ORIGEN, EVOLUCION E INCIDENCIA ECONOMICA DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA EN COLOMBIA

ALFONSO BARBOZA L.

ALVARO RODRIGUEZ G.

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

PROGRAMA DE ECONOMIA

CARTAGENA,1987

T
332.32
B234
Es. 1

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

2

ORIGEN, EVOLUCION E INCIDENCIA ECONOMICA DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA EN COLOMBIA

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

ALFONSO BARBOZA L.
ALVARO RODRIGUEZ G.

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

SCIB 58964

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
PROGRAMA DE ECONOMIA

CARTAGENA, 1987

NOTA DE ACEPTACION:

_____

_____

_____

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

_____
Presidente Jurado

_____
Jurado

_____
Jurado

Cartagena, 1987

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
Departamento de Economía

Apartado Postal 195
Apartado Aéreo 1382 y 28
Teléfono: 45-705

4

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

CARTAGENA - COLOMBIA
(Sur América)

Cartagena, 18 de Febrero de 1987

Señores
COMITE DE GRADUACION
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Cartagena
Presente,

Respetuosamente les informo que me he responsabilizado de la asesoría del trabajo de Grado "Origen, Evolución e Incidencia Económica de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda en Colombia", elaborado por los egresados. Alfonso Barboza Lambraño y Alvaro Rodriguez Gonzalez.

Atentamente,

PABLO SERPA ALVAREZ
Profesor.

Cartagena, Febrero 13 de 1987.

Señores
MIEMBROS DEL COMITE DE GRADUACION
E. S. D.

Apreciados señores:

Por medio de la presente nos dirigimos a Ustedes, para someter a su consideración nuestro anteproyecto de tesis titulado: ORIGEN, EVOLUCION E INCIDENCIA ECONOMICA DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA EN COLOMBIA, con el objeto de someterle a su aprobación o sugerencias que ustedes consideren necesarias.

Agradeciendo toda su atención nos suscribimos de Ustedes.

Atentamente,

ALFONSO BARROZA LAMBRAÑO

ALVARO RODRIGUEZ GONZALEZ

6

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

COMITE DE GRADUACION

Cartagena, 2 de abril de 1987.

Señor(ita)
ALFONSO BARBOZA LAMBRAÑO
E. S. D.

Tengo el gusto de comunicarle(s) que en reunión de Comité de Graduación de fecha Abril/87 se aprobó al Anteproyecto de Tésis titulado: ORIGEN. EVOLUCION E INCIDENCIA ECONOMICA DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA EN COLOMBIA ———— puesto a nuestra consideración. Agradézcole(s) por lo tanto darle curso a su tésis de grado, en el cumplimiento de los requisitos que lo llevaron a optar el título de ECONOMISTA.

Cordialmente,

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Facultad de Ciencias Económicas
SECRETARIA

Secretaria Académica

TABLA DE CONTENIDO

		Pág.
0	INTRODUCCION	1
0.1	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	2
0.2	DELIMITACION DEL PROBLEMA	4
0.2.1	Delimitación Formal	4
0.2.1.1	Delimitación de Tiempo	4
0.2.1.2	Delimitación del Espacio	4
0.2.2	Delimitación Material	5
0.2.2.1	Variable Independiente	5
0.2.2.2	Variable Dependiente	5
0.3	OBJETIVO DE LA INVESTIGACION	5
0.3.1	Objetivo General	5
0.3.2	Objetivos Específicos	5
0.4	IMPORTANCIA	6
0.5	FORMULACION DE HIPOTESIS	8
0.5.1	Hipótesis General	8
0.5.2	Hipótesis de Trabajo	8
0.6	OPERACIONALIZACION DE HIPOTESIS	8
0.6.1	Definiciones Conceptuales	8
0.6.2	Definiciones Operativas	11
0.7	MARCO TEORICO	13
0.8	METODOLOGIA	18
1	ORIGENES DE LAS CAV	19
1.1	ANTECEDENTES	19

		Pág.
1.2	DEFINICION	33
1.3	CONSTITUCION	34
1.4	OBJETIVOS	36
1.5	LEGISLACION	39
2	ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO	45
2.1	FUNCION Y ESTABILIDAD	45
2.2	COMPOSICION DE LA PROPIEDAD	48
2.2.1	Composición del Capital	48
2.2.2	Interrelaciones	50
2.2.2.1	Entre las mismas CAV	50
2.2.2.2	Entidades Bancarias	50
2.2.2.3	Otras Instituciones	50
2.2.3	Ubicación dentro de los Grandes Conglomerados Económicos	51
2.3	EFICIENCIA ADMINISTRATIVA	55
2.3.1	Economía de Localización y Especialización	56
2.3.2	Eficiencia de Costos Administrativos	57
2.3.2.1	Tamaño de Producción	57
2.3.2.2	Costos Administrativos y Eficiencia	59
2.4	COMPETENCIA E INNOVACIONES Y SERVICIOS	61
2.5	CAPTACIONES Y COLOCACIONES	66
2.5.1	Captaciones	66
2.5.1.1	Mecanismos	78
2.5.1.2	Tasa de Interés	85
2.5.1.3	Limitaciones	87
2.5.2	Colocaciones	87
2.5.2.1	Mecanismos	96
2.5.2.2	Tasa de Interés	97
2.5.2.3	Limitaciones	99

		Pág.
3	LAS CAV - LAS UPACS Y EL MERCADO DE LA VIVIENDA	101
3.1	LAS CAV Y LAS UNIDADES DE PODER ADQUISITIVO CONSTANTE	101
3.1.1	Definición Conceptual	102
3.1.2	Función Económica y Social	103
3.1.3	Papel de las UPAC's dentro de las CAV	107
3.1.3.1	Ahorro	107
3.1.3.2	Crédito	110
3.1.4	Las CAV y su clasificación de las viviendas según las UPAC's	133
3.1.5	Las CAV y su relación con otros Títulos Valores	134
3.1.6	Las CAV y la Corrección Monetaria	136
3.2	PAPEL QUE HAN DESEMPEÑADO LAS CAV DENTRO DEL CONTEXTO DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA DE LOS DISTINTOS PLANES DE DESARROLLO ECONOMICO	139
3.2.1	Plan de las Cuatro Estrategias (1970-1974)	142
3.2.1.1	Satisfacción de la Demanda de Vivienda a través de las CAV	145
3.2.1.2	Las CAV frente a la Demanda de Vivienda	146
3.2.1.3	Las CAV frente a la Oferta de Vivienda	146
3.2.2	Plan para cerrar la brecha (1974-1978)	147
3.2.2.1	Satisfacción de la Demanda de Vivienda a través de las CAV	148
3.2.2.2	Las CAV frente a la Demanda de Vivienda	149
3.2.2.3	Las CAV frente a la Oferta de Vivienda	149
3.2.3	Plan de Integración Nacional (1978-1982)	150
3.2.3.1	Satisfacción de la Demanda de Vivienda a través de las CAV	151

		Pág.
3.2.3.2	Las CAV frente a la Demanda de Vivienda	151
3.2.3.3	Las CAV frente a la Oferta de Vivienda	152
3.2.4	Plan Cambio con Equidad (1982-1986)	152
3.2.4.1	Satisfacción de la Demanda de Vivienda a través de las CAV	153
3.2.4.2	Las CAV frente a la Demanda de Vivienda	154
3.2.4.3	Las CAV frente a la Oferta de Vivienda	154
3.4	EL PROBLEMA DE LA FINANCIACION DE LA VIVIENDA	155
3.5	PROYECTOS EJECUTADOS DE VIVIENDA SEGUN CLASIFICACION DE ACUERDO A LAS UPACS	167
4	LAS CAV Y SU INCIDENCIA ECONOMICA	173
4.1	ASPECTOS OPERATIVOS DE LAS CAV DENTRO DE LA ECONOMIA	173
4.1.1	Encaje	173
4.1.2	Relación Capital Pasivo	178
4.1.3	Margen Bruto de Operaciones	179
4.2	LAS CAV Y EL SISTEMA MONETARIO	180
4.2.1	Mercado de Capital	181
4.2.1.1	Definición Conceptual	181
4.2.1.2	Función Económica y Social	182
4.2.1.3	Las CAV y el Mercado de Capital	184
4.2.2	Mercado Monetario	185
4.2.2.1	Definición Conceptual	185
4.2.2.2	Función Económica y Social	185
4.2.2.3	Las CAV y el Mercado Monetario	187
4.3	LAS CAV Y LOS SUBSECTORES ECONOMICOS	191
4.3.1	Sector de la Construcción	191
4.3.1.1	Definición Conceptual	192

Pág.

4.3.1.2	Papel de las CAV dentro de la construcción a través de la Financiación	193
4.3.1.2.1	Empresas Constructoras	195
4.3.1.2.2	Empresas Proveedoras de Insumos	204
4.3.1.2.3	Empresas Generadoras de Insumos	205
4.3.2	Sector Energético	206
4.3.3	Sector Servicios Públicos	207
4.3.4	Comportamiento del Empleo	207
4.3.4.1	Empleo Directo	208
4.3.4.2	Empleo Indirecto	208
4.4	LAS CAV FRENTE AL PIB	211
4.5	TRIBUTACION DE LAS CAV	212
	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	216
	BIBLIOGRAFIA	225

0. INTRODUCCION

El presente estudio va dirigido a describir el funcionamiento y estructura de las C.A.V. y a determinar si las C.A.V. como intermediario financiero han cumplido con el propósito de orientar el ahorro privado hacia la construcción de vivienda popular. Teniendo en cuenta que la vivienda, conjuntamente con el alimento y el vestido, constituyen parte esencial de los bienes denominados necesarios o básicos para cualquier ser humano. Es caracterfstica en Colombia la escasez de este bien, escasez que reduce aún más su ya bajo nivel de bienestar y que por la misma estructura la economía determina su alto costo.

El contenido de este estudio se desarrollará de la siguiente manera:

En el primer Capítulo explicaremos de una forma exhaustiva los orígenes de las CAV y su desarrollo para comprender los motivos por los cuales fueron creadas.

En el segundo Capítulo trataremos sobre la estructura y su

funcionamiento de las CAV, analizando sus composiciones internas y los mecanismos utilizados para cumplir sus fines.

En el tercer Capítulo analizaremos las CAV y las unidades de poder adquisitivo constante, así como el papel que han desempeñado las CAV en el mercado de la vivienda.

Y el cuarto Capítulo nos da a conocer las incidencias económicas de las CAV.

0.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El problema de la vivienda en Colombia ha llegado a tener caracteres agudos que se manifiestan principalmente en el déficit de habitaciones, en las deficiencias de un alto porcentaje de las existentes, y tiene además una repercusión directa sobre otros sectores económicos, sobre el nivel de la actividad económica, entendido en toda su amplitud, y también sobre la forma y calidad de la vida social. Los factores que probablemente han contribuído a agravar más esta situación son la baja productividad de la economía colombiana y la desigualdad en la distribución de los ingresos, de tal forma que el poder adquisitivo de grandes grupos de población es insuficiente como para permitirles acceso al mercado de viviendas de calidades adecuadas.

En términos económicos podría decirse que existía una alta demanda nominal pero no real, al mismo tiempo que se opera una reducida oferta porque la producción de vivienda requiere fuertes inversiones. Para dar una solución a este problema habitacional colombiano que se ha planteado en los diferentes Planes de Desarrollo Económico, el gobierno nacional crea mediante decreto a las CAV, como intermediarios financieros captadores del ahorro privado para cumplir con las actividades edificadoras.

Pero a pesar de la existencia de estos organismos el problema se ha venido agudizando. Las CAV no han podido con los problemas de fondo como el de facilitarles a la gran mayoría de las familias de medianos y bajos ingresos la adquisición de una vivienda adecuada dentro de los límites de interés social en el mercado, debido a que mantienen una fuerte discrepancia entre los altos costos de producción y los altos precios de ventas financiadas a quince (15) años y upaquizados; o el mercado de vivienda no les ha ofrecido las garantías de rentabilidad y de liquidez que caracterizan a las inversiones corrientes en la industria y el comercio; han sido calificadas de ineficientes por contar con exceso de liquidez y no poder trasladar sus recursos a través de sus colocaciones para garantizar su desenvolvimiento operacional se les acusa además de estar destinando sus captaciones de ahorro a otras activida

des que no constituyen su objetivo primario (préstamos solicitados por otras Corporaciones, comprando cartera y aumento de las inversiones en títulos de crédito del Fondo de Ahorro y Vivienda), y de no entregar los créditos a la firma constructora a tiempo por ineficiencias administrativas. Finalmente, se les indica de estar fortaleciendo un sistema de ahorro para construir viviendas suntuarias y no de tipo popular.

Lo anterior nos lleva a plantear el siguiente interrogante: ¿Por qué las CAV como instituciones financieras no han cumplido en su totalidad con la tarea de fomento asignada ante el sector de la construcción a través de la captación y colocación del ahorro privado mediante la aplicación del sistema UPAC?

0.2 DELIMITACION DEL PROBLEMA

0.2.1 Delimitación Formal

0.2.1.1 Delimitación de Tiempo

Nuestro estudio comprenderá desde el origen de las CAV (1972) hasta el año de 1986.

0.2.1.2 Delimitación del Espacio

El ámbito territorial que cubre el estudio será el territorio nacional colombiano.

0.2.2 Delimitación Material

0.2.2.1 Variable Independiente

Los altos costos y la upaquización de los créditos.

0.2.2.2 Variable Dependiente

El desarrollo de las CAV como intermediarios financieros no han cumplido en su totalidad su propósito de orientar el ahorro privado captado hacia la construcción de vivienda popular.

0.3 OBJETIVO DE LA INVESTIGACION

0.3.1 Objetivo General

En el presente estudio se trata de conocer el papel que han desempeñado las CAV en la construcción de viviendas y en la economía colombiana desde su origen hasta el año 1986.

0.3.2 Objetivos Específicos

El estudio estará encaminado a analizar e interpretar los principales aspectos y características de una manera exhaustiva de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda. Desde los siguientes puntos de vista: Origen, Evolución e Incidencia en la economía colombiana. Estos tópicos serán tratados de la siguiente manera:

El Origen lo analizaremos teniendo en cuenta sus antecedentes, constitución y legislación.

Su Evolución la trataremos por el camino de la estructura y funcionamiento de dichas Corporaciones en sus mecanismos de captación y colocación del ahorro privado.

La Incidencia en la economía la explicaremos teniendo como base el mercado de la vivienda, todo lo relacionado con los aspectos operativos como son los encajes, relación de capital pasivo y margen bruto de operaciones; y también tendremos en cuenta su incidencia en los subsectores económicos en el producto interno bruto y el papel de los UPAC en la economía.

0.4 IMPORTANCIA

Como nuestro país es una nación que va camino al desarrollo, será de gran utilidad nuestra investigación en el as

pecto teórico - informativo para la Facultad de Ciencias Económicas, ya que daremos a conocer las CAV desde sus orígenes, evolución e incidencia colombiana.

Hoy día hasta el ciudadano más desprevenido se muestra sorprendido por el fenómeno que ha estado revolucionando el mercado financiero colombiano. Se trata de las CAV con sus captaciones de ahorro en unidades de poder adquisitivo constante, que están llevando a cabo la prestación de servicios en forma sistematizada.

Este estudio será de gran interés, ya que veremos secuencialmente en el tiempo como las CAV con sus cuentas de ahorro en el sistema UPAC están desbancando las cuentas corrientes tradicionales de los bancos comerciales a nivel de empleados y de amas de casa que han encontrado en el servicio de las corporaciones rentabilidad y liquidez inmediata.

El tema en análisis nos permitirá observar como las CAV han venido dirigiéndose hacia uno de los sectores claves de la economía de Colombia como es el de la construcción que dentro del Plan de Desarrollo Económico de 1970 a 1974 se constituyó en el sector líder.

El estudio en cuestión nos permitirá además conocer como la economía colombiana se ha visto afectada de una manera

positiva o negativa a través de estas instituciones financieras que han dado funcionabilidad a los UPAC.

0.5 FORMULACION DE HIPOTESIS

0.5.1 Hipótesis General

El actual comportamiento de las CAV no ha sido el más eficaz, ya que no han podido ser capaces de orientar el gran volumen de los recursos captados hacia el desarrollo de la política de construcción de vivienda tal como se ha estipulado en los planes de desarrollo económico.

0.5.2 Hipótesis de Trabajo

En su desarrollo las CAV como intermediarios financieros no han cumplido en su totalidad con el propósito de orientar el ahorro privado hacia la construcción de vivienda popular por los altos costos de producción y la upaquización de los créditos.

0.6 OPERACIONALIZACION DE HIPOTESIS

0.6.1 Definiciones Conceptuales

Desarrollo

Proceso de propagación y evolución de entidades acompañado de cambios fundamentales en la estructura de la economía.

Corporaciones de Ahorro y Vivienda

Son establecimientos de créditos creados como entidades privadas destinados a captar ahorro privado con el fin de canalizarlo hacia la industria de la construcción y el desarrollo humano dentro del sistema valor constante.

Intermediario Financiero

Institución financiera cuya función principal es canalizar los fondos desde los consumidores que no quieren gastarlo por el momento hacia las empresas y el sector público que necesiten fondos para invertir.

Ahorro Privado

Es el total de ahorro personal de las sociedades que se encuentran disponibles para satisfacer el gasto en el sector privado y las necesidades reales de capital. Está constituído por el ingreso disponible menos el consumo personal.

Captación de Ahorro

Medio a través del cual se atrae el ahorro. Acción o efec

to por medio del cual las instituciones financieras atraen, perciben o aprenden la parte del ingreso corriente no consumida por el público.

Construcción

Bajo esta denominación se comprende un conjunto de actividades que se combinan edificando viviendas y otros edificios e inmuebles.

Vivienda Popular

Aquella vivienda que está entre los 0 a 1.300 UPAC's.

Costos

Cargas necesarias para la adquisición o la producción de un bien o de un servicio.

Upaquización

Proceso mediante el cual el crédito, el ahorro y parte de la economía funcionan con base en las unidades de poder adquisitivo constante.

Colocación de Ahorro

Empleo o destino que le dan las instituciones financieras a los ahorros captados.

Crédito

Intercambio entre un bien actualmente disponible, especialmente dinero, y una promesa de pago.

Producción

Proceso de creación de los bienes materiales, sin los cuales es imposible la existencia misma de una población.

0.6.2 Definiciones Operativas

Variable	Indicador	Fuente
Desarrollo de las CAV	Registro de iniciación de labores de las diferentes CAV y su participación en el sector de la construcción.	Asociación Bancaria
Intermediarios Financieros	Participación de las CAV dentro del sec	Banco de la República

Variable	Indicador	Fuente
	tor financiero. Capacidad de movilización de recursos. Capital suscrito y pagado.	
Captación	Monto de ahorros privados obtenidos por las CAV. Tasa de interés pasiva.	Banco de la República
Ahorros privados	Volumen de ingreso de las sociedades. Ingreso percápita. Capacidad de ahorro.	Banco de la República Cuentas nacionales
Construcción	Registro de viviendas construídas y clasificadas de acuerdo a los UPAC's	Camacol
Costos	Costos de producción y previos de ventas de las viviendas.	Camacol

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

Variable	Indicador	Fuente
Upaquización	Corrección Monedaria. Indexzación de la economía.	Banco de la República
Créditos	Volumen de créditos otorgados por las CAV.	Superintendencia Bancaria
	Tasa de interés activa.	Banco de la República.

0.7 MARCO TEORICO

En el Plan de Desarrollo "Las Cuatro Estrategias", se sintetiza la política del gobierno nacional y constituye la norma orientadora de la actividad que persigue canalizar recursos hacia el sector de la construcción beneficiándose con ello la producción de bienes esenciales y la generación de más y mejores empleos con el objeto de contribuir a la progresiva realización del bienestar de los diferentes sectores de la comunidad colombiana.

La estrategia de dicho plan se justifica cuando en él se afirma que el primer sector prioritario de la construcción urbana orientará las nuevas inversiones, a un campo en el

cual la demanda latente es muy grande. Las inversiones en construcción al aumentar los niveles de consumo agregado y de empleo exigirán pocas importaciones adicionales y estimularán los demás sectores de la economía a través de la demanda por los productos de la industria, de la agricultura, del transporte y de los servicios.

Debido a que los actuales ahorros privados son insuficientes para el logro de un desarrollo y crecimiento económico adecuado, se hace necesario estimular el ahorro privado y canalizar parte de él para darle a la actividad de la construcción una financiación adecuada, a fin de que pueda desarrollar el papel que le corresponde tanto en el suministro de vivienda como en la generación de nuevos empleos. La idea de aumentar los ahorros disponibles para ser invertidos en la construcción ligando tanto los depósitos como los préstamos al índice del costo de vida, se remonta a la época de la Operación Colombiana (1961) y fue inspirada más que todo en los trabajos de Irvin Fisher.

Desde Keynes el ahorro se ha definido como la diferencia entre el ingreso y los gastos de consumo. Argumentaba que el exceso de ahorro, tanto personal como empresarial impedía a una economía salir de la depresión, puesto que el aumento del ahorro conducía al desempleo, disminuyendo así la actividad empresarial y reduciendo por lo tanto el ingreso

nacional. Lauchlin Currie explica que, por definición el ahorro no es un concepto dinámico, sino estático o pasivo, puesto que es un acto de abstenerse; por el contrario, la inversión representa acción positiva para utilizar los fondos que han sido ahorrados o que surgen por ahorro forzoso. Currie insiste en este punto para aclarar el hecho de que si de bien altas tasas de interés suelen estar acompañadas de altas tasas de ahorro, no basta con incentivar simplemente el ahorro y asumir que la inversión se producirá inevitablemente. Para estimular la inversión de manera que un incremento en el ahorro tenga efectos positivos en la economía, es necesario, especialmente cuando hay distribución y utilización inadecuada de la fuerza de trabajo tomar medidas tendientes a romper el equilibrio a bajo nivel, lo cual se logra identificando y estimulando sectores de la economía en donde existe una gran demanda latente.

El ahorro para la construcción en los países desarrollados tiene tal significación hasta el extremo que, Charles De Gaulle lo calificó como termómetro para medir el comportamiento de la economía al decir: "Si la construcción va bien Francia va bien". En los países desarrollados cuando se inician menos de dos millones de vivienda al año, es síntoma de recesión económica, en los países en proceso de desarrollo (Colombia) es un común denominador padecer de graves déficits habitacionales originados tanto por el au

mento de la población como la concentración de éstos en unas pocas ciudades, existiendo por lo tanto una amplísima demanda potencial de vivienda. Teniendo en cuenta las características de la construcción resulta de darle un impulso exógeno independiente y mucho mayor el resto de la economía en el objeto de lograr romper el equilibrio a bajo nivel tal como se expresó anteriormente.

Consecuentemente resulta evidente destinar una porción importante del ahorro nacional la correspondiente al ahorro privado para financiar el sector de la construcción, cuya falta de crecimiento se debe a la escasez de recurso.

De esta manera se estará dando al ahorro y a la construcción un doble y estratégico papel: servir por una parte como sectores impulsadores de la economía y por otra contribuir para suministrar viviendas urbanas con el objeto de atender tanto a las crecientes necesidades originadas en el aumento de la población como para mejorar la calidad de la vida de los habitantes de las ciudades.

El gobierno nacional mediante el decreto No. 677 de mayo 2 de 1972 plantea la idea de fomentar y crear entidades que captaran ahorro y lo dirigieran hacia la adquisición de vivienda utilizando como patrón adquisitivo constante UPAC, y como instituciones las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA.

El sistema garantiza que el valor del dinero no se deterio ra en el tiempo, sea cual fuere el grado de inflación, ya que tiene reajustes periódicos de acuerdo con el incremen to del costo de vida, en igual sentido, el sistema protege al inversionista al crearle una motivación real que lo im pulsa a ahorrar y encauzar ese ahorro hacia la construcción de vivienda.

Currie plantea, que ni siquiera los economistas profesiona les aprecian totalmente qué tan profunda y compleja es la suposición hecha en la teoría económica y en las institu ciones económicas sobre la estabilidad en el valor del di nero. Aún los economistas que con frecuencia discuten la inflación y destacan sus perjudiciales efectos redistribu tivos, fallan en reconocer que el papel de los precios de la asignación de recursos supone que la posibilidad de cam bio en los precios relativos dependen mucho de que el va lor general del dinero permanezca constante.

A través del decreto No. 678 de mayo 2 de 1972 el Presiden te de la República (Misael Pastrana B.) en ejercicio de sus facultades constitucionales autorizó la constitución de COR PORACIONES PRIVADAS DE AHORRO Y VIVIENDA, cuya finalidad se ría promover el ahorro privado y canalizarlo hacia la indus tria de la construcción dentro del sistema valor constante. Y mediante el decreto No. 1229 en el cual se reglamentaron

los requisitos y compromisos de las CORPORACIONES DE AHO RRO Y VIVIENDA.

0.8 METODOLOGIA

Este estudio se enmarcará en el tipo de problema descripti vo - evolutivo, ya que nuestra preocupación radica en des cribir y evaluar las características fundamentales de lo que han sido las CAV desde su origen hasta el año de 1986. Por tal razón en método a utilizar es el descriptivo.

Utilizaremos el diseño bibliográfico y la observación docu mental se hará mediante la lectura de documentos académi cos, informes, diccionarios, libros, revistas y tesis de grado. Entrevistas y charlas, informes con el personal di rectivo de las diferentes CAV.

1. ORIGENES DE LAS CAV

1.1 ANTECEDENTES

En primer lugar se debe tener presente que la motivación para la creación del sistema colombiano de ahorro y vivienda en el año 1972, no fue únicamente la de estimular el ahorro personal ni la de suministrar vivienda popular a bajo costo, sino la aceleración de la tasa agregada de crecimiento de la economía. El sistema de ahorro y vivienda era pues una parte integral del plan macroeconómico del gobierno para promover el crecimiento bajo condiciones de estabilidad.

El sistema colombiano de ahorro y vivienda surge como la parte principal del Plan Nacional de Desarrollo adoptado en 1971, con el fin de poner en práctica la estrategia de sectores impulsadores, acelerando así el crecimiento y asegurando una mejor distribución del ingreso y menores diferencias en los estilos de vida.

La idea de aumentar los ahorros disponibles para ser inver

tidos en la construcción, ligando tanto los depósitos como los préstamos al índice de costo de vida, se remonta a la época de Operación Colombia (1961) y fue inspirada en los trabajos de Irvin Fisher con los cuales Lauchlin Currie tuvo oportunidad de familiarizarse siendo estudiante de post grado. Posteriormente fue repetida en el libro "El Desarrollo Acelerado" (Lauchlin Currie, 1963) y se le dedicó un capítulo en las "Alternativas para el Desarrollo de Bogotá", estudio contratado por Virgilio Barco, Alcalde de Bogotá, con el Centro de Investigaciones para el Desarrollo (CID) en 1967 y terminado por su sucesor Roberto Arenas. Ambos trabajos plantean la idea de "Ciudades dentro de la Ciudad", como modelo de desarrollo urbano para los países en desarrollo. Por lo tanto las ideas básicas del plan de las Cuatro Estrategias (la constitución de dos sectores impulsadores, la construcción y las exportaciones, que son posibles gracias al incremento en la productividad agrícola y al aumento de fondos resultantes de adecuados incentivos al ahorro, y que llevan a una mayor localización de recursos, mejor distribución y mejores diseños urbanos), constituyen en su conjunto un cuerpo integrado y consistente de teoría e implementación, desarrollado y refinado gradualmente a lo largo de un período de 10 años - 1961 a 1971 -. Durante este período se han ensayado sistemas de corrección monetaria con respecto a algunas obligaciones contractuales en países como Israel, Chile, Brasil, Colombia (el conti

nuo ajuste de la tasa de cambio) y los Estados Unidos y o tros países desarrollados (atando los pagos de seguridad social y algunos salarios al índice de costo de vida a tra vés de cláusulas). El sistema chileno es mutualista y el brasilero cuenta con un banco del Estado y el Banco Nacio nal de Habitación. El sistema brasilero tiene además un mecanismo de ahorro obligatorio por parte de los trabajado res y patronos.

Las propuestas discutidas por Lauchlin Currie con un peque ño e informal grupo asesor (compuesto por los doctores Sa muel Hoyos Arango, Anibal López Trujillo, Rodrigo Gutiérrez y Andrés Uribe) a fines de 1971 y principios de 1972, fue ron en sentido más atrevidas, pero al mismo tiempo realis tas, al utilizar los medios disponibles para poner en fun cionamiento un complejo sistema de ahorros e hipotecas que protegía a aquellos de la erosión monetaria.

El borrador final fue en gran parte producto del trabajo del Dr. Samuel Hoyos. Se entró después en una etapa de mo dificaciones y refinamientos en discusiones con el Dr. Ro berto Arenas Bonilla, por ese entonces Jefe de Planeación Nacional y quien tomó a su cargo la difícil tarea de expli car y defender las nuevas ideas ante los más altos dignata rios del gobierno en materia económica, reunidos frecuente mente por el Presidente Pastrana entre enero y abril de

1971, para analizar las medidas. Esto muestra cómo las medidas fueron adoptadas por el gobierno sólo después de un profundo estudio y confrontación de las diferentes opiniones.

Al evaluar el sistema colombiano, se deben tener en cuenta las limitaciones bajo las cuales se diseñó. Los poderes constitucionales básicos nunca habían sido usados ni definidos por las autoridades competentes. El Presidente no podía delegar los poderes constitucionales y necesitaba ser asesorado en el ejercicio de éstos. El mercado hipotecario había sido dominado durante muchos años por un banco y un instituto gubernamental de vivienda popular, ambos opuestos al nuevo sistema. Las diferentes y algunas veces contradictorias eferas de interés de los bancos comerciales y de ahorros tuvieron que se reconciliados. Existían puntos de vista diferentes en relación a la identidad o diferencia entre políticas monetarias y políticas crediticias. La gente frecuentemente era víctima de la ilusión monetaria, pensando más en términos de valores absolutos que relativos, quedando satisfecha con inadecuadas tasas reales de construcción y crecimiento. La idea de ligar inicialmente el nuevo sistema al ya existente sistema bancario fue motivada por el deseo de aprovechar la experiencia de expertos bancarios y administradores entrenados y disponer de recursos financieros para asegurar una rápida y masiva implementación del

plan general y lograr sus objetivos sociales de esta forma en vez de conseguirlos a través de cooperativas o socieda des mutuales. Deliberadamente se corrió el riesgo de que el sistema hubiera muerto antes de nacer, y ésto estuvo a punto de suceder.

Las principales ideas orientadoras para la creación del Sis tema Colombiano de Ahorro y Vivienda fueron relativamente simples:

- Si bien existen fuerzas económicas naturales que tienden a sostener el crecimiento y el empleo y que básicamente sur gen del deseo casi universal de percibir mayores ingresos, estas fuerzas pueden ser obstruídas o apoyadas por políti cas gubernamentales.

- Una política encaminada a apoyar el crecimiento y el em pleo es la que identifica y promueve los sectores líderes, es decir aquellos sectores susceptibles de responder a es tímulos exógenos. Por ejemplo, la eliminación de una barre ra a una demanda latente, podría ser una de tales políticas.

- La construcción ha demostrado tradicionalmente su capaci dad de responder a estímulos especiales, en forma indepen diente del curso general de la actividad económica.

- La barrera, en este caso, era el financiamiento inadecuado, debido al aprovechamiento mas atractivo de los ahorros en otros tipos de financiamiento.

- Un aumento en las tasas de interés de largo plazo tiene un efecto particularmente disuasivo tanto sobre la demanda como sobre la oferta de fondos para la construcción.

- Esta barrera puede ser removida o disminuída si el principal de los ahorros, así como de las hipotecas está ligado al nivel de precios, dado que las tasas de interés reflejan en cierta medida el grado de inflación. En este caso la tasa de interés puede ir por separado, ser real y relativamente baja.

- La corrección monetaria no constituye una ganancia de capital sino se limita a preservar el patrimonio de un ahorrador. De ahí que no debería estar sujeto a tributación; pero los intereses reales son un ingreso efectivo y por tal motivo sí deberían ser gravables.

- Estas alternativas brindan la oportunidad de atraer mayores ahorros y de reducir los costos mensuales de financiamiento en los primeros años de la hipoteca, aumentando así la oferta y demanda de fondos.

- El sistema para ser más efectivo, debería sacar provecho de la motivación de las ganancias y, por lo tanto, ser privado, aunque sujeto a reglamentación y control por parte del gobierno.

- Aunque la seguridad y la solvencia era de importancia suprema, se podría, dentro de ciertos límites, atender fines sociales mediante la canalización de fondos hacia la construcción de vivienda para la clase media baja, tanto directamente como a través del diseño de ciudades dentro de las ciudades, aumentando así considerablemente el flujo de fondos hacia la construcción.

- Para preservar el sistema y en vista de la evidente oposición, éste debería constituírse de tal modo que creara su propia base política, estableciera su propio grupo de apoyo.

- De otro lado, si bien el financiamiento de hipotecas tiene que ver con la política monetaria, constituye un campo diferente, con sus propios problemas, y por tanto debería tener su propio cuerpo reglamentario.

- Por último, el sistema debería hacerse en forma tan sim

ple y compresible como fuera posible. (1)

Sin embargo, además de tener las anteriores ideas básicas para la creación del sistema de ahorro y vivienda, se estudió en ese entonces la modalidad de financiación con tasas de interés variable sobre la cual existía una larga experiencia en Inglaterra y cuya aplicación estaba siendo considerada en los Estados Unidos. El estudio mostró que estas tasas están ligadas a las del mercado y no a los precios, razón por la cual se produce un rezago en su interrelación con los salarios. Así, tras un proceso de análisis y eliminación, se llegó al sistema de ahorro y vivienda de valor constante, el cual ofrecía la posibilidad de un ajuste automático con respecto a las variaciones en la tasa de inflación, que son las que determinan los incrementos salariales y las que permiten mantener tasa de interés positiva. Para llevar a cabo estos ajustes, se ideó un mecanismo consistente en la creación de una unidad de medida denominada desde entonces unidad de poder adquisitivo constante, UPAC, que venía a ser algo así como una nueva moneda, cuyo valor en pesos corrientes dependía de la inflación.

El Plan de Desarrollo "Las Cuatro Estrategias", buscaba

(1) CORREA, Patricia. Ensayos sobre Política Económica. Revista No. 4.

concentrar mayores recursos de inversión en el desarrollo urbano, con énfasis en la vivienda.

Esta estrategia se justifica cuando en el mismo plan se a firma: "el primer sector prioritario (la construcción urba na) orientará las nuevas inversiones a un campo en el cual la demanda latente es muy grande. Dichas inversiones en construcción de viviendas contribuirán a aumentar los nive les de consumo agregado y de empleo; exigirán pocas impor taciones adicionales y estimularán los demás sectores de la economía a través de la demanda por los productos de la industria, de la agricultura, del transporte y de los ser vicios".

El gobierno del Dr. Pastrana a su vez, haciendo uso de las facultades contempladas en el ordinal 14 del artículo 120 de la Constitución Nacional, dió origen en mayo 2 de 1972 al Sistema Colombiano de Ahorro y Préstamo en Valor Cons tante por medio de los decretos 677 y 678, el Estatuto de Ahorro y Vivienda y de acuerdo con sus objetivos y con las normas que lo desarrollan y reglamentan, ha fomentado el establecimiento de las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA.

La razón para escoger la palabra "CORPORACIONES" en lugar de "BANCOS" fue la de evitar que los bancos estuvieren re gidos por las disposiciones legales de las CAV, de tal ma

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

nera que los intereses de las cuentas de ahorro de los bancos fueran a estar exentos de impuestos.

El sistema en el cual se basan las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA, se caracteriza por estar íntimamente ligado al crecimiento del índice de precios de la economía, a través del reajuste diario tanto en los ahorros captados como en los préstamos entregados. Este sistema pasó por una prueba de fuego: su existencia legal fue demandada ante el Consejo de Estado, alegándose que era inconstitucional. Este máximo organismo, luego de analizar la estructura legal e institucional del sistema, dictaminó que se ajustaba en un todo a las leyes y constitución del país y por consiguiente le dió aprobación definitiva a su existencia y todas las bases o instituciones a través de las cuales funciona.

La estructura que se le dió al nuevo instrumento financiero a través de las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA, llevaba adicionalmente implícita una concepción nueva en cuanto a la importancia del papel que debería desempeñar en el futuro el sector privado en la solución de uno de los problemas más graves del país como es el déficit habitacional.

Al crearse las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA se rompió el monopolio que hasta la fecha había ejercido el Estado, a través del Instituto de Crédito Territorial y el

Banco Central Hipotecario en la captación de ahorro privado con destino a la financiación de la construcción y adquisición de vivienda. A la vez se justificaba su creación, por la estrechez financiera que durante muchos años venían prestando el BCH e ICT, y que había llevado a una parálisis casi total a dicha actividad.

A través de las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA se trataba de satisfacer la construcción sin necesidad de hacer cambios adicionales al presupuesto del gobierno nacional. El resultado fue un sistema privado que opera bajo supervisión del gobierno.

Dichas CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA estarán completamente separadas de la banca comercial y con juntas directivas, administración, personal y locales totalmente independientes. Esta separación es muy conveniente, como lo ha demostrado la experiencia de otros países.

A medida que transcurrió el tiempo quedaron definidas las principales formas de captación con las cuales el sistema comenzó a operar y las actividades financiables, así como las demás disposiciones que hacían referencia al aspecto operativo.

En noviembre de 1972 apareció la Corporación DAVIVIENDA,

y en el mes de diciembre de ese año, se crearon otras tres como son: COLPATRIA, CONCASA Y AHORRAMAS. Con mucha anterioridad a éstas se creó GRANAHORRAR (Septiembre de 1972).

En vista del resultado positivo que se estaba presentando en estos nuevos organismos financieros, en el año 1973 se fundaron otras corporaciones: LAS VILLAS y CORPAVI en los meses de mayo y octubre respectivamente. En febrero de 1974 se creó COLMENA y en abril de ese mismo año la Corporación CONAVI abre sus puertas para atender al público, en total son nueve a excepción del Banco Central Hipotecario y Fundavi.

No obstante que no se creía en el sistema, la sorpresa fue que en el año de 1973 se logró una gran captación. Durante ese año se generaron nuevos empleos, se abrieron oficinas en casi todo el país y se abrieron cuenta a 60 mil nuevos ahorradores.

Luego de la Reforma Financiera de 1974 que tuvo su incidencia sobre las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA uno de los aspectos sobresalientes en la evolución financiera del primer semestre de 1979 fue el de las restricciones de las actividades de las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA, como consecuencia de los problemas operacionales que enfrentaron a raíz de los retiros masivos de depósitos a fines de 1978.

