ha sido un mecanismo por el cual todos los gobiernos tratan de remediar los diferentes problemas habitacionales, por lo tanto sus repercusiones en lo que concierne al mercado habitacional han sido muchas.

Entre esas muchas repercusiones es de gran importancia mencionar la del precio de la vivienda.

Aclararemos que el precio de la vivienda incluye variables que determinan en cierto grado que este precio pueda aumentar o bajar, dependiendo del comportamiento en cuanto a costos y de otros agregados que influyen directamente sobre las mismas.

Dentro de estos casos podemos mencionar a los costos de fabricación, los de mano de obra, los de la tierra, los costos financieros, los costos de tramitología o de documentación y un costo del cual referiremos muy especialmente, como es el margen de ganancia que quieren obtener aquellos organismos o instituciones que controlan en Colombia el mercado de la vivienda.

Inicialmente explicaremos como influyen los precios de la tierra en el precio de la vivienda. Según estudios realizados por el Centro Nacional de Estudios de la Construcción (CENAC). Los precios de la tierra urbana aumentaron en los últimos (10) años a tasas superiores al 40% anual, produciendo resultados tan inverosímiles como el caso de Bogotá donde el precio de la tierra creció 41 veces en la década del setenta, el doble del crecimiento del precio final de la vienda, 8 veces más que el aumento de los costos de los materiales y la mano de obra y siete veces más que la elevación de los ingresos de las familias urbanas.

Otro aspecto importante en el costo de la tierra es el que muchas instituciones de vivienda aplican criterios de costo -benficio equivocados en sus decisiones asobre adquisición de lotes para programas de vivienda popular.

Por ejemplo, prefieren adquirir terrenos donde los precios de mercado sean más bajos, sin tener en cuenta que éstos corresponden a sitios muy alejados de los lugares críticos y de trabajo, a veces en terrenos anegadizos y casi siempre sin acceso inmediato a los servicios públicos.

Obviamente al adecuar los terrenos, construyendo las redes de infraestructura, rellenos sanitarios, vías de acceso etc., el costo final del terreno es muchisimo más alto que

el de terrenos en zonas ya urbanizadas y más cerca al centro de la ciudad.

Por tanto es necesario que las compañias encargadas de los programas de vivienda no solo tengan en cuenta los costos y beneficios a precios de mercado, sino también, los costos y beneficios sociales.

De acuerdo con estudios del CENA, DAPD, y otras entidades vinculadas al sector de la construcción, el lote urbano dotado de servicios básicos, representa dentro del valor comercial de la vivienda, los siguientes porcentajes.

Tipo de Vivienda	%
- Multifamiliar: sectores alto, y medio alto	12
- Multifamiliar: sector medio	15
- Unifamiliar : sector medio	18
- Unifamiliar : sector medio bajo	20
- Unifamiliar : sector popular (50 m² de construcción)	30
- Unifamiliar : sector popular para autoconstrucción	50
- Lote con servicios (sin construcción)	100

Una repercusión significativa del sistema Upac en el encare

...cimiento de los precios de la vivienda, es que las industrias dedicadas a la elabaración de materiales de cosntrucción trasladan sus costos financieros al producto final; el cual lo hace mas caro por estar upaquizada la deuda de estas.

Otro elento que ha incidido en el aumento de los costos de la vivienda es la mala distribución de las industrias dedicasas a la fabricación de materiales de cosnstrucción, produciendo elevados gastos en el transporte de estos hata su destino, no bajando del 20% y que muchas veces superan el 100%[9].

En lo que hace referencia al sistemaUpac este ha mostrado a lo largo de su operación que tiene una tendencia implícita a inducir la producción hacia las capas más altas de la demanda. Esto en cierta medida estaba previsto de manrea explícita por quienes diseñaron este mecanismo, quienes confiaban que el considerable margen esperado de crecimiento de la actividad se nutriera precisamente de la expansión sobre una amplia demanda solvente que no podia ser satisfecha por las características del sistema anterior. Los mismos rasgos del sistema financiero, que elevan los costos de préstamo al usuario han sido coherentes con este cálculo, pero esta previsión se ha visto reforzada por varias circunstancias, no

9.- QUINTERO MARIN, Rodrigo. Los Costos de la vivienda popular. Economía Colombiana. Nº 144. Contraloría General de la Republica, Bogotá, Abril de 1983, pág 45.

siempre tenidas en cuenta: la demanda solvente no satisfe cha, que demostró ser de una magnitud muy considerable, se vió ensanchada de manera notable en forma horizontal por acontecimientos tales como las bonanzas cafeteras (y otras), que por diversas razones (tributarias, etc.), conducen apre ciables recursos hacia la compra de bienes inmoviliarios. Este tipo de demanda, que está dispuesta a pagar precios muy elevados, y la ya aludida condición semimonopólica del sec tor consolidó verdaderos precios monopólicos con márgenes de ganancias muy considerables para los agentes de la rama. Sin embargo estos precios elevados no se limitaron a la vi vienda de lujo: dado que este marcado sesgo inicial de la producción hacia la vivienda de clases altas producía un de sabastecimientopara los grupos de ingresos medios, estos con el tiempo se vieron obligados a pagar precios que fueran compatibles con estos altos márgenes de ganancias de los promotores.

De otra parte, estos precios elevados no solo se difundieron al conjunto de la demanda, sino que se cristalizaron en di versos eslabones de la estructura lo que dificulta su des monte. Las elevadas ganancias en la promoción propiamente dicha indujeron a quienes controlaban mecanismos de acceso a este negocio, a exigir una mayor participación en este ex cedente mediante la elevación de sus tarifas: esto ha sido muy conspicuo en el alza en los precios de los terrenos, y

en la elevación efectiva de las tasas de interés de la CAV (a menudo, de nuevo, con procedimientos paralegales). La dificultad es que cuando la posibilidad de hacer ganancias extraordinarias en la promoción se debilita, como se evidenció en la última coyuntura de una cierta saturación de la demanda de lujo, no es fácil transmitir esta contracción de precios a estos otros eslabones, y lo que tiende a fenerarse son estrangulamientos en la actividad.

6. REPERCUSIONES SOCIALES DEL SISTEMA DE VALOR CONSTANTE

6.1 VIVIENDA

Inicialmente hablaremos de como se originó el problema de la vivienda, más adelante sobre la creación de un nuevo sis tema para la solución de dicho problema y por supuesto las incidencias del mismo en la sociedad.

Desde el momento que Colombia adquirió las características actuales en cuanto a la distribución espacial de la pobla ción, el problema de la vivienda se fue haciendo cada vez más agudo. Las altas tasas de crecimiento de la población urbana, originadas en el crecimiento vegetativo y el proce so migratorio campo-ciudad, se concentraron en el desarro llo acelerado de los principales centros urbanos.

