

**LA FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA**  
**“Análisis critico, pasado, presente y futuro. Siglos XX – XXI”**

**JAVIER MAURICIO PICO RAMÍREZ**

**UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA “UNAB”**  
**FACULTAD DE INGENIERIA FINANCIERA**  
**BUCARAMANGA**  
**2004**

**LA FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA**  
**“Análisis crítico, pasado, presente y futuro. Siglos XX – XXI”**

**JAVIER MAURICIO PICO RAMÍREZ**

**Trabajo de Investigación para optar por el título de**  
**Ingeniero Financiero**

**Asesor**  
**GLORIA INES MACIAS**  
**Ingeniera Financiera**

**UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA “UNAB”**  
**FACULTAD DE INGENIERIA FINANCIERA**  
**BUCARAMANGA**  
**2004**

## CONTENIDO

pág.

### LA EXPERIENCIA NACIONAL EN MATERIA DE FINANCIACION Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

<b>1. LA FINANCIACION Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA EN EL SIGLO XX</b>	<b>1</b>
1.1 EL SISTEMA UPAC EN COLOMBIA	3
1.2 PRINCIPALES DECRETOS QUE MODIFICARON EL UPAC EN COLOMBIA	4
1.3 LOS SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN	6
1.4 EL UPAC FRENTE A LA REFORMA FINANCIERA DE 1990	9
1.5 PRINCIPALES CAUSAS Y EFECTOS DE LA CRISIS DEL SISTEMA UPAC	9
1.6 SOLUCIONES PLANTEADAS A LA CRISIS DEL SISTEMA UPAC	12
<b>2. LA FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA A PARTIR DEL SIGLO XXI</b>	<b>15</b>
2.1 EVOLUCION DE LOS SISTEMAS TRADICIONALES Y APARICION DE NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACION	15
2.2 DEL UPAC A LA UVR	16
2.3 LA LEY 546 DE 1.999	17
2.3.1 Disposiciones generales	17
2.3.2 Objetivos y criterios de la presente ley	17
2.4 LA UVR	18
2.4.1 Metodología para el cálculo del valor en pesos de la UVR	18

2.5	<b>SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN</b>	19
2.5.1	Sistemas en Unidades de Valor Real – UVR	19
2.5.2	Sistemas en pesos	20
2.6	<b>EL SEGURO SOBRE UVR. ¿Qué es y cómo funciona?</b>	21
2.7	<b>EL MERCADO DE CAPITALES EN LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA</b>	21
2.7.1	La Titularización de cartera hipotecaria	22
2.7.2	Letras y cédulas hipotecarias	23
2.7.3	Bonos hipotecarios	23
2.8	<b>EL LEASING HABITACIONAL</b>	24
2.8.1	Marco Legal	24
2.8.2	Evolución del Leasing Habitacional en Colombia	24

## **LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL EN MATERIA DE FINANCIACION Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**

<b>3.</b>	<b>EL SISTEMA DE FINANCIACION Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN CHILE</b>	<b>28</b>
3.1	LA UNIDAD DE FOMENTO (U.F)	28
3.2	SISTEMAS DE FINANCIACIÓN TRADICIONALES	29
3.2.1	Las Letras Hipotecarias	31
3.2.2	Los Mutuos Hipotecarios	32
3.2.3	El Leasing Habitacional	32
3.3	LA POLÍTICA HABITACIONAL CHILENA – SÍNTESIS HISTORICA -	33
3.4	RESULTADOS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL CHILENA	37
<b>4.</b>	<b>EL SISTEMA DE FINANCIACION Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO</b>	<b>38</b>
4.1	EL PROBLEMA SOCIAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO	38
4.2	LA UNIDAD DE INVERSIÓN (U.D.I)	39
4.3	SISTEMAS DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN MÉXICO	41
4.3.1	El sistema de financiamiento hipotecario mexicano	41
❖	Fondos gubernamentales de pensiones y vivienda	40

❖ Bancos comerciales	41
❖ Un fondo público de vivienda	41
❖ Otras entidades	42
4.4 DETERMINANTES DE LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA	43
4.5 LA POLÍTICA HABITACIONAL MEXICANA - SINTESIS HISTORICA -	44
4.5.1 La política general del sector de la vivienda	44
4.6 RESULTADOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA	48
<b>5. PROPUESTA DE UN NUEVO SISTEMA DE FINANCIACION DE VIVIENDA</b>	<b>50</b>
5.1 SISTEMA INTEGRAL DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS (SIACH)	51
5.1.1 Estructura básica y funcionamiento del sistema de amortización Propuesto	51
5.2 FONDO DE VIVIENDA COLOMBIANA – FOVICOL -	54
5.2.1 El fondo de vivienda colombiana frente al estado	54
5.2.2 El Fondo de vivienda Colombiana frente al sector privado	54
<b>6. CONCLUSIONES</b>	<b>57</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>58</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>59</b>

## LISTA DE CUADROS

	pág.
<a href="#">Cuadro 1.</a> Principales entidades financieras en Colombia (1932-1968)	2
<a href="#">Cuadro 2.</a> Principales decretos que modificaron la C.M. y el sistema UPAC	4
<a href="#">Cuadro 3.</a> Comparación y análisis de los sistemas de amortización en UPAC	7
<a href="#">Cuadro 4.</a> Causas y efectos de la crisis del sistema UPAC	10
<a href="#">Cuadro 5.</a> Soluciones planteadas ante la crisis del sistema UPAC	13
<a href="#">Cuadro 6.</a> Comparación y análisis de los sistemas de amortización en UVR	19
<a href="#">Cuadro 7.</a> Comparación y análisis de los sistemas de amortización en pesos	20
<a href="#">Cuadro 8.</a> Tenencia de vivienda en Colombia en la década de los 90's	26
<a href="#">Cuadro 9.</a> Indicadores de la accesibilidad a la vivienda en México	44

## LISTA DE ANEXOS

	pág.
<a href="#">Anexo A.</a> Características de los créditos ofrecidos por las entidades financieras en Chile	59
<a href="#">Anexo B.</a> Características de los créditos ofrecidos por las entidades financieras en México	59
<a href="#">Anexo C.</a> Sistemas de financiación de vivienda en otros países Latinoamericanos	59
<a href="#">Anexo D.</a> Resumen gráfico – estadístico	59

## **RESUMEN**

El objetivo de este trabajo de investigación es analizar paralelamente la historia y evolución de los sistemas de financiación y adquisición de vivienda en Colombia en la segunda mitad del siglo XX, los síntomas, causas y efectos de la crisis del sistema UPAC, evaluar las soluciones tomadas ante la crisis, y la aparición de los nuevos modelos, sistemas y propuestas aplicados.

Con base en el estudio de la estructura y funcionamiento del sistema de vivienda Colombiano, se investigara y analizaran los sistemas de financiación y adquisición de vivienda en otros países, con el fin de proponer la aplicación de un modelo internacional ya estructurado y funcional adaptable a nuestra economía, buscar la modificación y perfeccionamiento de algún modelo actualmente usado en el país, o crear una alternativa de financiación y adquisición de vivienda factible, de fácil aplicación y de gran beneficio para todos los integrantes del sistema.

Como resultado de la investigación y comparación de la información disponible, se encontró que el modelo chileno es el más adaptable a la economía colombiana por su estructura y funcionalidad, el cual además, es digno de imitar por los resultados obtenidos a lo largo de su historia, y que con su aplicación para el caso colombiano, representara un aporte valioso y significativo para el desarrollo de su nuevo sistema de financiación y adquisición de vivienda. Por esto la investigación de manera concluyente, propone la aplicación de un nuevo sistema de amortización de créditos y la creación de un fondo de vivienda para el país, fundamentados estos dos en la experiencia nacional, y la trayectoria habitacional de los países de Chile y México.

## INTRODUCCIÓN

Como es bien sabido en Colombia, después de algo más de 30 años del nacimiento del sistema de financiación de vivienda a través del UPAC, y su posterior muerte o pérdida de vigencia en el año 1.999, se encuentra interesante la realización de una investigación, partiendo de la descripción y análisis de los diferentes sistemas de financiación de vivienda adoptados durante el transcurso de la segunda mitad del siglo XX, causas, efectos, desarrollo y muerte del sistema UPAC. De esta manera se entrará en materia nueva, tomando los primeros años transcurridos del siglo XXI, la aparición de los nuevos sistemas de financiación, que perspectivas y propuestas de nuevos modelos están naciendo y han sido planteados, su viabilidad y la importancia para los integrantes del sistema de vivienda\* en Colombia.

Todo lo anterior, con miras a poder ver si el gobierno logra dar cumplimiento algún día con lo mencionado en el Artículo No. 51 de la Constitución Nacional de Colombia, que enuncia lo siguiente:

“Todos los Colombianos tiene derecho a una vivienda digna. El estado fijara las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas”<sup>1</sup>.

Para tratar de cumplir a cabalidad con el mandato Constitucional, se hace necesario buscar, estudiar y analizar en economías adyacentes, algo de la historia y lo más reciente en materia de construcción, financiación y adquisición de vivienda, con el fin de ver la viabilidad de aplicación de un modelo o sistema internacional bien estructurado y funcional, o realizar la propuesta de un nuevo modelo de financiación y adquisición de vivienda basado en la experiencia nacional e internacional, que con el paso del tiempo permita solucionar el grave problema de la vivienda en Colombia.

Este trabajo documenta al lector en el tema de la construcción, financiación y adquisición de vivienda en Colombia, Chile y México, así como también ofrece una serie de comentarios a nivel general que pretenden ubicarlo frente a los aspectos más influyentes en el desarrollo de las políticas habitacionales de cada país, su aplicación y resultados obtenidos, la evolución de los sistemas de adquisición y financiación de vivienda hasta nuestros días etc.

---

\* Entidades financieras, Sector de la construcción, Gobierno Nacional y Población Colombiana

1 Constitución Política de la Republica de Colombia 1.991

Todo esto con el firme propósito de crear en el lector una idea general y resumida de la situación por la que atravesó el país hasta nuestros días, poniendo a su disposición la información más relevante del entorno económico Colombiano, lo cual se espera, lo lleve a cuestionar de manera global las medidas actuales tomadas, políticas, sistemas de amortización desarrollados en el país, etc., creando una cultura general en la persona, que le permita a título individual poner en discusión el tema de la vivienda en Colombia y de esta manera sea guiado para que pueda tomar en un futuro sus propias decisiones de manera mas acertada.

He aquí el tema a investigar y a analizar para ver a que conclusiones se llega.

## **LA EXPERIENCIA NACIONAL EN MATERIA DE FINANCIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**

### **1. LA FINANCIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA EN EL SIGLO XX**

La financiación de vivienda en Colombia hace su aparición a comienzos del siglo XX, en el cual el Estado empieza a dar a conocer las primeras leyes en la materia, derogando a través de los municipios, la responsabilidad de disponer dentro de sus presupuestos una partida con el fin de canalizarla a la construcción de vivienda rural y urbana.

En Colombia, bajo el amparo ideológico del profesor Lauchlin Curie, ponente principal de la famosa “Operación Colombia” se pretendía producir un incremento rápido y constante en el nivel de vida de los habitantes, una disminución de las brechas sociales, el aumento de la disponibilidad de las divisas y el aceleramiento del proceso de industrialización como resultado de una política de desarrollo enfocada bajo el modelo capitalista, para lo cual utilizaría la gran cantidad de pobladores rurales que se estaban desplazando hacia las ciudades, y a través del sub-empleo, jalonar la economía nacional buscando además el mejoramiento del nivel de vida de los grupos de más bajos recursos.

El país veía con preocupación el hecho que los nuevos obreros de las fábricas y sus familias, retornaran rápidamente al campo si no encontraban garantías de empleo y condiciones óptimas para vivir, por esto surgen en Colombia, una serie de procesos de planeación, regularización y control de la crisis evidenciada en los centros urbanos, llegando así en última instancia a la conclusión final que el Gobierno Nacional debía esmerarse por promover la construcción de vivienda social para estos nuevos obreros y sus familias, dotando así de vivienda a la nueva fuerza jalonadora de la economía futura del país, la cual se radicaría de forma permanente cerca a las zonas industriales.

Entre 1932 y 1968 se fundaron en Colombia algunas de las principales instituciones específicamente destinadas para tal fin. (Véase el Cuadro 1).

Todas estas entidades (Instituciones oficiales, bancos, fondos, cooperativas, etc.) y las demás que conformaban el sector financiero del país tenían un objetivo en común, y era el de garantizar en mayor proporción el fácil acceso a las familias colombianas de las clases sociales menos favorecidas a una vivienda, a través de

los diversos planes y programas de construcción, financiación y adquisición que estos ofrecían.

Según lo observado, en ninguno de los dos casos ha sido satisfactorio el cumplimiento de los mandatos constitucionales de pleno empleo y vivienda digna para los colombianos, afectando de esta manera el desarrollo económico del país.

**Cuadro 1. Principales entidades financieras en Colombia (1932-1968)**

ENTIDAD	OBJETIVOS PRINCIPALES	GENERALIDADES
<b>CAJA DE CREDITO AGRARIO</b>	Otorgar crédito para la construcción y adquisición de vivienda rural y urbana.	Ley 68/1924 el Presidente Mariano Ospina Pérez funda el Banco Agrícola Hipotecario, éste cierra en 1929. En 1931 se convertiría en la Caja Agraria.
<b>BANCO CENTRAL HIPOTECARIO - BCH -</b>	Ayudar a solucionar la crisis existente y promover el rápido y estable desarrollo del crédito hipotecario.	Mediante el Dec. 711 / 1932 el Enrique Olaya Herrera funda el BCH.
<b>INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL - ICT -</b>	Fomentar la construcción de viviendas y otorgar subsidios a la población rural del país.	Fundado en 1939 mediante Dec. Ley 200 por el Gobierno Nacional. Posteriormente mediante el dec. 1579 de 1942 se creó la sección de vivienda urbana. Luego daría paso al nacimiento del INURBE.
<b>LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR - CVM -</b>	Construir y dar créditos de vivienda a todos los miembros activos y civiles de la fuerza pública.	Creada en 1947, pero solo empezó a funcionar entre 1987-1988 a través de la ley 87.
<b>FONDO NACIONAL DEL AHORRO - FNA -</b>	Financiar la vivienda de los estratos medios y bajos del país. Velar por el pago oportuno de las cesantías de los trabajadores del sector oficial. Proponer alternativas individuales y colectivas de vivienda para los empleados del sector público.	Nace mediante el Dec. Legislativo 2349 de 1965 con el nombre de Banco de Ahorro y Vivienda, años más tarde éste cerró sus puertas. En 1967 se presentó un proyecto para la creación del FNA, el cual no fue aprobado, y solo un año después mediante el Dec. 3118 de 1968 se creó definitivamente.

## 1.1 EL SISTEMA UPAC EN COLOMBIA

El sistema UPAC en Colombia hace su aparición en el mes de mayo de 1972 momento en el cual se estaban estructurando las bases legislativas para su posterior puesta en marcha.

De acuerdo con el criterio de personas que intervinieron en la creación del sistema UPAC, éste fue concebido como un sistema permanente capaz de generar un flujo creciente de ahorros privados para inversión en créditos hipotecarios destinados a financiar la adquisición de vivienda, por ello se estimó conveniente proteger la desvalorización monetaria de los recursos con que opera el sistema a fin de que conserven su valor real a través del tiempo, reajustándolo periódicamente de acuerdo a las fluctuaciones del poder adquisitivo de la moneda en el mercado interno<sup>2</sup>.

De esta manera, se originaba otro concepto desconocido hasta ese entonces por los colombianos, y era el de “Corrección Monetaria” el cual se convertiría en la característica principal del naciente sistema UPAC, y que sin lugar a dudas tenía como objetivo principal ajustar en períodos muy cortos el valor de la UPAC, basándose en las variaciones del índice de precios al consumidor, o costo de vida de los colombianos, haciendo caso así a lo ordenado en el decreto 677 de mayo 2 de 1972. De este modo se calculaba la corrección monetaria sobre la inflación real ocurrida en períodos anteriores y no sobre estimativos o proyecciones de inflación esperada.

Una vez creado el sistema UPAC, éste empezó a ser aplicado en la financiación de vivienda, por parte de las primeras corporaciones de ahorro y vivienda y algunos bancos existentes en el país. Siendo a partir de este momento, cuando empiezan a surgir una serie de medidas que modificarían algunos aspectos relativos al sistema UPAC, que distorsionaron y cambiaron su esencia de unidad de valor constante y su naturaleza social.

Si se observa, el sistema UPAC al comienzo era un sistema sencillo, que permitió que sus usuarios pagaran sus obligaciones sin mayores inconvenientes, y de esto es muy conciente una gran parte de la población Colombiana, que si bien no era la de menos recursos, si brindó soluciones de vivienda a las familias de clase media y media-alta, por varios años, ya que después se convirtió en el dolor de cabeza de los usuarios que se encontraban pagando sus créditos hipotecarios y de aquellos que hasta ahora pretendían adquirir una vivienda financiándola.

<sup>2</sup> CASTILLO, B., Emperatriz. El upac, engaño, frustración y ruina de las familias colombianas. Análisis jurídico-económico. Santafé de Bogotá: Ediciones jurídicas Gustavo Ibáñez C. Ltda. 1999. p. 29

## 1.2 PRINCIPALES DECRETOS QUE MODIFICARON EL UPAC EN COLOMBIA

En Colombia, el deterioro del sistema de financiación de vivienda se debe básicamente a la constante modificación en la fórmula de cálculo de la corrección monetaria, componente principal de la UPAC, la cual para su ajuste, dejaba de lado su vínculo a la inflación y se ligaba ahora al movimiento de las tasas de interés del mercado.

Se observan a continuación las principales modificaciones hechas al sistema por parte de los diferentes gobiernos de turno:

**Cuadro 2. Principales decretos que modificaron la C.M. y el sistema UPAC**

FECHA	DECRETO	CONTENIDO
Julio 17 / 1972	1229	Se calcula con base en el promedio del Índice de Precios al Consumidor, IPC, correspondiente al trimestre inmediatamente anterior
Mayo 24 / 1973	969	Su fórmula se basa en el promedio del IPC de los últimos doce meses
Febrero 29 / 1974	269	El nuevo cambio establece un cálculo de acuerdo al comportamiento del IPC en los últimos 24 meses
Agosto 12 / 1974	1728	Se mantiene el mismo promedio con base en el IPC de los últimos 24 meses, pero con un límite al aumento de su valor del 20 por ciento anual
Agosto 21 / 1975	1685	Promedio del IPC correspondiente a los 24 meses inmediatamente anteriores con límite al aumento de su valor del 19 por ciento anual
Enero 15 / 1976	58	De nuevo se regresa al IPC anual con base en los últimos doce meses con límite al aumento de su valor del 18 por ciento anual
Marzo 27 / 1979	664	IPC anual, correspondiente a los 12 meses inmediatamente anteriores con límite al aumento de su valor del 19 por ciento anual
Sept. 17 / 1980	2475	IPC anual, correspondiente a los 12 meses inmediatamente anteriores con límite al aumento de su valor del 21 por ciento anual
Octubre 11 / 1982	2929	IPC anual, correspondiente a los 12 meses inmediatamente anteriores con límite al aumento de su valor del 23 por ciento anual
Mayo 16 / 1984	1131	IPC de empleados y obreros. 12 meses anteriores + 0.015
Enero 24 / 1986	272	Se mantiene el mismo cálculo pero se limita el aumento de su valor al 21 por ciento anual
Marzo 25 / 1988	530	Sigue el mismo cálculo pero se limita el aumento de su valor al 22 por ciento anual

Julio 7 / 1988	1319	Los intereses le ganan espacio a la inflación. El 40 por ciento del IPC anual correspondiente a los últimos 12 meses más el 35 por ciento del promedio del DTF, correspondiente al mes inmediatamente anterior, con límite al aumento anual de su valor del 24 por ciento
Mayo 2 / 1990	1127	45 por ciento del IPC correspondiente a los últimos 12 meses, más 35 por ciento del promedio del DTF del mes inmediatamente anterior Se eliminó el tope máximo
Abril 21 / 1991	678	20 por ciento IPC anual, correspondiente a los últimos 12 meses, más de 50 por ciento del promedio de la DTF correspondiente a las ocho semanas inmediatamente anteriores a la fecha del cálculo
Marzo 15 / 1993	Res. 06	90 por ciento del costo promedio ponderado de las captaciones en cuentas de ahorro de valor constante y CDT del mes calendario anterior al cálculo
Abril 15 / 1993	Res. 10	90 por ciento del costo promedio ponderado de las captaciones en cuentas de ahorro de valor constante y CDT del mes calendario anterior al cálculo o una tasa efectiva anual del 19 por ciento. Se tomará la que resulte mayor
Sept. 9 / 1994	Res. 26	74 por ciento del promedio móvil de la DTF de las 12 semanas anteriores a la fecha de cálculo
Junio 30 / 1995	Res. 18	74 por ciento del promedio móvil de la DTF de las 4 semanas anteriores a la fecha del cálculo
Febrero de 1999	N.D	Se eliminó el rezago de las cuatro semanas y se pasó a dos semanas
Mayo 14 / 1999	Res 08	Se vincula directamente a la inflación el cálculo de la corrección monetaria. Se utilizó una proporción variable del DTF en lugar del 74 por ciento fijo
Junio 1 / 1999	N.D	Se ata la corrección monetaria a la inflación, definida por el promedio de la tasa de inflación de los 12 meses anteriores al cálculo

\* Fuentes:

\* CASTILLO, B., Emperatriz. El upac, engaño, frustración y ruina de las familias colombianas. Análisis jurídico-económico. Santafé de Bogotá: Ediciones jurídicas Gustavo Ibáñez C. Ltda. 1999. p. 175-186.

\* ICAV., Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda. La financiación de Vivienda en Colombia. UPAC 20 años. Santafé de Bogotá: ICAV. 1992. p. 14-15.

\* FRANCO, C., Fernando. En: [www.gacetafinanciera.com](http://www.gacetafinanciera.com)

Debido a las constantes modificaciones en la fórmula de cálculo de la corrección monetaria, que lo único que hacían era demostrar la incapacidad para administrar el sistema, la Corte Constitucional decidió tomar cartas en el asunto, realizando un estudio a conciencia de las decisiones tomadas arbitrariamente por el Banco de la República, y del futuro del sistema UPAC, dando como resultado la emisión de un fallo mediante el cual se declaraban "Inexequibles en su totalidad los artículos 18,19,20,21,22,23,134,135,136,137,138,139 y 140 del Decreto 663 de 1.993 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que estructuraban el sistema UPAC, dejándolo así sin piso jurídico y legal.

### 1.3 LOS SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN

Hasta el año de 1972, en Colombia la totalidad de los créditos hipotecarios que se concedían a largo plazo por parte de las entidades financieras tradicionales eran amortizados mediante un sistema conocido con el nombre de amortización gradual. El sistema se caracterizaba básicamente por el valor constante de las cuotas a cancelar durante todo el período del crédito, pero que mes a mes se ajustaban en pesos en la misma proporción de aumento de la inflación, mediante la corrección monetaria<sup>3</sup>.

Situación que en algunas ocasiones generaba complicaciones a los usuarios, ya que las cuotas crecientes o reajustables periódicamente a través de la corrección monetaria se elevaban en épocas de alta inflación, y los salarios de los trabajadores no lo hacían sino una sola vez al año y la final de éste.

Se logra observar que el cálculo de las diferentes tasas de interés del mercado Colombiano, para la colocación de créditos por parte de las entidades financieras se compone básicamente por tres factores para su estimación, estos son, la tasa de interés real, la inflación y el riesgo. Estos factores toman un efecto multiplicador en el resultado final de la tasa de interés corriente, así:

$$ic = (1+inf)*(1+ir)*(1+ig) - 1$$

donde:

ic = interés corriente

if = inflación (C.M)

ir = interés real (tasa libre de riesgo e inflación)

ig = factor de riesgo

El sistema UPAC, introdujo el factor de la inflación ajustada mediante la corrección monetaria, en el cálculo de la tasa de interés corriente de colocación de los créditos, trazándose como objetivo principal al incluirla, el poder mantener permanentemente ajustado el saldo de las deudas y por ende el valor de las cuotas periódicas a pagar, a las variaciones de los precios de los bienes, es decir a la inflación. Este sistema de tasas de interés ligadas a la inflación, en resumidas cuentas lo que implícitamente trataba de mostrar era que tanto la tasa de aumento de los salarios de los usuarios de créditos a largo plazo, como las tasas de interés de los créditos crecieran a un ritmo proporcional, sin perjudicar a nadie, hecho que al fin y al cabo era bien visto por los integrantes del sistema.

<sup>3</sup> ICAV., Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda. La financiación de Vivienda en Colombia. UPAC 20 años. Santafé de Bogotá: ICAV. 1992. p. 12.

Lo que no fue bien visto, fue el cambio posterior de las reglas de juego, pues al atar la corrección monetaria a las variaciones de las tasas de interés de los DTF, se creaba una situación absurda, pues la corrección monetaria, que es una medida para corregir la inflación, resultaba mayor que la misma tasa de inflación. De esta manera, si la corrección monetaria resultaba mayor que la misma tasa de inflación, y a ésta se le suma una tasa de interés real, era muy obvio que la tasa de interés compuesta final cobrada al usuario sería mucho mayor que la tasa de aumento de los salarios, situación que ocasionaba un desfase entre el valor de las cuotas de capital más interés por pagar y los niveles de ingresos de las familias.

Es importante aclarar que debido a la falta de cultura financiera de los colombianos, y a la deficiente información suministrada a los usuarios del sistema hipotecario por parte de las entidades financieras, estos dos tuvieron asumir las duras consecuencias del juego en el que se involucraron de manera irresponsable, pues dentro de las ventajas ofrecidas por el sistema UPAC, en comparación con los métodos tradicionales de financiación, se encontró que éste si ofrecía múltiples sistemas de amortización o formas de pago, por lo tanto estaba en manos de las familias el escoger el plan de amortización que más se adaptara a su capacidad de pago y a sus condiciones económicas y financieras en el momento de adquirir su crédito de vivienda.

A continuación se da un cuadro comparativo que contiene los diferentes sistemas de amortización ofrecidos por el sistema UPAC, el comportamiento de las cuotas y el saldo de la deuda.

### Cuadro 3. Comparación y análisis de los sistemas de amortización en UPAC

SISTEMA	CUOTA	SALDO
<b>Cuota Fija</b>	La cuota en UPAC es constante durante toda la duración del crédito, pero en pesos es siempre creciente por efecto de la corrección monetaria.	El saldo en UPAC es siempre decreciente y en pesos crece hasta el año 10 (mes 110), y luego empieza a decrecer.
<b>Abono Fijo a Capital</b>	Las cuotas en UPAC son decrecientes debido a que se garantiza un abono a capital, pero convertidas a pesos son siempre crecientes debido al efecto de la corrección monetaria.	Los saldos en UPAC son decrecientes y en pesos crecen hasta el año 7 (mes 75), para luego decrecer.
<b>Cuota con Gradiente Decreciente Mensual Aritmético</b>	Este sistema utiliza un gradiente, el cual puede tomar diferentes valores según la CAV, su comportamiento es muy variable en comparación con los otros sistemas. Las cuotas en UPAC son decrecientes, pero en pesos crecen hasta la cuota 76, luego decrecen.	Los saldos en UPAC son decrecientes desde el inicio y en pesos crecen hasta el segundo año (mes 17), después decrecen.

<p><b>Abono a Capital Geométricamente Decreciente</b></p>	<p>Utiliza un gradiente geométrico decreciente, donde cada valor es igual al del período inmediatamente anterior disminuido en una misma tasa <math>i_{\Delta}</math>, su comportamiento depende del valor al cual se pacte la tasa. Si se utilizan gradientes altos (20% o más), el valor de la cuota es alto pero disminuye en forma acelerada en la vida del crédito.</p> <p>Se recomienda para usuarios que tengan un alto poder adquisitivo y deseen disminuir la deuda rápidamente. Con gradientes bajos, el valor de la primera cuota es bajo, haciéndolos atractivos.</p> <p>Aquí, se asumió una tasa <math>i_{\Delta} = 20\%</math> e.a. y se comprobó lo dicho. Las cuotas en UPAC y en pesos son decrecientes desde el inicio.</p>	<p>Los saldos en UPAC y en pesos son decrecientes desde el inicio.</p>
<p><b>Abono a Capital con Gradiente Decreciente Aritmético</b></p>	<p>Debido a que este sistema de amortización utiliza un gradiente en sus fórmulas, el cual puede tomar diferentes valores según la corporación financiera, su comportamiento es variable en comparación con los otros sistemas.</p> <p>Las cuotas en UPAC son decrecientes debido a la definición misma del modelo, pero en pesos crecen hasta el tercer año (cuota 29), y luego empiezan a decrecer.</p>	<p>Los saldos en UPAC y en pesos son decrecientes desde el inicio.</p>

\* Fuente: OSORIO, Alejandro. JARAMILLO, Lina M. y ROJAS, Miguel D. Sistemas de Financiación de Vivienda. Medellín: Agosto de 2002. p. 69. Tesis de grado. Universidad Nacional de Colombia. Departamento de Ingeniería Administrativa.