Con el establecimiento de las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA era necesario la creación de instituciones para hacer posible la correcta y rápida ejecución de sus objetivos, dichas instituciones fueron:

- Junta de Ahorro y Vivienda: Este fue el organismo central del sistema encargado de dirigirlo, promoverlo y coordinarlo. Fue eliminada y sus funciones fueron asumidas por la autoridad monetaria central.

- Fondo de Ahorro y Vivienda: Este es un organismo financiero adscrito al Banco de la República, encargado de regular el flujo monetario de las CAV. Dicho fondo opera con características similares a las de un banco central, ya que en él pueden las corporaciones redescontar sus operaciones de crédito para obtener financiamiento adicional que les permita una mayor atención a los usuarios del sistema, o colocar sus excesos de liquidez.

Además pueden conceder préstamos a corto y largo plazo a entidades de derecho público para ejecución de proyectos de construcción y de renovación urbana sobre la base contractual de valor constante, negociar o adquirir certificados de valor constante garantizados con hipoteca, servir de depositarios y emitir títulos de créditos en que se podrán invertir los excesos de liquidez de las corporaciones

de ahorro y vivienda y las disponibilidades computables como encaje, fijar cupos de créditos a favor de corporaciones de ahorro y vivienda para utilizarlos mediante préstamos directos y el UPAC, y cuyos fondos se dediquen a atender bajas de depósitos que registren esas entidades.

- Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda: Es una entidad jurídica e independiente sin fines de lucro, que agrupa a las CAV que funcionan en el país. El Instituto inició operaciones el 11 de febrero de 1975, tiene carácter científico y académico, sus funciones primordiales giran alrededor del estudio e investigación de todos los asuntos económicos, técnicos y sociales, relacionados con el Sistema de Ahorro y Vivienda. Es así como efectúa los estudios que necesiten las corporaciones para su normal funcionamiento y analiza y publica estadísticas relacionadas con su operación. Además realiza seminarios de capacitación para todos los sectores vinculados al Sistema de Valor Constante.

- Junta Monetaria: Es el organismo estatal del Sistema encargado de fijar la política general del Sistema Financiero y por ende, el de las CAV.

Se creó con el fin de fijar las pautas para el manejo del sistema como:

50069

- Promover y fomentar el ahorro y canalizarlo hacia la construcción.

- Coordinar las actividades de las personas o entidades que manejen o aprovechen los fondos provenientes del aho rro privado.

- Promover y divulgar datos estadísticos referentes al a horro, empleo, y construcción; publicar manuales de opera ciones recomendadas para el uso de las CAV y entidades si milares y

- Fomentar la creación y funcionamiento de instituciones que cumplan con el objetivo del decreto en mención.

- Superintendencia Bancaria: Es el organismo de vigilan cia y control del sistema financiero del país, para los bancos, cajas de cambio y las CAV.

1.2 DEFINICION

Las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA son entidades pri vadas cuya finalidad es promover el ahorro privado y cana lizarlo hacia la industria de la construcción dentro del sistema de valor constante. Estas entidades tienen enton ces la misión de recibir los ahorros de la comunidad para

financiar con ellos la construcción o adquisición de vivien das.

1.3 CONSTITUCION

La constitución de las CAV en materia del decreto 678 de 1972 se inició con el otorgamiento de un acta de organiza ción suscrita por los fundadores en la cual se expresa:

- Nombre de la corporación.

- Domicilio de la oficina principal y de las sucursales, si las hubiere.

- Nombre y domicilio de los otorgantes y el número de ac ciones suscritas por cada uno de ellos.

- La indicación de los otorgantes que desempeñarán las funciones de directores hasta el momento en que el organis mo competente de la corporación haga la primera elección.

- Las facultades que se reserva la asamblea general de ac cionistas.

- El nombre, apellido, domicilio del gerente o represen tante legal de la sociedad, y el nombre, apellido y domici

lio de los suplentes que lo reemplace en caso de falta absoluta o temporales.

- El monto de capital y el número de acciones en que está dividido. (2)

Las CAV requerirán para su constitución un capital suscrito y pagado no inferior a $30 millones.

El capital mínimo pagado para la constitución de nuevas CAV deberá ser reajustado por el gobierno de acuerdo con las fluctuaciones del poder adquisitivo de la moneda.

Dichas CAV pueden ser constituídas o creadas por los establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de seguros y sociedades de capitalización.

Estas CAV, tanto para su constitución como para su subsistencia, requerirán, a lo menos, cinco accionistas.

Los permisos de funcionamiento para esta clase de corporaciones tendrán vigencia de veinte (20) años y podrán renovarse antes de su expiración.

(2) SUPERINTENDENCIA BANCARIA. Normas de las CAV.

1.4 OBJETIVOS

Los objetivos de las CAV, de acuerdo a los decretos 677 y 678 y 1229 que han sufrido numerosas modificaciones posteriores, son:

- Recibir depósitos de ahorros.

- Emitir bonos y otros títulos valores que tengan relación directa con las actividades de las corporaciones.

De acuerdo a lo estipulado por el decreto 678 de mayo 2 de 1972 el objetivo se sintetiza así:

- Otorgar préstamos a largo y corto plazo para ejecución de proyectos y de renovación urbana.

- Otorgar préstamos a largo y corto plazo para la ejecución de proyectos de construcción o adquisición de edificaciones.

- Otorgar préstamos para reparación, renovación, subdivisión de unidades de viviendas ya existentes.

- Financiar obras de urbanización.

Mediante el decreto 2928 de octubre 11 de 1982 se amplía la facultad que tienen las CAV para otorgar préstamos so lamente para los siguientes fines:

- Construcción de vivienda propia o para la venta.

- Producción de vivienda prefabricada.

- Proyectos de renovación urbana, incluída la adquisición de los inmuebles necesarios para desarrollarlos.

- División de unidades de vivienda en otras soluciones ha bitacionales.

- Reparación o ampliación de vivienda ya existente.

- Adquisición de vivienda proyectadas, en proceso de cons trucción o ya concluídas, incluso las prefabricadas y las usadas.

- Obras de urbanismo.

- Adquisición de lotes que cuenten con servicio de alcan tarillado, acueducto y energía eléctrica.

- Producción de materiales de construcción no suntuarios

o elementos prefabricados para la construcción de vivien da; instalación o ensanche de la capacidad instalada de in dustrias productoras de dichos materiales o elementos o de viviendas prefabricadas e investigación o tecnología para vivienda.

- Construcción o adquisición de edificaciones distintas de vivienda que sean complementarias o tengan relación di recta con ellas, tales como garajes, parqueaderos, ofici nas, locales.

- Construcción o adquisición de otras edificaciones dis tintas de vivienda, excluído hoteles, instalaciones para zona franca.

Mediante el decreto 1325 se realizaron las siguientes modi ficaciones: la construcción o adquisición de hoteles e instalaciones para zonas francas.

- Capital de trabajo para centrales de acopio de materia les de construcción, su producción o distribución, perte neciente a entidades sin ánimo de lucro.

Esto encuadra dentro de la filosofía de destinar los recur sos hacia actividades, con mayor rentabilidad o servicio social, como es la de dotar de techo a la población colom

biana y para evitar que las actividades comerciales se beneficien del subsidio implícito de este tipo de crédito, sobre todo desde que se fijó tope a la corrección monetaria.

El sistema así concebido fundamenta su acción en producir un incremento efectivo en los ahorros nacionales, conceder crédito con destino a la construcción y adquisición de vivienda ya proyectada de renovación urbana; contribuir al desarrollo de mercado de capitales mediante la creación de un mercado secundario de hipotecas, e impulsar la industria de la construcción como sector generador de empleo y de inversiones inducidas con un alto coeficiente de integración nacional.

1.5 LEGISLACION

En cuanto al estudio de la legislación de las CAV trataremos los aspectos generales de las principales normas y la evolución de la legislación de una manera global.

En relación a los aspectos generales de las principales normas el gobierno nacional, por medio de los decretos números 677 y 678 de 1972, autorizó, la creación y funcionamiento de las CAV y de personas jurídicas de derecho privado, sin ánimo de lucro.

Además dispuso en estos decretos que: las CAV como esta blecimientos de créditos que son, están sometidas a la vi gilancia y control de la Superintendencia Bancaria y con tribuyen para el sostenimiento de ésta con la suma del 50% que para tales fines se determina para los establecimien tos bancarios.

Que los estatutos de las CAV se deben estructurar en igual forma de los de una sociedad anónima.

Por todo lo previsto en el decreto 677 de 1972 y el decre to 678 del mismo año, las CAV estarán sujetas a las normas de la ley 45 de 1923, y demás disposiciones que regulan las actividades de los establecimientos bancarios, como también a las que le sean aplicables a las corporaciones financie ras.

Las CAV funcionan como persona jurídica independiente; se forman de acuerdo a lo señalado en el artículo 77 de la ley 45 de 1923 y disposiciones concordantes; son socieda des por acciones y tienen la misma naturaleza social de los establecimientos bancarios; se rigen por sus normas especiales y por las aplicables a aquellos, y, en lo no previsto por las relativas asociaciones anónimas.

Por medio del decreto No. 971 de mayo 24 de 1974, se esta

blecieron normas de control para las personas naturales o jurídicas que manejen, aprovechen o inviertan fondos provenientes del ahorro privado. Los presidentes, gerentes, representantes legales, miembros de la junta directiva, principales o suplentes, administradores, apoderados generales, asesores y funcionarios ejecutivos de personas jurídicas a que se refiere este decreto, no podrán tener directa o indirectamente inversiones en entidades financieras sometidas al control de la Superintendencia Bancaria, ni celebrar con ellas o con sus filiales, o subsidiarios actos o contratos de los cuales deriven privilegios o beneficios económicos para así o para sus variantes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, excepción hecha de aquellas operaciones que corresponden al uso de servicios bancarios ofrecidos al público general.

No podrán pertenecer a la junta directiva de las compañías dedicadas al ahorro privado, las personas que ejerzan cargo de gerente, representante legal, directivos, administradores, apoderados general, asesor o cualquier otro cargo que bajo distinta denominación implique funciones similares en otros u otras entidades financieras sometidas al control de la Superintendencia Bancaria. Para los efectos de este decreto se entiende por entidades financieras los establecimientos de créditos bancarios y de fomento, las compañías de seguro, los almacenes generales de depósito,

las sociedades de capitalización, las sociedades adminis tradoras de inversión o sus respectivos fondos, las CAV y en general todas las entidades que se dediquen a la capta ción de ahorro en cualquier forma y lo destine en todo o en parte a inversiones o a la concesión de crédito.

Mediante el decreto 331 de 1976 se establecen normas sobre la reglamentación en materia de impuesto sobre la renta y complementarios.

Mediante el decreto 1110 de 1976 se establece la relación capital obligaciones para con el público.

Mediante el decreto 2928 de 1982, por el cual se intervie ne en las actividades de las CAV se adoptan medidas para las mencionadas corporaciones. Se establecen los fines pa ra los cuales las corporaciones pueden otorgar préstamos, la forma como debe de estar distribuído el monto total de las colocaciones y fija plazos e intereses a los préstamos que otorguen las corporaciones de ahorro y vivienda respec to de los fines previstos en este decreto.

Es posible establecer en la evolución de la legislación de las CAV dos períodos definidos en la existencia de las cor poraciones de acuerdo con las principales modificaciones legales. El primer período va desde su creación hasta la

Reforma Financiera de 1974 y el segundo, que se inicia con la reforma, y se extiende hasta el 15 de junio de 1979 y en la cual concluye posiblemente el período de reforma característica del primer semestre de 1979, fecha en la cual se expide el decreto 1412. En cada uno de estos períodos se ha alterado la legislación sin cambiarse sustancialmente la estructura del sistema.

Con la reforma financiera de 1974 el sistema sufrió modificaciones sustanciales, en su intento de reducir la dispersión de las tasas de intereses puso tope a la corrección monetaria, buscando evitar que las UPAC's ofrecieran rentabilidades muy superiores a las de otros activos lo cual, dada la extrema liquidez del mercado de capitales y la rigidez de las rentabilidades conduciría a apreciables transferencias de recursos. En segundo lugar se limitó a ocho puntos la corrección monetaria exenta para otorgar un tratamiento tributario que pudiera compararse con el de los otros papeles en el mercado. La consecuencia de estos ajustes fue la de desvirtuar el espíritu del sistema de valor constante al limitar el rendimiento gravado como enriquecimiento lo que en realidad constituía un reconocimiento del proceso inflacionario. Igualmente, aun cuando desde la creación del sistema el gobierno estaba autorizado para fijar un encaje, ésto no se hizo efectivo hasta la época de la reforma al establecerse un 10% sobre certificados y el 15% sobre cuentas.

Además se eliminó el interés pagado a las inversiones de los excesos de liquidez de las corporaciones en el FAVI, ya que dejaba de existir una alternativa que compensara a decuadamente los costos de captación. Finalmente, se modificó sustancialmente la forma de calcular el cupo por bajas temporales de depósitos al cual tenían acceso las corporaciones definiéndolo como las diferencias entre el saldo de captación registrado y el mayor saldo que cada una hubiera registrado, de tal manera que la utilización del FAVI podía no relacionarse directamente con una baja específica de depósitos.

Las medidas de marzo y de junio (Decreto 1412) de 1979 se modificaron sustancialmente la estructura operativa de las CAV. Mediante ellas se elevaron los intereses de cuentas, certificados y colocaciones, el tope a la corrección monetaria y el valor de la vivienda sobre la cual había porcentajes mínimos de cartera.

Igualmente se restringió la financiación a construcciones diferentes a vivienda y se variaron tanto la forma de calcular el cupo del FAVI como la de liquidar la del encaje y se crearon unos títulos en los cuales es posible mantener los excesos de liquidez.

2. ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO

2.1 FUNCION Y ESTABILIDAD

Las CAV como intermediarias financieras tienen la función de captar recurso de corto plazo para prestarlo a largo plazo (los plazos de los préstamos oscilan entre dos años para constructores y 15 años para individuales). Para justificar esta especialización es necesario demostrar que el sistema es estructuralmente estable, que no necesita recurrir a un prestamista de "última" instancia permanentemente, y puede garantizar un flujo continuo hacia la construcción.

Para medir la estabilidad de las cuentas y depósitos las CAV han deflactado por el índice de precio al por mayor las series mensuales de las cuentas y los depósitos, con el fin de suprimir la variabilidad atribuible al crecimiento puramente nominal de la economía. Los resultados confirman la mayor estabilidad de los certificados frente a las cuentas en UPAC, es importante destacar que buena par

te de la inestabilidad observada de las cuentas obedece a su comportamiento estacional de fin de año. Esta fuente de perturbación en las cuentas no es muy preocupante, de hecho, ha sido atendida con éxito por el FAVI y por disposiciones que desestimulan los retiros de fin de año.

Como las cuentas de ahorro son un sustituto cercano del dinero, remunerado al menos por la corrección monetaria, su demanda depende fundamentalmente del ingreso corriente, de su rendimiento nominal y de su accesibilidad como alternativa de liquidez. Esto significa que el resto de la inestabilidad de las cuentas es función de las variaciones en rendimiento nominal, en el ingreso y en la presencia de las CAV en el mercado. La inestabilidad del ingreso plantea menos problema, en la medida en que esta variable se asocie directamente con el comportamiento de la edificación. Si el crecimiento del ingreso, por ejemplo, disminuye, bajaría el crecimiento de las cuentas y certificados, y por consiguiente el ritmo de construcción y la demanda por financiación hipotecaria.

El efecto de los movimientos en la tasa de interés es más complicado. Supongamos primero que el rendimiento de las cuentas y certificados UPAC permanece fijo. Una baja en la tasa de interés de mercado, originada, por ejemplo en una baja del déficit fiscal, elevaría la demanda por vivienda

nueva y aumentaría las captaciones, de suerte que no tienen porque crearse desajustes entre las captaciones y las obligaciones existentes. Por otra parte, un alza en las tasas del mercado si podría disminuir las captaciones por debajo de las necesarias para respaldar las obligaciones existentes, toda vez que bajaría la rentabilidad relativa de las cuentas y depósitos en UPAC. Supongamos ahora que, los rendimientos ofrecidos por las CAV pueden modificarse libremente. En este caso, las corporaciones tendrían mayor capacidad de maniobra para compensar los efectos de las variaciones en otras tasas de interés. Su política dependería del acceso al FAVI. Si no hay acceso, tendría que responder a las bajas de depósito elevando sus rendimientos ofrecidos y, posiblemente incurriendo en pérdidas en la medida en que el rendimiento de su cartera sea inflexible. Con acceso al FAVI, el costo de sus préstamos le fijaría un tope al rendimiento ofrecido por las CAV sobre sus captaciones.

Además de los controles, es necesario que la fuente de recursos no sea inestable, lo cual ha sido plenamente demostrado en el caso colombiano donde existen numerosos ahorradores pequeños que depositan su ahorro permanente en depósitos UPAC.

Las CAV junto con los bancos son las instituciones que manejan depósitos más estables y por lo tanto cuentan con ma

yores probabilidades de transformar captaciones de corto plazo en crédito de largo plazo.

Es conveniente tener en cuenta que los depósitos hechos por los establecimientos públicos solo son utilizados por las CAV para cubrir desencajes y para préstamos al FAVI, pues, por su alta inestabilidad no se utilizan para préstamos a largo plazo.

2.2 COMPOSICION DE LA PROPIEDAD

Para analizar la composición de la propiedad de las CAV en la economía colombiana, hay que tener en cuenta la existencia de conglomerados y grupos económicos, lo cual, la "racionalidad" o patrón de comportamiento de una unidad individual puede estar reflejando la del grupo en general.

2.2.1 Composición del Capital

De acuerdo a los estudios realizados sobre la composición del capital de las CAV solo se ha podido conocer del 60 al 70% de la propiedad de sus acciones pero estas cifras alcanzan para dar una visión de dicha composición del capital, el cual está compuesto enteramente por sociedades anónimas cerradas (Cuadro 1). Se observa además que cada corporación pertenece a un grupo con intereses económicos determi

Cuadro No.1

PROPIEDAD DEL CAPITAL DE LAS CAV
(Distribucion Porcentual)

Participacion Extranjera	Sistema Bancario	Corporaciones Financieras	Seguros	Capitalizacion	Cias. Administradoras de Inversion	Cias. de Inversion	Sector Real	Otros	% Capital Conocido
	41.5	5.1	4.1	0.9	2.6	3.6	11.0	11.3	80.1

Fuente : Superintendencia Bancaria

nados, y en este sentido todas las CAV están igualmente concentradas.

Los análisis o estudios de la composición del capital de las CAV se efectuará identificando el porcentaje de acciones de cada tipo de intermediario que pertenece tanto al sector financiero como al sector real de la economía. De acuerdo a los estudios realizados se ha podido llegar a conocer el 80.1% de la propiedad de sus acciones de tal manera que estas cifras alcanzan para dar una visión de dicha composición del capital (Cuadro 3).

A nivel general se observa una mayor concentración de la propiedad de las CAV en manos de los intermediarios financieros del mismo sector, con una participación del 60.8% del total del capital conocido. Los segundos accionistas en importancia con un porcentaje del 11.3% son los identificados como otros (por lo general personas naturales), en el tercero aparece el sector real con un 11.0%, luego figuran las compañías de inversión con un 3.6%. Es de destacar que las inversiones extranjeras en este caso no participan.

A partir de la información anterior es posible identificar como se configura el proceso de piramidación del capital en las CAV (Cuadro 2).

Cuadro No.2

PIRAMIDE DEL CAPITAL

Fuente : Superintendencia Bancaria

Cuadro No.3

D I S T R I B U C I O N D E C A P I T A L E N T R E L A S C A V

NOMBRE CORPORACION	CAPITAL (MILLONES $)	% DEL TOTAL DEL CAPITAL DE LA MUESTRA		NOMBRE ACCIONISTA	% DE ACCIONES DENTRO DE LA " C A V "	% DEL CAPITAL SOBRE EL TOTAL DE LA MUESTRA
Granahorrar	403.4	12.26	1.1	Banco del Comercio	30.12	3.69
			1.2	Banco de Colombia	30.00	3.68
			1.3	Grancolombiana Corp. Financ.	5.46	0.67
			1.4	Cia. de Inversiones Bogota	6.26	0.77
Colmena	442.9	13.45	2.1	Caja Social de Ahorros	94.95	12.77
Davivienda	443.8	13.48	3.1	Banco de Bogota	30.60	4.12
			3.2	Grupo Seguros Bolivar	28.33	3.82
			3.3	Inversiones y Creditos Colseguros ...	17.40	2.35
Colpatria	290.7	8.83	4.1	Sociedad Colombiana de Capitalizacion	11.66	1.03
			4.2	Inversiones Colpatria	33.53	2.96
			4.3	Banco Colpatria	9.00	0.79
Ahorramas	520.1	15.8	5.1	Banco del Comercio	30.00	4.74
			5.2	Corporac. Financiera del Valle	15.51	2.45
			5.3	Cofinanco Ltda. y Cia. (Constructora)	22.79	3.60
Concasa	211.0	6.41	6.1	Fedecafe	30.69	1.97
			6.2	Banco Cafetero	30.69	1.97
			6.3	Corporac. Financiera de Caldas	9.30	0.63
			6.4	Cia. Agricola de Inversiones	8.50	0.54
			6.5	Corbanca	6.18	0.40
			6.6	Corpor. Financiera de Oriente	4.99	0.32
			6.7	Corporacion Financiera de Occidente .	4.22	0.27
Las Villas	462.9	14.06	7.1	Urbanizacion Villa Claudia	24.95	3.51
			7.2	Construcciones Bata	24.99	3.51
			7.3	Banco de Occidente	24.66	3.47
			7.4	Vivienda Economica	18.71	
Corpavi	517.7	15.72	8.1	Banco Ganadero	20.31	3.19
			8.2	Banco Popular	20.30	3.19
			8.3	Fondo Nacional del Ahorro	22.68	3.57
			8.4	I.C.T.	22.14	3.48
Total Capital .	3.292.6	100				80.09

Fuente : Ensayos Sobre Politica Economica No.4

2.2.2 Interrelaciones

2.2.2.1 Entre las mismas CAV

Las interrelaciones entre las CAV solo pueden apreciarse de una manera indirecta a través de la conexión entre sus accionistas, ya que una corporación no puede invertir en acciones de otras.

2.2.2.2 Entidades Bancarias

Las entidades bancarias solo pueden adquirir acciones en una CAV en un 30% del capital de ellas, valor éste que no puede representar más del 10% de su capital. Casi todos los bancos asociados a las CAV llenan el cupo del 30% exceptuando a la Caja Social de Ahorros, la cual posee el 95% de una de las CAV, valor que le permite ser el mayor accionista individual, representando ésto una propiedad del 12.77% del capital. Los bancos oficiales poseen el 6.38% del capital, los bancos privados poseen el 22.5%.

2.2.2.3 Otras Instituciones

Las compañías de seguro, sociedades de capitalización y corporaciones financieras pueden adquirir acciones en las CAV, pero sin exceder el 30% del capital de éstas.

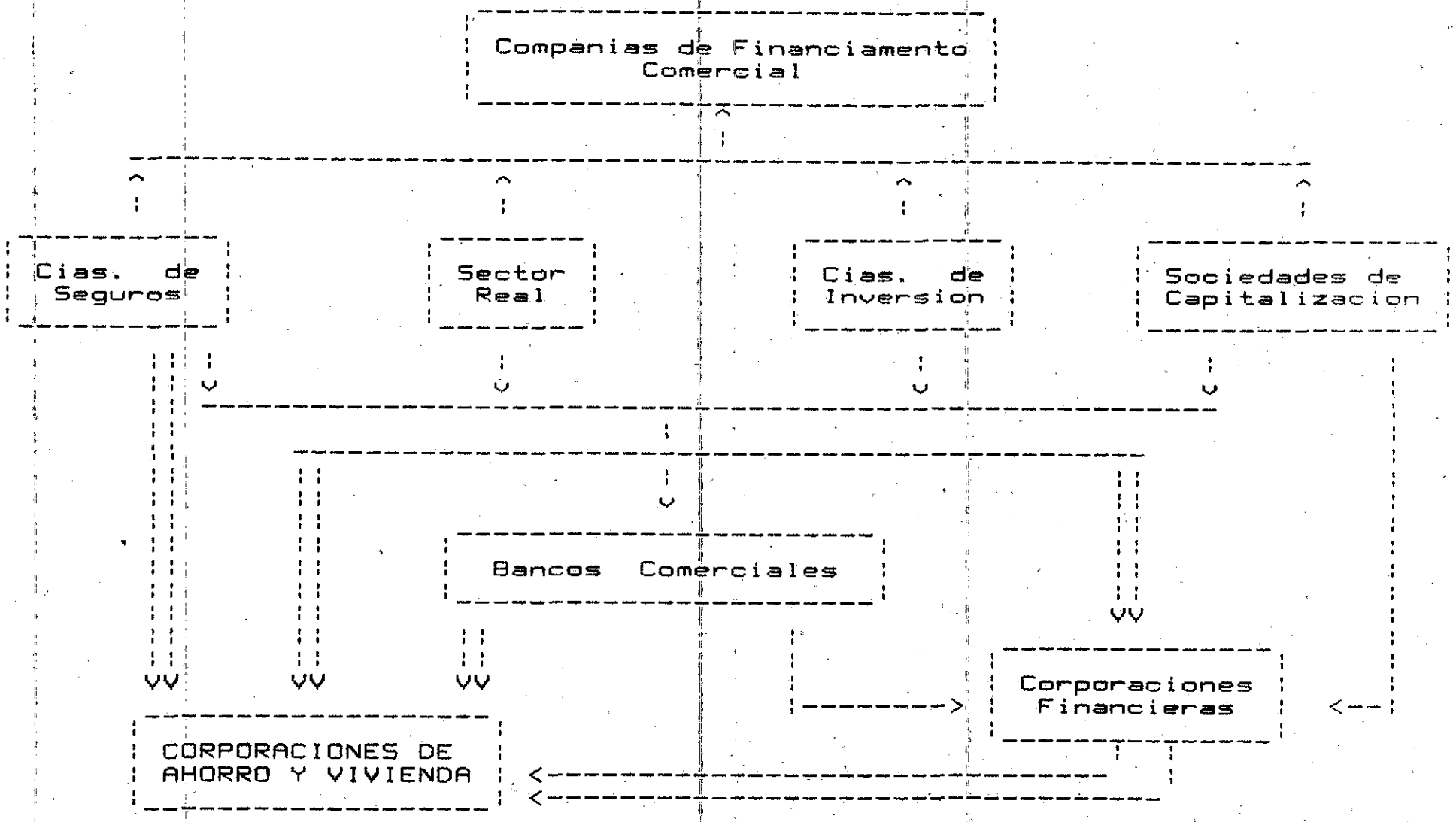
2.2.3 Ubicación dentro de los Grandes Conglomerados Económicos

Por el nombre de las instituciones que invierten en cada una de las CAV y la información que se ha podido establecer acerca del vínculo entre ciertas empresas, se puede establecer una correspondencia entre cada corporación de ahorro y vivienda y los grandes grupos económicos: Grancolombiano, Bolívar, Luis Carlos Sarmiento, González Caicedo, Colpatria, Grupo Cafetero, Grupo Social (Caja Social de Ahorros) y una sola corporación aislada que pertenece a bancos oficiales y a institutos descentralizados.

En el Cuadro 4 se presenta un esquema de las direcciones en que se realizan las inversiones dentro del sector financiero y más específicamente dirigidas a las CAV. Según este esquema, existen tres tipos de entidades que podrían actuar como sociedades "holding" en el sector financiero, dado que participan en el capital de los principales intermediarios del mismo. Estas son: los inversionistas institucionales (administradores de inversión y fondos mutuos, compañías de seguros y capitalización), las compañías de inversión y las empresas del sector real de la economía. Estas canalizan los recursos de los grupos hacia los bancos y compañías de financiamiento comercial y con menor importancia hacia las corporaciones financieras y corporaciones de ahorro y vi

Cuadro No. 4

INVERSIONES DEL SECTOR FINANCIERO DIRIGIDOS A LAS CAV



Fuente : Ensayos sobre Politica Economica No. 4

vienda.

Es necesario anotar que el concepto de "holding" se utiliza aquí como una aproximación, ya que esta estructura de organización no está definida en la legislación financiera colombiana. En general se entiende por firma "holding" aquella sociedad que controla las actividades de otras u otras mediante la adquisición de todas o parte de sus acciones. (3)

Para comprender aún más el anterior cuadro, a continuación exponemos brevemente las funciones de las compañías que conforman estas inversiones dentro del sector financiero.

- Compañías de Seguro: Son personas jurídicas cuyo objeto social bien específico, se circunscribe fundamentalmente a celebrar el contrato de seguro, como es obvio en la condición de aseguradores.

Sus recursos desde luego, los obtienen de la prima pagada por los aseguradores.

Por interpretación de los textos legales se ha considerado que el seguro de vida, que constituye verdaderamente un a

(3) Op. Sic.

horro, no debe mezclarse con los demás seguros. Por ello las compañías de seguros suelen revestir dos modalidades: de vida y generales.

- Compañías de Inversión: Son establecimientos encargados de administrar los fondos de Inversión, estos fondos están integrados por títulos valores o créditos: acciones, bonos y cédulas.

Las inversiones más importantes de los fondos están constituídas por acciones de sociedades nacionales, inscritas en bolsas de valores por mandato expreso de la ley.

- Sociedades de Capitalización: Se entiende por tales aquellos establecimientos que tengan por objeto estimular el ahorro mediante la constitución, en cualquier forma, de capitales determinados, a cambio de desembolsos únicos o periódicos, con posibilidad o sin ella de reembolsos anticipados por medio de sorteo.

- Bancos Comerciales: Es el establecimiento que hace el negocio de recibir fondos de otros en depósitos generales y de usar éstos, junto con su propio capital, para prestarlo a plazos no menos de un año, y comprar o descontar pagarés, giros, o letras de cambio, a término menor de un año.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

- Corporaciones Financieras: Son establecimientos de crédito cuyas finalidades principales son promover la creación, reorganización y transformación de empresas, participar en el capital de ellas, o gestionar la participación de terceros y otorgarles créditos. Dichas empresas deberán ser necesariamente manufactureras, agropecuarias o mineras.

En el Cuadro 5 se identifica el porcentaje de participación de cada grupo financiero sobre las CAV. Estos datos constituyen solo una aproximación, ya que en algunos casos es difícil establecer los vínculos entre las diversas empresas y los conglomerados. Los grupos de mayor participación son el Sarmiento y el Bogotá con una participación del 11.1%, le sigue el Social con un 10.6%, a continuación el Cafetero con el 10.1% y los dos últimos son el Grancolombiano y Colpatria con un 7.1% y 4.2% respectivamente.

El gobierno nacional cuenta con mecanismos que se encargan de regular la participación de los grupos financieros en el sector de la construcción, mediante normas que limitan las operaciones de las diferentes empresas.

Los grupos financieros participan en el sector de la construcción de dos formas diferentes, las cuales son la inversión como accionistas en empresas manufactureras y a través

Cuadro No.5

L O S G R U P O S F I N A N C I E R O S Y L A S C A V

(Participacion Porcentual en el Capital de las CAV)

Santo Domingo	Gran-Colombiano	Suramericano	Sarmiento	Bogota	Valle	Colpatria	Cafetero	Social	Tequendama
	7.1		11.1	11.1		4.2	10.1	10.6	

Fuente : Superintendencia Bancaria

Comision Nacional de Valores y Calculos Propios

de las CAV que a su vez se encargan de financiar a las industrias productoras y a los compradores.

Es importante aclarar que el concepto de grupo financiero (que se define como "la fusión de varios intermediarios financieros bajo un cuerpo central de decisión y con el objeto de canalizar los recursos de tales intermediarios hacia la actividad productiva y otras actividades de tal modo que se priviligien los intereses del grupo como tal") no es estrictamente aplicable al tipo de conglomerado que controlan el capital de las CAV. En consecuencia dicho concepto se refiere por lo general a grupos mixtos, cuya existencia ha generado, grandes desequilibrios al interior del sistema financiero.

2.3 EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

La eficiencia administrativa constituye uno de los factores fundamentales en la rentabilidad de las CAV. Esta eficiencia administrativa está igualmente relacionada con la evolución de la estructura de costos de estos intermediarios, con la estrategia de mercado y el tipo de cliente en que cada CAV se especializa. Esta mayor eficiencia también está muy relacionada con las innovaciones tecnológicas que éstas han desarrollado y con la competencia generada entre ellas.

2.3.1 Economía de Localización y Especialización

Un elemento clave en la estrategia de prestar servicio al público ha sido la ampliación de los mercados, extendiendo la red de sucursales en todo el país y su ubicación en zonas estratégicas dentro de las ciudades. Las CAV cuentan con 429 sucursales, el crecimiento de esta red ha sido significativo en los últimos años.

En el Cuadro 6 podemos observar la proporción total de sucursales de las CAV sobre cada CAV individualmente.

Pero no solo es importante el tamaño absoluto del crecimiento, sino observar su composición entre las CAV. Las dos corporaciones privadas más grandes en materia de captaciones poseen el mayor número de sucursales en todo el país, aunque no se cumple lo mismo si se analiza cada ciudad por separado. Le sigue muy de cerca Colmena que es mediana en materia de captaciones, la cual tiene el mayor número de sucursales en Bogotá. Igualmente Ahorramás es la que domina el mercado en Cali y Concasa en Medellín.

Las CAV cuyo capital no está atado a los bancos privados han penetrado agresivamente en los barrios populares, dirigiéndose a un mercado que si bien no le representa grandes montos de dinero por cuenta es un ahorro financiero aparen

Cuadro No.6

D I S T R I B U C I O N I N D I V I D U A L D E L A S C A V

Corporaciones	Total de Sucursales	Participacion Relativa (%)
Colpatria	38	8.85
Ahorramas	29	6.76
Las Villas	44	10.25
Corpavi	44	10.25
Colmena	59	13.75
Concasa	48	11.19
Conavi	43	10.03
Davivienda	64	14.92
Granahorrar	60	13.98
TOTAL	429	100

Fuente : Superintendencia Bancaria

Nota : La participacion relativa es sobre el total de las CAV

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

temente muy estable que crece lento pero seguramente (como en el caso de Bogotá "Colmena"). Muy relacionado con la localización, el tamaño promedio de la cuenta es un buen indicador del tipo de cliente en el cual se especializa ca da CAV.

Vemos cómo las corporaciones oficiales (Conavi y Corpavi) tienen el mayor tamaño promedio de las cuentas de todo el sistema (Cuadro 7), ya que muchas entidades públicas depo sitan allí sus excesos de liquidez. Esto irá a repercutir en su estructura de costos y utilidades: estas CAV no han sido tan dinámicas en tratar de disminuir costos, ni en am pliar la red de sucursales o introducir innovaciones. Por otro, tenemos las CAV como: Colmena, Concasa, Davivienda, Granahorrar, las cuales han liderado el proceso de amplia ción tratando de llegar a los pequeños ahorradores con los menores tamaños promedios de sus cuentas.

2.3.2 Eficiencia de Costos Administrativos

En esta sección analizaremos el tamaño de las operaciones de las CAV y su relación con los costos administrativos y a través de métodos comparativos simples.

2.3.2.1 Tamaño de Producción

Cuadro No.7

TAMANO PROMEDIO DE LAS CUENTAS EN LA CAV

Corporaciones	Promedio
Colpatria	104.65
Ahorramas	133.75
Las Villas	130.71
Corpavi	196.47
Colmena	49.56
Concasa	92.31
Conavi	181.19
Davivienda	79.61
Granahorrar	84.59
TOTAL	

Fuente : ICAVI

Nota : El promedio resulta de dividir el monto total de depositos por el numero

Teniendo en cuenta que hasta el momento, en la teoría no se ha definido si la producción de un intermediario se debe entender como el volumen de captaciones o el de sus colocaciones, (en el caso de las CAV éstas dos magnitudes se mueven en la misma dirección en el mediano y largo plazo). Por lo tanto, aquí utilizaremos el volumen de captaciones como indicador de tamaño.

En general, la evolución de la participación de cada tipo de corporación dentro del total de captaciones ha sido la siguiente: mientras que en diciembre de 1979 las dos corporaciones más grandes tenían el 39.55% del mercado de la CAV privada, dicha participación va cayendo hasta llegar al 30.90% en diciembre de 1982 como contrapartida, las cuatro CAV medianas aumentan su participación del 41.5% al 46.9% en el mismo período, y las tres pequeñas del 19.0% al 22.2%. Dicha evolución es similar en el mercado de las colocaciones en donde las CAV más grandes han perdido su participación relativa. A pesar de que dos de las CAV pequeñas sufrieron una pérdida considerable de participación en el mercado durante la crisis de mediados de 1982, la tendencia en el largo plazo demuestra un alto crecimiento de estas CAV y una ligera desconcentración en el mercado local.

Es importante anotar que la participación de las CAV ofi

ciales dentro del total de captaciones del sistema es en promedio muy elevada sin embargo, estos depósitos han de mostrado ser bastante inestables; el riesgo que ésto implica para la colocación de estos recursos explica el hecho de que estas CAV no hayan tenido una participación similar por el lado activo.

De acuerdo a los análisis hechos se ha llegado a concluir que el tamaño no afecta significativamente la composición de las captaciones y las colocaciones.

2.3.2.2 Costos Administrativos y Eficiencia

En el Cuadro 8 aparece la tasa de los costos medios por captación y colocación y a la vez la tasa de crecimiento promedio.

Se observa como las corporaciones ligadas al capital oficial (Corpavi y Conavi) son las de menores costos medios; sin embargo, son las que presentan una mayor tasa de crecimiento en los costos (Cuadro 9). Por una parte, estas CAV no incurren en costos de ampliación del número de su cursales y tienen grandes depósitos de entidades oficiales los cuales reducen sus costos medios y por otro lado, no han innovado tanto como las demás.

