

**CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA FINANCIACIÓN DE
VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI EN EL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE 1995 – 2005, CASOS JUZGADOS CIVILES
MUNICIPALES.**

**DIANA SABINA ORTIZ PEREA
SANDRA YURANI VELASCO LOPEZ**

**UNIVERSIDAD DEL VALLE
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACION
PROGRAMA ACADEMICO DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS
Santiago de Cali
2012**

**CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA FINANCIACIÓN DE
VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI EN EL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE 1995 – 2005, CASOS JUZGADOS CIVILES
MUNICIPALES.**

**DIANA SABINA ORTIZ PEREA
SANDRA YURANI VELASCO LOPEZ**

Monografía para optar al título de Administrador de Empresas

**Directora
VICTORIA EUGENIA MARIN CASTAÑO**

**UNIVERSIDAD DEL VALLE
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACION
PROGRAMA ACADEMICO DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS
Santiago de Cali
2012**

A Dios y Su Gran Luz que nunca falla.
Dios que ha sido nuestro guía
incondicional, a Quien le debemos todo
en la elaboración y terminación de este
trabajo de grado.

A nuestras familias por su gran amor y
apoyo incansable.

AGRADECIMIENTO

Por la valiosa asistencia, asesoría y colaboración en el desarrollo de este estudio las autoras expresan sus sinceros agradecimientos a:

- Profesor Omar de Jesús Montilla Galvis, Director del Grupo de Investigación de Participación Ciudadana y Mecanismos Contra la Corrupción (GIPAMCO) de la Universidad del Valle.
- Abogada Emperatriz Casillo Burbano
- Juzgados Civiles Municipales de Santiago de Cali.
- Hogares encuestados.
- Profesora Victoria Eugenia Marín Castaño
- Profesor Tulio Ferney Silva Castellanos, Director Plan de Administración de Empresas, Universidad del Valle.
- Marce, Alejo, Ospi, Caro y Sharo.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	3
2. JUSTIFICACIÓN	5
3. OBJETIVOS	7
3.1. OBJETIVO GENERAL	7
3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	7
4. MARCO TEÓRICO	9
4.1. LA VIVIENDA COMO NECESIDAD HUMANA	9
4.2. DERECHO A LA VIVIENDA	12
4.3. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA	15
5. MARCO CONCEPTUAL	19
6. MARCO HISTÓRICO	23
6.1. LA VIVIENDA URBANA EN COLOMBIA Y EN LA CIUDAD DE CALI.....	23
6.2. EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA.....	25
6.2.1. LOS INICIOS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO	25
6.2.2. EL SISTEMA DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN UPAC	28
ACTORES DEL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO EN UPAC	30
Hogares	31
Las CAV	34
El Sector Líder - Construcción	39
Subsidios de Vivienda y VIS	43
INURBE	44
Cajas de Compensación Familiar	45
Otras entidades para el financiamiento y facilidad de vivienda.....	46
El Gobierno	48

7. LA CRISIS DEL SISTEMA UPAC	49
8. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO EN COLOMBIA	59
9. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO	61
9.1. TIPO DE ESTUDIO	61
9.2. POBLACIÓN.....	62
9.3. MUESTRA	63
9.4. RECOLECCIÓN DE DATOS	63
9.5. PLAN DE ANÁLISIS	64
10. RESULTADOS DEL ESTUDIO.....	65
10.1. ENCUESTAS PLANTILLA N° 001	65
10.2. ENCUESTAS PLANTILLA N° 002	82
11. DIAGNOSTICO	98
12. CONCLUSIONES	101
BIBLIOGRAFÍA	103
ANEXOS	110

LISTA DE CUADROS

Cuadro 1.	Dimensiones de la exclusión social	18
Cuadro 2.	Déficit cuantitativo de vivienda, 1993-1997	33
Cuadro 3.	Déficit de vivienda cuantitativo urbano por estratos socioeconómicos	34
Cuadro 4.	Valor de la vivienda y capacidad de pago.....	48

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Modelo de la jerarquía de necesidades según Maslow	10
Figura 2. Actores del sistema de crédito hipotecario en UPAC	30
Figura 3. Monto de préstamos desembolsados por las CAV en miles de millones de pesos de 1.998	36
Figura 4. Composición de activos de la ECH.....	38
Figura 5. Variación mensual de los despachos de cemento gris, enero 1986 a junio 1998	41
Figura 6. Metros cuadrados construidos, 1990-1998. (Base 1994=100)	42
Figura 7. Proporción de empleados de la construcción. 7 ciudades, 1976-1998.....	42
Figura 8. Proceso de cobro jurídico	60

LISTA DE ANEXOS

Anexo A. COLOMBIA: Población Urbana - Rural, 1938-1993.....	110
Anexo B. Cambios en la fórmula de la Corrección Monetaria	111
Anexo C. Conjunto de medidas decretadas por la Emergencia Económica	114
Anexo D. Tasa de Interés Real de Colocación, 1972-1998.....	116
Anexo E. Línea de Tiempo.....	117
Anexo F. Cuadros de variación de la UPAC desde 1990 hasta 1999	118
Anexo G. Cuadros de variaciones de la UVR desde 2000 hasta 2006.....	128
Anexo H. Modelo de Encuesta Plantilla N° 001	135
Anexo I. Modelo de Encuesta Plantilla N° 002.....	137

RESUMEN

Este estudio inicialmente realiza una descripción teórica de lo que fue el proceso de financiación en UPAC, sus inicios, evolución y consecuente transformación al UVR así como su repercusión en la sociedad, la economía y en los hogares con procesos hipotecarios en los juzgados civiles municipales de Cali entre 1995-2005. Mediante el uso de encuestas se muestran datos reales; por un lado de las condiciones en las que se llevaron a cabo los procesos hipotecarios anteriormente mencionados como están descritos en los archivos de demandas hipotecarias radicados en los juzgados civiles municipales de Santiago de Cali, y por otro lado de la situación vivida por los hogares que estuvieron involucrados en estos procesos hipotecarios. El estudio muestra que una gran cantidad de los hogares involucrados en los procesos hipotecarios anteriormente mencionados se encontraban en una situación desventajosa con relación a las entidades financieras debido principalmente a los continuos cambios realizados a los sistemas de financiación de vivienda, así como a las condiciones económicas imperantes.

PALABRAS CLAVE: Sistema UPAC, Financiación de vivienda, procesos ejecutivos hipotecarios, hogares, juzgados civiles municipales, UVR.

INTRODUCCIÓN

En Colombia el sector de la construcción ha sido sinónimo de auge y desarrollo económico, tiene la propiedad de jalonar otros sectores, como la banca hipotecaria y la industria. La construcción es un sector generador de empleo, absorbe de forma especial la mano de obra no calificada, difícil de ubicar en un contexto urbano. Todas estas características específicas hacen que tenga un rol dinamizador en la economía en general. Estas razones explican por qué, durante la historia económica colombiana, ha existido un singular direccionamiento hacia este sector, se ha buscado un esquema que responda a las necesidades de crecimiento y estabilidad de la nación.

El presente estudio, *Características socioeconómicas de la financiación de vivienda en la ciudad de Santiago de Cali, en el periodo comprendido entre 1995 – 2005, casos Juzgados Civiles Municipales*. Realiza una descripción teórica de lo que fue el proceso de financiación en UPAC, sus inicios, evolución y consecuente transformación al UVR así como su repercusión en la sociedad y economía y en los hogares con procesos hipotecarios en los juzgados civiles municipales de Cali entre 1995-2005.

Este estudio además pretende mostrar a través de datos reales, mediante la realización de encuestas; por un lado las condiciones en las que se llevaron a cabo los procesos hipotecarios anteriormente mencionados como están descritos en los archivos radicados en los juzgados civiles municipales de Santiago de Cali, y por otro lado la situación vivida por los hogares que estuvieron involucrados en procesos hipotecarios arriba mencionados. Con el fin de determinar cuáles fueron los hechos reales que se presentaron en ambos: 1) en la demanda hipotecaria

como documento legal que nos da a conocer de un problema económico y 2) en los hogares como actores sociales afectados por el sistema UPAC.

Puesto que el sistema UPAC y la crisis que su vigencia y continuos cambios trajo con sigo, fue un hecho socio-económico de cobertura nacional, la información que se muestra en este estudio y los resultados obtenidos por medio de las encuestas realizadas pueden servir; a organizaciones tanto públicas como privadas, estudiantes de administración de empresas o de estudios económicos y profesionales o personas involucradas en actividades socio-económicas; como marco de referencia que les motive a evaluar sus actuales y futuras actuaciones de forma honesta con sí mismos, con las otras personas involucradas y con las situaciones a manejar, actuaciones honestas en términos de metas a alcanzar y beneficios a obtener orientados hacia el bien común.

Finalmente este estudio nos orienta a reflexionar sobre, cual debería ser el correcto direccionamiento de un modelo de alcance socio-económico que fue concebido e inicialmente entendido como medio de ayuda para subsanar una necesidad de vivienda para una gran mayoría de la población pero que durante su existencia, dicho modelo, tomó diferentes direccionamientos tornándose confuso y al final insostenible.

1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

El Estado ha intervenido de varias formas, en busca de un equilibrio entre los elementos de la política económica, para estimular la construcción y subsanar un poco el déficit de vivienda imperante en la sociedad colombiana. Este hecho constituyó un argumento central en el plan de desarrollo de la administración del presidente Misael Pastrana Borrero. Durante su gobierno se estipularon medidas económicas para capturar el ahorro privado y trasladarlo al sector de la construcción; la consecuencia más representativa de estas medidas fue la introducción de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, y su sistema en 1972. Este modelo de financiamiento pretendió ofrecer tasas de interés reales positivas para el ahorro, reactivar el sector de la construcción, reducir el déficit de vivienda, generar empleo para la mano de obra no calificada (sobre todo de los inmigrantes rurales) y jalonar el consumo de otros bienes relacionados con la vivienda¹.

Para que el sistema UPAC se implementará con éxito, era necesario que el valor de los ahorros lograra mantenerse en el tiempo y no se afectara el valor del retorno del capital; para ello se empleó el sistema de corrección monetaria que, indexado al IPC, constituían la fórmula para calcular la UPAC, sin dejar de considerar la capacidad de pago de los usuarios.

La cantidad de reformas sucesivas en las décadas posteriores a la implantación del sistema, y la falta de competitividad de las tasas de interés sobre el ahorro

¹ ECHEVERRY, Juan Carlos; GRACIA, Orlando y URDINOLA, Piedad. *Upac: Evolución y crisis de un modelo de desarrollo*. En: Archivos de Macroeconomía N° 128. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación, diciembre de 1999; p. 3.

privado, provocaron que se ajustara la corrección monetaria según el indicador financiero DTF. Este índice tuvo una tendencia a la alza de forma singular durante los 90; el sistema financiero entró en una fuerte crisis, su inestabilidad política y económica hicieron que el sistema UPAC colapsara en 1998.

Se generó una crisis sin precedentes en la banca hipotecaria la cual tuvo un gran impacto en la economía colombiana: se afectaron con fuerza las finanzas de los hogares colombianos, su bienestar y calidad de vida. Se desembocó también en una crisis social de un sistema insostenible por la pérdida de las viviendas que se compraron con hipotecas bajo el sistema UPAC.

Este estudio busca, en primer lugar a través de información histórica sobre el sistema UPAC y en segundo lugar mediante el uso de encuestas de investigación a procesos hipotecarios y a los hogares en procesos hipotecarios anteriormente descritos, responder la siguiente pregunta de investigación:

Conocer cuáles fueron las características sociales y económicas de la financiación de vivienda y de los hogares involucrados en procesos ejecutivos hipotecarios radicados en los juzgados civiles municipales en el periodo comprendido entre 1995 – 2005 en la ciudad de Santiago de Cali.

De la anterior pregunta también se nos presentan las siguientes incógnitas; cual es la importancia de la vivienda para el hombre y la vida en sociedad? Por qué surgió el sistema UPAC de financiación de vivienda? Cual fue el proceso histórico del UPAC? Qué mostraron los procesos hipotecarios estudiados? En qué Estado se encontraban los hogares involucrados en los procesos hipotecarios mencionados? Por qué estos hogares se vieron involucrados en procesos hipotecarios?

2. JUSTIFICACIÓN

El presente proyecto de investigación, *Características socioeconómicas de la financiación de vivienda en la ciudad de Santiago de Cali en el periodo comprendido entre 1995 – 2005, casos Juzgados Civiles Municipales*. Se elaboró a partir del marco contextual en el que se desarrolló la financiación de vivienda en la ciudad de Santiago de Cali durante los años mencionados y con los procesos ejecutivos radicados en los juzgados civiles municipales como referencia. Se lograron identificar las características generales de las familias que, a través del sistema de financiación en UPAC, adquirieron vivienda propia y que, por la distorsión que sufrió el sistema, llegaron a grandes niveles de incumplimiento en sus obligaciones hipotecarias con las entidades acreedoras, las cuales instauraron demandas en contra de los usuarios financieros en un intento por recuperar la prominente cartera vencida.

El estudio pretende, además de los objetivos propuestos, ilustrar la problemática desde una perspectiva diferente. Sigue la óptica del usuario, las condiciones económicas y sociales en las que vivían y su posible repercusión en la crisis; también considera el impacto sobre la familia en conjunto.

El trabajo propende por una mejor caracterización de la financiación de vivienda en la ciudad de Santiago de Cali y desde la óptica de la administración de empresas se busca dar una mirada más amplia en cuanto al entorno social y económico que se presentó en el problema de estudio, pues se debe tener presente que cuando se hacen actividades de dirección, control, planeación, organización o actividades administrativas en general, es imperativo tomar en consideración las variables que pueden afectar el funcionamiento de una

organización, un proyecto o actividad constructiva en ejecución para disminuir al máximo cualquier impacto negativo. Tanto clientes, proveedores y personal adscrito a una organización podrían estar involucrados en problemáticas que no están ajenas a las que en este trabajo se describen y esto altera el dinamismo de las organizaciones. Igualmente este trabajo puede ser útil para futuros estudios en el mismo ámbito y contribuir a formular directrices de orden político, económico y social con las cuales se puede conducir al bienestar y desarrollo vertiginoso de la ciudad y la región.

3. OBJETIVOS

3.1. OBJETIVO GENERAL

Identificar las características sociales y económicas que se manifestaron en la financiación de vivienda de los hogares involucrados en procesos ejecutivos hipotecarios radicados en los juzgados civiles municipales de Cali en el periodo de 1995 a 2005. Con el fin de constituir un marco efectivo de referencia para las futuras actuaciones de administradores y funcionarios en organizaciones privadas o públicas y a la ciudadanía en general, involucrados con el desarrollo social y económico de la ciudad de Santiago de Cali.

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

3.2.1. Explicar la importancia que tiene la adquisición de vivienda para el ser humano, dando a conocer en qué medida es necesidad humana y derecho social.

3.2.2. Definir las características sociales y económicas en las que se desarrolló el sistema UPAC en Santiago de Cali mediante un marco histórico de eventos desde sus inicios en Colombia, su subsecuente transformación a UVR y hasta el año 2005.

3.2.3. Determinar las características implícitas en los procesos ejecutivos hipotecarios radicados en los juzgados civiles municipales de Santiago de Cali, en el periodo comprendido entre 1995 – 2005 y que involucran hogares que

adquirieron vivienda mediante el sistema de financiación UPAC.

3.2.4. Definir las características sociales y económicas de hogares involucrados en procesos ejecutivos hipotecarios radicados en los juzgados civiles municipales de Santiago de Cali, en el periodo comprendido entre 1995 – 2005.

4. MARCO TEÓRICO

La vivienda es un elemento fundamental en la vida del hombre, su propiedad dignifica su vida, le otorga la posibilidad de tener un espacio físico en el cual albergarse ya sea de forma individual o junto al núcleo familiar al que pertenece.