Analizando y concluyendo, se encuentra que el problema no era en sí el sistema UPAC, o cualquier otro sistema que se diseñara, el principal problema del sistema de financiación de vivienda en Colombia radicaría siempre en la inestabilidad legislativa, la falta de cultura financiera de los colombianos, el deficiente papel de las entidades financieras y la ineficiencia gubernamental, ya que solo por culpa de estos se dejó deteriorar el tradicional sistema UPAC, el cual prometía a largo plazo ser uno de los mejores modelos aplicados a nivel latinoamericano, pues si se tiene en cuenta el comportamiento a través del tiempo del UPAC, frente a las diferentes variables que éste involucraba y las del entorno en el que se desenvolvía, (salario mínimo, tasa de cambio, índice de precios al consumidor, corrección monetaria e inflación) se observa fácilmente, que tal y como estaba propuesto inicialmente el sistema no era malo, y sino, véase los primeros años de su evolución y lo mucho que contribuyó al país en general.

#### **1.4 EL UPAC FRENTE A LA REFORMA FINANCIERA DE 1990**

La reforma financiera de 1990, nació como consecuencia del fuerte reclamo que hicieron las Corporaciones de Ahorro y Vivienda al Gobierno Nacional, con referencia al tema de los límites de la libre competencia, pues estas no tenían acceso total al mercado financiero en el que si podían operar los bancos, protesta que fue acogida por el gobierno de turno, dando como resultado la “ley 45 de 1990 y sus posteriores desarrollos contenidos en la ley 35 de 1993 y decreto ley 0663 de 1993, donde se crearon las condiciones generales con el propósito de permitir un aumento en la competencia en el mercado financiero”<sup>4</sup>.

Se dice y es correcta la afirmación, que la caída del sistema UPAC, se debe mucho a la reforma financiera de 1990, primero porque ésta fue la que dio vía libre y legalizó la capitalización de intereses en operaciones de largo plazo mediante el artículo 64 de ley 45 de este mismo año, y segundo porque el Gobierno Nacional por actuar en defensa de las CAV's, autorizó el cálculo de la corrección monetaria con base en las tasas de interés del mercado (DTF), abandonando la relación inicial que ésta tenía con los costos de captación de los ahorros en UPAC (intereses pagados a los ahorradores) y su límite de crecimiento determinado por la inflación (IPC).

Era de esperarse que un país que no estaba preparado para la aplicación de una reforma económica y financiera, se derrumbara como consecuencia de la inoportuna e inmediata puesta en marcha de las políticas involucradas en ella, afectando principalmente al sistema financiero en general y a la débil estructura del sistema UPAC.

#### **1.5 PRINCIPALES CAUSAS Y EFECTOS DE LA CRISIS DEL SISTEMA UPAC**

A manera de conclusión, se presentan a continuación las principales causas de la crisis del sistema UPAC y sus efectos: (Véase Cuadro 4).

---

<sup>4</sup> CASTILLO, Op. cit., p. 47.

**Cuadro 4. Causas y efectos de la crisis del sistema UPAC**

<b>CAUSAS</b>	<b>EFFECTOS</b>
<b>Apertura económica</b>	Las entidades del sector financiero y el sector productivo del país, carecían de estructuras sólidas para enfrentar el nuevo modelo económico, carecían además de estándares de calidad y eficiencia. – Debilitamiento, cierre y quiebra de las entidades Financieras y productivas del país -
<b>Altos márgenes de intermediación financiera</b>	En Colombia se manejan márgenes de intermediación de hasta el 200% en comparación con otros países. El sistema financiero en lugar de contribuir con un apalancamiento general, causa por el contrario el empobrecimiento y la ruina total de quien participe en el sistema. – Usuarios en la bancarrota, llenos de procesos judiciales y sin vivienda. -
<b>La ineficiencia estatal</b>	La forma de gobernar en Colombia siempre ha sido el resultado de políticas individuales dispersas, casi nunca se le da continuidad a los buenos resultados obtenidos en las administraciones anteriores, lo que al final representa la pérdida del tiempo, pues cada Gobernante de turno quiere imponer su sello personal, preocupándole el beneficio de unos pocos a espaldas de muchos. – Estado incapaz de brindar soluciones, mentiroso y ladrón. -
<b>Mala redistribución del ingreso</b>	Colombia se ha caracterizado por ser un país con concentraciones de riqueza en manos de unos pocos y la abundancia de la pobreza para muchos. Situación que cada día parece empeorar más. – Pobreza absoluta, indigencia, desigualdad social, violencia. -
<b>Asignación de créditos y subsidios burocráticamente</b>	Inconformismo y malestar general, las pocas ayudas del Gobierno nunca llegaban completas o simplemente no llegaban a manos de las familias Colombianas, la asignación de estos recursos se volvió el pago de favores políticos. – Dependencia política, despilfarro y robo de los recursos. -
<b>Mala aplicación de políticas económicas y habitacionales</b>	Se esperaba que la cultura del crédito a largo plazo fuera un impulsor de la economía o del sector beneficiado. Según estudios econométricos realizados por Fedesarrollo, la Superintendencia Bancaria y el Banco de la República, el volumen de créditos a largo plazo y el crecimiento del PIB no tiene una relación directamente proporcional, o de causalidad entre la disponibilidad de crédito y la expansión de la economía, por el contrario estos muestran tendencia a ser recíprocos.
<b>La capitalización de intereses</b>	El sistema UPAC perdió con el paso del tiempo su naturaleza y razón de ser. Los pocos recursos de los que disponían las familias fueron entregados todos al sistema financiero, a los abogados y al Estado. – Los sistemas de amortización se convirtieron en los mejores instrumentos para apoderarse de los recursos de los Colombianos. -
<b>El desempleo</b>	Definitivamente era la característica principal de Colombia, no existían políticas que garantizaran el pleno empleo. Con el paso del tiempo, las reformas laborales acabaron con los beneficios de los trabajadores, favoreciendo a los dueños de las grandes empresas del país. – Contratación temporal, eliminación de beneficios, regalo y esclavitud de la fuerza laboral, aumento acelerado de las tasas de desocupación. -

<p><b>Ineficiencia del sector financiero para administrar sus recursos</b></p>	<p>La estabilidad y solvencia de las entidades crediticias dependía en su mayoría del volumen de las captaciones y no de la eficiencia administrativa para convertir estos depósitos en fuente de recursos disponibles para operaciones de crédito a mediano y largo plazo. Para el sistema financiero, lo que en su momento represento la fuente más grande de sus ganancias, se convirtió a la postre en la ficha que debilito su estructura. – Pérdida de credibilidad sobre la eficiencia, liquidez y solidez de las entidades financieras. -</p>
<p><b>Conversión de la necesidad básica de vivienda, en negocio</b></p>	<p>Los dueños de los grandes capitales vieron la oportunidad de aumentar sus riquezas a expensas de los más necesitados, sin medir las consecuencias futuras. - Los usuarios del sistema se negaron a cancelar sus obligaciones (deudores y constructoras), surgimiento de largos y costosos procesos jurídicos, gran cantidad de bienes entregados en dación de pago (activos improductivos), altos costos de mantenimiento. -</p>
<p><b>Estructura débil del sistema financiero</b></p>	<p>El debilitamiento general del sector obligó a que la gran mayoría de entidades constituidas sobre bases imperfectas, buscaran fusionarse con otras más sólidas, algunas fueron vendidas o rematadas al mejor postor, todas en su momento pidieron auxilio e inyección de capital de cualquier tipo, nacional o extranjero lo más pronto posible, con el fin de no correr con la suerte de llegar a anunciar un inminente cierre. – Desaparición del 50% de las entidades financieras. -</p>
<p><b>Cambio constante en la fórmula de cálculo de la corrección monetaria</b></p>	<p>Casi más de 25 modificaciones no fueron suficientes para que el sistema UPAC lograra estructurarse y consolidarse como en sistema ventajoso y funcional. – Debilitamiento gota a gota del sistema, incertidumbre, retiro de los usuarios del sistema, pérdida de credibilidad del sector financiero y del estado. -</p>
<p><b>Reforma financiera de 1.990</b></p>	<p>La reforma nació como medida de protección y favorecimiento al sector financiero, y no de los ahorradores, descartando la finalidad social de las políticas del estado. Se autorizó el cobro de intereses sobre intereses, se dio paso a la libre competencia en el mercado bancario, con la supuesta excusa del beneficio económico del país y de los usuarios en general. Créditos de consumo, comerciales e hipotecarios entraron a competir por igual.</p>
<p><b>corrección monetaria atada a la DTF</b></p>	<p>Contrario a lo esperado por el gobierno, la corrección monetaria se situó por encima de la inflación, lo que unido a la eliminación del tope del crecimiento del UPAC ocasionó un drástico crecimiento del capital y las cuotas del sistema.</p>
<p><b>Retroactividad en la aplicación de los ajustes al UPAC</b></p>	<p>Las consecuencias de los constantes cambios no se hicieron esperar, toda medida tomada tenía aplicación sobre los saldos totales de las deudas, lo que no solo afectaba al nuevo usuario sino también se aplicaban de manera retroactiva a los saldos ya causados, lo cual constitucionalmente era considerado como ilegal, atentando contra la parte más débil de la relación contractual.</p>
<p><b>Disminución de la demanda de créditos</b></p>	<p>Como era lógico, así como venia funcionando el sistema UPAC, solo se podía esperar que la cantidad de créditos solicitados para adquirir vivienda disminuyera, trayendo como consecuencia la parálisis del sector de la construcción, hecho que a la postre dejó sin empleo a miles de trabajadores, disminuyendo por ende, la cantidad de bienes y servicios demandados en el mercado. –Aumentó índices desempleo, quiebra sector constructor, estancamiento económico.-</p>

<p><b>Falta de información y conocimiento por parte del público</b></p>	<p>Uno de los principales errores cometidos por los usuarios, era el de hacer caso con los ojos cerrados a los supuestos asesores bancarios, los cuales en el momento, solo les interesaba vender su producto, mas no buscar la mejor alternativa que representara un beneficio mutuo. Por lo general, las entidades financieras no daban a conocer la información completa, y faltaba mucho interés del usuario por conocer la totalidad de las condiciones y reglas de juego. – Se volvió cultura financiera, población ingenua, engaño, desconfianza del sistema financiero.-</p>
---	--

Existieron además otra serie de aspectos que generaron posteriormente efectos secundarios en la estructura interna y en el entorno en el cual se desenvolvía el sistema UPAC, los cuales son ya muy tradicionales en la cultura diaria colombiana, como lo es caso de la violencia, el narcotráfico, la guerrilla, el paramilitarismo, el crecimiento demográfico acelerado, los movimientos migratorios y desplazamientos forzados, el hacinamiento, la pobreza rural, la falta de servicios públicos, las urbanizadores piratas, la inseguridad urbana, etc, que con el paso del tiempo, poco o mucho tuvieron que ver en la caída del sistema de vivienda y en la crisis general de la económica del país.

## **1.6 SOLUCIONES PLANTEADAS A LA CRISIS DEL SISTEMA UPAC**

Como consecuencia final del descalabro del sistema UPAC, el gobierno de turno, las entidades financieras, el sector de la construcción y algunas organizaciones de usuarios del sistema financiero se pusieron en la tarea de encontrar la solución definitiva a este dolor de cabeza, ya que los Colombianos son expertos en curar enfermos y no en prevenir los males. (Véase Cuadro 5).

Dentro de las verdaderas soluciones que se presenten, se hará necesaria la creación de una ley que sea discutida con todas las partes del sistema, llámese deudores representados por una organización legítimamente constituida, las financieras y el gobierno, mediante la constitución de una comisión permanente delegada para supervisar y vigilar que todo lo convenido se cumpla sin alteraciones, con el fin de garantizar que los colombianos, tengan acceso a una vivienda a través de planes de financiación legales, que cuenten con el respaldo del gobierno, se vean beneficiados por programas de generación de empleos, lo cual conllevará a la reactivación de la inversión y la reanimación del ahorro, y por ende la evolución y desarrollo de la economía en general y no como siempre, la garantía de una estabilidad económica y el incremento constante de las ganancias de quienes son poseedores de la riqueza en el país, a costa de la ruina de los Colombianos.

Se presenta a continuación un cuadro resumen de las soluciones planteadas por el Gobierno Nacional y las entidades financieras:

**Cuadro 5. Soluciones planteadas ante la crisis del sistema UPAC**

SOLUCION PLANTEADA	ASPECTOS CLAVES / COMENTARIOS
<p><b>Reliquidación automática de créditos hipotecarios para usuarios al día y por solicitud para usuarios en mora.</b></p>	<p>Fogafin otorgaba subsidio Se condonaban intereses moratorios Capitalización de intereses corrientes no pagados Abono del resultado de la reliquidación al capital del crédito. <b>Resultados:</b> No se dio mucho la reliquidación. Se convirtió la figura en refinanciación de deudas. Capital e intereses corrientes pasaron a ser el nuevo capital del crédito Ampliación de plazos</p>
<p><b>Traspaso al sistema de cuotas fijas</b></p>	<p>Sistema con peores efectos Tasa de interés permanecía igual No existía la posibilidad de que ésta disminuyera en un futuro.</p>
<p><b>Disminución de las cuotas actuales</b></p>	<p>La medida era más onerosa. La tasa de interés seguiría igual. La cuota disminuiría, pagos de interés y bajos abonos a capital. Con el paso del tiempo el valor de la deuda aumentaría.</p>
<p><b>Pasar la deuda a pesos</b></p>	<p>Ajuste anterior de la tasa de interés 74% DTF Nuevo ajuste se cobraría el 100% DTF + intermediación bancaria. Equivalente a un cambio en el tipo de crédito (hipotecario x ordinario)</p>
<p><b>Reestructuración del FOGAFIN (Fondo de garantías de instituciones financieras)</b></p>	<p>Creado mediante la Ley 117 de 1985 Reestructurado por el Dec. 663 de 1993 Obtención de recursos por medio del impuesto a las transacciones financieras Alivio y beneficios a entidades financieras y usuarios del sistema de vivienda Otorga un seguro sobre variaciones en las tasas de interés El agotamiento de recursos traerá la suspensión de programas de ayuda</p>

<b>Reliquidaciones a través de TRD (títulos de reducción de deuda)</b>	<p>Inversión obligatoria temporal para realizar abonos de reliquidaciones</p> <p>TRD expresados en UVR</p> <p>Emitidos por el Gobierno</p> <p>Plazo 10 años</p> <p>Negociable, no reconocen interés alguno</p> <p>Amortización de capital al vencimiento</p> <p>Obliga a invertir al sector financiero</p>
<b>Readquisición de viviendas entregadas en dación de pago</b>	<p>Solo viviendas entregadas hasta el año 2000 y que no hayan sido rematadas</p>
<b>Titularización</b>	<p>Aumento en la demanda por parte de los inversionistas privados</p> <p>Disminuyo la demanda por parte de los fondos de pensiones a causa de la rentabilidad mínima que estos debían ofrecer a sus afiliados (cambio por TES y papeles de corto plazo)</p> <p>Riesgo mínimo en los portafolios</p> <p>Respaldo del Gobierno Nacional e IFC</p> <p>Buena calificación de los títulos emitidos</p> <p>Garantizan una rentabilidad mínima</p> <p>Mayor liquidez entidades financieras</p> <p>Disminución de costo de captación</p> <p>Disminución de tasas de colocación</p>

## Fuentes:

\* CASTILLO, B., Emperatriz. El upac, engaño, frustración y ruina de las familias colombianas. Análisis jurídico-económico. Santafé de Bogotá: Ediciones jurídicas Gustavo Ibáñez C. Ltda. 1999

\* Ley 546 de diciembre 23 de 1.999. – Congreso de la República de Colombia

## **2. LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA A PARTIR DEL SIGLO XXI**

### **2.1 EVOLUCION DE LOS SISTEMAS TRADICIONALES Y APARICION DE NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN**

En Colombia, la actual situación por la cual atraviesan sus habitantes, el sector de la construcción, las entidades financieras, el gobierno y los demás componentes del sector económico del país, golpeados por una de las crisis más largas de la historia, parecen haber tocado fondo por ahora.

Se espera para un futuro próximo la reactivación general de la economía, que aunque será lenta, se verá reflejada en los índices de construcción, de cartera vencida y recuperada para los bancos, con mayor movilidad en las líneas de crédito, mostrando un mayor poder adquisitivo de los Colombianos, lo cual deberá crear la cultura de inversión y ahorro. Esta reactivación económica, debe involucrar además con el paso del tiempo, a los otros sectores de la economía, para que a su vez le permitan al país ver incrementados sus indicadores macroeconómicos basados en una economía sana, en constante crecimiento y desarrollo.

Por ahora, algunos de estos elementos, ya han empezado a mostrar leves movimientos favorables, indicando así, que es el momento propicio del inicio de la reactivación económica, que unida al interés de los colombianos, el gobierno, las constructoras y las entidades financieras pretenden buscar nuevas formas de realizar los negocios hipotecarios en el país.

Dentro de estas nuevas alternativas de negocio desarrolladas en Colombia, se encuentra la creación del sistema UVR, la titularización de cartera hipotecaria, el leasing habitacional, las letras y bonos hipotecarios, lo cual implica que el sistema financiero Colombiano debe replantearse, observando el mercado internacional, con miras a modernizarse, y lograr así atraer la mirada de los inversionistas nacionales y extranjeros, volviéndose cada día más competitivo en la creación de nuevos productos financieros, y haciéndose más dinámico y agresivo a la hora de conseguir recursos, reduciendo sus costos de captación, y por ende beneficiando de manera directa al usuario final, al cual se le podrá otorgar créditos a tasas mucho menores a las existentes.

## 2.2 DEL UPAC A LA UVR

Un fallo de la Corte Constitucional oficializó la muerte del sistema Upac, y de la capitalización de intereses, la Corte Constitucional notificó la sentencia mediante la cual el Upac no tiene piso jurídico, y da un plazo de nueve meses al Congreso de la República para la expedición de una nueva ley que contenga un sistema de financiación de vivienda a largo plazo para los Colombianos. Recalcó además, en su fallo, que "las normas consagradas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, integrantes del Decreto 663 de 1993\*", son retiradas del ordenamiento jurídico, por ser inconstitucionales, desde la fecha de notificación de la presente Sentencia".

El pronunciamiento de la Corte Constitucional mediante su sentencia C-383 del 27 de mayo de 1.999 hacia referencia a lo observado por ésta, y comentaba:

“...al incluir la variación de las tasas de interés en la economía en la determinación del valor en pesos de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, se distorsiona por completo el justo mantenimiento del valor de la obligación, se rompe el equilibrio de las prestaciones, de tal manera que ello apareja como consecuencia un aumento patrimonial en beneficio de la entidad crediticia prestamista y en desmedro directo y proporcional del deudor, lo que sube de punto si a su vez a los intereses de la obligación se les capitaliza con elevación consecencial de la deuda liquidada de nuevo en Unidades de Poder Adquisitivo Constante que, a su turno, devengan nuevamente intereses que se traen, otra vez, a valor presente en Upac para que continúen produciendo nuevos intereses en forma indefinida”.<sup>5</sup>

La Corte reitera además, que las entidades financieras deben cumplir la sentencia que advirtió que la corrección monetaria debe atarse exclusivamente a la inflación y debe eliminarse de su cálculo la DTF o la tasa de mercado, haciendo claridad que las entidades que no cumplieran con esta obligación deberán reintegrar a sus deudores lo que se les cobre de más.

La corte Constitucional en últimas lo que logro fue acabar con este negocio de los grandes especuladores financieros, poniéndolos a la luz pública y obligando al gobierno de Andrés Pastrana y al congreso de ese entonces a tomar una serie de medidas urgentes, siendo así como nace la famosa Ley de vivienda (Ley 546 de 1.999) que estableció que la unidad de cuenta del nuevo sistema hipotecario, se llamaría UVR “Unidad de Valor Real”, destinada como patrón de medida para la captación de recursos para la financiación de vivienda, y que crecería de acuerdo con la inflación del mes anterior, con lo que al cabo del año se reajustará con la inflación anual.

\* 18,19,20,21,22,23,134,135,136,137,138139 y 140

5 Tomado del periódico, Portafolio. En: Publicación del día viernes 24 de septiembre de 1.999

## 2.3 LA LEY 546 DE 1.999

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

**2.3.1 Disposiciones generales.** La ley contempla todo lo concerniente en materia de regulación de un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor (IPC) y determina las condiciones especiales para que las familias Colombianas tengan acceso a una vivienda digna, según lo consagrado en la Constitución Nacional, estipula también las condiciones necesarias para acceder a los sistemas de financiación de vivienda de interés social tanto urbana como rural.

**2.3.2 Objetivos y criterios de la presente ley.** \*\* Los objetivos de la ley 546 de 1.999 se encuentran resumidos en ocho puntos básicos, estos son:

- 1) Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.
- 2) Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, manteniendo la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos.
- 3) Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.
- 4) Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo.
- 5) Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores.
- 6) Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.
- 7) Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias.
- 8) Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas.

\* Encabezado Ley 546 de diciembre 23 de 1.999. – Congreso de la República de Colombia

\*\* Artículo 2º Ley 546 de 1.999

## 2.4 LA UVR

La UVR o Unidad de Valor Real, al igual que la UPAC, es simplemente una unidad de cuenta o factor, es decir, una medida contable que refleja el poder adquisitivo de la moneda, en la cual se reexpresan los depósitos, los préstamos, las cuotas, y los intereses, de intermediarios financieros y sus clientes en términos de un número equivalente (unidades UVR) siendo el valor de la UVR simplemente la tasa a la cual se cambia una unidad de cuenta por moneda legal.

La UVR se ajusta con el índice de precios al consumidor certificado por el DANE, según la metodología establecida por el CONPES (Consejo de Política Económica y Social). Esta sencilla forma de cálculo y ajuste de la UVR, trae consigo un pequeño problema, que consiste en que la inflación mensual es altamente variable y estacional. En los primeros meses del año, la inflación es altamente estacional y mayor, por consiguiente la UVR tendría un reajuste mucho mayor que en los meses finales del año que son de baja inflación, lo cual afectaría la capacidad de pago de los deudores, a quienes les hace inestables el valor mensual de sus cuotas, y el costo anual de sus deudas, y a las entidades financieras, pues estas no reflejarían realmente sus ingresos en los balances.\*

**2.4.1 Metodología para el cálculo del valor en pesos de la UVR.\*\*** La junta Directiva del Banco de la República estableció en el artículo 1º de la resolución externa N° 13 de 2.000 que el valor en moneda legal colombiana de la nueva unidad de medida UVR se determinaría diariamente durante el período de cálculo basados en la siguiente fórmula:

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

Donde:

**UVR<sub>t</sub>**: Valor en moneda legal colombiana de la **UVR** del día t del período de cálculo.

**UVR<sub>15</sub>**: Valor en moneda legal colombiana de la **UVR** el día 15 de cada mes.

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

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

**d**: Número de días calendario del respectivo período de cálculo ("Se entiende como período de cálculo el comprendido entre el día 16 inclusive de un mes, hasta el día 15, inclusive, del mes siguiente).

Fuentes:

\* [www.dinero.com/larevista/109/finanzas.asp](http://www.dinero.com/larevista/109/finanzas.asp)

\* Ley 546 de diciembre 23 de 1.999. – Congreso de la República de Colombia

El banco de la República es el encargado de calcular y divulgar mensualmente para cada uno de los días del período de cálculo, el valor correspondiente en moneda legal de la UVR, además, estará en la obligación de controlar que la tasa de interés efectiva cobrada por los créditos hipotecarios durante cada período, no sobrepase la tasa máxima de usura, y a través de la Superintendencia Bancaria informará mensualmente el valor de reajuste en cada período de inflación durante los doce meses inmediatamente anteriores, de acuerdo a las publicaciones generadas por el DANE mensualmente.

## 2.5 SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN

A partir del 15 de septiembre de 2.000, son válidos y únicamente aceptados los sistemas de amortización de créditos hipotecarios autorizados por la Superintendencia Bancaria mediante la circular externa 068 de 2.000, para que sean utilizados por las entidades financieras que otorguen créditos de vivienda a largo plazo. Cabe anotar que la aplicación de estos nuevos sistemas de amortización, debía hacerse tanto para los créditos existentes como para los nuevos créditos aprobados.

**2.5.1 Sistemas en Unidades de Valor Real – UVR.** \* (sistemas aprobados mediante la circular 068 de 2.000 Superintendencia Bancaria de Colombia. Según disposiciones generales contenidas en la Ley 546 de 1.999)

Cuota constante en UVR (Sistema de Amortización Gradual)

- Amortización Constante a Capital en UVR
- Cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales.

### Cuadro 6. Comparación y análisis de los sistemas de amortización en UVR

SISTEMA	CUOTA	SALDO
<b>Cuotas Constantes</b>	<p>La cuota es igual durante todo el crédito en UVR y se calcula dividiendo el monto del préstamo por la anualidad, pero pasada a pesos siempre es creciente por el efecto de la inflación.</p> <p>Es el sistema de cuota más baja al inicio del crédito, incluso comparándolo con los otros dos sistemas en UVR.</p>	<p>El saldo siempre es decreciente en UVR pero en pesos es creciente aproximadamente hasta el mes 98, donde decrece, esto se debe a que la cuota al inicio es baja en comparación con los otros sistemas de UVR, por lo tanto, se abona menos al capital.</p>

<b>Amortización Constante a Capital</b>	Las cuotas mensuales son decrecientes en UVR, pero en pesos son siempre crecientes debido al efecto de la inflación.	El saldo de la deuda es siempre decreciente en UVR pero en pesos es creciente hasta el mes 48, y después decrece, y esto es debido a que la cuota al inicio es más alta en comparación con los otros dos sistemas de UVR. Se llama <i>sistema de cuota más alta</i> .
<b>Cuotas Predeterminadas</b>	Las cuotas mensuales durante cada anualidad del crédito son decrecientes en UVR. Para cada período anual del crédito se repite la serie de doce cuotas decrecientes, es decir, la primera cuota es la más alta y se repite en el mes 13, 25, ... y así sucesivamente. Las cuotas mensuales en pesos son estables durante los 12 meses, luego se incrementan a la inflación tomando la forma de un escalón ascendente. Se denomina <i>sistema de cuota media</i> , al inicio del crédito se encuentra en el rango de los otros sistemas.	El saldo en UVR es siempre decreciente pero en pesos es creciente hasta el mes 97, luego empieza a decrecer.

\*Fuente: OSORIO, Alejandro. JARAMILLO, Lina M. y ROJAS, Miguel D. Sistemas de Financiación de Vivienda. Medellín: Agosto de 2002. p. 70. Tesis de grado. Universidad Nacional de Colombia. Departamento de Ingeniería Administrativa.

### 2.5.2 Sistemas en pesos \* (sistemas aprobados mediante la circular 068 de 2.000 Superintendencia Bancaria de Colombia. Según disposiciones generales contenidas en la Ley 546 de 1.999)

- Cuota Constante (Amortización Gradual en pesos)
- Amortización Constante a Capital

#### Cuadro 7. Comparación y análisis de los sistemas de amortización en pesos

SISTEMA	CUOTA	SALDO
<b>Cuotas Constantes</b>	La cuota es fija en pesos durante todo el plazo del crédito y se calcula dividiendo el saldo inicial por la anualidad. Es el sistema con la cuota inicial más alta comparado con los otros sistemas de cuota fija.	Los saldos son decrecientes durante todo el plazo, tomando la figura de una parábola, disminuyendo en una proporción menor al principio y de una forma más acelerada al final.
<b>Amortización Constante a Capital</b>	Las cuotas son decrecientes durante el plazo del crédito, pero la primera cuota es más alta que para el sistema de cuota fija, aunque el año 5 las cuotas son menores comparándolas con la cuota fija.	El saldo es decreciente en forma lineal desde el inicio y disminuye más rápido que el sistema de pesos cuota fija, debido a que el abono a capital al inicio es más alto comparado con el de cuota fija, y la primera cuota es mayor.

