

Por  
**Alfredo Arana**  
Gerente Nacional  
Financiero



# Upac o cuota fija ¿Me paso o me quedo?

Los expertos indican que las tasas de interés no caerán más allá de dos puntos por debajo del nivel actual en el corto plazo, lo que hace pensar que es mayor el riesgo de una subida en el largo plazo, dependiendo del comportamiento económico del país, demostrando que lo más conveniente es tomar créditos con Coomeva.

**D**esde que se creó el sistema upac, hace 25 años, no se había dado una polémica tan larga y pronunciada sobre las virtudes y defectos de esta modalidad crediticia. En el primer trimestre de 1997, se ha agudizado la discusión mediante debates públicos del tema, publicaciones, manifestaciones expresas de los usuarios del sistema, que como en el caso de la ciudad de Cali, se han dedicado a recoger firmas para buscar modificarlo o abolirlo, foros nacionales y regionales y propuestas de cambio a las normas vigentes.

Esta situación ha provocado que algunos participantes en el mercado de los créditos hipotecarios vean una gran oportunidad para lanzar campañas de publicidad donde realizan ofertas aparentemente novedosas pero que en realidad son muy similares a

lo existente. Tal ha sido el caso del B.C.H. que ofrece una modalidad de pago de cuotas fijas durante un año con crecimientos de C.M. (corrección monetaria) y tasas de interés a partir del D.T.F. (tasa promedio de captación) y las CAVS (Corporaciones de Ahorro y Vivienda) que han ofrecido disminución de tasas de interés.

En honor a la verdad, hay que reconocer la gran contribución que ha tenido el sistema Upac en la satisfacción de las necesidades de vivienda de los colombianos y por el gran impacto de la dinámica de la construcción al crecimiento económico del país. Las cifras son contundentes: hay más de 700.000 operaciones de crédito vigentes que pueden significar una cartera alrededor de los \$12 billones de pesos en colocaciones, es decir, el 31% de la cartera de todo el sistema fi-



**Los saldos de créditos Upac tomados hace cuatro años, hoy pueden ser superiores al valor comercial de las viviendas**

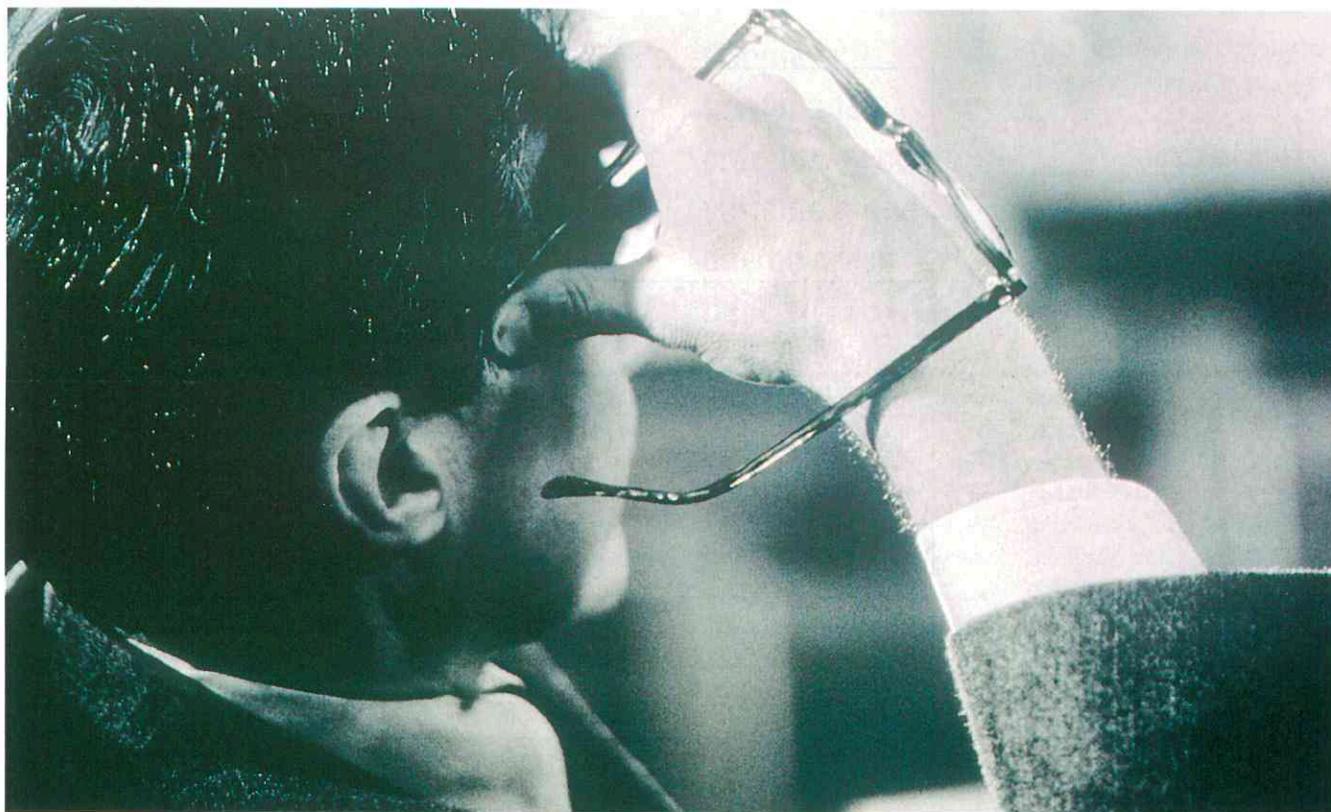
nanciero colombiano y por medio del sistema Upac se han financiado más de 1.000.000 de soluciones de vivienda.