4.1. LA VIVIENDA COMO NECESIDAD HUMANA

La vivienda se considera una necesidad fundamental en la vida del ser humano; según la teoría de la jerarquía de necesidades de Abraham Maslow, el hombre al poseer una vivienda suple aspectos de características físicas, sociales y de seguridad.

“Según Maslow las personas están dominadas por los impulsos de sus necesidades internas insatisfechas, que orientan y determinan su comportamiento. Existe una jerarquía de necesidades humanas (figura 1), una escala de prioridad de estas necesidades, que va desde las necesidades fisiológicas, de seguridad y sociales hasta las de estima y realización”².

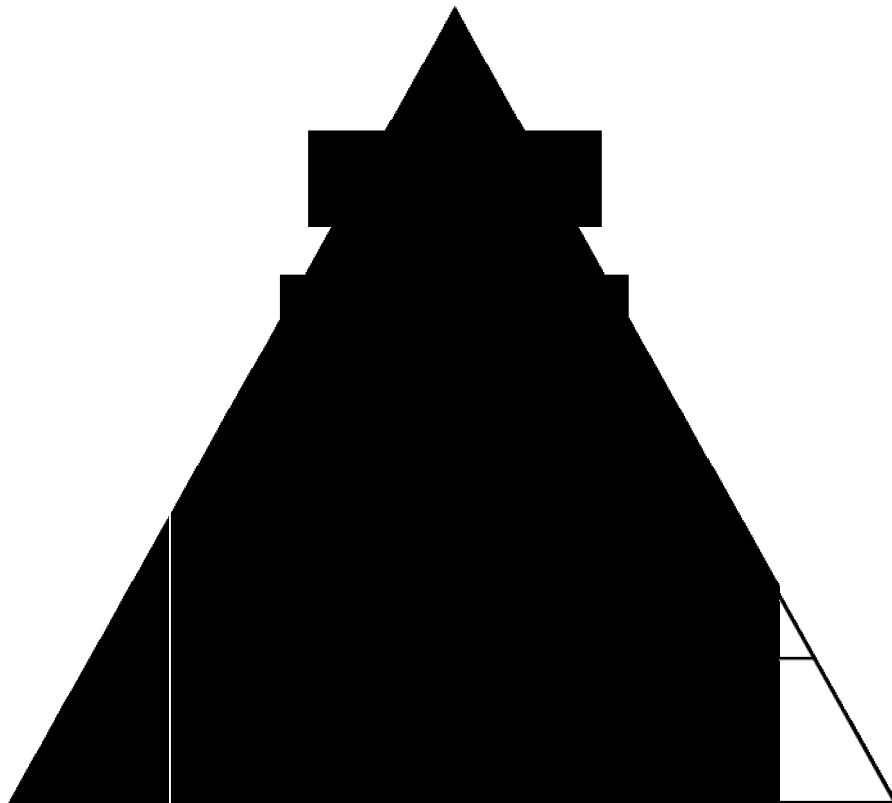
Las necesidades fisiológicas comprenden aspectos como la alimentación, el agua potable, el aire respirable, etc.; las de seguridad son necesidades de protección; las sociales son el afecto, el amor, la pertenencia y la amistad; las del ego son la autoestima, el éxito y el prestigio; y las de autorrealización son referentes a lo que

² CHIAVENATO, Adalberto. *Introducción a la teoría general de la administración*. Bogotá: McGraw-Hill, 1995; p. 568.

uno es capaz.

Mediante la posesión de una vivienda, el hombre satisface aspectos físicos, ella le proporciona un techo donde albergarse y protegerse de los cambios climáticos, le permite mantener una temperatura corporal adecuada. En lo relacionado con la seguridad le proporcionan condiciones para permanecer seguro y a salvo de los peligros inherentes al medio en el cual se encuentra. Al mismo tiempo, le permite satisfacer necesidades sociales, no sólo es un lugar para habitar, sino uno de integración: en ella comparte tiempo, espacio y actividades con otras personas, en especial las de su núcleo familiar.

Figura 1. Modelo de la jerarquía de necesidades según Maslow



Fuente: CHIAVENATO, Adalberto. *Introducción a la teoría general de la administración*. Bogotá: McGraw-Hill, 1995; p.531.

La ocupación de un albergue, permite una mejor realización del hombre como individuo perteneciente a una sociedad, como ser social y actor principal de su propia vida.

La insatisfacción de esta necesidad, es decir, la carencia o falta de un espacio físico habitable para vivir, produce un efecto desequilibrante en la persona o personas que lo padecen, les impide su adecuada cohesión, los segrega y les dificulta su desarrollo normal dentro de un ámbito social. Si esta necesidad no se satisface, genera individuos marginados de forma involuntaria. Ellos, por lo general carecen de:

- Una actividad que les genere recursos económicos.
- Una actividad económica bien remunerada.
- Recursos económicos necesarios para mantener unas condiciones de vida aceptables en la sociedad.
- Una adecuada representación: una persona, grupo u organización que busque y consiga mejorar esas condiciones de vida por sus propios medios o que acuda a una instancia superior facultada para el caso.

Estos lineamientos mostrados en la teoría de las necesidades de Maslow, constituyen un gran aporte al direccionamiento de las teorías administrativas.

Como administradores, el bienestar del ser humano debe ser un pilar básico en la toma de decisiones en una organización llámese empresa, grupo, municipio o país; y esta perspectiva no debe ser tomada ligeramente pues finalmente son los individuos quienes forman las organizaciones y dependiendo cuan satisfechos ellos se encuentren en su entorno social y económico esto hará que su actuar sea conveniente para los objetivos de las empresas. Desde esta óptica la vivienda no solo se convierte en un bien que se adquiere, sino en una posibilidad para un

trabajador de cumplir y suplir otras necesidades básicas.

4.2. DERECHO A LA VIVIENDA

La sociedad moderna reconoce a todas las personas unos Derechos Fundamentales, como los contempla la Declaración Universal de los Derechos Humanos³. Se caracterizan por su universalidad, igualdad, disponibilidad y constitucionalidad; se les instauró para satisfacer las necesidades vitales del ser humano y garantizar la protección legal frente al Estado. Se origina en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano durante la Revolución Francesa a lo largo de 1789.

Además, “en el marco de las Conferencias Internacionales del sistema de Naciones Unidas, y fundamentalmente a partir de la Conferencia Internacional de Población y Desarrollo (Cairo 1994) se adopta, como principio fundamental del desarrollo humano sostenible, que la población es el centro de las preocupaciones del desarrollo y constituye el sujeto y el objeto de las acciones del desarrollo. Por lo tanto la población constituye elemento central en los procesos de planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas públicas tendientes a lograr tal desarrollo”⁴.

El Estado, entendido como una organización social, política soberana y coercitiva, comprende una población que se ubica o asienta dentro de un territorio determinado, la administra un gobierno elegido por dicha población y que se caracteriza por ser autónomo y soberano. El Estado cumple un papel

³ La Declaración Universal de los Derechos Humanos la aprobó la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en diciembre 10 de 1948.

⁴ DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL. *Guía Metodológica 1, Elementos poblacionales básicos para la planeación*. Serie “Planes de Ordenamiento Territorial”. Bogotá, agosto de 2004; p. 9.

trascendental en el desarrollo del individuo dentro de la sociedad debido a que en gran medida, está facultado para facilitarle la obtención de las herramientas necesarias para su realización como persona, actor activo e individuo que puede contribuir al mejoramiento de su sociedad. El adecuado o inadecuado funcionamiento del Estado es la base para la evolución o el estancamiento o retroceso de un grupo de personas e incluso, de toda una sociedad. Pero son los pobladores de la sociedad quienes le dan el poder al gobierno, este poder más que nada es un poder de representación, donde el gobierno se obliga a sí mismo a velar por el bienestar de la población y su territorio y el correcto y mejor funcionamiento de toda la sociedad..

El documento de la Declaración de Independencia de los Estados Unidos de América, uno de los documentos más importantes e influyentes en la historia de la civilización moderna a nivel mundial, dice sobre el gobierno y los derechos del hombre: “Sostenemos estas verdades que son evidentes en sí mismas que todo hombre es creado igual, que ellos son dotados por su Creador con ciertos Derechos inalienables, que entre estos están Vida, Libertad y la búsqueda de Felicidad. --Que para asegurar estos derechos, Gobiernos son instituidos entre los Hombres, obteniendo sus justos poderes del consentimiento del gobernado”.⁵

En la actualidad, la nación colombiana se rige por los parámetros del Estado Social de Derecho (ESD). Según Ossa Escobar, un Estado de este tipo “se caracteriza por garantizar la igualdad jurídica, la libertad civil (de adquisición) y la propiedad adquirida en el propósito de posibilitar el desarrollo individual sólo

⁵ Este párrafo es una traducción al español hecha por las autoras de la frase original en inglés que dice: “...We hold these truths to be self-evident, that all men are created equal, that they are endowed by their Creator with certain unalienable Rights, that among these are Life, Liberty and the pursuit of Happiness.--That to secure these rights, Governments are instituted among Men, deriving their just powers from the consent of the governed...”.

The U.S. National Archives and Records Administration. *The Declaration of Independence: A Transcription*. [En línea]. [Citado 22-Mar-2010] Disponible en internet: http://www.archives.gov/exhibits/charters/declaration_transcript.html

limitado por la libertad igual del otro”⁶. El ESD Busca el logro de la democracia política y económica mediante un plan de acción que facilite y propicie la participación de sus diferentes actores. También abarca aspectos económicos y sociales del Estado de Bienestar (EB), el cual parte de la concepción histórica del Estado como la única institución capaz de establecer los correctivos necesarios para salvar al capitalismo de sus crisis. El ESD se presenta como una institución integradora de la sociedad que garantiza condiciones mínimas de vida y, al mismo tiempo, el progreso económico.

El ESD reconoce y adopta como fundamentales los derechos a la vida, a la libertad (personal, de culto, de pensamiento y de expresión), a la salud, a la alimentación, al vestir, y a la vivienda, entre muchos otros. El Estado colombiano legitima estos derechos en la Constitución Política, contrato principal de la nación y documento que rige su accionar.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos señala en el artículo 25, respecto a las condiciones de vida, la familia y la vivienda, que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”. La constitución de 1991 establece, en el artículo 42: “La familia es el núcleo fundamental de la sociedad... El Estado y la sociedad garantizan la protección integral de la familia. La ley podrá determinar el patrimonio familiar inalienable e inembargable”. En el artículo 51: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna...”, y en el 61: “Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social...”.

⁶ OSSA ESCOBAR, Carlos. *Colombia entre la exclusión y el desarrollo*. Contraloría General de la República de Colombia. Bogotá: Alfaomega, 2002; p. XVIII.

El Estado colombiano no sólo reconoce los derechos fundamentales de las personas, se obliga además a protegerlos y promoverlos mediante políticas que tiendan hacia su cumplimiento. En el caso del derecho a la vivienda, el artículo 51 de la constitución señala que “el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.

El Estado se compromete a generar las condiciones necesarias para hacer valer el derecho de todos los colombianos a poseer una vivienda digna. Sin embargo, gran parte de la población aún no cuenta con este bien, padecen un gran desequilibrio e inestabilidad social.

4.3. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

El problema en torno a la vivienda radica sobre todo en su escasez; en el país, el déficit de unidades de habitación corresponde a la suma de uno cuantitativo y otro cualitativo.

El déficit cuantitativo de vivienda implica que hay familias y personas sin un lugar donde habitar. ¿Dónde están estas personas? ¿Dónde viven? ¿Cuáles son sus condiciones de vida? Muchos de ellos pagan una cantidad de dinero (mensual, por lo general) que les da el derecho de habitar una vivienda ajena. A otros no les queda más opción que hacinarse en viviendas de familiares cercanos. Para los más desafortunados, la única opción es convertir las calles de las ciudades en su lugar de alojamiento.

Este problema se presenta por muchas razones, entre las principales se encuentran: la escasez de recursos (tierra, dinero y posesiones materiales) o su mal manejo, la concentración de la riqueza, la falta de oportunidades dentro de la sociedad, la desigualdad y la incapacidad del Estado de subsanar las necesidades de su población. La mayoría de estas razones caracterizan lo que desde hace tiempo se denomina *exclusión social*.

A través de la historia, el fenómeno de la exclusión social ha dividido las sociedades en dos:

- Los excluidos o no integrados, que se caracterizan por estar apartados de los elementos sustanciales de la sociedad, como el acceso a bienes y servicios y a la deliberación social.
- Los no excluidos o integrados, personas con acceso a condiciones de vida adecuadas, que disfrutan la pertenencia a una sociedad, y que, por lo general, poseen un alto grado de cohesión social.

Este tipo de exclusión se puede analizar desde tres puntos de vista: como problema social, como problemática ciudadana y como problemática de realización de los individuos.

Como problema social, la exclusión se relaciona con la desigualdad y esta, a su vez, comprende la insuficiencia o privación de bienes, servicios o participación en los procesos políticos, así como la pobreza y la desigualdad económica. El último punto aborda lo relacionado con la concentración del ingreso, las condiciones y la calidad del empleo, el acceso a la cadena productiva y la garantía de disfrutar los bienes públicos. La desigualdad se reconoce como un elemento sustancial de la exclusión, se le considera un fenómeno socioeconómico. La exclusión social es vista como un fenómeno socio-cultural.

Como problemática ciudadana, la exclusión social se entiende como una relación entre la ciudadanía y sus derechos. Se la conoce como la imposibilidad de acceder a los derechos sociales sin ayuda, y como la falta de garantías para acceder a ellos en igualdad de condiciones.

Por último, como problemática de realización de los individuos, la exclusión se comprende como el apartamiento voluntario e involuntario de las relaciones sociales. Se la ve como un fenómeno económico, social, político y cultural; bloquea la naturaleza humana del ser y el estar en sociedad de los individuos, impide que los hombres se conviertan en sujetos de su devenir social⁷.

Esta es la exclusión social y lo que ella produce. Pero ¿quién genera la exclusión social? ¿Por qué se convierte en realidad?

Carlos Ossa afirma que “la exclusión sería propiciada por sectores sociales poderosos que se apoyan en prácticas rígidas y excluyentes, de pertenencia social y de segregación condicional, que producen la marginación de una parte de la sociedad en posición desventajosa (privación de recursos) con respecto a aquellos que detentan el poder”. Además, esta exclusión “se produce debido a la debilidad institucional del Estado y del mercado”⁸.

La exclusión económica se encuentra en la insuficiencia de ingresos y la inadecuada distribución de la riqueza. Tiene como principales factores, en la posesión de activos, la tenencia de tierra y de vivienda.

El siguiente cuadro (Cuadro 1) presenta varias dimensiones de la exclusión.

⁷ OSSA E., Carlos. Idem; p. 5.

⁸ OSSA E., Carlos. Idem; p. 6.

Cuadro 1. Dimensiones de la exclusión social

Dimensión	Aspectos
Económica	Ingreso Consumo Mercado de trabajo Activos
Capital humano	Saludos cordiales Educación
Capital social	Controles sociales Antecedentes personales Antecedentes culturales Compromisos cívicos psicológicos
Política y derechos civiles	Derechos civiles Libertad de asociación Ciudadanía
Física	Localización Infraestructura Desplazamiento

Fuente: OSSA ESCOBAR, Carlos. *Colombia entre la exclusión y el desarrollo*. Bogotá: Alfaomega, 2002; p. 7.

5. MARCO CONCEPTUAL

El concepto de un sistema de financiación de vivienda fue creado como medida que subsanara la escases o carencia de recursos económicos padecida por una gran cantidad de la población para que estos tuvieran la oportunidad de acceder a un bien inmueble propio.

La existencia del llamado déficit de vivienda, el cual hace referencia a la carencia de vivienda o de calidad de la vivienda por parte de una cantidad de la población en un determinado territorio, fue un factor trascendental para que se creara la idea de un sistema de financiación de vivienda con alcance nacional.

