

**MODELO DE RELIQUIDACIONES FINANCIERAS: BASE PARA LAS
DEMANDAS DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS**

JUAN MANUEL LOPEZ BUCHELI

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA
SAN JUAN DE PASTO
ENERO DE 2003**

**MODELO DE RELIQUIDACIONES FINANCIERAS: BASE PARA LAS
DEMANDAS DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS**

JUAN MANUEL LOPEZ BUCHELI

Trabajo de grado presentado como requisito para optar por el titulo de Economista

ASESOR INSTITUCIÓN: CARLOS FERNANDO MUÑOZ SANTACRUZ

ASESOR UNIVERSIDAD: FRANCISCO JAVIER CRIOLLO

UNIVERSIDAD DE NARIÑO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA

SAN JUAN DE PASTO

ENERO DE 2003

CONTENIDO

	pág
INTRODUCCIÓN	13
1. OBJETIVOS	15
1.1 OBJETIVO GENERAL	15
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	15
2. JUSTIFICACION	16
2.1 ACTUALIDAD DEL TEMA	16
2.2 NECESIDAD DE SU INVESTIGACION	16
2.3 UTILIDAD	17
3. MARCO DE REFERENCIA	18
3.1 FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA LAS RELIQUIDACIONES	18
3.1.1 En cuanto a corrección monetaria	18
3.1.2 En cuanto a la tasa de interés	20
3.1.3 Redenominar la obligación	21
3.1.4 Devolución de los excedentes	21
3.1.5 Suma pagada en exceso	22
3.1.6 Suspensión del término	22
3.1.7 Suspensión del proceso ejecutivo	22
3.1.8 Reajuste de los seguros	22

3.1.9 Pagar más de lo que se debe	23
3.1.10 Sistema UPAC	23
3.1.11 Ley de Vivienda	27
3.2 DEMOSTRACIÓN MATEMÁTICA DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL UPAC Y LA UVR	30
3.2.1 Interés simple e interés compuesto	30
4. MODELO DE RELIQUIDACIÓN	37
5. PROYECCIÓN DEL CRÉDITO SEGÚN SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA	44
6. INTERPRETACIÓN ANALÍTICA DE LAS RELIQUIDACIONES	50
CONCLUSIONES	52
BIBLIOGRAFIA	54
ANEXOS	56

LISTA DE CUADROS

	pág
Cuadro 1. Evolución de la Corrección Monetaria.	20
Cuadro 2. Cantidad acumulada con interés simple.	32
Cuadro 3. Cantidad acumulada con interés compuesto.	33
Cuadro 4. Reliquidación del Crédito Hipotecario.	39
Cuadro 5. Cuadro explicativo de las Reliquidaciones.	41
Cuadro 6. Proyección del crédito según sistemas de amortización aprobados por la Superintendencia Bancaria.	45

LISTA DE ANEXOS

	pág
Anexo 1. Resolución Externa N° 18 de junio 30 de 1995 de la Junta Directiva del Banco de la República.	57
Anexo 2. Sentencia C- 747 de octubre 6 de 1999 de la Corte Constitucional.	59
Anexo 3. Circular Externa 068 de septiembre 13 de 2000 de la Superintendencia Bancaria de Colombia.	68

GLOSARIO

Capitalización de Intereses: Cálculo financiero en que los intereses que genera un capital se acumulan a él para producir nuevos intereses.

Costo Financiero: Costo derivado de la financiación con recursos ajenos, y cuya cuantía está formada por los intereses y otro tipo de remuneraciones que deben pagarse a quien presta los fondos.

El costo financiero de los créditos está determinado por el sistema que se vaya a utilizar, bien se trate de un crédito en UPAC, UVR o un crédito tradicional en “Pesos”, en general el costo financiero está determinado por la tasa efectiva de interés, sea que esté afectada por la combinación de la tasa de corrección monetaria (en el sistema UPAC y UVR) o la simple tasa de interés (crédito tradicional).

Interés Remuneratorio: Es la “tasa real”, es decir deduciéndole los puntos de la inflación, en la cual están incluidos los siguientes elementos:

- Los gastos administrativos y de operación en que incurra el ente financiero.
- La remuneración a que tiene derecho la entidad prestamista, es decir la rentabilidad.

Pagaré: Documento en el que consta la obligación de determinada persona de abonar una cantidad estipulada en una fecha establecida.

Reestructuración: Modificación de las condiciones previamente establecidas en un préstamo o crédito, siempre de manera beneficiosa para el deudor, como puede ser una reducción del tipo de interés, un aplazamiento de pago, entre otros. Las causas de la reestructuración pueden ser la incapacidad del deudor para cumplir con las condiciones inicialmente pactadas, o bien el aprovechamiento de nuevas condiciones del mercado más favorables.

Sistema de Amortización: El pago de un crédito se pacta, con la estipulación de una serie de condiciones mínimas que permiten determinar el comportamiento que debe seguir el deudor en la cancelación de la obligación. Por lo tanto es una unidad técnicamente coherente que permite determinar claramente el procedimiento utilizado para cancelar una deuda.

Unidad de Valor Real (UVR): Es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor.

RESUMEN

El presente trabajo se enfoca dentro del marco jurídico-financiero, contemplado en leyes, decretos, resoluciones y demás disposiciones legales, que permite el diseño de un adecuado sistema para la financiación de la vivienda buscando el beneficio de aquellas personas que han sido perjudicadas a raíz del colapso financiero de la última década.

Las entidades bancarias no han reconocido su culpabilidad sobre el eventual incremento en los saldos de las obligaciones, afectando directamente el ingreso y por ende la capacidad de pago de los usuarios, lo que ha conllevado al incumplimiento en el pago de las cuotas periódicas y la toma de medidas judiciales por parte de los bancos para hacer efectivos los mismos. Los términos contractuales pactados al inicio de los préstamos se han alterado como consecuencia de las erróneas políticas financieras adoptadas en su momento para sobrellevar la crisis, pero lo que se demuestra es el abuso del poder superior y dominante de las entidades bancarias en perjuicio del más débil imponiendo a sus clientes condiciones y obligaciones exageradamente onerosas.

La necesidad de reajustar los términos contractuales, sólo se logra con una verdadera reliquidación de los créditos, de carácter retroactivo, que no contemple ningún factor inconstitucional y que contenga los parámetros establecidos por la ley, permitiendo equilibrar las cargas económicas a favor de los usuarios de las viviendas.

ABSTRACT

The present work is focused inside the juridical-financial mark, contemplated in laws, ordinances, resolutions and other legal dispositions that it allows the design of an appropriate system for the financing of the housing looking for the benefit of those people that you/they have been harmed soon after the financial collapse of the last decade.

The bank entities have not recognized their guilt on the eventual increment in the balances of the obligations, affecting the entrance directly and for end the capacity of the users' payment, what has borne to the nonfulfilment in the payment of the periodic quotas and the taking of judicial measures on the part of the banks to make effective the same ones. The conventional contractual terms to the beginning of the loans have lost temper as financial political consequence of the erroneous ones adopted in their moment for to endure the crisis, but what is demonstrated is the abuse of the superior and dominant power of the bank entities in damage of the weakest imposing exaggeratedly to their clients conditions and obligations onerous.

The necessity to readjust the contractual terms, is only achieved with a true reliquidación of the credits, of retroactive character that doesn't contemplate any unconstitutional factor and that it contains the parameters settled down by the law, allowing to balance the economic loads in favor of the users of the housings.

INTRODUCCIÓN

La elaboración de los Estudios Financieros o Reliquidaciones son de vital importancia dentro de las demandas encaminadas por los profesionales del derecho, para hacer efectivas las reclamaciones de los excedentes que las entidades financieras obtuvieron de manera indebida y que permitieron el desmedro económico de los usuarios de la vivienda.

Dentro del presente trabajo, se establecen las razones o causas que conllevan el andamiaje de las Reliquidaciones que parten de un sustento jurídico basado en leyes, normas, resoluciones, decretos y demás disposiciones legales que permitieron el diseño propio de un **modelo financiero** que reúnen los cuatro factores esenciales o condiciones fundamentales de un crédito: En primer lugar el valor de la deuda es decir, el valor total del crédito que se va a cancelar durante el plazo. En segundo término, es necesario conocer el plazo durante el cual estará vigente la obligación. El tercer lugar, se debe estipular el costo financiero que debe asumir el deudor en la cancelación de la deuda. Por último es necesario conocer el patrón de pago del crédito.

Además de lo anterior es necesario conocer aspectos como periodicidad de las cuotas del crédito y comportamiento de las mismas.

A partir de los datos anteriores se puede conocer el estado del crédito en cualquier momento del plazo: Valor de las cuotas por pagar; imputación de los pagos periódicos e intereses y capital, y finalmente el saldo vigente y pendiente.

Adicionalmente, es indispensable señalar los parámetros de inconstitucionalidad de la UPAC y la UVR demostrando matemáticamente que estos factores de corrección monetaria no se ajustan a las disposiciones normativas vigentes y finalmente es necesario realizar proyecciones financieras del plazo restante de las obligaciones hipotecarias, utilizando los sistemas de amortización en Moneda Legal Colombiana debidamente aprobados por la Superintendencia Bancaria, imprescindibles para una eventual reestructuración de los créditos a que tienen derecho los usuarios de vivienda.

1. OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL

- Determinar un modelo propio de Reliquidaciones Financieras de la Asociación de Deudores Hipotecarios (ADH).

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer el sustento jurídico de las Reliquidaciones.
- Señalar las características de inconstitucionalidad del UPAC y el UVR.
- Interpretar analíticamente y expresar financieramente las leyes, normas, resoluciones, circulares y demás disposiciones sobre la materia.
- Determinar cuál de los sistemas de amortización es más conveniente para la eventual reestructuración de los créditos hipotecarios.
- Determinar la capacidad de pago de los usuarios de los créditos para disminuir el riesgo de mora en las obligaciones hipotecarias.

2. JUSTIFICACIÓN

2.1 ACTUALIDAD DEL TEMA

Durante la última década el país ha venido presentando inestabilidad en el sector financiero como consecuencia de las erróneas políticas que se implementaron a raíz de las reformas financieras y debido a la gran crisis que ha sufrido la economía nacional. El establecimiento de un Estado Social de Derecho determina como derecho fundamental la obtención de una vivienda digna, por lo tanto es necesario recurrir a posibles vías legales, para hacer efectivo la democratización de los créditos hipotecarios.

2.2 NECESIDAD DE SU INVESTIGACIÓN

Las reclamaciones y la defensa que realizan los profesionales del derecho mediante las demandas y los procesos ejecutivos, se sustentan en la Reliquidaciones Financieras que corrigen los vicios de los créditos anteriores y vigentes, reajustándolos a las nuevas disposiciones y pronunciamientos de la Corte Constitucional y el Consejo de Estado, proporcionando alivios a los agobiados usuarios de los créditos hipotecarios y posibilitando el conservar la tan anhelada vivienda.

2.3 UTILIDAD

Las Reliquidaciones Financieras pretenden ser el sustento fundamental de todo proceso encaminado a corregir las distorsiones del sector financiero, para lo cual el reconocimiento de aquellas, lograrán diseñar nuevos sistemas de pago que no contemplen tales vicios, brindando la oportunidad a todas las personas el obtener una vivienda digna y posibilitando fortalecer el andamiaje económico que el país necesita.

3. MARCO DE REFERENCIA

3.1 FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA LAS RELIQUIDACIONES

Por haber ocurrido circunstancias extraordinarias e imprevisibles con posterioridad a la celebración de los contratos de mutuo, éstas dieron origen a obligaciones exageradamente onerosas para los usuarios de vivienda que rompieron el equilibrio contractual en lo relativo a los montos totales de las obligaciones contraídas y al valor de las cuotas mensuales, haciéndoseles imposible cumplir con sus obligaciones, y rebasando su capacidad de pago.

Por lo tanto se debe ordenar a las entidades a las **Reliquidaciones** de los créditos de manera retroactiva a la fecha de la celebración de los contratos de mutuo en moneda legal colombiana y hasta el 31 de Diciembre de 1999, de acuerdo a los siguientes parámetros:

3.1.1 En cuanto a la corrección monetaria. Establecer los valores correctos de la UPAC en el periodo comprendido entre el 1º de Enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999 de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado del 21 de Mayo de 1999 que anuló la Resolución 18 del 30 de Junio de 1995 de la Junta Directiva del Banco de la República de la siguiente manera: (Ver Anexo1).

- A) En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 1992 y el 30 de Junio de 1995, la corrección monetaria se debe mantener en su mismo valor, pues en este

periodo tal corrección monetaria estuvo correctamente calculada y por debajo de la inflación.

- B) En el periodo comprendido entre el 1° de Julio de 1995 y el 31 de Mayo de 1999, para dar cumplimiento al fallo del Consejo de Estado y la sentencia C-383/99 se debe recalcular la corrección monetaria con el **74% del IPC** (Índice de Precios al Consumidor) de los doce meses anteriores y no con el **74% de la DTF**.
- C) En el periodo comprendido entre el 1° de Julio de 1999 y el 31 de Diciembre de 1999, la corrección monetaria se calcula con el 79,72% para el mes de Junio, el 83,00% para el mes de Julio, el 86,00% para el mes de Agosto, el 90% para el mes de Septiembre, el 93% para el mes de Octubre, el 97% para el mes de Noviembre, y el 100% para el mes de Diciembre¹. (Ver Cuadro 1).
- D) A partir del 1° de Enero de 2.000, el deudor tiene la libertad de escoger entre los cinco sistemas (tres en UVR y dos en pesos) aprobados por la Superintendencia Bancaria de Colombia.²

La información anterior se puede resumir en el siguiente cuadro:

¹ Junta Directiva del Banco de la República. Resolución Externa N° 10. Bogotá, junio de 1999.

² Superintendencia Bancaria de Colombia. Circular Externa 068. Bogotá, septiembre de 2000. Pág. 2

Cuadro 1. Evolución de la Corrección Monetaria.

PERIODO DE CALCULO	CORRECCION MONETARIA CORREGIDA
31 de diciembre de 1992 al 30 de Junio de 1995	Se conserva igual
1º de Julio de 1995 y el 31 de Mayo de 1999	74% del IPC
Junio de 1999	79,72 del IPC
Julio de 1999	83% del IPC
Agosto de 1999	86% del IPC
Septiembre de 1999	90% del IPC
Octubre de 1999	93% del IPC
Noviembre de 1999	97% del IPC
Diciembre de 1999	100% del IPC

3.1.2 En cuanto a la tasa de interés. Efectuar las Reliquidaciones de los créditos con los valores corregidos de la UPAC con una tasa de interés remuneratorio según los límites contemplados en las Resoluciones 5/1990, 5/1991 y 51/1991 de la Junta Monetaria, para dar cumplimiento a la sentencia³ que declaró inexecutable la expresión “*en situaciones excepcionales y por periodos que sumados en el año no excedan de ciento veinte (120) días*” del literal e) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992, recuperando para la Junta Directiva del Banco de la República la potestad para “*señalar las tasas máximas de interés remuneratorio que los establecimientos de crédito pueden cobrar o pagar a su clientela sobre todas las operaciones activas y pasivas, sin inducir tasas reales negativas*”

De acuerdo a lo anterior, las reliquidaciones de los créditos se deben tener en cuenta los siguientes límites:

Para Vivienda de Interés Social: Tasa máxima: **5%** (Res. 5 de 1991)

³ La Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C- 208. Bogotá, septiembre de 2000. Pág. 52

Para vivienda no superior a 4.000 UPAC: Tasa máxima: **8.5%** (Res. 51 de 1991)

Para vivienda superior a 4.000 UPAC: Tasa máxima: **9.5%** (Res. 5 de 1990)

Las reliquidaciones **no pueden contemplar capitalización de intereses** dando cumplimiento a la sentencia C- 747/99 de la Corte constitucional. Por lo tanto, los intereses causados y no pagados en cada cuota deben ser llevados a una cuenta de **Intereses Pendientes**, que no generará nuevos intereses. (Ver Anexo 2).