El factor más importante lo constituyó a no dudarlo el fenó meno migratorio que afectó sobre todo a las clases pobres que vivían en al campo. El fenómeno de la violencia y el rá pido desarrollo de la agricultura mecanizada, generaron ex cedentes de población que fueron atraidos por los centros

urbanos de mayor dinamismo producto de la localización industrial en el interior de sus grandes áreas urbanas.

El éxodo de la población del campo a la ciudad y de los pequeños centros urbanos a las ciudades amyores, alcanzó su nivel máximo de desarrollo en el período que comienza en 1.951 y que termina hacia 1.973. En la actualidad la migración afecta sobre todo a los grandes centros urbanos que siguen siendo receptores netos de población[10]

El acelerado crecimiento de los centros urbanos afectó profundamente su propia estructura tanto en materia habitacional como en materia de servicios sociales. El impacto migratorio terminó por desbordar los marcos tradicionales con que se venían atendiendo las necesidades básicas de núcleos urbanos que no sobrepasaban los 500 mil habitantes a comienzo de la década de los cincuenta. Y en este desbordamiento en donde las necesidades de la población crecieron más rápido que las obras destinadas a satisfacerlas el problema habitacional se convirtió en uno de los principales. A comienzos de la década del sesenta el problema se torna muy agudo en las principales ciudades del pais y para hacerle frente se

10._ SANTANA, Pedro. Balance de la vivienda. Economía Colombiana. Nº 144. Contraloría General de la República. Bogotá, abril de 1.983. pág 48.

adoptan medidas de emergencia recomendadas por Alianza para el Progreso; una de las principales era la autoconstrucción. Este tipo de política no fue suficiente, a mediados de la década de los sesenta comienza a ser motivo de un hondo malestar social antre la población de más bajos recursos.

A partir de ese momento, el gobierno se dió cuenta que era vital solucionar el déficit habitacional que se registraba en el pais,y fué así como en el año 1.972 se creó el sistema de ahorro y vivienda en valor constante que permitió solucionar en parte el déficit.

Hoy catorce años después, el sistema de ahorro y vivienda no ha dado los frutos esperados, parece que nos encontramos frente a un mal crónico, como lo es el déficit de vivienda.

El sistema ha sido el principal causante de la elevación de los precios de la vivienda, y esta es la razon por el cual hoy se habla de soluciones de vivienda y no de especialmente a los sectores de medios y de bajos ingresos.

Actualmente las corporaciones de ahorro y vivienda son obligadas a invertir el 25% de sus captaciones en proyectos de vivienda con un precio de hasta 1.300 UPAC o menos.

Las corporaciones, para cumplir con la ley, han financiado

viviendas de 1.300 UPAC pero ninguna ha financiado casas de menor precio, a pesar de que los sectores populares no pueden pagar la casa de 1.300 UPAC.

Un programa de crédito que reflejara verdaderamente las condiciones de ingreso de los grupos menos privilegiados, ofrecería soluciones por montos desde 300 UPAC como hace el sector informal.

Independientemente de los precios de las viviendas ofrecidas por el sector formal, los términos financieros crean otra barrera a las familias de bajos ingresos. Las instituciones formales (las corporaciones de ahorro y vivienda, el BCH, el ICT y el FNA) continúan diseñando esquemas de crédito sin tomar en cuenta al comprador, a pesar de sus buenas intenciones.

En los últimos años el comprador en el mercado de vivienda encontró límites que impidieron al 70% de la población obtener vivienda propia por los canales financieros formales. El 50% de familias más pobres, no encontró financiante para la casa que podía pagar. El otro 50% que pudo obtener financiamiento, se vió en la necesidad de aceptar los términos de crédito que no le favorecían y una casa conforme a lo que pudo hacer la institución y no conforme con lo que él deseaba.

Otro problema social que tiene origenes en el sistema de valor constante, es el de la distribución de la vivienda, quer remos decir con esto, que las corporaciones de ahorro y vivienda han orientado la construcción de vivienda específicamente hacia los centros urbanos, incrementando aún más la migración campo-ciudad. Esta es la razon del déficit, que hoy asciende a 1.164.176 viviendas en el sector rural (264.176 construcciones nuevas y 900.000 carentes de los servicios mínimos).

6.2 EMPLEO

La construcción de vivienda por medio del sistema du Unidades de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, ha generado en sus 14 años de existencia 1.310.081 empleos, sin embargo, es preciso tener en cuenta que son empleos por períodos determinados y que no se resuelve totalmente el problema del desempleo por este medio.

Esta cifra es el resultado de un análisis de la edificación urbana en el pais desde 1.973, la participación que en ella ha tenido el sistema de valor constante con sus créditos y la estimación que hizo el Departamente Nacional de Planeación en el Plan Indicativo de la Edificación de Vivienda, que indica que por cada 1.000 metros cuadrados de construcción se generan 20,5 empleos. Con esta base se realizó el cálculo de empleos generados por el sistema UPAC.

Las cifras nos dicen una cosa, pero la realidad es otra, por eso es bueno recordar que el sector de la construcción gene ra empleo para mano de obra poco calificada, pero no resuel ve el problema porque esos puestos duran miemtras dure la construcción de una vivienda, es decir que este personal pue de tener trabajo solo por períodos determinados. Para que realmente se pudiera ver cuánto es exactamente el empleo ge nerado, sería preciso tener cifras claras que mostraran tam bién la duración de la construcción,

Por lo tanto a la mano de obra que trabaja directamente en el sector de la construcción (tanto la financiada y la no financiada por el sistema UPAC) la ubicaremos dentro de la escala del subempleo. Hoy conocemos de sobra las consecuen cias que trae ganar el salario mínimo y por períodos. A eso hay que agregarle que la canata familiar en los últimos 17 años ha sido superior al salario mínimo.

De 1.973 a 1.986 el total del crédito a la edificación en el pais llega a una cifra cerca a los 480.000 millones de pesos, de los cuales 600.000 millones han sido prestados por medio del sistema UPAC. Con base en estas estadísticas del Departamento de Planeación, del Instituto de Crédito Terri torial, del BCH y el Instituto Colomniano de Ahorro y Vivien da, se logroó calcular el total del empleo generado y la parte correspondiente al sistema de ahorro en valor constan

...te.

Durante estos 14 años, el empleo que ha generado en el pais por la construcción llega a 1.822.185, de los cuales 1.310.081 corresponden a la contribución del sistema UPAC, y que ha variado con los años según el mayor o menor volumen de captaciones y préstamos aprobados.

Por ejemplo, en el año 1.973 en el sector de la construcción se generaron 132.469 empleos, de los cuales 72.576 correspondieron al UPAC, es decir un 54,8%. Este porcentaje creció en 1.974 hasta el 77,5% del total de empleos generados en el sector de la construcción y la participación bajó en los años siguientes, hasta 1.978, considerado el año bandera en la construcción de vivienda, en su década, cuando se inició una recuperación en las estadísticas de generación de empleos.