Cuadro No.8

C O S T O S M E D I O S D E L A S C A V

(Promedio 81 - 82)

Corporaciones	Por $100 Captados	Tasa de Crecimineto	Por $100 Colocados
Colpatria	1.60	4.0	1.92
Ahorramas	1.27	4.3	1.27
Las Villas	1.37	4.3	1.19
Corpavi	1.00	3.0	1.05
Colmena	1.90	-1.5	2.13
Concasa	1.62	-4.3	1.96
Conavi	1.19	20.0	1.42
Davivienda	1.34	9.0	1.42
Granahorrar	1.00	8.6	1.68
TOTAL	1.43	9.0	1.52

Fuente : Balance de las CAV

Cuadro No.9

C O S T O S A D M I N I S T R A T I V O S

M E D I O S T O T A L E S

(Millones de Pesos)

Corporaciones	Tasa Promedio de Crecimineto Semestral en los Costos Totales
Colpatria	26.84
Ahorramas	13.26
Las Villas	14.65
Corpavi	68.65
Colmena	22.11
Concasa	20.86
Conavi	147.87
Davivienda	23.95
Granahorrar	15.25

Fuente : Balance de las CAV.
Superintendencia Bancaria y Banco de la Republica

El hecho de que el producto de la CAV sea tan heterogéneo entre ellas hace que sea difícil comparar costos o suponer una misma función de producción para todas ellas. Por ejemplo, las CAV que han invertido más recursos en tecnología o ampliar la red de sucursales, es natural que tengan una estructura de costos diferentes, ya que han decidido prestar un servicio distinto.

Comparadas las CAV con los bancos en general parecen ser mucho más eficientes; sin embargo, el hecho de que éstos producen un servicio diferente que requiere una infraestructura distinta hace difícil la comparación directa. La actividad bancaria por ejemplo necesita incurrir en mayores costos laborales, ya que los servicios bancarios como el de chequera requieren de personal especializado no reemplazable por máquinas (por ejemplo la revisión constante de firmas). Por último, hay que tener en cuenta que a través de los bancos pasa casi toda la actividad financiera de la economía incluyendo la de otros intermediarios. Muchos depósitos y retiros en la CAV se hacen por medio de cheques, y el movimiento de éstos afecta el de los bancos mientras que no sucede lo mismo en la dirección contraria.

Vale la pena mencionar la importancia que tiene para una CAV estar vinculada a un banco del mismo grupo (en épocas normales o de crisis) en lo que se refiere a los costos

de operación, eficiencia y flujo de caja. Este vínculo permite que las CAV puedan girar con cheque del banco para devolverle el dinero a los depositantes que hagan retiro de tamaño considerable sin tener que guardar en cajas altas sumas en efectivo.

2.4 COMPETENCIA E INNOVACIONES Y SERVICIOS

Una de las causas fundamentales para que estos intermediarios hayan desarrollado mecanismos de penetración en el mercado mediante diferenciación del producto y de esta manera poder competir en "otras dimensiones", son la presencia de controles por el lado de activo y pasivo de las CAV.

Las distintas innovaciones desarrolladas por las CAV han llevado a una forma de especialización dentro de la especialización, es decir, corporaciones que han guiado su estrategia de producción hacia mercados y productos diferenciados de las demás.

Se entiende por el término innovación a la reacción del sistema financiero frente al impacto de instrumentos de control monetario cuando se aplican por períodos muy prolongados. Dicha reacción del sistema no debe entenderse únicamente como "los métodos de captación empleados para evadir algunos controles monetarios en forma ilegal, sino

como toda la gama de servicios y activos nuevos diferenciados que aparecen en el mercado", los cuales incluyen desarrollos tecnológicos importantes que le dan dinamismo al sistema.

En el caso de las CAV encontramos elementos de los tipos de innovación. Dentro de aquellas encaminadas a aumentar el margen financiero efectivo mediante la evasión de controles, muchos autores (como M. Carrizosa y S. Jaramillo) resaltan la importancia que vienen presentando ciertas negociaciones entre corporación y constructor.

A grandes rasgos, estos mecanismos han consistido en que las compañías constructoras (que por lo general pertenecen al mismo conglomerado o grupo financiero de las CAV) aceptan incurrir en mayores costos, ya que éstos se ven más que compensados por la rentabilidad de dicha operación: a la compañía constructora le conviene estar ligada a una CAV para tener garantizada una demanda por parte de los individuos que reciben crédito UPAC mediante el sistema de subrogaciones para financiar su vivienda. Adicionalmente, estos mayores costos financieros se "trasladan a los compradores de vivienda en la forma de un mayor costo inicial del inmueble y menor valor real de la financiación de largo plazo".

Por el lado pasivo también se han observado ciertas prácti

cas para tener clientes "importantes" que mueven muchos recursos a través de cuentas de ahorro ofreciéndole mayor rentabilidad. Esto se hace pagando una tasa efectiva sobre el saldo promedio trimestral (y no sobre el saldo mínimo), mediante la creación ex-post de un certificado de depósito a término, cuyo rendimiento se ajusta a la diferencia entre el pago sobre el saldo mínimo y el saldo promedio. Debido a que la tasa de los certificados es libre, se puede ajustar según lo requerido. Aunque aparentemente ésto aumenta los costos financieros de las CAV, es mayor la utilidad que le reporta no perder estos clientes que mueven cuentas grandes.

El otro tipo de innovación, son los nuevos servicios que han desarrollado las CAV para diferenciar su producto del de las demás. La estrategia fundamental que ha determinado la especialización de las CAV ha sido la de ganar mercados ofreciendo un activo muy líquido, sustituto cercano del dinero con costos mínimos para el cliente. Dentro de las razones por las cuales las cuentas UPAC's han mantenido tasas de crecimientos muy aceptables a pesar de ofrecer rentabilidades bastante bajas durante los últimos cinco años, están: la liquidez inmediata; saldo mínimo que se requiere para abrir una cuenta o un certificado es uno de los más bajos de todo el mercado, no hay costos de chequeras ni exigencias sobre el saldo promedio para el ahorrador; la estra

tegia de las CAV de servir al cliente y estar cerca del público, mediante:

- Ampliación significativa de la red de sucursales por todo el país.

- Prestar servicios a horas extrabancarias y días festivos

- Servicio de cajero automático.

- Competencia con bancos en prestación de servicios como el de pagar nóminas de empleados de grandes empresas, pago a proveedores, centralizar en una sola cuenta la operación de algunas firmas que tienen sucursales por todo el país y son clientes de las CAV, pagar servicios públicos y colegios a los hijos de los clientes, pago a los pensionados del seguro social.

- Facilitar y acelerar las consignaciones y retiros mediante sistematización y teleproceso; algunas corporaciones han permitido que el cliente consigne (o inclusive retire) en cualquier sucursal de la ciudad. Adicionalmente, se prestan servicios de traslados de cuentas de la CAV al banco del cliente en cualquier momento en que éste lo solicite; ésto lo pueden hacer incluso por teléfono cuando hay urgencia de cubrir un sobregiro, por ejemplo.

Todo lo anterior ha llevado a que las CAV diversifiquen el mercado de sus clientes y no solo capten recursos de los individuos o unidades domésticas sino de empresas grandes. En general, se puede decir que la estrategia general es la de captar los excesos de liquidez de numerosos agentes (como los saldos de tesorería de las empresas) que antes estaban en cuentas corrientes o debajo del colchón. Con ésto se amplía la perspectiva del mercado potencial de estos intermediarios.

Sin embargo, éstos no son servicios generalizados dentro de todas las CAV. La evidencia parece mostrar que cada una de ellas trata de acaparar de distinta forma diversas fracciones del mercado. Esto se debe en parte a estrategias voluntarias de las firmas que han tratado de especializarse en cierto tipo de clientes, como los pequeños ahorradores, las tesorerías de las empresas privadas, las instituciones oficiales, etc.

Otra razón es que algunas innovaciones requieren costosas inversiones en tecnologías, como la sistematización en línea o el cajero automático que no todas las CAV están dispuestas asumir. Por razones de costos, muchas veces se tiene que sacrificar la oferta de un servicio para producir otro. Para poner un ejemplo: la CAV que ofrece servicio de cajero automático tiene la restricción más alta del

sistema para abrir una cuenta (exige un monto de $20.000), o impone restricciones de saldo promedio a los usuarios de éste.

2.5 CAPTACIONES Y COLOCACIONES

2.5.1 Captaciones

Teniendo claramente definido que la captación de recursos está íntimamente ligada con la rentabilidad que se reconoz ca a los mismos, el sistema establecido a través de los de cretos 677 y 678 presupone que los depósitos de ahorros en caminados a ese fin tengan un ajuste monetario que les per mita mantener un poder adquisitivo constante, tomando en cuenta, para tal efecto, los índices nacionales de precios al consumidor, empleados y obreros.

Como instrumentos de captación se establecieron la cuenta y el certificado de ahorro, ambos de valor constante, o sea que están sujetos a reajustes monetarios como lo expre samos anteriormente. Además de ésto, las cuentas perciben un interés efectivo del 5% anual y los certificados, que no pueden expedirse a menos de 6 meses de plazo, una tasa también efectiva del 5.5% anual.

La captación de ahorro a través de los instrumentos, duran

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

te los tres y medio meses corridos desde comienzo de actividades (1972) se había logrado un total de $197 millones (Cuadro 10), que se distribuyeron así: $157.6 millones en certificados de ahorro y $39.4 millones en cuentas de ahorro.

Los resultados alcanzados durante el año 1973 presentaron para los creadores del sistema la verificación de sus hipótesis. Los depósitos de ahorro llegaron a $4.394.6 millones que se distribuyeron de la siguiente manera: $2.176.8 en cuentas de ahorro y $2.217.8 en certificados de ahorro. De otra parte, el incremento de ahorro de este año fue del orden $4.197.6 millones, comportamiento que se debió en gran parte al no retiro estacional de fin de año para evadir impuestos.

La captación de ahorros ha sufrido un crecimiento exponencial representando durante el año de 1974 en $8.324.4 millones, o sea un incremento del 89.42% con relación al máximo del año anterior (Cuadro 12), repartidos en $5.258.7 millones en cuentas de ahorros y $3.065.7 millones en certificados de ahorros. A lo largo del año 1974, en virtud de que las CAV estaban acaparando buena parte de los recursos del mercado de capitales, comenzaron a introducírseles cambios encaminados a reducir la rentabilidad. En mayo se modificó el sistema de cálculo de la corrección monetaria, se

Cuadro No.10

E V O L U C I O N D E L A S C A P T A C I O N E S D E A H O R R O S

(Cifras Acumuladas en Millones de $)

AÑOS	PESOS CORRIENTES			
	Cuentas de Ahorros	Certificados	Depositos Ordinarios	Total
1972	39.4	157.6		197.0
1973	2,176.8	2,217.8		4,394.6
1974	5,258.7	3,065.7		8,324.4
1975	8,371.1	5,168.7		13,539.8
1976	11,757.4	7,198.6	876.0	19,832.0
1977	15,708.8	6,602.7	1,795.3	24,106.8
1978	21,087.6	8,537.9	5,295.4	34,920.9
1979	37,080.7	12,934.7	3,003.1	53,018.5
1980	58,500.6	22,021.5	2,711.8	83,233.9
1981	70,830.0	29,674.0	2,908.0	103,412.0
1982	100,270.0	38,123.0	2,837.0	141,230.0
1983	141,434.0	52,131.0	3,378.0	196,943.0
1984	190,147.0	50,867.0	4,134.0	245,148.0
1985	281,011.0	70,010.0	4,893.0	355,914.0
1986	287,450.0	70,878.5	4,984.0	363,312.5

Cuadro No.11

C O M P O R T A M I E N T O D E L A S C A P T A C I O N E S D E A H O R R O

(Cifras Acumuladas en Millones de $)

AÑOS	P E S O S C O R R I E N T E S							
	Cuenta de Ahorros	Variacion Absoluta	Certificados	Variacion Absoluta	Depositos Ordinarios	Variacion Absoluta	Total	Variacion Absoluta
1972	39.4		157.6				197.0	
1973	2,176.8	2,137.4	2,217.8	2,060.2			4,394.6	4,197.6
1974	5,258.7	3,081.9	3,065.7	847.9			8,324.4	3,929.8
1975	8,371.1	3,112.4	5,168.7	2,103.0			13,539.8	5,215.4
1976	11,757.1	3,386.3	7,198.6	2,029.9	876.0		19,832.0	6,292.1
1977	15,708.8	3,951.4	6,602.7	(559.9)	1,795.3	919.3	24,106.8	4,274.8
1978	21,087.7	5,378.8	8,537.9	1,935.9	5,295.4	3,500.1	34,920.9	10,814.1
1979	37,080.7	15,993.0	12,934.7	4,396.1	3,003.1	(2,292.3)	53,018.5	18,097.6
1980	58,500.6	37,413.0	22,021.5	9,086.8	2,711.8	(291.3)	83,233.9	30,215.4
1981	70,830.0	12,329.4	29,674.0	7,652.5	2,908.0	196.2	103,412.0	20,178.1
1982	100,270.0	29,440.0	38,123.0	8,449.0	2,837.0	(71.0)	141,230.0	37,818.0
1983	141,434.0	41,164.0	52,131.0	14,000.0	3,378.0	541.0	196,943.0	55,713.0
1984	190,147.0	48,713.0	50,867.0	(1,264.0)	4,134.0	756.0	245,148.0	48,205.0
1985	281,011.0	90,864.0	70,010.0	19,143.0	4,893.0	759.0	355,914.0	110,766.0
1986	287,450.0	6,439.0	70,878.5	868.5	4,984.0	91.0	363,312.5	7,398.5

Fuente : ICAVI. Banco de la Republica

Cuadro No.12

COMPORTAMIENTO ANUAL DE LAS CAPTACIONES

(Cifras Acumuladas en Millones de $)

AÑOS	PESOS CORRIENTES		
	Total Captado	Participacion Porcentual	Incrementos
1972	197.0	100.00	
1973	4,394.6	2,230.76	2,130.76
1974	8,324.4	189.42	89.42
1975	13,539.8	162.65	62.65
1976	19,832.0	146.47	46.47
1977	24,106.8	121.55	21.55
1978	34,920.9	144.85	44.85
1979	53,018.5	151.82	51.82
1980	83,233.9	156.99	56.99
1981	103,412.0	124.24	24.24
1982	141,230.0	136.57	36.57
1983	196,943.0	139.44	39.44
1984	245,148.0	124.47	24.47
1985	355,914.0	145.18	45.18
1986	363,312.5	102.07	2.07

Fuente : ICAVI . Banco de la Republica

Nota : La participacion porcentual se calculo tomando para cada año el año anterior como base. El incremento restandole a la participacion porcentual el 100 %

redujo la tasa de interés y se modificó el tratamiento tributario de estos depósitos.

El saldo de los depósitos al finalizar el año 1975 llega a $13.539.8 millones, representando un incremento del 62.65% con respecto al año anterior. Este incremento es menor en un 26.77% de las captaciones efectuadas en el período 1973 - 1974 como consecuencia de las medidas tomadas durante el año 1974, dichos cambios frenaron el éxodo de recursos hacia las CAV. El total durante este año tuvo el siguiente comportamiento: $8.371.1 millones en cuentas de ahorro y $5.168.7 millones en certificados a término.

Los depósitos totales ascienden durante el año 1976 a $19.832.0 millones, un nivel muy satisfactorio, resultante de su vigoroso ritmo de crecimiento, en más de un 46.47%. En el lapso que llevan las CAV, los depósitos a la vista o sea los de ahorro, y recientemente los ordinarios, con características bastante similares a la de cuentas corrientes de los bancos comerciales y más sensible a los cambios en las expectativas financieras, ganan considerable participación, a expensas de los depósitos a términos. En efecto, en su primer año de operaciones llegaron a $876 millones, mientras que las cuentas y certificados de ahorro alcanzaron $11.757.4 millones y $7.198.6 millones respectivamente.

Cuadro No.13

PARTICIPACION DE LOS DEPOSITOS ESPECIALES Y OTROS DEPOSITOS SOBRE L A S C A P T A C I O N E S

(Cifras Acumuladas en Millones de $)

Años	PESOS CORRIENTES			
	Depositos Especiales	Variacion Anual	Otros Depositos	Variacion Anual
1972				
1973	23.0		116.0	
1974	28.0	5.0	75.0	(41.0)
1975	10.0	(18.0)	194.0	119.0
1976	96.0	86.0	822.0	628.0
1977	67.0	(29.0)	1,319.0	497.0
1978	158.0	91.0	2,169.0	850.0
1979	60.0	(98.0)	2,436.0	267.0
1980	23.0	(37.0)	3,440.0	1,004.0
1981	22.0	(1.0)	3,773.0	333.0
1982			2,927.0	(846.0)
1983			12,040.0	9,113.0
1984			19,004.0	6,964.0
1985			33,290.0	14,286.0
1986			35,072.0	1,782.0

Fuente : ICAVI . Banco de la Republica

Ls situación que se presentó durante el año de 1974 se prolongó hasta el año 1977, en especial en los meses de diciembre, indicando que ha habido transferencia de sus recursos hacia otros mecanismos de ahorro más productivos y que si el traslado de fondos no ha sido aún mayor, se debe a que los medianos y pequeños ahorradores de las CAV, o no están al tanto de estas operaciones, o por lo reducido del monto de sus ahorros prefieren dejarlos en poder de entidades accesibles, que le prestan un buen servicio y a las que, básicamente, ya conocen. Los depósitos totales en este año fueron solamente del 21.55% (Cuadro 13), bastante inferior al del año precedente cuando fue más del 46.47%. Sin embargo, el aumento absoluto avanza en $4.274.8 millones (Cuadro 12), en los que sobresalen los depósitos de ahorros ordinarios que crecen en $919.3 millones, con un registro de total captado de $1.795.3 millones, mientras que los certificados a términos disminuyeron en $559.9 millones con una captación total de $6.602.7 millones, mientras que las cuentas de ahorro se elevaron en $3.951.4 millones (Cuadro 11) con un total de captación de $15.708.8 millones (Cuadro 10).

Los instrumentos de captación de las CAV así como las características de los mismos no variaron durante el año 1978. Su volumen ascendió a $34.920.9 millones a final del año. Las cuentas de ahorro y depósitos a término, sujetos a corrección monetaria, se situaron en $21.087.6 millones el

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

primero y el segundo en $8.537.9 millones mientras los de pósitos ordinarios que rentan en forma efectiva el 19% lle garon a un tope de $5.295.4 millones. El mayor dinamismo de los depósitos ordinarios, frente a los denominados en UPAC, fue resultado del cambio radical que se presentó en el sistema de ahorro en valor constante en virtud de que la tasa de inflación estuvo por debajo de la corrección mo netaria, disminuyendo así la rentabilidad del UPAC. Como resultado los ahorradores con exceso de liquidez durante plazos cortos, encontraron relativamente más atractivo co locarlos en los depósitos ordinarios por su rentabilidad fija.

Al concluir el año 1979 las nueve corporaciones de carác ter privado que forman parte del sistema colombiano de aho rro y vivienda, mostraron signos de recuperación en algu nas de sus operaciones, respecto al año anterior (1978) du rante el curso del año que se comenta se pusieron en prác tica diferentes medidas orientadas a estimular la captación de ahorro a través de estas entidades, ante la necesidad de hacer frente a circunstancias desfavorables, las cuales se reseñan a continuación:

- Mediante el decreto 664 del 27 de marzo se elevó el to pe de la corrección monetaria un punto superior al vigente desde enero de 1976. En virtud del mismo decreto fueron

también incrementados en un punto los tipos de interés pagados por los depósitos en UPAC, constituídos tanto en cuentas de ahorros como en certificados de depósitos a término a seis meses. Con los aludidos reajustes, fue posible devolverle al sistema parte del atractivo que había perdido como captador de ahorro.

De otro lado, el decreto No. 664, autorizó la emisión de certificados de depósitos a un año, papeles que constituyen en principio una solución para el problema de liquidez de las corporaciones, que se ven enfrentadas a la brevedad en los términos de los depósitos en UPAC, mientras la colocación de los recursos se efectúa a largo plazo.

Según los anteriores comentarios, de lo ocurrido en el sistema de ahorro y vivienda durante el año 1979 sobresale la mayor captación de los recursos provenientes de ahorro, y el sustancial cambio en la estructura según los tipos de depósito.

Las nueve corporaciones privadas tuvieron un ahorro total que alcanza a $53.018.5 millones, suma el 51.82% superior la del año anterior, registrándose así el mayor crecimiento en los últimos cuatro años.

Si se observa el comportamiento durante el año 1979 de los

tres depósitos de captación de ahorro del sistema valor constante, de acuerdo con su volumen total, puede concluir se que éstos están reaccionando favorablemente como conse cuencia de las modificaciones en su rendimiento.

En cuanto a los depósitos en cuenta de ahorro, vale la pe na indicar que sumaron $37.080.7 millones (Cuadro 11) con una expansión de $15.993.0 millones frente a un saldo en el año 1978.

El comportamiento de los depósitos ordinarios, parece co rroborar la incidencia del rendimiento nominal en la acep tabilidad por parte del público de estas formas de ahorro. El saldo de depósitos ordinarios descendió a $3.003.1 mi llones (Cuadro 11) con una baja de $2.292.3 millones fren te al año anterior, perdiendo en parte la dinámica que ve nía mostrando desde su creación en el año 1976.

- La gran evasión tributaria que comenzó a registrarse desde el año 1 974, que incluyó también los depósitos de a horro, ya que el público retira fondos antes de terminar el año y los deposita nuevamente a partir de los primeros días de enero del año siguiente. Este efecto se logró dis minuir con nuevas disposiciones oficiales en el año 1979 que establecieron que las entidades financieras no estaban obligadas a reportar al gobierno saldo por debajo de cier

to límite, y este límite se ha venido ajustando con el índice de precio.

A comienzo del año 1980 (Resolución 11 de la Junta Monetaria) se faculta nuevamente a la CAV para que reciban depósitos provenientes de las entidades públicas del orden nacional, en cualquiera de las ya tradicionales modalidades de captación vigente; sin perjuicio de que descongelen los fondos trasladados al Banco de la República, con cargo a los recursos que a 7 de febrero de 1979 tenían constituídos en las entidades sometidas al control de la Superintencia Bancaria (Resolución 9 de 1979 de la Junta Monetaria). Se permite, de un lado, ampliar las alternativas de inversión de los recursos de los establecimientos públicos. Y de otro lado, se abre una nueva fuente de financiación para las corporaciones; como consecuencia de esta medida, las CAV aumentan sus depósitos en el año en $30.215.4 millones (Cuadro 11).

La baja estacional de depósitos para el año 1980 no fue tan pronunciada como en años anteriores, resultando de diversos factores como la liquidación de intereses trimestrales en el último día calendario de los meses: marzo, junio, septiembre y diciembre.

Durante el año 1980 las nueve corporaciones de carácter pri

vado alcanzan un total de captación de $83.233.9 millones, superior en un 56.99% al saldo presentado al terminar el período anterior y el mayor crecimiento observado en los últimos cinco años. El saldo de los depósitos en cuenta de ahorros llega a $58.500.6 millones, con incremento superior de $21.419.9 millones con respecto al año anterior. Los certificados de depósito a término muestran una expansión de $9.086.8 millones para un total durante el año de $22.021.5 millones.

Estos avances estuvieron respaldados por el reajuste en el límite de crecimiento de la corrección monetaria que se aumenta dos puntos.

Los depósitos ordinarios arrojaron un total captado de $2.711.8 millones, cifra inferior a la del año anterior en $291.3 millones (Cuadro 11).

En el año de 1981 las captaciones del sistema fueron del orden de $103.412.0 millones, con un incremento de $20.178.1 millones con relación a las registradas en el año inmediatamente anterior, lo que significó un incremento del 24.24% (Cuadro 13) que es inferior, en términos porcentuales, al crecimiento registrado en el año inmediatamente anterior.

El renglón de mayor importancia dentro del total de depósi

tos corresponde a la cuenta de ahorro, los cuales avanzan en $12.329.4 millones, la mayor parte de estos nuevos depósitos pertenecieron a establecimientos públicos. Los certificados de depósitos a término llegaron a $29.674.0 millones con un incremento absoluto de $7.652.3 millones con relación al año anterior (Cuadro 11).

Los depósitos ordinarios tuvieron un aumento de $2.908.0 millones con incremento de $196.2 millones con respecto al año 1980.

Las CAV en el año 1982 adquieren una mayor competitividad frente a los demás activos financieros cuando se le aumenta el tope de la corrección monetaria, a la vez que se le autoriza una nueva modalidad de captación, los certificados de ahorro de valor constante a plazo fijo (Decreto 2929 de 1982). Finalmente para permitirle una mayor expansión en sus captaciones se aumentó el límite de capacidad de endeudamiento de 25 a 30 veces el capital pagado y la reserva legal si ambos están saneados.

Durante el período de crisis, junio 26 - octubre 9 de 1982, las CAV presentaron un crecimiento de $37.818.0 millones en sus captaciones de los cuales $29.440.0 millones corresponden a cuentas de ahorro, $8.449.0 millones a certificados de depósito a término, mientras que los depósitos ordina

rios se redujeron en $71.0 millones. El comportamiento favorable de las cuentas de ahorros en el mismo período fue efecto, en parte, de las transferencias de los recursos en cuentas corrientes de los bancos afectados y del incremento de dos puntos en la corrección monetaria.

Estas entidades presentan al finalizar diciembre del año 1983 captaciones por un valor de $196.943.0 millones con un avance del 39.44%, en el año. Esta variación es ligeramente superior a la alcanzada un año atrás, cuando sus depósitos crecieron en 36.57% (Cuadro 12).

Los depósitos totales captados durante el año en mención se distribuyeron así: las cuentas de ahorro alcanzaron un total de $141.434.0 millones con aumento de $41.164.0 millones con relación al año 1982, y los certificados de depósito a término registraron una suma igual a los $52.131.0 millones, mientras que los depósitos ordinarios se reactivaron en $541.0 millones para un total captado de $3.378.0 millones.

Las captaciones de la CAV presentaron en diciembre de 1984 un saldo de $245.148.0 millones, con aumento en el año de $48.205.0 millones equivalente a un 24.47% con respecto al año anterior.

Es de anotar que en los meses de diciembre de los dos últimos años (1983 1984) los depósitos empiezan a decaer como consecuencia de las medidas adoptadas por el gobierno, mediante el decreto número 1131 de mayo de 1984 el cual eleva la corrección monetaria sin exceder el 23% anual, al tener en cuenta el rendimiento de los CDT emitidos por los bancos y corporaciones financieras.

Las cuentas de ahorro durante el año 1984 presentaron una cifra igual a $190.147.0 millones con un incremento del $48.713.0 millones; los certificados de depósitos a término presentaron una disminución de $1.264.0 millones con relación al año 1983 y sin embargo, arrojaron un total captado de $50.867.0, y los depósitos ordinarios se recuperaron ligeramente para captar $4.134.0 millones (Cuadro 11).

Las CAV en el año 1985, sus instrumentos de captación tuvieron el siguiente comportamiento: las cuentas de ahorro representaron un saldo de $281.011.0 millones cifra que superó a la del año anterior en $90.864.0 millones; los certificados que presentaron una disminución el año anterior se recuperaron presentando una captación de $70.010.0 millones, esta recuperación fue de $19.143.0 millones, mientras los depósitos ordinarios tuvieron un leve aumento pasando de $756.0 millones en el año anterior a $759.0 millones, para un saldo de $4.839.0 millones (Cuadro 12). Las

captaciones totales fueron del índole $355.914.0 millones con un aumento relativo del 45.18% (Cuadro 13).

Durante el año 1986, el desempeño de las captaciones no presentaron cifras muy elevadas a través de los diferentes mecanismos de captación y éstos tuvieron el siguiente comportamiento: las cuentas de ahorro captaron un total de $28.745.0 millones; los certificados ascienden a $70.878.5 millones y los depósitos ordinarios a $4.984.0 millones. Para un total captado de $363.312.5 millones.

2.5.1.1 Mecanismos

Las CAV cuentan con cinco mecanismos de recepción o captación de dinero:

- Cuenta de Ahorro en Valor Constante: Creada por el decreto 1229 de 1972, funcionan en forma similar a las cuentas de ahorro del valor tradicional, con la diferencia de que los ahorros se reciben en pesos corrientes y se registran en unidades de poder adquisitivo constante.

Es el instrumento de ahorro en las corporaciones preferido por el público. Un 72% de los recursos captados por las corporaciones están depositados en cuentas de ahorro.

103
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

Los saldos depositados en cuentas de ahorro son totalmente liquidados, de suerte que pueden retirarse en cualquier momento, total o parcialmente, producen:

- Corrección monetaria diaria (actualmente a la tasa del 21% anual efectivo). Sin embargo, debe tenerse en cuenta que las corporaciones no pagan corrección monetaria sobre las sumas que se retiren al día siguiente de constituído el depósito.

- Intereses a la tasa del 5% anual efectivo, que se liquidan trimestralmente sobre el saldo mínimo de la cuenta en el respectivo período. Los trimestres del sistema son correspondientes con los calendarios.

El rendimiento total de una cuenta de ahorro es el 27.05% anual efectivo.

El depósito inicial para constituir una cuenta de ahorro no puede ser inferior a dos UPAC (actualmente alrededor de $2.755.88), aunque casi todas las corporaciones han establecido un límite superior, el cual, sin embargo, en ningún caso supera los $20.000 moneda corriente.

Poseen liquidez inmediata y para su apertura es necesario ser ciudadano mayor de edad.

El siguiente ejemplo es ilustrativo del movimiento de una cuenta de ahorro en valor constante.

Si se supone que el 1o. de enero de un año el valor en UPAC es de $100, y que ese día se abrió una cuenta con $1.000.oo, el saldo en UPAC sería obviamente de 10.

Si el 31 de diciembre el valor en UPAC es de $121.oo el tenedor de la cuenta tendrá, antes de abonarle intereses, los mismos 10 UPAC's, pero éstos ya serán equivalentes a $1.210.oo. Esto significa, que se ha obtenido un rendimiento de $210.oo, por concepto de corrección monetaria, para resarcirlo por la pérdida del poder adquisitivo de su dinero, y además se le liquidarán intereses al 4% anual sobre el dinero reajustado, o sea, sobre los $1.210.oo, lo que significa $48.40 adicionales. Por lo tanto, el rendimiento total de los $1.000.oo durante un año fue de $258.40, o sea, el 25.84% anual efectivo. (Ver Cuadro ~~4~~ 13 A).

- Certificado de Ahorro en Valor Constante: Fueron creados mediante el decreto 1229 de 1972. Son títulos con corrección monetaria diaria, devengan una tasa de interés de libre negociación entre el ahorrador y la corporación. Esta forma de depósito conlleva a la expedición de un título cuya emisión, por expreso mandato legal, debe hacerse a una persona determinada o a la orden, pero no al portador.

Cuadro No.13A

LIQUIDACION DE LA CORRECCION MONETARIA Y DE LOS INTERESES EN UNA CUENTA DE AHORRO DE VALOR CONSTANTE

FECHA	VALOR UPAC	SALDO EN $	SALDO EN UPAC
Febrero 1 de 1986	1,098.89	10,000.00	9.10
Febrero 1 de 1987	1,329.66	12,100.03	9.10

Reajuste por correccion monetaria a febrero 1/86	$12,100.03
Saldo a febrero 1/85	$10,000.00
Diferencia	$2,100.03
Calculo de los intereses (sobre saldo reajustado)	
12,100.03 x 0.04	$484.00
Rendimineto total	$2,584.03
(Equivalente al 25.84 % anual efectivo)	

Fuente : ICAVI

Existen dos clases de certificados: los de capitalización, para los cuales el pago de los intereses y la corrección monetaria se efectúa al vencimiento; y los de rentabilidad cuando el pago de intereses y corrección se liquida periódicamente según se convenga con el cliente.

Las CAV ofrecen los siguientes tipos de certificados:

- Certificados a Seis (6) Meses: Es el segundo instrumento en la jerarquía de las preferencias del público. Un 17% de los recursos captados por las corporaciones están representados en este papel.

El plazo de seis meses no significa que no puedan redimirse antes de vencido los seis meses de su expedición, sino solo que, si se cancelan antes producen solo corrección monetaria y no intereses. De esta suerte, si se cancelan con posterioridad a su vencimiento, por cada período de seis meses devengan:

Corrección monetaria liquidada diariamente a la tasa actual del 21% anual efectivo.

Intereses que acuerdan libremente las corporaciones con sus clientes, y que normalmente oscilan entre el 6.0 y 6.5% anual efectivo.

Cuadro No.14

LIQUIDACION DE UN CERTIFICADO A SEIS (6) MESES EN VALOR CONSTANTE

FECHA	VALOR UPAC	VALOR CERTIFICADO EN PESOS	VALOR CERTIFICADO EN UPAC
Febrero 1 de 1986	1,098.89	100,000.00	91.0
Febrero 1 de 1987 (*)	1,329.66	121,000.28	91.0

Correccion monetaria devengada :

Valor del certificado en pesos al 1 febrero 1987	$121,000.28
Menos	
Valor del certificado en pesos al 1 febrero 1986	$100,000.00
Diferencia	$21,000.28

Liquidacion de intereses

5 % sobre $121,000.28	$6,050.01
Rendimiento total	
Correccion monetaria mas intereses	$27,050.29

(Equivalente al 27.05 % anual efectivo)

Fuente : ICAVI

(*) Suponoendo que no lo redime a los 6 meses y lo prolonga por 6 mmmm mmm.

Si se pactan los mencionados intereses, el rendimiento total al cabo de seis meses será de:

10% (corrección monetaria en 6 meses) + 2.91% (intereses en 6 meses al 6% anual efectivo).

10 x 0.0291 = 13.20% semestral efectivo

Es claro que si se retira la corrección monetaria mensualmente o con otra periodicidad, lo cual permiten algunas corporaciones, el rendimiento total semestral o anual será inferior, porque se pierde el efecto de la acumulación de corrección monetaria que a su turno produce nueva corrección monetaria.

Un ejemplo sobre la liquidación de un certificado expedido con un plazo de seis meses se puede apreciar en el Cuadro ~~15~~ 14 con las siguientes características que el día que se expidió el valor de la UPAC era de $1.098.89 y el día de su vencimiento de $1.329.66 y la suma inicial consignada fue de $100.000.oo.

- Certificados a Doce (12) Meses: En las tablas de preferencia del público este papel ocupa el tercer lugar; un 7% de las captaciones del sistema está representado en este instrumento.

Estos certificados pueden cancelarse en cualquier momento, pero si la redención se produce antes del año de su expedición, no producen sino corrección monetaria. Si se cancelan vencido este plazo, producen corrección monetaria liquidada diariamente, a la tasa actual de 21% anual efectivo.

Intereses que acuerdan libremente las corporaciones con sus clientes, pero que normalmente oscilan entre el 7.0 y el 7.5% anual efectivo.

Si se pactan los mencionados intereses el rendimiento total al cabo de un año será de:

(21 + 7 + 21 + 0.07 = 29.47% OJO

Si se retira la corrección monetaria mensualmente o con otra periodicidad, lo cual permiten algunas corporaciones, el rendimiento total anual será inferior, porque se pierde el efecto de acumulación de corrección monetaria que a su turno produce nueva corrección monetaria. (Ver Cuadro 15).

Los certificados a un año se renuevan automáticamente a su vencimiento por igual período, y su valor mínimo no puede ser inferior al equivalente a 100 UPAC.

- Depósitos Ordinarios: Fueron creados por el decreto

Cuadro No.15

LIQUIDACION DE UN CERTIFICADO A DOCE (12) MESES EN V A L O R C O N S T A N T E

FECHA	VALOR UPAC	VALOR CERTIFICADO EN PESOS	VALOR CERTIFICADO EN UPAC
Febrero 1 de 1986	1,098.89	100,000.00	91.0
Febrero 1 de 1987	1,329.66	121,000.28	91.0

Correccion monetaria devengada :	
Valor del certificado en pesos al 1 febrero 1987	$121,000.28
Menos	
Valor del certificado en pesos al 1 febrero 1986	$100,000.00
Diferencia	$21,000.28
Liquidacion de intereses	
6.0 % sobre $121,000.28	$7,260.02
Rendimiento total	
Correccion monetaria mas intereses	$28,260.30
(Equivalente al 28.26 % anual efectivo)	

Fuente : ICAVI

1414 de 1976, este papel solo capta el 4% del total del ahorro del sistema. Es el único, además, que no genera corrección monetaria, sino simplemente intereses, a la tasa del 19.0% anual efectivo. Es liquidado como las cuentas de ahorro y su liquidez es inmediata.

- Cuentas de Ahorro Especial: Creadas por el decreto 880 de 1982. Estos depósitos gozan del sistema de valor constante. Esta forma de captación fue hecha con el propósito de obtener recursos para financiar proyectos de conjuntos residenciales destinados a los mismos ahorradores. Esta modalidad de depósito supone la asignación de una vivienda; simultáneamente con la apertura de la cuenta se firma la promesa de la compra-venta de una vivienda comprendida en el plan que está financiando la corporación.

Devengan un interés máximo efectivo diario igual al que se les paga a los certificados de depósitos a término de mayor duración.

- Certificados de Valor Constante a Plazo Fijo: Creados por el decreto 2929 de 1982. Son irredimibles antes del vencimiento, para su apertura se necesita un monto de 100 UPAC's; los intereses se pactan convencionalmente entre las partes; el plazo debe ser un año.

2.5.1.2 Tasa de Interés

Las medidas adoptadas con relación a la tasa de interés, aunque han sido múltiples y de diversa índole, han llevado a que la rentabilidad de los depósitos en las CAV, sigan muy de cerca el ritmo de incremento en los precios.

En julio del año 1972 (Artículo 1o. del decreto 1229) se crean dos mecanismos de captación para las CAV, cuenta de ahorro y certificados de ahorro, la característica de las cuentas de ahorro es una tasa de interés del 5% efectivo anual, sobre saldos mínimos trimestrales y se reconoce ½% adicional sobre saldos mínimos anuales. Para los certifi cados de ahorro se fija un plazo de maduración a seis me ses y una tasa de interés del 5½%.

En agosto del año 1974 (Decreto 1728) se establecen nuevas disposiciones, las tasas de interés solo se reconocen so bre saldos mínimos trimestrales (Estos trimestres no co rresponden con los trimestres calendarios) y se reduce di cha tasa a una no inferior al 4% anual. Así mismo, se es tablece que los certificados a término no se pueden expe dir por menos de seis meses y su cancelación antes del ven cimiento, se penaliza con la pérdida de los intereses, fi jados en un monto no inferior al 5%.

Por otra parte en el año 1975 (Decreto 1685) la tasa de interés para depósitos de ahorros se fija en 4% y la de certificados en 5%.

El decreto 1414 de julio de 1976 autoriza la captación de recursos enla "sección de depósitos ordinarios" a una tasa de interés fija del 19% liquidada diariamente.

En el año 1979 (Decreto 664) se reglamenta todo el siste ma: se eleva la tasa de interés sobre depósitos de ahorro a 5% y la de certificados a seis meses al 6%; y se autori za la expedición de certificados a un año (12 meses) a una tasa de interés del 7%. Además, se unifican los trimestres para efecto de los cálculos de la tasa de interés con los trimestres calendario.