3.1.3 Redenominar la obligación. Se debe ordenar a las entidades bancarias, a redenominar la obligación en moneda legal colombiana a partir del 1º de Enero del año 2.000, en el sistema 3.2.1 (Cuota Constante en Pesos)⁴. (Ver Anexo 3).

Una vez efectuada las reliquidaciones se debe establecer el **verdadero saldo de capital en pesos**, y el valor de los **Intereses Pendientes de Pago**.

Además es importante formular las siguientes pretensiones a fin de lograr una equidad en el contrato de mutuo:

3.1.4 Devolución de los excedentes. Se debe ordenar a los bancos a la devolución inmediata de los excedentes que resultaren a favor de los usuarios de vivienda, como consecuencia de las reliquidaciones y ajuste de los créditos si resultaren totalmente

⁴ Op Cit. Pág. 4

cancelados las obligaciones adquiridas, con su respectivo ajuste por inflación y con los intereses causados, tal como lo contempla la sentencia⁵ que afirma: “*Así, pues, lo que debe darse en el curso de tales relaciones bilaterales no es nada diferente de la compensación, para realizar el objetivo constitucional de un orden justo. **Deben cruzarse las cuentas para saber quién finalmente le está debiendo a quién, y cuánto.** Y ello sólo se logra si se reliquidan los créditos. Lo anterior debe ocurrir aunque ya se haya cancelado la totalidad del préstamo, para proceder a las restituciones consiguientes, si es el caso*”.

3.1.5 Suma pagada en exceso. Se debe establecer claramente, **la suma pagada en exceso en cada cuota.** Tales sumas pagadas en exceso deberán ser traídas a valor presente con sus respectivos intereses y abonadas al saldo de capital de la obligación.

3.1.6 Suspensión del término. Ordenar a las entidades la suspensión del término fijado en el pagaré o contrato de mutuo para el pago de las cuotas, así como la causación de intereses tanto en el plazo como en la mora

3.1.7 Suspensión del proceso ejecutivo. Se ordena la suspensión del proceso ejecutivo hipotecario que se adelanta o llegue a adelantarse contra los usuarios de vivienda.

3.1.8 Reajuste de los seguros. Ordenar a los bancos, a reajustar los montos de las pólizas de seguros, vida, incendio, constituidas en el crédito referido, al que resulte de la

⁵ La Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C- 1140. Bogotá, julio 2000. Pág. 59

reliquidación, lo mismo que las cuotas que deban pagarse por las primas de las respectivas pólizas.

3.1.9 Pagar mas de lo que se debe. Afirmar que los usuarios pagaron mas de lo que debían como consecuencia del cálculo equivocado de la UPAC, hecho confirmado por el fallo del Consejo de Estado del 21 de Mayo de 1999 y las sentencias C-383/99, C-700/99, C-747/99 y C-208/00, y en especial por la sentencia⁶ que subraya: *“los deudores afectados por haberse visto obligados a pagar más de lo que debían, gozan de las acciones judiciales pertinentes para obtener la revisión de sus contratos, la reliquidación de sus créditos y la devolución de lo que hayan cancelado en exceso”*.

3.1.10 Sistema UPAC. El sistema UPAC, creado en 1972, fue un sistema “bueno” hasta el año de 1992, año en el que se le introdujeron las distorsiones que lo llevaron a su muerte. Este sistema “bueno” estaba basado en las siguientes premisas:

- La corrección monetaria siempre fue menor que el 100% de la inflación.
- La tasa de interés remuneratoria siempre estuvo controlada por el Estado como era su deber constitucional.
- Los intereses causados y no pagados en cada cuota no podían ser capitalizados.

⁶ La Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C- 700. Bogotá, septiembre de 1999. Pág. 89

En el año de 1992, mediante la ley 31, en el artículo 16 se le introducen las distorsiones que posteriormente acabarían definitivamente con el sistema UPAC así:

- En el literal e) se le impide a la Junta Directiva del Banco de la República fijar los límites a la tasa de interés remuneratorio que podían cobrar las corporaciones en los créditos hipotecarios, cuando señala dentro de sus funciones: *“e) Señalar en situaciones excepcionales y por períodos que sumados en el año no excedan de ciento veinte (120) días, las tasas máximas de interés remuneratorio que los establecimientos de crédito pueden cobrar o pagar a su clientela sobre todas las operaciones activas y pasivas, sin inducir tasas reales negativas”*
- En el mismo artículo señala como función de la Junta Directiva del Banco de la República: *“f) Fijar la metodología para la determinación de los valores en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC-, procurando que ésta también refleje los movimientos de la tasa de interés en la economía”*.
- A partir de 1993 las entidades financieras, abusando de su posición dominante, comenzaron a elevar exageradamente las tasas de interés, y a su vez la Junta Directiva del Banco de la República comenzó a calcular la corrección monetaria reflejando las altas tasas de interés del mercado, combinación explosiva que hizo que las deudas y las cuotas subieran de manera inverosímil, mientras que los

salarios y los valores de los inmuebles que respaldaban la deuda perdían día a día su valor, lo cual llevó a muchas familias colombianas a la quiebra.

- El 30 de junio 1995 mediante la resolución externa No 18 proferida por el Banco de la República se determinó el valor de la corrección monetaria en un 74% del promedio móvil de la D.T.F. de las cuatro semanas anteriores a la fecha del calculo, desligando completamente el cálculo de la corrección monetaria del Índice de Precios al Consumidor a partir de esa fecha, con lo cual se le dio la estocada final al sistema UPAC, haciéndolo todavía más oneroso y convirtiéndolo en un sistema inviable. (Ver Anexo 1).
- Mediante sentencia del 21 de mayo de 1999 el Consejo de Estado declara la nulidad del art. 1° de la Resolución No. 18 del 30 de junio de 1995 de la Junta del Banco de la República, norma que fijaba la corrección monetaria en el 74% del promedio móvil de la tasa D.T.F.. **Esta nulidad tiene carácter retroactivo** al 30 de Junio de 1995, y por lo tanto, **hay necesidad de restablecer el estado de derecho**, fijando los valores correctos que debió tener la corrección monetaria en el periodo comprendido entre el 30 de Junio de 1995 y el 30 de Mayo de 1999, calculados con el **74% del IPC**, y no con el **74% de la DTF**.

- Mediante sentencia del 21 de mayo de 1999 distinguida con el número C-383 la Corte Constitucional declara inexecutable el literal f) del art. 16 de la Ley 31 de 1992. En dicha sentencia la Corte manifestó:

*“4.11. Al margen de lo dicho, se observa que 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 consecucional 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.*

- El 17 de Septiembre de 1999 la Corte Constitucional mediante sentencia C-700 declara inexecutable en su totalidad los artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 139 y 140 del Decreto 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero) que estructuraban el sistema UPAC por ser materialmente contrarios a la Constitución Nacional. En la misma sentencia, la Corte manifestó:

“Para la Corte es claro que de lo dicho ha debido resultar una inmediata incidencia de lo resuelto en la liquidación de las cuotas y saldos por deudas en UPAC, pues no es lo mismo multiplicar el número de unidades de poder adquisitivo debidas por una UPAC cuyo valor se ha liquidado con el DTF, que hacerlo - como ha debido hacerse desde la Sentencia- a partir de una UPAC cuyo valor no incorpore -y no ha de incorporar nada, ni en mínima parte- los movimientos de la tasa de interés en la economía”.

- El 6 de Octubre de 1999 mediante la sentencia C-747 la Corte Constitucional declara inconstitucional la capitalización de intereses o cobro de intereses sobre intereses. (Ver Anexo 2).

3.1.11 Ley de Vivienda. En la ley⁷ en sus artículos 40 a 42 se establece un mecanismo para calcular un “**abono**” a algunos créditos. Abono que debe ser entendido como **una parte** de lo que debe devolver el Estado y la entidad demandada como reconocimiento a los **cobros indebidos** realizados producto de las actuaciones antijurídicas del Estado.

Este concepto de **abono como pago parcial de la deuda** está contemplado en la misma ley de vivienda en su artículo 43 que afirma: “...Dicho pago a su vez, constituirá una **excepción de pago total o parcial**, según sea el caso, tanto para el establecimiento de crédito como

⁷ Congreso de Colombia. Ley de Vivienda 546. Normas en materia de Vivienda, objetivos y criterios para regular un sistema especializado para la financiación. Artículos 40 a 42. Bogotá, diciembre 23 de 1999. Pág. 23-25

para el Estado, en los procesos que se adelanten por los deudores para reclamar devoluciones o indemnizaciones por concepto de las liquidaciones de los créditos o de los pagos efectuados para amortizarlos o cancelarlos.

*Es claro aquí entonces que no se puede confundir el **abono**, contemplado en la ley 546 con la verdadera **reliquidación del crédito**.*

*El mecanismo para calcular el “**abono**” contemplado en la ley⁸, no se puede de ninguna manera confundir con la **reliquidación verdadera** del crédito por los siguientes motivos:*

- 1.** El mecanismo contemplado en la ley 546 está basada en la UVR cuyo reajuste es el 100% de la inflación. La corrección monetaria de la extinta UPAC siempre fue un porcentaje inferior al 100% de la inflación.
- 2.** Las tasas de interés remuneratorias de las reliquidaciones en UVR supera la tasa máxima permitida por la Junta Monetaria y la Junta Directiva del Banco de la República según sentencia 208/00 de la Corte Constitucional.
- 3.** Las reliquidaciones de los créditos en UVR, se observa que existe capitalización de intereses, al encontrarse amortizaciones negativas a capital, producto de llevar los intereses causados y no pagados a capital.

⁸ Ibid. Pág. 85

4. Es claro que para que no exista capitalización de intereses los intereses causados y no pagados deben llevarse a una cuenta de intereses pendientes que no deben generar nuevos intereses.

5. La ley 546 establece un **abono**, es decir una parte del pago que debe efectuar el estado como reconocimiento a su culpa por sus actuaciones antijurídicas y que no se puede confundir con la verdadera reliquidación del crédito conforme a las sentencias de la Corte Constitucional y el Consejo de Estado.

6. El mecanismo utilizado por la ley 546 es una manera de calcular un **abono** al crédito y no el mecanismo para obtener el verdadero saldo del crédito a 31 de diciembre de 1999.

7. Dicho mecanismo no contempla la devolución de las sumas pagadas en exceso en cada cuota que deben ser devueltas con sus respectivos intereses como lo ordena la Corte en sentencia C-1140/00:

Los deudores de vivienda quieren cumplir sus obligaciones y salvar su patrimonio de acuerdo a su capacidad de pago y sus ingresos, pero con la onerosidad de los créditos impuesto por las entidades financieras, no sólo no pueden cumplir sino que inevitablemente se arruinaría, lo que implica la necesidad de reajustar los términos contractuales en Equidad, cuya eficacia depende no sólo de la redenominación sino de la retroactividad desde la suscripción del pagaré hasta el vencimiento del plazo.

3.2 DEMOSTRACION MATEMÁTICA DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL UPAC Y EL UVR

Como se demostrará mas adelante la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) y la Unidad de Valor Real (UVR), tienen para su cálculo una estructura matemática de interés compuesto, que difiere de la estructura matemática del interés simple; diferencia que determina un incremento adicional en la cotización diaria de las correspondientes unidades. Para ello es preciso definir los siguientes conceptos:

3.2.1 Interés simple e interés compuesto. Es frecuente que el dueño de un capital desee que los intereses periódicamente devengados no le sean pagados en su oportunidad, sino que sean acumulados junto al capital inicial. Inmediatamente se presentan dos posibilidades:

1. Los intereses se llevan a una cuenta independiente del capital inicial y allí se van acumulando. De esta forma el capital continuará inmodificado para efectos del cálculo de los intereses del periodo siguiente.

2. Los intereses producidos en un periodo se agregan al capital, conformando un nuevo saldo sobre el cual se liquidaran los intereses del periodo siguiente.

Cuando se adopta la primera alternativa los intereses se denominan **SIMPLES**⁹ y es el interés que se liquida teniendo en cuenta únicamente el valor presente de la deuda, durante todo el tiempo que dura la operación. Si se decide usar la segunda opción los intereses serán **COMPUESTOS**¹⁰ y se obtienen cuando los intereses devengados al final de cada periodo de capitalización se añaden al capital existente al final del periodo anterior, calculándose cada vez el interés sobre un capital mayor por lo tanto los intereses se capitalizan.

La diferencia fundamental entre los sistemas simple y compuesto se presenta en la cantidad total acumulada cuando han transcurrido varios períodos. Las formulas para el cálculo de ésta se dan a continuación:

Cantidad acumulada con Interés Simple.

$$F = P *(1+ ip * n)$$

Donde:

F = Cantidad acumulada

P = Capital inicial

n = Número de periodos transcurridos

ip = Tasa de interés periódica

⁹ BACCA, Guillermo. Ingeniería Económica. Editorial Fondo Educativo Panamericano. Bogotá, septiembre de 2000. Pág. 2

¹⁰ Ibid. Pág. 19

Cantidad acumulada con Interés Compuesto.

$$F = P * (1 + ip)^n$$

Ejemplo: Un depósito de \$1.000.000 a un plazo de 1 año, con una tasa del 10% semestral, donde el total a favor del cliente sólo se entrega al final del año, calculando los intereses si se causan en **forma simple**: (Ver Cuadro 2).

Cuadro 2. Cantidad acumulada con interés simple.

PERIODO (SEMESTRE)	SALDO INICIAL	INTERES DEL PERIODO	SALDO FINAL
0			C\$ 1.000.000,00
1	C\$ 1.000.000,00	C\$ 100.000,00	C\$ 1.000.000,00
2	C\$ 1.000.000,00	C\$ 100.000,00	C\$ 1.000.000,00

La cantidad total de dinero que se devolverá al cliente al cabo del año será \$ 1.200.000, de los cuales \$ 200.000 corresponden a intereses y \$ 1.000.000 es el capital inicialmente invertido.

Usando la formula de interés simple:

$$F = P * (1 + ip * n)$$

$$F = 1.000.000 * (1 + 0.1 * 2) = 1.200.000$$

El mismo depósito con la modalidad de **interés compuesto** evolucionaría así: (Ver Cuadro 3).