Fuente: Departamento de Ingeniería Administrativa, Universidad Nacional de Colombia - Sistemas de Financiación de Vivienda. – Pág. 70 - Por: Alejandro Osorio, Lina Marcela Jaramillo y Miguel David Rojas – Medellín. Agosto de 2002.

Observando, se concluye que los sistemas de amortización en UPAC y UVR estructuralmente son iguales, los sistemas aprobados por la Superintendencia Bancaria vigentes hasta el año 2004 son los mismos sistemas de algunos que se utilizaban en el sistema UPAC: Cuota fija y abono constante a capital, la diferencia fundamental radica en que la UVR se ata exclusivamente a la inflación que era la filosofía inicial del sistema UPAC.

## **2.6 EL SEGURO SOBRE UVR. ¿Qué es y cómo funciona?**

Esta medida, tomada por el gobierno, lo que pretende es evitar que el valor de las cuotas de los créditos denominados en UVR, se dispare por efecto de la inflación y garantizar además que las entidades financieras y los deudores tengan una mayor certeza en el monto a cancelar mensualmente para amortizar el crédito, incluso los usuarios del sistema podrán conocer desde el comienzo, el valor de todas y cada una de las cuotas del crédito, ya que la totalidad de éste se liquida sobre una tasa fija del 6 por ciento (que según el Banco de la República es el índice máximo de inflación para los próximos años). Cuando la inflación sea superior al 6 por ciento, el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín) pagará el excedente a los bancos a nombre de los deudores amparados por la cobertura.\*

## **2.7 EL MERCADO DE CAPITALES EN LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA**

La actual situación de crisis por la que atraviesan las entidades financieras, está caracterizada principalmente por la escasez de recursos y el aumento de su cartera morosa, ocasionada por el incumplimiento en el pago de los créditos otorgados a las familias Colombianas para la adquisición de vivienda y a los constructores de proyectos de vivienda. Partiendo de aquí, se ve la necesidad de replantear el esquema de financiamiento utilizado hasta ahora, mediante el cual las entidades financieras captan los recursos del público a la vista a tasas muy mínimas y los colocan a altas tasas a largo plazo.

Para que el sistema financiero Colombiano se modernice y se pueda garantizar su continuidad, se deben desarrollar sistemas viables de financiación hipotecaria a largo plazo, siendo necesario que éste vincule recursos del mercado de capitales a la financiación de vivienda, a través de instrumentos tales como la titularización de cartera hipotecaria, los bonos y las cédulas hipotecarias, instrumentos que disminuyen el alto riesgo latente tanto para las entidades crediticias como para los deudores, pues los movimientos de las condiciones financieras del país son constantes e inesperados, además, el hecho de utilizar el mercado de capitales,

---

Fuentes:

\* Ley 546 de diciembre 23 de 1.999. – Congreso de la República de Colombia

\* [www.icav.com.co](http://www.icav.com.co)

reduce los costos de captación de los recursos de las entidades financieras, ya que estas no solo se limitan a conseguirlos de los ahorradores, y más bien si dependerían de su habilidad en el manejo de los recursos invertidos, lo que disminuye el riesgo de iliquidez de las entidades financieras en el proceso de financiación del sector de la construcción y de la compra-venta de viviendas.

**2.7.1 La Titularización de cartera hipotecaria.\*** La titularización de cartera hipotecaria se encuentra reglamentada en el artículo 12 del capítulo III de la ley 546 de 1.999 la cual consigna que tanto los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1º de la mencionada ley, podrán emitir títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda.

Los documentos resultantes de los procesos de titularización hipotecaria se pueden dividir o clasificar en las siguientes modalidades:

- (a) Títulos corporativos o de participación, en los cuales el inversionista adquiere un derecho o una cuota parte en el patrimonio autónomo conformado por los activos objeto de movilización. El inversionista adquiere entonces así derecho de participación sobre las utilidades o pérdidas que genere el negocio objeto del contrato.
- (b) Títulos de contenido crediticio, los cuales otorgan el derecho a recibir pagos de capital y de intereses en los términos y condiciones pactadas en el título emitido. Los activos que integran el patrimonio autónomo garantizan la deuda adquirida con los inversionistas, correspondiéndole al administrador de dicho patrimonio aplicar las medidas consecuentes para hacer efectivo el recaudo de los flujos necesarios y requeridos para la atención oportuna de las obligaciones representadas por los valores contenidos en los títulos.
- (c) Títulos mixtos, los cuales adicionalmente a los derechos que otorga el título, pueden ser amortizables, tener una rentabilidad mínima o un límite máximo de participación.

La titularización de cartera hipotecaria representa para los emisores una alternativa con grandes beneficios, como la multiplicación de su capacidad crediticia, la disminución de la dependencia de los depósitos a la vista, la redistribución y diversificación de riesgos y una mayor rotación de activos. Para los inversionistas, significa la posibilidad de mejores retornos al adquirir instrumentos de ahorro que se remuneran a tasas superiores a las tasas de captación de los intermediarios financieros, la ampliación de sus alternativas de inversión y la diversificación de riesgos.

---

\* Fuentes:

<http://www.titularizadora.com/documentosinteres.asp?tipo=Boletin>

Ley 546 de diciembre 23 de 1.999. – Congreso de la República de Colombia. Artículo 12 – Cap- III

Para los inversionistas, se trata, de papeles con calificación AAA otorgada por Duff and Phelps de Colombia, estas emisiones cuentan con varios mecanismos de apoyo o soporte crediticio, los cuales se pueden resumir así: Primero cuenta con un colchón de liquidez para los títulos, papel desempeñado por el Fondo de Reserva, segundo, una serie subordinada que brinda apoyo crediticio a las series preferenciales y por último un mecanismo de cobertura parcial ofrecido por la Corporación Financiera Internacional IFC para los no VIS, además de estas garantías, el Gobierno Nacional a través del FOGAFIN, respalda totalmente las emisiones de títulos VIS.<sup>6</sup>

Actualmente, la demanda potencial de esta clase de títulos puede provenir de inversionistas institucionales que cuentan con un volumen de recursos muy importante susceptible de vincularse a la financiación de vivienda, como son los fondos de pensiones y cesantías y las compañías de seguros. Con seguridad, estas emisiones están canalizando más recursos hacia el financiamiento de la vivienda para que cada día más familias tengan acceso a una casa propia.

**2.7.2 Letras y cédulas hipotecarias.** Igualmente, con el fin de lograr una mayor capacidad crediticia para los intermediarios que financian vivienda y disminuir su dependencia de depósitos a la vista, el gobierno permitió la emisión de letras y cédulas hipotecarias a las entidades financieras, así como su adquisición por parte de los fondos de pensiones y cesantías.

Estos nuevos instrumentos ayudarán a lograr una mayor profundización del mercado de capitales y constituirán nuevas alternativas de inversión para dichos fondos y demás inversionistas institucionales.

Tanto las letras como los préstamos deberán estar expresadas en la misma moneda, reajustabilidad y plazos, con el fin de evitar riesgos de desequilibrio entre el activo y el pasivo. La entidad financiera, a través de los préstamos, no entregaría dinero sino letras, las cuales se liquidarían en el mercado de capitales, quedando implícitamente el deudor obligado al pago los dividendos mensuales.

**2.7.3 Bonos hipotecarios.** Con el ánimo de seguir canalizando recursos remunerados a la vista con destino a la financiación de vivienda, el Gobierno Nacional, a través de las Superintendencias Bancaria y de Valores, reglamento las nuevas operaciones destinadas a la financiación hipotecaria otorgadas bajo el sistema de cuota constante en UVR, de ahí que su denominación sea “ Bonos Hipotecarios de Cuota Constante en UVR”. La reglamentación correspondiente a la emisión de Bonos Hipotecarios se encuentra consignada en el capítulo II Art. 8-11 de la Ley 546 de 1.999.

Estas nuevas operaciones, bajo las condiciones establecidas por el Gobierno Nacional, hacen referencia a la emisión de bonos hipotecarios, los cuales tiene la

<sup>6</sup> <http://www.titularizadora.com/documentosinteres.asp?tipo=Boletin> - Informes y presentaciones. Boletines Titulares Números 1 al 9

característica de ser un título valor, de contenido crediticio, emitido por los establecimientos de crédito que operan con el sector de la construcción y de la financiación de vivienda, estos bonos, al igual que un crédito hipotecario, deben estar garantizados con hipotecas de primer grado y no podrán garantizar ninguna

otra obligación, además, el plazo de estos debe ser siempre igual o mayor que el plazo de los créditos financiados con estos, velando que el plazo nunca sea inferior a 5 años.

El valor nominal de los bonos será equivalente a 10.000 UVR, estos bonos son fraccionables en cupones anuales, que dan derecho a los pagos por capital e intereses (intereses remuneratorios fijos) que se causen durante el respectivo año, pagaderos trimestre vencido. Los Bonos hipotecarios contemplan la posibilidad de ser amortizados de dos formas, la ordinaria y la extraordinaria. La amortización ordinaria de los bonos hipotecarios consiste en que en cada período (trimestralmente) el emisor pague el valor correspondiente al capital expresado en el cupón, mientras que en la forma de amortización extraordinaria, el valor pagado será de forma parcial o total, mediante sorteos realizados por el depósito centralizado de valores donde se encuentren inscritos los bonos.

## **2.8 EL LEASING HABITACIONAL**

**2.8.1 Marco Legal.** En Colombia, las primeras nociones sobre operaciones de leasing hacen su aparición gracias al Gobierno Nacional, el cual, en ejercicio de sus facultades consagradas en el artículo 120 numeral 14 de la Constitución Política de 1886, autorizó a las corporaciones financieras para que compraran y mantuvieran acciones en compañías de leasing o de arrendamiento financiero, bajo unas reglas de juego consignadas especialmente en el decreto 148 de 1979.

A partir de esta fecha, donde se supone se empezaron a realizar los primeros negocios y contratos leasing, las operaciones de arrendamiento financiero, sus agentes, y otras especificaciones han sufrido relativamente pocos cambios en su reglamentación y estructura, siendo finalmente mediante el decreto 777 del 28 de marzo de 2003, cuando el Gobierno Nacional dio vía libre a la operación del leasing habitacional en Colombia, incluyendo en el numeral 1 del artículo 127 del Estatuto Tributario lo concerniente a las estipulaciones y al tratamiento tributario y contable que deberá dársele a este instrumento financiero.

**2.8.2 Evolución del Leasing Habitacional en Colombia.** Desafortunadamente en Colombia, las primeras operaciones de leasing fueron utilizadas para disfrazar las ventas con reserva de dominio como leasing, lo que le permitía a las partes del negocio obtener una serie de ventajas y alivios de orden contable y tributario, lo que desvió el concepto y la funcionalidad del leasing como una operación sana. A

pesar de que las operaciones de leasing no son nuevas en la cultura de financiación de bienes en país, el leasing habitacional si lo es, ya que no es una alternativa de uso y practica comercial frecuente de los Colombianos, que no ha tenido la promoción y publicidad suficiente de las características jurídicas, económicas y financieras, para que se vuelva habitual, y por esto para el común de la gente prácticamente no existe.

El leasing habitacional en Colombia relativamente si es nuevo, pues éste fue propuesto actualmente como alternativa viable para que los deudores de créditos hipotecarios que se encontraban atrasados en el pago de sus cuotas, en lugar de entregar el bien en calidad de dación de pago a una entidad financiera, lo hicieran pero en calidad de una nueva operación de leasing habitacional, donde el deudor podría seguir habitando la vivienda, y seguiría pagando ya no sus cuotas mensuales, sino un canon de arrendamiento, el cual puede también incluir abonos extraordinarios al capital de la deuda con el fin de disminuir el valor final de la opción de compra. Para los bancos, el gobierno nacional creó una figura mediante la ley 795 del 2.003 que contempla poner en el mercado los más de 10.000 bienes inmuebles entregados en dación de pago, lo que le permitirá a estos movilizar estos activos improductivos de sus balances, contando con la supervisión y vigilancia de la Superintendencia Bancaria.

Observando todo lo que ha ocurrido en lo que va corrido de este nuevo milenio, el Gobierno Nacional ha planteado al Leasing Habitacional como una posible solución al problema de los antiguos deudores del sistema UPAC, mas no lo ha estructurado como una alternativa viable y definitiva al problema de financiación de vivienda para el país.

La situación actual de las operaciones de leasing habitacional en el país, no es la más favorable para los usuarios. Según Eduardo Ángel, presidente de Colmena, en Colombia se estima que de los 7,3 millones de hogares urbanos existentes, cerca de 3,2 millones no cuentan con vivienda propia, situación que deben aprovechar los bancos para atraer a estos compradores potenciales, que ahora cuentan con una serie de incentivos diseñados por el gobierno.

Uno de estos bancos que se lanzo a la caza de estos posibles compradores es Davivienda, que diseño un sistema de financiación mediante la utilización del Leasing Habitacional, utilizando el concepto de arriendo con opción de compra, pues se ha observado que la cantidad de hogares que destinan gran parte de sus ingresos para el pago de una vivienda en arriendo se ha mantenido casi constante desde hace más de 10 años (Véase Cuadro 8), para lo cual una línea de crédito como el leasing habitacional sería viable para las entidades financieras, ya que el mercado existe y es amplio (cerca del 40% del total nacional) lo que a largo plazo representaría para las familias la opción de algún día ser dueña de su propia vivienda, viendo así recompensado el gran esfuerzo que durante muchos años han hecho.

Desafortunadamente, el Banco Davivienda vio solo la oportunidad de negocio, mas no le interesa mucho la problemática social del país ni mucho menos contribuir a mejorar la calidad de vida de los Colombianos, ya que según sus directivos, el leasing habitacional es una alternativa enfocada hacia los estratos

**Cuadro 8. Tenencia de vivienda en Colombia en la década de los 90's**

Año	Propia Totalmente Pagada	Propia Pagándola	En Arriendo	En Usufructo	Ocupante de Hecho	Total
1.990	47,0%	14,0%	34,5%	4,0%	0,5%	100,0%
1.993	48,4%	8,9%	37,5%	4,6%	0,6%	100,0%
1.994	50,9%	8,1%	36,9%	3,7%	0,4%	100,0%
1.995	50,7%	6,7%	37,3%	4,9%	0,3%	100,0%
1.996	51,7%	7,4%	37,0%	3,8%	0,2%	100,0%
1.997	51,9%	8,4%	35,8%	3,7%	0,3%	100,0%
1.998	50,7%	8,4%	36,9%	3,8%	0,2%	100,0%
1.999	47,3%	8,3%	38,7%	5,4%	0,3%	100,0%
2.000	47,2%	8,1%	38,9%	5,3%	0,5%	100,0%
2.001	47,1%	6,7%	38,8%	7,0%	0,4%	100,0%

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares – Septiembrés. Cálculos: Subdirección de Vivienda. DDUPRE

**Nota:** Se toman ocho áreas metropolitanas correspondientes a las siguientes ciudades: Barranquilla, Bucaramanga, Bogotá, Manizales, Medellín, Cali, Pasto, y Cartagena.

medios altos y altos (4,5 y 6) que en la actualidad no alcanza a representar un 20% de la demanda de vivienda, y que además, según el vicepresidente de crédito del Banco, se hace obligatoria la cancelación de una cuota inicial del 30% del valor de la vivienda, aclarando también que la institución solo destinará recursos para aquellas viviendas que valgan más de 70 millones de pesos.

Ante este panorama, surge la pregunta ¿Debe rechazarse el leasing habitacional como alternativa idónea para contribuir a la solución del problema de financiación de vivienda del país? Desafortunadamente la respuesta tendría que ser si, pues como se ha visto, así como está estructurado el leasing habitacional, solo contribuye en muy poca cantidad a mejorar el déficit habitacional del país, correspondiendo solo a un sector de la población que por lo general comprende los estratos 5, 6, siendo lo ideal que fuera de aplicación general, es decir que involucrara los estratos 3 y 4 o la clase media empleada y trabajadora del país.

Para concluir, se puede decir que el Leasing Habitacional a pesar de ser una alternativa muy utilizada en otros países y de gran aceptabilidad entre personas de diferentes estratos sociales, en Colombia no será posible el buen despegue de esta forma de financiación, ya que por ahora solo ha nacido para brindar soluciones a los estratos altos, con cuotas iniciales muy grandes, cuotas mensuales muy altas por concepto del canon de arrendamiento y del abono al crédito, y por la disminución en los plazos para pagar la vivienda mediante el leasing. Cabe anotar además, que no debe rechazarse del todo la alternativa del leasing habitacional, ya que corresponde al Gobierno Nacional estructurar,

complementar y poner en practica esta alternativa junto con otras, utilizando otros instrumentos financieros, negocios preliminares, o la combinación de varias operaciones financieras para buscar una mejoría constante y que a la larga pueda evolucionar y convertirse en un sistema reconocido y viable para ayudar a solucionar la crisis habitacional de los colombianos.

## LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL EN MATERIA DE FINANCIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

### 3. EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN CHILE

Para partir mas o menos ubicados en el mismo período donde nace el sistema de financiación en UPAC (1972), en Chile, en 1976 el Gobierno chileno desarrollo al igual que en Colombia, un conjunto de reformas con miras a modernizar los sub-sistemas económicos, liberando paulatinamente la economía, la cual se empezaba a internacionalizar, abriendo las puertas al mundo en materia de negocios y volviendo a su vez internacional sus sistema financiero.

#### 3.1 LA UNIDAD DE FOMENTO (U.F)\*

Al igual que en Colombia, en Chile, todas las operaciones que tengan que ver con el tema de la vivienda se encuentra re-expresados en una unidad de medida denominada “ U.F o Unidad de Fomento” que al igual que el UPAC o la UVR, tienen como objetivo principal mantener constante a lo largo tiempo el poder adquisitivo de los usuarios, es decir, que la capacidad adquisitiva de los recursos destinados a la financiación de vivienda, tanto a nivel de captaciones como de colocaciones sea inmodificable con el paso del tiempo.

La Unidad de Fomento (UF) es uno de los sistemas de reajustabilidad autorizados por el Banco Central de Chile, establecidos en el número 9 del artículo 35 de su Ley Orgánica Constitucional.

De acuerdo a la definición de este organismo, la UF se reajusta a partir del día diez de cada mes y hasta el día nueve del mes siguiente, en forma diaria, a la tasa promedio geométrica correspondiente a la variación que haya experimentado el índice de Precios al Consumidor que determina el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) o el organismo que lo reemplace, en el mes calendario inmediatamente anterior al período para el cual dicha unidad se calcule.

---

\* Fuentes:

<http://www.capitaljoven.com/infocreditos/CJestudiofinvivienda.php>

[www.bcentral.cl/normas/cnt/cnt.htm](http://www.bcentral.cl/normas/cnt/cnt.htm)

[http://qsi.cc/blog/archives/cat\\_monetary\\_matters.html](http://qsi.cc/blog/archives/cat_monetary_matters.html) (Versiones en Ingles)

<http://www.bcentral.cl/eng/studiesandpublications/publications/policies/pdf/mpr012003.pdf> (Versiones en Ingles)

Su fórmula de cálculo es:  $UF_t = UF_9 * (1+i)^{t/d}$

Donde:

- UF<sub>t</sub>:** Valor en moneda legal chilena de la **UF** del día t del período de cálculo.
- UF<sub>9</sub>:** Valor en moneda legal chilena de la **UF** el día 9 de cada mes.
- i:** Variación mensual del índice de precios al consumidor certificada por el INE durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del período de cálculo.
- t:** Número de días calendario transcurridos desde el inicio de un período de cálculo hasta el día de cálculo de la **UF**. Por lo tanto, **t** tendrá valores entre 1 y 31, de acuerdo con el número de días calendario del respectivo período de cálculo.
- d:** Número de días calendario del respectivo período de cálculo (“Se entiende como período de cálculo el comprendido entre el día 10 inclusive de un mes, hasta el día 9, inclusive, del mes siguiente”).

La Unidad de Fomento (UF) fue creada el 20 de enero de 1967, cuando comenzó a funcionar con un valor trimestral de 100 escudos y que era calculado trimestralmente. A partir de octubre de 1975 este instrumento comienza a expresarse en pesos y ese mismo año se fijó mensualmente. Todo con miras a enfrentar los bruscos cambios inflacionarios con una herramienta que identificara un precio reajutable y por un período acotado. Un decreto de julio de 1977 determinó los valores diariamente para los períodos comprendidos entre el día 10 de cada mes y el 9 del mes siguiente, de acuerdo a la variación experimentada por el IPC, y a partir del 8 de enero de 1990 el Banco Central de Chile pasó a determinar el valor diario de la UF, estableciendo en ese entonces un valor inicial de \$ 5.458,97 pesos a partir del día siguiente.

### 3.2 SISTEMAS DE FINANCIACIÓN TRADICIONALES\*

Los sistemas de financiación para la construcción y adquisición de vivienda en Chile son básicamente tres: (i) Las letras hipotecarias (ii) Los mutuos hipotecarios y (iii) El leasing habitacional.

Al igual que en otros países latinoamericanos, la cantidad de documentación y requisitos exigidos son muy similares, el estudio y evaluación de los créditos obedecen a estándares internacionales, los gastos asociados a los créditos manejan montos muy equivalentes, etc.

---

\*Fuentes:  
<http://www.capitaljoven.com/infocreditos/CJestudiofinvivienda.php>  
[http://www.cidac.org/espaniol\\_librosenlinea.htm](http://www.cidac.org/espaniol_librosenlinea.htm)  
[www.bcentral.cl/normas/cnt/cnt.htm](http://www.bcentral.cl/normas/cnt/cnt.htm)

Las principales diferencias con Colombia, se basan en que las entidades financieras son algo más modernas en materia de negocios, encontrando por ejemplo que algunos bancos, manejan sistemas variados de créditos tasados en UF, pesos, fijos o variables, los cuales además ofrecen la posibilidad de cambiar el tipo de tasa del crédito, de fija a variable, si en el período económico en que se está las tasas fijas están muy altas, y luego convertirla nuevamente a tasa fija una vez que el mercado se normalice, esto aplica para cualquiera de las tres modalidades, siempre y cuando la entidad financiera lo contemple como aceptado dentro de sus políticas de crédito.

Otros de los beneficios adicionales que brindan los bancos son la posibilidad del cambio de deudor, sustitución de las garantías, otorgamiento de períodos de gracia, y el pago de los costos y gastos asociados a la compra-venta del inmueble, los cuales pueden cargados como un mayor valor del crédito otorgado.

En Chile es más recomendable, según la trayectoria histórica de las tasas de interés, manejar tasas fijas, ya que las tasas de interés del mercado chileno siempre han mostrado tendencia al alza, lo que a largo plazo representara un mayor valor en las cuotas del crédito. Algunos créditos otorgados bajo la modalidad de tasas flexibles, se ven beneficiados, cuando los plazos del mismo son cortos o medianos.

Respecto a si es mejor endeudarse en pesos o UF, esto es una lotería, pero en una economía tan estable como la chilena, no tiene demasiada importancia a la hora de escoger por parte del usuario, ya que las diferencias de uno al otro no son muy significativas, ya que al igual que en Colombia, como ocurre con la UVR, en Chile se otorgan créditos en UF + una tasa, lo que significa que el banco le cobra al usuario un interés a una tasa fija ya pactada más la respectiva inflación, inflación que está incluida en la variación de la UF correspondiente a la cuota a pagar, es decir, el usuario asume las fluctuaciones de la inflación positiva o en algunos casos, meses con IPC negativo.

Para el caso del pago de las cuotas en pesos, el banco que presta los recursos pacta una tasa base fija, pero a ésta le adiciona la expectativa de inflación que éste tiene a manera de proyección, llegando a ser la tasa efectiva real en algunas ocasiones muy similar a la tasa real de los créditos pactados en UF. Las principales variaciones en las tasas de interés se observan a la hora de hablar de los plazos, ya que por lo general, las menores tasas están dadas para los créditos pactados a plazos que oscilan entre los 5 y 8 años, mientras que las mayores tasas las incluyen los créditos con plazos entre 20 y 30 años, Situación que se hace muy obvia, pues existe más seguridad a menor plazo, mientras que a mayor plazo, los bancos deben proyectarse y protegerse en un horizonte más amplio frente a los posibles cambios en los escenarios de la economía.

Para concluir con las diferencias existentes entre los sistemas de financiación chilenos y los Colombianos, se encuentra que existen además algunas zonas francas donde las construcciones que se levanten allí, solo cancelarán un

impuesto territorial equivalente al 50% del valor a pagar normalmente durante un período de tiempo determinado, el cual oscila entre 10 y 20 años.

(Véase Anexo A). Características de los créditos ofrecidos por las entidades financieras en Chile.

Se presentan a continuación en detalle los sistemas de financiación en mención.

**3.2.1 Las Letras Hipotecarias.** En el año de 1977, Chile experimenta con el crédito hipotecario, a través de la creación de la modalidad de financiación con letras hipotecarias, la cual consiste en la emisión de títulos sobre préstamos bancarios de largo plazo, que van desde los 10 y hasta los 20 años. Estos títulos representan letras de crédito emitidas al portador, equivalentes al monto del préstamo, que conservan el mismo plazo y la misma tasa de interés del mutuo.

Para este caso, el banco es quien adquiere la deuda ante los tenedores posteriores de la letra para financiar la compra de la vivienda a largo plazo, haciendo éste de intermediario entre quien solicita el crédito y quien está dispuesto a prestar los recursos, ya sean las asociaciones de fondos de pensiones, compañías aseguradoras, etc., asumiendo el cliente el compromiso con el banco.

Este sistema de financiación contempla como su principal ventaja que las tasas de interés de estos instrumentos financieros son las más bajas del mercado, y podría considerarse como una de sus mayores desventajas, el hecho de que como lo que se otorga o entrega al usuario final no es dinero en efectivo sino títulos, casi siempre estos no se venden por el 100% de su valor inicial, dependiendo en gran parte de cómo se transen en la Bolsa de Comercio, situación que obliga al cliente o usuario final a realizar un aporte mayor de recursos propios.

Por tratarse de un mercado de capitales, el valor al cual se vendan los títulos depende de la cantidad de letras disponibles en el mercado para ser vendidas y del interés de los inversionistas institucionales por adquirirlas. Por lo general, la gran mayoría de usuarios no son excelentes negociadores de los títulos, por lo que acuden a entidades especializadas (casi siempre el mismo banco que otorga el crédito) o a comisionistas de bolsa para que negocien los títulos a su favor, esto con el ánimo de obtener mayores beneficios a los títulos.

Esta es una forma muy interesante de incentivar el mercado de capitales, la cual obliga a que se dinamicen los negocios en las bolsas de comercio, logrando así que las administradoras privadas de fondos de pensiones, las compañías aseguradoras y otras entidades nacionales o extranjeras, creen portafolios que a largo plazo les garanticen una rentabilidad mínima de sus inversiones, con el objetivo principal de mantener estables los niveles de sus reservas técnicas.

Con el paso del tiempo, este sistema ha llegado a consolidarse como el más conocido, práctico y tradicional en la historia de la financiación y adquisición de vivienda en Chile, el cual sería muy interesante si se pudiera aplicar al caso Colombiano.

**3.2.2 Los Mutuos Hipotecarios.** En el año de 1988, Chile logro reglamentar todo lo concerniente en materia de Mutuos Hipotecarios, dando paso al nacimiento de varias sociedades administradoras de mutuos hipotecarios o sociedades mutuarías.

Estas sociedades no son más que entidades que al igual que un establecimiento bancario otorgan de sus propios recursos, préstamos en pesos o en unidades de fomento, pero que no involucran las letras hipotecarias, otorgando crédito hasta por un monto equivalente al 80% de la vivienda y por el 100% del valor solicitado, sin descuentos adicionales, y que por ende mantiene plazos y tasas de interés muy similares a las de los créditos bancarios comunes y corrientes. La diferencia principal de este sistema radica en que los montos mínimos otorgados en calidad de préstamo son muy altos, y por lo general establecen como base del valor del préstamo una suma que equivale aproximadamente a 20.000 dólares.