Dentro del concepto de déficit de vivienda encontramos dos tipos de déficit: el *déficit cuantitativo* que se refiere a la diferencia entre el número de hogares (por lo general se estima en cuatro personas) y el número de viviendas establecidas en un determinado territorio⁹; y el *déficit cualitativo* correspondiente a viviendas de calidad insatisfactoria en relación con ciertos criterios básicos¹⁰.

La carencia de una vivienda, es la no tenencia de dicho bien y se convierte en una problemática social al ser la vivienda un derecho fundamental del ciudadano cuya carencia limita sus posibilidades cohesivas en la sociedad, principalmente si por su escases económica ni siquiera puede acceder a la renta del bien inmueble.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) define como

⁹ MURAD RIVERA, Rocío. *Un perfil del déficit de vivienda en Colombia*. En: Serie “Financiamiento del desarrollo”, N° 83. Santiago de Chile: CEPAL, noviembre de 2003. p.54

¹⁰ MURAD R., Rocío. *Idem*; p. 54.

hogar a “...una persona o grupo de personas que ocupan la totalidad o parte de una vivienda y que se han asociado para compartir la comida y la dormida. Pueden ser familiares o no entre sí. Los empleados del servicio doméstico y sus familiares forman parte del hogar siempre y cuando duerman en la misma vivienda. En la vivienda se puede encontrar inquilinos o huéspedes: el inquilino es la persona que tiene en arriendo uno o varios cuartos de la vivienda y hace sus comidas por aparte, razón por la cual se debe considerar como hogar independiente. Los llamados huéspedes y pensionistas hacen parte del hogar.”¹¹

El DANE así mismo define hogar al lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una familia o grupo de personas que viven juntos, o por una persona que vive sola. La unidad de vivienda puede ser una casa, apartamento, cuarto, grupo de cuartos, choza, cueva, o cualquier refugio ocupado o disponible para ser utilizado como lugar de alojamiento y se caracteriza por: estar separado de otras viviendas, por paredes del piso al techo y cubiertas por un techo; tener acceso a la calle, por un pasaje o escalera sin pasar por áreas de uso exclusivo de otras viviendas; tener uso exclusivo sobre: sala comedor, lavadero, patio de ropas, cocina y baño¹².

Familia se entiende como el grupo de personas emparentadas entre sí que viven juntas.¹³

Como sistema de financiamiento para la obtención de vivienda de alcance nacional en Colombia fue creado en 1972 la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) y a su vez se conformaron las Corporaciones de Ahorro y

¹¹ Departamento Nacional de Estadística, DANE. Censo Nacional de población., año 2007.

¹² Idem.

¹³ Real Academia Española, RAE. Diccionario de la Lengua Española, vigésima segunda edición. [En línea]. 2001. [Citado 12-Nov-2010]. Disponible en Internet: http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=familia

Vivienda (CAV), las cuales eran entidades financieras especializadas en créditos de vivienda que cumplieran las funciones de intermediación financiera en el sistema.

El respaldo para las entidades financieras en un contrato crediticio de financiación de vivienda se establece con la hipoteca. La Hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre bienes inmuebles, la cual se constituye como garantía de una obligación o deuda para un acreedor sin que el inmueble deje de permanecer en poder del deudor.

La hipoteca de un inmueble se puede encontrar en la escritura pública del inmueble. Una escritura es un documento público en el cual se hace constar ante un notario público un hecho o un derecho, este da fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido y la fecha en que se realiza el mismo.

Las entidades financieras tienen la facultad de acudir a actuaciones legales en contra de los beneficiarios de créditos de vivienda para defender el cumplimiento de las obligaciones de la hipoteca. El Código de Procedimiento Civil de Colombia define que el proceso hipotecario consiste en la instauración de una demanda para el pago de una obligación en dinero con el solo producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda¹⁴. Una demanda se entiende como un escrito en que se ejercitan en juicio una o varias acciones ante el juez o el tribunal competente.¹⁵

En el sistema de financiación de vivienda también encontramos términos tales

¹⁴ COLOMBIA. EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA. Código de Procedimiento Civil. Decretos número 1400 y 2019 de 1970 (agosto 6 y octubre 26). Sección segunda proceso de ejecución, título XXVII proceso ejecutivo singular, Capítulo VII. "Disposiciones especiales para el ejecutivo con título hipotecario o prendario". Bogotá: 1970.

¹⁵ Real Academia Española, RAE. Diccionario de la Lengua Española, vigésima segunda edición. [En línea]. 2001. [Citado 12-Nov-2010]. Disponible en Internet: http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=demanda

como subsidio y tasas de interés. El subsidio es una prestación pública asistencial de carácter económico y de duración determinada.¹⁶ La Tasa de interés es el porcentaje que se le establece al dinero prestado por cualquier entidad financiera.

¹⁶ Real Academia Española, RAE. Diccionario de la Lengua Española, vigésima segunda edición. [En línea]. 2001. [Citado 12-Nov-2010]. Disponible en Internet: http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=subsidio

6. MARCO HISTÓRICO

6.1. LA VIVIENDA URBANA EN COLOMBIA Y EN LA CIUDAD DE CALI

Durante el Siglo XX, la sociedad colombiana sufrió grandes transformaciones, entre ellas está la transición de ser un país rural a uno predominantemente urbano.

A principios de siglo surgió en Colombia un proceso paulatino de industrialización, lo marcaron migraciones significativas: muchos colombianos que se radicaban en las zonas rurales se trasladaron a las urbes incipientes en busca de mejores condiciones de vida¹⁷. Como principal razón migratoria, la violencia expulsaba a la gente del campo.

Si se comparan los resultados de los censos nacionales de población del periodo comprendido entre 1938 y 1993 (ver anexo 1), se nota un significativo incremento de la población urbana en relación a la población rural. Las cifras de la población rural muestran porcentajes más bajos de crecimiento y una evidente tendencia a la baja. Las ciudades colombianas se constituyeron en grandes receptoras de nuevos pobladores, una mayor cantidad de mano de obra no calificada estuvo disponible para la naciente industria y representó una mayor obligación para el Estado. Esta población requería bienestar y demandaba derechos y necesidades específicas en su nueva condición de residentes del casco urbano.

Santiago de Cali ha sido reconocida como la tercera ciudad más grande de

¹⁷ MURAD R., Rocío. Idem, p. 56.

Colombia y su zona de influencia es el suroccidente del país. Cali no estuvo exenta de los fenómenos demográficos del siglo XX en Colombia y también experimentó el crecimiento de su población. La migración, igual que en otras ciudades, la ocasionaron la violencia rural, la tendencia de la población campesina a migrar hacia las ciudades, de igual forma fenómenos naturales hicieron que pobladores de otras localidades encontraran refugio seguro en Cali. Todo ello sumó para que nuevos habitantes llegaran a Cali en busca de mejores oportunidades y una mejor calidad de vida.

Cali tenía un desarrollo prematuro que no fue compensado por la creciente urbanización de esos años, la condición que de allí se generó fue llamado por varios autores “el problema de la vivienda”. A la demanda habitacional insatisfecha la caracterizaba en especial la dificultad de los hogares de comprar un lugar donde vivir, debido a sus bajos ingresos. Los elevados costos de adquisición de vivienda limitaron en gran medida la inversión privada, con lo cual no se favorecía un desarrollo urbano real.

Santiago de Cali se vio inmersa en esta problemática; faltaron respuestas de las administraciones municipal y nacional en materia de desarrollo y expansión urbana; alrededor de las principales ciudades se formaron una serie de asentamientos subnormales o barrios de invasión, con viviendas en condiciones totalmente deplorables.

Entre 1942 y 1946, las invasiones de barrios subnormales eran comunes y se realizaban a las orillas del río Cali y en los terrenos donde hoy se encuentran los barrios Aguablanca (hoy centro-oriental) y Terrón Colorado. En los años posteriores se presentaron más invasiones, muchas familias sin techo necesitaban suplir sus necesidades de vivienda y tomaron la alternativa de la toma directa de la tierra incentivados por urbanizadores piratas y políticos corruptos. Fruto de esta

situación fueron los barrios: Siloé, Lleras Camargo, entre muchos otros. Hacia los años 70 se comenzó a conformar lo que hoy se conoce como el Distrito de Aguablanca¹⁸.

El Estado intentó disminuir este déficit habitacional; por medio de la búsqueda y el desarrollo de una solución integral para la sociedad en general, que a su vez jalonaría la economía a través del sector de la construcción.

6.2. EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA

6.2.1. LOS INICIOS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

El Estado colombiano, como respuesta al problema de la vivienda, creó entidades como el Banco Central Hipotecario (BCH), que financió gran parte de las viviendas de la clase media; el Fondo Nacional del Ahorro, que dotó de vivienda a los funcionarios del Estado¹⁹; y el Instituto de Crédito Territorial (ICT)²⁰, que promovió la construcción de vivienda popular.

El BCH se fundó a finales de los años 20 y proporcionó recursos a muchos colombianos para financiar la compra de su vivienda. Se le creó como banco especializado para que centralizara la adjudicación de créditos hipotecarios; se caracterizó por ofrecer tasas de interés bajas y plazos extensos para amortizar la

¹⁸ ANGULO CHICANGO, Orlando y RINCÓN RÍOS, Julio. *Los escenarios probables de la vivienda en la ciudad de Cali para la primera década del siglo XXI*. Trabajo de Grado para el Magíster en Administración de Empresas de la Facultad de Ciencias de la Administración. Cali: Universidad del Valle, 1991; p. 6.

¹⁹ ESCOBAR DUQUE, Iván. *Expansión urbana y vivienda*. Conferencia auspiciada por la Oficina de Prensa del ICT en Neiva, 1980. Bogotá: Publicaciones ICT, 1980; p. 7.

²⁰ La ley 3ª de 1991 sustituyó el ICT por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE.

deuda.

En Cali el BCH, dentro de sus políticas de crédito, con recursos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y a través del Fondo Financiero de Desarrollo Urbano, realizó operaciones de crédito para dotar de servicios públicos los terrenos del Instituto de Vivienda de Cali (INVICALI). Además, concedió créditos para que los ciudadanos adquirieran estos lotes con servicios básicos y financiaran la compra de materiales para construir soluciones de vivienda²¹.

El ICT se creó con el decreto 200 de enero 28 de 1939; el Estado hizo un aporte inicial de un millón de pesos. Dicho aporte provenía de las utilidades a favor del Estado gracias a la aplicación de la Ley de Estabilización Monetaria y la consiguiente revaluación de las reservas metálicas del Banco de la República²².

El Instituto en sus inicios buscó mejorar las condiciones de vida en las zonas rurales a través de programas de construcción; subsidiaba la obtención de vivienda para el campesino, otorgaba créditos hipotecarios con amortización gradual y con plazos hasta de 30 años.

El ICT podía otorgar dos clases de crédito: uno ordinario con una tasa de interés del 6% anual, y los créditos para campesinos de escasos recursos, con un interés del 3% anual. Si el plazo era inferior a 30 años, el interés disminuía cada 5 años a medida que se acortaba el plazo²³.

El decreto 380 de 1942 estableció las disposiciones generales para garantizar el fomento a las industrias de edificación, para generar empleo a los trabajadores de

²¹ ANGULO y RINCÓN. Idem, p. 6.

²² LLERAS RESTREPO, Carlos. *Reseña Histórica del ICT*. Colección sobre vivienda y desarrollo urbano del Instituto de Crédito Territorial. Bogotá: Publicaciones ICT, 1980; p. 16.

²³ LLERAS R., Carlos. Idem, p. 54.

la construcción y obtener un mejoramiento en el ambiente físico y social de los sectores obreros de las principales ciudades. El ICT amplió su rango de cobertura, su campo de acción ya no se concentraba en las zonas rurales. Con el decreto 1579 de 1942 se reorganizó el Instituto, una nueva sección suministraba préstamos para viviendas populares en zonas urbanas. No sólo beneficiaba a los campesinos, sino a obreros y empleados para que construyeran sus viviendas, y esto permitió la conformación de barrios populares modelos en las principales ciudades.

En Cali el Instituto adoptó varias funciones, participó de forma activa en los programas de autoconstrucción y de asentamientos populares gracias a su experiencia en este tipo de programas.

Un sin número de familias se beneficiaron con los recursos del BCH y del ICT en muchas ciudades de Colombia; se buscaba un mejor desarrollo urbano y un avance general para toda la población.

Estas dos instituciones se constituyeron en los pilares de la política de vivienda en Colombia, hicieron posible obtener recursos con más flexibilidad para adquirir vivienda, permitieron el auge del sector de la construcción y generaron empleo para una población que era en gran parte mano de obra no calificada.

Lograron evitar, en parte, un desbordamiento aún más grave del déficit de vivienda en Colombia, pero el esfuerzo no fue suficiente para contrarrestar los efectos del problema de vivienda de esa época.

Los cambios transcurridos a nivel político y social incrementaron de forma considerable la demanda habitacional. El BCH y el ICT no estuvieron en capacidad de afrontar la problemática y se vieron envueltas en una serie de crisis

de orden financiero y administrativo. Se volvieron inestables pues sus rendimientos en términos reales fueron negativos, la disponibilidad de recursos financieros se redujo y la obtención del crédito hipotecario se hizo aun más difícil para los usuarios.

El Estado se vio en la necesidad de crear nuevas formulas y organizaciones que respondieran a la tendencias imperantes. El gobierno del presidente Misael Pastrana, en los setenta, introdujo el UPAC como un nuevo mecanismo de ahorro y crédito hipotecario, como respuesta a la crisis generada por la falta de vivienda y para incentivar el sector de la construcción.

6.2.2. EL SISTEMA DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN UPAC

La escasez de vivienda se encontraba sin solución efectiva para los años 70; las entidades estatales encargadas del crédito y la construcción de vivienda no daban abasto, la demanda en todo el país crecía, sobre todo en las principales ciudades. El gobierno de Misael Pastrana Borrero planeó y desarrolló el nuevo sistema bajo la suposición de que solucionaría el problema de forma definitiva. Sus dos objetivos principales eran:

1. Satisfacer la gran demanda de vivienda al permitir la obtención del bien por medio de un sistema de financiamiento de fácil acceso para todas las clases sociales.
2. Jalonar el desarrollo económico del país a través del sector económico más prometedor del momento, el de la construcción (se le llamó “sector líder”); al impulsar la inversión en el sector también se generaba empleo.

Este gran sistema de crédito hipotecario se creó en 1972, hacía parte del plan de

desarrollo de “Las cuatro estrategias” del presidente Misael Pastrana. Comprendía, por un lado, la implementación de una nueva unidad de cuenta exclusiva para este tipo de crédito, llamada Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC). Por otro lado, se creaba todo un sistema de bancos privados especializados en crédito hipotecario, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV).

La UPAC se concibió desde sus inicios como un mecanismo de cuenta que se ajustaba diariamente en función de la corrección monetaria. Esta unidad de poder adquisitivo posibilitó a la economía colombiana financiar las operaciones de crédito hipotecario de forma amplia, ofrecía plazos y cuotas estables, acordes a los ingresos de los hogares. Se logró captar y canalizar el ahorro privado hacia la inversión en vivienda, se dinamizó la industria de la construcción; como generó empleo y una solución habitacional para muchos colombianos, su auge fue grande. La UPAC²⁴ fue básicamente un mecanismo de corrección monetaria de los ahorros y los préstamos de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV).