Las últimas cifras muestran la reactivación que se ha presentado en este renglón de la economía. En 1.982 se generaron 127.578 empleos en todo el sector de la construcción, con una participación del UPAC del 72,2%, en el año de 1.983 se generaron 149.527 empleos, de los cuales 128.463 correspondieron al UPAC, es decir que tuvo una contribución del 85,9%, la mejor que se ha dado en la historia del UPAC; 1.983 también fué un buen año en cuanto a generación de empleo, en

lo que se refiere al sector de la construcción, ese año el número de empleo que generó fue de 132.322, de los cuales 106.528 o sea el 80,5% correspondieron al UPAC. Para mejor ilustración ver Tabla 13

Los resultados del número de empleos generados por el sistema UPAC para los años 1.985 y 1.986 se obtuvieron con base al promedio de contribución del sistema UPAC, por no disponer de ellos.

6.3 SERVICIOS PUBLICOS Y TRANSPORTE AEREO

Además de los anteriores males propios del sistema UPAC, surge otro que esta ligado, como es el de la upaquización de las tarifas de los servicios públicos, que tiene como origen inmediato las exorbitantes deudas en moneda extranjera, principalmente contraidas por las empresas estatales que prestan esos servicios.

El sector eléctrico es el que más alto índice de endeudamiento presenta, lo que le ha quitado a la economía nacional capacidad de acción.

En los últimos 10 años absorvió una gran cantidad de recursos, constituyendose en una de las principales causas de la crítica situación cambiaria, fiscal, y crediticia que hoy en

TABLA 13

EMPLEO GENERADO POR LA CONSTRUCCION

1973 - 1986*

AÑO	EMPLEO TOTAL	CONTRIBUCION DEL SISTEMA UPAC	EMPLEOS GENERADOS POS x UPAC
1.973	132.469	54,8%	72.576
1.974	144.580	77,5	112.041
1.975	99.212	60,7%	60.213
1.976	106.069	63,4%	67.240
1.977	131.952	67,2%	88.660
1.978	148.492	73,1%	108.611
1.979	124.921	76,7%	95.842
1.980	121.809	71,6%	87.215
1.981	126.565	73,5%	93.025
1.982	127.578	72,2%	92.111
1.983	149.527	85,9%	128.528
1.984	132.322	80,5%	106.528
1.985	149.589	71,4%	106.807***
1.986*	127.100	71,4%	90.749***
TOTAL	1'822.185	71,4%	1.310.081

* Datos hasta noviembre de 1.986

** promedio de participación en la generación de empleos

*** Datos con base al promedio, por no disponer de ellos

Supuesto: Según el DNP la edificación de vivienda genera 20,5 empleos por cada mil metros cuadrados de edificación.

FUENTE: ICAVI.

...frenta Colombia.

El sector es responsable de una tercera parte del saldo de la deuda pública externa del pais. Su servicio de deuda ha superado los 400 millones de dólares.

La inversión en electricidad ha sido en promedio, cercano al 30% de la inversión pública total y parte de ella se ha fi nanciado con recursos del presupuesto nacional. De allí el impacto en el gasto úblico y sus aspectos presupuestales.

La deuda interna del sector es del orden de 40 mil millones de pesos, lo que representa el 8% de la cartera de los ban cos comerciales. Esto pone de presente la repercusión que el endeudamiento interno de las empresas tienen sobre el ma nejo de la política crediticia nacional.

Las tarifas de los servicios públicos con su upaquización es uno de los elementos de más incidencia en el costo de la vida, estas tarifas han tenido durante los últimos tiempos un aumento vertical, y por lo tanto los usuarios han visto crecer vertiginosamente el presupuesto dedicado al pago de los servicios públicos, y es asi como los usuarios de las empresas de energí eléctrica debían pagar cada mes un reajus te del 2,2% sobre el saldo en el recibo, independientemente del consumo por kilovatios-hora.

Otro elemento importante en la elevación del costo de vida ha sido el de la elevación de las tarifas del transporte aereo, las cuales fueron upaquizadas desde el 6 de diciembre de 1.985 por autorización de Aerocivil, desde esa fecha las tarifas se han incrementado en un 38,14%.

En esa misma ocasión, el máximo organismo rector de la aviación civil expidió la resolución 12436, en la que además de upaquizar los valores se autorizaba un incremento del 17%. Las aerolíneas tienen libertad para reajustar el valor de los pasajes cuando lo consideren conveniente, aunque debe justificarlo luego ante la oficina de planeación de la aeronáutica.

Para calcular las alzas se aplica una fórmula de costos, la cual tiene en cuenta criterios como la tarifa costeable, los costos indirectos y financieros, el índice de precios al consumidor, el prime rate y la devaluación. En 1.986 las tarifas aéreas crecieron un 22,52%, el ínidice de precios al consumidor o costo de vida varió en un 3,4%

De acuerdo con la información suministrada por la liga de consumidores del transporte aéreo, en total las tarifas se han incrementado en un 40,32% desde diciembre de 1.985 hasta diciembre de 1.986. Cifras que difieren mucho a las suministradas por aerocivil, las cuales denotan un incremento

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

de 38,14%[11], ver tabla 14

11.- COLPRENSA, EL HERALDO. Octubre 14 de 1.986. Pág 2C.

TABLA 14

TARIFAS AEREAS

(DICIEMBRE DE 1985 A DICIEMBRE DE 1986)

1985	PORCENTAJE
diciembre 6	17%
diciembre 21	0,8
1986	
enero 6	2,4
enero 25	2,07
febrero 15	2,2
marzo 1	0,7
marzo 16	0,8
abril 1	0,3
abril 16	0,7
junio 1	0,9
junio 16	0,7
julio 1	0,5
julio 16	0,7
agosto 1	0,9
agosto 16	0,9
septiembre 1	0,9
septiembre 16	0,8
octubre 1	0,9
octubre 16	0,7
noviembre 1	0,8
noviembre 16	0,9
diciembre 1	0,7
diciembre 16	0,9

FUENTE: AEROCIVIL.

CONCLUSIONES

- Los recursos del sitema UPAC en forma progresiva se han venido orientando al financiamiento de vivienda para la clase media alta y la clase alta, en detrimento de los otros tipos de vivienda. Este hecho y la insuficiencia de los recursos del Gobierno a través de los organismos dedicados a atender el financiamiento de vivienda para estratos de bajos ingresos, ha causado un alarmante déficit en ésta.

- El gigantesco déficit de vivienda tanto cuantitativo como cualitativo que afecta a la población colombiana exigiría para su solución cuantiosas inversiones que el gobierno nacional no está en condiciones de realizar y mucho menos las corporaciones de ahorro y vivienda, debido primero a su alta cartera morosa y segundo, que la captación de recursos es insuficiente para atender las demandas de crédito por parte de los constructores.

- El aumento del precio de la vivienda ha colocado fuera del alcance la adquisición de éstas por parte no solamente

de los estratos de bajos ingresos, sino también por parte de la clase media. Este hecho está produciendo un malestar de insospechada gravedad.