Cuadro 3. Cantidad acumulada con interés compuesto.

PERIODO (SEMESTRE)	SALDO INICIAL	INTERES DEL PERIODO	SALDO FINAL
0			C\$ 1,000,000.00
1	C\$1,000,000.00	C\$100,000.00	C\$ 1,100,000.00
2	C\$1,100,000.00	C\$110,000.00	C\$ 1,210,000.00

La cantidad total de dinero que se devolverá al cliente al cabo del año será \$ 1.210.000. De los cuales \$ 210.000 corresponden a intereses y \$ 1.000.000 es el capital inicialmente invertido.

El mismo ejemplo se puede resolver aplicado la fórmula de interés compuesto:

$$F = P * (1 + ip) ^ n$$

$$F = 1.000.000 * (1 + 0.10) ^ 2 = 1.210.000$$

Observando se detecta que la cantidad final acumulada F incluye el capital inicial y los intereses devengados.

Ahora bien, las formulas para el calculo de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) y el de la Unidad de Valor Real¹¹ (UVR) están determinadas por las siguientes fórmulas:

1. La formula del **UPAC** es, $UPAC_t = UPAC_{t-1} * (1+\%)^n$

$UPAC_t$ = Valor de la UPAC

$UPAC_{t-1}$ = Valor de la UPAC el 30 de cada mes.

% = Corrección Monetaria

n = periodo determinado.

2. la formula del **UVR** es, $UVR_t = UVR_{15-t} * (1+i)^{t/d}$

UVR_t = Valor en moneda legal colombiana de la UVR del día t del periodo de cálculo.

UVR_{15} = Valor en moneda legal colombiana de la UVR el día 15 de cada mes.

i = Variación mensual del IPC certificado por el DANE durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes de inicio del periodo de cálculo.

t = Número de días calendarios transcurridos desde el inicio de un periodo de cálculo hasta el día de cálculo de la UVR. Tendrá valores de 1 a 31.

d = Número de días calendarios del respectivo periodo de cálculo.

¹¹ Junta Directiva del Banco de la República. Resolución Externa N° 13. Bogotá, agosto de 2000.

Al comparar las formulas de calculo de la UPAC y la de la UVR, con la formula de calculo del valor futuro en el interés compuesto se encuentra que:

- Formula UPAC

$$UPAC_t = UPAC_{t-1} * (1+i)^n$$

- Formula UVR

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

- Formula Valor futuro interés compuesto:

$$VF = VP * (1+i)^n$$

Como puede observarse la estructura matemática de estas dos unidades es la misma que el interés compuesto, sobrellevando además el fenómeno de la capitalización de intereses en razón de la potenciación, tal como se explico en lo anteriormente expuesto.

De esta manera, y para efectos de sugerir en la aplicación para el calculo de la UPAC y de la UVR la formula del valor futuro de **interés simple** según la fórmula arriba mencionada:

$$VF = VP * (1 + i * n)$$

Obsérvese que en la fórmula de interés simple n no es factor exponencial, tal como se expresan en las fórmulas del UVR y del UPAC.

Aplicándole la formula de interés compuesto para UVR el día 15 de junio de 1999 obtenemos un valor de 100.7800, en cambio si para esa misma fecha se aplica la fórmula de interés simple el valor de la UVR es de 100.0225, llega a la conclusión que al aplicar la fórmula del interés simple la equivalencia del UVR baja, es decir, disminuye en un 0.8%. Dado que la cotización de la UVR genera un efecto acumulativo en su comportamiento, esta diferencia determinará un incremento en las cotizaciones futuras o una disminución dependiendo de si se trabaja con una formula de interés simple o de interés compuesto.

4. MODELO DE RELIQUIDACIÓN:

Después de haber interpretado todo el sustento jurídico de las normas, decretos, resoluciones, y demás disposiciones respecto a la inconstitucionalidad de aquellos factores que atañen el funcionamiento financiero, se logra establecer un modelo financiero propio de la Asociación de Deudores Hipotecario (ADH) que determina los nuevos saldos para los créditos y que es la parte vital o el sustento para las demandas que realizan el equipo de abogados de la asociación. A continuación un ejemplo de un modelo de reliquidación con la respectiva explicación de cada una de las casillas que la conforma. (Ver Cuadro 4, Cuadro 5).

RELIQUIDACION DEL CREDITO HIPOTECARIO EN PESOS
SIN CAPITALIZACION DE INTERESES
CON BASE EN LAS SENTENCIAS C-383/99 C-700/99 C-747/99 C-955/00 Y C-1140/00
DE LA CORTE CONSTITUCIONAL Y EL FALLO DEL CONSEJO DE ESTADO QUE ANULO
LA RESOLUCION 18 DE 1995 DE LA JUNTA DIRECTIVA
DEL BANCO DE LA REPUBLICA

ADH - NARIÑO

TITULARES

CREDITO No.
540045523

CORPORACION
BANCO CAFETERO

SALDO DESPUES DE RELIQUIDACION 31-12-1999

ELABORADO POR
JUAN MANUEL LOPEZ B.
ANALISTA FINANCIERO

**CUADRO 4. RELIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO
HIPOTECARIO**

TITULARES		FECHA DEL PRESTAMO	02/03/94	FACTOR REAJUSTE SEGUROS	0,00%
		FECHA INIC. RELIQUIDACION	02/03/94	ABONO CONSTANTE A CAPITAL	\$ 30
SOLICITADO POR		TASA DE INTERES DEL PAGARE	8,50%	NETO PAGADO A 31/12/1999	\$ 6.476
CREDITO No.	540045523	TASA DE INTERES RELIQ.	8,50%	SEGUROS PAGADOS A 31/12/1999	\$ 400
CORPORACION:	BANCO CAFETERO	VALOR PRESTAMO	\$ 5.440.000	VALOR TOTAL PAGADO A 31/12/99	\$ 6.772
DESTINO DEL CREDITO	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	PLAZO	180		

No.	FECHA	CUOTAS PAGADAS	TOTAL PAGADO	VALOR SEGUROS COBRADOS	VR.SEGURO REAJUSTADO	NETO PAGO	BUSCAR CORRECCION MONETARIA	CORRECCION MONETARIA	INTERES REMUNERATORIO	TASA EFECTIVA ANUAL	DIAS	TASA DE INTERES DIARIA	VALOR INTERESES	INTERESES PAGADOS
0	02/03/94	0												
1	#####	1	53.888	4.898	\$4.898	\$ 48.990	CM!\$D\$9	23,42%	8,50%	#####	33	0,0759%	\$137.972	\$18.768
2	#####	1	54.574	4.909	\$4.978	\$ 49.596	CM!\$D\$10	23,94%	8,50%	#####	28	0,0770%	\$117.863	\$19.374
3	#####	1	54.975	4.971	\$5.040	\$ 49.935	CM!\$D\$10	23,94%	8,50%	#####	0	0,0770%	\$0	\$0
4	#####	1	56.045	4.969	\$4.995	\$ 51.050	CM!\$D\$12	23,09%	8,50%	#####	60	0,0752%	\$246.927	\$20.828
5	#####	1	56.921	5.015	\$5.171	\$ 51.750	CM!\$D\$13	22,70%	8,50%	#####	32	0,0744%	\$128.153	\$21.528
6	#####	1	57.701	5.039	\$5.240	\$ 52.461	CM!\$D\$14	22,36%	8,50%	#####	31	0,0737%	\$122.205	\$22.239
7	#####	1	58.566	5.084	\$5.303	\$ 53.263	CM!\$D\$15	22,32%	8,50%	#####	31	0,0736%	\$121.367	\$23.041
8	#####	1	59.492	5.116	\$5.364	\$ 54.128	CM!\$D\$16	22,38%	8,50%	#####	30	0,0738%	\$116.935	\$23.906
9	#####	1	60.450	5.146	\$5.420	\$ 55.030	CM!\$D\$17	22,16%	8,50%	#####	30	0,0733%	\$115.524	\$24.807
10	#####	1	61.247	4.930	\$5.475	\$ 55.772	CM!\$E\$6	22,60%	8,50%	#####	31	0,0742%	\$120.234	\$25.550
11	#####	1	62.388	4.967	\$5.533	\$ 56.855	CM!\$E\$7	21,05%	8,50%	#####	31	0,0710%	\$114.223	\$26.633
12	#####	1	63.470	5.005	\$5.585	\$ 57.885	CM!\$E\$8	20,86%	8,50%	#####	28	0,0706%	\$101.866	\$27.663

13	#####	1	64.764	5.045	\$5.624	\$ 59.140	CM!\$E\$9	21,34%	8,50%	#####	33	0,0716%	\$121.298	\$28.918
14	#####	1	66.776	5.081	\$5.680	\$ 61.096	CM!\$E\$10	21,17%	8,50%	#####	28	0,0712%	\$101.606	\$30.874
15	#####	1	67.041	5.113	\$5.717	\$ 61.324	CM!\$E\$11	21,30%	8,50%	#####	34	0,0715%	\$123.383	\$31.102
16	#####	1	68.285	5.158	\$5.773	\$ 62.512	CM!\$E\$12	21,67%	8,50%	#####	29	0,0723%	\$105.569	\$32.290
17	#####	1	69.744	5.218	\$5.811	\$ 63.933	CM!\$E\$13	21,51%	8,50%	#####	29	0,0719%	\$104.434	\$33.711
18	#####	1	70.789	5.245	\$5.848	\$ 64.941	CM!\$E\$14	21,09%	8,50%	#####	33	0,0710%	\$116.809	\$34.719
19	#####	1	71.842	5.298	\$5.894	\$ 65.948	CM!\$E\$15	20,80%	8,50%	#####	28	0,0704%	\$97.469	\$35.725
20	#####	1	72.017	5.335	\$5.923	\$ 66.094	CM!\$E\$16	20,52%	8,50%	#####	31	0,0698%	\$106.445	\$35.872
21	#####	1	74.238	5.375	\$5.959	\$ 68.279	CM!\$E\$17	20,14%	8,50%	#####	32	0,0690%	\$107.955	\$38.057
22	#####	1	75.410	5.410	\$5.995	\$ 69.415	CM!\$F\$6	19,47%	8,50%	#####	29	0,0676%	\$95.089	\$39.193
23	#####	1	76.692	5.453	\$6.018	\$ 70.674	CM!\$F\$7	20,25%	8,50%	#####	31	0,0693%	\$103.593	\$40.452
24	#####	1	78.116	5.545	\$6.048	\$ 72.068	CM!\$F\$8	20,81%	8,50%	#####	28	0,0704%	\$94.490	\$41.846
25	#####	1	79.400	5.674	\$6.068	\$ 73.332	CM!\$F\$9	20,21%	8,50%	#####	32	0,0692%	\$105.486	\$43.110
26	#####	1	80.875	5.634	\$6.097	\$ 74.778	CM!\$F\$10	19,90%	8,50%	#####	30	0,0685%	\$97.244	\$44.556
27	#####	1	82.400	5.773	\$6.117	\$ 76.283	CM!\$F\$11	19,78%	8,50%	#####	32	0,0683%	\$102.738	\$46.061
28	#####	1	83.658	5.721	\$6.141	\$ 77.517	CM!\$F\$12	19,71%	8,50%	#####	29	0,0681%	\$92.202	\$47.295
29	#####	1	86.050	6.706	\$6.154	\$ 79.896	CM!\$F\$13	20,58%	8,50%	#####	31	0,0700%	\$100.680	\$49.674
30	#####	1	87.559	6.754	\$6.173	\$ 81.386	CM!\$F\$14	21,13%	8,50%	#####	31	0,0711%	\$101.702	\$51.164
31	#####	1	89.001	6.823	\$6.191	\$ 82.810	CM!\$F\$15	21,55%	8,50%	#####	30	0,0720%	\$98.966	\$52.588
32	#####	1	90.537	6.871	\$6.206	\$ 84.331	CM!\$F\$16	21,87%	8,50%	#####	34	0,0727%	\$112.631	\$54.109
33	#####	1	91.763	6.907	\$6.231	\$ 85.532	CM!\$F\$17	21,88%	8,50%	#####	27	0,0727%	\$88.64	\$55.310

													1	
34	#####	1	93.195	6.950	\$6.234	\$ 86.961	CM!\$G\$6	21,64%	8,50%	#####	31	0,0722%	\$100.522	\$56.739
35	#####	1	95.500	7.812	\$6.246	\$ 89.254	CM!\$G\$7	20,62%	8,50%	#####	32	0,0700%	\$99.983	\$59.032
36	#####	1	96.762	7.848	\$6.256	\$ 90.506	CM!\$G\$8	19,59%	8,50%	#####	28	0,0678%	\$84.019	\$60.284
37	#####	1	98.071	7.887	\$6.250	\$ 91.821	CM!\$G\$9	18,94%	8,50%	#####	30	0,0665%	\$87.603	\$61.599
38	#####	1	99.400	7.925	\$6.246	\$ 93.154	CM!\$G\$10	18,53%	8,50%	#####	30	0,0656%	\$85.827	\$62.932
39	#####	1	#####	7.966	\$6.240	\$ 94.566	CM!\$G\$11	18,61%	8,50%	#####	32	0,0657%	\$91.211	\$64.344
40	#####	1	#####	8.001	\$6.236	\$ 95.810	CM!\$G\$12	18,67%	8,50%	#####	29	0,0659%	\$82.159	\$65.587
41	#####	1	#####	8.039	\$6.224	\$ 97.221	CM!\$G\$13	17,89%	8,50%	#####	33	0,0642%	\$90.547	\$66.999
42	#####	1	#####	8.075	\$6.218	\$ 97.872	CM!\$G\$14	17,94%	8,50%	#####	29	0,0643%	\$79.036	\$67.650
43	#####	1	#####	8.138	\$6.201	\$ 99.807	CM!\$G\$15	18,02%	8,50%	#####	30	0,0645%	\$81.420	\$69.585
44	#####	1	#####	8.178	\$6.185	\$ 101.259	CM!\$G\$16	17,80%	8,50%	#####	33	0,0640%	\$88.334	\$71.037
45	#####	1	#####	8.212	\$6.173	\$ 102.513	CM!\$G\$17	17,81%	8,50%	#####	28	0,0640%	\$74.309	\$72.291
46	#####	1	#####	8.251	\$6.148	\$ 103.978	CM!\$H\$6	17,68%	8,50%	#####	31	0,0637%	\$81.381	\$73.756
47	#####	1	#####	8.293	\$6.127	\$ 105.478	CM!\$H\$7	17,84%	8,50%	#####	31	0,0641%	\$81.222	\$75.255
48	#####	1	#####	8.329	\$6.105	\$ 106.867	CM!\$H\$8	18,03%	8,50%	#####	28	0,0645%	\$73.216	\$73.216
49	#####	1	#####	8.373	\$6.075	\$ 108.457	CM!\$H\$9	19,25%	8,50%	#####	31	0,0671%	\$83.848	\$78.235
50	#####	1	#####	8.423	\$6.053	\$ 110.270	CM!\$H\$10	20,75%	8,50%	#####	32	0,0703%	\$90.068	\$80.048
51	#####	1	#####	8.473	\$6.035	\$ 112.047	CM!\$H\$11	20,68%	8,50%	#####	29	0,0702%	\$80.742	\$80.742
52	#####	1	#####	8.528	\$6.007	\$ 114.051	CM!\$H\$12	20,70%	8,50%	#####	30	0,0702%	\$82.964	\$82.964
53	#####	1	#####	8.597	\$5.979	\$ 116.423	CM!\$H\$13	20,27%	8,50%	#####	32	0,0693%	\$86.715	\$86.201