El sistema UPAC fue un sistema idealista, empezó a operar en la economía colombiana sin mayores inconvenientes. A la vista de muchos compatriotas era un medio efectivo para adquirir vivienda. Lo que muchos no sospecharon fue que hubiera variaciones constantes en las políticas del cálculo del UPAC; los gobiernos de turno emitían la suya conforme a sus propios intereses. Muchos usuarios no se percataron del efecto negativo que producía el sistema en el saldo a la deuda. Se conformaban con cumplir las amortizaciones ante las entidades financieras sin mirar cuál era el monto de la deuda por pagar. El sistema se tornó cada vez más oneroso y llegó a ser declarado inconstitucional e inaplicable en

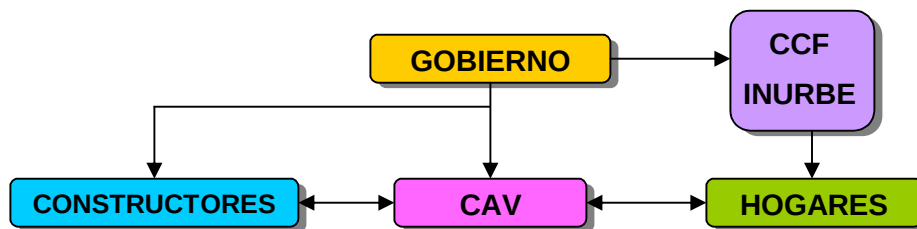
²⁴ Los medios de comunicación contribuyeron a que se le conociera como “el UPAC”, probablemente por confundir unidad y sistema; la confusión continúa hasta hoy.

años posteriores²⁵.

ACTORES DEL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO EN UPAC

El sistema de crédito hipotecario en UPAC se desarrolló mediante la interacción de cinco actores: gobierno, banca privada especializada (Las CAV), constructoras, hogares y entidades encargadas del subsidio de vivienda (cajas de compensación familiar y el INURBE).

Figura 2. Actores del sistema de crédito hipotecario en UPAC



Fuente: Diseño de las autoras.

Los gobiernos de la época, mediante el poder legislativo y el manejo de las políticas de mercado, a su propia consideración, crearon el clima propicio y más estable para el desarrollo planeado del más grande sistema de financiación, construcción y adquisición de vivienda que hasta la fecha se había presentado en Colombia.

Los hogares buscaban satisfacer una necesidad de vivienda. Este actor

²⁵ MONTILLA GALVIS, Omar de Jesús; GARCÍA GUEVARA, Emiliano; FAVACHO DO SANTOS, Frederico; CASTILLO BURBANO, Emperatriz; LUNAS DÍAZ, María José; GUTIÉRREZ MONTOYA, Agustina y PARILLI LEÓN, Roberto. *Evolución e impacto de la financiación de vivienda en Iberoamérica*. Cali: Artes Gráficas del Valle, 2005.

representaba la demanda de vivienda, su falta de posesión de este bien determinaba el déficit de vivienda en el país.

La banca privada especializada en crédito de vivienda, representado por las CAV, realizaba la labor de intermediación financiera entre las constructoras y los hogares.

Las constructoras desempeñaban la función de materializar la idea de vivienda con la elaboración de los complejos habitacionales (urbanizaciones, casas y apartamentos).

Por último, las entidades que manejaban los subsidios para que las clases más necesitadas adquirieran Vivienda de Interés Social (VIS), las integraban las Cajas de Compensación Familiar y el INURBE.

Hogares

El rol protagonista en el sistema UPAC lo representaban los hogares, al final de cuentas eran estos los “beneficiarios” del sistema. El UPAC se le creó a raíz de la necesidad de los hogares de obtener vivienda propia y sus pocas posibilidades de adquirirla; como se mencionó anteriormente, el déficit de vivienda se manifestaba en los hogares carentes de este bien y comprendía los déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo.

El *déficit de vivienda cuantitativo* se calcula de acuerdo a la cantidad de hogares o grupos familiares de un determinado territorio y la cantidad de viviendas presentes en el mismo espacio. La diferencia entre una y otra cantidad representa el déficit existente.

El *déficit de vivienda cualitativo* se refiere a la baja calidad de las viviendas.

Datos del DANE y cálculos del Departamento Nacional de Planeación (DNP)²⁶ estimaban para 1993 el déficit cuantitativo de vivienda en Colombia en 1'097.343 unidades. En ese año existían 8.232.216 hogares contra 7.134.873 viviendas. Para 1995, el déficit cayó a 987.061 unidades y en 1997 se ubicó en 850.471 unidades (Cuadro 2, A. Total Nacional). De acuerdo con el Cuadro 2, mostrado a continuación, entre los años 1993 a 1997 a nivel nacional el número de hogares aumentó 13.4%, contra un aumento del 18.9% en el número de viviendas, de esta forma el déficit de vivienda se redujo en ese mismo periodo en 22.5%.

En las zonas urbanas, el déficit cuantitativo se ubicó para 1993 en 991.653 unidades; 889.003 unidades en 1995; en 1997 fue de 755.325 unidades. Se encuentra una baja porcentual de 23.8% en este déficit en las zonas urbanas entre 1993 y 1997.

²⁶ El Departamento Nacional de Planeación diseña el Plan de Desarrollo de Colombia para que lo evalúen los consejos pertinentes y después se presente ante el Congreso de la República.

Cuadro 2. Déficit Cuantitativo de Vivienda, 1993-1997

A. Total Nacional								
Año	Población	Viviendas	Incremento viviendas	Hogares	Incremento hogares	Déficit	Personas/hogar	Hogares/viv.^{a/}
1993	37,127,295	7,134,873		8,232,216		1,097,343	4.51	1.15
1994	37,649,150	7,449,927	315,054	8,495,881	263,665	1,045,954	4.45	1.14
1995	38,541,631	7,772,401	322,474	8,759,461	263,580	987,061	4.4	1.13
1996	39,295,798	8,121,377	348,976	9,043,912	284,451	922,535	4.34	1.11
1997	40,064,093	8,488,478	367,101	9,338,949	295,037	850,471	4.29	1.1

B. Zonas Urbanas								
Año	Población	Viviendas	Incremento viviendas	Hogares	Incremento hogares	Déficit	Personas/hogar	Hogares/viv.^{a/}
1993	25,477,124	4,887,399		5,883,862		991,653	4.33	1.2
1994	26,113,886	5,136,196	248,797	6,083,607	199,745	944,402	4.29	1.18
1995	26,731,199	5,393,005	256,809	6,282,302	198,695	889,003	4.25	1.17
1996	27,413,421	5,667,382	274,377	6,499,921	217,619	826,392	4.21	1.15
1997	28,093,646	5,957,416	290,034	6,720,967	221,046	755,325	4.18	1.12

Fuente: CENSO 1993, Encuesta Nacional de Hogares 1997, DANE, cálculos DNP.

^{a/} Hogares / Viviendas con personas presentes.

Durante esa misma época, y como se puede observar en el Cuadro 3, el déficit cuantitativo se concentró en los tres estratos más bajos (bajo-bajo, bajo y medio-bajo); ellos conformaban el 93.15% del total del déficit en 1993 (473.263) y el 90.63% en 1997 (437.179).

Cuadro 3. Déficit de vivienda cuantitativo urbano por estratos socioeconómicos

(8 Principales Ciudades)^{a/}

Estrato	1993			1997 ^{c/}		
	Déficit N° viviendas	Hogares / viviendas	Incidencia b/	Déficit N° viviendas	Hogares / viviendas	Incidencia ^{b/}
Bajo - Bajo	27,906	1.18	0.16	25,574	1.15	0.13
Bajo	155,314	1.27	0.21	166,222	1.24	0.20
Medio - Bajo	290,043	1.25	0.20	245,383	1.18	0.15
Medio	31,975	1.07	0.07	42,657	1.08	0.07
Medio - Alto	2,698	1.01	0.01	2,129	1.01	0.01
Alto	115	1.00	0.00	384	1.00	0.00
Total	508,051	1.20	0.16	482,349	1.16	0.13

Fuente: DANE, Encuesta Nacional de Hogares 1993-1997.

^{a/} Bogotá, Barranquilla, Bucaramanga, Manizales, Medellín, Cali, Pasto, Cartagena.

^{b/} Déficit / N° hogares.

^{c/} 1997 incluye 7 ciudades.

El déficit cualitativo resulta complejo de estimar debido a lo subjetivo de la definición de calidad que lo involucra.

Sin embargo, “se estima que para 1993 el 40% de los hogares, 3’292.886, se encontraban afectados por problemas de calidad de vivienda en términos de estructura, servicios y hacinamiento, de los cuales 954.937 corresponden a zonas urbanas. En 1997 la incidencia de problemas cualitativos se había reducido al 31% de los hogares correspondiente a 2.895.074 hogares (605.070 hogares en zonas urbanas)”²⁷.

Las CAV

Las CAV se crearon de forma paralela al sistema UPAC. Estas entidades privadas se especializaban en materia de financiamiento a largo plazo para la

²⁷ CHIAPPE DE VILLA, María Luisa. *La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa*. En: Serie “Financiamiento del desarrollo”, N° 80. Santiago de Chile: CEPAL, junio de 1999; p. 30.

construcción y la adquisición de vivienda. Manejaron la UPAC de forma exclusiva, desde sus inicios sus actividades en el sector financiero se encontraron sujetas a esta unidad de valor.

Como estaban enfocadas al sector hipotecario del mercado financiero, las CAV tenían ciertos privilegios frente a otras entidades, tales como incentivos de orden tributario y un régimen especial de encajes bancarios. Sin lugar a dudas, facilitaron sus operaciones en el mercado y la obtención de un nivel propicio de captaciones para solventar el riesgo implícito en la transformación de los plazos.

La estructura de este sistema buscó financiar los créditos de largo plazo para adquirir vivienda, partía de captaciones de corto plazo a tasas de interés inferiores a las del mercado. Para compensar los efectos de liquidez o iliquidez que provocaban las condiciones coyunturales de la economía, las CAV tenían acceso preferencial al Fondo de Ahorro y Vivienda (FAVI) del Banco de la República.

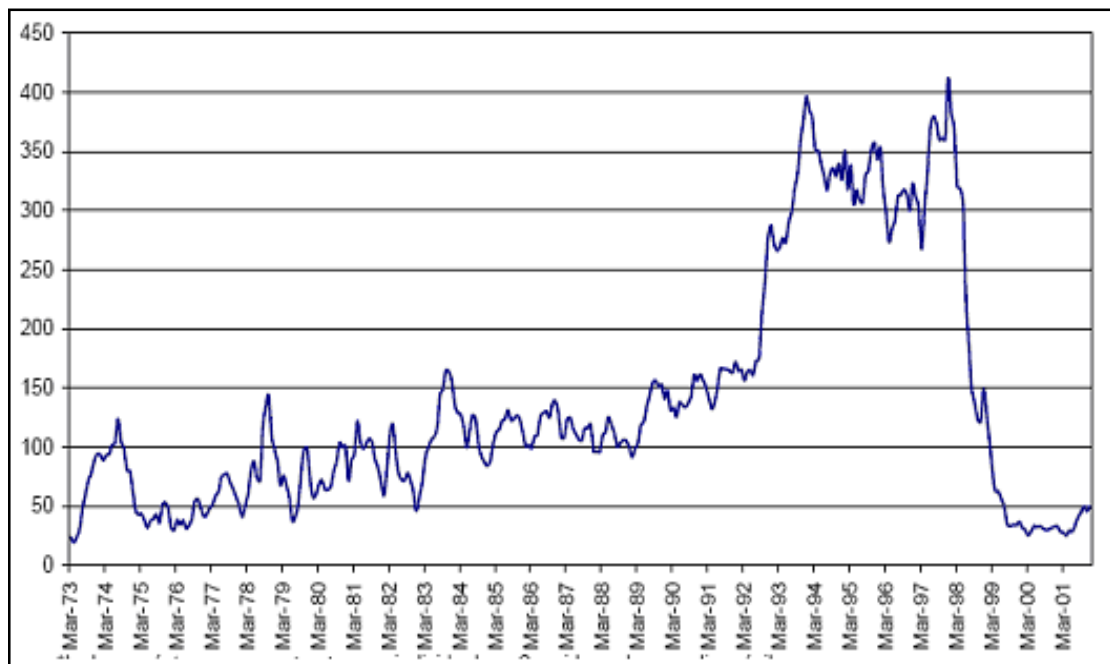
El FAVI actuó como la banca central de las CAV, era su prestamista de última instancia. Este fondo manejaba el encaje sobre los depósitos y el exceso de liquidez de las CAV. Ellas recibían una remuneración equivalente a la corrección monetaria; el fondo compensaba los efectos de su iliquidez mediante operaciones de crédito.

El gobierno era responsable de determinar las tasas máximas de interés de los créditos en UPAC, los diferenciaba por niveles, de acuerdo al estrato socioeconómico del deudor.

Esta estructura logró destinar suficientes recursos para financiar la compra de vivienda propia. Los usuarios, en los primeros años del crédito, cancelaban unos intereses bajos cercanos a la tasa real, estos se traducían en cuotas mensuales

estables, siempre al alcance de los ingresos de las familias. Los hogares vieron en el mecanismo de financiación basado en UPAC una formula efectiva para adquirir vivienda. El nivel de endeudamiento de los hogares creció a ritmo vertiginoso durante las siguientes décadas, la cantidad de créditos desembolsados por las CAV alcanzó índices insospechados, como se muestra en la Figura 3. Puede observarse cómo, desde la creación de las CAV hasta 1998 (cuando se acentuó la crisis), hubo un incremento monumental del número de créditos adjudicados.

Figura 3. Monto de préstamos desembolsados por las CAV
Miles de millones de pesos de 1998*



* Incluye préstamos a constructores e individuales. Considera el promedio móvil de tres meses.

Fuente: ICAV.

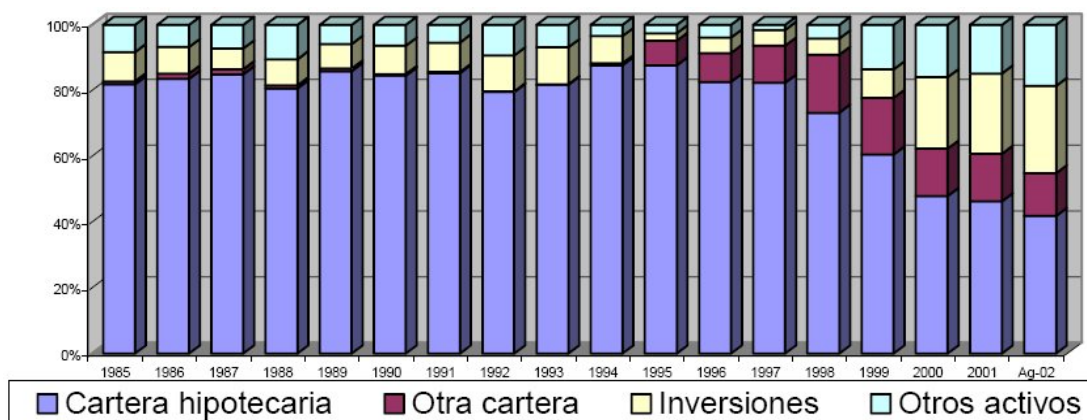
La Ley 45 de 1990 hizo una reforma importante al sistema financiero. Se introdujeron otros mecanismos para remunerar el ahorro privado, se extendió la

facultad para remunerar ahorro a la vista a otros intermediarios financieros; se autorizó a las demás entidades financieras otorgar préstamos a largo plazo y con ello se acabó el monopolio de las CAV. Se facultó a estas corporaciones diversificar sus operaciones en el mercado como cualquier entidad bancaria comercial; se convirtieron en instituciones más flexibles cuando pudieron utilizar varios instrumentos de captación, como los certificados de depósito denominados en pesos.

Con esta misma reforma, se eliminó la remuneración de encaje para los depósitos en UPAC y se aumentó la participación de las CAV en el total de los activos del sistema. Esto a su vez generó un cambio de las CAV hacia instrumentos más costosos y de menores plazos, se acrecentó el riesgo de descalce de plazos y tasas entre activo y pasivo al desaparecer los apoyos de liquidez. Se flexibilizaron las condiciones de otorgamiento de préstamos hipotecarios, las CAV iniciaron operaciones de crédito de consumo y comercial, y se ofrecieron nuevos sistemas de amortización en modalidad de cuotas súper-mínimas. Pero éstas, después de enganchar a los deudores, aumentaban rápidamente.