- La distribución geográfica que se le ha dado a las colocaciones por parte de las corporaciones de ahorro y vivienda no ha sido acertada, queremos decir con esto que la financiación de vivienda se ha dirigido a las grandes ciudades como Bogotá, Cali y Medellín, acarreando un desarrollo urbanístico acelerado, ocasionando con ello una disminución en la calidad de la prestación de los servicios públicos. Y acentuando aun más el proceso migratorio campo-ciudad.

- La experiencia que se ha obtenido en el Brasil con el sistema de valor constante nos muestra claramente como afecta la economía en general, cuando se le aplica el sistema que opera con la denominada corrección monetaria de todas las transacciones, las cuales influyeron directamente sobre el índice de inflación. Estos resultados negativos indujeron al desmonte de este sistema, dejando solo que la corrección monetaria operara sobre el sistema de ahorro y préstamos hipotecarios, para evitar que los ahorradores retiraran masivamente sus colocaciones y se presentara una crisis en el sistema financiero.

- Dentro del sistema financiero colombiano, en la última dé

...cada se ha dado una desviación de ahorro en Upac hacia otros activos, específicamente hacia los depósitos a término de los bancos (CDT), con el fin de hacer frente a la inflación, para así corregir las distorsiones que se presentan con la pérdida del poder adquisitivo del ahorro. Su origen está en la diferencia de la rentabilidad entre le CDT y el UPAC, donde los rendimientos efectivos del primero son más altos y estables que los del segundo.

- Las tasas de interés en Colombia han aumentado notoriamente y su razón está en la aplicación de la corrección monetaria, hecho que hizo que los intermediarios financieros establecieran tasas superiores al tope de la corrección monetaria, por lo tanto es prácticamente imposible que las tasas bajen.

RECOMENDACIONES

- Por la alta liquidez que ofrecen las cuentas depositadas en las corporaciones de ahorro y vivienda creemos conveniente implantar un mecanismo por medio del cual solo se le aplique la corrección monetaria a los depósitos que duren un cierto lapso de tiempo, 3 meses, 6 meses, o más, y así poder disminuir la liquidez de estos depósitos.

- Las corporaciones de Ahorro y vivienda poseen una alta cartera morosa, la cual es más que todo en viviendas de menos de 1.300 UPAC, la que por su costo es para la clase más pobre, y por lo tanto se requiere de un mecanismo para refinanciar la deuda de estos adjudicatarios y evitar que se sigan presentando los numerosos juicios de lanzamiento.

- Disminuir la llamada upaquización a otros sectores, ya que la experiencia obtenida no es muy buena.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

BIBLIOGRAFIA

ARENAS BONILLA, Roberto. El suelo de las Grandes Urbes. Revista Economía Colombiana. Nº 144. Bogotá, Abril de 1983.

ARTEAGA DIAZ, Leticia. A pesar de los tropizos...!. Revista Síntesis Económica. Informe Especial. Año X, Nº 488, Bogotá, Diciembre 2 de 1985.

ASOCIACION BANCARIA DE COLOMBIA. Normas fundamentales de las corporaciones financieras, corporaciones de ahorro y vivienda y almacenes generales de depósito. Bogotá, 1984

ASOCIACION NACIONAL DE INSTITUCIONES FINANCIERAS. ANIF. Evaluación del problema de vivienda en Colombia 1970-1977. Revista Carta Financiera. Nº 40 y 41, Bogotá, 1978.

BANCO DE LA REPUBLICA. El Mercado de Capitales en Colombia, Ahorro y Crédito. Tomo IV. Bogotá D.E. Colombia, 1974.

CAMACOL. Upac 15 años. Volumen 10. Nº 31. 2ª edición, Bogo

...tá, Junio 31 de 1987.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTADISTICAS (DANE). Colombia Estadística 1987. Bogotá, 1987.

_____. Plan Nacional de Desarrollo. Cambio con Equidad, Talleres gráficos de Canal Ramírez- Anteres, Bogotá, 1983.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACION (DNP). Las Cuatro Estrategias, Bogotá, 1972.

FAJARDO, C. y RODRIGUEZ, N. Evolución y Estructura del sistema Financiero. Revista Banca y Finanzas, Nº 162. Bogotá, Diciembre de 1978.

FEDESARROLLO. Análisis Algunos Algunos Aspectos. Cerrar la Brecha. Bogotá, 1976.

INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA (ICAVI). Estadísticas varias. Años 1973 - 1986. Bogotá 1987.

JARAMILLO, Samuel. Década y media del Sistema Upac: un balance no apologético. Revista Economía Colombiana. Nº 194, Bogotá, Junio de 1987.

LOTA T., Eduardo. El Upac Hoy: problemas y alternativas de política. Revista Economía Colombiana. Nº 194, Bogotá, Junio de 1987.

MENDEZ MUNEVAR, Jorge. El acertijo de las Tasas de Interés. Si se puede... Hasta dónde? El Espectador, Sección Económica, Bogotá, Octubre 10 de 1982.

MENDOZA, Luis J., PALAU, Gonzalo y SARMIENTO, Germán E. Manual de Crédito para vivienda. 2ª edición. Bogotá, Prag. 1987. Cámara Colombiana de la Construcción.

OSPINA FERNANDEZ, Guillermo. Sobre el reajuste contractual sobre el sistema de valor constante. Revista Universitas. Nº 44. Editorial Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, 1973.

POSSE ARBOLEDA, León. ¿Qué es el Upac? Revista de la Cámara de Comercio de Bogotá. Año II, Nº 9, Bogotá.

PUERTA VASQUEZ, Jaime. Upac y el Desarrollo Social. Revista Arco. Nº 275, Bogotá, Diciembre de 1983.

PUYANA P., Armando. La Construcción y su Financiación. El Tiempo, Bogotá, Noviembre 8 de 1982.

QUINTERO MARIN, Rodrigo. Los Costos de la Vivienda Popular. Revista Economía Colombiana, Nº 144. Bogotá, Abril de 1983.

RODADO NORIEGA, Carlos. UPAC: un plebiscito de ahorradores colombianos. El Espectador, Sección Económica, Bogotá, Octubre 26 de 1986. pág. 3D.

ROSE, Jorge. Dinero de valor constante. Conceptos, problemas y experiencias. Cuaderno de la Cepal Nº 6, Santigo, 1975

SANTANA DIAZ, Alfonsa. UPAC: Planes de Amortización. Revista Síntesis Económica. Separata Especial. Año XI, Nº 501 Bogotá, Marzo 24 de 1986.

SANTANA, Pedro. Balance de la vivienda. Revista Economía Colombiana. Nº 144. Bogotá, Abril de 1983.

VELASQUEZ, María N. La política de Vivienda de Belisario Betancur o la Upaquización de los Tugurios. Revista Deslinde. Año II, Nº 2. Bogotá, Octubre de 1984.

ZARRUK GOMES, Carlos A. La Corrección Monetaria y el Crédito en Upac. Bogotá, Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda, Noviembre de 1986.