En mayo del año 1980 (Decreto 1298) se liberó la tasa de interés para certificados a términos.

Durante el año 1973 se planteó que la tasa real de interés, incluyendo en ella tanto el ajuste para mantener el valor constante del dinero como las excepciones tributarias, no estén muy alejadas de las que pueden lograrse en otras ac tividades, con el propósito de mantener una línea equitati va entre todas ellas.

Se establece además que la tasa de interés de las cuentas de ahorro deben liquidarse sobre saldos diarios (Decreto 359).

2.5.1.3 Limitaciones

A las CAV se les prohibe comprar o poseer productos tales como mercancías, semovientes, acciones de otras corporaciones y otros bienes semejantes, "salvo bienes muebles o títulos valores que hayan sido recibidos por la corporación como garantía de préstamos o para asegurar los que haya hecho previamente de buena fe, o los que sean traspasados en pago de deuda". Estos bienes deberán enajenarse dentro de un plazo máximo de un (1) año.

2.5.2 Colocaciones

Las colocaciones de los fondos de las CAV se encuentran íntegramente regladas, tanto en el tipo de operaciones como en las tasas de interés y demás remuneraciones a favor de las corporaciones.

El sistema de valor constante desde el ángulo de las colocaciones busca, a través de la corrección monetaria, que el usuario del crédito reintegre una suma equivalente al valor del inmueble cuya adquisición se financió incluída

su valorización por alzas en el costo de vida. En otros términos se pretende que las corporaciones, al recuperar lo prestado puedan financiar con ello nuevos créditos para que se adquiera un número equivalente de metros de construcción para el nuevo usuario. Lo contrario disminuye la capacidad del sistema en términos reales para financiar nuevas viviendas en deterioro de quienes carecen de ellas.

Para mantener el sistema coherente con su función deben continuar vigente las obligaciones de las CAV de pactar todos sus créditos en unidades de poder adquisitivo constante. Calculado el valor de la UPAC, en los términos expuestos, o sea que en largo plazo ésta refleje realmente lo que ha ocurrido en el índice de precios.

Después de varios años de operaciones del nuevo sistema de ahorro y préstamo para vivienda, las estadísticas parecen sugerir una demanda por ahorro para construcción, a través del sistema valor constante, superior a la oferta.

En el año 1972 las cuatro corporaciones en funcionamiento, la primera inició operaciones en septiembre y la última a mediados de diciembre. La corta etapa de vida de estos organismos durante este período nos permite hacer un pequeño análisis de fondo de sus resultados, las colocaciones a corto plazo fueron de $98.0 millones distribuídos así: en

el corto plazo la cuantía fue de $94.0 millones y en largo plazo de $3.1 millones (Cuadro 16). Durante este año se autorizó a las CAV para efectuar préstamos en valor constante para construcciones urbanas y compra de edificaciones nuevas o ya existentes y para financiar la renovación urbana. (Artículo 15 Decreto 677 de 1972). A la vez que en julio de 1972 (Decreto 1269) se autorizó la financiación de vivienda usada, sujeta a que el vendedor se comprometa a construir vivienda nueva.

Las operaciones de crédito realizadas en el año 1973 se comportaron de la siguiente manera: hubo un crédito a corto plazo de $2.326.5 millones con un incremento de $2.231.6 millones con respecto al año anterior, mientras que los préstamos a largo plazo presentaron una suma de $1.125.8 millones con un aumento de $1.122.7 millones, para un total colocado de $3.452 millones.

En este año se restringen los préstamos a entidades oficiales y se autorizan créditos para renovación, subsidio, etc., y obras de urbanismo (Decreto 2716).

Más del 91% de las actividades totales en el año 1974 están representadas en préstamos los cuales ascienden a $6.894.4 millones en diciembre, para un total colocado a cumulado de $10.444.7 millones. Cabe anotar que mediante

Cuadro No.16

C O M P O R T A M I E N T O D E L A S C O L O C A C I O N E S

(Cifras Acumuladas en Millones de $)

AÑOS	P E S O S C O R R I E N T E S					
	Corto Plazo	Incremento %	Largo Plazo	Incremento %	Total	Incremento %
1972	94.9		3.1		98.0	
1973	2,326.5		1,125.8		3,452.3	
1974	4,572.2	96.52	2,322.2	106.27	6,894.4	99.70
1975	6,400.0	39.97	7,813.0	236.44	14,213.0	106.15
1976	7,554.0	18.03	11,868.0	51.90	19,422.0	36.64
1977	9,480.0	30.26	18,146.0	52.89	27,626.0	42.24
1978	13,497.0	42.37	28,125.0	54.99	41,622.0	50.66
1979	16,394.0	21.46	40,050.0	42.40	56,444.0	35.61
1980	23,182.0	41.40	58,542.0	46.17	81,724.0	44.78
1981	37,901.0	63.49	80,207.0	37.00	118,108.0	44.52
1982	47,295.0	24.78	111,116.0	38.53	158,411.0	34.12
1983	71,780.0	51.77	165,398.0	48.85	237,186.0	49.72
1984	67,217.8	(6.36)	50,903.0	(69.23)	118,120.8	(50.19)
1985	57,630.6	(14.27)	66,293.0	30.23	123,923.6	4.91
1986	105,635.7	(83.29)	21,636.3	(67.36)	127,272.0	2.70

Fuente : Superintendencia Bancaria . Camacol. Dane .

el decreto 210 de 1974 se autorizó a estas corporaciones otorgar préstamos para financiar industrias productoras de materiales de construcción.

Los préstamos individuales que se otorgaron a largo plazo ascendieron a $2.322.2 millones y se destinaron a construc tores, préstamos a corto plazo, por un valor de $4.572.2 millones, para un total de $6.894.4 millones durante el a ño.

En el año 1975 los préstamos crecen a $14.213.0 millones (Cuadro 16) cifra que se destinó así: $6.400.0 millones a créditos de corto plazo y $7.813.0 millones a créditos de largo plazo. En este lapso se autorizan préstamos pa ra bodegas y locales, a la vez que se incrementan los to pes del 50% y 40% de las colocaciones, a vivienda cuyo precio de venta sea de 5.000 UPAC y 2.500 UPAC (Decreto 1412).

Para el año 1976 la cartera de las CAV tienen un leve cre cimiento en donde las colocaciones se situaron en $19.422.0 millones de las cuales $7.554.0 millones fueron destinados a préstamos a corto plazo dedicado básicamente a construcción y el resto en crédito de largo vencimiento orientado a la adquisición de vivienda, el cual presenta un total de $11.868.0 millones. Estos últimos han venido

Cuadro No.17

E V O L U C I O N D E L A S C O L O C A C I O N E S

(Cifras Acumuladas en Millones de $)

AÑOS	P E S O S C O R R I E N T E S		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
1972	3.1	94.9	98.0
1973	2,329.6	1,220.7	3,550.3
1974	6,901.8	3,542.9	10,444.7
1975	13,301.8	11,355.9	24,657.7
1976	20,855.8	23,223.9	44,079.7
1977	30,335.8	41,369.9	71,705.7
1978	43,832.8	69,494.9	113,327.7
1979	60,226.8	109,544.9	169,771.7
1980	83,408.8	168,186.9	251,495.7
1981	121,309.8	248,293.9	369,603.7
1982	168,604.8	359,409.9	528,014.7
1983	240,384.8	524,807.9	765,200.7
1984	307,602.6	575,710.9	883,321.5
1985	365,233.2	642,003.9	1,007,245.1
1986	470,868.9	663,640.2	1,134,517.1

Fuente : Superintendencia Bancaria . Camacol. Dane .

adquiriendo una participación creciente, que consulta la ampliación de demanda efectiva, aunque si se tiene en cuenta la rotación que es posible en la actividad constructora, ésta dispone de mayores volúmenes.

En este año se expidió el decreto número 1110 de 1976, el cual autorizó prestar el 5% de las colocaciones a la industria de materiales de construcción; y permitió préstamos para hoteles (hasta por el 5% de la cartera) y para la zona franca.

Durante el año 1977 los préstamos a largo plazo dirigidos a la adquisición de vivienda, continúan ganando terreno sobre los de término menor, básicamente orientados a financiar la actividad constructora; en efecto, a fines del año 1977 los préstamos a largo plazo presentan un saldo de $18.146.0 millones, mientras que los de corto plazo registran una suma de $9.480.0 millones, para un total durante el año colocado de $27.626.0 millones, con un incremento del 42.24% con respecto al año anterior. (Cuadro 16).

El uso de los recursos disponibles por las CAV durante el año 1978 se situaron en $41.622.0 millones, la entrega de recursos a corto plazo para respaldar la actividad constructora creció en un 42.37% durante el año en mención representado en $13.497.0 millones frente a una entrega de cré

ditos a largo plazo por valor de $28.125.0 millones con crecimiento relativo del 54.99% con respecto al año anterior. (Ver Cuadro 16).

En el año 1979 a través del decreto número 1412 de junio del mismo año se modifican las tasas de encaje de las CAV permitiendo canalizar nuevos recursos hacia la actividad edificadora cuya recuperación iniciada en el año 1977 se estaba viendo afectada por las limitaciones impuestas a los créditos.

En este período los créditos tuvieron el siguiente desempeño: a largo plazo se otorgaron préstamos por un valor de $40.050.0 millones con un aumento del 42.40%, y los préstamos de corto plazo fueron de $16.394.0 millones con un aumento de 21.46% con relación al año inmediatamente anterior. Para un total colocado de $56.444.0 millones cifra superior en un 35.61% al total inmediatamente anterior.

Las CAV durante el año 1980, se les modificó la estructura de las colocaciones a través del decreto 1298, fijando un 80% a la financiación de vivienda, un 15% a las demás obras y edificaciones y la financiación de un 5% para industrias productoras de materiales de construcción.

En este mismo año la Junta Monetaria promulga la resolución

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

40 en agosto 27, por la cual se autoriza a las CAV a destinar hasta un 75% de los recursos que se obtengan por recuperación de cartera, a desembolso de préstamos a constructores durante el período que estén utilizando cupo de crédito para bajar los depósitos. Se busca así, por una parte evitar el receso de la actividad constructora mientras se haga uso del cupo del FAVI, y por otra inducir a las CAV a colocar sus excesos temporales de liquidez, o aquellos recursos que alternativamente deben ser destinados a productores de materiales de construcción en títulos cuya rentabilidad se torna competitiva. En esta forma se cumple con irrigar suficientemente crédito con las necesidades del sector. Y lograr un balance positivo en la canalización crediticia dirigida hacia la construcción a través de las CAV durante 1980.

El comportamiento que tuvieron las colocaciones dentro de este lapso de tiempo fue así: los préstamos a corto plazo en pesos corrientes fueron de $23.182.0 millones con una variación del 41.40%, y los préstamos a largo plazo fueron de $58.542.0 millones con un incremento relativo del 46.17%, para un total de préstamos otorgados de $81.724.0 millones.

En el año 1981 la legislación se ha encaminado básicamente a la canalización efectiva de recursos y es así, como a

principios del mes de abril se expide el decreto 893, modificado a finales del mismo mes por el decreto 1084. En ellos se reglamentan la proporción en que deben estar distribuídos el monto de las colocaciones de las CAV entre préstamos para adquisición de viviendas nuevas y existentes, disminuyó a 3% la orientada hacia las industrias productoras de materiales de construcción y mantuvo en 15% la concerniente a obras diferentes de vivienda.

Los préstamos otorgados a largo plazo arrojaron un monto durante el año en mención de $80.207.0 millones y los créditos a corto plazo fueron de $37.901.0 millones para un total colocado de $118.108.0 millones que significó un aumento del 44.52% frente el año anterior.

Al finalizar el año 1982 las CAV estuvieron obligadas a canalizar no menos de la mitad de los recursos captados hacia unidades de vivienda inferiores a los 2.500 UPAC y un 20% para vivienda entre 2.500 UPAC y 5.000 UPAC. El comportamiento del crédito tanto a corto como a largo plazo fue el siguiente: $47.295.0 millones con incremento del 24.78% en el corto plazo, y, $111.116.0 millones con el aumento del 38.53% en el largo plazo, para un total prestado de $158.411.0 millones.

Los créditos de las CAV durante el año 1983 crecen en

$237.186.0 millones dicha cantidad se distribuyó en $71.780.0 millones en el corto plazo los cuales represen tan un alza del 51.77% con el año inmediatamente anterior, y en un 48.85% en el largo plazo representado en $165.398.0 millones.

Las CAV al finalizar el año 1984 registraron un saldo con solidado colocado de $118.120.8 millones. Vale la pena mencionar en este año que la mayor rentabilidad de las cap taciones de las CAV, así como la reducción del encaje, se gún el decreto 1514 de junio del año referente, dotaron al sistema de mayores recursos para incentivar al sector de la construcción.

Podemos observar que en diciembre 31 de 1984 la distribu ción de las colocaciones según el destino del crédito es como sigue: para el corto plazo fue de $67.217.8 millones y para ellargo plazo fue de $50.093.0 millones.

En el año 1985 las colocaciones crecen en $123.923.6 millo nes, representado en préstamos de corto plazo en $57.630.6 millones y préstamos a largo plazo en $66.293.0 millones.

De acuerdo al comportamiento histórico de las colocaciones durante el año 1986 fue el siguiente: para los préstamos de corto plazo se otorgó un total de $105.635.7 millones

y en los préstamos individuales se entregaron $21.636.3 millones.

2.5.2.1 Mecanismos

La colocación de recursos por parte de las CAV se lleva a cabo mediante los siguientes instrumentos:

- Préstamos para Construcción: Los préstamos para construcción deben estar respaldados siempre con hipoteca de primer grado, y su concesión se sujeta a variados requisitos según se trate de una u otra CAV, pero siempre al menos deben satisfacer tres básicos: constitución de depósitos en la entidad en reciprocidad por el préstamo, capacidad económica y técnica del solicitante y perspectivas de fácil mercadeo de los inmuebles.

Estos préstamos se pagan normalmente con la venta de los inmuebles, haciéndose los compradores cargo de las deudas del constructor, esto es, con las llamadas subrogaciones que técnicamente vienen a ser novaciones por cambio de deudor.

El plazo máximo para que los préstamos de los constructores se paguen mediante la venta del inmueble es el equivalente al período programado para la construcción más seis

meses que la ley concede para vender dicho inmueble.

- Préstamos Individuales: Para la compra de vivienda nue va las CAV conceden un plazo de 15 años normalmente, para la compra de vivienda usada suelen reducir el plazo, pero normalmente a no menos de cinco años.

Con la reforma introducida por el gobierno durante el año 1987 se modifican los plazos de adquisición de vivienda, quedando de la siguiente manera: el plazo de viviendas de 0 a 1.500 UPAC se otorga hasta 20 años; de 1.501 a 5.000 UPAC hasta 18 años; de 5.001 a 10.000 UPAC queda igual has ta 15 años no sufriendo modificaciones y por último de 10.001 a 15.000 UPAC hasta 20 años.

Para la compra de otra clase de inmueble la ley fija un plazo máximo de ocho años.

Todos los préstamos individuales deben de estar garantiza dos por hipoteca de primer grado por disposición legal.

2.5.2.2 Tasa de Interés

Las CAV han manejado diferentes normas con relación a las tasas de interés de sus préstamos, tratando de que el cos to de esos recursos estén de acuerdo con el incremento de

los precios de la vivienda.

De acuerdo al decreto 1229 establecido en el año 1972, se fija del 7½% para créditos individuales y del 8% para créditos a constructores.

En marzo del año 1973 (Decreto 359) se estableció un aumento en las tasas de interés de 8½% para créditos individuales y 9% para créditos a constructores.

Por otra parte en el año 1974 (Decreto 1718) se modificaron las tasas de interés para créditos, las cuales quedan en 8% para créditos individuales y 9% para constructores.

En el año 1975 se realizaron algunas disposiciones gubernamentales las cuales le introdujeron modificaciones importantes al sistema de ahorro y vivienda, en particular en beneficio de los deudores. Así, el decreto 633 redujo la tasa de interés para constructores a un 8% y la de crédito individuales a un 7%, ésto redunda en una mayor demanda por estos recursos. La baja en las tasas activas de las CAV se llevó a cabo sin variar el rendimiento en los depósitos en UPAC, es decir disminuyendo la utilidad del intermediario financiero.

Durante el año 1979 (Decreto 664) se modificó las tasas

de interés que las CAV pueden cobrar en sus operaciones activas, elevando del 7% al 7.5% la de préstamos individuales, y del 8% al 9% la de créditos a constructores.

El decreto 272 del año 1986 estipula que los créditos para construcción de vivienda tienen una tasa de interés del 8.5% anual y para los créditos individuales encontramos diferentes tasas de intereses de acuerdo a los UPAC (Cuadro 18) y referente a los lotes de servicio se les implantó un interés de 6.5%.

2.5.2.3 Limitaciones

El flujo de recursos colocado por las CAV está limitado a los siguientes aspectos:

- Las colocaciones deben destinarse al sector de la construcción y adquisición de vivienda nueva, y a la reparación, renovación y subdivisión de unidades de viviendas ya existentes.

- En el otorgamiento de créditos las CAV no podrán exigir ningún tipo de contraprestación, ni cobrar a sus prestatarios costos distintos a las tasas de interés previstas en las disposiciones vigentes para las diferentes modalidades de crédito, ni obligarlos a la celebración de contra

Cuadro No.18

E S T R A T I F I C A C I O N D E L O S I N T E R E S E S

(ANO 1986)

Valor de la Vivienda en Upac	Intereses Anuales (%)
0 - 1300	5.0
1301 - 2800	6.5
2801 - 5000	6.5
5001 - 10000	7.0
10001 - 15000	10.0

Fuente : ICAVI

tos que impliquen para ello gastos adicionales a los señalados a continuación:

- Gastos legales relacionados con el estudio de título, lo mismo que los de las notarías y registros.

- Los gastos de visitas hechas para verificar linderos o para practicar avalúos, lo mismo que los de vigilancia durante su construcción.

- Los gastos de administración del inmueble, cuando tal administración se haga necesaria por demora en los pagos o por solicitud de los prestatarios.

3. LAS CAV - LAS UPACS Y EL MERCADO DE LA VIVIENDA

3.1 LAS CAV Y LAS UNIDADES DE PODER ADQUISITIVO CONSTANTE

Por medio de los decretos 677 y 678 de mayo 2 de 1972, dictados con base en el numeral 14 del artículo 120 de la Constitución Nacional, se establecen reglas tendientes a estimular el ahorro a fin de canalizar estos fondos hacia la construcción, con miras a tratar de solucionar la deficiencia cada vez más notoria de vivienda destinada a las llamadas clases populares y media de nuestras ciudades.

En virtud de estas normas el fomento del ahorro para la construcción se orientará sobre la base del principio del valor constante de ahorros y préstamos "UPAC" y se advierte que las CAV están autorizadas para efectuar préstamos de valor constante.

El llamado valor constante conlleva la obligación de reconocer periódicamente las fluctuaciones del poder adquisiti

vo de la moneda en el mercado interno.

El decreto 1229 de 1972, dictado en desarrollo de la misma atribución constitucional, y en aplicación del principio valor constante de ahorro y préstamos, establece la unidad de poder adquisitivo constante, UPAC, con base en la cual las CAV, deberán llevar todas las cuentas y registros del sistema, reducido a moneda legal.

De tal manera que las CAV expresan todas sus cuentas y registro del sistema en UPAC y que a su vez expresan su equivalente, en el respectivo momento, en moneda legal (pesos). Igualmente todas las obligaciones de dichas entidades se determinan en UPAC y todo documento que se expida para el público se expresará la cantidad en UPAC.

3.1.1 Definición Conceptual

La Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, no es nada distinto a un signo monetario que se utiliza como unidad de valor y no de cambio, puesto que las obligaciones contraídas bajo el sistema de valor constante son remidibles, en general, en pesos pero reconociendo el deudor las fluctuaciones internas del poder adquisitivo de nuestro patrón monetario.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

Se está frente a un fenómeno interno, doméstico, no exter no, así el cambio externo influya en los precios internos, y por ello el valor de cambio del UPAC se determinará con base en la variación resultante del promedio de los índices nacionales de precios al consumidor, para empleados, de una parte, y para obreros, de otra, elaborado por el Departamen to Nacional de Estadísticas, por períodos trimestrales.

El UPAC podría definirse a la vez, como la base jurídica contractual que fija periódicamente el monto de la moneda ahorrada o prestada, necesaria para garantizar el poder de compra de su cuantía original, en uno y otro caso, median te la referencia al promedio de los índices nacionales de precios al consumidor, para empleados y para obreros, elabo rado por el DANE.

Otra manera de definir el UPAC es, como la protección del ahorro invertido en construcción teniendo en cuenta la ta sa de interés de capital más la variación en los precios.

3.1.2 Función Económica y Social

Dada la tasa de inflación que Colombia ha tenido en los úl timos 20 años, los rendimientos reales de los ahorros man tenidos en forma institucional han sido en la mayoría de los casos negativos. Antes de 1972, los depósitos de aho

rro de los bancos comerciales, por ejemplo, obtenían una tasa de interés del 4%, pero debido a la tasa promedio de inflación de aproximadamente el 10% por año desde 1950, el rendimiento real sobre esos depósitos era en promedio de menos 6%. Los canales institucionales que pagaban tasa de interés nominal mayores al 8% estaban vedados para pequeños ahorradores y la exención tributaria que se daban para compensar los bajos rendimientos reales se estaban constituyendo en un sistema institucionalizado que discriminaba en favor de los individuos de altos ingresos.

La inflación y las exenciones tributarias han discriminado en los últimos años, muy fuertemente contra el pequeño ahorrador en Colombia. Pero aún más, el sistema financiero no sólo creaba inequidades sino que fue ineficiente para captar los recursos que se debían orientar a sectores estratégicos del desarrollo económico. Uno de estos sectores, es el de la construcción. Al llegar el año 1972 estaba prácticamente anquilosado, ya que los papeles financieros en el mercado de capitales que debían captar los recursos necesarios para las inversiones en ese sector no gozaban de los incentivos suficientes para propiciar una recaudación más acorde con las necesidades de vivienda.

El gobierno nacional consciente con los problemas aquí descritos y dentro de un marco de coherencia con las estrate

gias delineadas en el plan de desarrollo económico y social aumentó las tasas de interés sobre los depósitos de ahorro, del 4% al 8% anual y posteriormente dictó los decretos 677 y 678 de 1972 que establecieron un nuevo sistema de ahorro y préstamo para vivienda en valor constante y como institucio nes captadoras de tales ahorros a las corporaciones de aho rro y vivienda (CAV).

Las CAV iniciaron sus labores con unas tasas de interés a nual efectivo del 5 y 5½%, pero protegiendo al ahorrador en parte de la inflación permitiendo que los ahorros no per dieran su poder de compra a través de la corrección moneta ria, de tal manera que el ahorrador recibía un rendimiento total del 24% anual efectivo aproximadamente proveniente de los intereses más la corrección monetaria.

La escasez de crédito para el sector de construcción y es pecialmente para el usuario final de vivienda, hicieron que se adoptara como política la creación de las CAV, como entidades encargadas de solucionar en parte el problema de la escasez de crédito, ésta financiará con créditos hipote carios a corto, mediano y largo plazo los proyectos de cons trucción de vivienda, adquisición de vivienda, ya construí da, bien sea ésta nueva o usada, y ampliación, renovación o subdivisión de las ya existentes.

A la vez que se trataba de organizar el sistema de inter mediación financiera que permitiera una oferta de recursos abundantes y estables, sin generar presiones sobre el pre supuesto o sobre los recursos externos. Este sistema de intermediación financiera era necesario que tuviera una ren tabilidad acorde con las nuevas condiciones inflacionarias de la economía, manteniendo el valor real de los ahorros y además reconociera un interés real positivo, modificando a la vez el perfil del ahorro y consumo social.

En la medida que los dineros captados por las CAV, a tra vés del sistema de intermediación financiera anterior, se emplearan más eficientemente se lograría obtener un mayor valor de la producción social. Además de las ventajas del crédito no subsidiado, el cual permitiría una asignación más racional y eficiente, y una mejor utilización de la vi vienda, ofreciendo opciones de adquirir vivienda a una gran parte de la sociedad y no solo a un grupo privilegiado que contara con el acceso a las entidades crediticias tradicio nales (BCH e ICT).

Así mismo, sería posible dotar a los ciudadanos de mejor vivienda dentro de ciudades bien diseñadas. Esto haría po sible una generación de mejores oportunidades de empleo y una gran expansión de los índices de salud y seguridad so cial.

3.1.3 Papel de las UPAC's dentro de las CAV

Con el mecanismo de captación y colocación de fondos de aho rro para la comunidad, conocido como sistema de ahorro de valor constante, se crearon las CAV como entidades encarga das de captar el ahorro y transferirlo a las actividades directamente relacionadas con la construcción dentro del sistema mencionado.

Por ende, se diseñó el sistema para que fuese suficiente mente atractivo para el ahorrador a fin de alcanzar a la mayor brevedad los objetivos propuestos.

El aspecto del sistema que más ha servido para la presen tación de versiones de índole alarmista ha sido el del cos to que representa para los usuarios del crédito, o sea pa ra quienes adquieren vivienda con financiación en valor constante a través de las CAV, poniendo fin a un mecanismo de financiación inequitativo que en forma indiscriminada otorgaba un subsidio a unos pocos, en detrimento de la po sibilidad de atender en forma más amplia las inmensas nece sidades de vivienda de nuestro país.

3.1.3.1 Ahorro

El ahorro popular en Colombia se ha constituído en la últi

ma década en un motor de desarrollo nacional y de la misma comunidad, porque únicamente a través de este sistema es posible acumular recursos suficientes para financiar la producción y adquisición de bienes y servicios que son importantes para los ciudadanos.

El ahorro es el acto de previsión que consiste en suprimir un consumo actual para diferirlo a una época futura. De lo anterior se deduce que el primordial agente del ahorro ha de ser la previsión de las necesidades futuras.

El ahorro está relacionado con las tendencias propias del individuo, tales como la austeridad, el orden, la disciplina, el esfuerzo y las aspiraciones de progreso. Es por lo tanto un continuo estímulo de superación moral y material. La mejor prueba de los beneficios del ahorro privado es el desarrollo que ha tenido la industria de la construcción, generadora de múltiples empleos, desde la implantación en Colombia del sistema UPAC, que ha permitido a través de las CAV la captación de importantes cantidades para solucionar a la vez problemas habitacionales de las familias colombianas.

Se estableció a estos ahorros una rentabilidad descompuesta en dos: una parte, la corrección monetaria basada en el incremento en los índices de precios de los tres meses

inmediatamente anteriores, libre de impuesto con el ánimo de no gravar al depositante por cuenta de la inflación; o tra parte una tasa de interés reducida y gravable, con lo que se buscaba reconocerle una rentabilidad, en términos reales, al ahorrador; la forma de liquidar ambas partes se explicó en el Capítulo 2.

Dichos ahorros en las CAV tienen liquidez inmediata, al i gual que los depósitos en cuenta corriente pero con intere ses. Estos ahorros, al igual que los ahorros tradiciona les, permiten al usuario a través de sus cuentas depositar y retirar sin previo aviso.

Podría decirse que en la acción de hacer ahorro en las CAV lo que en realidad se hace es comprar UPAC, cambiando sus pesos por estas unidades a la cotización del día, luego al hacer un retiro, reversa la operación cambiando sus UPAC por pesos a la cotización de ese día.

Las CAV en cuanto a las captaciones de ahorro tuvo un éxi to sin precedentes desde sus comienzos. Rápidamente se em pezaron a trasladar recursos a dichas CAV, traslado que se aceleró aún más en la medida en que la rentabilidad crecía a raíz de la aceleración de la inflación y de que el cálcu lo de la corrección monetaria, basado en el aumento de los índices de precios, en algunos meses magnificaba el ritmo

de inflación.

El ahorro captado por las CAV luego de dos años de funcio namiento, como consecuencia de modificaciones que se les realizaron a las UPAC (caso de la sistematización), depen dió entonces de la habilidad para compensar la reducción en los niveles de rentabilidad autorizados.

3.1.3.2 Crédito

La labor fundamental desarrollada por el sector financiero es la de servir de intermediario de recursos monetarios en tre los diferentes agentes de la economía. En cumplimien to de esta labor, las entidades del sector se encuentran en la mitad de un proceso que comienza con la obtención de los fondos provenientes de aquellas personas o grupos fami liares o empresas que están en capacidad de mantener en for ma de ahorro una parte de sus ingresos corrientes y que cul mina con la transferencia de estos recursos hacia los agen tes del sistema que los demandan con el propósito de inver tirlos en alguna actividad productiva.

Vistas así las cosas, el sector financiero es el punto de convergencia de la oferta de recursos con la demanda de créditos. Puede ser medida la labor de las CAV en térmi nos de su capacidad para satisfacer plenamente los requeri

mientos crediticios impuestos por el sector de la construcción para impulsar el proceso de desarrollo económico. En este campo ha sido especialmente valiosa la contribución del sistema UPAC dentro del conjunto del sistema financiero colombiano.

Las CAV le permiten al ahorrador por una parte, ver reajustados de manera inmediata los fondos depositados y obtiene una rentabilidad real positiva sobre el depósito de valor constante. Por otra parte, la corrección monetaria de los préstamos permite a través de las CAV ofrecer al usuario del crédito un acceso al mismo en condiciones más flexibles que en los sistemas del crédito con tasas de interés fija. Además, el deudor debe redistribuir a la entidad una suma de dinero que contenga el mismo valor constante del préstamo recibido, evitando así el deterioro de los recursos de crédito y permitiendo a la entidad recuperar plenamente los fondos prestados.

Es inevitable que cualquier persona que esté tratando de conseguir un crédito en una CAV tenga que entenderse con el término "Sistema UPAC" que para algunos es bueno, para otros malo, para otros término de pánico y otros término indiferente. Definitivamente tienen acceso a él cualquier persona natural o jurídica que desee construir o comprar una vivienda o edificación de otro tipo que esté en proce

so de venta y debe estar enmarcada dentro de los parámetros de financiación autorizados a las CAV (dichos parámetros se rán expuestos al final del Capítulo).

Las CAV exigen además de enmarcarse en los parámetros de financiación, a los beneficiarios de créditos individuales, la constitución de Seguros de Vida, Incendio y Terremoto, a su favor, conforme a la reglamentación expedida para tal efecto por la Superintendencia Bancaria.

Los créditos que sean solicitados por clientes y de hasta 1.300 UPAC (Vivienda Popular), con destino a compra o construcción de vivienda propia están reglamentados bajo el principio de vivienda sin cuota inicial, se limita a lo siguiente:

- Que el solicitante no sea propietario de vivienda.

- Que el solicitante no sea deudor de una corporación.

- Que posea la capacidad de pago definida por la cantidad crediticia.

El resto de créditos, o sea de 1301 UPAC hacia adelante, estará destinado según cupos asignados a las CAV y los usuarios son atendidos independientemente, cuya posición

económica define la solicitud de crédito.

El solicitante de un crédito en cualquier CAV debe someter se al siguiente análisis para llegar a la aprobación y pos terior desembolso de dinero o la subrogación hipotecaria que son principios que ayudan a una decisión prudente y razona ble, debe presentar:

- Formulario de solicitud de crédito que se debe acompañar con la debida apertura de la cuenta de Ahorros o Certifica do de Valor Constante según sea el caso, dicha cuenta debe tener un saldo de $2.000 aproximadamente al momento del es tudio del crédito. Se elige en la solicitud el sistema de amortización, se entregan datos completos del solicitante, de sus propiedades, a la vez los del respectivo codeudor (Ver solicitud anexada). OJO

- Certificación de Ingresos, en el caso de la vivienda po. pular el ingreso mínimo del grupo familiar para otorgar el crédito debe ser de $45.000.oo aproximadamente.

- Declaración de renta o el estado de retención en la fuen te.

- Estado de pérdidas y ganancias y balance general.

- Referencias comerciales.

- Referencias bancarias acompañadas de los extractos.

- Promesa de Compra-Venta efectuada con el constructor en la cual se anuncia la cuota inicial y la cuantía a financiar.

- Otros datos, complementarios a los anteriores.

Con lo anterior se analiza la factibilidad de que el cliente pueda legalmente ser acreedor de dicho crédito y que desde luego pueda pagar oportunamente. Si lo anterior se cumple, se lleva a cabo la consecución del crédito en la CAV.

Para el usuario del crédito en las CAV los costos (corrección monetaria más intereses) se fijaron ligeramente por encima de la rentabilidad que se le reconocía al ahorrador y se utilizó la amortización del crédito.

Vale hacernos la pregunta. ¿Qué es un sistema de amortización de crédito? El pago de un crédito se pacta generalmente con la estipulación de una serie de condiciones mínimas que permiten determinar el comportamiento que debe seguir el deudor en la cancelación de la obligación. Para que se pueda hablar de la existencia de un sistema de amor

tización, como una unidad técnicamente coherente que permi te determinar claramente el procedimiento utilizado para cancelar una deuda es necesario conocer cuatro datos básicos en condiciones de créditos fundamentales. En primer lugar el valor de la deuda. El valor total del crédito que se va a cancelar durante el plazo. En segundo término, es necesario conocer el plazo durante el cual estará vigente la obligación. En tercer lugar, se debe estipular el costo financiero que debe asumir el deudor en la cancelación de la deuda. Por último es necesario conocer el patrón de pago del crédito. Es preciso saber si éste se debe cancelar mediante el pago de una serie de cuotas periódicas o mediante el pago de una suma única al final del plazo.

En el campo de las finanzas existen infinidad de sistemas para la amortización de los créditos por medio de cuotas periódicas, pero en todos los casos estas cuotas contienen una parte que corresponde a los intereses y otra al servicio del capital. Las CAV no presentan un solo sistema rígido de amortización, sino que brindan al usuario del crédito diferentes sistemas, para que él escoja la alternativa que mejor se ajuste a su perfil esperado de ingreso. Las CAV iniciaron ofreciendo los siguientes sistemas de amortización:

- Sistema gradual.
- Sistema constante a capital.
- Sistema decreciente.

Para el análisis de los anteriores sistemas los detallare mos primero en pesos corrientes y luego en valor constante.

- **En Pesos Corrientes**

- Sistema Gradual: El sistema de amortización gradual tie ne la característica de que se empieza con cuotas de amorti zación bajas, que van creciendo gradualmente, alcanzando ni veles más altos que los de los otros dos sistemas.

En consecuencia, la cuota cubre en primera instancia los in tereses correspondientes al período de pago y sobre el sal do anterior del crédito, dejando el excedente para abono del préstamo. Esta situación presenta la característica de que las primeras cuotas en un alto porcentaje cubren prác ticamente tan solo los intereses.

- Sistema Constante a Capital: Este sistema se caracteri za por una amortización fija para todos los pagos periódi cos; en consecuencia la cuota es variable y decreciente en virtud de que los intereses al calcularse sobre los saldos insolutos se hacen cada vez menores.

Las cuotas iniciales son un poco más altas que la del sistema gradual, pero su crecimiento es mucho más reducido. El crecimiento de las cuotas en pesos corrientes es menor que el del crecimiento en el índice de precio. Este sistema es aconsejable para personas que esperan un crecimiento normal de sus ingresos.

- Sistema Decreciente: Por medio de este sistema se logra que la amortización del crédito se realice en forma de creciente y en una suma constante durante los períodos del plazo convenido para la cancelación total del crédito.

Este sistema se basa en el supuesto de que la persona destinará periódicamente una proporción igual de sus ingresos al pago de vivienda.

- **En Valor Constante**

La amortización de los créditos bajo esta modalidad se realiza en unidades de poder adquisitivo constante, cuya convertibilidad a pesos se hace con base en un índice que para el efecto elabora la entidad competente de cada país que tenga establecido este mecanismo. En el caso colombiano esta entidad en su inicio fue la Junta de Ahorro y Vivienda, y ahora es el Banco de la República; el índice es elaborado teniendo en cuenta las estadísticas del Dane sobre

el comportamiento del costo de vida para los empleados y obreros, en el territorio nacional.

- Sistema Gradual: La liquidación de un préstamo en UPAC por el sistema de amortización gradual se efectúa en dos etapas. La primera obedece al mismo procedimiento efectuado para un préstamo en pesos corrientes; la segunda resulta de aplicar el valor de la cuota en UPAC, la cotización en pesos corrientes que presente a la fecha de pago la unidad de poder adquisitivo constante.

Este sistema de amortización, como presenta una cuota de pago uniforme en UPAC, su incidencia al convertirla a pesos corrientes es bastante significativa y gravosa para la persona que solicite crédito por este medio, sobre todo, si sus ingresos no aumentan en la misma proporción que el índice de corrección monetaria.

- Sistema Constante: El préstamo en UPAC liquidado por el sistema de amortización constante se efectúa inicialmente en igual forma que para pesos corrientes y posteriormente, aplicando sobre el valor de las cuotas de convertibilidad de la unidad del UPAC a pesos corrientes.

En este sistema al convertir las cuotas a pesos corrientes y aplicando distintos índices de corrección monetaria ob

servamos que la incidencia es menos significativa que la tasa de corrección que se aplique; lo anterior es lógico puesto que la cuota en UPAC es decreciente.

- Sistema Decreciente: Por efecto de la amortización uni formemente decreciente los intereses son menores puesto que se amortiza al principio una cantidad mayor; la suma de es tos dos conceptos (amortización e intereses), produce una cuota aceleradamente decreciente en UPAC que al aplicárse le el índice de corrección suaviza en grado sumo el efecto de la desvalorización monetaria.

Este sistema implica un mayor esfuerzo por parte del usua rio del crédito en los primeros años, pero se ve compensa do ampliamente durante toda la vigencia del crédito y le permite cubrirse contra el riesgo de un mayor aumento en el índice de corrección monetaria.

Uno de los problemas fundamentales que han tenido que en frentar las CAV para solucionarle al pueblo colombiano el déficit de vivienda popular, es la manera de manejar la u paquización de los créditos.

El tipo de vivienda que ofrecen las CAV va de los 0 a 1.300 UPAC, que en pesos corrientes es aproximadamente de $1.400.000.oo a diciembre 31 de 1986.

Existen sistemas que determinan las cuotas en pesos, otros que determinan las cuotas en UPAC y posteriormente en pesos (de acuerdo con el valor en pesos de la UPAC el día del pago de la cuota), y finalmente, sistemas que determinan unas cuotas en UPAC y en las cuales las cuotas en pesos no resultan del procedimiento simple de hacer la conversión a moneda legal del valor de la UPAC sino de un proceso de transformaciones más complejo que le imprime características especiales a las cuotas finales en pesos.