Como se observa en la Figura 4, a pesar de que se desmontó en 1990 el monopolio de las CAV, estas entidades continuaron con una enorme concentración de su cartera en la sección hipotecaria (superior al 70%). Este comportamiento no tuvo mayores cambios hasta después de 1997, cuando la cartera hipotecaria se redujo de forma significativa, donde se le reemplazó por otras inversiones, carteras y activos.

Figura 4. Composición de activos de las ECH²⁸



Fuente: Balance de los intermediarios financieros en poder de la Superintendencia Bancaria. Tomado Revista de la CEPAL N° 85. Santiago de Chile, abril de 2005.

Las CAV fueron muy criticadas porque concentraron el otorgamiento de los créditos hipotecarios en los estratos económicos medios y altos. Descuidaron por completo los estratos más bajos, toda la labor del cubrimiento de este mercado la dejaron en manos del INURBE y las Cajas de Compensación Familiar.

María Luisa Chiappe de Villa, en un documento de estudio en Junio de 1999 para la CEPAL en la Serie Financiamiento del Desarrollo nos dice: “Actualmente la diferencia entre las tasas para VIS y aquellas que se aplican al resto de créditos para vivienda es apenas de un punto y medio en promedio... Naturalmente los costos de transacción por peso prestado son superiores en los créditos VIS, por lo cual las entidades financieras tenderían a preferir a sus clientes ordinarios. De acuerdo con cifras reveladas por una de las mayores Corporaciones de Ahorro y Vivienda el índice de calidad de cartera VIS (cartera vencida como porcentaje de la cartera bruta) durante muchos años fue superior al promedio de los demás créditos y no hay evidencia de que los deudores VIS presenten mejor récord de

²⁸ Entidades de Crédito Hipotecario.

cumplimiento. Sin embargo, la situación ha cambiado en la coyuntura actual, cuando los índices de cartera vencida del crédito hipotecario están por encima del 12%, superando los indicadores de vencimiento de la cartera VIS.”²⁹

Las entidades financieras fueron obligadas por el Artículo 28 de la Ley 546 de Diciembre de 1999, a destinar anualmente como mínimo el 25% del incremento de la cartera bruta de vivienda, al otorgamiento de crédito para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social.

Sin embargo, el comportamiento del índice de calidad de cartera VIS hizo que la oferta de Vivienda de Interés Social se concentrara en el rango más alto de la población objetivo conformado por familias con ingresos de 2 a 4 salarios mínimos legales.

El Sector Líder - Construcción

El gobierno buscaba aunar esfuerzos con un sector que ayudara con fuerza a impulsar la economía y no fuera tan vulnerable a las fluctuaciones internacionales como el café y el petróleo. Así se evitarían los riesgos de una “enfermedad holandesa” o de sobreabundancia de recursos³⁰.

El sector escogido fue el de la construcción debido a sus características favorables. Como era un sector no transable³¹, era menos vulnerable a las variaciones de la economía mundial. Esta industria también demandaba gran cantidad de insumos nacionales de otros sectores con diferentes niveles de industrialización. De forma adicional, la industria de la construcción permitía una

²⁹ CHIAPPE DE VILLA, María Luisa. Idem; p. 26.

³⁰ ECHEVERRY, GRACIA y URDINOLA. Idem; p.36 .

³¹ Los bienes no transables sólo se pueden consumir en la economía en la que se producen; estos bienes no son sujetos de intercambio comercial con otros países.

amplia absorción de mano de obra no calificada, que en ese momento era predominante en el país por los sucesos emigratorios del campo a la ciudad.

El entonces nuevo sistema de financiamiento dinamizó la actividad de la construcción en el país de forma considerable. Como se había planeado, gracias al sistema en curso, se atrajo mayor inversión hacia el sector líder y se aumentó la oferta de empleo.

Durante la primera mitad de los noventa, la industria de la construcción presentó un gran crecimiento, este efecto lo propiciaron una serie de factores del entorno. Por un lado, el crecimiento de las exportaciones de petróleo y los efectos de las reformas estructurales en el mercado laboral originaron un aumento permanente del ingreso y con él un enorme incremento del consumo privado. Las reformas lograron aumentar el número de personas que se acogieron a planes de retiro voluntario³², nuevas personas ingresaron al mercado laboral y ocuparon los puestos vacantes que dejaban los jubilados. Quienes se decidieron por estos planes de retiro obtuvieron ingresos extras recibidos por retroactividad.

Durante este periodo, la relajación de las restricciones de liquidez internacional y doméstica, y la apreciación real del peso, produjeron que se explotaran los bajos precios de los productos transables y que también se incrementara el consumo de los productos no transables. A lo anterior se le agregó el aumento sustancial de las facilidades de acceso a créditos del sistema financiero hipotecario³³.

El crecimiento de la demanda de vivienda también aumentó los precios de la finca

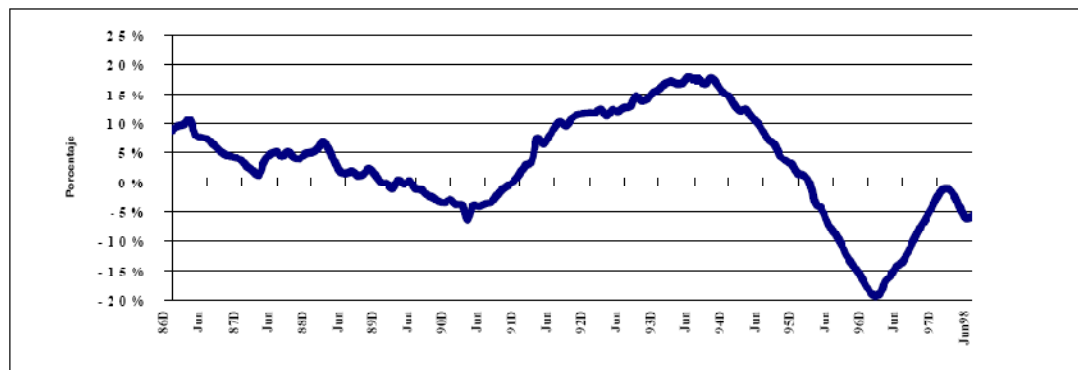
³² El decreto 1660 de 1991 estableció las condiciones para el retiro voluntario de los empleados o funcionarios públicos, mediante indemnizaciones o bonificaciones especiales.

³³ Entre las causas principales y de mayor peso del incremento acelerado de liquidez en el país, se encuentra el auge del comercio de cultivos de uso ilícito. Durante los 90 consiguió ingresar al país cantidades extravagantes de dinero.

raíz y propició la aparición de una burbuja especulativa, se presionó el boom del consumo a una escala ascendente.

El efecto del crecimiento considerable del sector se puede notar con claridad en las dos figuras siguientes. La Figura 5 muestra la forma en que los despachos de cemento gris, el material que más utiliza la construcción de vivienda en el país, aumentaron de forma dramática desde junio de 1990. En ese periodo se ubicaban con una variación menor al 5%; en el último semestre de 1993 llegan a su máximo nivel de la década de los noventa, cuando se acercó al 20%.

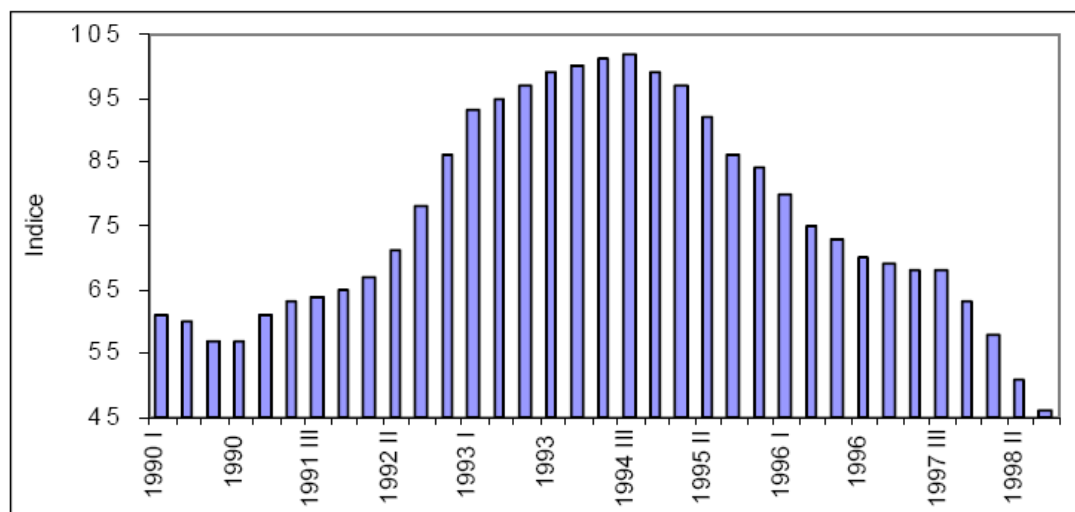
Figura 5. Variación mensual de los despachos de cemento gris, enero de 1986 a junio de 1998.



Fuente: Cifras Históricas de Colombia. DNP-DEE.

La figura 6 presenta las cantidades de metros cuadrados construidos de 1990 a 1998; se aprecia un rápido incremento a partir de 1992 hasta 1994 (año en el que comenzó el descenso).

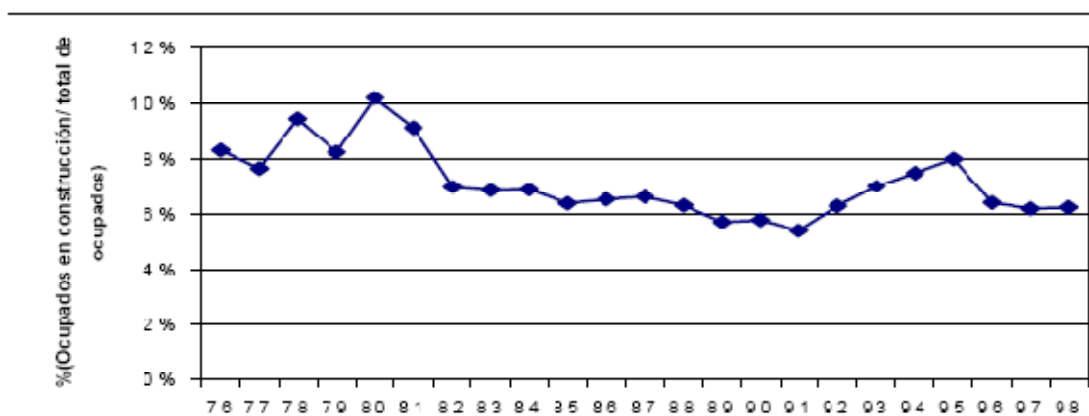
Figura 6. Metros cuadrados construidos, 1990-1998. (Base 1994=100)



Fuente: DANE.

Durante los primeros años de funcionamiento del sistema UPAC, el sector de la construcción experimentó un significativo incremento en la cantidad de empleados (Ver Figura 7). A finales de los setenta y comienzos de los ochenta se ubicó en su punto más alto: Durante esta fecha, en un cálculo realizado en siete ciudades principales, como proporción del total de empleados el 10% lo conformaban aquellos ocupados en la construcción.

Figura 7. Proporción de empleados de la construcción. 7 ciudades, 1976-1998



Fuente: ENH. 1976-1998. Procesamiento DNP-DDS-DEE.

Subsidios de Vivienda y VIS

“Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo del Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de oferta, el monto de recursos de crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.”³⁴

Para poder acceder a un subsidio de vivienda y comprar una Vivienda de Interés Social, las familias tenían que hacer un aporte mínimo del 5% del valor de la solución habitacional. Este dinero debía provenir de un ahorro previo, pero muchos compradores se endeudaban para conseguir la cuota inicial. Así, aumentaban el riesgo crediticio de la familia.

Otra opción más benéfica para obtener los recursos de la cuota inicial era el ahorro programado. En él las familias debían consignar una cantidad de dinero al mes en sus cuentas bancarias de ahorro, hasta completar la cantidad necesaria para la cuota inicial de la vivienda. Ésta opción era más favorable por varios

³⁴ Artículo 91 de la Ley 388 de 1997.

motivos: creaba cuotas iniciales más altas, lograba disminuir el valor del crédito y la carga financiera del endeudamiento, y, al mismo tiempo, le permitía a las entidades conocer el comportamiento de pagos del cliente antes de iniciar una relación crediticia.

Los subsidios de vivienda se destinan a cubrir tres tipos de soluciones habitacionales, tales como terrenos, vivienda nueva y usada. Los subsidios para terrenos se entregan para adquirir lotes urbanizables y lotes con servicios públicos. La vivienda nueva comprende la unidad básica: un espacio de uso múltiple, cocina, baño y lavadero; la vivienda mínima posee habitaciones separadas y otros desarrollos adicionales.

Las condiciones básicas para acceder a un subsidio de vivienda familiar eran: no ser beneficiarios de ningún otro programa de vivienda y contar con ingresos no superiores a cuatro salarios mínimos legales.

Al sistema de financiamiento se le cuestionó a comienzos de los ochenta por su escasa penetración en los estratos medios-bajos y bajos. El gobierno de la época eliminó la cuota inicial en los préstamos de vivienda popular y amplió las inversiones forzosas de las CAV y sus inversiones mediante el ICT. Buscaba canalizar recursos hacia el financiamiento de vivienda para los más necesitados, pero los resultados no fueron buenos para el ICT en cuanto a la morosidad de la cartera.

INURBE

El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) se creó en 1991 por medio de la Ley 3ª como entidad que sustituiría al ICT en sus labores. Con su creación y la desaparición del ICT, el Estado abandona su papel

de intermediario financiero y constructor de vivienda; reemplaza el subsidio a la oferta de tasas de interés y precios de las viviendas por un nuevo método de subsidio a la demanda.

El INURBE, al igual que el desaparecido ICT, obtenía sus recursos del presupuesto nacional, reglamentaba los procedimientos de elegibilidad de los beneficiarios y asignaba los subsidios a su cargo. También seleccionaba las empresas oferentes de proyectos y asistencia técnica a las administraciones locales y las organizaciones populares de vivienda.

El INURBE desarrollaba programas de mejoramiento de vivienda y el entorno, y de construcción de vivienda nueva. En 1994 enfatizó su labor en los programas dirigidos a la población más pobres, de familias con ingresos inferiores a dos salarios mínimos legales sin acceso a créditos para vivienda por sus condiciones económicas.

En el 2003 la Presidencia de la República a través del decreto 554 ordenó la supresión y consecuente liquidación del INURBE.

Cajas de Compensación Familiar

La primera Caja de Compensación Familiar en Colombia se creó en 1954 como resultado de un pacto voluntario entre empresarios y sindicatos para aliviar las cargas económicas que generan los hijos a los trabajadores de menores ingresos. En 1957 se creó el Subsidio Familiar como prestación social obligatoria. Los gobiernos de la década de los 60 permitieron a las cajas hacer inversiones de beneficio social como: salud a la población infantil, recreación social, educación y capacitación, mercadeo social (como Instrumento regulador de precios en productos básicos de consumo familiar). En los 70 las amplió a programas

sociales en salud - maternidad, vivienda, créditos y guarderías.

En la actualidad, las cajas son entidades privadas que manejan recursos parafiscales que se obtienen por medio de los aportes que realizan el gremio empresarial por el personal adscrito a sus compañías. Con estos aportes o recursos se crea un fondo de subsidios para trabajadores con ingresos de menos cuatro Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) y también se busca prestación de diferentes servicios a los afiliados, tales como de educación, salud y recreación.

La ley 49 de 1990 obligó a las cajas a constituir Fondos para Vivienda de Interés Social (FOVIS). Las cajas trabajan en el desarrollo de vivienda nueva; son, al mismo tiempo, constructoras de vivienda y administradoras de subsidios.

Otras entidades para el financiamiento y facilidad de vivienda

En Colombia ciertas entidades gremiales también ofrecen créditos y facilidades para adquirir vivienda. A diferencia de las demás entidades, limitan sus servicios a sus afiliados.