ANEXO

DECRETO NUMERO 721 DE 1987
Y RESOLUCION NUMERO 23 DE 1987

ARTICULO 1: En adelante las corporaciones de ahorro y vivienda podrán otorgar préstamos solamente para los siguientes fines.

a. Construcción de vivienda propia o para la venta, incluyendo producción de viviendas prefabricadas.

b. Proyectos de renovación urbana, incluida la adquisición de los inmuebles necesarios para desarrollarlos.

c. Reparación y ampliación o división de vivienda usada propia o para la venta, lo mismo que la adquisición de las unidades resultantes.

d. Adquisición de viviendas proyectadas, en proceso de construcción o ya construídas, incluso las prefabricadas.

e. Obras de urbanismo.

f. Adquisición de lotes que cuenten con servicios de alcan tarillado, acueducto, energía electrica y vias pavimentadas.

g. Construcción o adquisición de edificaciones distintas de vivienda, tengan o no relación directa con ellas, tales como garajes, locales ,oficinas, parqueaderos, hotales, bo degas, excluidas solamente instalaciones para zonas fran cas.

ARTICULO 2: Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán cobrar por todos los servicios que presten a sus depositan tes, tales como suministros de libretas de cuentas de aho rro, transferencia de fondo y uso de sistemas electrónicos de depósito y retiro.

ARTICULO 3: Los certificados de ahorro de valor constante serán expedidos por sumas inferiores a 100 UPAC. con plazo no inferior a 6 meses. Si no se cancelaren al vencimiento pactado, se entenderá que quedan prorrogados por períodos sucesivos iguales al que inicialmente acordaron. Estos cer tificados serán irredimibles antes de su vencimiento.

ARTICULO 4: Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán

pactar libremente con sus depositantes la tasa de interés que reconocerán sobre depósitos respecto de los cuales expi dan certificados a término.

ARTICULO 5: La Superintendencia Bancaria impondrá a las corporaciones de ahorro y vivienda, sobre los excesos en que incurran respecto de la relación máxima de activos to tales a patrimonio autorizada por la Junta Monetaria, una sanción del 0,5% mensual sobre el valor del exceso.

ARTICULO 6: Los defectos que presenten las corporaciones de ahorro y vivienda en las inversiones supletorias de los porcentajes mínimos de colocaciones que señale la Junta Mo netaria serán sancionados por la Superintendencia Bancaria con multa del 7,5% sobre el valor del defecto.

ARTICULO 7: La violación de montos máximos de préstamos, señalados por la Junta Monetaria para las corporaciones de ahorro y vivienda, será sancionada por la Superintendencia Bancaria con multas hasta de un 50% del valor del exceso.

ARTICULO 8: En el otorgamiento de crésditos, las corpora ciones de ahorro y vivienda no podrán exigir ningún tipo de contraprestación, ni cobrar a sus prestatarios costos

distintos a las tasas de interés previstas en las disposi ciones vigentes para las diferentes modalidades de crédito, ni obligarlos a la celebración de contratos que impliquen para ellos gastos adicionales a los señalados a continua ción:

a. Gastos legales relacionados con el estudio de títulos, lo mismo que los de notariado y registro.

b. Los gastos de visitas hechas para delimitar linderos y para practicar avalúos, lo mismo que los de visitas de vigi lancia durante la construcción.

c. Los gastos de administración anticrética del inmueble cuando tal administración se haga necesaria por demora en los pagos o por solicitud de los prestatarios, a cuyo efec to el contrato contendrá las respectivas estipulaciones.

PARAGRAFO 1: Los gastos a que se refieren los literales a, b, y c de este artículo se regirán las tarifas que fije la Superintendencia Bancaria.

PARAGRAFO 2: Se entenderá como contraprestación, para los efectos de este decreto, cualquier sistema de crédito según

el cual una corporación condicione la aprobación de un prés tamo, individual a constructores, a la constitución de un depósito bajo cual quier modalidad en la misma corporación o en otra institución financiera, bien antes o después del otorgamiento del respectivo préstamo, cuyo desembolso se efectúe en certificados de ahorro de valor constante o a plazo fijo.

PARAGRAFO 3: Para la imposición de las sanciones previstas en los artículos anteriores, la Superintendencia Bancaria deberá solicitar previamente explicaciones y procedrá me diante resolución motivada, contra la cual podrán interpo nerse los recursos de ley.

ARTICULO 10: Lo dispuesto en presente decreto será aplica ble a la sección de ahorro y vivienda del Banco Central Hi potecario.

ARTICULO 11: Derógase los artículos 6 y 13 del Decreto 664 de 1979; 1, 4 y 5 del Decreto 272 de 1986; 7 del Decreto 10 54 de 1981; Decreto 2928 de 1982, salvo su artículo 16; el Decreto 1325 de 1983, salvo sus artículos 10, 14, y 19; los Decretos 2248 de 1984, y 1288 de 1985. Lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 1325 de 1983, modificatorio del ar

...tículo 23 del Decreto 2928 de 1982, regirá hasta el 31 de Di ciembre de 1987. No obstante, continuará vigente el parágra fo de este artículo.

ARTICULO 12: El presente Decreto rige desde el 1 de mayo de 1987. Por la cual se dictan medidas en relación con las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

La Junta Monetaria de la República de Colombia,

en ejercicio de sus facultades legales en especial de las que le confieren los literales a), b), c), d), y e) del ar tículo 6º del Decreto Ley 2206 de 1963 y la Ley 7ª de 1973,

RESUELVE:

CAPITULO I

LIMITES AL VOLUMEN DE COLOCACIONES

ARTICULO 1: Desde el 1º de enero de 1988, el total de los activos de una corporación de ahorro y vivienda no podrá ex ceder de veintiseis (26) veces du patrimonio.

PARAGRAFO 1: Dentro del total de activos de cada corpora

...ción de ahorro y vivienda no se tendrán en cuenta, para estos afectos, las inversiones de sus excesos de liquidez en los títulos de crédito del FAVI de que trata el artículo 1º de la Resolución 100 de 1983, lo mismo que sus disponibilidades de caja y depósitos en bancos.

PARAGRAFO 2: Para efectos de lo dispuesto en este artículo se considerará como patrimonio la suma del capital pagado y reservas patrimoniales, ambos saneados; además, también se sumará para estos efectos el superavit por valorizaciones contabilizado de acuerdo a las normas pertinentes hasta el 31 de agosto de 1984.

El superávit por valorizaciones contabilizado con posteriori dad a dicha fecha y hasta el 31 de diciembre de 1986, será adicionado al patrimonio para efectos de esta relación, has ta un monto igual al umento que en el capital pagado y reser va legal, ambos saneados, se produzca a partir de la vigen cia de esta resolución. Adicionalmente podrán computarse al patrimonio las valorizaciones ocurridas a partir del 31 de agosto de 1984 y hasta el 31 de diciembre de 1986 que no formen parte del superávit corresponfiente a esta última fe cha, con sujeción al requisito mencionado de capitalización, siempre y cuando aquellas sean justificadas técnicamente y

autorizadas por la Superintendencia Bancaria, y no excedan del 24% anual.