A continuación explicamos siete sistemas de amortización en pesos corrientes utilizados hoy en día en las operaciones activas por las CAV en los cuales las cuotas se determinan directamente en pesos. En ellos, el costo financiero total es una tasa compuesta de corrección monetaria e intereses.

En todos los sistemas que se exponen, las cuotas se pagan con una periodicidad mensual, sin excepción. Por tanto, el costo financiero que se imputa a la deuda durante un mes, será una tasa mensual equivalente a la tasa anual de costo financiero.

Así: Si CM es la tasa de corrección monetaria anual, e i es la tasa de interés anual, la tasa de costo financiero total anual (It)

$$It = .(1 + CM) \times (1 + i) - 1 \qquad \text{Fórmula 1}$$

Y a partir de ella, se determina la tasa mensual de costo financiero equivalente a la tasa anual;

$$I = [(1 + CM) \times (1 + i)]^{1/12} - 1 \qquad \text{Fórmula 2}$$

Esta última será la tasa de costo financiero mensual que se le debe imputar a la deuda durante cada uno de los meses del plazo.

- Sistema de Cuota Fija en Pesos: Mediante este sistema se determina una cuota en pesos que permanece constante durante todo el plazo del crédito. Este sistema es la base para derivar planes de pago más complejos.

Para el cálculo de las cuotas de cada mes se debe tener en cuenta la tasa de corrección monetaria y la tasa de interés aplicable a cada tipo de crédito. La primera de ellas, la corrección monetaria, puede cambiar de un mes a otro, dependiendo, básicamente, del comportamiento de los precios. En este sentido la cuota de este sistema puede no permanecer constante, pues su cálculo mensual debe tener en cuenta las fluctuaciones de la corrección monetaria. Para que la cuota permanezca constante durante todo el plazo se necesita

que igualmente, la tasa de corrección monetaria sea la misma durante todos los meses de la vigencia de la deuda. Igual cosa ocurre con los demás planes de pago en pesos que presentaremos a continuación, las variaciones de las cuotas de los mismos pueden ser diferentes a las aquí presentadas, dependiendo del comportamiento de la tasa de corrección monetaria. Sin embargo, para simplificar el análisis, se supone que la corrección monetaria permanece constante durante todo el plazo en un 21%. El comportamiento de las cuotas se observa en la gráfica No. 1.

La fórmula del sistema de amortización en pesos a cuota fija utilizada por las CAV será:

$$CF = \frac{P \times I \times (1 + I)^N}{(1 + I)^N - 1}$$ Fórmula 3

Donde:

P = Valor del préstamo en pesos.

N = Número de meses del plazo.

I = Costo financiero mensual.

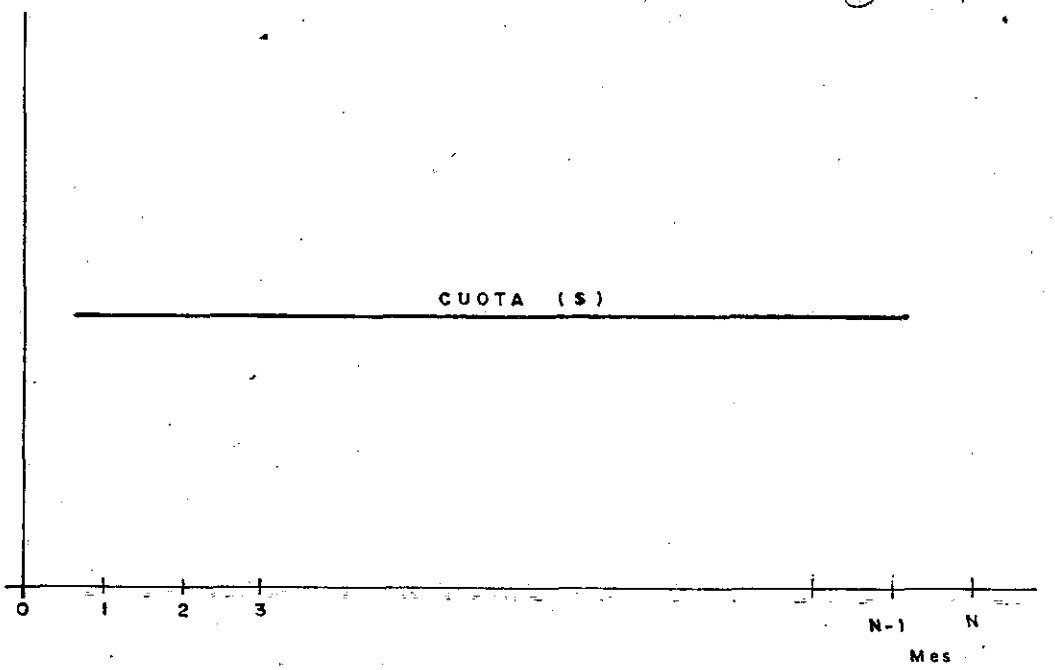
CF = Cuota fija mensual durante todo el plazo.

A partir de esta fórmula las abreviaturas tienen el mismo significado para las que veremos más adelante.

SISTEMA DE CUOTA FIJA EN PESOS

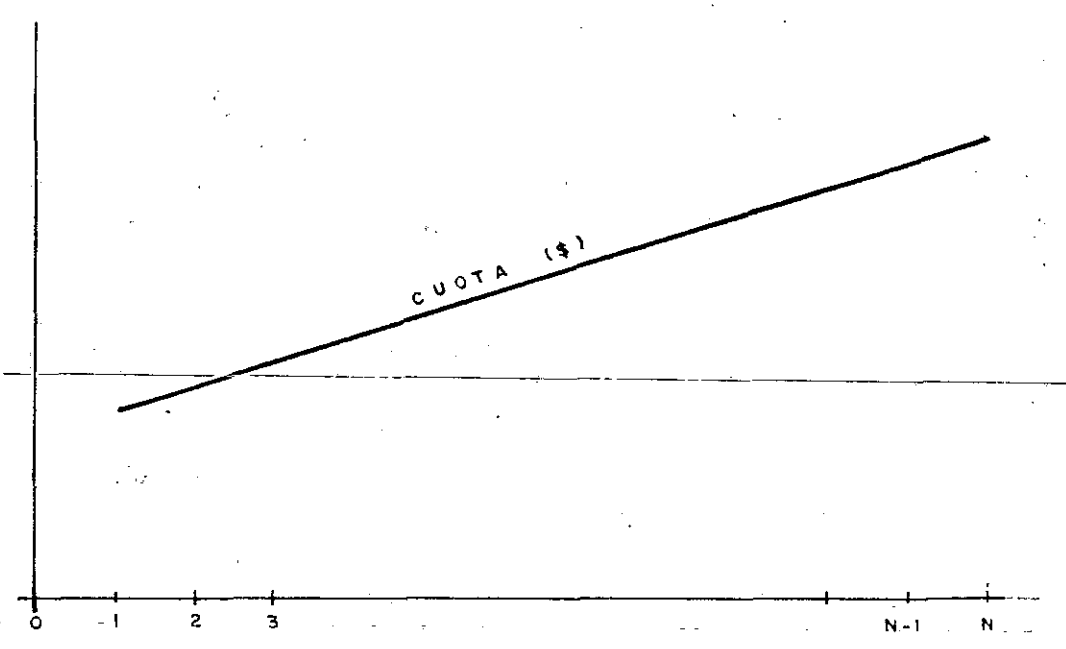
Grafica No. 1

153



GRAFICA No. 2

SISTEMA DE CUOTAS MENSUALMENTE EN UNA CANTIDAD FIJA DE PESOS



A N E X O No. 1

S I S T E M A S D E C U O T A S F I J A S E N U P A C

CORRECCION MONETARIA	TASA DE INTERES	NUMERO DE AÑOS	VALOR PRESTAMO
0.21	0.05	15	1,400,000.00

MES	CUOTA	COSTO FINANCIERO	ABONO A CAPITAL	SALDO
1	29,011.42	28,211.68	799.74	1,399,200.26
2	29,011.42	28,195.56	815.86	1,398,384.40
3	29,011.42	28,179.12	832.30	1,397,552.10
4	29,011.42	28,162.35	849.07	1,396,703.03
5	29,011.42	28,145.24	866.18	1,395,836.85
6	29,011.42	28,127.78	883.64	1,394,953.21
7	29,011.42	28,109.98	901.44	1,394,051.77
8	29,011.42	28,091.81	919.61	1,393,132.16
9	29,011.42	28,073.28	938.13	1,392,194.02
10	29,011.42	28,054.38	957.03	1,391,236.98
11	29,011.42	28,035.09	976.32	1,390,260.65
12	29,011.42	28,015.42	995.99	1,389,264.65

FUENTE : ICAVI

Veamos un ejemplo, en donde se calcula el valor de una cuota fija: Si las CAV ofrecen un préstamo de $1.400.000 con corrección monetaria del 21% anual, tasa de interés del 5.0% anual y 15 años de plazo, la cuota fija mensual a pagar sería:

$P = 1.400.000$

$N = 180$

$I = [(1 + 0.21)\ (1 + 0.05)]^{1/12} - 1 = 0.0201512$

$$CF = \frac{1.400.000 \times 0.0201512 \times (1 + 0.0201512)^{180}}{(1 + 0.0201512)^{180} - 1}$$

$CF = 29011.42$ (Ver Anexo 1).

- Sistema de cuotas Crecientes mensualmente en una cantidad fija de pesos: Este sistema de amortización determina una serie de cuotas en pesos que crecen mensualmente en una cantidad constante durante todo el plazo. Cada cuota es mayor que la del mes anterior en una cantidad fija. Por tal razón, las cuotas tienen un comportamiento creciente con pendiente a lo largo de toda la línea de cuotas. La línea de ajuste de las cuotas del primero al último mes del plazo, debe ser una línea recta, como se observa en la gráfica 2.

En las CAV se utiliza la siguiente fórmula para hallar la primera cuota de este sistema:

$$C_1 = CF - g \left[\frac{1}{I} - \frac{N}{(1 + I)^N - 1} \right] \qquad \text{Fórmula 4}$$

g = Cantidad fija de pesos en que crecen mensualmente las cuotas.

N = Número de meses del plazo.

I = Costo financiero mensual.

A partir del valor de la primera cuota (C_1) se puede determinar una cuota de un mes J cualquiera (C_J):

$$C_J = C_1 + (J - 1)\, g \qquad \text{Fórmula 5}$$

Donde:

C_1 = Valor de la primera cuota del sistema determinada según la fórmula.

J = Un mes cualquiera del plazo.

C_J = Cuota del mes J-ésimo

Si se tiene el préstamo de $1.400.000.oo y un crecimiento mensual de las cuotas de $23 (crecimiento acordado entre la CAV y el prestatario), tenemos:

CF = 29011.42

I = 0.0201512

A N E X O No. 2

SISTEMAS DE CUOTAS CRECIENTES MENSUALES EN UNA CANTIDAD FIJA DE PESOS

CORRECCION MONETARIA	TASA DE INTERES	NUMERO DE AÑOS	VALOR PRESTAMO	CREC. MES CUOTAS (%)
0.21	0.05	15	1,400,000.00	23

MES	CUOTA	COSTO FINANCIERO	ABONO A CAPITAL	SALDO
1	27,987.40	28,211.68	(224.27)	1,400,224.27
2	28,010.40	28,216.19	(205.79)	1,400,430.69
3	28,033.40	28,220.35	(186.95)	1,400,617.64
4	28,056.40	28,224.12	(167.72)	1,400,785.36
5	28,079.40	28,227.50	(148.10)	1,400,933.46
6	28,102.40	28,230.49	(128.09)	1,401,061.55
7	28,125.40	28,233.07	(107.67)	1,401,169.22
8	28,148.40	28,235.24	(86.84)	1,401,256.06
9	28,171.40	28,236.99	(65.59)	1,401,321.65
10	28,194.40	28,238.31	(43.91)	1,401,365.50
11	28,217.40	28,239.19	(21.79)	1,401,387.35
12	28,240.40	28,239.63	(0.77)	1,401,386.58

FUENTE : ICAVI

$N = 180$

$g = 23$

$$C_1 = 29011.42 - 23 \times \left[\frac{1}{0.0201512} - \frac{180}{(1 + 0.0201512)^{180} - 1}\right]$$

$C_1 = 27987.40$ (Ver Anexo 2).

- Sistema de cuotas crecientes mensualmente en proporción geométrica: Las cuotas en pesos del presente sistema son crecientes de acuerdo con un patrón de crecimiento según el cual cada cuota es mayor que la del mes anterior en una tasa (o porcentaje) constante. Dado que se está aplicando una tasa de crecimiento constante a una base que aumenta cada mes, el incremento mensual en valor absoluto de las cuotas será cada vez más grande, lo cual significa que la línea de cuotas tiene una pendiente cada vez mayor a medida que se avanza a través del tiempo. Este patrón de comportamiento de las cuotas se observa en la gráfica 3.

La fórmula de la primera cuota (C_1) es:

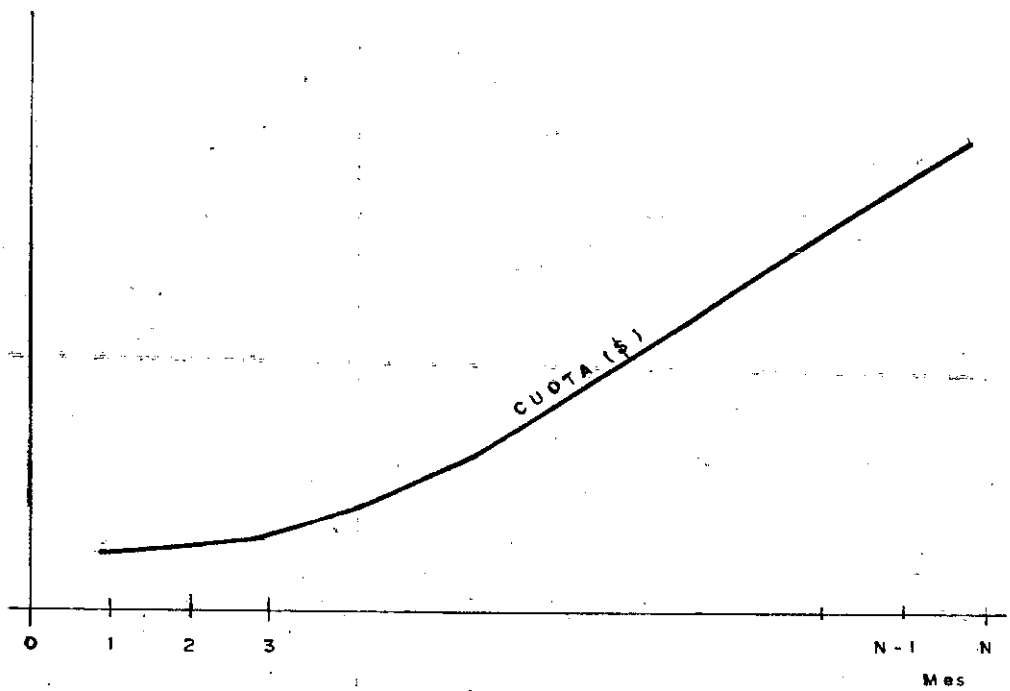
$$C_1 = P \times (1 + I)^N \left[\frac{I - G}{(1 + I)^N - (1 - G)^N}\right] \quad \text{Fórmula 6}$$

G = Tasa de crecimiento mensual de las cuotas.

Después de obtener el valor de la primera cuota, se puede

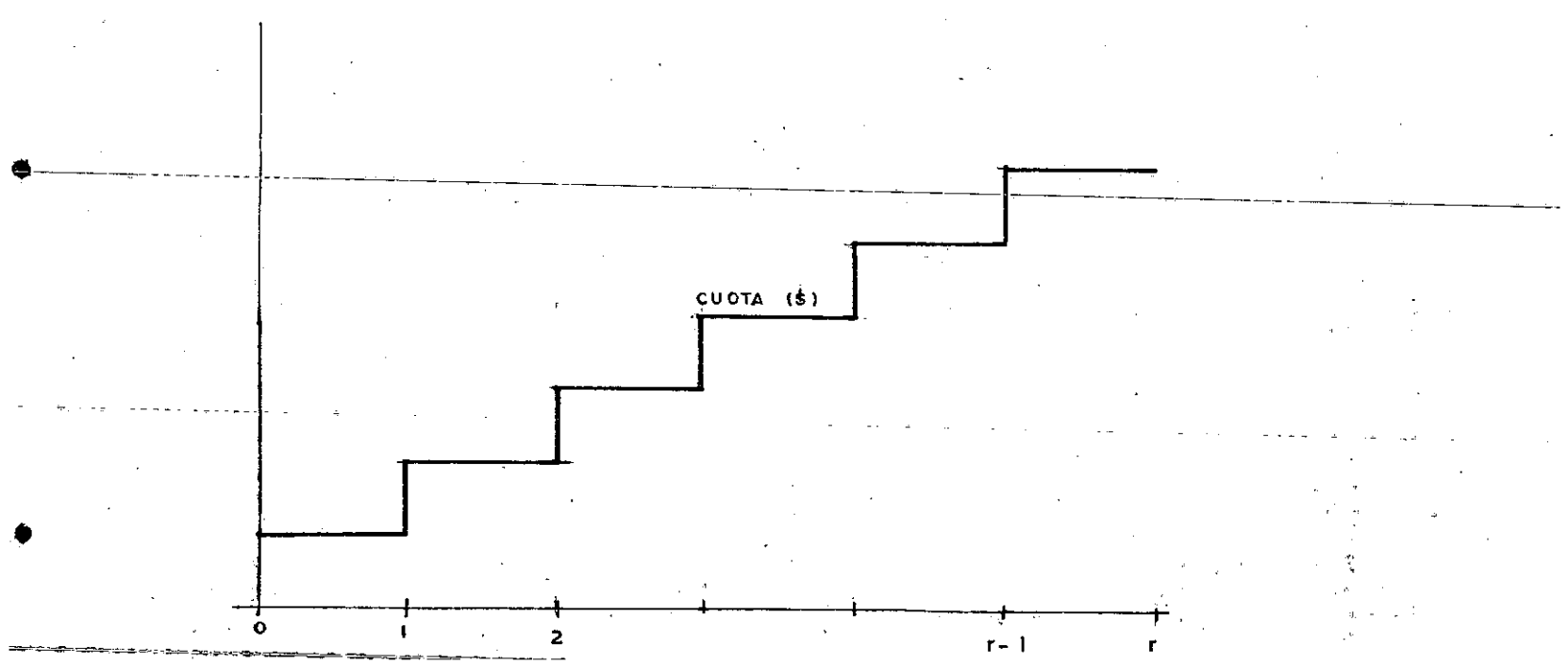
GRAFICA No. 3

SISTEMA DE CUOTAS CRECIENTES MENSUALMENTE EN PROPORCION GEOMETRICA



GRAFICA No. 4

SISTEMA DE CUOTAS FIJAS MENSUALMENTE Y CRECIENTES ANUALMENTE EN UNA CANTIDAD FIJA DE PESOS



determinar la cuota de un mes J cualquiera (C_J) mediante la siguiente fórmula:

$$C_J = C_1 (1 + G)^{J-1} \qquad \text{Fórmula 7}$$

Donde:

C_1 = Valor de la primera cuota del sistema determinada según fórmula.

G = Tasa de crecimiento mensual de las cuotas.

J = Un mes cualquiera del plazo.

C_J = Cuota correspondiente al J-ésimo mes.

Con el igual préstamo de $1.400.000.oo y un crecimiento de las cuotas del 1.20%, tendríamos:

P = 1.400.000

I = 0.0201512

N = 180

G = 0.012

$$C_1 = 1.400.000 \times (1 + 0.0201512)^{180} \left[\frac{0.0201512 - 0.012}{(1 + 0.0201512)^{180} - (1 + 0.012)^{180}}\right]$$

C_1 = 878.75 (Ver Anexo 3).

- Sistema de cuotas fijas mensuales y crecientes anualmen

A N E X O No. 3

SISTEMAS DE CUOTAS CRECIENTES MENSUALES EN PROPORCION GEOMETRICA

CORRECCION MONETARIA	TASA DE INTERES	NUMERO DE AÑOS	VALOR PRESTAMO	CREC. MES CUOTAS (%)
0.21	0.05	15	1,400,000.00	0.012

MES	CUOTA	COSTO FINANCIERO	ABONO A CAPITAL	SALDO
1	878.75 718.75	28,211.68	(19,492.23)	1,419,492.93
2	8,823.37	28,604.48	(19,781.11)	1,439,274.04
3	8,929.25	29,003.09	(20,073.83)	1,459,347.87
4	9,036.40	29,407.61	(20,371.20)	1,479,719.07
5	9,144.84	29,818.11	(20,673.26)	1,500,392.33
6	9,254.58	30,234.70	(20,980.11)	1,521,372.42
7	9,365.63	30,657.48	(21,291.85)	1,542,664.27
8	9,478.02	31,068.53	(21,608.50)	1,564,272.77
9	9,591.76	31,521.97	(21,930.20)	1,586,202.98
10	9,706.86	31,963.89	(22,257.02)	1,608,400.00
11	9,823.34	32,412.39	(22,589.04)	1,631,049.04
12	9,941.22	32,867.59	(22,926.36)	1,653,975.40

FUENTE : ICAVI

te en una cantidad fija de pesos: Este sistema de amortización determina unas cuotas en pesos que permanece constante durante los 12 meses de cada año, pero se incrementa de un año a otro en una cantidad fija de pesos. El patrón de crecimiento de las cuotas es similar al experimentado por el sistema de cuotas crecientes mensualmente en una cantidad fija de pesos, con la diferencia de que en aquél el crecimiento de las cuotas era mensual, mientras que en éste el crecimiento de las cuotas se da cada 12 meses. Este tipo de sistemas se denomina comúnmente como de crecimiento en "escalera", dado el comportamiento del mismo, tal como se muestra en la gráfica 4.

La cuota del primer año (C_1) se determina mediante la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{P \times I\,(1 + I)^N + g.\ r}{(1 + I)^N - 1} - \frac{g}{(1 + I)^{12} - 1} \qquad \text{Fórmula 8}$$

Donde:

P = Valor del préstamo.

I = Costo Financiero Mensual.

N = Número de meses del plazo.

r = Número de años del plazo.

g = Cantidad fija de pesos en que crecen las cuotas de un año a otro.

A N E X O No. 4

SISTEMAS DE CUOTAS FIJAS MENSUALES CRECIENTES ANUALMENTE EN UNA CANTIDAD FIJA DE PESOS

CORRECCION MONETARIA	TASA DE INTERES	NUMERO DE AÑOS	VALOR PRESTAMO	CREC. AÑO CUOTAS ($)
0.21	0.05	15	1,400,000.00	300

MES	CUOTA	COSTO FINANCIERO	ABONO A CAPITAL	SALDO
1	28,029.93	28,211.68	(181.75)	1,400,181.75
2	28,029.93	28,215.34	(185.41)	1,400,367.16
3	28,029.93	28,219.07	(189.14)	1,400,556.30
4	28,029.93	28,222.89	(192.96)	1,400,749.26
5	28,029.93	28,226.77	(196.84)	1,400,946.10
6	28,029.93	28,230.74	(200.81)	1,401,146.91
7	28,029.93	28,234.79	(204.86)	1,401,351.77
8	28,029.93	28,238.91	(208.98)	1,401,560.76
9	28,029.93	28,243.13	(213.20)	1,401,773.96
10	28,029.93	28,247.42	(217.49)	1,401,991.45
11	28,029.93	28,251.81	(221.88)	1,402,213.33
12	28,029.93	28,256.28	(226.35)	1,402,439.68

FUENTE : ICAVI

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

Una vez obtenida la primera cuota del sistema, la cuota que se va a pagar durante los 12 meses del primer año del plazo, se puede obtener la cuota de un año K cualquiera del plazo (C_K) mediante la siguiente fórmula general:

$$C_K = C_1 + (K - 1)g$$

Continuemos con el ejemplo que veníamos manejando, a fin de ilustrar mejor esta situación: Si las CAV ofrecen el préstamo de $1.400.000.oo y un crecimiento anual de las cuotas de $300.oo, tenemos:

$P = 1.400.000$

$I = 0.0101512$

$N = 180$

$r = 15$

$g = 300$

$$C_1 = \frac{1.400.000 \times 0.0201512 \times (1 + 0.0201512)^{180} + (300 \times 15)}{(1 + 0.0201512)^{180}} - \frac{300}{(1 + 0.0201512)^{12} - 1}$$

$C_1 = 28029.93$ (Ver Anexo 4).

- Sistema de cuotas fijas mensuales crecientes anualmente en una cantidad fija de pesos y con la primera cuota establecida: El presente sistema es exactamente igual al ante

rior con la única diferencia de que ahora la cuota del primer año (C_1) está establecida de antemano. La cantidad fija en pesos en que crecen las cuotas de un año a otro (g) no está dada, y se debe determinar para encontrar la cuota mensual fija de un año K cualquiera (C_K).

Entonces, g se puede obtener de la fórmula 8 de la siguiente forma:

$$g = \frac{C_1 - \frac{P \times I \times (1 + I)^N}{(1 + I)^N - 1}}{\frac{r}{(1 + I)^N - 1} - \frac{1}{(1 + I)^{12} - 1}} \qquad \text{Fórmula 9}$$

Una vez obtenida g mediante la fórmula anterior, se puede obtener la cuota de un año K cualquiera del plazo (C_K) mediante la aplicación de la fórmula:

$$C_K = C_1 + (K - 1) \times g$$

Como las cuotas son todas iguales para un año, el préstamo de 1.400.000 en el quinto año, con una cuota mensual para el primer año de $1.800 será:

C_1 = 1.800

P = 1.400.000

I = 0.0201512

A N E X O No. 5 para el primer año solamente

SISTEMAS DE CUOTAS FIJAS MENSUALES CRECIENTES ANUALMENTE EN UNA CANTIDAD FIJA DE PESOS Y CON LA PRIMERA CUOTA ESTABLECIDA

CORRECCION MONETARIA	TASA DE INTERES	NUMERO DE AÑOS	VALOR PRESTAMO	CUOTA PRIMER AÑO
0.21	0.05	15	1,400,000.00	1800

MES	CUOTA	COSTO FINANCIERO	ABONO A CAPITAL	SALDO
1	1,800.00	28,211.68	(26,411.80)	1,426,411.80
2	1,800.00	28,743.90	(26,943.90)	1,453,355.70
3	1,800.00	29,286.86	(27,486.80)	1,480,842.50
4	1,800.00	29,840.75	(28,040.75)	1,508,883.25
5	1,800.00	30,405.80	(28,605.80)	1,537,489.05
6	1,800.00	30,982.24	(29,182.24)	1,566,671.30
7	1,800.00	31,570.30	(29,770.30)	1,596,441.60
8	1,800.00	32,170.21	(30,370.21)	1,626,811.81
9	1,800.00	32,782.21	(30,982.21)	1,657,794.02
10	1,800.00	33,406.53	(31,606.53)	1,689,400.55
11	1,800.00	34,043.44	(32,243.44)	1,721,643.99
12	1,800.00	34,693.19	(32,893.19)	1,754,537.18

FUENTE : ICAVI

$N = 180$

$r = 15$

$$g = \frac{1800 - \frac{1.400.000 \times 0.0201512 \times (1+0.0201512)^{180}}{(1+0.0201512)^{180}-1}}{\frac{15}{(1+0.0201512)^{180}-1} - \frac{1}{(1+0.0201512)^{12}-1}} = 8317,356$$

$C_5 = 1800 + (5-1) \times 8317,356 \quad C_5 = 35069,47$ (Ver Anexo 5)

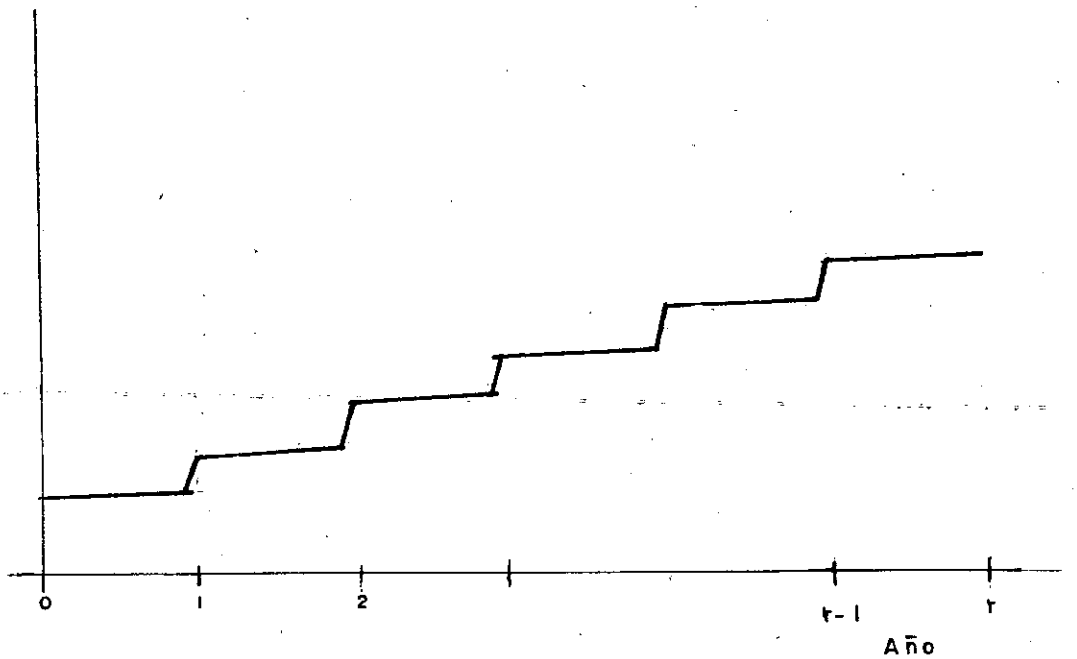
- Sistema de cuotas fijas mensuales y crecientes anualmente en proporción geométrica: A continuación se presenta otro sistema de amortización con crecimiento en "escalera" de las cuotas. Estas permanecen fijas durante 12 meses y de un año a otro se incrementan en una tasa constante.

La cuota de cada año es superior a la del año anterior en un porcentaje que permanece constante durante toda la vida del crédito. En forma similar a lo que ocurre con el sistema de cuotas crecientes mensualmente en proporción geométrica, la aplicación de un porcentaje fijo a una base cada vez mayor genera un incremento, en valor absoluto, cada vez más grande entre las cuotas de un año y las del año siguiente. Observe el comportamiento del sistema en la gráfica 5.

La cuota del primer año (C_1) se determina mediante la siguiente fórmula:

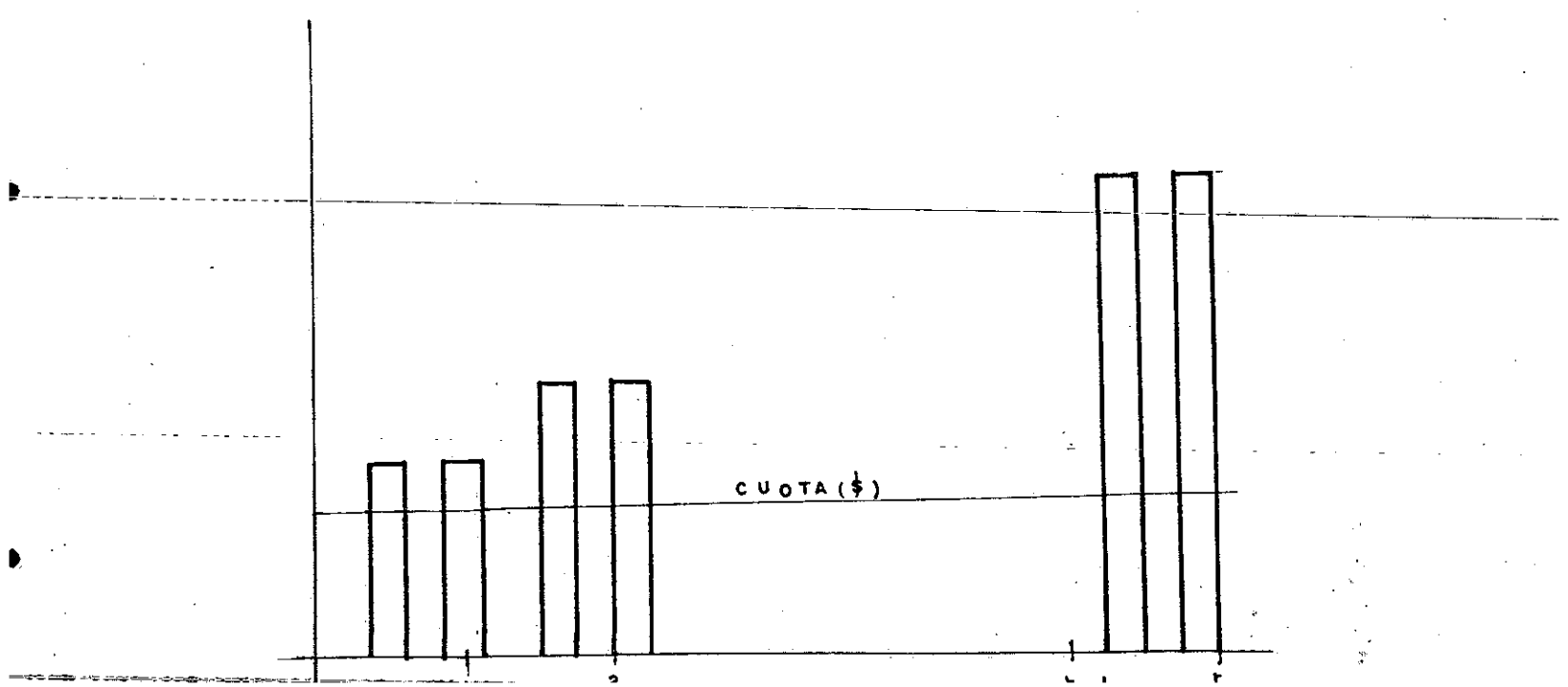
GRAFICA No. 5

SISTEMA DE CUOTAS FIJAS MENSUALES Y CRECIENTES ANUALMENTE EN PROPORCION GEOMETRICA



GRAFICA No. 6

SISTEMA DE CUOTA FIJAS MENSUALES CON ABONOS EXTRAORDINARIOS SEMESTRALES



$$C_1 = P \times I\,(1 + I)^N \left[\frac{1 + \frac{G}{1 - (1 - I)^{12}}}{(1 + I)^N - (1 + G)^r}\right] \quad \text{Fórmula 10}$$

Donde:

N = Número de meses del plazo

r = Número de años del plazo

G = Tasa de crecimiento de las cuotas de un año a otro

De acuerdo con el comportamiento matemático de las cuotas expuesto anteriormente, después de obtener el valor de la primera cuota del sistema, se puede obtener el valor de la cuota de un año K cualquiera (C_K) mediante la siguiente fórmula general:

$$C_K = C_1\,(1 + G)^{K-1} \quad \text{Fórmula 11}$$

Donde:

C_1 = Valor de la primera cuota del sistema determinada según fórmula 10.

G = Tasa de crecimiento de las cuotas de un año a otro

K = Un año cualquiera del plazo.

C_K = Cuota correspondiente al año K-ésimo.

Teniendo en cuenta que el préstamo es de $1.400.000.oo y hay un crecimiento de las cuotas del 8.0% anual se tendría:

$P = 1.400.000$

$I = 0.0201512$

$N = 180$

$r = 15$

$G = 0.08$

$$C_1 = 1.400.000 \times 0.0201512 \times (1 + 0.0201512)^{180} \times \left[\frac{1 + \frac{0.08}{1 - (1 + 0.0201512)^{12}}}{(1 + 0.201512)^{180} - (1 + 0.08)^{15}}\right]$$

$C_1 = 40058,17$ (Ver Anexo 6).

- Sistema de cuotas fijas mensuales con abonos extraordinarios semestrales: Hasta el momento, se han presentado seis sistemas de amortización en los cuales se cancela una cuota ordinaria al final de cada período de pago (períodos mensuales, en el caso de todos los sistemas expuestos). Sin embargo, el sistema que presentaremos a continuación, está compuesto de pagos extraordinarios semestrales adicionales a la cuota que normalmente se debe cancelar durante el mes en que ocurren los pagos extraordinarios.

Las cuotas mensuales ordinarias son fijas o constantes y cada seis meses se efectúan abonos adicionales a la cuota

A N E X O No. 6

SISTEMAS DE CUOTAS FIJAS MENSUALES Y CRECIENTES ANUALMENTE EN PROPORCION GEOMETRICA

CORRECCION MONETARIA	TASA DE INTERES	NUMERO DE AÑOS	VALOR PRESTAMO	CREC. AÑO CUOTAS (%)
0.21	0.05	15	1,400,000.00	0.08

MES	CUOTA	COSTO FINANCIERO	ABONO A CAPITAL	SALDO
1	40,058.17	28,211.68	11,846.49	1,388,153.51
2	40,058.17	27,972.95	12,085.21	1,376,068.29
3	40,058.17	27,729.42	12,328.74	1,363,739.54
4	40,058.17	27,480.98	12,577.18	1,351,162.35
5	40,058.17	27,227.54	12,830.62	1,338,331.72
6	40,058.17	26,968.99	13,089.17	1,325,242.54
7	40,058.17	26,705.22	13,352.94	1,311,889.59
8	40,058.17	26,436.14	13,622.02	1,298,267.57
9	40,058.17	26,161.64	13,896.53	1,284,371.04
10	40,058.17	25,881.61	14,176.55	1,270,194.48
11	40,058.17	25,595.94	14,462.22	1,255,732.25
12	40,058.17	25,304.51	14,753.65	1,240,978.59

FUENTE : ICAVI

que corresponde pagar en ese mes. Los abonos extraordinarios tienen las siguientes características:

- Permanecer constantes los dos abonos extraordinarios que se hagan en un año.

- De un año a otro crecen a una tasa fija determinada.

El comportamiento del sistema se muestra en la gráfica 6.

Al igual que en los casos anteriores, existen unos procedimientos matemáticos para calcular los valores de las cuotas de las dintintas modalidades de préstamos, dichas cuotas se calculan con las fórmulas que presentamos en los anexos finales (fórmulas para determinar las cuotas en UPAC y luego en pesos) y por razones obvias de simplificación.