Este sistema de amortización tiene como principal ventaja, que en caso de moras o dificultades del cliente, la entidad financiera puede esperar plazos más largos antes de empezar procesos legales, para lo cual, la entidad financiera asume temporalmente el valor de los pagos atrasados, esto hace que sea más rigurosa la evaluación de los antecedentes comerciales y financieros del solicitante, lo que por ende crea la principal desventaja del sistema, la cual consiste en que las tasas de interés por lo general son más altas que la de las demás alternativas financieras.

Algo interesante que tiene este sistema de financiación, es que se permite la novación de la deuda, la cual no es más que la venta de la propiedad, haciendo el respectivo traspaso de la deuda a un tercero, pero bajo la aprobación de la entidad financiera, quien debe evaluar al nuevo deudor.

**3.2.3 El Leasing Habitacional.\*** El leasing habitacional en Chile ha venido evolucionando en forma satisfactoria, podría decirse casi mejor que lo que se esperaba. Al igual que en Colombia, el leasing habitacional representa la posibilidad de adquirir una vivienda mediante el pago mensual de unas cuotas no mayores del 25% del ingreso base de la familia, a un banco o a una sociedad administradora de fondos de pensiones, la cual se encarga de pagar al arrendador del bien en canon de arriendo acordado con cargo a los fondos existentes. El

---

\* Fuentes:

<http://www.capitaljoven.com/infocreditos/CJestudiofinvivienda.php>

<http://habitat.aq.upm.es/bpal/bp065.html> - Alquiler con compromiso de compra-venta de viviendas (Chile)

contrato de arrendamiento incluye un derecho a ejercer la compra de la vivienda donde reside el usuario, al final del período del contrato, pagando lo que normalmente cancelaría al inicio de éste como cuota inicial, pero con la diferencia de que ahora es el valor final de la opción de compra de la vivienda.

En algunas ocasiones, y dependiendo de la entidad financiera, el usuario puede cancelar una pequeña suma como cuota inicial (en la terminología chilena, pie) al comienzo del contrato, o durante el plazo de éste, hacer abonos a capital o prepagos, todo lo anterior con el objetivo de reducir el valor final de la opción de compra de la vivienda. La gran mayoría de las entidades financieras exigen un pie o una cuota inicial mínima de alrededor del 5% del valor de la vivienda, y ofrecen plazos para la cancelación total del contrato con una duración mínima de 5 años y máxima de hasta 25 años.

La principal ventaja de este sistema de financiación es prácticamente la no exigencia de la famosa cuota inicial (pie) y que en algunas entidades que la exigen puede ser de tan solo del 5% del valor del predio, situación que ningún otro sistema de financiación ofrece. Y la principal desventaja que tiene es que la propiedad no se registra a nombre del interesado hasta que se haya cancelado la última cuota, que es la de compraventa, si se ejerce.

Esta alternativa de adquisición de vivienda se encuentra favorecida por el gobierno nacional chileno mediante el otorgamiento de un subsidio habitacional unificado, al cual solo pueden tener acceso las personas naturales, que hayan realizado ya un contrato de promesa de compraventa y arrendamiento financiero, que no cuenten con más de un bien en calidad de compraventa y arriendo, que no hayan sido ya beneficiarios del subsidio, que no se encuentren sancionados comercialmente por el SERVIU (Servicio Regional de Vivienda y Urbanismo), que tengan sociedad conyugal vigente y registrada, y que el valor de la vivienda a adquirir no sobrepase los 1.500 UF.

### 3.3 LA POLÍTICA HABITACIONAL CHILENA – SÍNTESIS HISTÓRICA \*

Chile al igual que Colombia presentó las mismas etapas evolutivas históricas de la economía. Se encuentra que también en ese país desde 1930 y hasta 1950 la población urbana estaba caracterizada por los constantes procesos migratorios de las personas de las zonas rurales, lo cual demandaría la materialización de

---

\* Fuentes:

<http://www.ub.es/geocrit/sn-45-1.htm> - Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Iberoamerica ante los restos del siglo XXI. Número extraordinario dedicado al primer Coloquio Internacional de Geocrítica (Actas del Coloquio). La vivienda social en Chile: La acción del Estado en un siglo de planes y programas. Por :Rodrigo Hidalgo Dattwyler  
[http://www.cidac.org/espaniol\\_librosenlinea.htm](http://www.cidac.org/espaniol_librosenlinea.htm)  
[www.mideplan.cl](http://www.mideplan.cl)

importantes inversiones en el ámbito de la industria y de las obras públicas en general, que a la postre tendrían significativos efectos en la organización de los centros urbanos e introducirían importantes cambios en las estructuras sociales y productivas de cada región. Esta nueva consolidación de algunas ciudades como importantes áreas industriales, traerían consigo una mayor cantidad de personas provenientes de las zonas rurales.

Lo anterior plantearía una serie de desafíos a las autoridades gubernamentales de Chile, entre los que se contaría la elaboración de estrategias que pudiesen dar una solución masiva al problema de la vivienda, que afectaba con especial magnitud a la población que se iba incorporando a los centros industriales.

En cuanto a políticas de vivienda, la década de los cincuenta se encuentra caracterizada por la creación de la Corporación de Vivienda (CORVI), como resultado de la reforma de la administración pública producida en Chile hacia ese período. En ese momento, se introducen innovaciones que tuvieron como finalidad racionalizar el uso de los recursos públicos y controlar el gasto fiscal, buscando optimizar permanentemente las funciones del Estado.

La CORVI fue creada en el año de 1953 como producto de la fusión de la Caja de la Habitación Popular y de la Corporación de Reconstrucción y Auxilio, dos entidades que estaban involucradas en la solución del problema de la vivienda en Chile y que habían sido fundadas en la segunda mitad de la década de los treinta. Dicha entidad, sería la encargada de la urbanización, reestructuración, remodelación y reconstrucción de barrios y sectores, comprendidos en el Plan de la Vivienda y en los Planos Reguladores elaborados por el Ministerio de Obras Públicas, además, debía estudiar y fomentar la construcción de viviendas económicas para los habitantes de las regiones.

Al mismo tiempo que se creaba la CORVI se ponía en funcionamiento, por parte del Ministerio de Obras Públicas, el Plan Nacional de la Vivienda, que era el mecanismo a través del cual el Estado Chileno intentaría amortiguar la reciente reestructuración del sector oficial, involucrando al sector privado con el ánimo conseguir la tan anhelada reducción total del déficit de viviendas. Los resultados obtenidos por dichos planes, se vieron significativamente alterados por la situación económica que vivió Chile en la segunda mitad de dicho período.

Hacia finales de los años cincuenta, se tomaron nuevas medidas con el claro objetivo de comprometer decididamente el papel de los agentes privados en la solución del problema de la vivienda. Lo anterior estaría representado por la promulgación del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 también conocido como la "Ley del Plan Habitacional", la cual se constituyó en la nueva forma de enfrentar el problema de la vivienda en Chile, luego de los difíciles años de crisis económica vividos en la segunda mitad de la década de los cincuenta. El famoso plan habitacional, fue dado a conocer como el conjunto de normas jurídicas y económicas orientadas a unir los esfuerzos del país para dar solución definitiva a la deficiencia de viviendas para sus pobladores.

Una de las principales medidas que se tomaron en la década de los sesenta, respecto de la gestión del problema habitacional en Chile, fue la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en 1965. Esta institución tendría a su cargo la política habitacional de Chile y la regulación de las instituciones involucradas con el Estado en materia de vivienda. Este nuevo ministerio, debía establecer control y orientar al país en todo lo referente a la actividad habitacional, la distribución de los recursos para la construcción de viviendas, la planificación del desarrollo urbano y la atención de obras comunitarias, pavimentación e instalaciones sanitarias básicas.

El inicio de la década de los setenta, está enmarcado en Chile por la llegada al poder político de los partidos de izquierda denominados “Unidad Popular”. En esos años se promulgaba que la vivienda para los chilenos debía convertirse en un derecho inviolable del pueblo, que de ninguna manera podía ser objeto de negocio, y que este tema se convertía en una de las principales responsabilidades del Estado.

El cambio que vivió el país a partir de 1973 se reflejó en todos los aspectos de la vida nacional de los chilenos, teniendo repercusiones tanto en lo social como en lo institucional. Una de las primeras modificaciones realizadas por el gobierno fue la reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, involucrando consigo una perspectiva más amplia de todo lo que hasta ese momento era su modelo de desarrollo, pasando a ser una economía de mercado que repercutiría drásticamente en las políticas sociales y en las necesidades básicas de las familias, las cuales pasarían a manos del sector privado.

El programa de solución de vivienda popular más significativo desde 1978 ha sido el “Programa de Vivienda Básica”, que sólo en el período comprendido entre los años 1991 y 1995 ha desarrollado 122.000 unidades de vivienda en todo el país, de un total de 441.000 soluciones de vivienda social construidos en Chile en el período de 1978 a 1995.

La década de los noventa se caracterizó más que todo por el desarrollo político del país, por la llegada o el resurgimiento de la democracia en Chile. Los programas de vivienda continuaron con el modelo impuesto en los últimos años por el régimen del General Pinochet, y lograron sobrepasar significativamente las expectativas sobre el número de viviendas construidas.

Actualmente los problemas de la política habitacional chilena están enfocados en su gran mayoría a dotar de viviendas dignas o unidades básicas a las familias más pobres del país, ya que para los demás sectores sociales, existe ya una estructura moderna y funcional dispuesta a ofrecer miles de facilidades a la hora de construir o adquirir vivienda propia.

El gobierno chileno hoy en día se encuentra implementando y complementando programas que históricamente le han traído muchos beneficios al país en general,

tal es el caso de programas dirigidos especialmente al sector de menos ingresos de la población, como lo han sido:

- Programa de Vivienda Progresista
- Programa de vivienda básica
- Programa de vivienda básica terminada
- Programa Especial para Trabajadores - P.E.T
- Programa de subsidio a las empresas, cooperativas, sindicatos etc., que desarrollen planes de construcción de viviendas para sus empleados.
- Programa de construcción de vivienda básica rural individual y colectiva.
- Programa de Subsidio Unificado
- Programa de autoconstrucción

Esta aparición de nuevas alternativas están contempladas como puntos principales de la actual política de vivienda, las cuales son apoyadas por la gran mayoría de los Partidos políticos, quienes buscan gobernar no solo de manera independiente, sino que por el contrario, buscan la continuidad de los programas políticos de sus “opositores” quienes también se han aliado en el propósito firme de desarrollar los mejores planes y programas que giren en torno a las familias chilenas, sin importar su estatus social, económico o político, brindando con igualdad de derechos las mismas posibilidades de satisfacer sus necesidades básicas, determinadas por el esfuerzo personal en materia de ahorro destinado a la adquisición de la vivienda, recompensado a través de subsidios y apoyado por el Gobierno Nacional, con el fin de buscar diariamente el beneficio colectivo y no el personal, convirtiendo al país en un Estado cada vez más democrático, es decir del pueblo y para el pueblo.

La política habitacional Chilena actual se caracteriza por la constante búsqueda del incremento del flujo de recursos públicos y privados destinados para el sistema de vivienda, incentivando a las familias al ahorro personal, otorgando beneficios a las entidades financieras, respaldando a las constructoras, y estimulando a los inversionistas nacionales y extranjeros, promoviendo además el uso del mercado de capitales el cual ofrece a estos últimos la posibilidad de adquirir títulos con respaldo patrimonial real, que garantizan una rentabilidad mínima esperada, de fácil y alta bursatilidad y de gran liquidez.

### 3.4 RESULTADOS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL CHILENA \*

Los resultados de la política habitacional chilena están caracterizados por la estabilidad del sistema de vivienda que han creado, el cual a lo largo de más de 30 años ha sufrido un proceso continuo de pequeñas pero sustanciales modificaciones, con la firme intención de perfeccionarlo cada vez más día a día.

Al ubicarnos históricamente en forma paralela a la etapa de nacimiento del sistema de financiación en UPAC, (1972) se observa que en Chile desde el año 1973 y hasta finales de los años 90, la cantidad de recursos destinados a la construcción y adquisición de vivienda ha aumentado en términos reales en más de un 100%, mostrando además una menor inversión de los recursos públicos de cerca del 40% respecto del año 1973, dando vía libre a la inversión privada, la cual ha asumido un importante papel en el desarrollo de la política habitacional del país, lo que ha contribuido significativamente en la disminución del déficit de vivienda de los chilenos.

Algunos de los principales resultados obtenidos son:

- ✓ Reducción del déficit de viviendas: 100.000 viviendas por año desde 1992.
- ✓ El 70% de las nuevas viviendas construidas son para familias con bajo nivel de ingresos.
- ✓ Se ha llegado a conseguir la credibilidad del sistema y el fomento del hábito del ahorro en la gente con ingresos bajos.
- ✓ Se ha desarrollado un mercado de ahorro e inversión muy competitivo.
- ✓ Se ha logrado la incorporación y consolidación del sector privado como agente principal del sistema de vivienda del país, mediante actividades de diseño de proyectos, aplicación de nuevas tecnologías, planeación estratégica, promoción y desarrollo de nuevos planes sociales, en la construcción y financiación de viviendas, canalización del ahorro del público hacia el sector de la vivienda y la colocación de créditos hipotecarios de largo plazo.
- ✓ El sistema ha permitido al Estado centrarse principalmente en su función social, destinando parte de su presupuesto a cuestiones de planificación, la concesión directa de subsidios y el desarrollo de nuevas formas de ayuda directa en materia de vivienda, a las familias de menores recursos.

---

\* Fuentes:

<http://habitat.aq.upm.es/bpal/bp064.html> - Ciudades para un futuro más sostenible. Sistema de financiación y subvención directa para la vivienda (Chile)

[http://www.cidac.org/espaniol\\_librosenlinea.htm](http://www.cidac.org/espaniol_librosenlinea.htm)

[www.mideplan.cl](http://www.mideplan.cl)

Idalgo, Rodrigo – En: Revista electrónica GeoNotas – Departamento de geografía – Pontificia Universidad Católica de Chile - Vol. IV # 4 – Oct-Nov-Dic. 2000 – Políticas de vivienda y planeamiento urbano en la segunda mitad del siglo XX

## **4. EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO**

### **4.1 EL PROBLEMA SOCIAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO**

Es claro para el estudio de los tres países (Colombia, Chile y México) que la causa más profunda del problema de vivienda en cualquiera de ellos radica en la mala distribución de los ingresos, es decir en el hecho de que la mayor parte de la población es pobre, y no cuenta con recursos suficientes para acceder a un sistema de financiación de vivienda.

En los últimos años, este descuido le ha costado al país, viendo como al igual que en Colombia, este tema de la vivienda ya ha sido causante de varias manifestaciones de rebeldía, producto de la tensión social en que se vive, generando además un clima de malestar general que pone en peligro la estabilidad política, cuestionando la legitimidad del gobierno y su capacidad para atender a la población más necesitada del país.

Desafortunadamente, México a pesar de sus problemas no ha corrido con buena suerte, ya que si se observa, éste ha sido un país que ha sido golpeado constantemente y con mucha fuerza por los problemas económicos internacionales, reflejando así la dependencia política y económica de las grandes potencias mundiales, y como si esto fuera poco, también se vio afectado por los devastadores fenómenos naturales como es el caso de los sismos de 1985, que acabaron transformando al problema general de vivienda en la preocupación más grande de las políticas de gobierno siguientes, pues debía éste ahora tomar conciencia de la terrible situación, y ofrecer soluciones prácticas de vivienda digna y subsidiada para sus habitantes.

En este mismo año, (1985) México comenzó al igual que en Colombia en el año de 1995 un proceso de modernización de su estructura económica, situación que ocasionó los mismos efectos del caso Colombiano, destacándose principalmente el debilitamiento general de las instituciones públicas y privadas, que con el pasar de los años llevó a que el problema se volviera sumamente complejo, presentando efectos devastadores económicos, políticos, sociales, jurídicos y financieros, que luego ocasionarían la aguda crisis general del país mexicano, inmerso en un ambiente donde reinaba la mala distribución del ingreso, las distorsiones en las políticas de subsidio, la burocracia, la mala legislación, la ineficiencia en los procesos de construcción, la inflación, la explosión demográfica, las corrientes migratorias del campo a las ciudades y los inadecuados mecanismos de financiamiento de vivienda, etc.

Uno de los principales hechos que preocupa al Gobierno Mexicano es el crecimiento demográfico, quien por ejemplo estimaba que el número de habitantes a comienzos del siglo XXI sería de más o menos 95 millones de habitantes, cifra que fue ampliamente superada, siendo ésta para el año 2003 de algo más de 104 millones de habitantes, situación que distorsiona cualquier política habitacional.\*

Además del crecimiento de la población, los flujos migratorios también juegan un papel muy importante, tanto en el número de las viviendas necesarias como en la distribución geográfica de la misma demanda: Para observar la dura realidad de los mexicanos, se cita el siguiente ejemplo. En Ciudad de México, capital del Estado Mexicano, la concentración poblacional es alarmante, pues el número de habitantes es equivalente a la quinta parte de la población total del país, y esta ciudad geográficamente solo representa el 0.1% del territorio nacional.\*\*

Según datos del último censo general de población y de vivienda, México se ve en la obligación de construir un mínimo de 800.000 viviendas anuales, lo que obviamente implica movilizar gran cantidad de recursos propios o privados, y la creación de mecanismos efectivos de distribución, para asegurar que las viviendas sean entregadas a quienes más la necesitan y en las regiones geográficas donde la demanda es más intensa.

Por lo tanto, ofrecer soluciones reales de vivienda representa una forma tangible de reforzar las tendencias distributivas propias del proyecto de modernización Mexicano, el cual pretende incrementar la riqueza de sus poseedores (en el caso de que se trate de vivienda propia), fortalecer la capacidad de ahorro y liberar recursos que bien puedan utilizarse en mejorar los niveles de educación y nutrición de las unidades familiares.<sup>7</sup>

#### **4.2 LA UNIDAD DE INVERSIÓN (U.D.I) \*\*\***

La UDI o Unidad De Inversión, nace en el mes de abril de 1995, mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación hecha por el Banco de México.

Las modificaciones hechas a los artículos primero, segundo y tercero sembraron las bases para el nacimiento de la Unidad De Inversión, la cual, al igual que la UPAC, en Colombia, y la UF, en Chile, no son más que unidades de cuenta, representativas de valor en la moneda local de cada país. Esta nueva unidad de

Fuentes:

\* [http://www.inegi.gob.mx/est/librerias/tabulados.asp?tabulado=tab\\_po02b&c=706](http://www.inegi.gob.mx/est/librerias/tabulados.asp?tabulado=tab_po02b&c=706) - Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informática "INEGI" México.

\*\* [http://www.inegi.gob.mx/prod\\_serv/contenidos/espanol/niveles/jly/nivbien/nacional.asp?c=126](http://www.inegi.gob.mx/prod_serv/contenidos/espanol/niveles/jly/nivbien/nacional.asp?c=126)

\*\*\* <http://www.banxico.org.mx/dDisposiciones/OtrasDisposiciones/Udis/UDIS.htm#c2>

7 Centro de Investigación para el Desarrollo, A. C. (CIDAC). Vivienda y estabilidad política. Capítulo 1. "El problema de la vivienda en México". p. 9. (Disponible En): [www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap1.PDF](http://www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap1.PDF)

cuenta, daba la facultad de reexpresar en UDI's las obligaciones financieras de pago, los títulos de crédito, (excepto cheques), los contratos mercantiles, y en general, cualquier acto de comercio desarrollado por los intermediarios financieros, y en el momento en el que lo quisieran, podrían hallar su equivalencia en pesos según la publicación diaria del valor de la UDI hecha por el Banco de México en su diario oficial.

Según el artículo tercero del decreto, las variaciones del valor de la Unidad de Inversión deberán ser equivalentes a las del índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), de acuerdo con el procedimiento de cálculo determinado por el Banco de México para el período que éste establezca, ajustándose a lo dispuesto por el artículo 20 Bis del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de lo mencionado anteriormente, el ajuste de la UDI, deberá hacerse sobre observaciones de precios ya realizadas, y no sobre proyecciones, de tal manera que estas variaciones porcentuales del valor de la UDI coincidan con las variaciones porcentuales del INPC del período de quince días inmediatamente anterior. Estas variaciones porcentuales de la UDI, dentro de cada período de publicación deben de ser uniformes, con el objetivo de que tanto para los acreedores como para los deudores sea indiferente la realización de operaciones comerciales en UDI's en los días correspondientes a cada período.

A continuación se describe el procedimiento para el cálculo y publicación del valor en moneda nacional de la Unidad De Inversión:

El Banco de México publicará en su Diario Oficial de la Federación el valor en moneda nacional de la Unidad de Inversión (UDI), para cada día, conforme a lo siguiente:\*

- A más tardar el día 10 de cada mes publicará el valor correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes
- A más tardar el día 25 de cada mes publicará el valor correspondiente a los días 26 de ese mes a 10 del mes inmediato siguiente.
- La variación porcentual del valor de la UDI del día 10 al 25 de cada mes deberá ser igual a la variación del índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) en la segunda quincena del mes anterior.
- La variación del valor de la UDI del día 25 de un mes al 10 del mes siguiente deberá ser igual a la variación del INPC en la primera quincena del mes anterior.

Para calcular la variación porcentual de la UDI, correspondientes a los demás días de los períodos de cálculo, se tomara la variación quincenal del INPC inmediatamente anterior a cada uno de esos períodos, y se dividirá entre el número de días comprendidos del período a calcular, de manera que la variación del valor de la UDI en cada uno de esos días sea uniforme.

---

\* Fuente: <http://www.banxico.org.mx/dDisposiciones/OtrasDisposiciones/Udis/UDIS.htm#c2>

### 4.3 SISTEMAS DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN MÉXICO

México se ha caracterizado por ser un país donde no existe mucha limitación para que las diferentes entidades que componen el sector hipotecario y en especial el financiero, lancen diferentes líneas de crédito especializadas y enfocadas hacia cada uno de los sectores de la población, con variantes como el plazo, tasas de interés, cuotas, enganches, etc., con el fin de ofrecer al usuario una variedad de líneas de crédito, para que éste finalmente escoja la que más se adapte a sus condiciones económicas y financieras.

Los créditos en el país, pueden destinarse para tres fines principales, a) la construcción de vivienda, b) la compra de vivienda nueva o usada y c) para remodelación o mejoras a la vivienda.

#### 4.3.1 El sistema de financiamiento hipotecario mexicano

El sistema de financiamiento hipotecario en México está dividido en cuatro grandes grupos institucionales así:

##### ❖ Fondos gubernamentales de pensiones y vivienda

<p><b>Instituto Nacional del Fondo del Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit)</b></p>	<p>Destinado para trabajadores de la iniciativa privada con niveles de ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos Obtiene sus recursos principalmente por aportaciones de los trabajadores. Está dedicado a la reasignación parcial de recursos, es decir solo a sus afiliados. Maneja prioridades de asignación de recursos así 90% a los más pobres y 10% restantes miembros del fondo. Cuenta con un Programa de Viviendas Progresivas Su principal función era el otorgamiento de los subsidios Básicamente ofrece tres líneas de crédito, pero en menor proporción que los demás fondos (i) La construcción directa de viviendas, (ii) La compra de propiedades, préstamos y subsidios directos. (iii) Apoyo a agremiaciones sin ánimo de lucro que desarrollarán programas de vivienda para las familias de escasos recursos Actualmente se encuentra en un proceso de reestructuración interna</p>
<p><b>Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste)</b></p>	<p>Destinado para empleados del sector público. Se financia principalmente por aportaciones de los trabajadores. Básicamente ofrece tres líneas de crédito (i) La construcción directa de viviendas, (ii) La compra de propiedades, préstamos y subsidios directos. (iii) Apoyo a agremiaciones sin ánimo de lucro que desarrollarán programas de vivienda para las familias de escasos recursos</p>

	<p>recursos.</p> <p>Realiza la distribución de créditos y subsidios basado en el otorgamiento de un puntaje (claridad y transparencia)</p> <p>Optimizó el proceso de control y verificación de la recaudación del 5% de aportes por parte de patronos y trabajadores.</p> <p>Presta también para remodelación de vivienda</p>
<p><b>Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para las Fuerzas Armadas Mexicanas (Icssfam)</b></p>	<p>Destinado solo para los militares.</p> <p>Se financia principalmente por aportaciones de sus miembros.</p> <p>Básicamente ofrece tres líneas de crédito (i) La construcción directa de viviendas, (ii) La compra de propiedades, préstamos y subsidios directos. (iii) Apoyo a agremiaciones sin ánimo de lucro que desarrollarán programas de vivienda para las familias de escasos recursos (deben tener vínculo militar alguno).</p>

❖ **Bancos comerciales.**

(Véase Anexo B). Características de los créditos ofrecidos por las entidades financieras en México.

❖ **Un fondo público de vivienda**

<p><b>Sociedad Hipotecaria Federal / Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (SHF/FOVI),</b></p>	<p>Administrado por el Banco de México</p> <p>Posee un programa especial de Crédito y Subsidios a la Vivienda denominado PROSAVI</p> <p>Subsidia a través de tasas de interés</p> <p>Está enfocado principalmente a familias con nivel de ingresos que oscilan entre 2.5 y 12 veces el salario mínimo</p> <p>Tuvo que abandonar a las familias de menores ingresos, pues estas no garantizaban el retorno de los recursos.</p> <p>Obtiene sus recursos de recuperación de cartera de los recursos propios colocados, y de los aportes del gobierno federal, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, del Banco de México y agencias de ayuda y crédito internacionales como la Agencia Internacional de Desarrollo (AID), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial (BM)</p> <p>Financia hasta un 90% de la VIS</p> <p>Para 1999 lanzo su primer producto en UDI's además pretende emitir títulos respaldados por hipotecas y expresados en dichas unidades para que sean negociados en bolsa de valores</p> <p>Asesora técnicamente a constructoras y usuarios que realicen programas de edificación de viviendas progresivas o de autoconstrucción</p> <p>El Fovi además proporciona financiamiento a través de los bancos comerciales y Sociedades Financieras de Objeto Limitado ("Sofoles"). Las Sofoles son entidades financieras de objeto limitado que operan como bancos que únicamente otorgan créditos hipotecarios.</p>
---	---

### ❖ Otras entidades

<b>Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)</b>	<p>Creado con el ánimo de satisfacer las necesidades de los más pobres del segmento pobre</p> <p>Fondo Especializado en el otorgamiento de subsidios directos de montos muy mínimos.</p> <p>Trabaja con los pocos recursos transferidos del presupuesto nacional.</p> <p>Necesita urgentemente capitalización gubernamental y privada</p> <p>Su fuerte son los programas de autoconstrucción.</p>
<b>Fideicomisos estatales de vivienda</b>	<p>Especializados en el otorgamiento de subsidios directos.</p>
<b>Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</b>	<p>Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda Progresiva (Vivah)</p> <p>Básicamente está enfocado a la población de menos recursos tanto a nivel urbano como rural.</p>

\*Fuentes:

Informe presentado a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Corporación Geo, S.A. de C.V. y Subsidiarias, Anexos a los Balances Generales Consolidados al 31 de Diciembre de 2002 y 2001

**Nota:** Para la elaboración de estos cuadros resumen se utilizó información disponible en las páginas web de cada entidad:

[www.fovi.gob.mx](http://www.fovi.gob.mx)

[www.fovissste.gob.mx](http://www.fovissste.gob.mx)

[www.infonavit.gob.mx](http://www.infonavit.gob.mx)

<http://www.bancomer.com>

[www.fonhapo.gob.mx/](http://www.fonhapo.gob.mx/)

[www.sedesol.gob.mx/](http://www.sedesol.gob.mx/)

Todas estas entidades en resumidas cuentas tienen casi la misma estructura y finalidad, las cuales han venido cambiando a lo largo de la historia mexicana, adaptándose y reajustando sus políticas internas de acuerdo a los cambios políticos, económicos y sociales del país, contando siempre con la vigilancia y control de los diferentes organismos del Gobierno Nacional.

## 4.4 DETERMINANTES DE LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

Para México, la capacidad de las familias para poder acceder a una vivienda (adquirir) se encuentra determinada por factores propios de la familia como el nivel de riqueza, la capacidad de ahorro previo de que se disponga, los ingresos y de factores externos como lo son, el nivel de precios de los bienes inmuebles, las condiciones existentes en el mercado financiero en cuanto a tasas de interés y plazos del crédito.