Desde el punto de vista financiero el éxito del sistema

se basaba en los siguientes aspectos:

a) Ampliación de los plazos de los créditos a 15 años.  
b) Permitía una reducción de las cuotas mensuales mediante la capitalización de los intereses no pagados a través de la figura del Upac, (unidad de poder adquisitivo constante), razón por la cual los saldos crecen más o menos hasta el año 11 (mes 134) llegando a ser hasta cuatro veces el monto original; para los créditos a 15 años con una corrección monetaria es de 20% y la tasa del 19%.

c) Con el Upac se buscó que exista correlación entre el crecimiento del ingreso de los usuarios del crédito y el crecimiento de las cuotas: este propósito es sano porque se busca que el peso relativo de las cuotas sobre los ingresos de las personas no se incremente. Siempre se ha manejado que las personas o fa-



milias no dispongan más del 30% de sus ingresos en vivienda.

¿Qué ha sucedido? El común de las personas han visto que sus saldos de crédito crecen mucho más que la valorización del bien, hasta el punto que créditos tomados en 1993 y 1994 hoy cuentan con saldos similares y hasta superiores al valor comercial de la vivienda, hecho que unido al pago de unas cuotas que también han sufrido un aumento superior al incremento de los ingresos de los deudores ha ocasionando que de las 700.000 operaciones de crédito se tengan alrededor de 90.000 vencidas (13%). El índice de morosidad de las CAVS está en 6.20% y de estos 35.000 a más de 90 días.

En realidad el problema no es en sí mismo el sistema Upac; lo que ha ocurrido es que en los últimos cinco años

se han originado un conjunto de fuerzas económicas que han llevado a un resultado contrario al esperado. Entre éstas se enumeran:

### 1. Corrección monetaria alta

La corrección monetaria ha tenido unos niveles demasiado altos desde 1994, inclusive llegando muy cerca al 25% anual (ver gráfica 1); se recuerda que la corrección monetaria primero se calculaba a partir del IPC, hoy se calcula como el 74% del DTF, que igualmente ha estado alto, (ver gráfica 2), entonces la pregunta es ¿por qué ha estado tan alta la C.M.? La respuesta es que debido a que inflación y las tasas de interés han estado altas, y éstas a su vez han estado altas por los problemas asociados a la oferta monetaria, y al déficit fiscal.

**Tabla 1**

|          | Tasa Nominal       | Tasa Efectiva |
|----------|--------------------|---------------|
| COOMEVA  | 32 A.M.V.          | 37.14         |
| C.A.V.S. | C.M. + 12 hasta 20 | 33.6 a 42.18  |
| B.C.H.   | DTF + 5 hasta 9.5  | 31.11 a 37.62 |

C.M. = 18.49 a mayo 5-97

DTF. = 21,19 T/A : 24.32% E.A. a mayo 5-97

Si la decisión de cambiarse o quedarse estuviese dada por el factor costo financiero, o tasas de interés, lo cierto es que hoy no hay gran diferencia entre las alternativas en comparación, y la determinación está dada por la actitud del asociado hacia el riesgo. En términos de "contratar" a una tasa fija el riesgo puede verse así:

**Coomeva "Tasa Fija":** El riesgo para el asociado es que la tasa puede bajar, aunque éste no es tan alto porque si las tasas de mercado se alejan mucho de las tasas vigentes, Coomeva debe revisarlas para evitar el fenómeno del prepago.

**CAVS "Tasa Variable":** Las tasas pueden subir .

**B.C.H. "Tasa Variable":** Las tasas pueden subir.