3.1.4 Las CAV y su clasificación de las viviendas según las UPAC's

Las CAV a través del sistema UPAC clasifican la vivienda teniendo en cuenta tres aspectos fundamentales:

- La UPAC
- Los estratos sociales
- La cuota inicial

Un aspecto interesante en esta clasificación (Cuadro 19) es lo concerniente a aquella vivienda que está ubicada en tre 0 y 1.300 UPAC's la cual las CAV legalmente mediante el decreto número 1325 de 1983 deben ser ofrecidas única mente a la clase popular, financiando el 100% de su valor comercial. En el mismo cuadro anteriormente mencionado se indica a que estrato pertenece cada tipo de vivienda.

3.1.5 Las CAV y su relación con otros Títulos Valores

Las CAV ofrecen diferentes instrumentos de depósitos con u na rentabilidad real de interés de la UPAC, que varía según el ritmo de inflación en períodos normales, considerando co mo tales aquellos en que la inflación no excede el porcen taje tradicional del 22% y el 23% como resultado de la ac ción combinada de la tasa de interés nominal y de la exen ción tributaria que ampara el ajuste monetario.

Si el ritmo de inflación es alto, la tasa real de la UPAC supera en mucho a la de los demás papeles de inversión, ha ciendo previsible grandes desplazamientos de recursos fi nancieros hacia ellos. Así en el año 1973 se calculó su rendimiento real en 10.3% y 10.9% frente a solo 1.1% para los CAT que constituyó el papel de mayor rendimiento en é pocas normales. Esta situación sumada a las bajas tasas de otras formas de ahorros que compiten con UPAC, tales co

Cuadro No.19

LAS CAVY Y SU CLASIFICACION DE VIVIENDA SEGUN LAS UPACS

UPAC	ESTRATO SOCIAL	CUOTA INICIAL
0 - 1300	Bajo Popular	0
1301 - 2800	Medio Bajo	10 %
2801 - 5000	Medio Medio	20 %
5001 - 10000	Medio Alto	30 %
10001 - 15000	Alto	40 %

Fuente : ICAVI

mo las cédulas hipotecarias, explica el encauzamiento hacia la UPAC de ahorro que anteriormente habrían ido a engrosar la cédula y otros papeles de inversión.

Si se supone que el ritmo de inflación disminuye, es probable que los ahorradores retiren recursos de los papeles de valor constante y que al mismo tiempo aumente la demanda por crédito de las instituciones que otorgan préstamos con cláusulas de ajuste.

En economías con ritmos moderados de inflación, como ha sido tradicionalmente el caso colombiano, es más aconsejable y menos riesgoso, procurar la captación de recursos financieros y el estímulo al ahorro a través de tasas de interés de equilibrio, que tengan en cuenta la inflación y un adecuado rendimiento real para el capital.

Hoy día los ataques van contra los Títulos de Participación representativos de las operaciones de mercado abierto. Tales operaciones, como su nombre lo indica, deben competir en el mercado de fondos y tener por tanto una rentabilidad adecuada. No se trata de que impongan la tasa de interés de mercado sino que la sigan. Así como la corrección monetaria para el UPAC no "fijaba" la tasa de inflación, sino que era un reflejo de la inflación pasada, el rendimiento de los títulos de participación deben adaptarse, no ya a lo

acontecido en el pasado como el UPAC, sino a lo que sucede en el mercado en determinado momento.

Los depósitos en las CAV se han constituído en los últimos años como el activo financiero más importante, en razón de que su participación en el total ha sido más significativa. (Cuadro 20).

Otros activos, igualmente importantes, han registrado un comportamiento irregular. Tal es el caso de los CDT de los bancos, los cuales a comienzo de los años 80 tuvieron un aumento sustancial en la rentabilidad originada por la liberación de sus tasas de interés.

Las cédulas hipotecarias de BCH acusaron agotamiento a comienzo de la década de los años 80, pero luego en el año 1984 aumentan en virtud de la gran acogida que tuvieron las cédulas de corto plazo lanzadas al mercado.

3.1.6 Las CAV y la Corrección Monetaria

Se reconoce a Alfred Marshall como preconizador de la idea (Corrección Monetaria), idea que se encuentra en sus declaraciones ante la Royal Commission on the Depression of Tra

Cuadro No.20

172

RENTABILIDAD EFECTIVA ANUAL DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS FINANCIEROS

(A Diciembre de cada año)

Activos Financieros \ Años	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
- Depositos de Ahorro	17.00	19.30	19.30	19.30	22.70	22.70	22.70	22.70
- Depositos en las CAV :								
Cuenta Upac	24.50	22.72	22.72	22.72	24.95	27.05	27.05	29.15
Certificado Upac	25.70	23.90	23.90	23.90	26.14	29.47	29.47	30.38
Depositos Ordinarios		19.00	19.00	19.00	19.00	21.00	21.00	21.00
- C. D. T.	25.60	25.60	25.60	24.40	25.60	36.00	37.40	34.00
- Cedulas Hipotecarias :								
Solidas	25.80	24.94	24.85	24.89	25.07	24.63	25.22	24.82
Confiables		24.76	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76
De Inversion							36.34	36.34
- CAT :								
90 dias	33.22	34.55	35.48	35.24	49.01	58.49	71.06	125.90
120 dias	27.63	32.22	32.96	31.05	40.95	52.91	58.93	55.27
- Certificados Cafeteros								
90 dias							32.31	29.86
180 dias							34.56	31.68

Fuente : Manual del Mercado Bursatil 1983

de and Industry en 1886. (4).

Ni siquiera los economistas aprecian totalmente que tan profunda y compleja es la suposición hecha en la teoría económica y en las instituciones económicas sobre la estabilidad en el valor del dinero. Aún éstos que con frecuencia discuten la inflación y destacan sus perjudiciales efectos redistributivos, fallan en reconocer que el papel de los precios en la asignación de recursos supone que la posibilidad de cambio en los precios relativos depende mucho de que el valor general del dinero permanezca constante.

Cada cambio de valor del dinero, silencioso pero inexorablemente, cambia la relación de precios más allá de lo que lo harían las fuerzas de la oferta y la demanda bajo la condición de estabilidad de precio.

Entre mayor sea la tasa de inflación, mayor es la necesidad de la corrección monetaria, si es que se quieren corregir las grandes distorsiones. Debe admitirse, sin embargo, que entre mayor sea la inflación, la corrección monetaria debe aplicarse al mayor número de sectores.

La corrección monetaria es el mecanismo utilizado en el sis

(4) CURRIE, Lauchlin. La Corrección Monetaria y el UPAC. Bogotá, 1986.

tema Colombiano de Ahorro y Vivienda para reajustar el valor del dinero con el propósito de restituirle, en todo o en parte, el poder adquisitivo que pierde día tras día como consecuencia, especialmente, del incremento de los precios de los bienes y servicios.

Existen múltiples razones que hacen necesaria la aplicación de un mecanismo de ajuste que garantice el funcionamiento adecuado de un sistema de precio, eliminando los problemas de medición causados por el fenómeno de la ilusión monetaria los cuales se hacen presentes, con especial vigor, en economías con índices de inflación creciente. A pesar de ésto, no existe en Colombia, en ningún sector de la actividad económica pero especialmente al interior del sistema financiero, ningún mecanismo de ajuste que tenga una aplicación tan general y técnica como la corrección monetaria involucrada en las operaciones realizadas por el sistema UPAC.

Al ser utilizada la corrección monetaria por las CAV, trajo ventajas para los propietarios de capitales y desventajas para los usuarios. Se conforma así un proceso de disputa en que cada grupo quiere salir beneficiado. Muy frecuentemente las personas no se dan cuenta que en esa lucha se parte de posiciones erradas tales como las del prestatario que, pretendiendo conseguir dinero barato para la ad

quisición de vivienda propia, presiona por bajas tasas de intereses sin darse cuenta que con ésto solo logrará que no haya recursos en cantidades suficientes para poder con seguir su préstamo.

Se presenta entonces la frecuente situación en que aquello que, para alguien y a corto plazo parece muy conveniente, resulta contraproducente a largo plazo.

Por otra parte, aunque con el sistema de corrección moneta ria se eliminan una serie de subsidios que pueden ser acon sejables, la forma en que se otorgan los convierte en ocul tos, indiscriminados y no fácilmente cuantificables. En caso de justificarse la existencia de dicho subsidio lo me jor es hacerlo directamente, dirigiéndolo a quienes realmen te lo necesitan y dosificándolos a las cantidades adecuadas.

3.2 PAPEL QUE HAN DESEMPEÑADO LAS CAV DENTRO DEL CONTEXTO DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA DE LOS DISTINTOS PLANES DE DESARROLLO ECONOMICO

Los análisis a realizar dentro del contexto de las políti cas de vivienda de los distintos planes de desarrollo eco nómico, contemplarán el estudio adecuado de la forma como ha evolucionado el mercado de la vivienda en Colombia y los programas enunciados por los diferentes gobiernos.

En principio, el mercado de vivienda debe ser descrito y definido por dos componentes, uno el bien que se transa (vivienda), el otro, su precio (créditos amortizados en pesos y valor UPAC).

En este caso, como es frecuente, surgen problemas de definición del bien, de su homogeneidad y del precio que se debe aplicar. Al lograr superar estos problemas, es importante analizar la evolución del mercado en sí y por otra, identificar la forma como elementos importantes influyen en el mercado, con lo cual se pueden obtener elementos de juicios sólidos en la formulación de políticas.

Así, puede señalarse que existen mercados por vivienda nueva y usada, propia y arrendada, financiada y no financiada, unifamiliar y multifamiliar.

Es conveniente también analizar problemas de distribución interna dentro de los demandantes o dentro de los oferentes del mercado, de tal manera que se puedan manejar las funciones a describir con datos individuales.

De esta forma se puede señalar, que la función de demanda del mercado va a estar determinada por la ecuación:

$$X^d = f(Y, P, \overline{II}, r, r^*, R, P^*)$$

Donde:

X^d = Demanda por vivienda

Y = Indicador del ingreso

P = Precio de la vivienda

$\overline{II}$ = Proporción de la cuota inicial sobre el precio

r = Tasa de interés efectiva del financiamiento para vivienda

r* = Tasa de interés de inversiones alternativas

R = Indicador del costo de arrendar, incluyendo expectativas al respecto

P* = Indicador de las expectativas sobre el precio futuro de la vivienda que se transa ahora.

Con ello se indica la incidencia positiva que, sobre la demanda por vivienda, tendrían mayores ingresos familiares, mayores costos de arrendamiento y expectativas de precios crecientes de la vivienda; en tanto, que se espera que costos crecientes con la vivienda misma, tales como una mayor cuota inicial o una mayor tasa de interés del crédito tengan como efecto reducir la demanda. También las perspectivas de mayores rendimientos de otras inversiones disminuiría la demanda por vivienda.

Y la función de oferta que se desea especificar es, en esencia una que muestre los niveles de actividad de los

constructores, los cuales deberán tener en cuenta el precio esperado de venta de la vivienda terminada y de los costos; mediante la fórmula siguiente:

$$X^O = g\ (P,p,M,S,r)$$

Donde:

X^O = Oferta de vivienda
P = Precio de la vivienda
p = Precio de la tierra
M = Indice del costo de materiales para la construcción
S = Indice de salarios de trabajadores de la construcción
r = Tasa de interés efectiva del financiamiento para vivienda

Indicándonos con ello, que la cantidad de la oferta se incrementa con el aumento del precio del bien transado, pero se reduce con aumentos en el precio de cualquiera de los insumos, lo cual incrementa los costos de producción.

3.2.1 Plan de las Cuatro Estrategias (1970 - 1974)

El sector vivienda se ubica dentro de un sector más amplio que incluye el contexto espacial (sector urbano y regional) y el conjunto de procesos necesarios para conformarlos (sec

Cuadro No.21

PARTICIPACION DE LAS CAV EN LA OFERTA DE UNIDADES DE VIVIENDA

(1972 - 1974)

ANOS	B C H	%	I C T	%	F N A	%	Caja de Vivienda	%	C A V	%	TOTAL	%
1972-73	14,400	17.08	44,000	52.19	1,900	2.25	1,600	1.89	22,400	18.97	84,300	10
1974	6,100	13.00	18,900	40.21	1,300	2.76	900	1.91	19,800	42.12	47,000	10

Fuente : Camacol . Canac

Cuadro No.22

PARTICIPACION DE LAS CAV EN LA OFERTA DE UNIDADES DE VIVIENDA

(1975 - 1978)

ANOS	B C H	%	I C T	%	F N A	%	Caja de Vivienda	%	C A V	%	TOTAL	%
1975	9,500	23.45	20,300	50.12	800	1.97	600	1.91	9,300	22.96	40,500	10
1976	10,000	22.47	22,300	50.11	2,600	5.61	900	1.48	8,800	19.77	44,500	10
1977	14,500	28.10	22,200	43.02	3,300	6.39	1,000	2.02	10,600	20.54	51,600	10
1978	11,100	21.22	22,700	43.40	3,600	6.88	1,000	1.93	13,900	26.57	52,300	10

Fuente : Camacol . Canac

Cuadro No.23

PARTICIPACION DE LAS CAV EN LA OFERTA DE UNIDADES DE VIVIENDA

(1979 - 1982)

ANOS	B C H	%	I C T	%	F N A	%	Caja de Vivienda	%	C A V	%	TOTAL	%
1979	14,300	32.27	15,900	35.89	3,800	8.57	900	2.03	9,400	21.21	44,300	1(
1980	15,200	29.74	20,800	40.70	4,300	8.41	1,100	2.15	9,700	18.98	51,100	1(
1981	14,300	29.30	21,000	43.03	2,300	4.70	1,000	2.04	10,200	20.90	48,800	1(
1982	17,700	35.25	18,500	36.85	2,000	3.98	1,000	1.99	11,000	21.91	50,200	1(

Fuente : Camacol . Cenac

Cuadro No.24

PARTICIPACION DE LAS CAV EN LA OFERTA DE UNIDADES DE VIVIENDA

(1983 - 1986)

ANOS	B C H	%	I C T	%	F N A	%	Caja de Vivienda	%	C A V	%	TOTAL	%
1983	16,934	17.91	42,947	45.44	7,300	7.72	1,000	1.05	26,400	27.93	94,501	1(
1984	17,895	18.93	39,428	41.71	8,900	9.41	1,200	1.26	27,100	28.67	94,523	1(
1985	7,977	9.91	11,362	14.12	6,497	8.07	623	0.77	54,023	67.13	80,482	1(
1986	12,126	30.73	8,682	22.00	3,162	8.01	1,800	4.56	13,681	34.67	39,451	1(

Fuente : Camacol . Cenac

Cuadro No.25

COMPORTAMIENTO DEL DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDAS
(1972 - 1974)

ANOS	Deficit Acumulado	Incremento	%
1972	549,814		
1973	580,860	31,046	5.64
1974	611,325	30,465	5.24

Fuente : DANE . Cenac

Cuadro No.26

COMPORTAMIENTO DEL DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDAS
(1975 - 1978)

ANOS	Deficit Acumulado	Incremento	%
1975	644,258	32,933	5.38
1976	678,888	34,630	5.37
1977	715,301	36,413	5.36
1978	753,591	38,290	5.35

Fuente : DANE . Cenac

Cuadro No.27

COMPORTAMIENTO DEL DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDAS
(1979 - 1982)

ANOS	Deficit Acumulado	Incremento	%
1979	793,848	40,257	5.34
1980	836,173	42,325	5.33
1981	880,470	44,297	5.29
1982	926,803	46,333	5.26

Fuente : DANE . Cenac

Cuadro No.28

COMPORTAMIENTO DEL DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDAS
(1983 - 1986)

ANOS	Deficit Acumulado	Incremento	%
1983	975,161	48,358	5.20
1984	1,020,184	45,023	4.61
1985	1,055,766	35,582	3.48
1986	1,085,820	30,054	2.84

Fuente : DANE . Cenac

Cuadro No.29

L A S C A V Y L A D E M A N D A D E V I V I E N D A S

ANOS	Demanda Total	Incrementos Absoluto	Incrementos Relativo
1972 - 1974	611,325	128,500	
1975 - 1978	753,591	142,266	23.27
1979 - 1982	926,803	173,212	22.98
1983 - 1986	1,085,820	159,017	17.15

Fuente : Calculos con base al deficit cuantitativo

Cuadro No.30

LAS CAV Y SU PARTICIPACION EN LA DEMANDA DE VIVIENDAS

ANOS .	Incremento de la Demanda	Sastisfaccion por las CAV	%
1972 - 1974	128,500	42,200	32.84
1975 - 1978	142,266	42,600	29.94
1979 - 1982	173,212	40,300	23.26
1983 - 1986	159,017	121,204	76.22

Fuente : Calculos con base a la oferta de vivienda

Cuadro No.31

DISTRIBUCION PORCENTUAL DEL DEFICIT DE VIVIENDAS SEGUN LOS ESTRATOS SOCIALES

Estratos	Porcentajes
Bajo	71.7
Medio - Bajo	16.3
Familias. Residenciales	12.0

Fuente : Cenac

Cuadro No.32

LAS CAV FRENTE A LA DEMANDA DE VIVIENDA DEL ESTRATO SOCIAL BAJO

ANOS	Incremento de la Demanda	Las CAV en la Demanda
1972 - 1974	92,134	42,200
1975 - 1978	120,004	42,600
1979 - 1982	124,193	40,300
1983 - 1986	114,015	121,204

Fuente : Calculos con base a los porcentajes por estrato social y los deficit de vivienda.

tor de la construcción).

El crecimiento de las ciudades en Colombia, sin embargo, ha adquirido en los últimos decenios, una dinámica en cierta forma no proporcional al desarrollo de los procesos productivos. La estrechez del mercado y el carácter limitado de las oportunidades de inversión en el sector industrial manufacturero, sumada a la demanda creciente por vivienda urbana, producen una polarización de los recursos de inversión hacia la propiedad raíz.

En la actividad constructora había una utilización deficiente de los recursos y unos impedimentos de tipo institucional y financiero. Las causas del comportamiento de la construcción están referidas, a parte de los altibajos generales de la economía durante la depresión de 1967, a la deficiencia de los sistemas institucionales y financieros para captar ahorro para la vivienda.

Para alcanzar el objetivo de desarrollar las fuerzas productivas del sector es necesario concentrar el esfuerzo en algunos aspectos estratégicos tales como:

- Modificar los sistemas de captación de recursos y su distribución.

- Establecer una política de tierra y desarrollo urbano en general.

- Organizar la producción del sector.

La orientación general de modificar los sistemas de captación de recursos, es la de ampliar la base de captación mediante una modificación de los sistemas actuales de financiamiento, con base en la premisa de que existen recursos potenciales importantes no utilizados porque tienen características y modalidades diferentes a las asumidas por los organismos financieros y con los cuales opera.

La base del sistema de captación de recursos para la vivienda es la institucionalización de un sistema de ahorro y préstamo, cuya factibilidad y característica fueron estudiadas por el DNP (Departamento Nacional de Planeación). Estos estudios sirvieron de base para la elaboración de los decretos 677 y 678 de 1972, que hicieron factible el nacimiento de las CAV. (5).

La gran deficiencia en fondos para invertir en este sector debe encontrarse en los ahorros personales y, por consiguiente, se tendrá que actuar de inmediato sobre este campo. Par

(5) Op. Sic.

te de la explicación de los bajos índices de ahorro perso nal puede atribuirse a la falta de incentivos para ahorrar. En 1971, por ejemplo, los bancos comerciales pagaban un in terés anual solo de un 4% a los depósitos de ahorro mien tras que el poder de compra del dinero en ese mismo año se redujo por el alza en los precios en un 15%.

Teniendo en cuenta lo anterior se le recomendó al gobierno de turno la adopción de una organización completamente se parada de ahorro y préstamo y de hipoteca, basado en un sis tema que protegiera los ahorros de la inflación y ésto tra ería como resultado el incentivo y el incremento del aho rro privado hacia el sector de la construcción (nacimiento del sistema UPAC).

3.2.1.1 Satisfacción de la Demanda de Vivienda a través de las CAV

Teniendo en cuenta el período 1972 - 1974 donde se presen tó un incremento en la demanda de 128.500 viviendas (Cuadro 30) de las cuales un 71.7% corresponde al estrato bajo, o sea 92.134 viviendas. (Cuadros 31 y 32).

Frente a la situación anterior las CAV participaron con un 32.84% que representa en términos absolutos 42.200 vivien das (Cuadro 30), cifra que solo permitió satisfacer de una

manera mínima la demanda de vivienda.

3.2.1.2 Las CAV frente a la Demanda de Vivienda

Al iniciarse el año 1972 nos encontramos frente a un déficit cuantitativo de 482.822 viviendas, ésto se traduce en la necesidad que tienen las personas por adquirir una vivienda.

El 15 de septiembre del año 1972 cuando entran a operar las CAV se enfrentan al déficit ya mencionado, el cual está compuesto, según estudio realizado por el CENAC (Cuadro 31) en la siguiente forma: un 71.7% para estratos bajos, en 16.3% para el estrato medio bajo y para las familias residenciales en un 12.0%. Siendo el déficit más alto en el estrato bajo.

3.2.1.3 Las CAV frente a la Oferta de Vivienda

En los años 1972 y 1973 dentro del territorio colombiano nacional se construyeron un total de 84.300 viviendas (oferta) dentro de las cuales las CAV participaron en el 18.97% con 22.400 viviendas. (Cuadro 21).

Mientras que en año 1974 se construyeron 47.000 viviendas, de las cuales las CAV ofrecieron 19.800 de ellas, con una

participación del 42.12% de lo construído en el año.

3.2.2 Plan para cerrar la brecha (1974 - 1978)

En el diagnóstico del plan de gobierno del Dr. Alfonso López, se consideró que del 50% de la actividad constructora es clandestina como resultado de la incapacidad del sistema económico para resolver satisfactoriamente el suministro de servicio de vivienda cuyo déficit aumentaba año tras año.

Dada la índole del servicio que presenta la edificación y el alto valor unitario en relación con productos de consumo, es necesario otorgar financiación de largo plazo al usuario final. La financiación de mediano y largo plazo para la vivienda debe llegar a los pueblos y ciudades pequeñas, en condiciones adecuadas al ingreso de su población aunque probablemente no podrán aplicarse los mismos sistemas que en ciudades grandes en términos de cuota inicial, plazo o intereses.

La actividad del constructor depende de la demanda efectiva para la edificación y ésta de las condiciones de la financiación (plazo e intereses), así la inversión depende en este sector mucho más que en otros, de la existencia de medios de financiación de lagro plazo al usuario. Otras variables que inciden en la transformación de demanda po

tencial en efectiva, son la cuota inicial, la relación entre el ingreso y la cuota mensual de pago. También influye la facilidad de las transacciones, tanto en el sentido de aumentar la demanda final por vivienda nueva como en el de dar una utilización más intensiva al acervo existente de vivienda.

La fuente más importante de captación de recursos para inversión en construcción seguirá siendo el ahorro interno voluntario. Para este efecto, el gobierno ha introducido modificaciones en el sistema de valor constante, que permite a las CAV disponer de recursos cuantiosos de inversión y dirigirlo hacia la construcción de viviendas multifamiliares no dando una solución clara y precisa al problema de la vivienda popular.

3.2.2.1 Satisfacción de la Demanda de Vivienda a través de las CAV

Durante el cuatrenio 1974 - 1978 se presentó un incremento en el déficit de vivienda de 142.266 viviendas y ésto llevó a incrementar el déficit acumulativo de vivienda. (Cuadro 30).

Teniendo en cuenta las políticas del gobierno en dicho período en donde no se le da prioridad al sector de la cons

trucción, las CAV satisfacieron con un 29.94% las necesidades de vivienda que estuvieron representadas en 42.600 viviendas. De esta manera se cumplía parcialmente uno de sus objetivos primordiales, que es el de brindar viviendas.

Si tenemos en cuenta que las necesidades de vivienda para el estrato bajo era de 120.004 viviendas durante el período, el número total de viviendas que construyeron las CAV no fueron suficientes para sanear el déficit de vivienda de dicho estrato o clases populares.

3.2.2.2 Las CAV frente a la Demanda de Vivienda

El comportamiento del déficit de vivienda arrojó en dicho período de análisis una cifra acumulada de 753.591 viviendas (cuadro 26) que se convierte en la cantidad de viviendas que necesitan los colombianos, es decir, la demanda potencial.

Las CAV frente a un incremento de la demanda de 142.266 viviendas trataron de subsanar dicho incremento con un 29.94% de participación en la actividad edificadora (Cuadro 30).

3.2.2.3 Las CAV frente a la Oferta de Vivienda

La oferta total de viviendas en el período de los años 1974

1978 estuvo representada en 188.900 viviendas, participando las CAV en ese volumen de oferta con 42.600 viviendas que estuvieron distribuidas así: en el año 1975 se construyeron 9.300 viviendas, en 1976 se construyeron 8.800, y en los años 1977 y 1978 se realizan 10.600 y 13.900 viviendas respectivamente. (Cuadro 22).

3.2.3 Plan de Integración Nacional (1978 - 1982)

Este plan corresponde a la vigencia administrativa gubernamental entre 1978 - 1982 en él, se perseguían cuatro objetivos específicos: la descentralización económica y la autonomía regional; el desarrollo del transporte y los medios de comunicación, el desarrollo de los sectores energéticos y mineros, y por último, nuevas estrategias sociales.

El diagnóstico que se realizó sobre el mercado de la vivienda arrojó como resultado que las ciudades colombianas no han logrado satisfacer las necesidades de viviendas, debido a las barreras provenientes especialmente de la incapacidad económica de los demandantes, del incremento desmesurado de los precios de la edificación y de la limitada oferta de soluciones habitacionales para estratos medios y bajos. Todo ello conduce a la constitución de barrios subnormales, e inquilinatos como única alternativa para la solución del déficit de vivienda.

El PIN se trazó como objetivo fortalecer la planeación regional a fin de ordenar el crecimiento urbano, recuperando para el Estado la capacidad de dirigir el crecimiento de las ciudades.

3.2.3.1 Satisfacción de la Demanda de Vivienda a través de las CAV

Para el período comprendido entre los años 1978 - 1982 hubo un incremento en la demanda de 173.212 viviendas (Cuadro 30). Las CAV satisfacieron dicha demanda en un 23.26% las necesidades por vivienda, con la construcción de 40.300 viviendas, no siendo ésta una óptima participación dentro de la solución del problema habitacional, debido a la poca prioridad que se le dió durante este gobierno.

3.2.3.2 Las CAV frente a la Demanda de Vivienda

Está representada por el incremento anterior (173.212 viviendas) más el déficit del período del anterior gobierno, en total la demanda por vivienda durante los años 1978 - 1982 era de 926.803 (Cuadro 27) con un incremento del 22.98% (Cuadro 29).

Las CAV con la construcción de 40.300 viviendas tuvo una participación poco significativa frente al gran volumen de

viviendas demandadas.

3.2.3.3 Las CAV frente a la Oferta de Vivienda

Las CAV durante el año 1979 presentaron una cifra de 9.400 viviendas que equivalía a un 21.21% con respecto al total construído que fue de 44.300 viviendas.

Durante los demás años tuvo el siguiente comportamiento: en 1980 y 1981 se construyeron 9.700 y 10.200 viviendas respectivamente, con la intervención del 18.98% y 20.90% de lo construído en los dos años. Y al finalizar el período, en el año 1982 las CAV financian 11.000 viviendas para una representación del 21.91% del sector.

3.2.4 Plan Cambio con Equidad (1982 - 1986)

El Dr. Belisario Betancur dentro de su plan de gobierno le asignó al sector de la construcción dos objetivos: ser un sector importante en la reactivación económica y mejorar el bienestar de la comunidad propendiendo con la igualdad social.

El diagnóstico que hizo entonces respecto a la recesión de la actividad constructora fue el de un mercado saturado en sus dos principales fuentes: como solución de vivienda pa

ra personas de altos ingresos y como inversión.

El sector de la vivienda tendría entonces en su programa de gobierno alta prioridad, especialmente el de vivienda popular.

El plan contempla una meta de 400.000 soluciones que deberían ser construídas durante el término de la presente administración.

Las primeras medidas tendientes a impulsar el sector de la construcción de vivienda fueron tomadas el 11 de octubre, mediante los decretos 2928 y 2929 del año 1982.

El primero reestructura la estructura del crédito según niveles, a tiempo que fija el monto total de las nuevas colocaciones como lo veremos en la financiación de la vivienda, por parte de las CAV.

Otro aspecto importante en cuanto al favorecimiento de las clases más bajas es la institucionalización de tasas de intereses diferenciales.

3.2.4.1 Satisfacción de la Demanda de Vivienda a través de las CAV

En este período de gobierno las CAV participaron con 76.22% en cuanto a la satisfacción del incremento de la demanda que fue de 159.017 viviendas (Cuadro 30), siendo el más alto grado de satisfacción en el transcurso de toda la historia de estas instituciones. Las CAV financiaron un total de 121.204 viviendas.

3.2.4.2 Las CAV frente a la Demanda de Vivienda

El déficit de vivienda al finalizar el año 1986 fue de 1.085.820 viviendas (Cuadro 28). Las CAV frente a esta situación canalizó los suficientes fondos para disminuir dicho déficit de acuerdo a las políticas del gobierno, que contribuyeron a la construcción de 121.204 viviendas, el cual era el objetivo fundamental del plan de desarrollo económico y social de dicho período.

3.2.4.3 Las CAV frente a la Oferta de Vivienda

De acuerdo a las metas del gobierno nacional de ofrecerles a los colombianos 400.000 viviendas durante su período de administración, a pesar de todas sus políticas del "si se puede" solo se llegó a construir una oferta real de 308.957 viviendas.

Las CAV tuvieron una oferta de 121.204 viviendas canalizan

do un gran volumen de recursos captados.

3.4 EL PROBLEMA DE LA FINANCIACION DE LA VIVIENDA

Construir hoy una casa o un apartamento requiere de dinero de cuantiosas sumas. Muy pocos colombianos tienen en el bolsillo la cantidad necesaria para hacer su habitación, sin recurrir a nadie.

En Colombia la mayor demanda latente, inadecuadamente atendida, era la demanda por vivienda. Esta demanda requiere préstamos a largo plazo, que tradicionalmente en todos los países han dependido del ahorro personal más bien que del ahorro de las empresas. Por lo tanto, en el país se estableció un sistema que hiciera mucho más atractivo el ahorro personal, al ofrecer incentivos mucho mayores que los que hasta la fecha existían. El sistema debía ser enteramente autosuficiente, y no debía representar carga alguna para el fisco nacional.

Sin embargo, para hacer que el sistema llegue a ser importante y autosuficiente, se necesita un volumen de préstamos relativamente enormes que puedan pagar los incentivos que se consideren necesarios para generar un volumen de ahorros igualmente importantes. Esto explica por qué inicialmente los préstamos no se limitaron a grupos de bajos

ingresos y por qué se les dió cabida, a la financiación de vivienda por grupos de altos ingresos, a los trabajos de preparación de terrenos generalmente realizados en las urbanizaciones y a las edificaciones complementarias para comercio y oficinas. Estas últimas están estrechamente relacionadas con la vivienda y requieren financiación a largo plazo.

La evolución que ha tenido la destinación de los recursos captados a través de las CAV en lo que va corrido desde su nacimiento es interesante y podría decirse que constituye un buen reflejo que goza el gremio de la construcción.

Para efectos de la descripción conviene introducir algunas diferencias que manejan las CAV entre el tipo de vivienda que se desea financiar y el monto financiable.

- **Tipo de Vivienda a Financiar**

Con el decreto 1757 de 1972 se establece que las CAV debían aplicar el 50% de sus recursos a la financiación de soluciones de viviendas para las clases económicas media y popular, con un límite máximo de 4.000 UPAC en el precio de venta del respectivo inmueble. Además, de lo anterior debían destinar un 40% por lo menos (o sea un 20% del valor de los recursos) a la financiación de viviendas cuyo precio de venta

sea igual o inferior a 1.500 UPAC. Se asignaba en esta norma un 20% de los recursos de las CAV para la financiación de vivienda popular (hasta 1.500 UPAC), un 30% adicional hasta completar el 50%. Para la financiación de vivienda de valor comercial intermedio (hasta 4.000 UPAC) y el restante 50% se podría colocar libremente entre las actividades financiables.

El decreto 664 de 1979 elevó al 90% el porcentaje de las colocaciones que, como mínimo, debían destinar las CAV a la financiación de vivienda. El otro 10% podían destinarlo a la financiación de otras actividades diferentes a la construcción y adquisición de viviendas.

A su vez, dentro del renglón de la vivienda se siguieron manteniendo unos porcentajes obligatorios para la financiación de vivienda de menor valor comercial. Una síntesis de la distribución de las colocaciones contempladas en el decreto 664 de 1979 es la siguiente:

- Por lo menos el 20% del total de las colocaciones en vivienda de valor comercial entre 0 y 2.500 UPAC.

- Por lo menos el 30% del total de las colocaciones en vivienda con valor comercial entre 2.501 y 5.000 UPAC.

- Hasta el 40% del total de colocaciones en viviendas con valor comercial entre 5.001 y 10.000 UPAC.

- Hasta el 10% del total de colocaciones en la financiación de actividades diferentes a la construcción y adquisición de viviendas.

A partir del año 1983 ha sido incrementado considerablemente la financiación de vivienda de bajo valor comercial. La nueva estratificación de la distribución de las colocaciones del sistema que se realizó por medio del decreto 1325 de 1983 es la siguiente:

- No menos del 25% del total de las colocaciones en vivienda con valor comercial entre 0 y 1.300 UPAC.

- No menos del 25% del total de las colocaciones en vivienda con valor comercial entre 1.301 y 2.800 UPAC.

- No menos del 20% del total de las colocaciones en vivienda con valor comercial entre 2.801 y 5.000 UPAC.

- Hasta el 15% del total de las colocaciones en vivienda con valor comercial entre 5.001 y 10.000 UPAC.

- Hasta el 12% del total de las colocaciones en vivienda

con valor comercial entre 10.001 y 15.000 UPAC.

El decreto 1325 amplió, entonces, la porción de los créditos destinados a vivienda con valor comercial inferior a 5.000 UPAC. Antes de dicha norma, las CAV debían destinar a este tipo de vivienda por lo menos el 50% de sus recursos de crédito. A partir del decreto en mención, ese porcentaje mínimo obligatorio se elevó al 70%. Igualmente, se debe destacar que a partir de 1983, por lo menos el 50% de los recursos del crédito del sistema UPAC deben estar colocados en financiación de vivienda cuyo valor comercial sea inferior o igual a 2.800 UPAC.

Al comparar las anteriores políticas de financiación, se analiza que en año 1972 al expedirse el decreto 1757 no se da una verdadera estratificación del valor comercial de la vivienda dándole así una mayor oportunidad a las CAV a manejar con gran flexibilidad los recursos captados. El 50% a actividades que no se describen de manera específica en el campo financiable, pero se particulariza en cuanto a la vivienda media y popular, que de acuerdo al decreto se les destina un 30% y un 20% respectivamente.

A partir de 1979 el nuevo régimen obliga a las CAV a destinar el 90% de sus colocaciones en financiaciones destinadas a la construcción o adquisición de vivienda. En dicho

decreto no hubo cambios en cuanto a los topes de financiación hacia la vivienda popular y media manteniéndose los mismos porcentajes de un 20% y un 30% ya citados. Pero sí se nota un mayor alcance a la estratificación del valor comercial de las viviendas para asignarles los porcentajes de financiación apareciendo el tipo de vivienda que va de 5.001 a 10.000 UPAC otorgándole un 40% de sus colocaciones.

Se reduce un poco la flexibilidad del manejo de los recursos canalizados para la financiación de otras actividades pasando de un 50% a un 10% mediante dicho decreto.

Al comparar las actuales condiciones con la situación anterior de los decretos sobresale el importante cambio de la distribución de las colocaciones, fundamentalmente una mayor canalización de recursos a la vivienda con un precio de menos de 2.800 UPAC; es así como a la vivienda popular hasta 1.300 UPAC se les autoriza a las CAV para que canalicen un 25% de sus recursos y a la vivienda de 1.301 a 2.800 UPAC otro 25%.

Con este nuevo decreto (1325 de 1983) se aumenta en un 20% la financiación de las viviendas de 0 a 5.000 UPAC (Claro está teniendo en cuenta el tipo de vivienda 0 - 1.300; 1.301 2.800; y de 2.801 - 5.000 UPAC), pasando del 50% al 70% del total colocado.

Se da a la vez un nuevo avance a la estratificación de vi vienda esta vez ya más exhaustivo y se reduce el porcenta je de colocaciones dirigidos a las viviendas de 5.001 a 10.000 UPAC pasando de un 40% a un 27%.

Y por último, el rubro correspondiente a otras actividades se reduce a un 3%, siendo el más bajo desde que empezaron labores las CAV.

- **Monto Financiable**

En 1979 se podían financiar hasta el 80% del valor de la vivienda de menos de 3.000 UPAC y el 70% para el resto.

En este mismo año se introduce una reglamentación importan te: se amarra el crédito al valor de la vivienda que figu ra en las escrituras y se limita el monto máximo del crédi to por vivienda a 10.000 UPAC.

En 1981 se aumenta el monto financiable, de vivienda hasta de 2.500 UPAC, a 90% y se eleva a 5.000 UPAC el valor de la vivienda financiable hasta en un 80%.

El decreto 1325 de mayo 6 de 1983 obliga a una nueva distri bución del monto financiable, reglamentando los préstamos que otorguen las CAV así:

- Se financiará el 100% del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda cuando aquel no exceda 1.300 UPAC.

- Se financiará hasta el 90% del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea superior a 1.300 UPAC sin exceder a 2.800 UPAC.

- Se financiará hasta el 80% del valor comercial del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando aquel sea superior a 2.800 UPAC, sin exceder a 5.000 UPAC.

- Se financiará hasta el 70% del valor comercial o del precio de compra de la vivienda, según corresponda, cuando sea superior a 5.000 UPAC sin exceder a 15.000 UPAC.

- Se financiará hasta el 60% del precio de venta de edificaciones distintas de viviendas tales como garajes, parqueaderos, oficinas, locales y otros excluyendo hoteles y zonas francas.

Mediante este decreto se da mayores facilidades financieras para la compra de vivienda popular al elevar a 1.300 UPAC el precio máximo de la vivienda sin cuota inicial. Reforzándose así la adquisición de vivienda del estrato más bajo, dado que uno de los obstáculos más importantes para

el comprador de vivienda de bajos ingresos es la no disposición de ahorro inicial, se decidió suprimir la "cuota inicial" para los planes populares.