La accesibilidad a la vivienda en México, es vista desde perspectivas distintas y se mide con diferentes indicadores que proporcionan información sobre la relación existente entre los principales factores que arrojan como resultado, el nivel de esfuerzo económico que una familia debe tener para acceder a una vivienda en calidad de propietaria.

Este concepto de accesibilidad a la vivienda, se encuentra fundamentado en la idea de “*housing affordability*” aplicada para el caso norteamericano, y adaptado a

la economía Mexicana, con base en los datos de salarios, precios de las viviendas y condiciones de financiamiento existentes, los cuales permiten elaborar tres indicadores así:

**Cuadro 9. Indicadores de la accesibilidad a la vivienda en México**

TIPO DE INDICADOR	INTERPRETACION
<p align="center"><b>Indicador Precios de la Vivienda- Ingresos</b></p>	<p>La función de este indicador es mostrar el número de veces de salarios anuales que una familia necesita para poder realizar la compra efectiva de la vivienda sin necesidad de financiamiento.</p> <p>Entre más pequeño es el indicador, más fácil es para la familia el acceso a una vivienda.</p>
<p align="center"><b>Indicador De Esfuerzo Financiero</b></p>	<p>Muestra que tanto esfuerzo financiero debe realizar una familia para poder acceder mediante la financiación a una vivienda, y el trabajo que implica para ésta realizar los pagos que se deriven del crédito.</p> <p>Entre más alto sea el indicador, mayor será la parte de los ingresos que deberá destinar la familia para el pago periódico de las cuotas producto del crédito hipotecario adquirido, por lo cual el esfuerzo para conseguir más recursos para cubrir la deuda será mayor.</p>
<p align="center"><b>Indicador De Vivienda Adquirible</b></p>	<p>Este indicador refleja el precio que debe tener una vivienda para que se le facilite a una familia adquirirla, de acuerdo con un nivel de ingresos mínimos anuales, bajo condiciones normales de mercado.</p> <p>En cuanto más alto sea este indicador, mayor será la capacidad financiera de las familias para adquirir una vivienda.</p>

\*Fuente: <http://www.bancomer.com/economica/inmuebles/inm-0210.pdf>

## 4.5 LA POLÍTICA HABITACIONAL MEXICANA - SINTESIS HISTORICA \*

**4.5.1 La política general del sector de la vivienda.** El derecho de acceder a una vivienda digna en México, al igual que en el resto de países del mundo tiene una historia muy antigua. En este país, hacia el año de 1917 se establecía en la

\* Fuentes:

[www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF](http://www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF)

[http://mx.invertia.com/canales/noticia.asp?idNoticia=200403021917\\_PFC\\_27579300&idcanal=457](http://mx.invertia.com/canales/noticia.asp?idNoticia=200403021917_PFC_27579300&idcanal=457)

<http://www.bancomer.com/economica/>

<http://www.cnbv.gob.mx/recursos/circula/bancarias/Credito.htm>

<http://www.conafovi.gob.mx/documentos/pdf/programa%20sectorial/02.psv.lcomoesta.pdf>

Constitución Nacional la obligación de los patrones y empleadores de las grandes industrias de dotar de viviendas cómodas e higiénicas a todos sus trabajadores, mediante el desarrollo de proyectos de construcción, financiación directa o indirecta, a través de alianzas estratégicas con entidades financieras.

Años más tarde, el país vio que la principal preocupación del estado no debía ser solo la de dotar de vivienda a la población trabajadora, sino que su objetivo básico de política social debía enfocarse también hacia la infraestructura de seguridad social, procurando entonces así garantizar el cubrimiento de las diversas necesidades básicas de la población (vivienda y salud). Ya en el año de 1943, pensando en lo planteado anteriormente, el Gobierno Mexicano creó al vigente “Instituto Mexicano del Seguro Social o I.M.S.S” el cual pretendía entonces hacerse cargo de la seguridad social de los trabajadores del país, brindando además, ayuda financiera para la adquisición de viviendas a parte de sus afiliados.

México comenzaba entonces el despegue de la etapa de urbanización de sus regiones, dando paso acelerado a la etapa del desarrollo industrial, lo que posteriormente lo llevó a crear parte de los principales organismos institucionales que hoy en día conforman la estructura del sistema de vivienda del gubernamental. En el año de 1963, el Gobierno Federal constituye en el Banco de México, y el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi).

A finales de los años 60’s y comienzos de los 70’s, Colombia, Chile y México empiezan a realizar una serie de ajustes internos en sus políticas con miras a modernizar y desarrollar sus economías, afectadas básicamente por los mismos problemas, la migración de los pobladores rurales a las ciudades, la pobreza, la falta de vivienda y las altas tasas de desocupación predominantes.

En el año de 1972, fecha en la que nace el sistema UPAC en Colombia, nace en México la reforma al artículo 123 de la Constitución Nacional, que obligaba a los patrones a dotar de viviendas a sus trabajadores. Mediante el decreto le 24 del mes de abril de 1972, se dio forma a lo consagrado en la carta magna de los mexicanos, dando paso a la formación de un fondo patronal a nivel nacional que permitiera a través de una serie de aportes obligatorios establecer un sistema de financiamiento barato y suficiente para cubrir la demanda de vivienda de los trabajadores. Este fondo recibió el nombre de “Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)” y en mayo de ese mismo año, nació por decreto y como proyecto del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE), el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE). De esta manera, se constituían en el país, dos grandes Instituciones, conformadas por el aporte obligatorio de recursos destinados a satisfacer las demandas de vivienda de los trabajadores del sector privado y público.

A principios de la década de los ochenta, México basaba su política habitacional en la intervención directa e indirecta del estado, a través de los subsidios, y la construcción y financiación de proyectos de vivienda colectiva e individual, colocados en manos de las familias generalmente a tasas mucho menores que las del mercado. Sin embargo, a finales de esta misma década, se reformaron algunas bases de las estructuras de los fondos, y muy en especial la parte que comprometía a las empresas, al Estado y a los trabajadores a realizar los aportes obligatorios, pasando entonces a ser un derecho de carácter constitucional e individual, el cual por ningún motivo podía ser objeto de obligatoriedad.

Esto dio paso para que a comienzos de los años 90, el país empezara a mostrar una serie de resultados no esperados, ocasionados principalmente por el debilitamiento de las fuentes de los recursos obtenidos y destinados a los planes de vivienda, observando como empezaba a ocurrir lo mismo tanto en México como en Colombia, ya que estos síntomas de debilitamiento de las estructuras funcionales de los fondos, se estaban convirtiendo en la causa principal del problema de financiación y adquisición de vivienda para el país, pues se estaba perdiendo así la finalidad social del sistema, convirtiendo a éste en un negocio netamente financiero, proliferando la aparición de varios organismos nacionales de carácter estrictamente financiero que vieron la oportunidad de llenar sus arcas a expensas del pueblo mexicano.

Fueron y aún son años muy duros para México, por esto el Gobierno en su afán de evitar el constante deterioro de las condiciones de vida de sus habitantes, llevó a cabo un Plan Nacional de Desarrollo para el período comprendido de 1995 al año 2000. Esta política de desarrollo, se dividió en dos sectores, uno buscaba fortalecer las relaciones del Gobierno con los diferentes organismos nacionales y locales de vivienda, y el otro pretendía promover y ampliaría la participación de las entidades de carácter público, social y privado para incrementar así la cobertura de atención, en especial la de las familias que demandan viviendas de interés social.

Durante el año 2001, México se caracterizó por un período recesivo aún más grave, pues a pesar de la aplicación de sus políticas no hallaba la solución definitiva a los problemas sociales y económicos del país, complicándose cada vez más la disponibilidad de los recursos destinados al financiamiento y adquisición de vivienda, situación que llevó a que las familias demandantes de vivienda aplazaran sus deseos de adquirir un bien inmueble por mucho tiempo.

Ya en el año 2002, el país empezó a recuperarse lentamente de su crisis económica, el gobierno vio con buenos ojos esto y a través de sus entidades empezó a participar activamente en el fomento de la vivienda, las entidades financieras al ver que las empresas públicas se arriesgaban a involucrarse en el mercado, lo hicieron también, reactivando nuevamente el mercado hipotecario a través de la banca comercial, e incentivando a su vez el sector de la construcción.

Contando con la ayuda de todas estas entidades, los subsidios otorgados, la tendencia a la baja de las tasas de interés y la disminución de los precios de las viviendas se busca dinamizar inmediatamente el sector hipotecario, provocando a futuro un crecimiento acelerado, constante y continuo, favorable al país en general, logrado mediante la aplicación de alternativas consignadas en los programas de política habitacional mexicana, así:

- ✓ Volver más eficientes a las instituciones públicas vinculadas al sector de la vivienda.
- ✓ Optimizar el uso de los recursos a través de la reducción de costos de producción y financiamiento de vivienda.
- ✓ Redistribución de los subsidios, básicamente disminuir los subsidios otorgados a las familias del sector de ingresos medios de la población, transfiriendo estos al sector que tiene mayores necesidades y menores ingresos.
- ✓ Garantizar la construcción de viviendas dignas, que satisfagan las necesidades básicas de una familia.
- ✓ Mejor selección de los beneficiarios de créditos y subsidios, con base en criterios que garanticen la ayuda a quienes más lo necesiten.
- ✓ Eliminar la gestión política, convirtiendo al sistema en un sector no dependiente de la capacidad de gestión de los líderes políticos.
- ✓ Reducción del personal y trámites burocráticos involucrados con el sector, vinculando personal que sea capaz de diseñar, aplicar y administrar programas o planes de vivienda cada vez más tecnificados y eficientes.
- ✓ Estimular en forma permanente la participación de los inversionistas privados en el sector de la vivienda, eliminando cualquier tipo de trabas que traten de impedir la canalización de estos recursos.
- ✓ Crear una ley de arrendamiento de viviendas, esto permitirá satisfacer temporalmente la necesidad de adquisición de un inmueble, lo que garantizará que la familia cuente con una vivienda apta que contribuya a su pleno desarrollo.
- ✓ Identificar fuentes alternativas de financiamiento que permitan a largo plazo adquirir vivienda propia a la gran mayoría de los mexicanos.

En si, todas estas alternativas o planes deberán realizarse enfocados en la puesta en marcha de los programas ofrecidos por las instituciones públicas y privadas del mercado mexicano, como lo son:

- Programa financiero de crédito individual de vivienda del FOVI
- Programa de Subsidio implícito del FOVI
- Programa de reforma fiscal hipotecaria
- Programa de vivienda progresiva
- Programa de lotes con servicios
- Programa de vivienda en obra negra
- Programa de distribución de materiales de construcción subsidiados
- Programa de financiación de vivienda de interés social

Dados estos programas, el Gobierno Mexicano debe garantizar una buena rentabilidad económica y social del gasto público, es decir hacer mucho más con menos recursos, aumentando la capacidad constructora instalada y mejorando la calidad de las viviendas producidas, sin elevar el costo final para las familias y para el gobierno, buscando además, que el desarrollo de esta nueva política habitacional de respuesta a la presión política que surge de los grupos de más bajos ingresos, y que unida a una política macroeconómica eficiente, sea capaz de brindar atención preferente a los menos favorecidos de la sociedad, sin llegar a descuidar a los beneficiarios tradicionales de las anteriores políticas en materia de vivienda.

#### **4.6 RESULTADOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA\***

Los pocos resultados en materia de política habitacional mexicana recaen sobre la banca privada y sobre algunos fondos cofinanciados por el estado, y principalmente enfocados hacia el sector medio y residencial del país, dejando prácticamente a un lado a los pobres y a las clases sociales de más recursos.

Los inversionistas privados, y en especial la banca, prefirieron retirar los créditos a las familias mexicanas por los problemas con las alzas en las tasas de interés, que si bien debería ser un beneficio para los bancos, de manera inteligente explicaron que sería por el contrario una pérdida para ellos, ya que esta situación no garantizaría la recuperación de los recursos colocados. Otro de los factores que afectó considerablemente la colocación masiva de créditos fue la disminución del ingreso de la población, que a la par llegó con la inestabilidad económica y financiera del país.

---

\* Fuentes:

[www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF](http://www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF)

[www.shcp.gob.mx](http://www.shcp.gob.mx)

<http://www.bancomer.com/economica/inmuebles/inm-0210.pdf>

Los pocos resultados obtenidos hasta ahora en materia de políticas habitacionales aplicadas son:

- Moderado impulso de la construcción y el mejoramiento de la vivienda por parte del gobierno y del sector privado.
- Mayor volumen de crédito para la adquisición de vivienda, tanto en entidades oficiales como privadas.
- La tasa de crecimiento anual de la inversión fue positiva, mostrando confianza y expectativas futuras favorables, aún bajo un entorno internacional complicado.
- Mayor dinamismo en la compra y venta de materiales de construcción. (Algunos constructores acapararon y se aprovisionaron de materiales para cubrirse ante la eventualidad de un aumento en precios.)
- La única tasa de empleo que ha crecido es la del sector de la construcción, en materia de generación de empleos formales e informales a nivel nacional
- Se creó el Consejo Nacional de Fomento a la Vivienda
- El Gobierno Nacional elaboró un programa de apoyo Infonavit.
- Se ha logrado la participación más activa de los organismos oficiales, Infonavit, Fovissste, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), principalmente en lo que tiene que ver con la negociación de títulos hipotecarios en bolsas de valores.

Dentro de las reformas aplicadas por el Estado Mexicano, se encuentra una que dota de gran vitalidad al sistema hipotecario del país, ésta básicamente hace referencia al programa de apoyo a infonavit. Esta reforma hecha en el año de 1997 modificó principalmente la ley del Infonavit de 1992, buscando implantar parte del modelo Chileno, vinculando los fondos de pensiones al tema hipotecario, estableciendo nuevos tipos de financiamiento respaldados con los recursos de los trabajadores.

Esta reforma contemplada en el artículo 43bis de la ley Infonavit, pretende que un intermediario financiero pueda otorgar un crédito hipotecario a un afiliado de Infonavit y éste a su vez reciba, tanto la subcuenta de vivienda del sistema de ahorro para el retiro (SAR) del cliente como garantía de cumplimiento, como el aporte mensual del 5% del salario para amortizar anticipadamente el crédito.

Las dos medidas ayudan a reducir significativamente el riesgo del intermediario financiero, quien además sigue recibiendo el valor de las cuotas tradicionales, garantizando así que la banca pública y privada contribuyan en el mercado hipotecario con una mayor oferta de créditos para la construcción y adquisición de vivienda, con mejores plazos, tasas y facilidades de pago.

## **5. PROPUESTA DE UN NUEVO SISTEMA DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA**

Basado en el estudio y análisis de la experiencia en materia de política habitacional y de vivienda de países como Chile y México, nace el nuevo sistema de amortización de créditos denominado “ SIACH “ (Sistema Integral de amortización de créditos Hipotecarios) aplicado al caso Colombiano, mediante la creación además, del Fondo de Vivienda Colombiana “FOVICOL”, el cual será el responsable de la acertada aplicación del sistema propuesto.

Este nuevo sistema de amortización de créditos involucra una serie de pequeños aspectos muy importantes para tener en cuenta en los actuales sistemas de amortización de créditos hipotecarios en Colombia, y que a la fecha no han sido tenido en cuenta con miras a aliviar un poco el malestar general que se produce al momento de adquirir un crédito de vivienda en cualquier entidad financiera del país.

El sistema propuesto básicamente recopila y se estructura en el buen manejo y enfoque de la política habitacional Chilena, la cultura desarrollada a lo largo de la historia por parte del pueblo chileno, y el importante papel de los fondos de pensiones privados y públicos de ese país. De México, se incluye la estructura de los fondos de ahorro y vivienda, pero con el manejo dado por los chilenos a los programas y planes habitacionales, manteniendo del caso colombiano, el actual sistema de financiación de créditos en UVR o pesos, así como también los diferentes productos financieros ofrecidos por las entidades crediticias públicas y privadas del mercado.

Para comenzar a formular el nuevo modelo de amortización de créditos, es importante recalcar que Colombia no ha estado ni está muy distante de alcanzar un óptimo manejo de política habitacional integral adecuado, ya que según lo observado, el país posee un sistema de vivienda muy similar al chileno, faltándole solo involucrar una serie de pequeños aspectos que favorecerían la aplicación de las políticas habitacionales, y que sumadas con algunos puntos claves del manejo habitacional mexicano darán paso seguro al implante del nuevo modelo en los sistemas de financiación y adquisición de vivienda en Colombia.

## 5.1 SISTEMA INTEGRAL DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS (SIACH)

Es importante mencionar, que la propuesta no constituye la creación de un nuevo modelo matemático, ya que según lo observado, los modelos matemáticos no representan problema alguno, por el contrario, la experiencia ha demostrado que Colombia inicialmente cuando arrancó con su sistema UPAC, otorgó grandes beneficios y facilidades para que sus habitantes adquiriesen una vivienda, el error se ha presentado en la ineficiencia de los gobiernos de turno para manejar el sistema y en las constantes manipulaciones hechas al modelo básico de manera irresponsable. Por su parte, Chile desde la misma época en que nació el sistema de valor constante en Colombia, viene manejando eficientemente el mismo modelo matemático Colombiano, pero denominado como UF, y que al igual que otros países como México, no hubiesen adoptado el modelo en el año de 1995 bajo el nombre de UDI's, si éste no brindara beneficios en su aplicación y desarrollo futuro del sistema habitacional del país.

En resumidas cuentas, este sistema de valor constante y su modelo matemático con el paso del tiempo, al menos para el caso del sistema económico Latinoamericano parece volverse de aplicación universal.

**5.1.1 Estructura básica y funcionamiento del sistema de amortización propuesto.** El sistema inicialmente estará enfocado hacia los estratos 3, 4 y 5 de la población colombiana, ya que por lo general, en este rango se encuentra ubicada la clase trabajadora con nivel de ingresos estables y medios del país. Correspondiéndole al Estado crear planes y programas con miras a atender la población menos favorecida (estratos 1 y 2) y dejando por fuera del sistema a los estratos 6 en adelante, los cuales poseen un nivel de ingresos suficiente, capacidad de ahorro y en general condiciones económicas aventajadas, situación que no los hace merecedores de ayudas por parte del Estado.

Para que una persona de estrato 3, 4 o 5 tenga acceso al nuevo sistema de amortización integral, deberá someter a evaluación su capacidad de pago, de ahorro y su voluntad para adquirir un compromiso con una entidad financiera (para este caso con el Fondo de Vivienda Colombiana - FOVICOL). La forma de evaluar lo antes mencionado, se llevará a cabo a través del ahorro programado de mínimo el 10% y máximo hasta un 30% del valor del crédito a solicitar, si el valor del préstamo aumenta de \$10 millones (monto mínimo) y no sobrepasa los \$100 millones de pesos (monto máximo), respectivamente. Esto hace necesaria la estimación adecuada de los rangos de porcentaje vs. monto de créditos, no objetos de esta propuesta.

El valor resultante del recaudo de este 10% o más, por parte del fondo, será sustitutivo de la famosa cuota inicial acostumbrada a pagar en la gran mayoría de entidades financieras tradicionales, solo que aquí, no constituirá realmente la

cuota inicial, sino un aporte de afiliación al fondo, el cual le otorgará el derecho a la familia una vez completado el monto, de solicitar el crédito por el cual estaba realizando su aporte. Para el recaudo del aporte del 10% al 30% según corresponda, se establecerán plazos de 12, 18, 24, y 36 meses, no prorrogables.

De esta manera, se garantiza la obtención de recursos permanentes y a bajo costo, que a la larga permitirán la colocación de los créditos a tasas de interés relativamente bajas y subsidiadas. Además, mediante el abono periódico de las cuotas de ahorro programado se evaluará la capacidad financiera del cliente, y su voluntad para el cumplimiento de la obligación ante el fondo. En caso contrario, se hará el reintegro de los dineros aportados sin el reconocimiento de interés alguno.

Esta cantidad de dinero recaudada mediante los aportes periódicos, y abonada en una cuenta a título familiar, será la que de aquí en adelante constituya un colchón de seguridad para futuras eventualidades en el nivel de ingresos y la capacidad de pago de las familias, ya que en caso de no pago de una de las cuotas del crédito desembolsado, el fondo descontará de la cuenta familiar el valor correspondiente a la cuota no cancelada, con el fin de dar tiempo y otorgar un alivio al usuario, mientras se recupera del impase económico y éste vuelve a asumir el pago normal de las cuotas de la obligación. En este caso, siempre que el fondo tenga que descontar la cuota de manera obligatoria de la cuenta familiar, éste debitará a su vez un valor correspondiente a una pequeña sanción sobre el valor de la cuota mensual dejada de pagar, valor que servirá para la capitalización del fondo.

Las cuentas familiares producto del recaudo del aporte porcentual del valor del crédito a solicitar, serán objeto de rendimientos financieros por parte del fondo, producto de la recuperación de la cartera colocada, del redescuento de recursos a otras entidades financieras y de la óptima utilización del mercado de capitales del país.

Estos intereses generados más el valor total del fondo familiar constituido, servirán en caso de un buen comportamiento ante el pago oportuno de la obligación, como un abono al capital total de la deuda, y por ende un menor valor en las siguientes cuotas a cubrir. Es decir, el monto total de la cuenta familiar, se dividirá en el número de años del plazo del crédito, con el ánimo de establecer un valor anual que se aplicará al saldo total de la deuda adquirida, reduciendo a su vez el valor de las próximas cuotas a pagar durante el año siguiente, generando así una compensación de la pérdida de poder adquisitivo del usuario y de su salario real, producto de las tasas de inflación presentadas en el país.

En el evento en el que el fondo tenga que descontar alguno de los valores correspondientes a la cuota periódica mensual, el valor a aplicar anualmente se reajustará al nuevo saldo de la cuenta familiar.

Para estos casos, se establecerá como política del fondo, y como objetivo del recaudo del aporte familiar, que en el evento de que el usuario del crédito no siga realizando el pago oportuno de las cuotas (voluntaria o involuntariamente), el

fondo se verá en la obligación de descontar los valores correspondientes a dichos pagos periódicos, de la cuenta familiar, hasta que la cuenta alcance un nivel mínimo de recursos (piso de la cuenta familiar preestablecido), situación por la cual, el fondo estará en la plena facultad de hacer un llamado de margen o tope mínimo de recursos, al usuario del crédito, para que se dirija lo antes posible a la entidad con el ánimo de cubrir nuevamente el valor correspondiente al colchón de seguridad.

Si por el contrario, se encuentra la negativa por parte del cliente, ante una infortunada dificultad financiera y económica, el fondo aplicará el valor correspondiente al saldo de la cuenta familiar a la obligación, dando paso a los procedimientos legales y jurídicos correspondientes.

Para tratar de evitar que se presenten estas eventualidades, el fondo de vivienda, una vez otorgado el crédito solicitará y estará en la facultad de exigir el traspaso de los dineros consignados en calidad de cesantías en los fondos de pensiones públicos y privados del país, pasando a ser ésta una de las principales funciones del Fondo de Vivienda Colombiana, (la administración de las cesantías de los usuarios de créditos hipotecarios), por lo cual, además de solicitar el traslado de los dineros, vigilará que los patronos consignen oportunamente en las cuentas personales de cada trabajador, los valores anuales correspondientes a las cesantías a las que tiene derecho cada uno de sus empleados. Además, estos patronos se deben comprometer a retener un porcentaje de los dineros pagados por concepto de primas legales y extralegales a los trabajadores (que posean crédito en el fondo) para ser abonadas periódicamente al fondo y posteriormente al saldo total de la deuda.

Básicamente, lo que busca la propuesta es generar compromiso en el pago de la obligación, por parte del empleado, “comprometiendo” sus cesantías, sus primas, su capacidad de ahorro y su voluntad de pago ante el fondo, con el ánimo de convertir lo que inicialmente será obligación para las familias colombianas, en un hábito, incentivando la cultura del ahorro familiar y del esfuerzo financiero, evitando así que los dineros provenientes de las prestaciones sociales sean destinados en su totalidad al gasto suntuoso, pretendiendo por el contrario, que estos recursos sean invertidos en fines sociales (para este caso un bien, la vivienda) que representen mejoras en la calidad de vida individual y familiar de los Colombianos.

La creación del nuevo sistema de amortización integral de créditos hipotecarios, es muy versátil, ya que permite la aplicación tanto en créditos en UVR como en pesos, pues éste no representa modificación alguna al modelo matemático en sí, sino a la forma de amortizar o cancelar el crédito. Lo que para beneficio del usuario, genera una disminución sustancial en el valor de las cuotas a pagar y en plazo del crédito, es decir, la familia en un menor plazo y a un menor costo será la propietaria de la vivienda. Esto a su vez incentivará el número de afiliaciones al fondo, el número de créditos solicitados y por ende dinamizará el mercado

inmobiliario del país, con las repercusiones favorables que esto trae para la economía nacional.

El fondo además deberá fomentar y patrocinar con el paso del tiempo la contratación de entes o personas especializadas en el asesoramiento de programas o proyectos de autoconstrucción, tanto a nivel individual como colectivo, hecho que reducirá sustancialmente el costo final de la vivienda a adquirir, haciendo más efectiva la aplicación de los recursos.

## **5.2 FONDO DE VIVIENDA COLOMBIANA - FOVICOL**

**5.2.1 El fondo de vivienda colombiana frente al estado.** Así como en su momento, el Gobierno Nacional brindó apoyo amplio y suficiente al sistema financiero, ya es hora de ayudar a los usuarios actuales y nuevos de los créditos hipotecarios en el país. Esta ayuda estaría representada básicamente en los siguientes puntos:

- ❖ Destinar mínimo un punto del 4 x 1000 como capitalización al fondo de vivienda.
- ❖ Contribuir con el otorgamiento de políticas y reglas de juego claras para el fondo y sus usuarios.
- ❖ Reglamentar y dar vía libre a la creación del Fondo de Vivienda Colombiano.
- ❖ Inicialmente, crear un bono de inversión en vivienda, que sea de carácter obligatorio para las empresas y personas naturales de mayores recursos, para capitalizar el fondo.
- ❖ Expropiación de grandes extensiones de terreno a los terratenientes, con el ánimo de darlos al fondo para que fomente y desarrolle programas de construcción de vivienda.
- ❖ Eliminación de los subsidios directos, canalizando estos recursos al fondo de vivienda, con el ánimo de entregar estos a manera de tasas de interés subsidiadas.
- ❖ Entre otros.

**5.2.2 El Fondo de vivienda Colombiana frente al sector privado.** No solo al Estado le corresponde comprometerse con el otorgamiento de viviendas dignas para sus habitantes, en países como Chile y México se ha visto la participación activa del sector privado, de esta experiencia, la propuesta pretende aplicar los siguientes aspectos:

- ❖ Las empresas deben acudir masivamente al pago de la inversión obligatoria en vivienda, ya que estos recursos van en beneficio directo de sus trabajadores, lo que a la larga se convertirá en una mayor capacidad productiva por parte del empleado.
- ❖ El fondo realizará inversiones de capital en empresas que demuestren solidez y buen manejo, garantizando una rentabilidad mínima de sus inversiones e incentivando la generación de empleo.
- ❖ Se incentivará con la creación del fondo, el sector de la construcción, se generará más empleo directo e indirecto, y se reactivará la economía nacional.
- ❖ Los dineros administrados por el fondo, podrán ser objeto de la inversión en títulos valores, lo que dinamizará el mercado de capitales del país, a través de la utilización de productos financieros como la titularización, los bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias.
- ❖ El fondo redescontará recursos a las cooperativas, fondos de empleados y demás agremiaciones que pretendan la colocación de créditos hipotecarios a sus afiliados.
- ❖ Entre otros.

Si se aplica el sistema integral para la amortización de créditos hipotecarios, y se conserva la estructura actual de los modelos matemáticos existentes, a largo plazo se estima que el crecimiento de la economía será producto del sector más dinamizador, el de la construcción, el cual no solo será el principal beneficiado, ya que las familias gozarán de viviendas propias, pagadas con un gran esfuerzo financiero a satisfacción, a cuotas muy cómodas y por ende en muy poco tiempo.

Estos resultados, una vez dados, ofrecen al Gobierno Nacional la ventaja de constituir una estructura sólida, bien fundamentada y funcional, que a la larga le permitirá al Estado destinar sus recursos y encaminar sus esfuerzos hacia la atención de las familias menos favorecidas del país, al igual que lo sucedido en Chile.