El cómputo de esta valorizaciones estará limitado a activos que figuren en el balance al momento de establecerse la relación.

PARAGRAFO 3: También se considerarán como patrimonio las colocaciones de bonos obligatoriamente convertibles en acciones, siempre que en el respectivo prospecto de emisión determine que, en los eventos de liquidación, el importe de su valor quedará subordinado al pago de los pasivos para con el público. Igualmente se adicionarán al patrimonio las utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores.

ARTICULO 2: El total de préstamos nuevos que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda a partir de la vigencia de la presente resolución se distribuirá de la siguiente forma:

- No menos del treinta por ciento (30%) en préstamos que se refieran a vivienda con valor comercial unitario hasta de 1.500 UPAC y que se destinen a construcción de vivienda, proyectos de renovación urbana, y adquisición de vivienda,

conforme a lo previsto en los literales a) y d) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987, o a obras de urbanismo y adquisición de lotes con servicios de que tratan los literales e) y f) del mismo artículo.

- No menos del treinta por ciento (30%) en préstamos que se refieran a viviendas con valor comercial unitario superior a 1.500 UPAC e inferior o igual a 5.000 UPAC y estén destinados a construcción de vivienda, proyectos de renovación urbana o adquisición de vivienda, conforme a los literales a), b) y d) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987.

- No menos del 15% en préstamos que se refieran a vivienda con valor comercial unitario superior a 5.000 UPAC e inferior o igual a 10.000 UPAC y estén destinados a los mismos fines mencionados en el literal anterior.

- No menos del 10% en préstamos para vivienda usada, conforme a lo previsto en el literal c) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987, con valor comercial unitario hasta de 5.000 UPAC.

- No menos del 2,5% en préstamos para construcción de hote

...les, paradores turísticos o similares.

- Hasta el 12,5% en préstamos que se refieran a vivienda con valor comercial unitario superior a 10.000 UPAC e inferior O igual a 15.000 UPAC y estén destinados a construcción de vivienda, proyectos de renovación urbana o adquisición de vi vienda conforme a los literales a), b) y d) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987, o préstamos para construcción o ad quisición de las edificaciones distintas de vivienda de que trata el literal g) del mismo artículo, salvo hoteles, para dores turisticos o similares.

ARTICULO 3: Cuando una corporación de ahorro y vivienda re gistre, al final de un trimestre calendario, defectos en los porcentajes mínimos de las nuevas colocaciones, confor me a lo dispuesto en el artículo anterior, quedará obligada a suplir tales defectos dentro del primer mes del trimestre sigiente, mediante la suscripción de bonos de Fomento Urba no emitidos por el Banco Central Hipotecario en desarrollo del Decreto 720 de 1987, por una suma equivalente al valor del defecto.

Estos defectos también podrán suplirse, en la oportunidad

señalada en el inciso anterior, mediante la suscripción de títulos de valor constante del Fondo de Ahorro y Vivienda -FAVI-, los cuales solo devengarán la corrección monetaria.

ARTICULO $; Conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 2928 de 1982, para facilitar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 2º de este capitulo, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán invertir transitoriamente sus excesos de líquidez en compra de cartera a otras corporaciones de ahorro y vivienda oficiales. A la corporación adquiriente se le tendrá en cuenta dicha compra para el cómputo de los respectivos porcentajes de distribución de las colocaciones.

CAPITULO II

PLAZOS

ARTICULO 5: En sus nuevas operaciones de crédito las corporaciones de ahorro y vivienda deberán estipular los siguientes plazos:

- En los que se otorguen para construcción de vivienda, proyectos de renovación urbana, vivienda usada, y obras de ur

...banismo, a que se refieren los literales a), b), c) y e) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987, el plazo será igual al estimado inicialmente para la construcción o prefabrica ción, más seis meses, si los inmuebles están destinados par cial o totalmente a la venta.

- En los que se otorguen para adquisición de vivienda serán los siguientes:

. Respecto de vivienda con valor comercial unitario de hasta 1.500 UPAC; hasta 20 años.

. Respecto de vivienda con valor comercial unitario superior a 1.500 UPAC e inferior o igual a 5.000 UPAC, hasta 18 años.

. Respecto de vivienda con valor comercial unitario superior a 5.000 UPAC y no mayor de 10.000 UPAC, hasta 15 años.

. Respecto de vivienda con valor comercial unitario superior a 10.000 UPAC e inferior o igual a 15.000 UPAC, hasta 10 a ños.

- En los que se otorguen exclusivamente para la construcción,

reparación, ampliación o división de vivienda propia, el plazo será al correspondiente al fijado en el numeral ante rior, de acuerdo con el valor estimado del inmueble al tér mino de las obras, adicionado en el plazo programdo para las mismas.

- En los que se otorguen para adquisición de lotes con ser vicios, conforme al literal f) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987 el plazo será de hasta 15 años.

- En los que se otorguen respecto de edificaciones distintas de vivienda conforme al literal g) del artículo 1º del Decre to 721 de 1987 el plazo será igual al estimado inicialmente para la construcción más seis meses, si los inmuebles están total o parcialmente destinados a la venta. En los otorgados a quienes conserven o adquieran dichas edificaciones el pla zo máximo será de 10 años.

ARTICULO 6: Los sistemas de amortización de los préstamos serán determinados por las corporaciones de ahorro y vivien da. No obstante, las cuotas de amortización se préstamos pa ra adquisición de inmuebles o construcción de vivienda pro pia no podrán exceder del 40% del promedio mensual de los

ingresos totales del solicitante o del grupo familiar solici tante al momento de su otorgamiento.

Así mismo, en los créditos para adquisición de vivienda con valor comercial unitario inferior a 1.5000 UPAC, las cuotas mensuales de amortización de capital e intereses correspon dientes al primer año deberán ser por lo menos iguales al 1% del valor inicial del préstamo.

CAPITULO III

TASA DE INTERES

ARTICULO 7; Las tasas efectivas de interés que deben estipu lar las corporaciones de ahorro y vivienda en sus nuevas ope raciones activas serán las siguientes:

- En los préstamos que se otorguen para construcción de vi vienda, proyectos de renovación urbana, y obras de urbanis mo conforme a los literales a), b) y e) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987, la tasa de interés será del 12% anual si los inmuebles están destinados parcial o totalmente a la venta.

- En los préstamos para adquisición de vivienda, la tasa de interés será la siguiente:

. Cuando se trate de vivienda con valor comercial unitario de hasta 1.500 UPAC, hasta el 5% anual.

. Respecto de vivienda con valor comercial unitario superior a 1.500 UPAC y no mayor a 5.000 UPAC, hasta el 6,5% anual.

. Respecto de vivienda con valor comercial unitario superior a 5.000 UPAC y no mayor de 10.000 UPAC hasta el 8% anual.