La redacción de los anteriores artículos trata de no dejar en libertad a las CAV con respecto a la financiación de viviendas de 1.300 UPAC. Es claro el decir que solo se puede financiar menos de lo establecido a voluntad del solicitante. Falta por ver como se cumple esta reglamentación pues uno de los mecanismos más efectivo para coaccionar el crédito en cualquier parte del mundo, cuando no se pueden modificar las condiciones de costo y plazo de amortización, es disminuyendo la proporción financiada. Esta situación es perfectamente consistente con lo que ha pasado en Colombia, pues a pesar de que los montos máximos autorizados de financiamiento han sido amplios, entre el 70% y el 100%, en promedio la proporción financiada no supera el 50%.

En síntesis, desde el punto de vista de las colocaciones se adoptaron una serie de disposiciones interesantes que muy probablemente iban a significar un cambio de fondo. Esta canalización nunca ha sido libre por parte de las CAV, desde un comienzo se buscó, dentro de cierto rango la canalización de recursos para la financiación de vivienda de estratos bajos y medios. En esa época se entendía por estrato bajo y medio la vivienda hasta 4.000 y 1.500 UPAC.

El concepto del tamaño o calidad de vivienda que se pretendía financiar evolucionó en algo a través del tiempo, en buena medida impulsada por las mismas CAV quienes sostenían que, en virtud de la diferencia entre aumento de precios y el ajuste en la corrección monetaria, una vivienda de 1.500 UPAC de un año no era la misma vivienda un año después. Así, en diversas ocasiones entre 1972 y 1979 se modificó la distribución de las colocaciones de la UPAC.

En 1979, por primera vez, se introducen algunos cambios de fondo en la distribución de las colocaciones de las CAV, encaminadas a disminuir la financiación de vivienda lujosa, a fin de que el crédito se destine a financiar estratos más bajos de ingresos. Ello se logra en gran medida restringiendo, casi prohibiendo, que se financien viviendas de precios elevados, en virtud de la reglamentación que se dicta con respecto a la distribución de las colocaciones, al plazo que se otorga para ajustarse a dicha distribución y, sobre todo, a que se fija un tope máximo de crédito individual de 10.000 UPAC.

En el nuevo decreto se habla de colocación y se establecen normas específicas para determinar cual es el valor de una vivienda. Así, por lo menos, se evita el tener que aceptar que ninguna CAV esté cumpliendo con las reglas a primera vista constituye una mayor garantía de lo que va a suce

der con los recursos de las CAV. Como complemento a estos cambios se diseñó un complejo sistema de sanciones, en algunos casos bastante onerosos, por el incumplimiento de las normas.

En materia de colocaciones, se redefinen los usos que se le puede dar a los recursos captados a través de las CAV.

Dentro del nuevo esquema se reduce considerablemente la noción de lo que es vivienda popular y de clase media. Tal vez, en esta ocasión, por primera vez se busca llegar a los estratos más pobres de la población.

En el Cuadro 33 se trata de determinar cuál ha sido la evolución de la cartera en UPAC, investigación que no es fácil de realizar por dos motivos bastante claros. El primero, por la forma en que se han llevado las estadísticas, las cuales en algunas medidas se presentan de manera acorde con las reglamentaciones específicas de forma tal que hace prácticamente imposible saber qué pasa a través del tiempo.

Aún así, es claro que nunca se ha cumplido con la distribución pretendida en cada uno de los decretos y siempre las normas se quedan en el tapete.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

En 1974, la cartera en préstamos de menos de 4.000 UPAC era del 38.7% (debería haber sido del 50%) y aquella en crédito de menos de 1.500 UPAC era del 17.5% (cuando debería de haber sido del 40%). Esta situación continúa a través de los años como es posible apreciar en el año 1978 cuando los préstamos de menos de 4.000 UPAC ascendían a un 49.0% tratando de alcanzar el 50% pero todavía sin llegar al tope. Pero vemos como durante este mismo año las viviendas de menos de 1.500 UPAC tenían una participación en el crédito de 13.4% debiendo ser el 40%.

En contraste a lo asignado a las CAV con respecto a las diferentes maneras de financiar los tipos de vivienda y otras actividades (Decreto 1757 de 1972) nos damos cuenta que se excedieron del tope otorgado para otras actividades financieras (vivienda lujosa o suntuaria) pasándose del límite del 50%, el comportamiento precedente se observa en el Cuadro 33 donde hacemos especificaciones porcentuales de la distribución de la cartera de las CAV.

En diciembre de 1980 cuando se quería que hubiese el 40% en vivienda hasta de 2.000 UPAC había 22.6%.

El segundo motivo es que hasta la fecha tampoco se ha podido manejar el problema del precio de la vivienda. Por tanto, parece que la distribución de la cartera no correspon

de con el precio de la vivienda, sino con el tamaño del préstamo; éso sesgaría aún más el incumplimiento de las normas.

La proporción de la cartera dedicada a vivienda, propiamente dicha, disminuyó del 99.9% en 1974 a 85.6% en 1981 (Cuadro 33) frente a un aumento año tras año de la colocación de los préstamos a otras actividades pasando de un 0.1% en 1974 a 14.4% en 1981.

Volviendo a la proporción de recursos destinados a préstamos de más de 4.000 UPAC, como habíamos dicho anteriormente se han mantenido a niveles superiores de los asignados, es el caso de un 65.5% en diciembre de 1979, 62% en diciembre de 1980 y del 60% en diciembre de 1981.

Podría decirse que la distribución de la cartera de las CAV ha variado sustancialmente beneficiando la financiación de construcciones de viviendas de diferentes valores comerciales y los créditos de 1.300 UPAC (vivienda popular) han tenido leves aumentos. Sin embargo apreciamos que el sistema no se ha ajustado totalmente a las decisiones de políticas tomadas.

3.5 PROYECTOS EJECUTADOS DE VIVIENDA SEGUN CLASIFICACION DE ACUERDO A LAS UPACS

Cuadro No.33

D I S T R I B U C I O N D E L A C A R T E R A D E L A S C A V S

(Participacion %)

	Dic/74	Dic/75	Dic/76	Dic/77	Dic/78	Dic/79	Dic/80	Dic/81
Total Vivienda	99.9	99.0	99.0	98.5	92.1	89.0	84.6	85.6
Hasta 1500 Upac	17.5	15.6	19.0	19.8	13.4			
Hasta 2000 Upac						23.6	22.6	
Hasta 2500 Upac								25.6
De 1500 hasta 4000 Upac	21.2	18.9	24.9	33.3	35.6			
Mas de 4000 Upac	61.1	64.5	55.1	45.4	43.1			
De 2000 a 5000 Upac						32.9	29.0	
De 2500 a 5000 Upac								28.2
De 5000 a 10000 Upac						32.6	33.0	26.5
De mas de 10000 Upac								5.3
Otras Actividades	0.1	1.0	1.0	1.5	7.9	11.0	15.4	14.4
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente : Superintendencia Bancaria

Aunque los proyectos de vivienda ejecutados por las CAV ya los hemos expuesto en gran parte durante el análisis de los años 1972 a 1986 en la sección 3.2 en los distintos planes de los gobiernos nacionales. Ahora exponemos dos años claves (1983 y 1984) en la ejecución de proyectos de acuerdo a su clasificación en UPAC, para complementar más aún la poca atención prestada por las CAV a la destinación de recursos de acuerdo a los reglamentos establecidos y a los tipos de vivienda a edificar, especialmente la vivienda popular.

Examinando ahora cual ha sido el éxito de la política en cuanto a la reestructuración de la financiación con respecto a los estratos de la demanda. Esto ha sido un punto bien discutido, porque a pesar de que desde ciertas perspectivas se argumenta que al menos coyunturalmente no existirán muchas presiones por parte de agentes prestatarios e inmobiliarios para no atacar estas reglas, dada la saturación aparente de la demanda de sectores de ingresos elevados, el mismo forcejeo alrededor de los topes podría indicar que de todas maneras ellos no se adaptaban perfectamente a los intereses de estos agentes. Su probada habilidad para eludir toda clase de controles, hacía temer, incluso en esta coyuntura particularmente favorable, fuera difícil encauzar en la proporción deseada, la inversión hacia los sectores populares. La ausencia de cifras previas hace difícil calcu

Cuadro No.34

V I V I E N D A S F I N A N C I A D A S P O R L A S C A V

(1983)

Costo de la Unidad Financiada por las CAV	Financiadas por las CAV	Prestamos Entregados	%	% Legal	Segun Reglamentos	Diferencia
0 - 1300	10,864	9,626,935	16.38	25	16,576	-5712
1301 - 2800	8,893	13,093,865	22.29	25	9,976	-1083
2801 - 5000	7,470	16,292,529	27.73	20	5,387	2083
5001 - 10000	3,912	16,292,529	20.42	15	3,831	81
10001 - 15000	1,105	5,647,569	9.61	12	1,379	-274
Subtotal	32,244	56,658,909			37,149	-4905
Industria de Materiales		2,090,328	3.56	3		
Total	32,244	58,749,237	100.00	100	37,149	-4905

Fuente : Superintendencia Bancaria

lar la magnitud de la reacomodación de la financiación hacia vivienda de precio moderado, que parece haber sido apreciable. Sin embargo, si se compara la estratificación de los préstamos entregados con respecto a lo exigido legalmente vemos que existe una diferencia considerable.

El Cuadro 34 muestra que en el primer tramo (0 - 1.300 UPAC) la proporción debía de ser del 25% según las reglamentaciones gubernamentales apenas llegó a 16.38% y el siguiente tramo (1.301 -2.800 UPAC) también debió ser del 25% y solo fue del 22.29%. Si consideramos estos estratos observamos que se desviaron $5.064 millones de financiación del estrato popular hacia otros sectores. Podemos observar que ésto implicó que se financiaran 5.712 viviendas populares menos, representando más de la mitad de lo que efectivamente se financió en este estrato. Debe apreciarse que los fondos parecen desplazarse hacia sectores medios y no de viviendas de lujo, cuya financiación fue inferior al tope legal, lo cual confirma la preocupación de una saturación relativa de este estrato de demanda.

Los proyectos ejecutados por las CAV (Cuadro 34) durante el año1983 en su totalidad estuvieron representados por 32.244 viviendas, de este total solamente fueron construídas entre 0 y 1.300 UPAC, 10.864 viviendas siendo esta cifra inferior a lo reglamentado por el gobierno, que era de

16.576 viviendas, dejando así una demanda potencial insa tisfecha.

El comportamiento que tuvo el total con respecto a vivien da ubicada entre 1.301 y 2.800 UPAC fue el siguiente: lo programado por la administración del Dr. Betancur fue de 9.976 viviendas pero solamente se pudieron construir 8.893 viviendas presentándose un déficit de 1.083 viviendas.

En general los sectores más favorecidos fueron los compren didos entre 2.801 a 5.000 UPAC, y, 5.001 a 10.000 UPAC a rrojando superávits de 2.083 y 81 viviendas respectivamen te.

De acuerdo al Cuadro 36 el estrato de 0 a 1.300 UPAC ha ab sorbido recursos por $34.801.3 millones, representando el 24.3% del total, mostrando un ligero desfase (-0.7 puntos porcentuales) con relación a la participación asignada de por lo menos un 25%. Teniendo en cuenta que los préstamos entregados dentro de este rango están representados por un equivalente de 12.036 viviendas, según los reglamentos del gobierno debían construirse 18.364 viviendas presentándose un déficit de 6.328 viviendas.

Dentro de la clase de 1.301 a 2.800 UPAC se aprecia un ni vel de colocaciones del 25.4%, correspondiente a 36.451.2

millones casi medio punto por arriba de lo estipulado en el decreto 1325, lo que permitió presumir el mayor peso de la demanda por crédito para edificaciones que se encuentran entre estos valores.

El intervalo de 2.801 a 5.000 UPAC participa con el 24.7% de la cartera, correspondiente a un monto de recursos de $35.344.2 millones. Aunque podría pensarse que se excede lo estipulado, esto no ocurre, pues no se le asigna un monto fijo del 20% sino que dicho porcentaje se ubica como punto mínimo.

De otra parte, se pone de manifiesto el hecho de que el segmento de la clase media y media-alta constituye la franja del mercado de vivienda nueva, que comporta la demanda, tanto potencial como efectiva, más alta y solvente, y, por ello, los recursos se canalizan preferentemente hacia allí. De tal manera que los recursos canalizados hacia estos estratos están representados en 9.851 y 8.275 viviendas respectivamente. Esta vez arrojando un superávit en las viviendas construídas de acuerdo a lo reglamentado en 394 y 714 viviendas.

La asignación del crédito para el estrato de 5.001 hasta 10.000 UPAC presenta una cuota máxima de un 15% y ésta ha sido superada en más de medio punto, indicio de la fuerte

presión por crédito para vivienda de valor comercial de este tipo, originada a su vez por el dinámico comportamiento de su demanda.

Por el contrario, el intervalo de 10.001 a 15.000 UPAC (máximo financiable), no obstante de habérsele adjudicado una disponibilidad de hasta el 12%, solo ha sido utilizado en 7.4% (10.616.2 millones), reflejo del agotamiento de la demanda por este tipo de unidades habitacionales, que fuera muy dinámico en el período de bonanza del sector externo.

4. LAS CAV Y SU INCIDENCIA ECONOMICA

4.1 ASPECTOS OPERATIVOS DE LAS CAV DENTRO DE LA ECONOMIA

El análisis de los aspectos operativos de las CAV dentro de la economía estará relacionado con el Encaje, Relación Capital Pasivo y Margen Bruto de Operaciones que han tenido las CAV desde el año 1972.

4.1.1 Encaje

Las CAV están obligadas a constituir encajes sobre los dineros depositados, con objeto de asegurar su liquidez. El porcentaje para cada modalidad varía teniendo en cuenta la clase de depósito sobre el cual se efectúa y, en general, se aumenta o disminuye al criterio del gobierno, a través de las autoridades monetarias. Las CAV empezaron labores sin exigencias de encaje de tal manera que su encaje era igual a cero.

Después de dos años de iniciación de funcionamiento las CAV

constituían un encaje en relación con sus exigibilidades así: 10% sobre los depósitos a término y 15% sobre cuentas de ahorro (Decreto 1728 de 1974). Para determinar este encaje, la tasa respectiva se aplicará sobre los saldos correspondientes al término de cada mes.

En el año 1977 se elevó en cinco puntos el encaje que debía garantizar y regular la liquidez de las CAV en obligaciones de valor constante, sin interés, emitidas por el FAVI (Decreto 676 de 1977). La elevación del encaje se aplicará sobre las exigibilidades representadas en depósitos a término y en cuentas de ahorro de valor constante.

Con respecto a los depósitos ordinarios para garantizar su liquidez las CAV constituirán un encaje del 15%. Este encaje será de la siguiente manera: el 40%, en depósitos sin intereses que se mantendrán en el FAVI; el 60% restante, estará representado en la inversión de obligaciones de valor constante, sin interés, emitidas por el FAVI (Decreto 1414 de 1976).

Las CAV en el año 1979 estaban obligadas a encajar el 13% de las cuentas de ahorro, el 10% de los certificados y el 15% de los depósitos ordinarios (Resolución 30 de 1979). El Banco de la República reconoce un rendimiento sobre el encaje igual a la corrección monetaria sobre el 100% en

cuentas y certificados, y sobre el 60% en depósitos ordinarios. En el caso de las cuentas y los certificados las CAV tienen que incurrir en el costo de los intereses sobre el porcentaje encajado, con sus propios recursos, a costa de su margen de operación de la rentabilidad de sus accionistas. En el caso de depósitos ordinarios al estipularse corrección monetaria sobre el 60% de lo encajado, las CAV tienen necesidad de sufragar con sus ingresos de operación el equivalente al 11% anual de la captación, siempre que la corrección monetaria sea del 19% o sea, en el mejor de los casos. El costo en el cual incurrieron las CAV por este concepto superó la suma de $50 millones durante el año 1978. Este costo es mayor entre menor sea la corrección monetaria por cuanto se hace más atractivo el depósito ordinario frente a las demás formas de valor constante tal como sucedió en el año 1978 (entre enero de 1978 y enero de 1979, y su captación creció en 179.4%) sin que esté en manos de las CAV impedir que se desvíen recursos hacia esta modalidad, que sirve de mecanismo estabilizador de las captaciones totales dentro del sistema en virtud de su rentabilidad constante y que de no existir, los recursos se trasladarían a otras formas de ahorro fuera de ellas.

La forma de computar el encaje que rigió hasta las medidas de 1979 era ventajoso en épocas de crecimiento de captaciones y perjudicial en la de bajas por referirse al saldo del

último día del mes anterior, lo que hacía también que el efecto contraccionista fuera más importante en épocas de reducción en los depósitos, o sea, a finales del segundo semestre del año característico que resultaba positiva por cuanto es en esta época cuando se presenta la mayor expansión monetaria. Sin embargo, esto último sucede en detrimento de la rentabilidad de las CAV, las cuales se ven forzadas de recurrir al FAVI en cuantías superiores a aquellas que determinarían un encaje sobre saldos entre fecha menos distante, lo que, a su vez, neutraliza el efecto contraccionista inicial. Las medidas en mención corrigieron esta deficiencia aumentando el efecto contraccionista durante la mayor parte del año pues el encaje pasó a ser calculado sobre saldos diarios.

A partir de la resolución 30 de 1979 de la Junta Monetaria se computaría diariamente, con una multa del 2.5% mensual a favor del Tesoro Nacional cuando existiese el desencaje. El sistema introducido resultó perjudicial para las CAV por cuanto en épocas de aumento en las captaciones pueden eventualmente presentarse retiros y, dado que no es posible utilizar cupos por baja de depósitos, deberán desencajarse. Se trata entonces, de un mecanismo desfavorable puesto que la causa del desencaje no se debe a un mal manejo de la institución sino a operaciones de terceros sobre las cuales no se tiene ningún control. Además, el en

caje diario no permite con seguridad a tiempo las cuentas de todas las oficinas, de manera que las CAV tendrán que mantenerse sobreencajadas para evitar el costo del desenca je, reduciendo los recursos disponibles para créditos.

En la actualidad, la determinación de la posición de enca je para estas CAV ha sido definida por el Decreto 1514 de 1984; sobre los depósitos en cuentas de ahorro de valor constante el Decreto 880 de 1982 había previsto un encaje de 8%, posteriormente, con fecha junio 18 de 1984 el gobier no nacional expidió el Decreto 1514 mediante el cual se re bajó este porcentaje al 4%, hasta el primero de octubre del mismo año, fecha en la cual debe empezar a aumentarse nueva mente a razón de un punto mensual hasta volver al 8% inicial.

Sobre certificados de ahorro de valor constante a seis me ses el encaje será del 6% en tanto que para aquellos cons tituídos a 12 meses y para la modalidad a plazo fijo, será del 3%. Así mismo, sobre los depósitos en cuentas de aho rro especial de valor constante el encaje debe ser del 3%.

En relación a los depósitos ordinarios las CAV tienen la obligación de mantener el encaje del 15% a partir de la ex pedición del Decreto 1414 de 1976.

Estos encajes influyen en la construcción de la vivienda

debido a que un aumento de éste, disminuye las posibilidades en la construcción de vivienda popular, ya que se dispondrán de menos fondos de inversión y así poder garantizar la liquidez de los depositantes. En caso contrario, que se presente una disminución en los encajes las CAV tendrán mayores fondos para financiar vivienda popular. Los encajes sobre las captaciones de las CAV son difícilmente justificables, ya que limitan la capacidad de financiamiento del sistema, de esta manera dichos encajes contribuyen al control monetario porque evitan el aumento en el valor del efectivo en circulación, dejando a las CAV con poca liquidez para prestar a los constructores y los individuos para la construcción.

4.1.2 Relación Capital Pasivo

La legislación sobre la relación de endeudamiento ha sido bastante errática oscilando de 1 a 33.3, y de 1 a 14.3. (Decreto 2716 de 1973; 1726 de 1974; 1110 de 1976 y 1325 de 1983). La relación que ha regido es de 1 a 20, proporción difícil de mantener por dos razones: La primera es la valoración que gozan las captaciones; con una corrección monetaria del 18% anual. La segunda razón es el obstáculo que representa la baja rentabilidad del capital invertido en las CAV inferior al 18% para el conjunto del sistema, menor que la producida en un depósito de ahorro o en una activi

dad productiva en otros sectores económicos, incluyendo el financiero, para atraer nuevos capitales que permitan a las CAV mantener la relación requerida.

No obstante este problema continuará mientras la rentabilidad de la operación no sea suficientemente atractiva para facilitar la colocación de acciones por parte de las CAV.

4.1.3 Margen Bruto de Operaciones

El principal determinante de la evolución del margen es la utilización del FAVI debido a que elevando su costo reduce sensiblemente el margen proveniente del ahorro captado en el mercado. La corrección monetaria también constituye un factor de peso, puesto que en la medida en la cual ella aumenta, mayor es la diferencia entre las tasas activas y pasivas. Un tercer elemento es la composición de la cartera; los créditos a constructores e industriales son los que producen mayor utilidad debido a su interés más elevado, pero su participación ha venido disminuyendo como resultado de su rápida rotación respecto a la de los créditos individuales. Además, el margen que añade el constructor en el momento de la venta probablemente ha aumentado como consecuencia del proceso especulativo que se ha vivido, y ha llevado a que laparticipación del crédito a constructores descendiera.

Por último, el encaje es el determinante de la cantidad de recursos disponibles para prestar; su elevación reduce con siderablemente dichos recursos y, por lo tanto, el margen bruto de operaciones.

El efecto combinado de todos estos elementos ha generado márgenes que oscilan entre 3.68% y 2.4%.

La mayor rentabilidad de cuentas y certificados permite au mentar las captaciones a costa de los depósitos ordinarios. En estas circunstancias, los pocos recursos de financiamien to se canalizaron hacia los constructores, con quienes se tenían compromisos a fin de evitar que sufrieran pérdidas irremediables suspendiéndose los desembolsos individuales de crédito. El efecto ha sido el de disminuir la partici pación de éstos últimos en la cartera, aumentando su renta bilidad.

4.2 LAS CAV Y EL SISTEMA MONETARIO

Las CAV como instituciones financieras y localizadas en nuestro país se encuentran vigiladas por la Superintenden cia Bancaria y se rige por las normas impuestas por el Ban co de la República a través de la Junta Monetaria. Cuando las CAV presentan un exceso de liquidez en el mercado de capital debe obedecer a una norma que es la de depositar

el exceso de esa liquidez en el FAVI para así evitar males que perjudican al sistema monetario y por consiguiente a la economía. Una de las normas impuestas para evitar el exceso de liquidez son los encajes debido a la política antiflacionaria, ya que se trata que no aumente la base monetaria.

Las CAV dentro del sistema monetario revisten una gran importancia tanto en el mercado de corto y largo plazo, suministrando los suficientes recursos para darle un impulso al sector de la construcción que sufría a comienzos de los años setentas un estancamiento. Manejando los financiamientos de dicho sector con una adecuada estructura de tasa de interés.

Las CAV al constituirse como intermediarios financieros entran a formar parte del sistema monetario a través del sistema de valor constante (UPAC).

4.2.1 Mercado de Capital

4.2.1.1 Definición Conceptual

Este es un término muy inexacto que se usa para describir todo el sistema de factores institucionales que afectan el flujo de recursos monetarios y parte de los recursos físi

cos, hacia diferentes canales. Originalmente la expresión mercado de capitales se usaba solo con respecto al capital (tanto financiero como el conjunto de equipos y edificios) sin embargo, con el correr del tiempo el significado del término se ha ampliado cada vez más hasta el punto de que hoy cobija el crédito de consumo y lo que los economistas llamarían inversión. Ocasionalmente bajo el término merca do de capitales se incluye la consecución de fondos a tra vés de cualquier medio y para cualquier fin. También inclu ye créditos bancarios, créditos privados, flujo de efectivo, crédito de gobierno y crédito a los consumidores.

4.2.1.2 Función Económica y Social

La capacidad de transferir fondos que ofrece el mercado de capitales contribuye a la eficiencia económica y por consi guiente cumple una función social. Este término tiene un significado muy preciso. Se refiere a la característica de que la asignación de los recursos productivos de la so ciedad generan el mayor valor posible de la producción. A sí, si una persona no tiene opción de gasto que le genere un rendimiento o valor importante, es razonable, de acuer do con el criterio de eficiencia, que se lo transfiera a cambio de un pago más ventajoso de intereses, a otra perso na que si tiene una opción de gastos adecuados. Igualmen te, si un activo físico puede lograr un mejor rendimiento

si es manejado por una persona diferente de quien actual mente lo tiene. El mercado de capitales utiliza recursos para llevar a cabo transferencias, de modo que su contribu ción a la eficiencia económica depende de qué tan convenien te para la sociedad son las transacciones que efectivamente realiza. En esta forma se trataría de alejar los peligros de emisión por parte del Banco de la República, pues las ne cesidades de recursos que en un momento puedan tener las CAV podrían atenderse con sus recursos depositados en el FAVI, provenientes de las colocaciones de cédulas en el mercado de capitales.

Como el mercado de capital no había tenido un desarrollo de acorde a las necesidades del país en cuanto a la captación de ahorros y su distribución para la financiación de inver sión en especial en la construcción, fue entonces en mayo de 1972 que se expidieron los decretos 677 y 678 en los cua les se autorizó la constitución de las CAV, la Junta de A horro y Vivienda, el FAVI y posteriormente se terminó de conformar el sistema cuyos objetivos son la canalización de recursos hacia el sector construcción, la generación de empleo, y el incremento de las tasas de ahorros para inver siones a largo plazo. Teniendo en cuenta lo anterior pode mos decir que las CAV entran a cumplir una función social y económica dentro de nuestra sociedad.

4.2.1.3 Las CAV y el Mercado de Capital

Los requerimientos de capital en el sector de la construcción son bastante peculiares, no pueden ser satisfechos ni por los bancos comerciales ni por reinversión de utilidades dando campo a participar a las CAV a suministrarles los recursos de capital necesarios para financiar dicho sector.

Necesitan generalmente largos plazos en el otorgamiento de recursos porque la construcción representa una inversión no solamente grande sino también de largo plazo. Es imposible pedir a un individuo que ahorre toda la vida antes de adquirir vivienda. Por otra parte el tipo de vivienda que podría adquirir con los ahorros de cuatro o cinco años, difícilmente es habitable. De aquí la necesidad de financiar esta adquisición de viviendas a largo plazo por intermedio de las CAV.

Cabe aquí por lo tanto hacer algunas observaciones sobre el papel peculiar que juegan las instituciones de ahorro (CAV) en la provisión de hogares como se ha anotado frecuentemente, es un caso único dentro del mercado de bienes de consumo durables, pues requiere de grandes erogaciones, muy significativas con respecto al ingreso corriente de la mayoría de las familias. Fue por esta razón que se formaron desde hace ya muchos años, las sociedades para la construcción

en Inglaterra y han permanecido en ese país, lo mismo que en el resto del mundo, como entidades especializadas den tro del mercado de capitales.

El papel fundamental de las entidades de ahorro y préstamo, no es solamente el de estimular el ahorro nacional, aun cuando ésto es conveniente desde el punto de vista macroe conómico, sino principalmente, el de servir de puente entre las necesidades de financiamiento a largo plazo, que es in dispensable para la comercialización de vivienda.

4.2.2 Mercado Monetario

4.2.2.1 Definición Conceptual

Se define como el grupo de instituciones que tratan con préstamos a corto plazo.

4.2.2.2 Función Económica y Social

Dentro del proceso de transferencia de fondos que distin gue el mercado de capital del mercado monetario, se hace manifiesto un mecanismo directo y automático en el cual el ahorrador se abstiene de gastar para financiar el gas to de aquel a quien se transfieren sus recursos. Es con veniente separar conceptualmente este proceso de aquel en

el cual la autoridad monetaria crea dinero base, como resultado de sus operaciones de créditos pues hay efectos macroeconómicos peculiares en este segundo caso. Basta con mencionar uno por ejemplo, la creación de dinero base puede lograr la incorporación de recursos adicionales al proceso productivo cumpliendo de esa manera una función económica y social de este mercado.

En Colombia antes de entrar a funcionar las CAV con un sistema de valor constante se pagaban tasas de intereses sobre los depósitos inferior a la inflación, no teniéndose este dinero depositado una compensación ni en intereses ni en corrección monetaria, desde el mismo instante que entra a funcionar el sistema valor constante se le va a dar una compensación al dinero en un corto plazo colocado en dichas CAV.

Teniendo en cuenta las políticas monetarias implantadas por nuestro gobierno, siendo una de ellas la de evitar que las CAV tengan un exceso de liquidez las obliga a ellas a depositar este exceso en el FAVI cumpliendo así las CAV una función tanto social como económica porque reconoce por un lado la corrección monetaria y por otro lado evitando que la inflación desde un punto de vista social perjudique a los ahorradores.

4.2.2.3 Las CAV y el Mercado Monetario

La captación de recursos a corto plazo como característica fundamental de liquidez de las CAV da una participación dentro de dicho mercado. Si las CAV pretendieran tanto captar como prestar a largo plazo, se reducirían inevitablemente las cantidades de ahorro y por lo tanto la capacidad para financiar vivienda. No hay duda que los esfuerzos deben dirigirse hacia la captación de recursos a corto plazo, reduciendo siempre y minimizando como es lógico los riesgos que puedan existir, tanto para una institución mirada individualmente, como para el sistema de ahorro y préstamo en general. La estrategia a seguir en el manejo del ahorro difiere si se trata de una entidad en particular, o si se trata del sistema en general. Para una institución la estrategia consiste en conformar un bloque de activos altamente realizables y depender de un gran número de pequeños y medianos ahorradores en vez de unos pocos depositantes muy grandes. Para el sistema, la estrategia adecuada debe concentrarse en disposiciones de instrumentos competitivos para la captación, que puedan atraer ahorros en función del crecimiento del ingreso.

Como intermediarios financieros asequibles a las distintas motivaciones de la demanda (como bien de uso o como bien de inversión) las CAV, se vieron entrentadas a desequili

brios entre los recursos disponibles y el volumen de los préstamos. En realidad los depósitos en UPAC están conformados por dineros de corto plazo, mientras que el plazo otorgado a los beneficiarios del crédito es largo lo que causa de por si situaciones de desajustes de tesorería; para cumplir con los compromisos adquiridos, las CAV acudían al FAVI ocasionando expansión primaria de la base monetaria.

Es conocido que el encaje se ha utilizado en Colombia como un instrumento de control monetario para compensar los continuos crecimientos de la base monetaria, más que como herramientas para garantizar la adecuada liquidez del sistema en caso de bajas de depósitos. Desde esta perspectiva, todo crédito del FAVI significa una fuente de expansión.

Por la ausencia de una reglamentación precisa sobre el encaje, los pasivos del FAVI hasta ahosto de 1974 correspondieron a la inversión de los excesos de liquidez de las CAV; a partir de esa fecha se disminuyó el interés que rendía esta inversión en razón de un punto mensual, reduciéndose este tipo de operaciones con un efecto expansionista sobre la base monetaria. Para contrarrestar esta tendencia, se obligó a las CAV a encajar sobre sus captaciones lo cual tuvo un impacto a partir de octubre en la cuenta del FAVI. Desde entonces el ritmo de crecimiento de este rubro fue estable hasta 1977 cuando se elevaron en cinco puntos los

encajes de cuentas y certificados, medida tomada conjunta mente con la elevación del encaje de los CDT para neutrali zar a nivel primario, el crecimiento de la base.

Los préstamos otorgados por el FAVI muestran un comporta miento cíclico bastante claro. Durante los últimos meses de cada semestre, aumenta la utilización debido a los re tiros estacionales. El fenómeno es más importante en di ciembre por los mayores retiros que causa una mayor deman da de efectivo que coincide con el retiro de fondos por mo tivos fiscales.

La utilización del FAVI se debe básicamente a tres factores. El primero es la ya comentada diferencia de plazos entre captaciones y colocaciones que hace que la recuperación de cartera sea insuficiente para permitir un adecuado ajuste entre las necesidades y disponibilidades de liquidez. Fi nalmente están los cambios en la política que modifica la estructura de intereses del mercado de capitales y del ni vel de la corrección monetaria en perjuicio de las CAV.

El crédito bruto del FAVI es un factor altamente desestabi lizante que cada vez adquiere mayor importancia dentro de las variaciones de la base monetaria en el último trimes tre, no obstante de ser en una época cuando generalmente se producen los mayores ingresos de divisas y por lo tanto,

es más influyente el impacto de las reservas internacionales en el crecimiento de los medios de pago. Siendo este un fenómeno eterno, adquiere mayor importancia el crédito del FAVI, que atañe al manejo interno, y un carácter más explosivo, que se agudiza año tras año.

Por último tenemos la inconsistencia en las políticas adoptadas por el gobierno nacional en el período 1982 - 1986 en este campo monetario, que han frenado el proceso de capitalización de las CAV al deteriorar los márgenes de rentabilidad de estos organismos restringiéndoles a su vez la posibilidad de captar más ahorro. Ya que el UPAC no refleja el ajuste por corrección monetaria tal como lo hizo desde 1972 cuando el objetivo era mantener el poder adquisitivo del peso, puesto que mientras la inflación creció en los últimos 10 años unas 15 veces el UPAC solo avanzó en 10.

Esto en términos de usuario del sistema indica que los ahorradores han venido subsidiando a los deudores quienes, además de los beneficios recibidos por los topes a la corrección monetaria, tienen la posibilidad de deducir de sus ingresos el motivo de la deuda para pagar menos impuestos.

Concluyendo podemos afirmar que el problema radica en el manejo dado a la política monetaria la cual se ha orientado a controlar las tasas de interés como si éstas no tuvie

ran causas desconocidas que las determinarán, descuidando el ritmo de crecimiento de la oferta monetaria que en la actualidad supera el 30% anual, creando el espiral inflacionario que se está gestando en el país.

4.3 LAS CAV Y LOS SUBSECTORES ECONOMICOS

En la economía encontramos tres grandes sectores económicos: el sector agrícola, el sector industrial y el sector servicio.

En esta sección explicaremos la forma como las CAV están relacionadas y han impulsado el desarrollo de diferentes subsectores económicos como es el de la construcción, el energético y el de servicios públicos, a la vez, se tratará el comportamiento del empleo.

4.3.1 Sector de la Construcción

El sector de la construcción es uno de los de mayor trascendencia económica para cualquier país, no solo en el aspecto cuantitativo específico de tal actividad, que alcanza valores que representan una parte proporcional muy considerable de la renta nacional, sino también la repercusión directa sobre otros sectores económicos, sobre el nivel de actividad económica entendido en toda su amplitud

y también sobre la forma y calidad de la vida social.

En Colombia se tiene en cuenta el sector de la construcción para propiciar desarrollo, ya que presenta una de las relaciones más baja de capital - trabajo, requerimiento relativamente mínimo de insumos y bienes de capital importado.

4.3.1.1 Definición Conceptual

La construcción, en términos generales, es una actividad intrínsecamente consagrada a la ejecución de obras fijas, encaminadas a lograr mejores condiciones para el habitat del hombre y así mismo, a colaborar en el desarrollo e intercomunicación de su centro de producción, transformación y consumo.

Por estos aspectos la actividad constructora se divide en dos grandes ramas: la de la edificación, que está subordinada primordialmente a las normas arquitectónicas y urbanísticas y la de las obras civiles o las de infraestructura, dependiente de la ingeniería civil.

La primera está mayormente vinculada a las áreas urbanas; la segunda, a la intercomunicación vial, los servicios comunitarios y las redes e instalaciones industriales.

4.3.1.2 Papel de las CAV dentro de la Construcción a través de la Financiación

El primer enfoque que haremos dentro de este contexto será de una exposición breve de la forma como surge la financiación del sector de la construcción a través de las CAV; luego, analizaremos la manera como los altos costos de construcción han influído en el tipo de vivienda popular y por último de una manera sencilla las incidencias de las CAV en las diferentes industrias comercializadoras del sector de la construcción.

Durante 10 años el sector de la construcción se mantuvo estancado. Sus recursos fluctuaron modestamente alrededor de los cinco millones de pesos (de 1970) sin que se notara un crecimiento estable. En el año de 1970, el BCH e ICT contribuyeron a financiar un 75% del total de inversión. Prácticamente estas han sido las únicas dos fuentes institucionales de recursos para construir en los años pasados. La oferta ha estado limitada mientras que las necesidades de vivienda y otras edificaciones crecen a tasas muy altas. Por lo tanto, el estancamiento ha sido causado por la escasez de recurso tanto del banco como del instituto y por la ausencia de otras entidades que financien la construcción.

¿Por qué esta escasez de recursos? En Colombia nunca había

existido una política decidida para captar ahorros. Los intereses que se pagaban sobre éstos habían sido relativa mente bajos. La cédula BCH tuvo que apelar a la exención tributaria en la práctica, para lograr colocarse en un lu gar destacado entre los papeles financieros del país. De hecho, en un país con inflación como el nuestro, las tasas de interés tienen que ser altas para que produzcan un rendi miento real.

En resumidas cuentas, en el pasado no fue posible captar su ficiente ahorro para que el sector de la construcción pudie ra crecer normalmente a tono con las crecientes necesidades. Además, estuvo siempre atada a la financiación que ofrecían los organismos estatales.

El Plan de las Cuatro Estrategias elaborado e implementado por el gobierno del Dr. Pastrana asignó al sector de la construcción de vivienda y otras edificaciones el papel de promover e impulsar el crecimiento de la economía en su con junto, dentro de un modelo de desarrollo desequilibrado, con base en la escogencia de un sector líder. El sector de la construcción fue identificado como tal dada su gran capacidad para generar empleo no calificado en sus áreas urbanas, su aporte a la satisfacción de una de las necesi dades básicas del individuo (vivienda), su estrecha rela ción con las demás actividades económicas y su escaza pre

sión sobre la balanza de pagos al no requerir de cuantías apreciables de insumos importados.

Con la creación del sistema de ahorro y préstamo en valor constante a través de los decretos 677 y 678 de mayo de 1972, el gobierno dotó a la industria de la construcción de un mecanismo de financiación capaz de garantizarle un flujo estable de recursos en concordancia con los objetivos del plan de desarrollo.

4.3.1.2.1 Empresas Constructoras

Desde los primeros años del funcionamiento del UPAC comenzó a crearse una clase empresarial constructora que entendió las ventajas de tener acceso a las facilidades de este tipo de crédito. Este sector empresarial se fortaleció financieramente en razón de que sin poner nada (porque todo en últimas incluyendo la tierra y las utilidades se podían financiar en las CAV), se podían extraer grandes utilidades por estar vendiendo en un mercado demandado. La fijación de los precios no tenía por tanto que guardar ninguna relación con los costos. En esta forma se fueron generando excedentes financieros en mano de determinados grupos.