CPVM: La Caja Promotora de Vivienda Militar se creó en 1947 para promover la adquisición de vivienda por parte de los miembros de las fuerzas militares.

FNA: Como entidad gubernamental, el Fondo Nacional de Ahorro se creó en 1968 para administrar las cesantías de los empleados públicos y ofrecerles créditos para vivienda y educación.

OPV: Las Organizaciones Populares de Vivienda creadas por la ley 9 de 1991, son entidades de economía solidaria (sin ánimo de lucro); desarrollan programas de vivienda para sus afiliados y trabajan por medio de un sistema de autogestión y

participación comunitaria.

Ejemplo de un subsidio de vivienda en Cali³⁵:

Una vivienda de 23 m² de unidad básica (espacio múltiple con cocina, baño y área de ampliación) tiene:

- Costo: 10.9 millones (US\$ 7.100).
- Subsidio: 2.5 millones (US\$ 1.630).
- Aporte: 1.1 millones (US\$ 720) 10% valor vivienda.
- Crédito: necesita \$7.3 millones (US\$ 4.750).
- Cuotas mensuales: \$104.000 (US\$ 68) aproximadamente.
- Salario: el hogar debe ganar por lo menos 1.7 SML para acceder y pagar el crédito.

En este ejemplo se utilizó la tasa de interés promedio de 3.03% para las CAV en julio de 1998. Se estimó un aumento aproximado de 1.55% mensual por efectos de la corrección monetaria.

El siguiente cuadro presenta más ejemplos del valor de la vivienda y la capacidad de pago de las familias en diferentes regiones del país a 1998. Nótese que las viviendas de menor precio requieren un ingreso mínimo mayor a un SML.

³⁵ CHIAPPE DE V., María. Idem; p. 31.

Cuadro 4. Valor de la vivienda y capacidad de pago

(ejemplos a julio de 1998)

Lugar	Precio (miles pesos)	Estado Avance	Area mts ²	Valor mt ² (miles pesos)	Cuota ^{a/} mensual	Ingreso requerido ^{b/} SML
Huila	8,535	Obra negra	36.0	237	84,838	1.39
Bogotá	10,800	Obra gris	31.5	343	107,352	1.73
Cund. ^{c/}	11,050	Obra gris	45.0	246	109,837	1.80
Cesar	14,500	Terminada	59.0	246	144,130	2.36
Tolima	15,900	Terminada	45.3	351	158,046	2.59
Boyacá	20,380	Obra gris	66.8	305	202,577	3.32
Bogotá	18,344	Terminada	33.7	544	182,339	2.99
Boyacá	21,600	Terminada	55.7	388	214,704	3.52
Bogotá	27,500	Terminada	51.9	530	273,350	4.48
Bogotá	27,516	Terminada	47.0	586	273,509	4.48

Fuente: Ministerio de Desarrollo Económico, INURBE, El tiempo (convocatoria para el programa de generación y conservación de empleo, julio de 1998)

^{a/} En promedio las CAV exigían cuotas mensuales de \$14.200 por cada millón prestado a una tasa de interés mensual promedio del 3%.

^{b/} Número de salarios mínimos requeridos para acceder a la vivienda

^{c/} Cundinamarca

El Gobierno

El gobierno adecuó el funcionamiento del sistema mediante la modificación, creación y aprobación de las normas que lo regulaban. A pesar de su papel regulador, intervino en muchos aspectos económicos que influían en las CAV; buscó su solvencia y liquidez mediante préstamos y condiciones financieras especiales, como se hizo mediante el FAVI.

7. LA CRISIS DEL SISTEMA UPAC

Muchos acontecimientos influyeron en el origen de la crisis del sistema de financiamiento hipotecario en UPAC y, al mismo tiempo, de la industria de la construcción.

A la crisis la antecedió un periodo de auge que ocasionó una burbuja especulativa. En ella las clases medias y altas del país dirigieron la inversión de sus capitales hacia la compra de finca raíz como método seguro de acrecentar sus ingresos, para hacerlo utilizaron la apropiación de bienes valorizables en el tiempo y /o su alquiler.

Además, se dio un incremento significativo de los ingresos de capital externo y de los precios relativos de bienes no transables (finca raíz). El resultado fue un auge del financiamiento hipotecario a partir de 1993 (Figura 3). Este, a su vez, generó un crecimiento sostenido hasta mediados de los noventa (la tasa promedio anual para 1973-1992 fue de 10,3%).

En 1995 se dio un incremento en la relación-saldo de los créditos y el valor de las garantías; el índice LTV (Loan-To-Value) se acrecentó para la mayoría de los deudores. De acuerdo a este indicador LTV, si la deuda excede el valor de la garantía el deudor pierde todo incentivo a repagar el crédito y entrega la vivienda como dación en pago. El incremento del LTV se debió al mayor endeudamiento de los hogares, las reglas de indexación de saldos de créditos hipotecarios (hasta 1999) y a la desvalorización de los inmuebles (a partir de 1995).

A pesar del debilitamiento del mercado que inició en 1995, los hogares

continuaron con un mayor nivel de endeudamiento, en principio, como resultado de la relajación de los requisitos de los intermediarios para otorgar créditos. También la liquidez de la economía aumentó con la entrada de capitales extranjeros (hasta 1998) y el costo de los créditos en UPAC mantuvo niveles relativamente bajos hasta mediados de 1998.

El auge terminó de forma abrupta en 1998 por el retroceso en la entrada de capital extranjero, a la deflación de precios de los activos y al proceso regresivo de la calidad de la cartera hipotecaria.

La crisis fue más evidente cuando se presentó una contracción en el desembolso de nuevos créditos; este hecho produjo un ciclo recesivo en el sector de la construcción y en la economía en general. Por otro lado, la vulnerabilidad de los hogares aumentó como resultado del incremento del LTV. Además, la recesión provocó un incremento en el nivel de desempleo lo que deterioró aún más la calidad de los créditos.

Como factor adicional, la inestabilidad jurídica obstaculizó la oferta y la demanda de los créditos (1999-2001).

En cuanto a la UPAC, “esta unidad de cuenta de valor crecía a la par de la inflación, lo que permitía capitalizar la mayor parte del componente inflacionario de la tasa de interés al registrarlo como un mayor valor de la unidad y del saldo de la deuda”³⁶.

Los periodos de alta inflación desde la creación del UPAC estuvieron relacionados con las reglas de indexación de la corrección monetaria. El UPAC tuvo múltiples

³⁶ CÁRDENAS, Mauricio y BADEL, Alejandro. *La crisis de financiamiento hipotecario en Colombia: causas y consecuencias*. Documento de trabajo # 500 del Departamento de Investigación. Washington: BID, octubre de 2003; p. 8.

ajustes a lo largo de su existencia, todos buscaban moderar su incremento. Los ajustes que se hicieron tomaban como referencia la variación del IPC del trimestre anterior, luego en la variación IPC año anterior y el IPC de los 24 meses previos (Ver Anexo 2).

En agosto de 1974 se decidió un tope de 20% y, en el periodo entre 1972 y 1984, la corrección monetaria fue inferior a la inflación de forma sistemática. Durante los primeros diez años de existencia, la UPAC tuvo una baja aproximada de 35% en términos reales³⁷.

En julio de 1993, el Banco de la República utilizó un cálculo para la UPAC y estableció un tope equivalente e incluso inferior a la inflación del año anterior.

En 1994 el Banco abandonó por completo el uso de la inflación como base de cálculo para la corrección monetaria, introdujo un sistema basado en un porcentaje fijo del 74% del promedio móvil de la tasa de interés de captación a corto plazo (DTF). Con el DTF como punto de referencia se buscaba que las CAV captaran depósitos en UPAC a tasas competitivas, en comparación con los demás instrumentos de ahorro. Las CAV experimentaban dificultades con las captaciones denominadas en UPAC porque los depósitos se canalizaban mediante instrumentos denominados en pesos y remunerados a DTF. En pocas palabras, el nuevo método buscaba contrarrestar el riesgo de descalce, entre activos y pasivos de las CAV.

Sin embargo, al atar la fórmula de corrección monetaria a la tasa de interés se transfirió un mayor riesgo a los deudores hipotecarios. Fueron ellos los que presentaron descalce entre sus ingresos, que crecían de acuerdo al salario mínimo o la inflación, y el crecimiento de las cuotas de los créditos. Esta situación

³⁷ CÁRDENAS y BADEL. Idem. P. 12.

deterioró el balance de los hogares y generó una caída del valor de los activos hipotecarios. Al mismo tiempo, los pasivos hipotecarios aumentaban de forma automática a la par con la corrección monetaria. Este hecho incrementó la cartera vencida en 1998 y, meses más tarde, en 1999, la Corte Constitucional ordenó regresar al sistema basado en la inflación previa.

La detención de entrada de capitales hizo insostenible el sistema y atacó la banca cambiaria. El aumento de las tasas de interés de captación (DTF) también ayudó a hacer que los beneficiarios de créditos no pudieran pagar la deuda.

También, las altas tasas de interés provocaron que muchas empresas se sumergieran en grandes deudas, la crisis se hizo más grave y varias de ellas se declararon en liquidación.

La crisis tuvo un fuerte impacto negativo sobre la industria de la construcción, el crecimiento de la economía y la generación de empleo.

La bonanza de los créditos alimentó una burbuja y el incremento de los precios de finca raíz (hasta 1995). No obstante, al revertirse los flujos de capitales se aumentaron las tasas de interés, los precios de la finca raíz cayeron de forma más rápida, y se creó un efecto negativo en el índice de desempleo.

La crisis se empeoró con la recesión general de la economía, la disminución de la tasa de ahorro interno, los desbalances macroeconómicos, las altas tasas de desempleo y el deterioro de la cartera del sistema UPAC.

Entre diciembre de 1997 y junio de 2002 el sector de la construcción presentó una pérdida de cerca de 150.000 empleos directos, la tasa de desempleo aumentó en

dos puntos porcentuales³⁸.

Según Cárdenas y Badel en su documento de trabajo para el BID llamado “La crisis de financiamiento hipotecario en Colombia: Causas y consecuencias”, mencionan que “aunque la crisis se gestó durante varios años de crecimiento insostenible en los precios de los activos inmobiliarios y en el nivel de endeudamiento de los hogares, el indicador de cartera vencida se comenzó a deteriorar de forma considerable sólo a partir de junio de 1998”³⁹.

El gobierno de Ernesto Samper decretó la emergencia económica en noviembre de 1998 para detener el deterioro de la calidad de la cartera hipotecaria⁴⁰; efectuó un plan de salvamento para el sistema financiero y para los deudores morosos. Dispuso recursos mediante el Fogafín⁴¹, decretó otorgar créditos de alivio a los deudores hipotecarios con tasas de interés subsidiadas y creó un seguro de desempleo para deudores.

El régimen de emergencia les permitió a los deudores, durante doce meses, solicitar la entrega del inmueble como pago para cancelar la totalidad de la deuda, siempre y cuando el valor de la deuda de un crédito hipotecario para vivienda superara el valor comercial del inmueble. Además, se facultó al Fogafín otorgar a la entidad financiera un préstamo por el monto de la pérdida.

El gobierno creó un nuevo impuesto a las transacciones financieras, el dos por mil (dos pesos por cada mil pesos movidos en una transacción financiera). Su objetivo era conseguir recursos para llevar a cabo el plan de salvamento. El costo total de las medidas se estimó en 2.5 billones de pesos.

³⁸ CÁRDENAS y BADEL. Idem; p 12.

³⁹ Idem. p. 13.

⁴⁰ Pocos meses después de posesionarse el presidente Andrés Pastrana (agosto de 1998).

⁴¹ Fondo de Garantías Financieras.

En un inicio, se anunció que estas medidas tendrían vigencia hasta diciembre 31 de 1999; sin embargo, el gravamen a las transacciones financieras se extendió hasta nuestros días. En la actualidad es de cuatro por mil.

En septiembre de 1999, la Corte Constitucional declaró inconstitucional el sistema UPAC y argumentó que el gobierno del presidente Gaviria (1990-1994), que en 1993 estableció el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en temas de vivienda, no tenía facultades para realizar esta emisión. La Corte le exigió al congreso y al gobierno adoptar una nueva ley marco sobre el tema. En octubre de 1999, la Corte declaró inconstitucional e inconveniente la capitalización de intereses.

Varios factores de cambio en el entorno socioeconómico jugaron un papel importante en el devenir de la crisis, entre los principales están: la apertura comercial de la economía, la tendencia de la política económica a fomentar la libre competencia en todos los sectores económicos y el ingreso de la economía nacional en el mercado internacional y la descentralización política. También influyeron el deterioro de las relaciones con los Estados Unidos de América, principal socio comercial del país, y la nueva regulación por el cambio de constitución política.

Otro gran factor influyente en esta crisis fue la falta de claridad y la complejidad de las normas, la gran mayoría de la población no la entendía. Los cambios legales en el sistema UPAC se divulgaban de forma pública, pero pocos poseían un entendimiento claro en la materia; sólo las entidades financieras, el gobierno y los estudiosos del tema estaban en capacidad de hacerlo. Las entidades financieras, en vez de ayudar a que sus clientes entendieran la normatividad, informaban sólo lo que les convenía para atraer más clientes.

Incluso respecto a las propias condiciones del crédito, su metodología y cláusulas, la información que varias entidades proveían no era clara, como se puede observar en el siguiente ejemplo.

Echeverry, García y Urdinola⁴² muestran un ejemplo claro y detallado de las características del contrato de cuota fija:

1. Al momento de firmar el crédito el deudor elige o acepta: a) un monto de préstamo inicial, b) una cuota de iniciación, y c) un sistema de aumento de esta cuota (fija anual o fija en UPACs y creciente en pesos).
2. La tasa de interés se cobra cada mes sobre el saldo de la deuda (se conoce como “costo financiero”) y es una combinación de la Corrección Monetaria (74% del la DTF) y de una tasa fija (por ejemplo, el 13% efectivo anual). En el caso analizado, esta tasa es del 2.5% efectivo mensual. La cuota de iniciación corresponde sólo al 1.24% del crédito total.
3. Como la cuota de iniciación es menor que el costo financiero (la mitad) el intermediario presta, cada mes y de forma adicional, la diferencia entre estos dos montos. La deuda total crece hasta que la cuota mensual no sobrepase el costo financiero. Estos préstamos adicionales suceden hasta el mes 129, el deudor sólo deja de adquirir deuda nueva en el mes 130. De hecho, la deuda inicial, que en este caso es de 10.6 millones, asciende hasta 32.8 millones (en pesos corrientes) en el mes 129.
4. La cuota fija mensual crece cada año a una tasa de inflación del 19%.
5. El patrón de pagos se hace de forma que el valor de la cuota mensual se mantenga en el 30% del ingreso mensual del deudor. Este último sólo se incrementa de acuerdo a la inflación. Sin embargo, los sindicatos defienden

⁴² ECHEVERRY, GARCÍA y URDINOLA. Idem, p. 45

que en realidad el incremento del salario mensual se hace por debajo del porcentaje de inflación pues cuando se realiza el incremento anual del salario mínimo este porcentaje nunca cumple con las expectativas de los asalariados, siempre es de forma posterior y con estadísticas optimistas, finalmente el incremento salarial no compensa el incremento real del costo de vida de los ciudadanos.

6. El saldo de la deuda total empieza en el 70% del valor de la vivienda, asciende al 80% durante el primer año, cae al 65% en el mes 24, asciende a 73% en el mes 36, cae a 57% en el mes 61, asciende al 63% en el mes 72, y rebota de esta forma a lo largo de los años siguientes.

La información era confusa y a veces inmanejable para el común de las personas, muchos de los que se involucraban en estos créditos desconocían por completo que los bancos, además del crédito inicial, efectuarían préstamos adicionales sobre la deuda durante los siguientes años del crédito. Este juego numérico se supone mantendría la rentabilidad de la deuda para la entidad financiera. Como si fuera poco, los deudores no entendían en realidad la importancia crucial de la cuota inicial en el cálculo financiero. Simplemente encontraban este tipo de crédito como la opción más efectiva y alcanzable para acceder a una vivienda, así *les vendían* la idea las entidades.