54	#####	1	#####	8.663	\$5.952	\$ 118.773	CM!\$H\$14	18,94%	8,50%	#####	30	0,0665%	\$77.26 1	\$77.261
55	#####	1	#####	8.751	\$5.915	\$ 121.101	CM!\$H\$15	17,80%	8,50%	#####	30	0,0640%	\$73.78 5	\$73.785
56	#####	1	#####	8.823	\$5.872	\$ 123.618	CM!\$H\$16	17,09%	8,50%	#####	32	0,0624%	\$76.22 4	\$76.224
57	#####	1	#####	8.887	\$5.829	\$ 126.014	CM!\$H\$17	16,36%	8,50%	#####	29	0,0608%	\$66.69 4	\$66.694
58	#####	1	#####	8.968	\$5.776	\$ 128.845	CM!\$I\$6	16,70%	8,50%	#####	33	0,0616%	\$76.30 6	\$76.306
59	#####	1	#####	9.036	\$5.729	\$ 131.330	CM!\$I\$7	17,18%	8,50%	#####	29	0,0626%	\$67.57 1	\$67.571
60	#####	1	#####	9.098	\$5.671	\$ 133.641	CM!\$I\$8	15,38%	8,50%	#####	28	0,0587%	\$60.56 9	\$60.569
61	#####	1	#####	9.168	\$5.605	\$ 136.276	CM!\$I\$9	13,51%	8,50%	#####	34	0,0545%	\$67.83 1	\$67.831
62	#####	1	#####	9.212	\$5.544	\$ 138.154	CM!\$I\$10	11,17%	8,50%	#####	28	0,0492%	\$49.88 4	\$49.884
63	#####	1	#####	9.254	\$5.464	\$ 139.975	CM!\$I\$11	9,98%	8,50%	#####	30	0,0465%	\$50.05 3	\$50.053
64	#####	1	#####	9.287	\$5.383	\$ 141.642	CM!\$I\$12	8,96%	8,50%	#####	30	0,0441%	\$47.08 1	\$47.081
65	#####	1	#####	9.320	\$5.298	\$ 143.129	CM!\$I\$13	8,78%	8,50%	#####	31	0,0437%	\$47.78 2	\$47.782
66	#####	1	#####	9.353	\$5.212	\$ 144.708	CM!\$I\$14	9,28%	8,50%	#####	31	0,0448%	\$48.64 4	\$48.644
67	#####	1	#####	9.411	\$5.126	\$ 146.350	CM!\$I\$15	9,33%	8,50%	#####	32	0,0450%	\$49.91 7	\$49.917
68	#####	1	#####	9.439	\$5.039	\$ 147.807	CM!\$I\$16	9,32%	8,50%	#####	29	0,0449%	\$44.78 7	\$44.787
69	#####	1	#####	9.427	\$4.946	\$ 149.274	CM!\$I\$17	9,23%	8,50%	#####	30	0,0447%	\$45.71 6	\$45.716
70	#####	1	#####	9.427	\$4.853	\$ 149.367	CM!\$I\$17	9,23%	8,50%	#####	29	0,0447%	\$43.78 8	\$43.788

VALOR NETO PAGADO	\$ 6.476.327
VALOR SEGUROS PAGADOS	\$ 400.220
VALOR TOTAL PAGADO	\$ 6.772.983

SALDO DE CAPITAL A 31/12/99	\$ 3.324.444
SALDO DE INTERESES PENDIENTES	\$ 1.959.948
SALDO TOTAL DE LA DEUDA A 31/12/99	\$ 5.284.393

Cuadro 5. Cuadro explicativo de las Reliquidaciones.

**RELIQUIDACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS
CON BASE EN LAS SENTENCIAS C-383/99, C-700/99, C-747/99,
C-208/00, C-955/00, C-1140/00 DE LA CORTE CONSTITUCIONAL
Y EL FALLO DEL CONSEJO DE ESTADO QUE ANULÓ
LA RESOLUCION 18 DE 1995 DE LA JUNTA DIRECTIVA
DEL BANCO DE LA REPUBLICA PROFERIDO EN MAYO 21 DE 1999**

TITULARES	Son las personas que figuran en el pagaré									
SOLICITADO POR	Es el nombre de la persona que solicita el estudio del crédito									
DESTINO DEL CREDITO	Puede ser: compra de vivienda, reforma de vivienda, local comercial, oficina o libre inversión									
FECHA DEL PRESTAMO	Fecha de desembolso del crédito									
FECHA DE INICIO DE LA RELIQUIDACION	Para créditos desembolsados después del 31 de diciembre de 1992, es la misma fecha de desembolso del préstamo. Para créditos desembolsados antes del 31 de Diciembre de 1992, la fecha de inicio de reliquidación es el 31 de diciembre de 1992.									
TASA DE INTERES DEL PAGARE	Es la tasa de interés que figura en el pagaré									
TASA DE INTERÉS DE RELIQUIDACION	Según sentencias C-208/00 y C-955/00 de la Corte Constitucional la tasa de interés debe tener un límite. Este límite fue fijado por la Junta Monetaria en la Resolución No. 5 de Febrero 7 de 1990, en la Resolución No. 5 de Enero 30 de 1991 y en la Resolución 51 de Junio 12 de 1991 así: <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Para Vivienda de Interés Social:</td> <td>Tasa máxima: 5%</td> <td>(Res. 5 de 1991)</td> </tr> <tr> <td>Para vivienda no superior a 4.000 UPAC:</td> <td>Tasa máxima: 8.5%</td> <td>(Res. 51 de 1991)</td> </tr> <tr> <td>Para vivienda superior a 4.000 UPAC:</td> <td>Tasa máxima: 9.5%</td> <td>(Res. 5 de 1990)</td> </tr> </table>	Para Vivienda de Interés Social:	Tasa máxima: 5%	(Res. 5 de 1991)	Para vivienda no superior a 4.000 UPAC:	Tasa máxima: 8.5%	(Res. 51 de 1991)	Para vivienda superior a 4.000 UPAC:	Tasa máxima: 9.5%	(Res. 5 de 1990)
Para Vivienda de Interés Social:	Tasa máxima: 5%	(Res. 5 de 1991)								
Para vivienda no superior a 4.000 UPAC:	Tasa máxima: 8.5%	(Res. 51 de 1991)								
Para vivienda superior a 4.000 UPAC:	Tasa máxima: 9.5%	(Res. 5 de 1990)								
VALOR DEL PRESTAMO	Es el valor desembolsado por la corporación.									
VALOR COMERCIAL ACTUAL	Es el valor real en el que puede ser vendido el inmueble a precios de hoy.									
VALOR NETO PAGADO A 31/12/99	Es la suma de los pagos efectuados descontando los seguros hasta 31/12/99.									
VALOR SEGUROS	Es la suma de las primas pagadas por concepto de seguros de vida, incendio y terremoto hasta 31/12/99.									
VALOR TOTAL PAGADO	Es la suma total pagada por concepto de cuotas y seguros hasta 31/12/99.									
SALDO INICIAL A RELIQUIDAR.	Si el préstamo se hizo después del 31 de diciembre de 1992, el saldo a reliquidar será el mismo valor del préstamo. Si el préstamo se hizo antes del 31 de diciembre de 1992, el saldo inicial a reliquidar será el saldo del crédito a 31 de diciembre de 1992.									
SALDO DE LA DEUDA A 31/12/99 SEGÚN LA ENTIDAD	Es el saldo que figura en los recibos de pago enviados por la entidad al deudor, antes de la reliquidación.									
SALDO DE LA DEUDA A	Es el saldo de la deuda liquidado con base en las sentencias de la Corte Constitucional y el Consejo de Estado.									

31/12/99 SEGÚN SENTENCIAS	
FECHA	Es la fecha de cada pago efectuado
TOTAL PAGADO	Pago total efectuado
VALOR SEGUROS	Valor correspondiente a primas de seguros de vida, incendio y terremoto. Cuando el deudor efectúa el pago en fecha posterior a la fecha en que se causan los seguros, estos se registrarán el día en que se efectúe el pago.
NETO PAGADO	Es el valor del pago, descontando los seguros
VALOR CORREGIDO DE LA UPAC	Hasta el 30 de Junio de 1995, es el mismo valor fijado por la Junta Directiva del Banco de la República. (En este periodo, el UPAC estuvo bien calculado) A partir del 1º de Julio de 1995 y hasta el 31 de Mayo de 1999 será calculado con base en la corrección monetaria correspondiente al 74% del IPC y no de la DTF, según sentencia del Consejo de Estado A partir del 1º de Junio de 1999 y hasta el 31 de diciembre de 1999 será calculado de acuerdo a la resolución 10 de 1999 de la Junta Directiva del Banco de la República
PAGO EN UPAC	Es el resultado de dividir el pago neto en pesos entre el valor corregido de la UPAC para la fecha de pago
TASA DE INTERES ANUAL	Es la tasa de interés remuneratorio pactada en el pagaré. En caso de que viole los límites descritos en la casilla de INTERES DE RELIQUIDACION, la tasa se debe reajustar a dicho límite.
DIAS	Es el número de días transcurridos entre las fechas de pago
TASA DE INTERES EFECTIVA DIARIA	Es el resultado de calcular la tasa de interés efectiva diaria equivalente a la efectiva anual mediante la fórmula: $i_d = (1 + i)^{1/365} - 1$ donde i es la tasa efectiva anual i_d es la tasa efectiva diaria
VALOR INTERESES EN UPAC	Es el resultado de aplicar la tasa de interés diaria por el número de días al saldo de capital expresado en Upacs, mediante la fórmula: $V = C * [(1 + i_d)^n - 1]$ Donde V es el valor de los intereses en UPAC C es el valor del capital anterior en UPAC i_d es la tasa de interés efectiva diaria n es el número de días transcurridos entre las dos fechas
AMORTIZACION EN UPAC	Es igual a la diferencia entre el valor neto pagado expresado en UPAC y el valor de los intereses expresados en UPAC. En caso de que la diferencia sea negativa, no habrá amortización a capital y por lo tanto este valor será igual a cero y dicha diferencia será llevada a la columna de INTERESES PENDIENTES con signo positivo. En ningún caso podrá haber amortización negativa a capital, pues se presentaría capitalización de intereses, lo cual está expresamente prohibido (Sentencia C-747/99 Corte Constitucional). En caso de que el Total de Intereses Pendientes sea mayor que cero, primero se descontará del Total de Intereses Pendientes y el sobrante, si lo hay, será el valor de la Amortización a Capital.
SALDO DE CAPITAL EN UPAC	Es el resultado de restar del Saldo de Capital en UPAC anterior, la amortización del mes actual. El saldo de capital nunca se podrá incrementar de un mes a otro pues se presentaría capitalización de intereses
INTERESES PENDIENTES EN UPAC	Cuando el Valor de los Intereses causados en UPAC es mayor que el Pago Neto en UPAC, esta casilla es igual a la diferencia entre estos dos valores. En caso contrario esta casilla es igual a cero
TOTAL INTERESES PENDIENTES EN UPAC	Es la suma del Total de los Intereses Pendientes en UPAC del mes anterior, con los intereses del mes actual. Este Total de Intereses Pendientes en UPAC, serán amortizados a medida que el Pago Neto en UPAC sea mayor a los Intereses Causados
SALDO DE	Es el resultado de multiplicar el saldo de capital en UPAC, por el valor corregido de la

CAPITAL EN PESOS	UPAC en cada fecha.
TOTAL INTERESES PENDIENTES EN PESOS	Es el resultado de multiplicar el Total de Intereses Pendientes en UPAC por el valor corregido de la UPAC en cada fecha.
SALDO TOTAL DE LA DEUDA PESOS	Es la suma del Saldo de Capital en Pesos con el Total de Intereses Pendientes en Pesos.

5. PROYECCIÓN DEL CRÉDITO SEGÚN SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA.

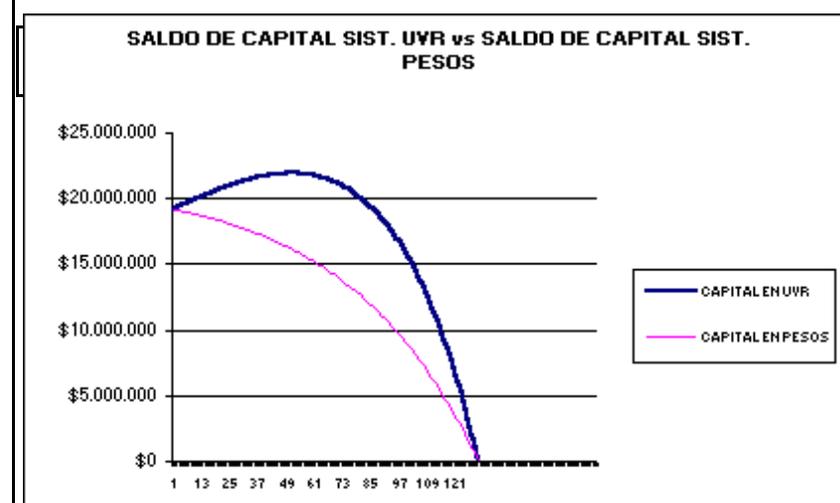
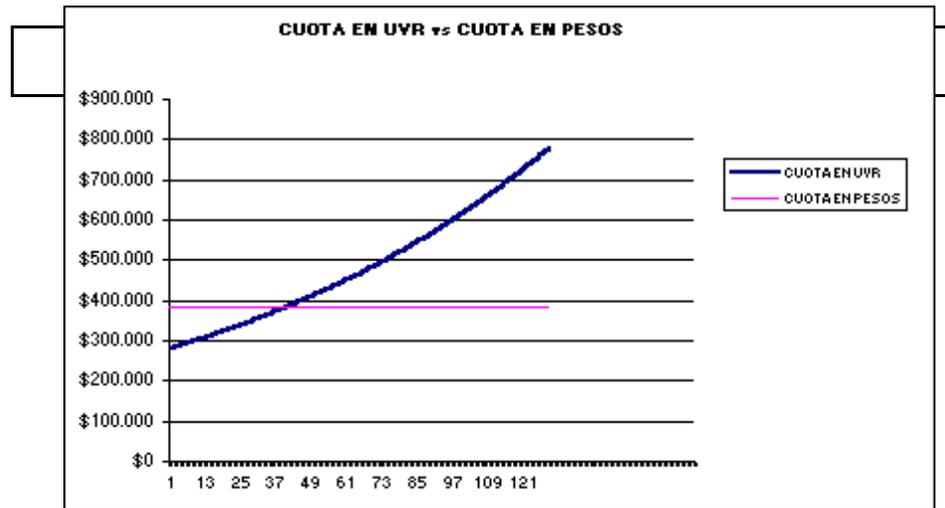
Analizado la anterior reliquidación financiera, se procede a proyectar el crédito por el plazo restante según dos sistemas de amortización (en Pesos y en UVR) aprobados por la Superintendencia Bancaria que permitirá comparar cuál de estos sistemas es más conveniente para el usuario para reestructurar el crédito y determinando cuántas veces terminará pagando la respectiva obligación según el sistema que vaya a escoger el usuario de la vivienda. (Ver Cuadro 6).