En 1975 cuando las CAV empezaron a incumplir con los desembolsos, en razón de la primera crisis del sistema, algunos

constructores que se habían metido a construir sin un centavo salieron del mercado. Los que, en razón de la capacidad financiera no se vieron afectados, comenzaron a ponerle un sobre precio a las ventas derivadas del hecho de tener acceso al crédito. Ese fenómeno se fue acentuando en la medida en que el gobierno se fue demorando en solucionar la escasez periódica de crédito del sector por cuanto el constructor no tenía la seguridad de tener la financiación necesaria oportunamente. Así el número de constructores se fue reduciendo y los que quedaron fueron acaparando la totalidad del crédito de las CAV.

Durante las épocas de bonanza del UPAC los constructores con acceso al crédito se han endeudado hasta la saciedad y han obtenido enorme utilidad con las ventas en un mercado demandado, lo que les ha permitido fortalecerse financieramente. Esa capacidad financiera desarrollada con el negocio, a su vez, les ha permitido pasar las épocas de crisis sin tener que vender. Probablemente un poco ilíquidos, pero con los suficientes recursos para guardar inventarios y continuar aumentando precios. Cuando se solucionа la crisis, es decir cuando se vuelven a abrir los créditos venden y el ciclo recomienza. En las épocas de bonanzas construyen, en la de crisis limitan el ritmo de la construcción y destinan los recursos a la acumulación de inventarios. Por ende, cuando se soluciona la crisis hay

escasez de oferta lo cual facilita el traslado de los costos financieros del período de inactividad al usuario final.

Sin embargo, el menor crecimiento relativo de la cartera ha llevado a que los constructores se tengan que endeudar a las tasas más elevadas del mercado de capitales para terminar las obras en proceso y/o para no tener que vender. Así mismo, se han obligado a efectuar depósitos en las mismas CAV hasta por sumas superiores de los montos que desean, en algunos casos, para asegurar las subrogaciones de las ventas que es donde verdaderamente se hace el negocio. La construcción terminada con crédito vale más que la que no lo tiene. Ese aumento en los costos financieros no afecta al constructor, el cual se cubre en la fijación del precio final. Por ejemplo, se ha llegado a la práctica de aumentar mensualmente el precio de la venta de la vivienda terminada a razón de lo que le estaría costando al constructor, tener invertido ese dinero, a las tasas más altas del mercado, sin tener en cuenta que los costos son apreciablemente menores y que solo una parte, en algunos casos marginal, le costó esas tasas.

En esa forma quien cuenta con la capacidad financiera para hacerlo no vende. Con base en la experiencia pasada se sabe que el problema crediticio tarde o temprano se solucio na. Ese mecanismo está a punto de fallar porque el gobier

no en esta oportunidad ha aguantado más la presión que en otra ocasión; porque existe una gran escasez de crédito en la economía y, porque los precios exageradamente altos de ventas actuales de la construcción determinada, están sa cando del mercado a un sin número de usuarios potenciales. Podría llegarse a pensar que dichos precios están anulando las ventajas del UPAC, mencionadas anteriormente. Por en de, si continúa la lentitud de los desembolsos de las CAV, es posible que se rompa el círculo, círculo que definitiva mente está determinado por la capacidad financiera de los constructores, la cual como se anota, es muy grande.

El origen del proceso de acumulación del poder financiero en mano de unos pocos, proviene como se deduce de lo ante rior, de la existencia de un crédito de fomento no regla mentado como tal. Ello produce un desequilibrio crónico entre la oferta y la demanda que lleva a que solo unos po cos se beneficien del sistema. Así las cosas, se puede con cluir que la solución de las crisis periódicas no conduce a nada, tan solo a aumentar las utilidades y la concentra ción del poder financiero en manos de un grupo reducido, grupo que se reduce aún más en la medida en que el período de espera se prolongue, puesto que la capacidad de resistir y de absorber a quienes no tienen la capacidad de hacerlo, tampoco es infinita. Por tanto al no darle solución al pro blema en la actualidad podría llevar a quebrar precios so

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

bre todo en la vivienda lujosa, pero, si bien el ciclo probablemente golpea en alguna medida, a quienes están involucrados en el negocio y a quienes están especulando en finca raíz, el negocio subsistirá mientras existan las CAV y se continúa otorgando crédito, en la forma en que lo hace a tasas de interés inferiores a la inflación y a las demás tasas de interés del mercado.

Para concluir no parece aventurado afirmar que, si se desea ponerle fin al problema de las CAV y de la especulación del sector se hace indispensable reestructurar el sistema; o sea se deja el acceso al crédito como está estructurado y se cobran tasas de interés del mercado o; se decide continuar subsidiando y se reglamenta el crédito como corresponde al crédito de fomento.

En relación a los Costos de Construcción, en los últimos 10 años el problema de los altos costos de construcción se torna más agudo como consecuencia del aumento de esos costos por encima de los mismos índices inflacionarios sin que hubiese ocurrido lo mismo con los salarios.

Con los bajos niveles de ingreso de las masas laboriosas en el país, frente a los cuales los crecientes costos de la construcción se convierten en la barrera fundamental que impide el acceso de los trabajadores a la vivienda.

La elevación de los precios de la construcción de vivienda está relacionada con el incremento de los llamados costos directos (materiales, mano de obra y equipo) y los costos indirectos (tales como las condiciones financieras, precio de la tierra y los trámites burocráticos). El aumento en los costos de los insumos o materiales de construcción es uno de los factores principales del encarecimiento del precio final de la vivienda. El costo de los materiales representa el 78% de los costos directos mientras que la mano de obra solo representa el 22% restante.

Dentro de los costos indirectos se destacan por su importancia en el precio final de la vivienda los precios de la tierra, los costos financieros y la consecución de la licencia de la construcción.

Los costos de la tierra llegan a representar el 15% y 20% del precio final de la vivienda. El problema ha sido más agudo en las grandes ciudades en donde los grandes capitales de la construcción monopolizan las mejores tierras a la espera de obtener grandes ganancias como efecto de apropiarse de la valoración de los terrenos. En general los precios de la tierra para vivienda de la clase popular aumentaron 41 veces en el transcurso de los últimos 10 años. Esta es la razón de que actualmente el costo de la tierra llegue a representar un porcentaje superior al 20% del to

tal de la construcción.

A los elevados costos de la tierra se le agregan los llama dos costos financieros. Como se sabe la industria de la construcción de vivienda, ha caído en manos del sector fi nanciero, quien controla la parte fundamental del mercado de la vivienda producida por el sector privado a través de las CAV y del sistema de valor constante. Los elevados costos financieros están relacionados de manera directa con las elevadas tasas de interés que fueron favorecidas por el manejo monetarista dado a la economía nacional en los últi mos 12 años en el país. A lo anterior solo cabría agregar que tales costos financieros se ven incrementados en razón de la lenta rotación del capital en el sector que es una de sus características intrínsecas.

Finalmente cabría mencionar dentro de los trámites burocrá ticos el tiempo y los recursos necesarios para obtener la licencia de la construcción la cual asegura al urbanizador la instalación de los servicios públicos en las áreas edi ficadas. Este problema se localiza sobre todo a nivel de las grandes ciudades en donde la aprobación de la licencia puede demorarse hasta seis meses. El lucro cesante ocasio nado por este concepto llega a representar hasta el 20% del precio final de una vivienda.

El resultado de todo ésto ha sido naturalmente la imposibilidad cada vez mayor para las amplias capas de sectores populares cuyos ingresos están por debajo de los $22.500 mensuales, de acceder a la vivienda producida comercialmente.

Otro aspecto que no puede dejarse de lado al evaluar el sistema de valor constante está relacionado con las dificultades que tiene su utilización por parte de los sectores sociales de menores ingresos. Estas dificultades radican principalmente en el cobro de las tasas de interés y en la exigencia de las condiciones financieras que rigen en el mercado y a las cuales no pueden acceder los sectores populares. Por ello, una parte sustancial de los recursos de las CAV se han orientado a la financiación de vivienda suntuaria. Este último problema ha sido el centro de las preocupaciones de los últimos gobiernos.

Aunque es imposible estimar un presupuesto tipo, ya que varía según la ciudad, el diseño, los materiales, el tiempo de construcción, etc., es factible de una manera general, que un programa de vivienda popular puede tener un costo de urbanización por metro cuadrado neto entre $1.500 y $2.000 lo que sumado a los $1.000 del valor del lote neto, descontadas las áreas de cesión daría un valor entre $2.500 y $3.000 por metro cuadrado de lote urbanizado.

Esto significa que si el valor del lote en bruto es elevado de $\$500/M^2$ a $\$1.00/M^2$ (un incremento del 100%), los costos de urbanización serían iguales y el lote neto urbanizado costaría entre $3.500 y $4.000 por metro cuadrado. Su impacto en el precio de venta de la vivienda que no sobrepase los 60 metros cuadrados sería de $5.200, la cual en condiciones normales estaría alrededor de $1.500.000 si da la milagrosa coincidencia de que se conjuguen todos los factores en sus óptimas condiciones; adquirir los terrenos más baratos, obtener los permisos respectivos antes de los dos años, conseguir financiación sin excesivas "contraprestaciones" para un proyecto lo suficientemente grande como para alcanzar las economías de escala y, lo más utópico, hacer coincidir la terminación de la construcción con la instalación de los servicios y el permiso de venta. Cumplidos estos requisitos básicos se podrían ofrecer las viviendas mencionadas. El análisis de los proyectos de "vivienda sin cuota inicial" (0 a 1.300 UPAC) que se está presentando para su financiación confirma que, en la realidad, no es fácil armonizar tantas circunstancias lo que contribuye a elevar aún más los costos.

El comportamiento del índice de costo de la construcción (Cuadro 36) dentro el período 1972 - 1986 presenta variaciones porcentaules bastante parecidas para los diferentes estratos sociales (Alto, medio y bajo) ésto nos da a enten

Cuadro No.36

INDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCION Y VIVIENDA

AÑOS	TIPO DE VIVIENDA					
	Estrato Alto		Estrato Medio		Estrato Alto	
	Indice	Variacion Porcentual	Indice	Variacion Porcentual	Indice	Variacion Porcentual
1972	111.4	11.4	118.2	18.2	110.0	10.0
1973	126.2	13.3	141.4	19.6	123.1	11.9
1974	161.5	28.0	185.1	30.9	155.4	26.2
1975	205.4	27.3	209.3	28.5	194.7	22.3
1976	234.0	13.9	239.2	14.3	222.8	14.4
1977	281.9	20.5	286.9	19.9	266.2	19.5
1978	369.9	31.2	376.3	31.2	341.5	28.3
1979	493.1	33.3	505.0	34.2	450.2	31.8
1980	622.2	26.2	639.6	26.7	568.6	26.3
1981	785.2	18.4	787.9	23.1	671.1	18.0
1982	976.0	24.3	1,001.2	27.0	830.4	23.7
1983	1,172.1	20.1	1,293.1	29.1	990.3	19.2
1984	1,432.2	22.2	1,622.2	25.4	1,201.4	21.3
1985	1,889.0	31.9	2,219.3	36.8	1,565.1	30.2
1986	2,421.6	28.2	2,864.2	29.0	1,990.2	27.1

Fuente : Dane. Camacol

der en una forma clara que las CAV tratarán de canalizar sus recursos hacia los estratos de mayores ingresos, ya que los costos de construcción van a ser similares para los diferentes tipos de vivienda.

Como podemos observar en el Cuadro 36 las variaciones porcentuales en el incremento de los costos de construcción (acabados, mano de obra, etc.), muestran leves diferencias de un estrato a otro, presentando el estrato medio el mayor incremento en dichos índices. Pero si se hace un análisis minucioso se ve que es poco el incremento que sufren los estratos altos y medios con respecto al bajo que es el más golpeado o afectado, por ejemplo, en el año 1979 el índice de costo del estrato bajo fue del 31.8% y el de los estratos medios y altos fueron del 34.2% y 33.3% representando un aumento del 2.4% y 1.5% con dicho estrato, que relacionados con el valor comercial de las diferentes viviendas no es nada representativo.

4.3.1.2.2 Empresas Proveedoras de Insumos

Cuando las empresas no venden sus productos directamente a los constructores sino que utilizan intermediarios para llegar a éstos, muchas veces las CAV intervienen para que estas empresas proveedoras tengan la capacidad financiera de atender la demanda potencial de los insumos por parte

de dichos constructores.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
Fernández de Madrid
Universidad de Cartagena

Dicho porcentaje a financiar por las CAV están estipulados en los mismos decretos de las empresas generadoras de insumos que explicamos a continuación, entonces, ya quedará a responsabilidad de cada CAV lo que deseen canalizar hacia dichas compañías dentro de los topes previstos.

4.3.1.2.3 Empresas Generadoras de Insumos

Si bien es cierto que a corto plazo el Sistema de Valor Constante ha hecho que se aumenten los costos del sector de la construcción, ésta puede haberse debido a que la mayoría de las industrias proveedoras de insumos no tienen la capacidad para hacer frente a las nuevas demandas, pues en muchas de ellas tienen una estructura artesanal. Otras como las de acero, cemento, vidrio, triplex, etc., tienen una estructura de grandes empresas industriales y están en proceso de expansión.

A mediano plazo, y una vez que los industriales que proveen el sector se convenzan de que existe una demanda continua y creciente, ensancharán y modernizarán sus fábricas para ajustarse al mercado; la resultante será una gran mejora tecnológica en el sector, que aumentará sensiblemente la productividad y traerá como consecuencia la normalización

de la producción y la estabilización del precio de los materiales.

Ante la anterior situación las CAV abrieron préstamos a las industrias productoras de materiales de construcción en el entendido de que son éstas las que proveen los insumos utilizados en la edificación urbana y que, por tanto, el desarrollo de las dos actividades debe ser paralelo. En su conjunto, estos préstamos a las industrias de materiales no podían exceder del 5% del total de la cartera de cada CAV (Decreto 1110 de 1976).

Mediante el decreto 1325 de 1983 se realiza una modificación al tope asignado a los préstamos de las industrias de materiales al pasar del 5% a no menos del 3% del total de las colocaciones.

4.3.2 Sector Energético

A medida que las CAV financian más proyectos de viviendas éstos generan a la vez una demanda en el sector energético.

Esta demanda va a estar dada de la siguiente manera: al construir las viviendas, éstas van a necesitar que se doten de energía y para satisfacer esta demanda se necesitará instalar nuevas líenas conductoras del potencial ener

gético que va a llegar a dichas viviendas, generándose así una expansión del sector.

Esta expansión del sector va a generar empleo directo e indirecto disminuyendo en una manera muy pequeña los índices de desempleo de mano de obra calificada y no calificada, que se necesitarán en los cargos administrativos, como, en la instalación de líneas, contadores de luz, etc.

4.3.3 Sector Servicios Públicos

De una manera muy similar a la anterior incidirán las CAV en el sector de servicios públicos, ya que al ensanchar más proyectos de viviendas se va a presentar una demanda potencial por dichos servicios (agua, aseo, teléfonos, bomberos, etc.), de tal manera que el sector de servicios públicos generará de igual forma que el sector energético empleo para satisfacer dicha demanda latente.

4.3.4 Comportamiento del Empleo

Se tratará aquí de exponer la forma como las CAV han generado de una manera directa (ensanches de nuevas oficinas) e indirecta (a través del sector de la construcción) empleos, primero que todo explicaremos el comportamiento del empleo directo y luego del indirecto.

4.3.4.1 Empleo Directo

El empleo generado por las CAV se trata de un empleo estable y permanente en razón a la afluencia de recursos y a la rotación de los mismos, de tal manera que ha permitido la generación de 8.904 empleos nuevos desde que se empezó la actividad impulsada por el sistema UPAC.(6)

4.3.4.2 Empleo Indirecto

Este es generado en gran porcentaje por el sector de la construcción.

Uno de los problemas que más aflige a la economía nacional es el desempleo. Al mismo tiempo, la mano de obra no empleada se caracteriza fundamentalmente por ser no calificada o poseer una baja calificación. En este sentido es que cabe mencionar, que de todos los sectores que conforman la actividad económica, es el de la construcción el que absorbe en una mayor proporción mano de obra de baja productividad. De otro lado, era necesario por lo tanto preveerse la creación de nuevas fuentes de empleo para contrarrestar, en primer término, el aumento de la tasa de desempleo urba

(6) CAMACOL. Revista No. 28, 1986. Bogotá.

no, y en segundo lugar, el desmedido crecimiento demográfico que amenaza con mayores problemas de empleo. En el campo de la política económica, ha sido uno de los principales objetivos el reducir las alarmantes tasas de desempleo y por ende tender al nivel de pleno empleo. En 1970, habida cuenta del papel estratégico de la construcción como creadora de empleo, la OIT estimó que con crecimiento real anual del 10% en el sector en 1985 se lograría el objetivo de pleno empleo. Sin embargo, la misma evolución inestable del sector con los períodos en los cuales los estímulos no han sido suficientes, ha impedido que la actividad constructora lograra las metas inicialmente previstas.

En la mayoría de las empresas constructoras se genera una cantidad de puestos de trabajo en los que si bien se halla en aumento el personal calificado, es predominante el empleo indirecto, desprotegido, con gran inestabilidad y baja remuneración, ya que el mayor número de enganche se efectúa por el sistema de subcontratación.

Los empleos generados a través de este sector los enfocaremos teniendo en cuenta los diferentes períodos de gobierno. En el año 1972, dentro del gobierno del Dr. Pastrana se le da vida a las CAV para que impulsen el desarrollo del sector constructor fomentando el empleo con las demás instituciones (ICT y BCH) alcanzando una cifra en el período

Cuadro No.37

COMPORTAMIENTO DEL EMPLEO INDIRECTO

AÑOS	Empleo Indirecto
1972	90,262.0
1973	113,183.0
1974	125,909.0
1975	107,527.0
1976	114,321.0
1977	122,418.0
1978	171,474.0
1979	139,216.0
1980	136,885.0
1981	152,268.0
1982	149,312.0
1983	196,760.0
1984	181,883.0
1985	194,611.0
1986	232,404.0

Fuente : C A M A C O L
Nota : Los datos registrados fueron calculados teniendo como base que 40 M2. Generan 1.07 empleos.

1972 - 1974 de 329.350 empleos. (Cuadro 37).

Durante el gobierno del Dr. Alfonso López Michelsen perío do 1975 - 1976 hubo una generación de 515.740 empleos mos trando aumento en el número de empleo con respecto al pe ríodo anterior. El gobierno del Dr. Turbay Ayala período comprendido entre los años 1979 - 1982 se aumentaron los puestos de trabajo en 577.681 empleos. (Cuadro 37).

Finalmente en el último período presidencial 1983 - 1986 hubo un total de 805.658 empleos, como puede observarse en este período fue donde se generó el mayor número de empleos como consecuencia de la política de vivienda popular traza do por la administración del Dr. Betancur.

Como conclusión podemos decir que históricamente dentro de la economía nacional el sector de la construcción había re presentado cifras muy bajas con respecto a la generación de empleos, generación muy distante a la requerida para im pulsar el desarrollo de dicho sector y de la economía.

Pero a partir del 15 de septiembre de 1972 cuando surgen las CAV se le inyecta al sector de la construcción un ma yor dinamismo en relación a la generación de empleo, que con las cifras mencionadas anteriores se ha logrado algo aunque no se ha llegado a las metas propuestas.

4.4 LAS CAV FRENTE AL PIB

La participación de las CAV dentro del PIB va a estar representada por el sector de la construcción, ya que éstas captan el ahorro privado para financiar a dicho sector.

A nadie escapa la importancia fundamental que las obras de infraestructura física de un país tienen para su desarrollo, en especial en las economías emergentes, ya que sobre estas formas, a largo plazo, descansa el futuro del crecimiento económico debido a las economías externas de producción que genera y a los incentivos que éstas producen sobre la inversión nacional y estranjera.

Vale la pena anotar que el sector de la construcción contribuye decididamente a la formación interna bruta de capital, a la remuneración de los distintos factores productivos, a la generación de empleo directo e indirecto, al desarrollo de los demás sectores y en síntesis, a estimular la actividad económica en general.

El sector de la construcción, de acuerdo con la clasificación que se hace dentro de las cuentas nacionales del país para el rubro formación de capital, comprende, en primer lugar, los edificios para vivienda, para fábrica, talleres, comercio, oficinas, hoteles, etc., y, en segundo lugar, o

Cuadro No.35

PARTICIPACION DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN EL PRODUCTO INTERNO BRUTO

AÑOS	P I B	Participacion en el P I B	
		Construccion	Vivienda
1972	186,092.0	3.61	0.98
1973	243,236.0	3.68	1.01
1974	395,910.0	3.79	1.08
1975	405,108.0	3.34	0.93
1976	424,263.0	3.48	0.96
1977	441,906.0	3.59	0.97
1978	479,335.0	3.23	0.97
1979	505,119.0	3.05	0.81
1980	525,765.0	3.35	0.87
1981	537,736.0	3.51	0.88
1982	542,836.0	3.62	0.95
1983	548,055.0	3.77	1.16
1984	564,719.0	3.78	1.21
1985	591,383.0	3.81	1.28
1986	598,457.0	3.89	2.10
PROMEDIO		3.33	1.07

tras construcciones y obras, que comprenden en su mayoría, las obras públicas y las construcciones y mejoras del sector agropecuario.

Durante el período 1972 - 1986 la construcción contribuyó, en promedio, con el 3.33% del PIB (Cuadro 35). Sin embargo, se ha comprobado la importancia del sector como demandante de insumo proveniente de otros sectores y dinamizador de la economía.

Específicamente la vivienda en dicho período tuvo una participación de 1.07% mostrando los más altos índices en los años de auge del sistema 1972 a 1974, y, durante la política del último cuatrenio (1983 - 1986) estimulando la producción de viviendas (Cuadro 35).

4.5 TRIBUTACION DE LAS CAV

Dentro de las CAV a través del sistema de valor constante existen dos aspectos que ofrecen especial interés para los fines del impuesto sobre la renta: los ajustes monetarios y los intereses.

Los ajustes que reconocen las CAV a los depositantes de ahorros y por los propietarios o deudores a las CAV y su régimen deben definirse tanto para quienes los reconocen co

mo para quienes se benefician de ellos.

Y los intereses también que se pagan por las CAV y los prestatarios, y benefician tanto a aquéllas como a los ahorradores.

El tratamiento previsto para los ajustes monetarios se ha considerado por algunas personas como un privilegio que coloca el sistema de ahorros que se viene comentando dentro de un régimen de excepción especialmente favorable, observación que no resulta completamente fundada.

En efecto, desde un punto de vista teórico es normal que las ganancias nominales que representen una simple desvalorización monetaria no se consideren como renta gravable. Y este es precisamente el fundamento de la exención, o de los sistemas especiales de tributación para las llamadas utilidades ocasionales o ganancias de capital, que tienden precisamente a establecer que parte de la utilidad puede considerarse como desvalorización monetaria que no debe ser sometida a impuesto, además del aspecto de la progresividad de los gravámenes para rentas atribuíbles a varias anualidades pero que se gravan acumuladamente en un solo período fiscal (Artículo 29 del decreto 437 de 1971, y, decretos 677 de 1972 y 120 de 1974).

El artículo 21 del decreto 677 de 1972 estableció, en cuanto a los intereses que se reciben a través de las CAV dentro del sistema del valor constante, que no gozan del beneficio de la exención establecida para los depósitos de ahorros, en general norma que continúa vigente. Y las personas que pagan los intereses tienen derecho a deducirlos de la renta, de acuerdo con la norma general del artículo 6o. de la ley 63 de 1967, que autoriza la deducción de los intereses que se paguen por préstamos utilizados en actividades o inversiones productoras de renta, e inclusive de los sufragados para la adquisición de la vivienda del contribuyente, siempre que en este último caso el préstamo está garantizado con hipoteca, o que el acreedor esté sometido a la vigilancia del Estado, como es el caso de las CAV, a las cuales pagarán los intereses a los usuarios finales de los préstamos de valor constante.

Los depósitos de ahorro con ajuste monetario, bien se trate de cuentas de ahorro, o de certificados de ahorro, que son las dos formas previstas dentro del sistema UPAC y ofrecidas por las CAV, están sometidas al impuesto complementario de patrimonio, incluído los ajustes que figuren en los depósitos el 31 de diciembre de cada año gravable. Estos depósitos de ahorro no gozan pues, del beneficio de la exención patrimonial establecida para los depósitos de ahorro que producen intereses exentos ni para otras inver

siones como las cédulas de acciones de sociedades anónimas.

Los análisis anteriormente consignados permiten concluir que el régimen impositivo de los depósitos, intereses y ajustes monetarios del sistema de valor constante no puede considerarse de privilegio, ni desde el punto de vista doc trinario, ni dentro de las normas que orientan la legisla ción colombiana en materia de impuesto sobre la renta. E inclusive puede afirmarse que, por algunos aspectos, la in versión UPAC está menos favorecida que otras para las cua les se ha establecido una exención tanto de renta como de patrimonio.

Pero es innegable, por otro aspecto, que el reconocimiento de los ajustes monetarios y el no considerarlos como renta, por representar una simple desvalorizac;ón, colocarán ordi nariamente en ventaja económica tal sistema de ahorro, fren te a títulos de valor nominal permanente, aunque estén to talmente exentos.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Para nadie ya es un secreto el problema de la vivienda, porque se ve palpablemente que una gran mayoría de colom bianos lo sufren.

El gobierno teniendo en cuenta el problema de la vivienda autorizó en mayo de 1972 la creación del sistema valor cons tante y de instituciones destinadas a captar ahorro y a con ceder préstamos destinados a la construcción.

Durante los primeros años de su existencia las CAV a través del sistema logró una captación importante de recursos ori ginados principalmente en rendimientos significativamente superiores a los imperantes en el mercado de capital, con lo cual la construcción tuvo un aumento en el volumen del área construída. En los años posteriores las captaciones de recursos por parte de las CAV son claramente insuficien tes para atender la demanda de créditos, disminuyendo así el área construída.

Otro aspecto que no puede dejarse de lado al evaluar el comportamiento de las CAV durante el período 1972 - 1986 es lo referente al manejo que se le ha dado al cobro de las tasas de intereses y la corrección monetaria. En un comien zo se estableció que la corrección monetaria estaría exen ta de impuesto y que los intereses del ahorrador serían del 5% en cuenta de ahorro y del 5.5% en depósitos a término.

Al poco tiempo de creado el sistema vino a notarse que los índices de inflación del país colocaban a la corrección mo netaria en niveles tales que convertían en demasiado gravo so las cuotas de amortización de los créditos por parte de los usuarios del sistema.

Los primeros cambios que se dan referentes a las tasas de intereses y la corrección monetaria fueron durante el go bierno del Dr. López Michelsen quien le pone un tope máxi mo del 20% anual a la corrección monetaria; gravó con im puestos a la corrección monetaria con excepción de los ocho primeros puntos, y redujo los intereses del ahorrador a un rendimiento del 5% para la cuenta de ahorro y un 5½% para los depósitos a término.

Por otra parte, podemos decir que los aumentos de los cos tos de la construcción y de los precios de la vivienda han sido el resultado de los elevados precios de la tierra y

de los materiales. Esta situación a su vez es consecuencia de la inflación que vive el país, afectando, no solamente a la clase media y media alta sino a la clase baja.

Es evidente también que mientras más cortos sean los plazos de amortizaciones de créditos y más altas las tasas de intereses, menores serán las posibilidades de resolver la escasez absoluta de vivienda, ya que con plazos de amortizaciones de 15 años y con tasas de intereses que rebasen los porcentajes de alza de los sueldos y salarios de la clase trabajadora, la mayoría de las personas pobres no tienen acceso a una vivienda.

El gobierno ha dictado infinidad de decretos en uso de sus facultades de intervención que le confieren nuestra Constitución Nacional. Estos decretos se refieren a la forma como las mencionadas CAV deben desarrollar la actividad para la cual se crearon, ajustándose además a una realidad social. No obstante, estas acciones gubernamentales no han surtido efecto, ¿ Por qué? Porque por más que el gobierno amplíe el cupo de crédito, baje la tasa de interés, amplíe el plazo y establezca que dichas CAV deben mantener un 50% de sus recursos captados, destinados a vivienda popular y tengan además entidades que vigilen el cumplimiento de las normas, las clases de bajos recursos no pueden tener acceso a ellas.

La razón es muy sencilla, puesto que aquellas personas que tienen empleo, y el sueldo asignado es el mínimo, no alcanzarán a cubrir las más elementales necesidades como es comida, vestuario y mucho menos la necesidad de vivienda.

No ha existido un plan de desarrollo urbano y de vivienda en los diferentes planes de gobierno que defina claramente sus objetivos y políticas dirigidas a procurarles una vida más ordenada y digna a la población colombiana. En el último plan fue donde se hicieron grandes esfuerzos para aliviar en gran parte a los colombianos el problema de la vivienda.

El déficit habitacional viene aumentando año tras año, las posibilidades de adquirir vivienda se tornan casi imposible, hay especulaciones en el mercado de tierra, donde la demanda aumenta y la oferta disminuye, efecto que influye en gran proporción en el precio de la vivienda.

El desajuste en el mercado está representado por la vivienda de alto precio y la poca capacidad que tienen las familias.

La parte del ingreso que se puede dedicar a la vivienda viene condicionado por los precios relativos y por las exigencias de prioridades de los demás componentes de la canasta

familiar. Por otro lado, la calidad de vivienda es siempre correlativa a los niveles de ingresos para quienes dicha cantidad es aceptable.

El sistema de ahorro y de crédito no se ajusta a las necesidades de los grupos de reducidos recursos, ya que los créditos se hacen a través del sistema de valor constante que afecta gravemente los ingresos de la clase media a través de sus ajustes permanentes y amortización elevada.

El sistema de ahorro de las CAV opera con base en el sistema de valor constante (UPAC) lo cual favorece a sus ahorradores. Recursos éstos que son destinados a la construcción de vivienda suntuosa, y como sus créditos se hacen también a través del sistema valor constante (Upaquizados) en nada favorece los estratos medios bajo y bajo. El UPAC es inconveniente para la clase de bajos recursos económicos, que en otros términos se trata de la gran mayoría, los créditos ofrecidos por las CAV no le favorecen en nada, como quiera que económicamente no están en condiciones de pagar la corrección monetaria. Razones tenemos muchas como por ejemplo: El desempleo y el salario mínimo actual que no permite cubrir las más elementales necesidades.

Por los motivos expuestos anteriormente, una manera de que los estratos medios bajo y bajo pudieran tener acceso al

crédito para vivienda por intermedio de las CAV sería que el gobierno haciendo uso de las facultades que le confie re la Constitución Nacional (Art. 32 Art. 120 numeral 14), dictara un decreto en el que se manifieste que el cupo de crédito para vivienda popular al que están obligadas las CAV no se sujetará al sistema UPAC, de esta manera la gen te de bajos recursos pagaría cuotas fijas y no tendría que cubrir la corrección monetaria. ¿Pero cuál sería la reac ción de las mencionadas CAV?

Las CAV para poder cumplir mejor la función social que les compete en la solución del problema de la vivienda, han de extender el crédito individual al mayor número posible de usuario muy particularmente a los sectores de población de bajos ingresos. En la actualidad no llegan a dichos secto res en razón de que el costo de los créditos que otorgan está fuera de su capacidad de pago.

En el estudio realizado se observó que los recursos obteni dos por el sistema de valor constante (UPAC) a través de las CAV se han venido aumentando en una forma progresiva al financiamiento de vivienda para la clase media y alta, en detrimento de los otros tipos de vivienda. No obede ciendo a los planes y programas que el gobierno le impone sobre la financiación de vivienda popular.

UNIVERSIDAD Madrid

Se recomienda entonces la creación de un organismo que e fectúe la planeación, programación, y control de la deman da y oferta de los diversos tipos de vivienda y de los in sumos necesarios entre ellos los recursos financieros, ma no de obra y materiales.

Este organismo debe estar integrado por el Ministro de De sarrollo, ICT, Sociedad Colombiana de Ingenieros, Sociedad Colombiana de Arquitectos, Camacol, BCH, y otras entidades que el gobierno considere convenientes.

Otras recomendaciones serían que las CAV concedan un mayor préstamo a la industria de los materiales para así resol ver el problema de la escasez de ellos.

Se sugiere que el gobierno a través de su intervención e conómica disminuya el encaje para que las CAV tengan una mayor solvencia económica y puedan aumentar las operacio nes de préstamos para vivienda popular.

Recomendamos a la vez que las CAV deben de aumentar los plazos de amortizaciones y bajar las tasas de intereses pa ra los créditos de vivienda y así poder resolver en una gran mayoría el problema del déficit de vivienda.

Una propuesta para financiar la compra de vivienda popular

es que las CAV ofrezcan el "Ahorro Contractual", que consis te, en un contrato entre un ahorrador y una CAV. El prime ro se obliga a depositar durante un tiempo cierta suma de dinero. Por su parte, la CAV recibe los fondos y se compro mete a prestarle al ahorrador para financiar la compra de vivienda.

La propuesta del sistema de ahorro contractual debe tener la siguiente característica, conservar la filosofía del sis tema, es decir, que las CAV se comprometan con los depósi tos recibidos a la realización de un plan de vivienda ade cuado a las necesidades de los estratos populares.

Es posible que las CAV tengan temor de invertir en aquellos lugares y sectores donde se presente mayor riesgo para su acción, pero no deben olvidar que en Colombia la motivación para la cración del sistema valor constante no fue únicamen te la de estimular el ahorro dándole una rentabilidad posi tiva, sino que el núcleo central de su filosofía, se encon traba a través de la mayor inversión, con intención de in crementar la tasa agregada de crecimiento de la economía nacional y por ende de las regiones del país.

No debemos olvidar que la premisa básica para alcanzar crecimiento económico con la utilización del sistema UPAC parte de la consideración de que el problema de los pobres

por ser precisamente de indigencia total debe ser atacado invirtiendo y creando empleo.

Para que las CAV continúen de una manera eficiente financiando la vivienda popular recomendamos las siguientes alternativas:

- Mejorar los criterios de adjudicación.

- Mejorar los sistemas administrativos de los créditos. Se deben diseñar sistemas en los cuales a las personas se les pueda recibir lo que puedan pagar.

- Ampliar y mejorar la investigación sobre la experiencia de vivienda popular.

- Los mecanismos de cobranza deben ser más elásticos. Debe actuar en forma menos rígida y más oportuna.

BIBLIOGRAFIA

AHORRO Y VIVIENDA. Revistas. Octubre - Diciembre 1973; Enero - Marzo 1974.

ARANGO LONDOÑO, Gilberto. Estructura Económica Colombiana. Editorial Norma Bogotá, Junio de 1983.

BANCO DE LA REPUBLICA. Ensayos sobre Política Económica No.5. Corporaciones de Ahorro y Vivienda Bogotá, A bril de 1984.

_____ El Mercado de Capitales en Colom bia.1973. Ediciones Tercer Mundo. Primera Edición. Bogotá. Julio de 1974.

BOHORQUEZ J., Carlos A. Negocios. Revista No. 1. Ahorrar para Vivir Mejor. Impresiones Italgraf. Bogotá. Enero Febrero de 1985.

_____ Revista No. 19. Balan ce Económico 1984. Impresiones Italgraf. Bogotá. Ene ro - Febrero 1985.

CAMACOL. Perspectivas y Situación Actual de la Construc ción de Vivienda en Colombia. Bogotá, 1973.

CURRIE, Lauchlin. La Unidad del Poder Adquisitivo Constan te. Una Breve Historia acerca de su nacimiento. Pu blicaciones del Centro de Estudios sobre Desarrollo E conómico. Bogotá, 1983.

ECONOMIA COLOMBIANA. Revista No. 144. Vivienda Urbana. Jam Comunicaciones. Bogotá, Abril de 1983.

FAJARDO MARTINEZ, HERNANDEZ HERRERA, Carlos Jaime. Banca y Finanzas No. 164. Corporaciones de Ahorro y Vivien da. Bogotá, Junio 1973.

Universidad de Antioquia
Biblioteca

284

ICAVI. Antecedentes, Objetivos y Funcionamiento del Sistema Valor Constante. Bogotá, 1982.

NUEVA FRONTERA. Manual de Servicios Financieros. Bogotá, 1983.

_____ Documentos No. 90. Sector Financiero y la Política Monetaria. Bogotá, Mayo de 1986.

ROSAS, Luis Eduardo. Negocios. Revista No. 5. Un Reactivador Desaprovechado. Impresiones Italgraf. Bogotá, Noviembre de 1983.

_____ Evolución del Sistema Colombiano de Ahorro y Vivienda. Publicaciones del Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico. Bogotá, 1983.

SUPERINTENDENCIA BANCARIA. Normas sobre Corporaciones de Ahorro y Vivienda. Departamento Jurídico, Bogotá, 1978.

ANEXO DE FORMULAS DEL SISTEMA DE AMORTIZACION EN UPAC

— Sistema de Cuota Fija en UPAC

$$CFU = \frac{p \times i\ (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$$CJ\$ = CFU \times \text{Valor del UPAC} \times (1 + CM\ m)^5$$

— Sistema de Abonos Constantes a Capital en UPAC

$$CJU = AC\left[1+(n-j+1) \times i\right]$$

$$CJ\$ = CJU \times \text{Valor del UPAC} \times (1 + CMm)^5$$

— Sistemas de Cuotas en UPAC Decrecientes en una Cantidad Fija mensual

$$C_1U = \frac{CFU}{1-g\left[\frac{1}{i} - \frac{N}{(1+i)^n-1}\right]}$$

$$CJU = C_1U\ \left[1 - (J-1)g\right]$$

$$CJ\$ = CJU \times \text{Valor de la UPAC} \times (1 + CMm)^5$$

— Sistema de Abonos a Capital en UPAC Geometricamente Decreciente mensualmente

$$AC_1 = P\left(\frac{1-M}{1-M^n}\right)$$

$$ACJ = AC_1 \times n^{j-1}$$

$$CJU = AC_1 \times M^{j-1} \times \left[P - AC_1\left(\frac{M^{j-1}-1}{M-1}\right)\right] i$$

$$CJ\$ = CJU \times \text{Valor del UPAC} \times (1 + CMn)^5$$

— Sistemas de Abonos a Capital en UPAC Decreciente en una Cantidad Fija mensual

$$g = \frac{G}{12} \times \frac{P}{N}$$

$$ACUJ = \frac{P}{N} + g \left(\frac{M - 2J + 1}{2} \right)$$

$$CUJ = ACUJ + \left[P + ACUJ - J\frac{P}{N} - \frac{g}{2} \left(NJ - J^2 \right) \right] i$$

$$CJ\$ = CUJ \times \text{Valor de la UPAC} \times (1 + CMm)^j$$

FUENTE: ICAVI La corrección monetaria y el UPAC Bogotá 1986