. Respecto de vivienda con valor comercial unitario superior a 10.000 UPAC y no mayor de 15.000 UPAC, la tasa de interés será haste el 12% anual.

- En los préstamos que se otorguen exclusivamente para construcción de vivienda propia, la tasa de interés será la correspondiente a la fijada en el numeral enterior, de acuerdo con el valor comercial estimado del inmueble al término de las obras.

- En los que se otorguen para reparación, ampliación o divi

...sión de vivienda la tasa de interés será hasta del 8% a nual.

- En los préstamos que se otorguen para la adquisición de lotes con servicios, la tasa de interés será hasta del 5% anual.

- En los préstamos que se otorguen respecto de edificaciones distintas de vivienda, conforme al literal g) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987 la tasa de interés será del 12% anual, si los inmuebles setán total o parcialmente destina dos a la venta, o para quienes los conserven o adquieran.

ARTICULO 8: Las tasas de interés fijadas en el artículo an terior se liquidarán sobre valores expresados en unidades de poder adquisitivo constante, UPAC.

ARTICULO 9: Para efectos de determinar la tasa de interés efectiva en las operaciones activas de crédito de las corpo raciones de ahorro y vivienda, se sumarán a las que se pac ten por tal consepto todas las sumas que se cobren directa o indirectamente al deudor, vinculadas al crédito, o rela cionadas con el mismo cualquiera que sea su denominación,

salvo los gastos autorizados por el artículo 8º del Decreto 721 de 1987.

ARTICULO 10: Las corporaciones de ahorro y vivienda podrán cobrar intereses sobre las cuotas de capital en mora expresadas en Unidades Poder Adquisitivo Constante, hasta por un monto del 50% adicional a los intereses ordinarios.

Cuando no se trate de obligaciones de amortización gradual y cuando habiéndose estipulado dicha amortización la corporación declare válidamente extinguido o insubsistente el plazo faltante, los intereses moratorios podrán ser superiores en un cincuenta por ciento (50%) a los ordinarios y se liquidarán sobre la totalidad del capital insoluto, expresado en Unidades de Poder Adquisitivo Constante, sin perjuicio de la facultad de la corporación de permitirle al deudor moroso ponerse al día en el pago de las cuotas de amortización y dejar sin efecto la declaratoria de la insubsistencia del plazo faltante. En este último evento los intereses de mora se liquidarán en la forma prevista en el inciso primero del presente artículo.

Cuando un deudor presente más de noventa (90) días calendario de mora en el cumplimiento de su obligación, la corpora

...ción adicionará a los intereses establecidos en este artí culo, una sobretasa equivalente al 50% de los intereses ordi narios.

ARTICULO 11: Cuando se trate de préstamos individuales pa ra la adquisición de inmuebles previamente financiados por la corporación de ahorro y vivienda, éstas solo podrán cobrar los intereses a los beneficiarios de los mismos a partir del momento en que se abone el valor correspondiente al crédito o créditos preexistentes.

ARTICULO 12: Los intereses de los préstamos que las corpo raciones de ahorro y vivienda otorguen a constructores o fa bricantes de viviendas y a urbanizadores no podrán cobrarse por períodos superiores a trimestres anticipados. Así mismo en los préstamos individuales, los intereses se cobrarán por mensualidades vencidas.

ARTICULO 13: Los pagos que fectúen los beneficiarios de prés tamos individuales a las corporaciones de ahorro y vivienda por concepto de la constitución de seguros de vida, incendio, y terremoto a favor de las mismas, conforme a la reglamenta ción que expida al efecto la Superintendencia Bancaria, no

se tendrán en cuenta para determinar las tasas efectivas máximas de interés autorizadas.

CAPITULO IV

GARANTIAS Y MONTO DE PRESTAMOS

ARTICULO 14: Los créditos que otorguen las corporaciones estarán siempre respaldados con hipotecas de primer grado.

PARAGRAFO: No obstante lo dispuesto en el presente artículo, las corporaciones podrán aceptar hipotecas de segundo grado en garantía de créditos, cuando la suma del crédito hipotecario preexistente y del que se va a garantizar con la segunda hipoteca, sea inferior a las dos terceras partes del avalúo dado al inmueble por peritos desigandos por la corporación acreedora.

ARTICULO 15: Los préstamos que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda para adquisición de vivienda no podrán exceder del 70% del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, salvo los siguientes casos:

- Se financiará hasta el 90% del valor comercial del precio

de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea igual o inferior a 1.500 UPAC.

- Se financiará hasta el 80% del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea superior a 1.500 UPAC e igual o inferior a 5.000 UPAC.

ARTICULO 16: En ningún caso los préstamos individuales que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda podrán exceder, por unidad, de las siguientes cuantías;

- Para adquisición y construcción de vivienda, del equivalente a 7.000 UPAC.

- Para reparación, ampliación o subdivisión de vivienda, o adquisición de las unidades resultantes, del equivalente a 4.000 UPAC.

- Para construcción de hoteles y similares, del equivalente de 50.000 UPAC; en todo caso el valor total del inmueble financiado no podrá exceder de 85.000 UPAC.

- Para construcción y adquisición de edificaciones distintas de vivienda, del equivalmente de 9.000 UPAC.

ARTICULO 17: El valor de los nuevos préstamos individuales que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda para la adquisición de edificaciones destinadas a vivienda, no podrá exceder del 60% del menor valor entre el valor comercial y el precio estipulado en la respectiva escritura.

ARTICULO 18: El valor de los nuevos préstamos que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda con destino a la construcción de vivienda propia o para la venta, producción de viviendas prefabricadas, proyectos de renovación urbana, reparación, ampliación o división de vivienda usada, construcción de edificaciones distintas de vivienda o construcción de conjuntos mistos, tendrá los siguientes límites:

- Hasta el 100% del costo de las unidades de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado no sea superior a 5.000 UPAC.

- Hasta el 80% del costo de vivienda proyectadas cuyo precio de venta programado sea superior a 5.000 UPAC pero sin exceder de 15.000 UPAC. En ningún caso podrá otorgarse financiación que exceda de 7.000 UPAC por unidad.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

- Hasta el 60% del costo de las demás edificaciones distintas de vivienda, de que trata el literal g) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987.

PARAGRAFO 1: Para efeftos de este artículo, en el costo de construcción podrán incluirse los costos de urbanización y los financieros, pero no el valor del terreno, sin perjuicio de la excepción relativa a programas de renovación urbana es tablecida en el artículo 721 de 1987, cuando el solicitante deba adquirir la totalidad o parte de los inmuebles compren didos en su proyecto.

PARAGRAFO 2: Los créditos otorgados para desarrollar proyec tos de construcción de vivienda hasta de 5.000 UPAC, con pre cio de venta programdado, adelantados por cooperativas, aso ciaciones o fundaciones mediante los sistemas de autogestión o de autoconstrucción, podrán hacerse extensivos total o par cialmente a la adquisición de terrenos.