Todo lo anterior produjo que gran parte del ahorro doméstico se destinara al financiamiento de vivienda.

Los bajos desembolsos de nuevos créditos, y el incremento del ritmo de pagos previos de capital que hacían los deudores hipotecarios, provocaron el colapso del crédito hipotecario. Para julio de 2002, este incremento de ritmo de pagos apenas alcanzó el 53% del nivel que presentaba en 1997; el deterioro en la calidad de la cartera fue mayor. Su índice de cartera vencida se ubicó por encima del 12%,

superando los indicadores de vencimiento de cartera VIS.

Cuando se presentó un exceso de oferta de vivienda para la población de ingresos medios y altos, los constructores dirigieron su vista hacia la demanda de VIS.

Los resultados nocivos del sistema UPAC obligaron al gobierno a presentar al Congreso un proyecto de ley marco que rediseñaría el problema de vivienda. La Ley 546 de 1999 introdujo en enero de 2000 una nueva unidad de cuenta, la Unidad de Valor Real, UVR. Esta unidad, como mecanismo de indexación, se ajustó a diario en función de la inflación del mes inmediatamente anterior.

Formula de la Corrección Monetaria UVR ⁴³:

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

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

UVR_{15} = Valor en moneda legal colombiana de la UVR al último día del periodo de cálculo anterior.

i = variación mensual del índice de precios al consumidor durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio de periodo de cálculo.

t = número de días calendario transcurridos desde el inicio de un periodo de cálculo hasta el día de cálculo de la UVR. Los valores de t van de 1 a 31.

⁴³ Fórmula de cálculo de la UVR de la resolución 13 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República.

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

Nota: El periodo de cálculo inicia el día 16 de un mes, inclusive, hasta el día 15, inclusive, del mes siguiente.

Con esta fórmula se pretendía que la UVR evolucionara de forma paralela a los ingresos nominales de los deudores, por el reajuste con base en la última inflación.

El cambio de unidad de cuenta permitió transformar los créditos en UPAC a créditos en UVR. La ley ordenó reliquidar los saldos de créditos para deudores que estuvieran al día en sus obligaciones. Se realizó un reemplazo retroactivo del índice UPAC diario por UVR entre el 1° de enero de 1993 y diciembre 31 de 1999. El decreto 856 de 1999 del Ministerio de Hacienda legitimó la metodología utilizada. Se prohibió la capitalización de intereses, a la tasa de interés de los créditos denominados en UVR se les determinó un tope de 11,0% por año, no podía incluir el valor de la inflación y debía ser siempre menor a la mayor tasa real cobrada en las demás operaciones crediticias de la actividad financiera. La tasa de interés no se podía modificar durante la vida del crédito, salvo si las partes acordaban reducirla. También se autorizaron los pagos adelantados sin que por ello se diera penalización alguna. La Corte defendió estas reglamentaciones con el argumento de una posición dominante de las entidades financieras.

8. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO EN COLOMBIA

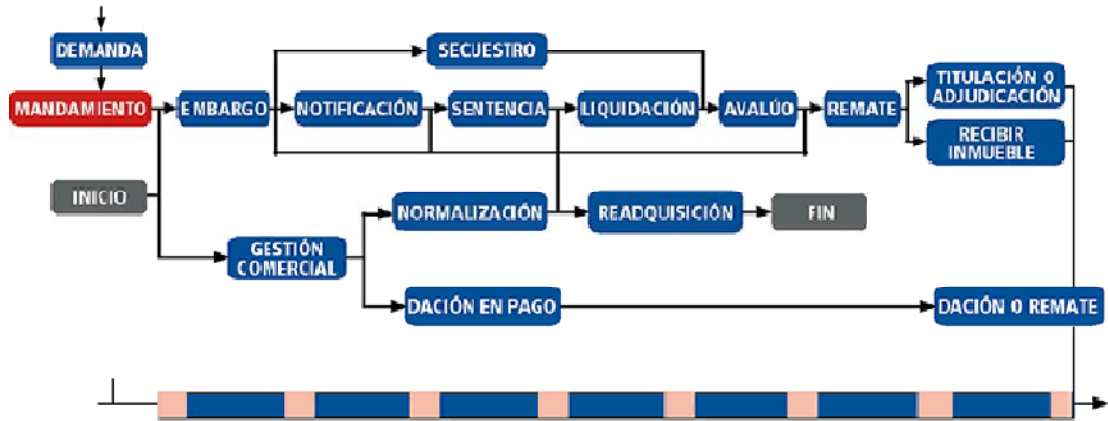
Al proceso ejecutivo hipotecario en Colombia lo rige el Código de Procesamiento Civil.

El proceso inicia cuando el acreedor presenta la demanda ante un juez competente; en un documento escrito indica: i) información legal del demandante y el demandado y de los hechos que ocasionaron la demanda, ii) título que preste mérito ejecutivo (para nuestros casos, el pagaré), iii) título de la hipoteca o prenda, iv) un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten. La demanda debe dirigirse contra el actual propietario del inmueble materia de la hipoteca.

El juez, después de evaluar si se cumplieron los requisitos, ordena el embargo y secuestro de los bienes a través del “mandamiento de pago”. Al deudor se le informa de este mandamiento por medio de los mecanismos de notificación que estipula el Código de Procedimiento Civil, de forma que pueda ejercer su derecho a la defensa. El deudor sólo puede alegar las excepciones de fondo que se encuentran en el Código. El juez dicta sentencia; si es a favor del acreedor, ordena el remate de los bienes. Si no es así, se termina el proceso y se archiva el expediente. El proceso de remate comprende los siguientes pasos: “(i) la liquidación del crédito para establecer el monto de la obligación, (ii) la presentación del avalúo de los bienes embargados y secuestrados, que sirve de referencia para fijar el precio base de remate (70% del avalúo) (iv) la fijación de fecha para la diligencia de remate y la (v) diligencia de remate”. El producto de la venta mediante remate se utiliza para pagar la obligación. El proceso concluye

con la aprobación del remate por parte del juez y la orden de entregar los bienes⁴⁴.

Figura 8. Proceso de Cobro Jurídico



Fuente: TITULARIZADORA COLOMBIANA. *El proceso hipotecario*, Boletín N° 11. [En línea]. 2004. [Citado 2 de Junio de 2008]. Disponible en internet: <http://www.titularizadora.com/archivos/documentos/boletines/BoletinJun2004/pg5.htm>

⁴⁴ CÁRDENAS y BADEL. Idem, p. 20.

9. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

La investigación de campo del presente trabajo se realizó en dos etapas; en ambas se utilizó para la recolección de la información el cuestionario titulado “Características socio-económicas de la financiación de vivienda”.

9.1. TIPO DE ESTUDIO

El estudio es de tipo descriptivo, observa fuentes primarias y maneja dos cuestionarios para recolectar los datos, ambos se titulan “Características socio-económicas de la financiación de vivienda”. La investigación se realizó en dos etapas, se utilizaron dos encuestas diferentes.

La primera etapa se soporta en la Plantilla N° 001 (Anexo 7) del cuestionario. Su función fue obtener los datos de las demandas hipotecarias, representa la parte más amplia de la investigación. Por medio de esta primera etapa se buscaba obtener información específica sobre:

1. Datos generales del proceso jurídico.
2. Datos de la escritura.
3. Datos del pagaré.
4. Datos de la demanda.
5. Datos de la sentencia.

6. La modalidad de terminación del proceso (cuando sea aplicable).

La segunda etapa se desarrolló mediante la utilización de la Plantilla N° 002 (Anexo 8) del cuestionario de investigación. Sirvió para recopilar la información pertinente sobre los hogares involucrados en procesos hipotecarios. Se logró obtener datos más específicos, como la conformación del núcleo familiar y los niveles de escolaridad del usuario. También se consiguieron datos sobre los efectos generados por la problemática vivida a raíz de la mora en el pago de las cuotas mensuales del crédito de financiación de su vivienda. Con la aplicación de la Planilla N° 002, se logró un acercamiento desde el punto de vista social a los hogares que financiaron la compra de vivienda a través de la modalidad de financiación UPAC.

9.2. POBLACIÓN

La población de esta investigación, en su primera etapa, comprende los procesos hipotecarios de la ciudad de Santiago de Cali radicados entre 1995 y 2005, ubicados en los juzgados civiles municipales de esta ciudad. No es posible presentar en este trabajo una cifra exacta del número total de procesos hipotecarios puesto que durante el periodo en el cual los datos para esta investigación fueron recolectados (marzo a junio de 2007), este dato no lo poseía el órgano proveedor de la información, los juzgados civiles municipales. En la segunda etapa, la población abarca hogares que se les procesó y/o se les está procesando jurídicamente sus viviendas en la ciudad de Cali ante estos despachos. También se desconoce su cifra real poblacional por la escasez de datos que la puedan determinar.

9.3. MUESTRA

Debido a la falta de información poblacional en las dos etapas del estudio, la muestra se obtuvo de acuerdo a factores determinantes como: la disponibilidad de tiempo que en los juzgados se permitió para este estudio y de expedientes hipotecarios en los juzgados donde se concedió su consulta, esto en contravía con el tiempo de ejecución de las etapas de la investigación. Para el periodo comprendido entre marzo y junio de 2007, durante la recolección de los datos en los juzgados, estos organismos se vieron envueltos en continuos ceses de actividades por parte de los trabajadores como forma de protesta ante desacuerdos generales.

En la primera etapa del proyecto se tuvo una muestra representativa de 126 encuestas; en la segunda etapa, una base referencial de 16 encuestas.

9.4. RECOLECCIÓN DE DATOS

La recolección de datos en la primera etapa de la investigación se realizó en las instalaciones de los juzgados civiles municipales de la ciudad de Santiago de Cali, ubicados en el Palacio de Justicia. Con autorización previa del Consejo Superior de la Judicatura, se obtuvo acceso a los expedientes radicados en estos despachos judiciales, de ellos se sustrajo la información correspondiente a la Planilla N° 001.

La segunda etapa comprende un trabajo más personalizado; las encuestas de correspondientes a la Planilla N° 002, realizadas a los hogares demandados, se llevaron a cabo por vía telefónica en comunicación directa con los afectados. Las dos autoras de este trabajo de grado desarrollaron ambas etapas de la

investigación.

9.5. PLAN DE ANÁLISIS

La recolección completa de los datos se terminó a finales del 2007, se les introdujo y analizó con el software estadístico SPSS. Con él se obtuvieron las frecuencias y los cuadros del estudio. Se utilizó el programa de informática Microsoft Office Excel para organizar las tablas y desarrollar los gráficos.

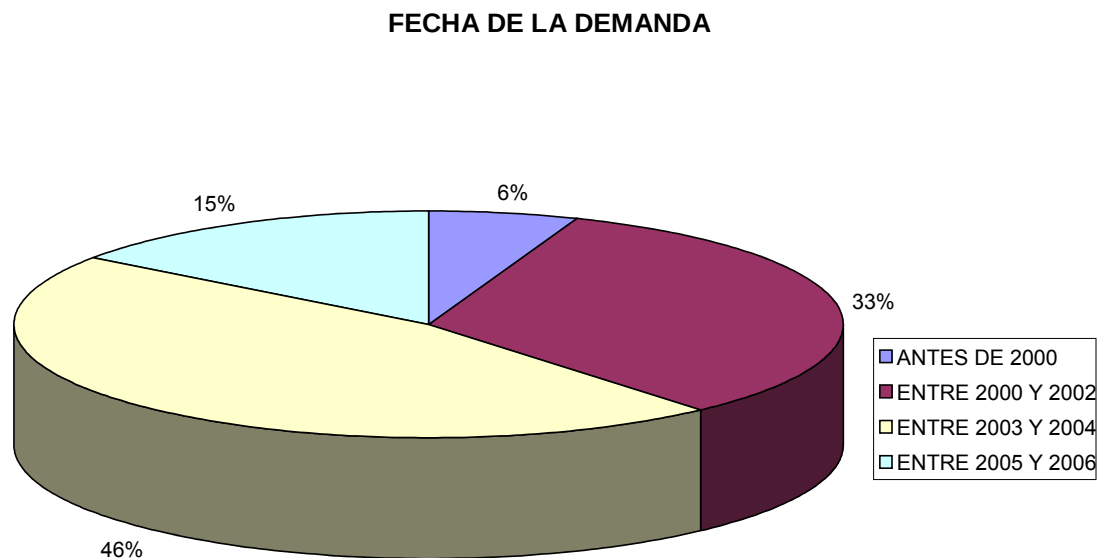
El paso final consistió en analizar los resultados y comparar la realidad crítica de los datos con los hechos reales y los fenómenos tangibles de la problemática del UPAC.

10. RESULTADOS DEL ESTUDIO

10.1. ENCUESTAS PLANTILLA N° 001

El primer gráfico muestra que, de los procesos utilizados para el estudio, casi la mitad de ellos (46%) se instauraron entre 2003 y 2004. Una tercera parte (33%) entre 2000 y 2002, un 15% entre 2005 y 2006, y sólo el 6% antes de 2000.

Gráfico 1.

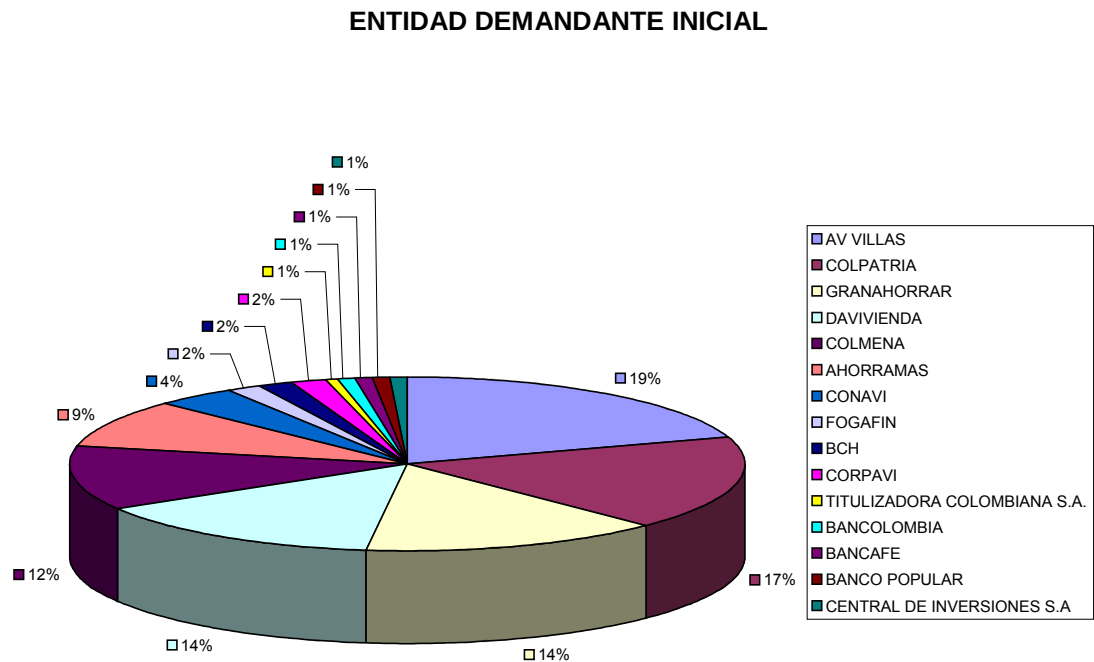


En el segundo gráfico se observa que las entidades presentes en la mayoría de los procesos de la investigación como demandante inicial son: en primer lugar AV Villas, con una participación en el 19% de las encuestas; le sigue Colpatria con el 17%; Granahorrar y Davivienda tienen ambas 14%; Colmena aparece en el 12% de los cuestionarios. Estas entidades corresponden a las cinco más

representativas del gráfico.