**ANALISIS COMPARATIVO DEL COMPORTAMIENTO DEL CREDITO A TASAS EQUIVALENTES
SISTEMA UVR vs SISTEMA PESOS
ADH - NARIÑO**

COMPORTAMIENTO DEL CREDITO CON LAS CONDICIONES ACTUALES

TITULARES	
SOLICITADO POR	
FECHA ESTUDIO	18-Feb-03
ELABORADO POR	JUAN MANUEL LOPEZ

VALOR INICIAL DEL CREDITO	\$ 5.440.000	SALDO PENDIENTE EN PESOS	\$19.200.000
NETO PAGADO A LA FECHA	\$ 6.772.983	INFLACION ESTIMADA	10,00%
		PLAZO RESTANTE EN MESES	130
TOTAL A CANCELAR SIST. PESOS	\$ 56.669.924	TASA DE INTERES	13,92%
TOTAL A CANCELAR SIST. UVR	\$ 70.132.505	TASA PARA SISTEMA EN PESOS	23,92%



Sistema: CUOTA CONSTANTE EN UVR Numeral 3.1.1 Circular 068 Superbancaria				Sistema: CUOTA CONSTANTE EN PESOS Numeral 3.2.1 Circular 068 Superbancaria			
UVR INICIAL ESTIMADA	\$119,0000	VALOR SALDO ACTUAL	\$19.200.000	INFLACION ESTIMADA	10,00%	VALOR SALDO ACTUAL	\$19.200.000
TASA EFECTIVA SOBRE UVR	13,92%			TASA DE INTERES REAL	13,92%		
INFLACION ESTIMADA	10,00%	VALOR TOTAL A CANCELAR	\$63.359.522	TASA EFECTIVA ANUAL	23,92%	VALOR TOTAL A CANCELAR	\$49.896.941
PLAZO EN MESES	130			TASA MENSUAL	1,80328304%		
TASA MENSUAL	1,09197114%	VALOR PRIMERA CUOTA	\$279.422	PLAZO EN MESES	130	VALOR DE LA PRIMERA CUOTA	\$383.823
CREDITO EN UVR	161.344,5378			FACTOR CUOTA	50,02310632		
FACTOR CUOTA	69,26119985	VALOR ULTIMA CUOTA	\$778.452	CUOTA MENSUAL	\$383.822,63	VALOR DE LA ULTIMA CUOTA	\$383.823
FACTOR MENSUAL UVR	1,00797414						
Cuota en UVR :	2.329,5083	EL CREDITO SE PAGA	12,9 VECES	La tasa de interés efectiva anual para el sistema en pesos es igual a la suma aritmética de la inflación más la tasa de interés real, según sentencia C-955/00		EL CREDITO SE PAGA	10,4 VECES

Sistema 3.1.1. CUOTA CONSTANTE EN UVR								Sistema 3.2.1. CUOTA CONSTANTE EN PESOS				
VALORES EN UVR				Valores en pesos				DISTRIBUCION DE CUOTAS, INTERESES Y SALDOS				
Nro.	Cuota	Intereses	Amort.	Saldo	Cuota	Saldo	Cotización	Nro.	Cuota	Intereses	Amort.	Saldo
0				161.344,5378		\$19.200.000	\$119,0000	0				\$19.200.000,00
1	2.329,5083	1.761,8358	567,6725	160.776,8653	\$279.422	\$19.285.012	\$119,9489	1	\$383.822,63	\$346.230,34	\$37.592,28	\$19.162.407,72
2	2.329,5083	1.755,6370	573,8713	160.202,9940	\$281.650	\$19.369.409	\$120,9054	2	\$383.822,63	\$345.552,45	\$38.270,18	\$19.124.137,54
3	2.329,5083	1.749,3705	580,1378	159.622,8562	\$283.896	\$19.453.162	\$121,8695	3	\$383.822,63	\$344.862,33	\$38.960,30	\$19.085.177,24
4	2.329,5083	1.743,0355	586,4728	159.036,3834	\$286.160	\$19.536.241	\$122,8413	4	\$383.822,63	\$344.159,76	\$39.662,86	\$19.045.514,38
5	2.329,5083	1.736,6314	592,8769	158.443,5066	\$288.442	\$19.618.616	\$123,8209	5	\$383.822,63	\$343.444,53	\$40.378,09	\$19.005.136,29
6	2.329,5083	1.730,1574	599,3509	157.844,1557	\$290.742	\$19.700.253	\$124,8083	6	\$383.822,63	\$342.716,40	\$41.106,23	\$18.964.030,06
7	2.329,5083	1.723,6126	605,8957	157.238,2600	\$293.060	\$19.781.122	\$125,8035	7	\$383.822,63	\$341.975,14	\$41.847,49	\$18.922.182,58
8	2.329,5083	1.716,9964	612,5119	156.625,7482	\$295.397	\$19.861.189	\$126,8067	8	\$383.822,63	\$341.220,51	\$42.602,12	\$18.879.580,46
9	2.329,5083	1.710,3080	619,2003	156.006,5479	\$297.753	\$19.940.420	\$127,8178	9	\$383.822,63	\$340.452,27	\$43.370,35	\$18.836.210,11
10	2.329,5083	1.703,5465	625,9618	155.380,5861	\$300.127	\$20.018.781	\$128,8371	10	\$383.822,63	\$339.670,18	\$44.152,44	\$18.792.057,66
11	2.329,5083	1.696,7112	632,7971	154.747,7889	\$302.520	\$20.096.235	\$129,8644	11	\$383.822,63	\$338.873,99	\$44.948,64	\$18.747.109,03
12	2.329,5083	1.689,8012	639,7071	154.108,0819	\$304.933	\$20.172.748	\$130,9000	12	\$383.822,63	\$338.063,44	\$45.759,19	\$18.701.349,84
13	2.329,5083	1.682,8158	646,6925	153.461,3894	\$307.364	\$20.248.281	\$131,9438	13	\$383.822,63	\$337.238,27	\$46.584,36	\$18.654.765,48
14	2.329,5083	1.675,7541	653,7542	152.807,6352	\$309.815	\$20.322.797	\$132,9960	14	\$383.822,63	\$336.398,22	\$47.424,40	\$18.607.341,08

15	2.329,5083	1.668,6153	660,8930	152.146,7422	\$312.286	\$20.396.257	\$134,0565	15	\$383.822,63	\$335.543,03	\$48.279,60	\$18.559.061,48
16	2.329,5083	1.661,3985	668,1098	151.478,6324	\$314.776	\$20.468.621	\$135,1255	16	\$383.822,63	\$334.672,41	\$49.150,22	\$18.509.911,26
17	2.329,5083	1.654,1029	675,4053	150.803,2271	\$317.286	\$20.539.848	\$136,2030	17	\$383.822,63	\$333.786,09	\$50.036,53	\$18.459.874,73
18	2.329,5083	1.646,7277	682,7806	150.120,4465	\$319.816	\$20.609.898	\$137,2891	18	\$383.822,63	\$332.883,79	\$50.938,84	\$18.408.935,89
19	2.329,5083	1.639,2719	690,2363	149.430,2102	\$322.366	\$20.678.726	\$138,3838	19	\$383.822,63	\$331.965,22	\$51.857,41	\$18.357.078,49
20	2.329,5083	1.631,7348	697,7735	148.732,4367	\$324.937	\$20.746.291	\$139,4873	20	\$383.822,63	\$331.030,08	\$52.792,54	\$18.304.285,94
21	2.329,5083	1.624,1153	705,3930	148.027,0437	\$327.528	\$20.812.547	\$140,5996	21	\$383.822,63	\$330.078,08	\$53.744,54	\$18.250.541,40
22	2.329,5083	1.616,4126	713,0957	147.313,9480	\$330.140	\$20.877.448	\$141,7208	22	\$383.822,63	\$329.108,92	\$54.713,71	\$18.195.827,69
23	2.329,5083	1.608,6258	720,8825	146.593,0655	\$332.772	\$20.940.949	\$142,8509	23	\$383.822,63	\$328.122,27	\$55.700,35	\$18.140.127,34
24	2.329,5083	1.600,7540	728,7543	145.864,3112	\$335.426	\$21.003.002	\$143,9900	24	\$383.822,63	\$327.117,84	\$56.704,79	\$18.083.422,56
25	2.329,5083	1.592,7962	736,7121	145.127,5991	\$338.101	\$21.063.558	\$145,1382	25	\$383.822,63	\$326.095,29	\$57.727,33	\$18.025.695,22
26	2.329,5083	1.584,7515	744,7568	144.382,8424	\$340.797	\$21.122.567	\$146,2955	26	\$383.822,63	\$325.054,30	\$58.768,32	\$17.966.926,90
27	2.329,5083	1.576,6190	752,8893	143.629,9531	\$343.514	\$21.179.979	\$147,4621	27	\$383.822,63	\$323.994,55	\$59.828,08	\$17.907.098,82
28	2.329,5083	1.568,3976	761,1106	142.868,8424	\$346.253	\$21.235.741	\$148,6380	28	\$383.822,63	\$322.915,68	\$60.906,95	\$17.846.191,87
29	2.329,5083	1.560,0865	769,4217	142.099,4207	\$349.015	\$21.289.800	\$149,8233	29	\$383.822,63	\$321.817,35	\$62.005,27	\$17.784.186,60
30	2.329,5083	1.551,6847	777,8236	141.321,5971	\$351.798	\$21.342.103	\$151,0180	30	\$383.822,63	\$320.699,22	\$63.123,40	\$17.721.063,20
31	2.329,5083	1.543,1910	786,3172	140.535,2798	\$354.603	\$21.392.593	\$152,2222	31	\$383.822,63	\$319.560,93	\$64.261,70	\$17.656.801,50
32	2.329,5083	1.534,6047	794,9036	139.740,3763	\$357.431	\$21.441.214	\$153,4361	32	\$383.822,63	\$318.402,11	\$65.420,52	\$17.591.380,98
33	2.329,5083	1.525,9246	803,5837	138.936,7926	\$360.281	\$21.487.907	\$154,6596	33	\$383.822,63	\$317.222,39	\$66.600,24	\$17.524.780,74
34	2.329,5083	1.517,1497	812,3586	138.124,4340	\$363.154	\$21.532.614	\$155,8929	34	\$383.822,63	\$316.021,40	\$67.801,23	\$17.456.979,52
35	2.329,5083	1.508,2789	821,2293	137.303,2046	\$366.050	\$21.575.273	\$157,1360	35	\$383.822,63	\$314.798,75	\$69.023,87	\$17.387.955,64
36	2.329,5083	1.499,3114	830,1969	136.473,0077	\$368.968	\$21.615.823	\$158,3890	36	\$383.822,63	\$313.554,06	\$70.268,57	\$17.317.687,07
37	2.329,5083	1.490,2459	839,2624	135.633,7453	\$371.911	\$21.654.201	\$159,6520	37	\$383.822,63	\$312.286,91	\$71.535,71	\$17.246.151,36
38	2.329,5083	1.481,0813	848,4269	134.785,3184	\$374.876	\$21.690.341	\$160,9251	38	\$383.822,63	\$310.996,92	\$72.825,70	\$17.173.325,66
39	2.329,5083	1.471,8168	857,6915	133.927,6269	\$377.866	\$21.724.178	\$162,2083	39	\$383.822,63	\$309.683,67	\$74.138,96	\$17.099.186,70
40	2.329,5083	1.462,4510	867,0572	133.060,5697	\$380.879	\$21.755.645	\$163,5018	40	\$383.822,63	\$308.346,73	\$75.475,89	\$17.023.710,81
41	2.329,5083	1.452,9830	876,5253	132.184,0444	\$383.916	\$21.784.671	\$164,8056	41	\$383.822,63	\$306.985,69	\$76.836,94	\$16.946.873,87
42	2.329,5083	1.443,4116	886,0967	131.297,9477	\$386.977	\$21.811.187	\$166,1198	42	\$383.822,63	\$305.600,10	\$78.222,52	\$16.868.651,35
43	2.329,5083	1.433,7357	895,7726	130.402,1752	\$390.063	\$21.835.120	\$167,4444	43	\$383.822,63	\$304.189,53	\$79.633,10	\$16.789.018,25
44	2.329,5083	1.423,9541	905,5542	129.496,6210	\$393.174	\$21.856.397	\$168,7797	44	\$383.822,63	\$302.753,52	\$81.069,11	\$16.707.949,15
45	2.329,5083	1.414,0657	915,4425	128.581,1785	\$396.309	\$21.874.943	\$170,1255	45	\$383.822,63	\$301.291,61	\$82.531,01	\$16.625.418,14
46	2.329,5083	1.404,0694	925,4389	127.655,7395	\$399.469	\$21.890.681	\$171,4822	46	\$383.822,63	\$299.803,35	\$84.019,28	\$16.541.398,86
47	2.329,5083	1.393,9638	935,5444	126.720,1951	\$402.655	\$21.903.532	\$172,8496	47	\$383.822,63	\$298.288,24	\$85.534,39	\$16.455.864,47