Cada uno de los aspectos propuestos deberá producir un impacto social a nivel nacional con miras a solucionar uno de los principales problemas de las familias colombianas, como lo es la construcción, financiación y adquisición de vivienda, aspecto fundamental en la constitución de toda familia. Para llevar a cabo y con satisfacción los puntos propuestos, el Estado deberá destinar gran cantidad de recursos iniciales para la constitución del fondo, pero que a mediano plazo éste ya no requeriría tanto del apoyo gubernamental, empezando en ese entonces a mostrar una serie de beneficios enormes, reflejados en el mejoramiento del nivel de vida de los Colombianos, y la reactivación económica, social y política del país.

Estos beneficios no serían solo hechos aislados, ya que también las tasas de desocupación en el país disminuirían sustancialmente, pues la reactivación del

sector constructor del país, generará de manera inmediata empleo directo e indirecto, dinamizando la colocación de créditos por parte de las entidades financieras tradicionales a las constructoras, el consumo interno de bienes y servicios y en fin a la reactivación económica general.

Cabe mencionar que la viabilidad financiera de la propuesta, depende en gran parte de la acogida que el Gobierno Nacional le dé, y básicamente en lo referente a la reglamentación clara y adecuada de las reglas de juego y condiciones iniciales contenidas en los elementos propuestos.

## 6. CONCLUSIONES

Es apenas lógico pensar que el problema de construcción, financiación y adquisición de vivienda en Colombia, al igual que en otros países del mundo, y en especial en Latinoamérica, no ha sido nada fácil de solucionar, pues debido a la magnitud del problema, no es algo que se logre de la noche a la mañana.

Colombia ha sido uno de los países donde el problema de vivienda ya ha generado grandes desastres sociales, políticos, financieros y económicos, pues cada uno de estos segmentos directa o indirectamente se vio afectado por varias crisis a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, época en la cual se estaba tratando de desarrollar un modelo que fuese integral para los resultados macroeconómicos del país. Este modelo fue dado a conocer por Brasil y aplicado al caso Colombiano bajo el nombre de sistema UPAC.

El sistema UPAC, o sistema de poder adquisitivo constante, inicialmente no fue pensado como solución al problema del déficit habitacional del país, ya que su finalidad radicaba principalmente en lo económico, pretendiendo dirigir el ahorro hacia el sector de la construcción, el cual era considerado (y lo sigue siendo) como una pieza clave entre las diferentes actividades productivas existentes, la cual era capaz de promover el desarrollo y crecimiento económico sostenido del país.

Además de lo económico, el sistema UPAC tenía la capacidad de mantener constante el valor de los depósitos y los créditos denominados en moneda local y reexpresados en unidades de valor constante, garantizando así que los efectos causados (ilusión monetaria) por el ambiente inflacionario existente se redujeran o fueran contrarrestados del todo.

Lo anterior, generaba indirectamente la creación de un mecanismo de ahorro que garantizaba una rentabilidad ligada a las permanentes variaciones de los precios, con tasas de interés que además de estimular el ahorro del público, lograban ofrecer recursos para las familias de los sectores sociales medios y bajos del país, que desearan adquirir vivienda.

De esta manera, se implantaba en el país un modelo que hasta ese entonces se pensaba, que era el que más fomentaba el ahorro público y privado, impulsaba al sector de la construcción, dinamizaba la generación de empleo y recursos para las clases sociales menos favorecidas, mantenía constante el poder adquisitivo de los colombianos, controlaba los efectos de las altas tasas de inflación y era el motor principal de la política macroeconómica del país.

Bajo este punto de vista, se llegó a pensar que había caído en las manos del gobierno de turno un sistema o modelo el cual se convertía en ese entonces en la panacea (remedio o solución definitiva del mal) para la solución de todos los problemas que generaba el proceso de crecimiento de los países subdesarrollados y bajo ambientes inflacionarios.

Hasta aquí todo era muy cierto, en la teoría el sistema era uno de los que merecía un lugar especial en la historia del pensamiento económico. Pero había que ver como se comportaría con el paso de los años en la práctica, bajo la manipulación constante de los administradores estatales, que en su gran mayoría eran y estaban asesorados por grandes pensadores económicos, intelectuales de las finanzas, la economía y la estadística.

Desafortunadamente, la inequitativa distribución del ingreso, las precarias condiciones de vida de las familias colombianas, las dificultades de estas para acceder a las líneas de crédito ofrecidas por las entidades financieras, la falta de estímulo de la inversión privada en vivienda, la corrupción política, la ineficiencia gubernamental, la inestabilidad legislativa, la falta de cultura política, económica y financiera de los pobladores, la débil estructura del sector financiero, y muchos otros factores, fueron los causantes de que un sistema que al parecer era merecedor de buenos conceptos económicos y digno de imitar se derrumbara junto con todos sus integrantes, quedando señalado como una de las peores ideologías aplicadas al país.

El problema de la vivienda es sumamente complejo, ya que su composición basada en las dimensiones económicas, políticas, sociales, jurídicas y financieras, lo han convertido en una serpiente de cinco cabezas, que en cualquier momento ataca por alguno o varios de sus lados.

De esta manera, se observa como un país como Chile, se le midió a la par que Colombia al manejo y control de la política habitacional y de vivienda, bajo las mismas condiciones externas, y quizás casi las mismas internas también. Pero que con el paso del tiempo, demostrarían al resto de economías adyacentes, la ardua labor que han realizado a lo largo de más de 30 años, para llegar a estar ubicados donde lo están hoy en día, y con el reconocimiento internacional que este hecho le ha merecido.

Se pregunta para el caso colombiano, ¿por qué el país no fue capaz de arrojar los mismos resultados, si se aplicó el mismo modelo, a economías estructuralmente muy similares, y bajo las mismas condiciones? La diferencia en la respuesta, hace caso básicamente a la eficiente, acertada y funcional forma de aplicar la política habitacional, es decir, a la manera como el Estado Chileno genera, controla, evalúa, corrige y aplica las políticas de vivienda del país, papel que no fue desempeñado por el Gobierno Colombiano con la responsabilidad y cuidado que merecía.

Bajo esta premisa, y luego de un análisis crítico y un estudio a fondo de los principales aspectos en materia de construcción, financiación y adquisición de vivienda en Latinoamérica, se pudo observar y a la vez se concluye que en si los modelos matemáticos de valor constante, llámese UPAC, UVR, UF, UDI, UR, VAC, UT, UFV, etc. corresponden al mismo patrón tabular de medida constante, y reajutable o indexado a parámetros tales como los salarios, la inflación, el índice de precios o a promedios en las tasas interés del mercado, los cuales en su naturaleza, no constituyen un error en su aplicación, pues dada su naturaleza, representara para el país que lo logre manejar adecuadamente, un gran beneficio a nivel general (Caso Chileno).

México por su parte, ha descuidado mucho su manejo de política habitacional, dejando en manos del sector privado la atención focalizada del problema de vivienda a través de los años, situación que le ha costado muy caro al país, pues solo hasta principios de la década de los 90`s fue cuando este empezó prácticamente a tomar cartas en el asunto.

Lo único que México logró con la descentralización de la política habitacional y en si del problema de la vivienda, fue ganar demasiada experiencia a manera de prueba y error, en el manejo recursos a través de los diferentes fondos públicos y privados creados en la historia mexicana, haciéndolos más dinámicos ante las eventualidades del mercado interno y externo, hecho que para el caso Colombiano se constituye en un ejemplo a tener en cuenta para la aplicación de futuras políticas de desarrollo habitacional.

Además de Colombia, otros países del continente americano han puesto sus ojos en la experiencia mexicana, que si bien no ha sido la más favorable, si se hace merecedora de la observación de algunos aspectos positivos en materia de aplicación y desarrollo de políticas habitacionales y de vivienda.

Se observa como México, también esta en proceso de reestructuración y diseño de su nueva política de vivienda, pues recientemente (año 1995) se decidió por la aplicación a su economía de los modelos de valor constante manejados por países como Chile y Colombia entre otros, lo cual se complementa con la experiencia que posee en el manejo de fondos de vivienda públicos y privados, y le abre un horizonte muy amplio de posibilidades de buen desarrollo.

De esta manera, se da por finalizada la investigación pertinente al tema de construcción, financiación y adquisición de vivienda en los países latinoamericanos, y de manera concluyente se plantea la aplicación de aspectos relevantes en el manejo de política habitacional de los países de Chile y México, agrupados en la creación de un fondo de vivienda especializado en el tema de la vivienda, el cual a su vez también comprende la creación y aplicación de un sistema o plan de amortización (pago del crédito) que involucre básicamente, la generación de un compromiso en el pago de la obligación, por parte del empleado,

a través del aporte de sus cesantías, primas, y ahorros, que a largo plazo conviertan lo que inicialmente será una obligación en un hábito permanente, incentivando de esta manera la cultura del ahorro familiar y del esfuerzo financiero, dándole así una mejor destinación a los dineros provenientes de las prestaciones sociales.

Siendo así como se canalizaran estos recursos hacia el sector de la construcción, el cual es ya muy conocido como uno de los motores principales jalonadores del crecimiento y desarrollo económico sostenible de un país bajo condiciones normales, permitiendo a su vez, el desarrollo de un sistema financiero más moderno y sólido, que sea el encargado de administrar la gran cantidad de recursos disponibles, a través de productos financieros innovadores como la titularización, el leasing, los bonos, letras y cédulas hipotecarias, etc., dinamizando y desarrollando así el pobre mercado de capitales existente en el país, mediante la participación masiva y activa de los inversionistas privados nacionales y extranjeros.

## BIBLIOGRAFIA

ASOCIACIÓN BANCARIA DE COLOMBIA. El sector financiero en los años 90. (Revista). 137 p.

AVELLA, Mauricio. Evolución, crisis y reforma del sistema financiero Colombiano. Bogotá: Universidad Nacional. Centro de investigación para el desarrollo. 275 p.

BAENA CARDENAS, Luis Gonzalo. El leasing habitacional en Colombia. Instrumento para financiar la vivienda. Primera edición. Santafé de Bogotá: Universidad Externado de Colombia. 2002. 127 p.

CANO MORALES, Abel. CORREA RESTREPO, Gonzalo y ECHEVERRI HERRERA, Jaime. La Financiación de Vivienda en Colombia. ¿En el sistema UPAC esta el Problema? Bucaramanga: (Tesis de grado para optar por el título de magíster en Administración de Empresas). Universidad Autónoma de Bucaramanga-Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey. Corporación Universitaria de Ibagué. Ibagué. 2001. 228 p.

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. Una aproximación al futuro "Colombia siglo XXI" Tomos I y II. Bogotá: Editores Impresores Ltda.. 1992. 483 p.

CAMARA DE COMERCIO DE LA CONSTRUCCIÓN. CAMACOL. El UPAC "La política económica y la construcción 1970-1987" Bogotá: Ed. CAMACOL. 1987. 382 p.

CASTILLO B., Emperatriz. El UPAC, engaño, frustración y ruina de las familias Colombianas. Análisis jurídico-económico. Santafé de Bogotá: Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez. 1999. 196 p.

CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN POPULAR. CINEP. Controversia. " Entre el UPAC y la autoconstrucción " comentarios, sugerencias de la política de vivienda. Bogotá: CINEP. 168 P.

COMFAMA. CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN. II Conferencia nacional de vivienda. "Que piensa Antioquia sobre el problema de la vivienda en Colombia". Medellín: COMFAMA. 79 p.

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA 1991. Santafé de Bogotá. Imprenta Nacional.

CORPORACION COLEGIO VILLA DE LEYVA. Estado, Ciudad y Vivienda. Urbanismo y Arquitectura de la Vivienda Estatal en Colombia, 1918-1990. Santafé de Bogotá: INURBE. 1996.

CURIE, Lauchlin. Urbanización y desarrollo. Primera Edición. SENA. Santafé de Bogotá: Fondo Editorial Camacol. 1988.

CHAVEZ MARTINEZ, Milena. Leasing habitacional como nuevo sistema para la adquisición de vivienda. Bucaramanga: (Proyecto de Investigación). Universidad Autónoma de Bucaramanga. UNAB. Facultad de Ingeniería Financiera. 2002. 52 p.

DIAZ LIZARAZO, Rocío del Pilar. Evaluación comparativa de los sistemas de liquidación para créditos al comprador en las CAV's y otras alternativas de financiamiento. Bucaramanga: (Proyecto de Investigación). Universidad Autónoma de Bucaramanga. UNAB. Facultad de Ingeniería de Sistemas. Abril de 1995. 70 p.

FERNÁNDEZ NAVAS, Silvia Juliana. Alternativas. Mecanismos financieros para la financiación de vivienda en Colombia. Bucaramanga: (Proyecto de Investigación). Universidad Autónoma de Bucaramanga. UNAB. Facultad de Ingeniería Financiera. Mayo de 2002. 50 p.

GIRALDO ISAZA, Fabio. Controversia "Sobre el plan de vivienda sin cuota inicial". Bogotá: Editorial Presencia. 1983. CAMACOL. 290 p.

HERZ, Rafael, S. La nueva revolución financiera en Colombia. Bogotá: Fundación Kurd Adenauet Editores. 210 p.

INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA. ICAV. El crédito de vivienda. Pasado, presente y futuro. Santafé de Bogotá: Mundo Editores, TM Editores, Primera edición 1993. 147 p.

INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS Y CERTIFICACIÓN. Tesis y otros trabajos de grado. Bogotá: ICONTEC. 2000. 132 p.

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA (INURBE). Política de Vivienda Social y Urbana. Santafé de Bogotá: INURBE. 1995.

PALAU, Gonzalo y SARMIENTO, Germán. Manual de crédito para vivienda. Bogotá: Editorial CAMACOL. 17 p.

PIZARRO, Sonia Milena. La evolución del UPAC. Bucaramanga: (Tesis de grado). Universidad Autónoma de Bucaramanga. UNAB. Facultad de Administración de Empresas.

ROBLEDO URIBE, Jorge E. El drama de la vivienda en Colombia y la política del sí se puede. Bogotá: Ancora Editores. 1985. 200 p.

## INTERNET

### COLOMBIA

#### **Generalidades**

[www.anif.com.co/publicaciones](http://www.anif.com.co/publicaciones)

[www.camacol.org.co](http://www.camacol.org.co)

[www.dnp.gov.co](http://www.dnp.gov.co)

[www.icav.com.co](http://www.icav.com.co)

[www.inurbe.gov.co](http://www.inurbe.gov.co)

[www.potafolio.com.co](http://www.potafolio.com.co)

[www.presidencia.gov.co](http://www.presidencia.gov.co)

[www.superbancaria.gov.co](http://www.superbancaria.gov.co)

<http://www.camacol.org.co/boletin/analisis/boletin007.html>

<http://www.fna.gov.co/informacion/publicaciones.htm>

#### **Indicadores financieros**

[www.avalnet.com.co](http://www.avalnet.com.co)

[www.bancafe.com.co](http://www.bancafe.com.co)

[www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)

[www.corfinsura.com](http://www.corfinsura.com)

[www.davivienda.com](http://www.davivienda.com)

[www.economiaenred.com/indicadores](http://www.economiaenred.com/indicadores)

<http://www.avalnet.com.co/hipotecarios.htm>

<http://www.avvillas.com.co>

<http://www.bancoganadero.com.co/>

<http://www.cajaagraria.gov.co>

#### **Datos estadísticos**

[www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)

[www.corfinsura.com](http://www.corfinsura.com)

[www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)

[www.dnp.gov.co](http://www.dnp.gov.co)

[www.icav.com.co](http://www.icav.com.co)

[www.inurbe.gov.co](http://www.inurbe.gov.co)

[www.potafolio.com.co](http://www.potafolio.com.co)

#### **Normatividad**

[www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)

[www.icav.com.co](http://www.icav.com.co)

[www.superbancaria.gov.co](http://www.superbancaria.gov.co)

### **Simuladores de credito**

[www.avalnet.com.co](http://www.avalnet.com.co)

[www.bancafe.com.co](http://www.bancafe.com.co)

[www.davivienda.com](http://www.davivienda.com)

<http://www.avalnet.com.co/hipotecarios.htm>

[http://www.conavi.com/content/simuladores/credito\\_vivienda/CalculadoraProy.asp](http://www.conavi.com/content/simuladores/credito_vivienda/CalculadoraProy.asp)

### **Otros estudios y publicaciones**

[www.dinero.com.co](http://www.dinero.com.co)

[www.dnp.gov.co](http://www.dnp.gov.co)

[www.camacol.org.co](http://www.camacol.org.co)

[www.economiaenred.com/indicadores](http://www.economiaenred.com/indicadores)

[www.icav.com.co](http://www.icav.com.co)

[www.inurbe.gov.co](http://www.inurbe.gov.co)

[www.javeriana.edu.co](http://www.javeriana.edu.co)

[www.losconstructores.com.co](http://www.losconstructores.com.co)

[www.potafolio.com.co](http://www.potafolio.com.co)

<http://www.camacol.org.co/boletin/analisis/boletin007.html>

<http://www.fna.gov.co/informacion/publicaciones.htm>

<http://www.dane.gov.co/Regionales/noroccidental/publicac.htm>

[http://www.dnp.gov.co/02\\_SEC/vivienda/Vivien.htm](http://www.dnp.gov.co/02_SEC/vivienda/Vivien.htm)

<http://www.metrovivienda.gov.co/flash/index.html>

<http://www.titularizadora.com/documentosinteres.asp?tipo=Boletin>

<http://www.andi.com.co/dependencias/cee/Indiceindicadores.htm>

<http://www.fogafin.gov.co/secciones2.asp>

## **CHILE**

### **Generalidades**

[www.capitaljoven.com/infocreditos/Cjestudiofinvivienda.php](http://www.capitaljoven.com/infocreditos/Cjestudiofinvivienda.php)

[www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF](http://www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF)

[www.mideplan.cl](http://www.mideplan.cl)

[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

[www.ayudacontador.cl](http://www.ayudacontador.cl)

### **Indicadores financieros**

[www.bcentral.cl](http://www.bcentral.cl)

[www.ayudacontador.cl](http://www.ayudacontador.cl)

[www.capitaljoven.com](http://www.capitaljoven.com)

[www.sii.cl](http://www.sii.cl)

### **Datos estadisticos**

[www.capitaljoven.com/infocreditos/Cjestudiofinvivienda.php](http://www.capitaljoven.com/infocreditos/Cjestudiofinvivienda.php)

[www.ine.cl](http://www.ine.cl)

[www.mideplan.cl](http://www.mideplan.cl)

[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

[www.sii.cl](http://www.sii.cl)

[www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF](http://www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF)

### **Normatividad**

[www.bcentral.cl/normas/cnt/cnt.htm](http://www.bcentral.cl/normas/cnt/cnt.htm)

[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

[www.sii.cl](http://www.sii.cl)

### **Simuladores de credito**

[www.ayudacontador.cl](http://www.ayudacontador.cl)

[www.thecreditcompany.cl](http://www.thecreditcompany.cl)

### **Otros estudios y publicaciones**

[www.capitaljoven.com/infocreditos/Cjestudiofinvivienda.php](http://www.capitaljoven.com/infocreditos/Cjestudiofinvivienda.php)

[www.mideplan.cl](http://www.mideplan.cl)

[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

[www.pabellon.cl/jmg/paginas/mas\\_info\\_leas.htm](http://www.pabellon.cl/jmg/paginas/mas_info_leas.htm)

[www.sii.cl](http://www.sii.cl)

<http://www.capitaljoven.com/infocreditos/CJestudiofinvivienda.php>

[http://www.guia-chile.cl/ant\\_06.html](http://www.guia-chile.cl/ant_06.html)

<http://www.invi.uchile.cl/boletin/bolinvi42.html>

[www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF](http://www.cidac.org/libroscidac/vivienda/Vivienda-Cap5.PDF)

## **MÉXICO**

### **Generalidades**

[www.banxico.org.mx](http://www.banxico.org.mx)

[www.fovi.gob.mx](http://www.fovi.gob.mx)

[www.fovissste.gob.mx](http://www.fovissste.gob.mx)

[www.infonavit.gob.mx](http://www.infonavit.gob.mx)

<http://www.bancomer.com/economica/>

<http://www.conafovi.gob.mx/documentos/pdf/programa%20sectorial/02.psv.lcomoe sta.pdf>

[http://www.infonavit.gob.mx/inf\\_general/m\\_juridico/marco\\_legal.html](http://www.infonavit.gob.mx/inf_general/m_juridico/marco_legal.html)

[http://www.shcp.gob.mx/servs/normativ/rdiversas/rd\\_960715.html](http://www.shcp.gob.mx/servs/normativ/rdiversas/rd_960715.html)

<http://www.presidencia.gob.mx/?EXACTO=poblacion&P=40&SubTipo=Exacto>

### **Indicadores financieros**

<http://www.bancomer.com/economica/>

### **Datos estadísticos**

<http://www.inegi.gob.mx/est/default.asp?c=701>

[http://www.inegi.gob.mx/prod\\_serv/default.asp?c=97](http://www.inegi.gob.mx/prod_serv/default.asp?c=97)

## **Normatividad**

[www.banxico.org.mx](http://www.banxico.org.mx)

[http://www.shcp.gob.mx/servs/normativ/rdiversas/rd\\_960715.html](http://www.shcp.gob.mx/servs/normativ/rdiversas/rd_960715.html)

<http://www.inegi.gob.mx>

<http://www.cnbv.gob.mx/recursos/circula/bancarias/Credito.htm>

## **Simuladores de credito**

<http://www.bancomer.com>

## **Otros estudios y publicaciones**

[www.fovissste.gob.mx](http://www.fovissste.gob.mx)

[www.infonavit.gob.mx](http://www.infonavit.gob.mx)

<http://habitat.aq.upm.es>

<http://www.bancomer.com/economica/>

<http://www.fovi.gob.mx>

[http://www.infonavit.gob.mx/inf\\_general/m\\_juridico/marco\\_legal.html](http://www.infonavit.gob.mx/inf_general/m_juridico/marco_legal.html)

[http://www.shcp.gob.mx/servs/normativ/rdiversas/rd\\_960715.html](http://www.shcp.gob.mx/servs/normativ/rdiversas/rd_960715.html)

[www.cddhcu.gob.mx](http://www.cddhcu.gob.mx)

[www.condusef.gob.mx/cuadroscomparativos/credito\\_hipotecario.htm](http://www.condusef.gob.mx/cuadroscomparativos/credito_hipotecario.htm)

[www.shcp.gob.mx](http://www.shcp.gob.mx)

[http://contralinea.com.mx/contra/2004/febrero/sociedad/deficit\\_vivienda.html](http://contralinea.com.mx/contra/2004/febrero/sociedad/deficit_vivienda.html)

<http://es.wikipedia.org/wiki/M%E9xico>

[http://hipotecaria.ing-comercialamerica.com/productos\\_fovi.asp](http://hipotecaria.ing-comercialamerica.com/productos_fovi.asp)

[http://mx.invertia.com/canales/noticia.asp?idNoticia=200403021917\\_PFC\\_27579300&idcanal=457](http://mx.invertia.com/canales/noticia.asp?idNoticia=200403021917_PFC_27579300&idcanal=457)

<http://www.algaraia.org/info/sintoter>

<http://www.americaeconomica.com/numeros3/189/noticias/damexicoleycreditosmi.htm>

<http://www.banxico.org.mx/dDisposiciones/OtrasDisposiciones/Udis/UDIS.htm#c2>

<http://www.cddhcu.gob.mx/cronica57/contenido/cont13/masalla3.htm>

<http://www.cefa.com.mx/udis04.html>

[http://www.condusef.gob.mx/cuadros\\_comparativos/banca\\_multiple/credito\\_hipotecario/credito\\_hipotecario.htm](http://www.condusef.gob.mx/cuadros_comparativos/banca_multiple/credito_hipotecario/credito_hipotecario.htm)

[http://www.elindependiente.com.mx/articulos.php?id\\_sec=12&id\\_art=7798&id\\_eje\\_mplar=](http://www.elindependiente.com.mx/articulos.php?id_sec=12&id_art=7798&id_eje_mplar=)

<http://www.eluniversal.com.mx/noticiash.html>

<http://www.eurosur.org/FLACSO/mujeres/mexico/demo.htm>

<http://www.guadalajara.gob.mx/dependencias/obraspublicas/Pruebas/programas.html>

[http://www.iadb.org/exr/ESPAÑOL/index\\_espanol.htm](http://www.iadb.org/exr/ESPAÑOL/index_espanol.htm)

<http://www.iadb.org/res/index.cfm?fuseaction=publications.type>

<http://www.mcx.es/turismo/infopais/mexico/Mexico.htm>

<http://www.sre.gob.mx/imred/biblioteca/bol35/mexico2.htm>

<http://www.tamaulipas.gob.mx/leyes/compendio/2004/valoresinver/valoresinversion.pdf>

<http://www.unam.mx/iisunam/esturba/invurba.html>

## OTROS PAISES

### Fuente principal:

<http://www.cidac.org/espaniol/librosenlinea.htm>

**Nota:** En esta página de Internet, usted encontrará una serie de estudios de financiamiento hipotecario en América Latina desarrollados por el Departamento de Investigación del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) así:

Chile #502   Perú #497   Argentina #498   Bolivia #501   Uruguay #503

Si desea obtener una lista completa de los documentos de trabajo del Departamento de Investigación del BID, visite la página de Internet:

<http://www.iadb.org/res>

### Otros estudios y publicaciones

[www.cvc.com.ve](http://www.cvc.com.ve)

[www.fanniemae.com](http://www.fanniemae.com)

[www.laxo.com/articulos](http://www.laxo.com/articulos)

<http://credito-vivienda.tinusi.com/es>

<http://espanol.hud.gov/news/release.cfm?content=pr02-144.cfm>

<http://peru.indymedia.org/news/2003/08/2072.php>

<http://www.bcu.gub.uy/autoriza/ggmver/livacic/sld001.htm>

<http://www.creditosperu.com>

[http://www.cvc.com.ve/direcciones/vivienda/comentarios\\_LPH\\_02\\_01.PDF](http://www.cvc.com.ve/direcciones/vivienda/comentarios_LPH_02_01.PDF)

<http://www.finanzas.com/id.1961730/noticias/noticia.htm>

[http://www.segeplan.gob.gt/spanish/publications/pdesa/infpoblacion03/Informeanu\\_aLPDSP2003.pdf](http://www.segeplan.gob.gt/spanish/publications/pdesa/infpoblacion03/Informeanu_aLPDSP2003.pdf)

[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(047\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(047).htm)

# **ANEXOS**

## Anexo A.

Características de los créditos  
ofrecidos por las entidades  
financieras en Chile





## Anexo B.

Características de los créditos  
ofrecidos por las entidades  
financieras en México

INSTITUCION BANCARIA	NOMBRE COMERCIAL DEL CRÉDITO	MONTO SUJETO A FINANCIAR	ENGANCHE	PLAZO	TASA DE INTERÉS	COMISIONES Y GASTOS	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS AL INMUEBLE
BANAMEX	Crédito Hipotecario BANAMEX	Hasta el 80% del valor de la vivienda, en los esquemas Tasa Fija, Tope, Apoyo Infonavit y Mejora de Hipoteca.  En el esquema de Liquidez Compra de terreno el porcentaje máximo del financiamiento es 50%  El porcentaje de financiamiento (aforo) se reduce en el 2do. crédito hipotecario vivienda vacacional, y montos superiores a \$2,700,000.00 ó en caso de que el cliente no tenga una referencia crediticia.  Importe mínimo del crédito \$210,000.00 pesos.  Importe máximo del 1er. crédito \$10,000,000.00 pesos en Macro Plazas.	Crédito Hipotecario Tasa Tope, Fija y Apoyo Infonavit 20% de la vivienda.  Crédito Hipotecario Mejora de Hipoteca hasta 40% del valor de la vivienda en garantía.  Crédito Hipotecario Liquidez: Destino libre  Crédito Hipotecario Liquidez Compra de Terreno: Diferencia entre el valor del terreno y el importe del préstamo otorgado.	Crédito Hipotecario Tasa Tope: 10 a 15 años.  Crédito Hipotecario Tasa Fija: 15 ó 20 años.  Crédito Hipotecario Con Apoyo Infonavit: 5 ó 20 años.  Crédito Hipotecario Mejora de Hipoteca: Crédito Hipotecario Liquidez. Crédito Hipotecario Liquidez Compra: 15 años.  Crédito Hipotecario Liquidez: Tasa Tope: TIIE + 6.5% con tope 18.50%. Fija 14.5% (a 15 años)  Crédito Hipotecario Liquidez Compra de Terreno: Tasa Tope: TIIE + 6% con tope 18.50% (a 15 años).	Crédito Hipotecario Tasa Tope: TIIE 6% con tope 18.50%  Crédito Hipotecario Tasa Fija: 13% (a 15 años), 13.375% (a 20 años).  Crédito Hipotecario con Apoyo Infonavit: 13.375%  Crédito Hipotecario Mejora de Hipoteca: TIIE + 6% con tope 18.50%. Fija: 13%  Crédito Hipotecario Liquidez: Tasa Tope: TIIE + 6.5% con tope 18.50%. Fija 14.5% (a 15 años)  Crédito Hipotecario Liquidez Compra de Terreno: Tasa Tope: TIIE + 6% con tope 18.50% (a 15 años).	Crédito Hipotecario Tasa tope y fija: Por apertura de crédito 2.5% sobre el monto de crédito autorizado.  Crédito Hipotecario con Apoyo Infonavit: Por apertura de crédito 0.5% sobre el importe del crédito autorizado.  Crédito Hipotecario Mejora de Hipoteca: 0.75% + IVA.  Crédito Hipotecario Liquidez y Liquidez compra de terreno: Por apertura de 3% + IVA  b) Estudio socioeconómico \$ 250.00 por solicitud  c) Avalúo, el costo es por rangos de acuerdo a los metros cuadrados de construcción del inmueble.  d) Gastos notariales y registrales: Oscila 6 a un 10% del monto de compra venta los paga el solicitante al momento de la firma.	La cobertura del seguro de vida o invalidez total y permanente es del 100% del valor de construcción, instalaciones especiales, obras especiales, elementos accesorios y obras complementarias del inmueble.	De incendio y riesgos adicionales sobre el 100% del valor de construcción, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios de la garantía con un factor mensual de 0.000261.
BANCA AFIRME	Crédito Hipotecario Afirme  (Para adquisición de vivienda nueva usada, construcción, remodelación pago de pasivos y compra de terrenos).	a) Para vivienda, hasta el 75% del valor del avalúo. Valor mínimo de \$400,000.00  b) En terrenos hasta el 50% del valor del avalúo. Valor mínimo de \$500,000.00	25%	Para vivienda: de 3 a 15 años  Para terrenos: hasta 5 años	a) En Tasa Fija: 16.00%.  b) En Tasa Variable Normal: TIIE a 28 días por 1.25 (con: TIIE + 6.75 mínimo TIIE + 12 puntos máximo).  c) En Tasa Mixta consiste en pactar una tasa fija en el periodo inicial de plazo del crédito y al término de dicho periodo se elige entre una nueva tasa fija o el cambio a la fórmula contratada de tasa	Incluidas en el Costo Anual Total:  a) Por apertura el 3% del importe del crédito  b) Por Avalúo 0.345% del valor del inmueble  No incluidas en el Costo Anual Total:  a) Por prepago  b) Honorarios y servicios notariales  c) En adquisición de vivienda aproximadamente del 4% del valor del inmueble  d) Construcción, remodelación y pago de pasivos aproximadamente del 2% del importe del crédito.  Moratorios y Pena Convencional:  a) En el caso de faltar al pago de la mensualidad, se generará una pena convencional de \$150.00 por gastos de cobranza, así como intereses moratorios de TIIE a 28 días + 20 ptos.	Seguro de vida con el cual se liquida el crédito en caso de fallecimiento.	Seguro de daños para proteger la construcción y opcionalmente su contenido.