PARAGRAFO 3: Entiéndese por conjuntos mixtos los integra dos simultáneamente por unidades habitacionales y oficinas, locales, consultorios y demás edificaciones. Los créditos que para estos conjuntos mixtos se otorguen se calcularán

aplicando las limitaciones de esta resolución según las ca racterísticas de cada construcción.

PARAGRAFO 4: Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de los límites señalados en el artículo 16 de esta Resolución.

ARTICULO 19: En los préstamos para adquisición de inmuebles el valor máximo del préstamo se establecerá aplicando el por centaje de financiación correspondiente a la cuantía menor entre el valor comercial y el precio de compra.

Cuando se financie a una misma persona o grupo familiar la compra de una vivienda prefabricada o la construcción de una vivienda sobre un lote también financiado por la corporación el porcentaje máximo de financiación, el plazo y la tasa de interés se unificarán en función del valor comercial del lo te y la vivienda.

ARTICULO 20: Los préstamos hipotecarios que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda para financiar obras de urbanismo no incluirán la adquisición de tierra. Se fiancia rá hasta el cien por ciento (100%) cuando el precio de ven

...ta programado de los lotes resultantes no exceda de cien to setenta y cinco (175) UPAC, y el ochenta por ciento (80%) cuando sea mayor de ciento setenta y cinco y no mayor de dos cientos sesenta (260) UPAC. Estos mismos porcentajes se apli carán para la adquisición de lotes con servicios conforme al literal f) del artículo 1º del Decreto 721 de 1987.

PARAGRAFO: Las corporaciones de ahorro y vivienda no finan ciarán obras de urbanismo respecto de urbanizaciones que in cluyan lotes cuyos precios de venta programados excedan de doscientos sesenta (260) UPAC.

ARTICULO 21: Cuando se trate de préstamos destinados a fi nanciar la adquisición o construcción de vivienda con valor comercial hasta de 1.500 UPAC y de préstamos destinados a la adquisición de lotes con terreno cuyo valor comercial no exceda de 260 UPAC, las corporaciones de ahorro y vivienda podrán aceptar, como complemento de la garantía hipotecaria cualesquiera otras garantías que consideren satisfactorias, tales como prenda sobre títulos-valores, libranzas, pignora ciones del auxilio de cesantías y sus intereses, fianzas o avales de personas naturales o jurídicas.

CAPITULO V

DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 22: Las corporaciones de ahorro y vivienda continuarán manteniendo sobre los depósitos en certificados de ahorro de valor constante con plazo zuperior a doce (12) meses, el mismo encaje señalado para los certificados con plazo de un año, esto es, el 3%.

ARTICULO 23: A partir de la vigencia de la presente resolución, los títulos de crédito del Fondo Ahorro y Vivienda -FAVI- en que invierten las corporaciones de ahorro y vivienda sus excesos de liquidez, conforme al artículo 1º de la Resolución 100 de 1983, se emitirán con plazo de un mes y devengarán intereses anuales del 3,5%, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 3º de dicha resolución.

ARTICULO 24: Para efectos de la presente resolución, se entiende por "Valor Comercial" el señalado por un perito avaluador designado por la respectiva corporación de ahorro y vivienda, o el convenido entre la corporación prestamista y el constructor en la forma prevista en el artículo siguiente,

caso en el cual será necesario avaluar cada unidad para efecto de los préstamos individuales.

Cuando el avalúo del perito de la corporación de ahorro y vivienda se aparte manifiestamente de la realidad, a solicitud y costa del peticionario del préstamo o de la corporación, según el caso, el Banco Central Hipotecario designará un perito para que practique un nuevo avalúo, el cual será tomado como valor comercial.

ARTICULO 25: Las corporaciones de ahorro y vivienda deberán estipular con precisión con los solicitantes de créditos para construcción de cualquier tipo de edificación o para la ejecución de obras de urbanismo para la posterior venta de lotes de terreno, las oportunidades y requisitos para los desembolsos, al ritmo de avance de las obras, los que no podrán girarse total ni anticipadamente; así como también los precios de venta de los correspondientes inmuebles y las fórmulas para su eventual reajuste, las condiciones y términos de las futuras subrogaciones, o novaciones mediante la celebración de un contrato.

ARTICULO 26: Cuando las corporaciones de ahorro y vivienda

adquieran cartera en forma definitiva de entidades de igual naturaleza que se encuentren haciendo uso del cupo extraordinario de crédito en el Banco de la República, las colocaciones correspondientes no se tendrán en cuenta para el cómputo de los límites previstos en el artículo 2º de la presente resolución.

ARTICULO 27: La aplicación de tasas de interés superiores a las máximas autorizadas en esta resolución por parte de las corporaciones de ahorro y vivienda será sancionada por la Superintendencia Bancaria con multas equivalentes a las sumas cobradas en exceso. Además, a los funcionarios que autoricen o aprueben tales operaciones se les aplicarán las sanciones previstas en el artículo 23 del Decreto 2920 de 1982.

ARTICULO 28: El control sobre el cumplimiento de las obligaciones impuestas a las corporaciones de ahorro y vivienda en los artículos 1º y 2º de la presente resolución, se ejercerá al vencimiento de cada trimestre calendario,

ARTICULO 29: La presente resolución se aplicará a los créditos que se otorguen con posterioridad a su vigencia.

No obstante lo dispuesto en esta resolución no se aplicará respecto de desembolsos de préstamos ya aprobados dobre los cuales ya existía un compromiso contractual.

ARTICULO 30: Lo dispuesto en la presente resolución será aplicable a la sección de ahorro y vivienda del Banco Central Hipotecario.

ARTICULO 31: La presente resolución rige desde el 1º de mayo de 1987.

Dada en Bogotá, D.E., a 29 de abril de 1987.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

PRESUPUESTO DE INVESTIGACION

GASTOS DE ASESORIA:

Asesoría Económica	$ 60.000	
Asesorí Metodológica	30.000	
TOTAL GASTOS ASESORIA		$90.000

GASTOS GENERALES:

Mecanografía	$ 30.000	
Fotocopias	10.000	
Transporte	10.000	
Varios	5.000	
Imprevistos	12.000	
TOTAL GASTOS GENERALES		$ 67.000
TOTAL PRESUPUESTO		$157.000

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ACTIVIDAD I : Presentación del Anteproyecto (4 semanas)

ACTIVIDAD II : Aprobación del Anteproyecto (4 semanas)

ACTIVIDAD III : Recopilación de Información (4 semanas)

ACTIVIDAD IV : Clasificación y ordenación de información (3 semanas)

ACTIVIDAD V : Desarrollo de los capítulos expuestos (8 semanas)

ACTIVIDAD VI : Conclusiones (2 semanas)

ACTIVIDAD VII : Presentación de Tesis (4 semanas)

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ACTIVIDADES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO
Actividad I							
Actividad II							
Actividad III							
Actividad IV							
Actividad V							
Actividad VI							
Actividad VII							

Estos certificados se emiten con plazos de uno a cuatro

GRAFICA No. 7