48	2.329,5083	1.383,7480	945,7603	125.774,4348	\$405.865	\$21.913.416	\$174,2279	48	\$383.822,63	\$296.745,81	\$87.076,81	\$16.368.787,66
49	2.329,5083	1.373,4205	956,0877	124.818,3470	\$409.102	\$21.920.251	\$175,6172	49	\$383.822,63	\$295.175,57	\$88.647,05	\$16.280.140,60
50	2.329,5083	1.362,9803	966,5279	123.851,8191	\$412.364	\$21.923.954	\$177,0176	50	\$383.822,63	\$293.577,01	\$90.245,61	\$16.189.894,99
51	2.329,5083	1.352,4261	977,0822	122.874,7369	\$415.652	\$21.924.438	\$178,4292	51	\$383.822,63	\$291.949,63	\$91.872,99	\$16.098.022,00
52	2.329,5083	1.341,7567	987,7516	121.886,9853	\$418.967	\$21.921.618	\$179,8520	52	\$383.822,63	\$290.292,90	\$93.529,72	\$16.004.492,27
53	2.329,5083	1.330,9707	998,5376	120.888,4478	\$422.308	\$21.915.403	\$181,2862	53	\$383.822,63	\$288.606,29	\$95.216,33	\$15.909.275,94
54	2.329,5083	1.320,0670	1.009,4413	119.879,0064	\$425.675	\$21.905.702	\$182,7318	54	\$383.822,63	\$286.889,27	\$96.933,35	\$15.812.342,59
55	2.329,5083	1.309,0441	1.020,4641	118.858,5423	\$429.070	\$21.892.423	\$184,1889	55	\$383.822,63	\$285.141,29	\$98.681,33	\$15.713.661,26
56	2.329,5083	1.297,9010	1.031,6073	117.826,9350	\$432.491	\$21.875.471	\$185,6576	56	\$383.822,63	\$283.361,79	\$100.460,84	\$15.613.200,42
57	2.329,5083	1.286,6361	1.042,8721	116.784,0629	\$435.940	\$21.854.748	\$187,1381	57	\$383.822,63	\$281.550,20	\$102.272,43	\$15.510.927,99
58	2.329,5083	1.275,2483	1.054,2600	115.729,8029	\$439.416	\$21.830.155	\$188,6304	58	\$383.822,63	\$279.705,93	\$104.116,69	\$15.406.811,30
59	2.329,5083	1.263,7360	1.065,7722	114.664,0306	\$442.920	\$21.801.592	\$190,1345	59	\$383.822,63	\$277.828,42	\$105.994,21	\$15.300.817,09
60	2.329,5083	1.252,0981	1.077,4102	113.586,6205	\$446.452	\$21.768.954	\$191,6507	60	\$383.822,63	\$275.917,04	\$107.905,59	\$15.192.911,50
61	2.329,5083	1.240,3331	1.089,1752	112.497,4453	\$450.012	\$21.732.137	\$193,1789	61	\$383.822,63	\$273.971,20	\$109.851,43	\$15.083.060,08
62	2.329,5083	1.228,4396	1.101,0686	111.396,3767	\$453.600	\$21.691.033	\$194,7194	62	\$383.822,63	\$271.990,26	\$111.832,36	\$14.971.227,71
63	2.329,5083	1.216,4163	1.113,0920	110.283,2847	\$457.217	\$21.645.531	\$196,2721	63	\$383.822,63	\$269.973,61	\$113.849,02	\$14.857.378,70
64	2.329,5083	1.204,2616	1.125,2466	109.158,0381	\$460.863	\$21.595.520	\$197,8372	64	\$383.822,63	\$267.920,59	\$115.902,04	\$14.741.476,66
65	2.329,5083	1.191,9743	1.137,5340	108.020,5041	\$464.538	\$21.540.885	\$199,4148	65	\$383.822,63	\$265.830,55	\$117.992,08	\$14.623.484,59
66	2.329,5083	1.179,5527	1.149,9555	106.870,5485	\$468.243	\$21.481.508	\$201,0049	66	\$383.822,63	\$263.702,82	\$120.119,81	\$14.503.364,78
67	2.329,5083	1.166,9955	1.162,5127	105.708,0358	\$471.977	\$21.417.271	\$202,6078	67	\$383.822,63	\$261.536,72	\$122.285,91	\$14.381.078,87
68	2.329,5083	1.154,3012	1.175,2070	104.532,8288	\$475.740	\$21.348.050	\$204,2234	68	\$383.822,63	\$259.331,56	\$124.491,07	\$14.256.587,80
69	2.329,5083	1.141,4683	1.188,0400	103.344,7888	\$479.534	\$21.273.722	\$205,8519	69	\$383.822,63	\$257.086,63	\$126.736,00	\$14.129.851,81
70	2.329,5083	1.128,4953	1.201,0130	102.143,7758	\$483.358	\$21.194.160	\$207,4934	70	\$383.822,63	\$254.801,22	\$129.021,40	\$14.000.830,40
71	2.329,5083	1.115,3805	1.214,1277	100.929,6481	\$487.212	\$21.109.232	\$209,1480	71	\$383.822,63	\$252.474,60	\$131.348,03	\$13.869.482,38
72	2.329,5083	1.102,1226	1.227,3856	99.702,2624	\$491.097	\$21.018.808	\$210,8158	72	\$383.822,63	\$250.106,02	\$133.716,60	\$13.735.765,77
73	2.329,5083	1.088,7199	1.240,7883	98.461,4741	\$495.013	\$20.922.751	\$212,4968	73	\$383.822,63	\$247.694,73	\$136.127,89	\$13.599.637,88
74	2.329,5083	1.075,1709	1.254,3374	97.207,1367	\$498.960	\$20.820.924	\$214,1913	74	\$383.822,63	\$245.239,96	\$138.582,66	\$13.461.055,22
75	2.329,5083	1.061,4739	1.268,0344	95.939,1023	\$502.939	\$20.713.185	\$215,8993	75	\$383.822,63	\$242.740,93	\$141.081,70	\$13.319.973,52
76	2.329,5083	1.047,6273	1.281,8810	94.657,2213	\$506.950	\$20.599.391	\$217,6209	76	\$383.822,63	\$240.196,82	\$143.625,80	\$13.176.347,72
77	2.329,5083	1.033,6295	1.295,8787	93.361,3426	\$510.992	\$20.479.395	\$219,3563	77	\$383.822,63	\$237.606,84	\$146.215,78	\$13.030.131,94
78	2.329,5083	1.019,4789	1.310,0294	92.051,3133	\$515.067	\$20.353.046	\$221,1054	78	\$383.822,63	\$234.970,16	\$148.852,47	\$12.881.279,47
79	2.329,5083	1.005,1738	1.324,3345	90.726,9788	\$519.174	\$20.220.191	\$222,8686	79	\$383.822,63	\$232.285,93	\$151.536,70	\$12.729.742,78
80	2.329,5083	990,7124	1.338,7958	89.388,1829	\$523.314	\$20.080.675	\$224,6457	80	\$383.822,63	\$229.553,29	\$154.269,33	\$12.575.473,44

81	2.329,5083	976,0932	1.353,4151	88.034,7678	\$527.487	\$19.934.338	\$226,4371	81	\$383.822,63	\$226.771,38	\$157.051,25	\$12.418.422,20
82	2.329,5083	961,3143	1.368,1940	86.666,5738	\$531.693	\$19.781.016	\$228,2427	82	\$383.822,63	\$223.939,30	\$159.883,32	\$12.258.538,87
83	2.329,5083	946,3740	1.383,1343	85.283,4395	\$535.933	\$19.620.545	\$230,0628	83	\$383.822,63	\$221.056,15	\$162.766,47	\$12.095.772,40
84	2.329,5083	931,2705	1.398,2377	83.885,2017	\$540.207	\$19.452.755	\$231,8973	84	\$383.822,63	\$218.121,01	\$165.701,61	\$11.930.070,79
85	2.329,5083	916,0022	1.413,5061	82.471,6957	\$544.514	\$19.277.472	\$233,7465	85	\$383.822,63	\$215.132,94	\$168.689,68	\$11.761.381,10
86	2.329,5083	900,5671	1.428,9412	81.042,7545	\$548.856	\$19.094.519	\$235,6104	86	\$383.822,63	\$212.090,99	\$171.731,63	\$11.589.649,47
87	2.329,5083	884,9635	1.444,5448	79.598,2097	\$553.233	\$18.903.718	\$237,4892	87	\$383.822,63	\$208.994,18	\$174.828,44	\$11.414.821,03
88	2.329,5083	869,1895	1.460,3188	78.137,8909	\$557.645	\$18.704.883	\$239,3830	88	\$383.822,63	\$205.841,53	\$177.981,09	\$11.236.839,93
89	2.329,5083	853,2432	1.476,2651	76.661,6259	\$562.091	\$18.497.828	\$241,2919	89	\$383.822,63	\$202.632,03	\$181.190,60	\$11.055.649,34
90	2.329,5083	837,1228	1.492,3854	75.169,2404	\$566.574	\$18.282.360	\$243,2160	90	\$383.822,63	\$199.364,65	\$184.457,98	\$10.871.191,36
91	2.329,5083	820,8264	1.508,6819	73.660,5586	\$571.092	\$18.058.285	\$245,1554	91	\$383.822,63	\$196.038,35	\$187.784,28	\$10.683.407,09
92	2.329,5083	804,3520	1.525,1562	72.135,4023	\$575.646	\$17.825.402	\$247,1103	92	\$383.822,63	\$192.652,07	\$191.170,56	\$10.492.236,53
93	2.329,5083	787,6978	1.541,8105	70.593,5918	\$580.236	\$17.583.509	\$249,0808	93	\$383.822,63	\$189.204,72	\$194.617,90	\$10.297.618,62
94	2.329,5083	770,8616	1.558,6466	69.034,9452	\$584.863	\$17.332.398	\$251,0670	94	\$383.822,63	\$185.695,21	\$198.127,42	\$10.099.491,21
95	2.329,5083	753,8417	1.575,6666	67.459,2786	\$589.526	\$17.071.856	\$253,0691	95	\$383.822,63	\$182.122,41	\$201.700,21	\$9.897.791,00
96	2.329,5083	736,6359	1.592,8724	65.866,4062	\$594.227	\$16.801.668	\$255,0871	96	\$383.822,63	\$178.485,19	\$205.337,44	\$9.692.453,56
97	2.329,5083	719,2421	1.610,2661	64.256,1401	\$598.966	\$16.521.614	\$257,1212	97	\$383.822,63	\$174.782,37	\$209.040,25	\$9.483.413,30
98	2.329,5083	701,6585	1.627,8498	62.628,2903	\$603.742	\$16.231.467	\$259,1715	98	\$383.822,63	\$171.012,78	\$212.809,84	\$9.270.603,46
99	2.329,5083	683,8829	1.645,6254	60.982,6649	\$608.556	\$15.930.999	\$261,2382	99	\$383.822,63	\$167.175,22	\$216.647,41	\$9.053.956,06
100	2.329,5083	665,9131	1.663,5952	59.319,0697	\$613.409	\$15.619.975	\$263,3213	100	\$383.822,63	\$163.268,45	\$220.554,17	\$8.833.401,88
101	2.329,5083	647,7471	1.681,7612	57.637,3086	\$618.301	\$15.298.156	\$265,4211	101	\$383.822,63	\$159.291,24	\$224.531,39	\$8.608.870,50
102	2.329,5083	629,3828	1.700,1255	55.937,1831	\$623.231	\$14.965.298	\$267,5376	102	\$383.822,63	\$155.242,30	\$228.580,32	\$8.380.290,17
103	2.329,5083	610,8179	1.718,6904	54.218,4927	\$628.201	\$14.621.153	\$269,6710	103	\$383.822,63	\$151.120,35	\$232.702,27	\$8.147.587,90
104	2.329,5083	592,0503	1.737,4580	52.481,0347	\$633.210	\$14.265.466	\$271,8214	104	\$383.822,63	\$146.924,07	\$236.898,55	\$7.910.689,34
105	2.329,5083	573,0778	1.756,4305	50.724,6042	\$638.259	\$13.897.978	\$273,9889	105	\$383.822,63	\$142.652,12	\$241.170,51	\$7.669.518,84
106	2.329,5083	553,8980	1.775,6102	48.948,9940	\$643.349	\$13.518.426	\$276,1737	106	\$383.822,63	\$138.303,13	\$245.519,49	\$7.423.999,35
107	2.329,5083	534,5089	1.794,9994	47.153,9946	\$648.479	\$13.126.539	\$278,3760	107	\$383.822,63	\$133.875,72	\$249.946,90	\$7.174.052,44
108	2.329,5083	514,9080	1.814,6003	45.339,3943	\$653.650	\$12.722.043	\$280,5958	108	\$383.822,63	\$129.368,47	\$254.454,15	\$6.919.598,29
109	2.329,5083	495,0931	1.834,4152	43.504,9792	\$658.862	\$12.304.656	\$282,8333	109	\$383.822,63	\$124.779,94	\$259.042,68	\$6.660.555,60
110	2.329,5083	475,0618	1.854,4465	41.650,5327	\$664.116	\$11.874.094	\$285,0886	110	\$383.822,63	\$120.108,67	\$263.713,96	\$6.396.841,65
111	2.329,5083	454,8118	1.874,6965	39.775,8362	\$669.412	\$11.430.063	\$287,3620	111	\$383.822,63	\$115.353,16	\$268.469,46	\$6.128.372,18
112	2.329,5083	434,3407	1.895,1676	37.880,6686	\$674.750	\$10.972.266	\$289,6534	112	\$383.822,63	\$110.511,90	\$273.310,73	\$5.855.061,45
113	2.329,5083	413,6460	1.915,8623	35.964,8063	\$680.131	\$10.500.399	\$291,9632	113	\$383.822,63	\$105.583,33	\$278.239,30	\$5.576.822,16

114	2.329,5083	392,7253	1.936,7830	34.028,0233	\$685.554	\$10.014.152	\$294,2913	114	\$383.822,63	\$100.565,89	\$283.256,74	\$5.293.565,42
115	2.329,5083	371,5762	1.957,9321	32.070,0913	\$691.021	\$9.513.209	\$296,6381	115	\$383.822,63	\$95.457,97	\$288.364,66	\$5.005.200,76
116	2.329,5083	350,1961	1.979,3121	30.090,7791	\$696.531	\$8.997.248	\$299,0035	116	\$383.822,63	\$90.257,94	\$293.564,69	\$4.711.636,07
117	2.329,5083	328,5826	2.000,9256	28.089,8535	\$702.085	\$8.465.939	\$301,3878	117	\$383.822,63	\$84.964,13	\$298.858,49	\$4.412.777,58
118	2.329,5083	306,7331	2.022,7752	26.067,0783	\$707.684	\$7.918.946	\$303,7911	118	\$383.822,63	\$79.574,87	\$304.247,76	\$4.108.529,83
119	2.329,5083	284,6450	2.044,8633	24.022,2150	\$713.327	\$7.355.928	\$306,2136	119	\$383.822,63	\$74.088,42	\$309.734,20	\$3.798.795,62
120	2.329,5083	262,3157	2.067,1926	21.955,0224	\$719.015	\$6.776.535	\$308,6554	120	\$383.822,63	\$68.503,04	\$315.319,59	\$3.483.476,03
121	2.329,5083	239,7425	2.089,7658	19.865,2566	\$724.749	\$6.180.411	\$311,1166	121	\$383.822,63	\$62.816,93	\$321.005,69	\$3.162.470,34
122	2.329,5083	216,9229	2.112,5854	17.752,6712	\$730.528	\$5.567.193	\$313,5975	122	\$383.822,63	\$57.028,29	\$326.794,33	\$2.835.676,01
123	2.329,5083	193,8540	2.135,6542	15.617,0170	\$736.353	\$4.936.511	\$316,0982	123	\$383.822,63	\$51.135,26	\$332.687,36	\$2.502.988,65
124	2.329,5083	170,5333	2.158,9750	13.458,0421	\$742.225	\$4.287.985	\$318,6188	124	\$383.822,63	\$45.135,97	\$338.686,66	\$2.164.301,99
125	2.329,5083	146,9579	2.182,5503	11.275,4917	\$748.144	\$3.621.231	\$321,1595	125	\$383.822,63	\$39.028,49	\$344.794,13	\$1.819.507,86
126	2.329,5083	123,1251	2.206,3832	9.069,1086	\$754.110	\$2.935.856	\$323,7205	126	\$383.822,63	\$32.810,88	\$351.011,75	\$1.468.496,11
127	2.329,5083	99,0320	2.230,4762	6.838,6324	\$760.123	\$2.231.458	\$326,3019	127	\$383.822,63	\$26.481,14	\$357.341,48	\$1.111.154,62
128	2.329,5083	74,6759	2.254,8324	4.583,8000	\$766.184	\$1.507.629	\$328,9038	128	\$383.822,63	\$20.037,26	\$363.785,36	\$747.369,26
129	2.329,5083	50,0538	2.279,4545	2.304,3455	\$772.294	\$763.952	\$331,5266	129	\$383.822,63	\$13.477,18	\$370.345,44	\$377.023,82
130	2.329,5083	25,1628	2.304,3455	0,0000	\$778.452	\$0	\$334,1702	130	\$383.822,63	\$6.798,81	\$377.023,82	\$0,00

6. INTERPRETACIÓN ANALÍTICA DE LA RELIQUIDACIÓN.

Después de realizar la Reliquidación, se procede a interpretar y analizar los resultados, obviamente sin recaer en un lenguaje técnico para facilitar la comprensión:

Primeramente se establecen las características o las condiciones particulares del crédito las cuales se las obtiene del pagaré o contrato de mutuo. En este documento vienen especificados los datos esenciales para determinar si el crédito corresponde para adquisición de vivienda o si por el contrario es de libre inversión; también analizamos el número de la obligación, el valor del préstamo, el tiempo o el plazo del crédito, la fecha de inicio y terminación de la obligación, la tasa de interés remuneratoria, el sistema de pago ya sea en UPAC, PESOS o UVR, entre otros aspectos.