INSTITUCIÓN BANCARIA	NOMBRE COMERCIAL DEL CRÉDITO	MONTO SUJETO A FINANCIAR	ENGANCHE	PLAZO	TASA DE INTERÉS	COMISIONES Y GASTOS	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DANOS AL INMUEBLE
BANORTE	Crédito Hipotecario BANORTE	<p>a) Adquisición de casa</p> <p>-Media: 80% (valor \$300,000 a 1'500,000)</p> <p>-Residencial: 70% (valor \$1'501,000 a 2'500,000)</p> <p>-Residencial Plus: 60% (valor \$2'501,000 en adelante)</p> <p>b) Liquidez y pago de pasivos</p> <p>-Media: 60% (valor \$300,000 a 1'500,000)</p> <p>-Residencial: 55% (valor \$1'501,000 a 2'500,000)</p> <p>-Residencial Plus: 50% (valor \$2'501,000 en adelante)</p> <p>c) Adquisición con Apoyo a Infonavit: 90% (valor \$200,000 a 746,415)</p> <p>d) Construcción: 50% sobre el valor comercial proyectado del avalúo, sin exceder del 100% del presupuesto de construcción.</p> <p>e) Adquisición terreno: 70%</p> <p>f) Remodelación: 30%</p>	<p>a) Adquisición de casa:</p> <p>-Media: 20%</p> <p>-Residencial: 30%</p> <p>-Residencial Plus: 40%</p> <p>b) Liquidez y pago de pasivos:</p> <p>-Media: 40%</p> <p>-Residencial: 45%</p> <p>-Residencial Plus: 50%</p> <p>c) Construcción: 50% sobre el valor comercial proyectado del avalúo, sin exceder el 100% del presupuesto de construcción.</p> <p>d) Adquisición terreno: 30%</p> <p>e) Remodelación: 70%</p>	De 5 a 15 años	<p>Tasa Fija:</p> <p>15.50% para adquisición de casa habitación y para adquisición de casa con Apoyo Infonavit.</p> <p>17.90% para los demás destinos para adquisición de terreno urbanizado, liquidez hipotecaria, pago de pasivos y para remodelación de casa.</p> <p>Tasa Variable con tope de 18.50%:</p> <p>TIIE + 8 ptos sólo para créditos de construcción de vivienda.</p>	<p>a) El 2% por comisión de apertura para adquisición de casa y 2.5% para los demás destinos.</p> <p>b) El 1.5% por supervisión de avance de obra en cada ministración de créditos para construcción.</p> <p>c) 3 al millar + IVA por la realización del avalúo.</p> <p>d) Gastos Notariales del 4% al 9%.</p> <p>e) Investigación de crédito sin costo.</p> <p>d) Sustitución del deudor: 1.5% del saldo insoluto con un mínimo de \$1,500.00.</p> <p>e) Comisión por cobranza: 5% sobre el pago en atrasos.</p>	<p>a) \$64.02 por cada \$100,000.00 de crédito.</p> <p>b) Seguro de desempleo gratis durante toda la vida del crédito (No aplica para Programa Apoyo Infonavit).</p>	\$64.02 por cada \$100,000.00 de crédito.

INSTITUCIÓN BANCARIA	NOMBRE COMERCIAL DEL CRÉDITO	MONTO SUJETO A FINANCIAR	ENGANCHE	PLAZO	TASA DE INTERÉS	COMISIONES Y GASTOS	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DANOS AL INMUEBLE
BANREGIO	No ofrece este producto							
BBVA-BANCOMER	Crédito Hipotecario Bancomer  (Adquisición de vivienda, nueva o usada)	a) Del 70 al 90% con Apoyo Infonavit.  b) Del 60 al 80% sin Apoyo Infonavit.  Valor mínimo del inmueble: \$300,000	a) Con Apoyo Infonavit:  Enganches desde 10% hasta el 30%  b) Sin Apoyo Infonavit:  Vivienda Media enganche 20, 30 y 40%  Vivienda Residencial enganche 30 y 40%  Vivienda Premier enganche 40%	15 años	a) Con Apoyo Infonavit:  Eng. 90% tasa fija 15.50%  Eng. 80% tasa fija 14.50%  Eng. 70% tasa fija 14.00%  b) Sin Apoyo Infonavit:  Eng. 80% tasa fija 15.50%  Eng. 70% tasa fija 14.50%  Eng. 60% tasa fija 14.00%  c) Tasa Variable sin Apoyo Infonavit:  TIE + 6 con Tope de 20% revisable mensualmente	a) Comisión por apertura:  Sin Apoyo Infonavit: 2.5% para tasa variable y tasa fija  Con Apoyo Infonavit: 1.0% para tasa fija  b) Gastos Notariales: Del 6% al 10% sobre el valor de la casa, dependiendo de la plaza o Estado.  c) Avalúo: De \$12.00 por metro cuadrado de construcción (mínimo 900 pesos).  d) Gastos de investigación: Sin costo	Seguro de Vida e Invalidez.  Seguro de Desempleo. Cobertura de 9 pagos.	Seguro de Daños
HSBC	Vivienda  Apoyo Infonavit  (Adquisición de vivienda nueva o usada)	Para Vivienda del 50% hasta el 90% del valor del inmueble  Para Apoyo Infonavit hasta el 40%	Desde el 50%	a) Para Vivienda: 15 años.  b) Con Apoyo Infonavit: 5, 10 y 15 años	Para Vivienda: la tasa depende del porcentaje de financiamiento y va de 13.50% hasta 14.5%.  Con apoyo Infonavit: tasa fija del 16.5% anual.	a) Por investigación de crédito: \$900.00.  b) Por Apertura: 4% sobre el monto a financiar.  c) Gastos notariales entre un 4 y 6% sobre el valor del inmueble.  d) Seguro de tasa: 3.5% sobre el monto a financiar.  e) Avalúo: \$1,500.00	Se incluye dentro de los pagos mensuales.	Se incluye dentro de los pagos mensuales.
IXE BANCO	IXE Casa  (Adquisición de vivienda nueva o usada)	Viviendas con valor:  De 500,000 hasta 5'000,000 - 65%  Mayor a 5'000,001 - 60%	De 500,000 hasta 5'000,000 enganche de 35%  Mayor a 5'000,001 enganche de 40%	En Tasa Fija: 5, 7 y 10 años.  En Tasa Variable: 5, 7, 10 y 15 años.	a) Tasa Variable TIE + 6.5, tasa tope a cuota fija 25.0%  b) Tasa Fija: 15.50%	a) Por investigación del crédito \$300.00, cuota fija  b) Por apertura de crédito del 3.0% al 3.5% de acuerdo al plazo.  c) Gastos Notariales en el D.F.: entre un 6.0% y un 8.5% sobre el valor de la propiedad a la firma del crédito.  d) Gastos notariales en el Edo. de México entre 6.0% y 12.0% del valor de la propiedad a la firma del crédito.  e) Avalúo 3 al millar sobre el valor de la propiedad al ingresar el expediente.	Seguro de Vida:  1 participante: 0.38 al millar sobre el saldo insoluto.  2 participantes: 0.76 al millar sobre saldo insoluto.	Seguro de daños y Siniestros: 0.1620 al millar sobre el valor destructible.

INSTITUCIÓN BANCARIA	NOMBRE COMERCIAL DEL CRÉDITO	MONTO SUJETO A FINANCIAR	ENGANCHE	PLAZO	TASA DE INTERÉS	COMISIONES Y GASTOS	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS AL INMUEBLE
SCOTIABANK INVERLAT	CrediResidencial	Monto Mínimo a Financiar: \$250,000  Valor mínimo del inmueble:  \$500,000	20%  Nota. Si se deja otro inmueble en garantía, el banco presta hasta el 50% del valor del inmueble.	Pagos Reducidos: 20 años  Tasa Fija: 10 y 15 años	Esquemas:  a) Pagos reducidos: 14.90% los primeros 5 años y 16.50% fijo para el plazo restante. b) Tasa fija: 15.50% para esquema de 10 y 15 años.	a) Comisión por apertura: 3% en Pagos Reducidos y en Tasa Fija.  b) Costo de avalúo: 4 al millar sobre el valor del inmueble  c) Gatos notariales: Del 4 al 9% sobre el valor de la operación (varía en cada entidad)	Cuenta con seguro de vida y/o invalidez total y permanente. Comisión del 0.50% al millar sobre el saldo insoluto del crédito.	Cuenta con seguro de daños al inmueble. Comisión del 0.26 al millar sobre el valor de la construcción.
	CrediConstrucción	Monto mínimo a Financiar: \$150,000  En construcción: Hasta por el 50% del valor del terreno.  Remodelar o ampliar: Hasta por el 25% del valor del inmueble. Valor mínimo del inmueble previo a la remodelación: D.F. Guadalajara y Monterrey \$1'000,000, Interior de la república \$750,000	Depende del crédito que se elija y del valor del terreno o inmueble.	Pagos Reducidos: 20 años  Tasa Fija: 10 y 15 años	Esquemas:  a) Pagos reducidos: 14.90% los primeros 5 años y 16.50% fija para el plazo restante. b) Tasa fija: 15.50%	a) Comisión por apertura: 3% en Pagos Reducidos y en Tasa Fija a 10 y 15 años.  b) Costo de avalúo: 4 al millar sobre el valor del inmueble  c) Gatos notariales: Del 4% al 9% sobre el valor de la operación (varía en cada entidad)  d) Supervisión de obra: 1% sobre el monto del crédito	Cuenta con seguro de vida y/o invalidez total y permanente.	Cuenta con seguro de obra y responsabilidad civil durante el periodo de construcción, al término de está el seguro se sustituye por uno de daños al inmueble.
	CrediLiquidez	Monto Mínimo a Financiar: \$100,000  Valor mínimo del inmueble:  D.F., Guadalajara y Monterrey \$1'000,000  Resto de la república - \$750,000	No Aplica	Hasta 20 años	Pagos Reducidos: 16.90% los primeros 5 años y 18.90% el plazo restante.	a) Comisión por apertura: 3%.	Cuenta con seguro de vida y/o invalidez total y permanente.	Cuenta con seguro de daños al inmueble.

\*FUENTE: Datos obtenidos de las páginas de Internet de cada Institución a

## Anexo C.

# Sistemas de financiación de vivienda en otros países Latinoamericanos

**Anexo C.**  
**Sistemas de financiación de vivienda en otros países latinoamericanos**

**Generalidades:**

En todos los países a nivel mundial, y en especial para este caso los países latinoamericanos, se han desarrollado programas y planes habitacionales con miras a satisfacer la constante demanda de vivienda por parte de sus habitantes, y con mayor prioridad la de los grupos de menores ingresos.

En las últimas décadas, estas políticas no siempre han tenido éxito, viendo como en países como México, Colombia, Venezuela y Argentina, se han derrumbado los débiles sistemas tradicionales de financiación y adquisición de vivienda, debido principalmente a la mala administración gubernamental, a su mala estructuración y a la falta de políticas macroeconómicas claras.

Haciendo referencia a las políticas macroeconómicas mal aplicadas y a sus resultados, se destacan el mal manejo que cada país le ha dado a sus índices de inflación, los altos niveles de las tasas de interés, el decrecimiento del PIB, la mala distribución del ingreso y la pérdida constante del poder adquisitivo de la población.

Las políticas habitacionales y de vivienda de cada país hacen parte de la gran estructura, de los objetivos y de resultados macroeconómicos esperados por cada nación.

La manera como se implementan estas políticas, depende mucho de los grupos poblacionales hacia los que se dirijan, los cuales son determinados por el nivel de ingresos de los miembros que componen los diferentes sectores sociales de cada país.

De esta manera, las políticas habitacionales o de vivienda pueden clasificarse así:

<b>TIPO DE POLITICA</b>	<b>CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES</b>
<b>De libre mercado</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Propia de la economía capitalista</li><li>• Define la casa como una comodidad</li><li>• El problema de la vivienda es el resultado del desfase entre oferta y demanda.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pretende cubrir la demanda efectiva sin importar los costos</li> <li>• No le interesa la satisfacción de las necesidades sociales.</li> <li>• El inversionista privado es autor de las soluciones propuestas</li> </ul>
<b>Socialista</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propia de los países con economía planificada centralizada</li> <li>• Define el problema de la vivienda como el resultado de la mala distribución de la riqueza en las sociedades capitalistas.</li> <li>• La solución constituye una responsabilidad social.</li> <li>• El estado toma un papel protagónico.</li> <li>• Son necesarias las soluciones masivas.</li> </ul>
<b>Reformista o estructuralista</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propia de los países capitalistas.</li> <li>• Define el problema de la vivienda como una consecuencia de los fallos en la implementación de los modelos de desarrollo.</li> <li>• La solución al problema de la vivienda va de la mano con las posibilidades de desarrollo económico.</li> <li>• Busca la mejoría de la calidad de vida de toda la población.</li> <li>• El cubrimiento de la demanda efectiva lo determina por lo general la capacidad o las posibilidades de recursos disponibles.</li> <li>• Se basa mucho en situaciones históricas concretas, no se formulan soluciones únicas.</li> <li>• Busca por lo general dar soluciones practicas y eficaces que proyecten el beneficio de la gran mayoría de los estratos de la población.</li> <li>• Prevalece el papel del Estado, debe planificar soluciones conjuntas con los demás sectores.</li> <li>• El sector privado, incentivado y respaldado por el Estado debe convertirse a futuro en el principal promotor y ejecutor de las soluciones de vivienda.</li> <li>• El sector privado comprende, bancos, cooperativas, asociaciones de ahorro y crédito, sociedades mutualistas, etc. las cuales deben brindar soluciones a las familias con ingresos medio altos y altos.</li> <li>• Al estado le corresponde los estratos de menores recursos.</li> <li>• Predominan las invasiones de tierras y el hacinamiento.</li> <li>• En las áreas rurales la misma población construye sus propias viviendas.</li> <li>• Las políticas habitacionales y económicas son recomendadas y apoyadas por organismos internacionales.</li> <li>• La construcción y adquisición de la vivienda sigue siendo determinada por las leyes de la oferta y demanda del libre mercado.</li> </ul>

Estas políticas por lo general, además de su objetivo principal “garantizar la accesibilidad a la vivienda” pretenden también descentralizar la actividad hipotecaria, proteger al deudor y al acreedor de la volatilidad de las tasas de interés, mantener o restituir a los usuarios la capacidad de pago perdida por la

inflación, y garantizar que las cuotas periódicas canceladas, sean inferiores a las resultantes de los esquemas tradicionales de financiación de vivienda.

Por esto, la gran mayoría de los países latinoamericanos han creado sistemas de amortización de créditos ajustables periódicamente, ya sea en función a las variaciones porcentuales de algún parámetro determinado, como la inflación, las tasas de interés, o los salarios.

Se mencionan a continuación en los siguientes cuadros algunos aspectos relevantes de las políticas habitacionales, sistemas de financiación, unidades de valor constante, hechos históricos estadísticas, etc. de otros países, los cuales también fueron objeto de estudio y análisis como complemento del proyecto de investigación.

VENEZUELA
<b>ASPECTOS RELEVANTES</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Desviación del enfoque de la política habitacional, pues el Concejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) en lugar de cumplir con sus obligaciones de controlar y planificar la política habitacional del país se dedicó casi en forma exclusiva a desarrollar un programa de remodelación y renovación de barrios.</li><li>• No hay respaldo ni apoyo del gobierno al sector privado, por esto el mercado de la vivienda se ha reactivado.</li><li>• Se transfirieron las atribuciones del CONAVI a MINFRA (es un Mega-Ministerio con serios problemas de gestión)</li><li>• CONAVI involucra la participación de los trabajadores, los empleadores y el Gobierno Nacional.</li><li>• La ley de Política Habitacional introdujo la figura del Ahorro Habitacional con aportes del 3 % de los salarios, y del 5 % del presupuesto Nacional para el desarrollo de programas públicos.</li><li>• Se pretende con la reestructuración de CONAVI, solucionar el problema habitacional de Venezuela en 15 años.</li><li>• Se prohibió que con el cambio de ministro del MINDUR se cambie la política de vivienda, de manera unilateral, esto con el ánimo de dar continuidad a los programas.</li><li>• Se cambió de tipo de unidad de referencia en materia de vivienda, de Unidades Tributarias (U.T.) a la de Salarios Mínimos Vitales (SMV)</li><li>• El crédito ajustado al salario restituye el poder adquisitivo de la población disminuido por la inflación.</li><li>• Se fortaleció el Fondo Mutual Habitacional.</li><li>• Se eliminó el Fondo de Rescate, el cual no era más que un seguro cuya prima garantizaba que una vez transcurrido el plazo máximo legal para créditos hipotecarios de 30 años, el fondo cancelaba el saldo de la deuda por el usuario, dejando la vivienda libre de la Hipoteca. Particularmente, los usuarios desconocían que matemáticamente el uso de este fondo era poco probable.</li><li>• Sistema habitacional reformado en noviembre de 1999 por la nueva Ley Habitante, que pretende la adaptación al mercado venezolano de los mejores sistemas habitacionales implementados con éxito en otros países Latinoamericanos como Chile, Colombia y México.</li></ul>

## ARGENTINA

### ASPECTOS RELEVANTES

- Ha diseñado gran cantidad de programas:
- Programa del Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI.)
- Programa Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Social Básica
- Programa de Rehabilitación de Zonas Inundadas y otras en Emergencia Climática
- Programa de Mejoramiento de Barrios (promeba)
- Programa de Desarrollo Social en Areas Fronterizas con Necesidades Básicas Insatisfechas – PROSOFA
- Durante los años 80 tuvo un desarrollo de la política habitacional limitado, producto de los efectos inflacionarios en el mercado de créditos a largo plazo.
- La vivienda se constituye en la forma de ahorro más particular de las familias.
- Exceso de demanda de vivienda, abundante oferta de créditos hipotecarios, la adquisición de vivienda se realizaba preferiblemente de contado.
- El exceso de créditos estaba relacionado con las bajas tasas de interés ofrecidas por el Banco Hipotecario Nacional (banco público que opera desde finales del Siglo XIX) y el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), al no haber demanda de créditos, FONAVI ajusto su programa al otorgamiento de subsidios elevados en dinero.
- En los años 90, la estabilización macroeconómica permitió el despegue de la demanda de créditos para la vivienda, pero más tarde, este desarrollo del mercado fue interrumpido por una gravísima crisis macroeconómica que acabó en incumplimiento de la deuda externa.
- Los créditos hipotecarios pueden denominarse en dólares o pesos, para el caso de créditos en pesos, el BID recomendó la introducción de una moneda de cuenta similar a la UF de Chile que proteja al crédito de la erosión inflacionaria.
- Se privatizaron los principales bancos hipotecarios buscando la descentralización del problema de la vivienda..
- A partir de 1995, la Ley 24.464 creó el Sistema Federal de la Vivienda, integrado por el Fondo Nacional de la Vivienda, los organismos provinciales y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. La función del Sistema Federal de la Vivienda es dar facilidades para que las familias de menos recursos tengan acceso en forma rápida y eficiente, a una vivienda digna.
- Los recursos de FONAVI se derivan principalmente en un 42% del producto de la recaudación del impuesto a los combustibles (Ley 23.966),
- Durante los años 90, la estructura del sistema financiero cambio fuertemente, en especial a partir de la crisis bancaria y el efecto Tequila, dando paso a un proceso de liquidaciones, fusiones y adquisiciones de entidades financieras, reduciéndose el número de entidades casi a la mitad (de un total de 135 a 76), entre 1994 y el 2001.
- Se prohibió el otorgamiento de préstamos hipotecarios en moneda nacional con el fin de evitar la especulación cambiaria. Para el 2001, los préstamos de vivienda en dólares representaron un 72% del total, actualmente representan un 96%.
- La titularización no ha despegado por causa de los mejores rendimientos y menores riesgos de los títulos del sector público. Se pretende titularizar la cartera en el mercado de fondos Estadounidense.

## BOLIVIA

### ASPECTOS RELEVANTES

- El problema del crédito hipotecario se debe a (i) la situación económica caracterizada por el elevado déficit público y de la balanza de pagos, (ii) un sector externo muy vulnerable (iii) un ambiente interno dolarizado (iv) el pobre desarrollo del sistema financiero y su vulnerabilidad (v) la mala distribución del ingreso y los bajos ingresos de la población.
- En Bolivia existió hasta febrero de 2002 el Ministerio de Vivienda, que paso a ser una división del Ministerio de Desarrollo Sostenible.
- La modalidad de crédito que financia la construcción de la vivienda de manera progresiva, a través de micro créditos.
- Se eliminaron los fondos de vivienda y el ahorro programado.
- Cerró todos los bancos estatales, en particular el Banco de la Vivienda y el Banco del Estado, dejando en manos del sector privado el mercado del crédito hipotecario.
- Desmonto los sistemas de subsidio directo existentes hasta mediados de 1980.
- No se han desarrollado los mercados secundarios de hipotecas, la titularización, ni el leasing habitacional
- El BCB adoptó, en 2001, la posibilidad de indexar los créditos hipotecarios a un parámetro llamado Unidad de Fomento a la Vivienda (UFV), pero solo hasta finales del 2002 esta iniciativa tuvo una respuesta positiva por parte del sistema financiero, el aun sigue operando en dólares.
- El 96% de la totalidad de los créditos hipotecarios para la vivienda están denominados a en moneda extranjera.
- Unidades de Fomento a la vivienda (UFV)
- Reglamentada por la Resolución No. 116 de 2001 por el Directorio del BCB
- El Decreto Supremo No.26.390 dispuso la creación de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV) indexada o reajustada por el BCB con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que calcula y publica el Instituto Nacional de Estadística.
- Pese a su denominación se pretende que la utilización de la UFV no se limite solo para el financiamiento de viviendas.
- Las operaciones y contratos en UFV se realizan en bolivianos.
- Las entidades financieras ven en la UFV una alternativa para reducir el riesgo de sus actividades, en razón de que las variaciones del tipo de cambio no afectarán la capacidad de pago de sus clientes.
- Para los usuarios del sistema preservará el poder adquisitivo del dinero, con relación a la evolución del IPC.

## PERU

### ASPECTOS RELEVANTES

- El Banco Central Hipotecario se creó en 1933, con la finalidad de otorgar préstamos hipotecarios en la ciudad y el campo.
- 1979 Se creó el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)
- FONAVI recibía aportes de los trabajadores públicos y privados, contribuciones obligatorias de los empleadores y las contribuciones de las empresas constructoras de viviendas.
- Perú es uno de los pocos países que posee un Banco de Materiales, creado mediante la Ley 23.220 en 1980, con el propósito de ayudar a solucionar el problema de la edificación y el mejoramiento de la vivienda básica progresiva.
- La principal fuente de recursos para el otorgamiento de los créditos del Banco de Materiales es un fondo rotativo originado con los aportes del FONAVI y aportes adicionales de la ENACE, Minvivienda y otras fuentes.
- En la década de los 80's los responsables de los créditos hipotecarios en Perú fueron: El Banco Central Hipotecario (BCH), las mutuales de vivienda y el Banco de la Vivienda del Perú.
- Hacia finales de los años 80, por efectos de la recesión y la hiperinflación, la mala política de financiamiento de la vivienda aplicada y el mal manejo administrativo, el sistema entró en una crisis que finalmente provocó la desaparición de esas instituciones.
- Perú ha sido uno de los pocos países en constituir una empresa especializada en la construcción de los proyectos de vivienda del estado denominada "Empresa Nacional de Construcción y Edificaciones" (ENACE)
- En 1991, el Banco de la Vivienda se declaró primero en proceso de reestructuración y después en quiebra.
- Esa situación hizo que en 1993 tanto las mutuales como el Banco Central Hipotecario fuesen intervenidas por la SBS, con lo cual se liquidó todo el sistema especializado en el financiamiento de la vivienda en Perú y prácticamente desapareció el crédito hipotecario para vivienda como producto financiero ofrecido por los bancos.
- Se inicia una nueva fase donde la banca privada se convierte en el principal intermediario financiero en el otorgamiento de los créditos hipotecarios.
- El crédito hipotecario otorgado en esos años se concentró sólo en los sectores de mayor poder adquisitivo, ya que las condiciones establecidas para los créditos eran muy difíciles de cumplir por los sectores medio y bajo.
- 1994 se creó y se reglamentó el uso de las letras hipotecarias.
- 1995 se creó y se reglamentó el uso de los bonos hipotecarios.
- A finales del de 2001, el 66% de los créditos hipotecarios otorgados se encontraban concentrados en sólo tres bancos: Banco de Crédito, Banco Santander y Banco Continental.
- Minvivienda entró en funcionamiento el 16 de enero de 1999 como entidad adscrita al
- Ministerio de Economía y Finanzas, llama la atención el otorgamiento de un premio al buen pagador, que da el beneficio de solo pagar el 80% de la cuota normal durante los seis meses siguientes al periodo anual observado.
- Recientemente se dio vía libre a la titularización, y al leasing habitacional, hasta la fecha no se ha concretado una cifra representativa de estos tipos de negocios.
- La gran mayoría de los créditos hipotecarios se otorgan preferiblemente en dólares y no en moneda local, lo cual se debe especialmente a que los prestatarios prefieren endeudarse

en esa moneda por que la percepción de riesgo de inflación es mayor al riesgo de devaluación. Considerando además que los salarios no están indexados y que los préstamos en soles se ajustan según un valor de actualización constante (VAC).