Seguidamente se llenan los datos en la casilla que corresponda y se procede a efectuar la reliquidación en base en el modelo diseñado por la Asociación de Deudores Hipotecarios.

Se puede observar en primer lugar, en el modelo de reliquidación, que un préstamo de \$5'440.000, después de haberlo reajustado a las disposiciones legales, nos arroja como saldo de la deuda a 31 de diciembre de 1999 la suma de \$ 5'284.393, lo que implica que durante aproximadamente seis (6) años de vigencia del crédito, el usuario ya canceló completamente la obligación por la suma de \$ 6'772.983 de lo efectivamente pagado, y en segundo lugar contrasta con el saldo pendiente que reclama la corporación financiera que es

de \$ 19'200.000, por lo cual hay una diferencia a 31 de diciembre de 1999 de \$ **13'915.607**.

(Ver Cuadro 4).

La otra situación nos determina la proyección del crédito en las condiciones actuales, comparando los dos sistemas de amortización (Cuota Contante en UVR y Cuota Constante en Pesos) debidamente aprobados por la Superintendencia Bancaria. Con una Inflación estimada del 10% y con el plazo restante de la obligación de 130 meses, el Saldo Total a pagar en el sistema UVR es de \$ 70'132.505, es decir el crédito se pagaría **12,9** veces; mientras que en el sistema Pesos el Saldo Total de la obligación es la suma de \$ 56'669.924, es decir el crédito se paga **10,4** veces, por lo tanto la conveniencia para una eventual reestructuración del préstamo en el sistema Pesos debido a que es más favorable para los usuarios y no contiene factores inconstitucionales de indebida procedencia. (Ver Cuadro 6).

CONCLUSIONES

El desenvolvimiento financiero en la actualidad y sobre la ejecución de los contratos de mutuo, se observa que las entidades bancarias aceptan un abuso del derecho y un abuso de su posición contractual dominante y superior, imponiendo y exigiendo a sus clientes condiciones y obligaciones exageradamente onerosas, en perjuicio del más débil y obteniendo a favor de los bancos cargas económicas superiores a las establecidas inicialmente en el contrato e impidiendo el cumplimiento de los mismos en forma adecuada y según lo pactado.

El propósito fundamental de las reliquidaciones financieras es permitir en un futuro, el diseño de nuevos parámetros para financiación de la vivienda; regulando, controlando y dirigiendo la actividad financiera de los establecimientos de crédito.

La necesidad de reajustar los términos contractuales con base en la equidad, depende no solamente de la redenominación, sino de la retroactividad de los créditos hipotecarios, facilitando al usuario el cumplimiento de sus obligaciones y el lograr salvar el patrimonio de acuerdo con la capacidad de pago y sus ingresos.

Las reliquidaciones o estudios financieros realizados en la asociación, arrojaron importantes diferencias en saldos de las obligaciones hipotecarias estableciendo garantías para el reintegro de los excedentes que las entidades financieras cobraron

indebidamente o permitiendo la conservación de la tan anhelada vivienda, por lo tanto se hace indispensable el reconocimiento de las reliquidaciones por parte de los jueces y auxiliares de la justicia encargados de impartir las decisiones sobre los procesos jurídicos entablados por los profesionales del derecho.

BIBLIOGRAFIA

- ARANGO, Alberto. Matemáticas Financieras. Santafé de Bogotá: Mc Graw Hill, 1999.
- BACCA, Guillermo. Ingeniería Económica. Sexta Edición. Santafé de Bogotá: Fondo Educativo Panamericano, 2000.
- BANCO DE LA REPÚBLICA. Resolución Externa N° 18. Santafé de Bogotá, 1995.
- _____ . Resolución Externa N° 10. Santafé de Bogotá, 1999.
- _____ . Resolución Externa N° 13. Santafé de Bogotá, 2000.
- BLANK, Leland; TARQUIN, Anthony. Ingeniería Económica. Cuarta Edición. Santafé de Bogotá: Mc Graw Hill, 1999.
- CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 546. Normas en Materia de Vivienda, Objetivos y Criterios para Regular un Sistema Especializado. Santafé de Bogotá, 1999.
- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C- 383. Inconstitucionalidad contra el artículo 16 de la Ley 31 de 1992. Santafé de Bogotá, mayo 1999.
- _____ . Sentencia C- 700. Santafé de Bogotá, septiembre 1999.
- _____ . Sentencia C- 747. Inconstitucionalidad en contra del numeral 1 del artículo 124 y numeral 1 y 2 del artículo 134 del Decreto Ley 663 de 1993. Santafé de Bogotá, octubre 1999.
- _____ . Sentencia C- 955. Inconstitucionalidad contra las leyes 346 de 1999 y 550 de diciembre de 1999. Santafé de Bogotá, julio 2000.

- _____ . Sentencia C- 1140. Inconstitucionalidad contra la Ley 546 de 1999. Santafé de Bogotá, agosto 2000.
- MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. Decreto 856. Denominación en Unidades de Valor Real. Santafé de Bogotá, 1999
- SUPERINTENDENCIA BANCARIA. Circular Externa 007. Santafé de Bogotá, enero 2000.
- _____ . Circular Externa 068. Santafé de Bogotá, septiembre de 2000.

ANEXOS

Anexo 1. Resolución Externa N°. 18 de junio 30 de 1995 de la Junta Directiva del Banco de la República.

LA JUNTA DIRECTIVA DEL BANCO DE LA REPUBLICA, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los artículos 16, literal f) y 18 de la Ley 31 de 1992,

RESUELVE:

Artículo 1o. El Banco de la República calculará mensualmente para cada uno de los días del mes siguiente e informará con idéntica periodicidad a las corporaciones de ahorro y vivienda, el valor en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC-, equivalente al setenta y cuatro por ciento (74%) del promedio móvil de la tasa DTF efectiva de que tratan las Resoluciones 42 de 1988 de la Junta Monetaria y Externa No.17 de 1993 de la Junta Directiva de las cuatro (4) semanas anteriores a la fecha de cálculo.

Artículo 2o. Lo previsto en el artículo anterior se aplicará para la determinación de los valores en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante -UPAC- a partir del 1o. de agosto de 1995.

Artículo 3o. La presente resolución rige a partir de su publicación y deroga la Resolución Externa No.26 de 1994 a partir del 1o. de agosto de 1995.

Dada en Santa Fe de Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de junio de mil novecientos noventa y cinco (1995).

Anexo 2. Sentencia C- 747 de octubre 6 de 1999 de la Corte Constitucional.

Demanda de inconstitucionalidad en contra del numeral 1 (parcial) del artículo 121 y numeral 1 (parcial) y 2 (parcial) del artículo 134 del decreto ley 663 de 1993.

Actora:

EMPERATRIZ CASTILLO BURBANO

Magistrado ponente: doctor ALFREDO BELTRAN SIERRA

Santafé de Bogotá, D.C., seis (6) de octubre de mil novecientos noventa y nueve (1999).

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales y de los requisitos y trámites establecidos en el Decreto 2067 de 1991, ha proferido la siguiente:

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS.

1. Competencia.

La Corte es competente para conocer de la demanda de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 241, numeral 5° de la Constitución, pues se acusan

parcialmente artículos contenidos en un decreto dictado con fundamento en una ley de facultades extraordinarias.

2. Cosa Juzgada constitucional en relación con el artículo 134 del Decreto Ley 0663 de 1993.

La demanda de la referencia fue admitida el diecisiete (17) de junio de 1999, fecha en la que se encontraba en curso la radicada bajo el número D-2374, en la que se demandaban, entre otros, el artículo 134 del decreto 0663 de 1993, norma ésta que fue declarada inexecutable mediante Sentencia C-700 de 16 de septiembre de 1999, por lo que habrá de estarse a lo resuelto en ella, por existir cosa juzgada constitucional, en los términos señalados por el artículo 243 de la Carta Política.

3. Análisis sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad del artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, en los apartes demandados.

3.1. Como puede observarse, en cuanto hace al artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, los apartes demandados por la actora como inexecutables, lo son bajo la consideración de que ellos resultan contrarios a la Constitución en cuanto quebrantan el artículo 51 de la misma, pues el permitir la capitalización de intereses en créditos concedidos para la adquisición de vivienda a largo plazo, no pueden formar parte de un "*sistema adecuado*" para el efecto, e igualmente porque impiden que el deudor tenga una información veraz e imparcial sobre el monto real de las obligaciones a su cargo, razón ésta por la cual a dicho análisis se contrae el presente fallo.

3.2. Falta de competencia del Presidente de la República para expedir la norma acusada, por cuanto ello corresponde al Congreso de la República, por medio de una ley marco.

3.2.1. Sobre el particular, ha de anotarse por la Corte que en Sentencia C-700 del 16 de septiembre de 1999, (Magistrado ponente, doctor José Gregorio Hernández Galindo), se expresó por ésta Corporación que la regulación de lo atinente a la financiación de vivienda a largo plazo corresponde, en primer término al Congreso de la República mediante la expedición de una ley marco, conforme a lo dispuesto por el artículo 150, numeral 19 literal d) de la Carta Política, en cuyo desarrollo deberá el Presidente de la República dictar los decretos que permitan su aplicación en las circunstancias concretas. Ello significa, entonces, que el artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, así como las demás normas que fueron declaradas inexequibles por la Corte en la sentencia aludida, también adolece del mismo vicio, pues *"el Presidente de la República carecía de competencia para expedirlas; invadió la órbita propia del Congreso de la República, vulneró el artículo 113 de la Constitución y desconoció las reglas previstas en los artículos 51, 150, numeral 19, literal d); 189, numerales 24 y 25, y 335 ibídem y, por supuesto, ejerció una representación, a nombre del pueblo, por fuera de los requisitos constitucionales, quebrando el principio medular del artículo 3 de la Constitución"*, situación ésta que llevará a la Corte a declarar la inexequibilidad del citado artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, por las mismas razones que ya se expresaron, sin perjuicio del

análisis que sobre la constitucionalidad del contenido de los apartes acusados de la norma mencionada se harán luego en esta misma sentencia.

3.2.2. Por otra parte, se recuerda en esta ocasión por la Corte, que en la ya aludida Sentencia C-700 del 16 de septiembre de 1999, (Magistrado ponente, doctor José Gregorio Hernández Galindo), esta Corporación agregó que pese a declarar inexecutable las normas a que dicha sentencia se refiere, fundada tal declaración en el vicio consistente *"precisamente en que las reglas generales sobre financiación de vivienda a largo plazo deben estar contenidas en ley dictada por el Congreso y de ninguna manera en un decreto expedido con base en facultades extraordinarias, la Corte considera indispensable dar oportunidad para que la Rama Legislativa ejerza su atribución constitucional y establezca las directrices necesarias para la instauración del sistema que haya de sustituir al denominado UPAC, sin que exista un vacío inmediato, por falta de normatidad aplicable"*, razón por la que, agregó la Corte, que *"se estima razonable, entonces, que dicha ultraactividad de las normas excluidas del orden jurídico se prolongue hasta el fin de la presente legislatura, es decir, hasta el 20 de junio del año 2000"*, por lo que, para guardar la debida correspondencia y armonía, igualmente así habrá de disponerse en esta sentencia con respecto al numeral 3° del artículo 121 del Decreto 0663 de 1993 y a la expresión *"que contemplen la capitalización de intereses"* del numeral primero de la norma en mención, en cuanto fuere aplicable a los créditos para la financiación de vivienda a largo plazo.

4. Inconstitucionalidad material de los apartes acusados del artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993.

4.1. Si bien es verdad que el artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, se encuentra ubicado en la parte general de ese estatuto y, por ello, regula lo atinente a los sistemas de pago e intereses en operaciones de crédito de mediano y largo plazo, es igualmente cierto que en cuanto los créditos para la adquisición de vivienda son de esta especie, también le serían aplicables las disposiciones contenidas en esa norma legal. Precisamente, así lo entendió la demandante y, por lo mismo, solicita a la Corte que se declare la inexecutable de la expresión "*que contemplen la capitalización de intereses*" (numeral primero), e igualmente la del numeral tercero del mismo artículo, normas cuya inexecutable se impetra declarar por la Corte, en cuanto resultan, a juicio de la actora, violatorias del artículo 51 de la Constitución Política, que ordena al Estado promover un "*sistema adecuado*" de financiación de vivienda a largo plazo.

4.2. Entorno a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de los apartes acusados del artículo 121 del Decreto Ley 0663/93, se encuentra por esta Corporación que la "*capitalización de intereses*" en créditos concedidos a mediano o largo plazo, per se, no resulta violatoria de la Constitución, por lo que no puede declararse su inexecutable de manera general y definitiva para cualquier clase de crédito de esa especie.