- A octubre de 2002, el 95% del total de los créditos hipotecarios se habían efectuado en moneda extranjera.
- El actual Gobierno creó el Bono de financiamiento hipotecario, que consiste en un subsidio directo por un monto de dinero no reembolsable y otorgado por única vez a aquellas personas que no tengan vivienda propia, que sean casadas, vivan juntas o tengan hijos, y que hayan depositado como mínimo 10% del valor de la vivienda en un intermediario financiero.

## URUGUAY

### ASPECTOS RELEVANTES

- El mercado uruguayo de créditos hipotecarios para vivienda ha estado dominado a lo largo de su historia por un operador estatal: el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).
- Actualmente posee el 80% del total del mercado hipotecario.
- Los préstamos hipotecarios del BHU inicialmente fueron sólo en moneda nacional. Pero a partir de la segunda mitad de los 90's dada la mayor estabilidad de precios producto de la política anti-inflacionaria basada en una banda cambiaria aplicada, se observo una tendencia al aumento de los créditos en moneda extranjera.
- Los créditos en moneda nacional son realizados en una unidad de medida denominada UR o Unidad Reajutable.
- La Unidad Reajutable (UR) se creó mediante la Ley No.13.728 (Plan Nacional de Viviendas) de 1968.
- La UR es ajustada anualmente por el Poder Ejecutivo pretendiendo que refleje la evolución de un índice medio de salarios (IMS) que el Instituto Nacional de Estadísticas elabora.
- Según una encuesta del INE en 1997, el 60% de la población posee vivienda propia, el 10% tenía créditos hipotecarios vigentes, el 18% pagaba arriendo, y el 11% es ocupante.
- Actualmente el principal operador de créditos hipotecarios del mercado, el BHU se ha visto en dificultades financieras, situación que mantiene en discusión una reforma próxima.
- Dentro de la reforma al BHU se incluye la utilización de la nueva Unidad Indexada (UI) promovida para que sea ajustada con base en el IPC y no a los salarios.

## Anexo D.

Resumen gráfico – estadístico

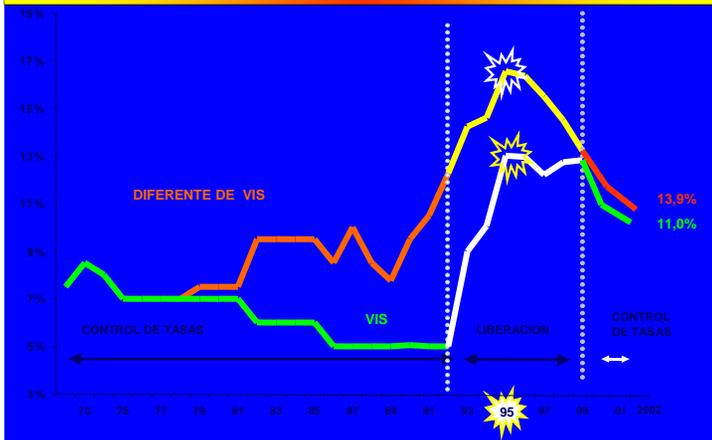
**PRINCIPALES INDICADORES ECONOMICOS DE COLOMBIA (1.962 - 2.002)**

AÑOS	% DESEMPLEO	%PIB	% POBLACIÓN	TRM	% INFLACION	% DEVALUACION	DTF	C.M	DEUDA PÚBLICA	DEUDA PRIVADA	DEUDA TOTAL	DEUDA/PIB	PRESIDENTES
1.962		5,410000	2,950000	6,960000	6,930693	3,880597			1,903,2	2,769,7	4,672,9	34,199	
1.963		3,290000	2,946056	9,000000	32,407407	29,310345			25,940,2	3,434,6	29,374,8	43,526	
1.964		6,170000	2,930984	9,000000	8,391608	0,000000			2,962,3	4,074,1	7,036,4	53,760	Guillermo Valencia
1.965		3,600000	3,014776	10,500000	14,838710	16,666667			3,577,8	5,140,6	8,718,4	60,798	
1.966		5,350000	2,780200	13,500000	12,921348	28,571429			5,254,6	6,524,2	11,778,8	73,612	
1.967		4,200000	2,853678	12,260000	7,462687	-9,185185			5,405,6	6,929,1	12,334,7	83,083	
1.968		6,120000	2,817770	16,290000	6,481481	32,871126			7,539,9	7,551,4	15,091,3	96,422	Carlos Lleras R.
1.969		6,370000	2,777127	17,320000	8,260870	6,322897			9,155,2	8,890,3	18,045,5	110,953	
1.970	7,500000	6,740000	2,686337	18,440000	6,827309	6,466513			12,416,3	9,775,7	22,192,0	132,768	
1.971	9,400000	6,000000	2,339315	19,930000	13,909774	8,080260			16,477,5	10,011,8	26,489,3	155,886	
1.972	8,600000	7,700000	2,337045	21,870000	13,861386	9,734069		12,360000	21,119,1	12,086,2	33,205,3	189,614	Misael Pastrana
1.973	9,500000	6,700000	2,331571	23,640000	23,478261	8,093278		20,220000	26,180,1	13,435,1	39,615,2	243,160	
1.974	10,400000	5,700000	2,322919	26,060000	26,056338	10,236887		21,290000	31,830,1	19,172,2	51,002,3	322,384	
1.975	10,500000	2,300000	2,311131	30,930000	17,690875	18,687644		19,660000	40,334,3	17,811,5	58,145,8	405,108	
1.976	10,200000	4,700000	2,296264	34,700000	25,791139	12,188813		17,640000	47,151,5	20,205,8	67,357,3	532,270	Alfonso Lopez
1.977	8,800000	4,200000	2,278391	36,770000	28,301887	5,965418		18,000000	50,278,6	19,536,8	69,815,4	716,029	
1.978	9,100000	8,500000	2,257598	39,090000	18,725490	6,309491		16,230000	52,370,4	18,648,9	71,019,3	909,487	
1.979	8,800000	5,400000	2,233982	42,550000	28,819158	8,851369		18,750000	76,557,9	23,094,2	99,652,1	1,188,817	
1.980	9,600000	4,100000	2,207655	47,280000	25,961538	11,116334	32,600000	19,500000	106,383,5	27,660,9	134,044,4	1,579,130	Julio Cesar Turbay
1.981	8,900000	2,300000	2,178741	54,490000	26,361323	15,249577	40,800000	21,000000	150,297,5	28,112,5	178,410,0	1,982,773	
1.982	9,300000	0,900000	2,147371	64,090000	24,043496	17,617912	36,900000	21,330000	196,637,0	39,947,7	236,584,7	2,497,298	
1.983	10,900000	1,600000	2,113688	78,860000	16,655844	23,045717	27,700000	20,780000	235,165,0	104,159,3	339,324,3	3,054,137	
1.984	13,200000	3,400000	2,077843	100,820000	18,257723	30,600000	36,120000	19,360000	303,024,0	288,694,0	591,718,0	3,856,584	Belisario Betancur
1.985	13,800000	3,100000	2,067155	142,310000	22,452342	41,150000	36,490000	22,840000	508,524,0	455,031,0	963,555,0	4,965,883	
1.986	13,800000	5,800000	2,000260	194,260000	20,949452	36,500000	33,320000	20,430000	889,007,0	595,127,0	1,484,134,0	6,787,956	
1.987	11,700000	5,400000	1,997813	242,610000	24,026696	24,890000	35,140000	21,000000	1,022,759,0	700,334,0	1,723,093,0	8,824,408	
1.988	11,100000	4,100000	2,027448	299,170000	28,122998	23,310000	32,070000	22,370000	1,553,151,0	803,824,0	2,356,975,0	11,731,348	Virgilio Barco
1.989	9,800000	3,400000	1,946588	382,570000	26,120000	27,880000	34,570000	22,100000	1,997,931,0	856,274,0	2,854,205,0	15,126,718	
1.990	10,600000	4,300000	1,876241	563,380000	32,360000	31,230000	38,130000	24,700000	2,998,780,0	972,194,0	3,970,974,0	20,228,122	
1.991	9,400000	2,000000	2,008152	630,380000	26,820000	24,870000	37,860000	27,080000	3,518,037,0	897,234,0	4,415,271,0	26,106,698	
1.992	9,800000	4,000000	1,977481	733,420000	25,130000	8,440000	27,670000	20,200000	4,230,459,0	2,131,423,0	6,361,882,0	39,730,752	Cesar Gaviria
1.993	7,800000	5,400000	1,942194	803,560000	22,600000	15,660000	26,670000	18,840000	4,560,290,0	2,905,323,0	7,465,613,0	52,271,688	
1.994	8,000000	5,800000	1,907189	829,370000	22,590000	5,080000	38,660000	20,140000	4,865,541,0	3,444,113,0	8,309,654,0	67,532,862	
1.995	9,500000	5,800000	1,796709	988,150000	19,460000	10,400000	33,130000	24,220000	6,276,233,0	5,388,936,0	11,665,169,0	84,439,109	
1.996	11,300000	2,000000	1,919205	1,000,790000	21,630000	13,610000	27,990000	23,330000	7,214,160,0	7,236,636,0	14,450,796,0	100,711,389	Ernesto Samper
1.997	12,000000	3,400000	1,917665	1,296,700000	17,680000	10,070000	24,390000	18,140000	7,936,080,0	11,058,104,5	18,994,184,5	121,707,501	
1.998	15,600000	0,500000	1,868191	1,524,560000	16,700000	25,060000	13,900000	23,140000	8,250,023,0	13,526,014,0	21,776,037,0	140,483,322	
1.999	18,000000	-4,300000	1,832700	1,888,460000	9,230000	23,870000	9,800000	16,590000	8,745,213,0	18,003,387,0	26,748,600,0	151,565,005	
2.000	19,500000	2,800000	1,730492	2,186,210000	8,750000	18,700000	7,100000		9,004,520,0	25,251,144,0	34,255,664,0	173,729,806	Andres Pastrana
2.001	16,800000	1,560000	1,739739	2,306,900000	7,650000	5,520000	11,400000		9,544,063,0	33,444,029,0	42,988,092,0	189,525,786	
2.002	16,000000	1,430000	1,739739	2,456,000000	6,160000	7,190000	8,400000						

Fuentes:  
Banco de la República, Dane, DNP, Corfinsura, Infocinanciera, Grupo Aval, Otros.

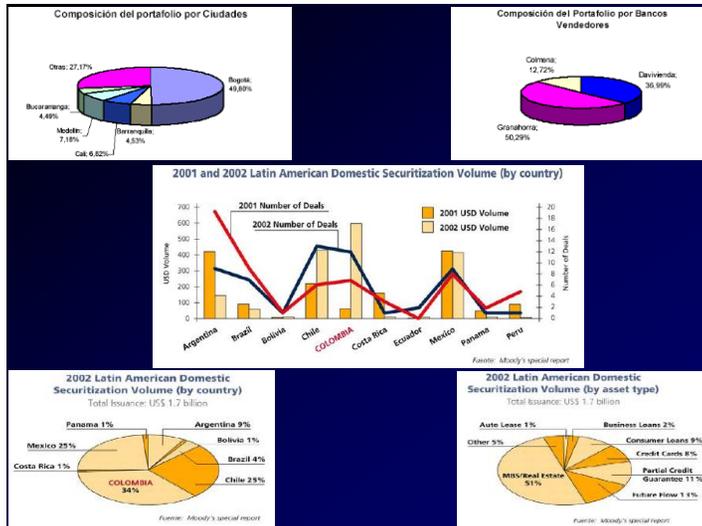
## TASA DE COLOCACION COBRADA SOBRE LA C.M.

1.972 - 2.001

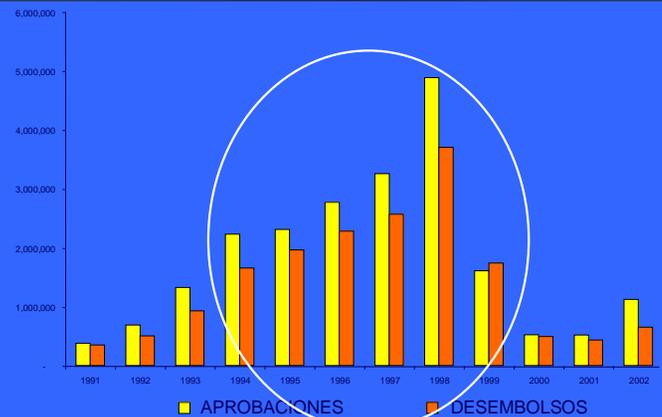


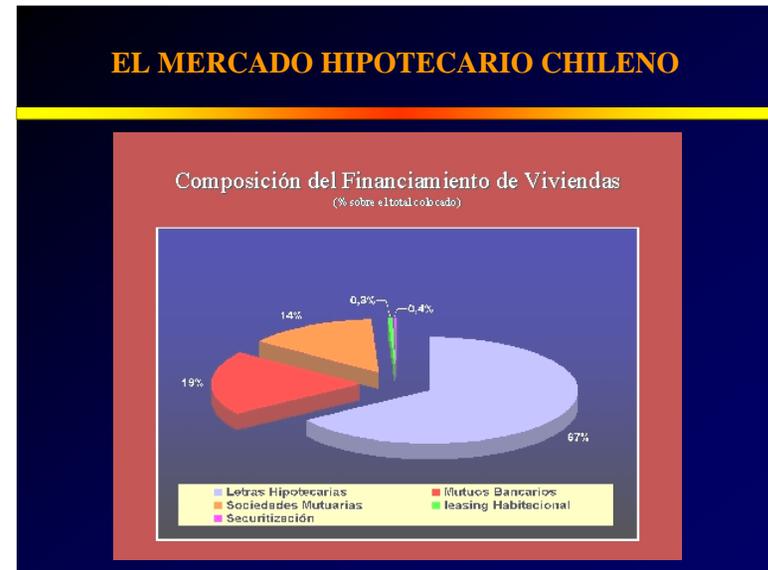
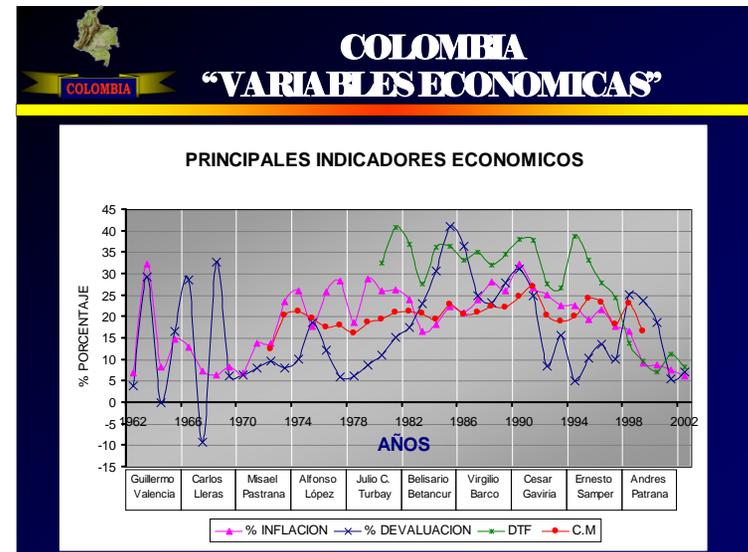
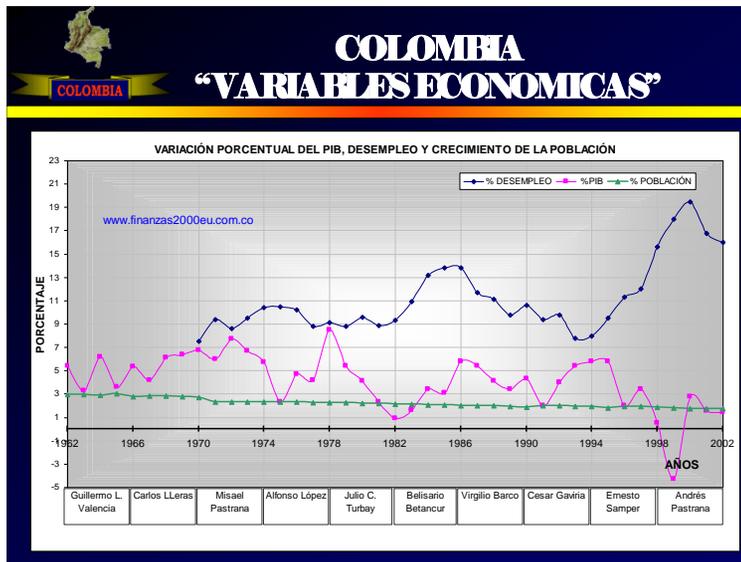
## TASAS DE COLOCACION BANCARIAS (1995-2004)

BANCO	Interés para Vivienda Social		Interés para Vivienda Corriente	
	1995 (CM=25,92%)	HOY	1995 (CM=25,92%)	HOY
	Bco Ganadero	DTF + 10	10,5 + UVR	DTF + 10
Granahorrar	CM + 16	11,0 + UVR	CM + 18	13,92 + UVR
Bancafé	No Presta	No Presta	N.D	13,90 + UVR
Colmena	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 16	13,92 + UVR
AV Villas	CM + 12	11,0 + UVR	CM + 18	13,91 + UVR
Conavi	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 19	13,92 + UVR
Colpatría	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 18	13,00 + UVR
Davienda	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 18	13,90 + UVR
Ahorramas	CM + 12	Cerro	CM + 18	Cerro
BCH	N.D	Cerro	N.D	Cerro
Bco Popular	CM + 12	N.D	CM + 16	N.D
Concasa	CM + 14	Cerro	CM + 18	Cerro
Corpavi	CM + 14	Cerro	CM + 18	Cerro
	Prom. 43,02% EA	Var. Max. Infi. anual	Prom. 47,90% EA	Var. Max. Infi. anual

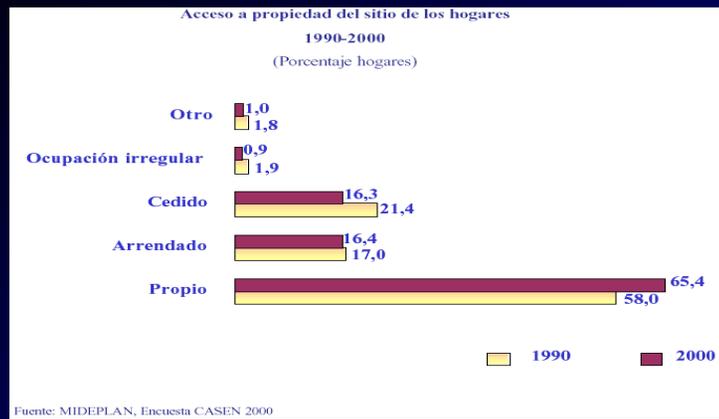


## PRÉSTAMOS APROBADOS Y DESEMBOLSADOS AÑOS COMPLETOS (1990-2002)





## RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA



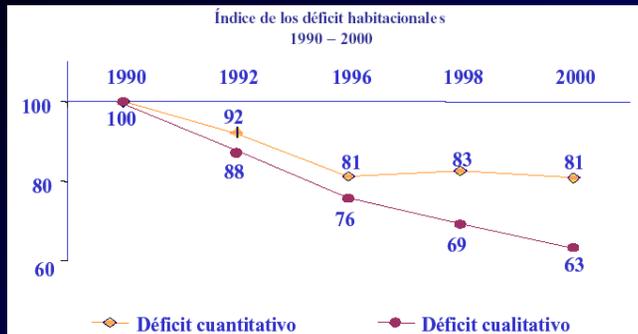
## Y COLOMBIA ... ..

La vivienda en Colombia

Año	Propia Totalmente Pagada	Propia Pagandola	En Arriendo	En Usufructo	Ocupante de hecho	Total
1.986	46,4%	9,9%	36,8%	4,8%	2,2%	100,0%
1.987	45,1%	10,0%	37,8%	5,4%	1,7%	100,0%
1.988	46,3%	8,3%	38,8%	5,1%	1,5%	100,0%
1.989	49,4%	6,9%	38,6%	4,8%	0,3%	100,0%
1.990	47,0%	14,0%	34,5%	4,0%	0,5%	100,0%
1.993	48,4%	8,9%	37,6%	4,6%	0,6%	100,0%
1.994	50,9%	8,1%	36,9%	3,7%	0,4%	100,0%
1.995	50,7%	6,7%	37,3%	4,9%	0,3%	100,0%
1.996	51,7%	7,4%	37,0%	3,8%	0,2%	100,0%
1.997	51,9%	8,4%	35,8%	3,7%	0,3%	100,0%
1.998	50,7%	8,4%	36,9%	3,8%	0,2%	100,0%
1.999	47,3%	8,3%	38,7%	5,4%	0,3%	100,0%
2.000	47,2%	8,1%	38,9%	5,3%	0,5%	100,0%
2.001	47,1%	6,7%	38,8%	7,0%	0,4%	100,0%

### Déficit cuantitativo\*

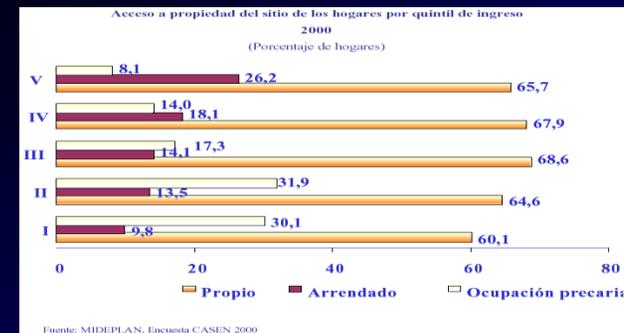
Hogares allegados 918.756 844.851 746.190 758.201 743.450 -19,0



**19% ADQUIRIERON VIVIENDA**  
**37% VIVEN EN MEJORES CONDICIONES**

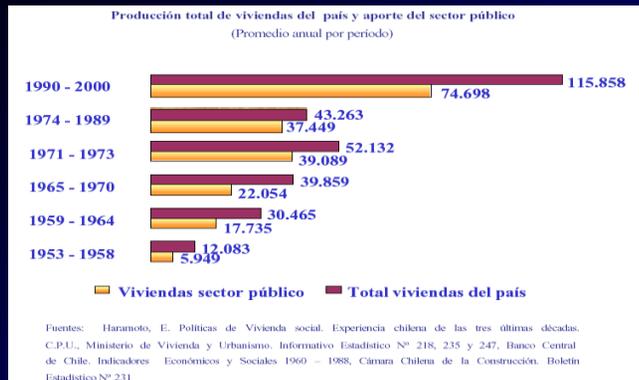
Fuente: MIDEPLAN, Encuestas CASEN 1990, 1992, 1996, 2000

## RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA



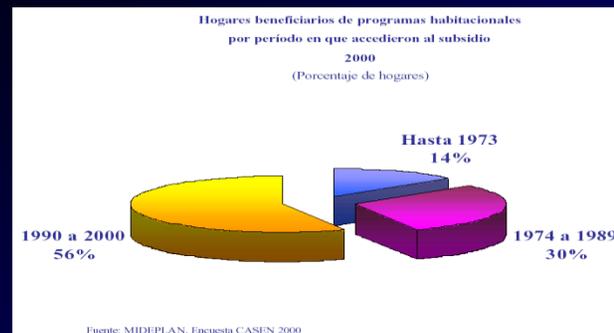
Más del 60% de los hogares de los diferentes niveles de ingresos es propietario del sitio donde vive.

## PARTICIPACION DEL SECTOR PUBLICO



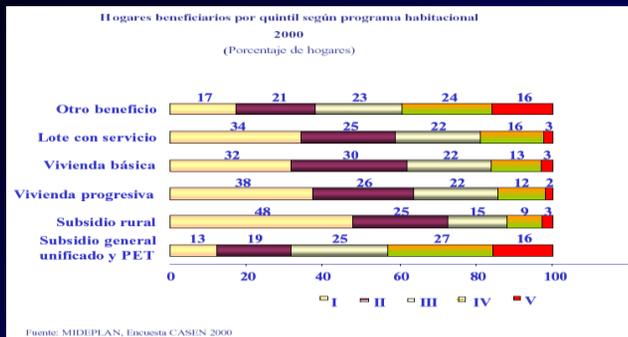
EL COMPROMISO DEL ESTADO ES CADA VEZ MAYOR ...

## RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA



LA ENTREGA DE SUBSIDIOS VA EN AUMENTO ...

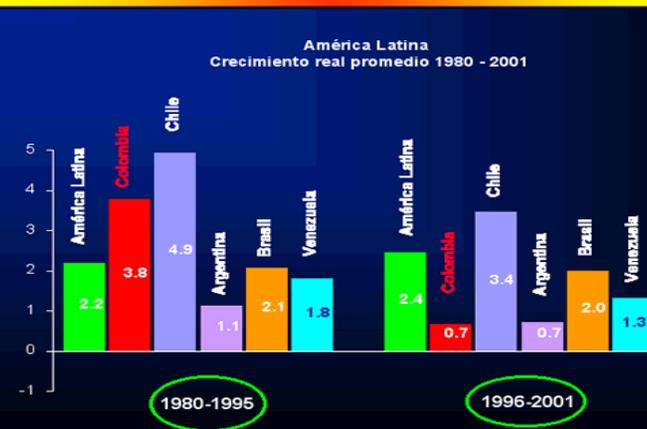
## RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA



COMO ACUDE LA POBLACION A LOS PROGRAMAS DEL GOBIERNO ...

## LA EXPERIENCIA LATINOAMERICANA

COLOMBIA



## PROPUESTA

COLOMBIA

**✓ SIMULACION LINEAS DE CREDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA**

- **Monto:** 50.000.000.00
- **Plazo:** 15 años (180 meses)
- **Tasa de Interés:** 13.92%
- **Vlr. UVR:** 142,5781
- **Inflación:** 7.00%

Sistema de Crédito*	Valor primera Cuota **	Valor última Cuota	Total pagado al final del crédito
1. Cuota en UVR (Baja) <Ver todas las cuotas>	\$ 639,631	\$ 1,754,840	\$ 198,992,350
2. Abono a capital (Media) <Ver todas las cuotas>	\$ 828,421	\$ 774,766	\$ 158,586,439
3. UVR cíclica (Estable) <Ver todas las cuotas>	\$ 659,283	\$ 1,699,386	\$ 198,770,722

\* Sistemas aprobados por la Superintendencia de Colombia.  
\*\* Este valor no incluye los seguros de vida, incendio y terremoto, cuyo valor oscila entre los 10.000 y 60.000 pesos mensuales (se suma a la cuota).

## PROPUESTA

COLOMBIA

**✓ SIMULACION LINEAS DE CREDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA**

- **Monto:** 50.000.000.00
- **Plazo:** 15 años (180 meses)
- **Tasa de Interés:** 13.92%
- **Vlr. UVR:** 142,5781
- **Inflación:** 7.00%

**COMPORTAMIENTO de las cuotas...**

**La tendencia** en el valor de las cuotas, sin importar el plazo, siempre es la misma:

- En los sistemas de Cuotas Baja y Estable las mensualidades comienzan relativamente económicas pero suben durante todo el crédito.
- En el sistema de Cuota Media las mensualidades inician un poco altas y suben moderadamente en los primeros años, pero al final del crédito bajan.

— CUOTA estable — CUOTA baja — CUOTA media

## PROPUESTA

COLOMBIA

**✓ APLICACIÓN DE LA PROPUESTA**

**Monto:** 50.000.000.00 **Plazo:** 15 años (180 meses) **Tasa de Interés:** 16.080689% EA

Línea: Cuota Fija en Pesos

**COMPORTAMIENTO DE LAS CUOTAS SISTEMA PROPUESTO**

— C. NORMAL — C. REDUCCION CAPITAL — C. REDUCCION CUOTA

## PROPUESTA

COLOMBIA

**✓ APLICACIÓN DE LA PROPUESTA**

**Monto:** 50.000.000.00 **Plazo:** 15 años (180 meses) **Tasa de Interés:** 16.080689% EA

Línea: Cuota Fija en Pesos

**COMPORTAMIENTO DEL SALDO SISTEMA PROPUESTO**

— SALDO NORMAL Y REDUCCION CUOTA — SALDO REDUCCION CAPITAL