4.3. Sin embargo, cuando se trate de créditos para la adquisición de vivienda, es evidente que la *"capitalización de intereses"*, sí resulta violatoria del artículo 51 de la Constitución, pues, como ya se dijo en Sentencia C-383 de 27 de mayo de 1999, (Magistrado ponente, doctor Alfredo Beltrán Sierra), y hoy se reitera como fundamento expreso de la declaración de inexecutable de los apartes acusados del artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, "la Constitución establece el "derecho a vivienda digna" como uno de los derechos sociales y económicos de los colombianos, el cual, desde luego, no puede por su propia índole ser de realización inmediata sino progresiva. Por ello, el constituyente ordena al Estado la fijación de "las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho", así como el promover "planes de vivienda de interés social", y "sistemas adecuados de financiación a largo plazo". Es decir, conforme a la Carta Política no puede la adquisición y la conservación de la vivienda de las familias colombianas ser considerada como un asunto ajeno a las preocupaciones del Estado, sino que, al contrario de lo que sucedía bajo la concepción individualista ya superada, las autoridades tienen por ministerio de la Constitución un mandato de carácter específico para atender de manera favorable a la necesidad de adquisición de vivienda, y facilitar su pago a largo plazo en condiciones adecuadas al fin que se persigue, aún con el establecimiento de planes específicos para los sectores menos pudientes de la población, asunto éste último que la propia Carta define como de "interés social".

"4.4. Para la Corte es claro que conforme a la equidad ha de mantenerse el poder adquisitivo de la moneda, razón ésta por la cual pueden ser objeto de actualización

en su valor real las obligaciones dinerarias para que el pago de las mismas se realice conforme a la corrección monetaria.

"4.5. Es decir, la actualización a valor presente de las obligaciones dinerarias contraídas a largo plazo con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda, ha de realizarse sobre el capital que se adeuda. Con ello se mantiene el equilibrio entre acreedor y deudor, pues quien otorga el crédito no verá disminuido su valor, ni el adquirente de la vivienda y deudor hipotecario la cancelará en desmedro del poder adquisitivo de la moneda cuando se contrajo la obligación".

Y, en la misma Sentencia ya mencionada, se agregó luego que el equilibrio de las prestaciones entre la entidad crediticia prestamista y el deudor se altera en desmedro de éste último, cuando "a los intereses de la obligación se les capitaliza con elevación consecucional 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", lo cual, como salta a la vista, quebranta, de manera ostensible el artículo 51 de la Constitución, pues, ello desborda la capacidad de pago de los adquirentes de vivienda, lo cual resulta, además, "contrario a la equidad y la justicia como fines supremos del derecho, es decir opuesto a la "vigencia de un orden justo", como lo ordena el artículo 2º de la Constitución".

5. La inconstitucionalidad de los apartes acusados del artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, sólo se refiere a los créditos de vivienda a largo plazo.

Según se desprende de los cargos formulados por la actora y de las consideraciones que anteceden, la inexequibilidad que por la Corte se declara

Del numeral tercero del artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993 y de la expresión "*que contemplen la capitalización de intereses*", queda expresamente limitada a los créditos de vivienda a largo plazo, sin que pueda extenderse a otros, pues solamente a aquellos se circunscribe, en este caso, la cuestión debatida por la actora y decidida por la Corte.

6. Lo resuelto por la Corte en esta Sentencia, implica entonces que será el Congreso de la República quien, conforme a la atribución que le confiere el artículo 150, numeral 19 literal d) de la Carta Política habrá de regular mediante la expedición de una ley marco todo lo atinente al sistema adecuado para la financiación de vivienda a largo plazo a que hace referencia el artículo 51 de la Constitución, conforme a reglas que consulten la equidad y la justicia y, en todo caso, sin que como consecuencia de la inexequibilidad de los apartes acusados del artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, se llegue a un resultado contrario a la Carta, para lo cual habrá de armonizarse el valor de las cuotas a cargo de los deudores y los plazos de las mismas, sin que se aumente la cuantía de las primeras en desmedro de las finalidades señaladas por el artículo 51 de la Constitución.

DECISIÓN.

Por lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE :

Primero.- ESTÉSE a lo resuelto en la Sentencia C-700 del dieciséis (16) de septiembre de mil novecientos noventa y nueve (1999), en la cual se declaró la inexecutable del artículo 134 del Decreto Ley 0663 de 1993.

Segundo.- DECLÁRASE la inexecutable del numeral tercero del artículo 121 del Decreto Ley 0663 de 1993, así como la de la expresión "*que contemplen la capitalización de intereses*" contenida en el numeral primero de la norma en mención, únicamente en cuanto a los créditos para la financiación de vivienda a largo plazo, inexecutable cuyos efectos se difieren hasta el 20 de junio del año 2000, como fecha límite para que el Congreso expida la ley marco correspondiente.

Anexo 3. Circular Externa 068 de septiembre 13 de 2000 de la Superintendencia Bancaria de Colombia.

Señores

**REPRESENTANTES LEGALES Y REVISORES FISCALES
DE ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO**

REFERENCIA: Procedimiento de Liquidación de Créditos Hipotecarios de Vivienda.

Apreciados señores:

Con el fin de que la liquidación de los créditos de vivienda y la aplicación de los pagos sea un proceso homogéneo, transparente y comprensible para los usuarios de los mismos, esta Superintendencia se permite impartir las siguientes instrucciones:

1. Tasas Máximas de interés remuneratorias

1.1. Para créditos en UVR

De conformidad con el artículo 1° de la Resolución N° 14 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratorio para los créditos de vivienda individual a largo plazo y para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en UVR otorgados a partir del 3 de septiembre de 2000, no podrá

exceder de 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido sobre Unidades de Valor Real (UVR), es decir, el 13,92% efectivo anual.

Los créditos otorgados con anterioridad a la vigencia de la citada Resolución a tasas superiores, deberán ajustar la tasa como máximo al tope señalado.

1.2. Para créditos en Pesos

Para los créditos denominados en pesos a tasa nominal fija que se otorguen a partir del 3 de septiembre de 2000, el artículo 2° de la citada Resolución establece la tasa máxima de interés remuneratoria, equivalente a 13,1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, es decir, el 13,92% efectivo anual adicionado con la variación de la UVR de los últimos 12 meses, vigente al perfeccionamiento del contrato.

Para los créditos perfeccionados antes del 3 de septiembre de 2000, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a 13,1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses contados a partir del 3 de septiembre de 2000, es decir, $13,92\% + 9,44\% = 23,36\%$ efectivo anual.

La tasa pactada, tanto para créditos en UVR como para créditos en pesos, según lo determina el numeral 2° del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberá expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.

2. Liquidación de los créditos

De conformidad con la Ley 546 de 1999, las entidades crediticias que otorgan créditos de vivienda individual a largo plazo, tanto en los créditos vigentes como en los nuevos, deberán utilizar los sistemas de amortización expresamente aprobados por la Superintendencia Bancaria.

3. Sistemas de Amortización aprobados por la Superintendencia Bancaria

Todos los sistemas de amortización, sean éstos en UVR o en pesos, deben cumplir las condiciones de tasa fija por todo el plazo y la no capitalización de intereses establecidas en la Ley 546 de 1999.

A partir de la premisa anterior, esta Superintendencia ha aprobado los sistemas que se describen a continuación:

3.1 Sistemas en Unidades de Valor Real UVR:

3.1.1. Cuota constante en UVR (Sistema de Amortización Gradual)

La cuota mensual es constante en UVR por todos los meses del plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme en UVR a la tasa sobre UVR pactada y por los meses del plazo mediante la siguiente fórmula:

$$Cu = D / a_{\overline{n}|i}$$

donde :

Cu = Cuota mensual en UVR

D = Monto del préstamo en UVR

n = Plazo en meses

i = tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual i_a ,

$$i = ((1+i_a)^{(1/12)})-1$$

$a_{\overline{n}|i}$ = Valor presente de n pagos unitarios periódicos a la tasa i por período

Como la UVR se reajusta diariamente con la tasa de inflación, las cuotas en pesos variarán en la misma proporción. De igual manera, aunque el saldo de la deuda valorada en UVR es siempre decreciente, al convertirlo a pesos normalmente crece durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo.

3.1.2. Amortización Constante a Capital en UVR.

Durante cada uno de los meses del plazo se amortiza a la deuda una cantidad uniforme en UVR igual al monto del préstamo en UVR dividido por el plazo en meses. La cuota mensual a pagar es la amortización constante más los intereses del mes sobre el saldo insoluto.

La cuota para cada mes se obtiene de aplicar la siguiente fórmula:

$$C_{tu} = \frac{D}{n} + S_{t-1} * i$$

donde

C_{tu} = Cuota en UVR a la altura t, t=1,2,3.....n

D = Monto de la deuda en UVR

$$S_{t-1} = \text{saldo a la altura } t-1 \text{ igual a } S_0 - (t-1)\frac{D}{n}$$

i = tasa efectiva mensual equivalente = $((1+i_a)^{(1/12)})-1$, i_a tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR

n = Número de meses del plazo

De esta forma, la cuota mensual en UVR es decreciente pero variable en pesos en una proporción inferior al IPC.

3.1.3. Cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales.

Las cuotas mensuales durante cada anualidad (aniversario) del crédito son decrecientes en UVR. Para cada período anual del crédito se repite la serie de doce cuotas decrecientes. El decremento anual equivalente debe ser igual a la inflación proyectada y no podrá modificarse durante el plazo.

$$C = D \Big/ R\ddot{a}_{N|i}$$

donde:

C = Cuota del primer mes de cada año del crédito en UVR

$$C_t = C(1-g)^{t-1} \text{ para } t = 2,3,4,\dots,11,12$$

$g =$ *decremento mensual equivalente a la inflación proyectada* $g=(1+Inf)^{1/12} -1$

$\ddot{a}_{N|i}$ = *El valor presente de N pagos anuales unitarios anticipados a la tasa efectiva anual i*

$D =$ *Monto de la Deuda en UVR*

$N =$ *Plazo en años*

$i =$ *tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR*

$R =$ *Valor presente de 12 pagos mensuales decrecientes a una tasa mensual equivalente a la inflación proyectada que no podrá modificarse durante el plazo con primer pago igual a una unidad.*

3.2. Sistemas en Pesos

3.2.1. Cuota Constante (Amortización Gradual en pesos)

La cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme ordinaria

$$C = D / a_{n|i}$$

donde :

$C =$ *Valor de la cuota mensual uniforme en pesos.*

$a_{n|i} =$ *Valor presente de n pagos unitarios periódicos a la tasa i por período*

$D =$ Monto del préstamo en pesos

$n =$ Plazo en meses

$i =$ tasa efectiva mensual equivalente a la tasa efectiva anual i_a sobre pesos

$$i = ((1+i_a)^{(1/12)})-1$$

3.2.2. Amortización Constante a Capital

Las cuotas mensuales son iguales a la enésima parte de la deuda más los intereses del mes calculados sobre el saldo insoluto. De esta forma, las cuotas mensuales en pesos son decrecientes.

$$C_t = \frac{D}{n} + S_{t-1} * i$$

donde

$C_t =$ Cuota en pesos a la altura t , $t=1,2,3,\dots,n$

$D =$ Monto de la deuda en pesos

$S_{t-1} =$ saldo a la altura $t-1$ igual a $D - (t-1)\frac{D}{n}$

$i =$ tasa efectiva mensual equivalente $= ((1+i_a)^{(1/12)})-1$, i_a tasa efectiva anual sobre pesos que no podrá incrementarse durante el plazo.

$n =$ Número de meses del plazo

Las cuotas definidas en el presente numeral corresponden única y exclusivamente al servicio de la deuda en condiciones normales, es decir no incluyen primas de seguros ni recargos por mora

4. Aplicación de los pagos

Cada pago se aplicará en el siguiente orden: primas de seguros, intereses de mora si fueron pactados y se han causado y cuota o cuotas predeterminadas vencidas o causadas en orden de antigüedad. Salvo manifestación expresa en contrario del deudor, si después de cancelar la última cuota causada hasta la fecha de pago queda un excedente inferior a la cuota subsiguiente, éste se abonará como pago parcial de la misma, si el excedente es mayor o igual al valor de una cuota, se aplicará como abono a capital.

Como los créditos pueden prepagarse total o parcialmente sin castigo, y en caso de prepago parcial el deudor tiene derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación, después de cada prepago y de conformidad con la voluntad del deudor, la entidad crediticia deberá actualizar la proyección de las cuotas y su distribución.

4.1 Primas de Seguros:

Todas las primas de seguros deben liquidarse en pesos. Para el caso del seguro de vida deudores la entidad deberá informar periódicamente al deudor la tasa con la cual se liquida la prima. Para los demás deberá informar el valor asegurado.

4.2 Mora:

4.2.1. Créditos en UVR

En caso de presentarse mora en el pago de las cuotas periódicas en UVR y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidarán en forma simple sobre la porción

de capital de las cuotas en mora, por el tiempo de la misma, a la tasa pactada que, en todo caso, no podrá exceder de una y media veces la tasa remuneratoria sobre UVR. La porción de capital en UVR de cada cuota será la correspondiente a la cuota o cuotas predeterminadas vencidas consignadas en la proyección de pagos vigente para cada período en mora.

4.2.2. Créditos en Pesos

En caso de presentarse mora en el pago de las cuotas periódicas en pesos y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidarán en forma simple sobre la porción de capital de las cuotas en mora, por el tiempo de la misma, a la tasa pactada que, en todo caso, no podrá exceder de una y media veces la tasa en pesos. La porción de capital de cada cuota será la correspondiente a la cuota o cuotas predeterminadas vencidas consignadas en la proyección de pagos vigente para cada período en mora.

4.3 Intereses Corrientes:

Puesto que no se pueden capitalizar intereses, los intereses corrientes mensuales y el abono a capital correspondiente en cada una de las cuotas periódicas serán iguales a los valores consignados en la última proyección del crédito en UVR o en pesos, de acuerdo con el sistema de amortización elegido por el deudor y de conformidad con los resultados obtenidos de aplicar las fórmulas contenidas en el numeral 3 de esta circular.

5. Información al Usuario

Durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito deberán enviar a todos los deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una proyección del saldo de la obligación y de las cuotas, con su distribución en intereses y capital, utilizando el sistema de amortización, la tasa y el plazo pactados con el deudor.

Cuando se trate de Créditos en UVR, las proyecciones se deberán informar en Unidades y en Pesos, indicando la tasa de inflación supuesta para proyectar el reajuste de la unidad, y explicando los efectos que los cambios futuros en el valor de esta variable podrían tener sobre las cuotas y los saldos en pesos.

Cuando haya prepagos la entidad crediticia deberá actualizar la proyección de las cuotas y su distribución e informarla al deudor.

Los extractos mensuales deben contener como mínimo la siguiente información:

- Fecha del pago o pagos efectuados durante el período anterior.
- Cotización de la UVR.
- Saldo anterior en UVR y en pesos si el crédito es en unidades; si es en pesos saldo anterior en pesos.
- Valor del pago o pagos del período anterior.
- Distribución del pago o pagos del período anterior (Intereses corrientes y de mora, amortización a capital, primas de seguros, actualización del capital por inflación)
- Valores asegurados.

- Saldo de Capital una vez aplicado el pago, en UVR y en Pesos si el crédito es en unidades o en pesos si es en pesos.
- Tasa de interés remuneratoria efectiva anual sobre UVR, o efectiva en pesos.
- Número de la cuota actual y plazo.
- Valor de la cuota en unidades o pesos. Este valor y su distribución en intereses y amortización a capital serán el que corresponda a la altura de la cuota en la proyección de pagos vigente.
- Fecha límite de pago.
- Fecha de corte.