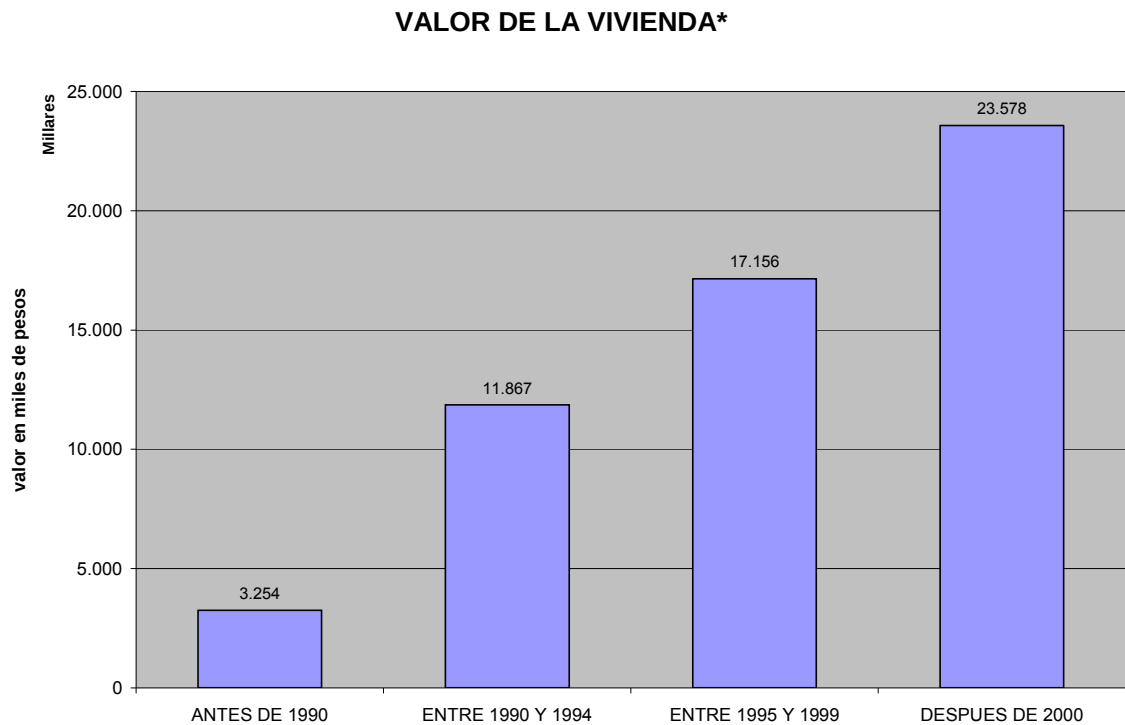
Si contrastamos estos resultados, se encuentra concordancia con lo que aconteció en la década de los 90 referente a los créditos de financiación de vivienda basados en UPAC. En su primera instancia, a esta modalidad de crédito la manejaban las CAVs de forma exclusiva. De acuerdo a los datos estadísticos, son las entidades que más resaltan en cuanto a la emisión de estos créditos.

Gráfico 2.



El gráfico 3 presenta el valor de las viviendas (en miles de pesos) según los años en que se compraron. Dicho valor muestra un crecimiento sostenido durante los periodos expresados. Se observa que entre el primer periodo (antes de 1990) y el segundo (entre 1990 y 1994) se encuentra el mayor crecimiento en el valor de la vivienda. Corresponde a un incremento superior a tres y media veces su valor; pasó de \$3'254.000 a \$11'867.000. Entre el segundo periodo (entre 1990 y 1994) y el tercero (entre 1995 y 1999) el crecimiento es igual al 44%. Entre el tercero y el cuarto (después de 2000), es del 37%.

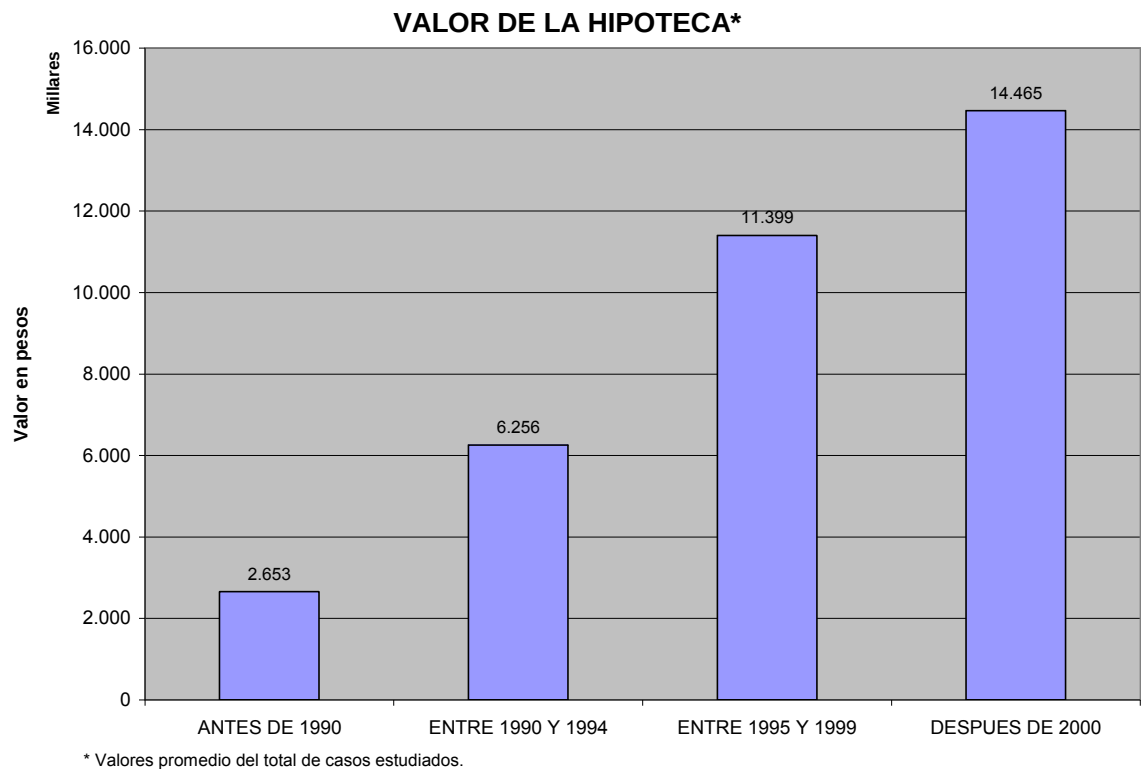
Gráfico 3.



* Valores promedio del total de casos estudiados.

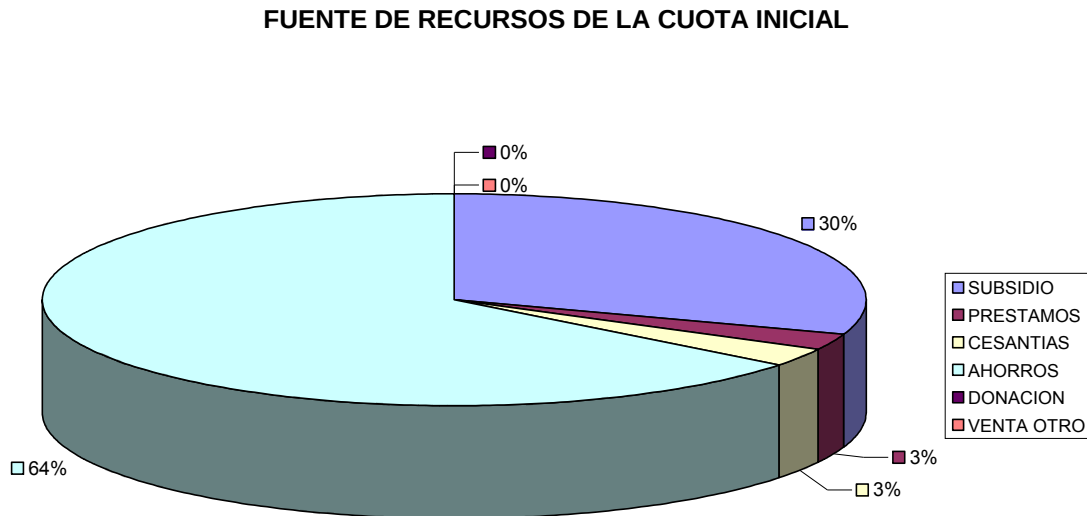
En el gráfico 4 se encuentra que el valor de la hipoteca creció más del doble entre el primer y el segundo periodo de estudio. Entre el segundo y el tercer periodo, el crecimiento fue igual al 82%. Entre el tercer y el cuarto periodo, el valor de la hipoteca creció 27%.

Gráfico 4.



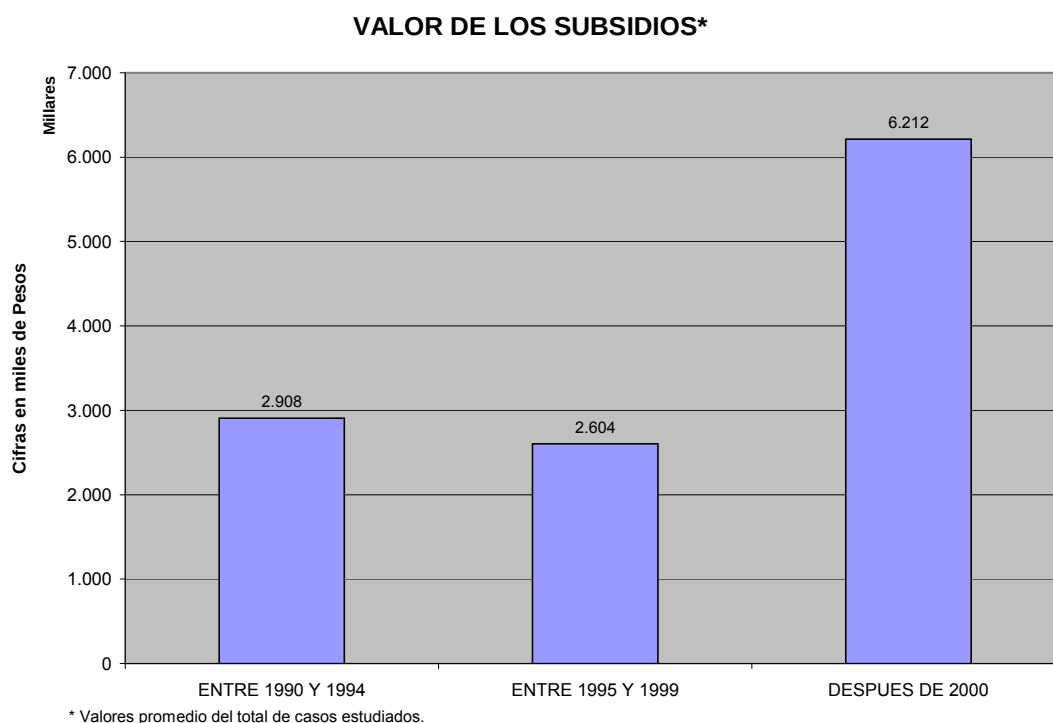
Como se ve en el gráfico 5, en más de la mitad de los procesos (64%) los deudores utilizaron los ahorros propios de las familias para el pago de la cuota inicial de las viviendas. En el 30% de los procesos se utilizó algún tipo de subsidio; cesantías y préstamos mostraron ambas un 3%. Ningún proceso estudiado utilizó recursos de donación o venta de otros bienes para el pago de la cuota inicial.

Gráfico 5.



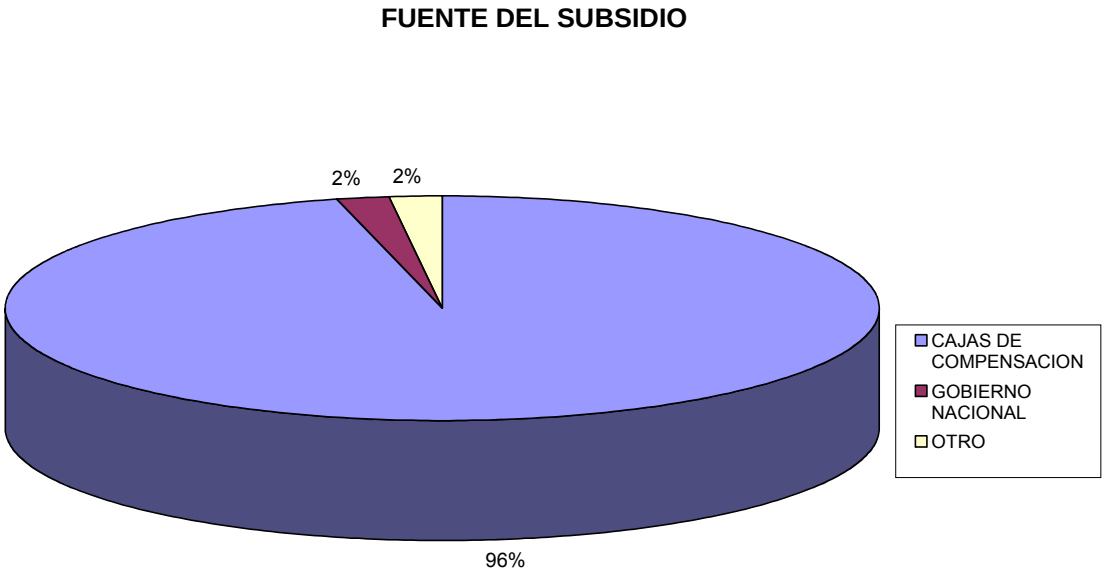
En gráfico 6 se observa la media del valor de los subsidios por periodos. Entre 1990 y 1994 la media de los subsidios de casos estudiados fue igual a \$2'908.000. Esta cifra decreció en el segundo periodo, entre 1995 y 1999, a \$2'604.000 (-10.45%). En el último periodo (después de 2000) el valor de los subsidios se elevó a \$6'212.000, es decir, 2.38 veces superior (138%) al segundo periodo y 2.13 veces (113%) al primer periodo de análisis.

Gráfico 6.



El gráfico 7 muestra la fuente del subsidio. Se ve con claridad el liderazgo de las cajas de compensación familiar con participación en el 96% de los casos analizados. Mientras, el gobierno nacional y otras fuentes presentan ambos un 2% en este mismo rótulo.

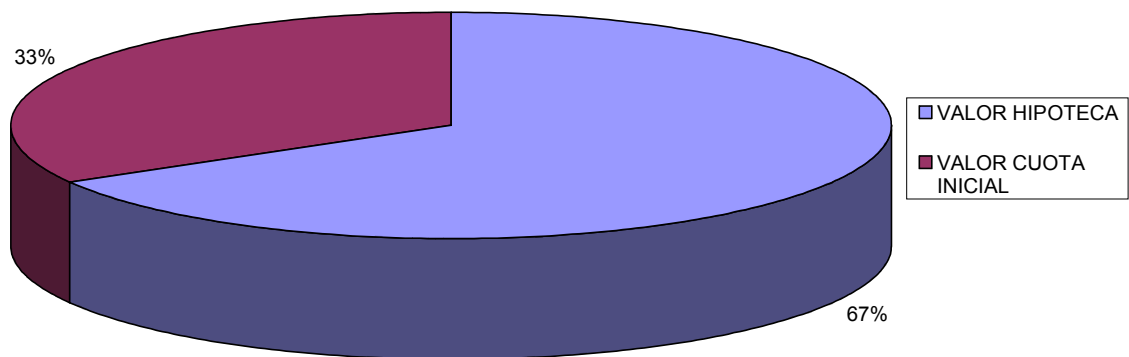
Gráfico 7.



El gráfico 8 permite ver la participación de la hipoteca y la cuota inicial en el valor total del inmueble como media de todos los procesos estudiados. Se observa que el valor de la hipoteca constituye el 67% del valor total de la vivienda y que la cuota inicial participa con el 33%. Esto se traduce en poco más de las tres quintas partes (3.3/5) de la vivienda como deuda.

Gráfico 8.

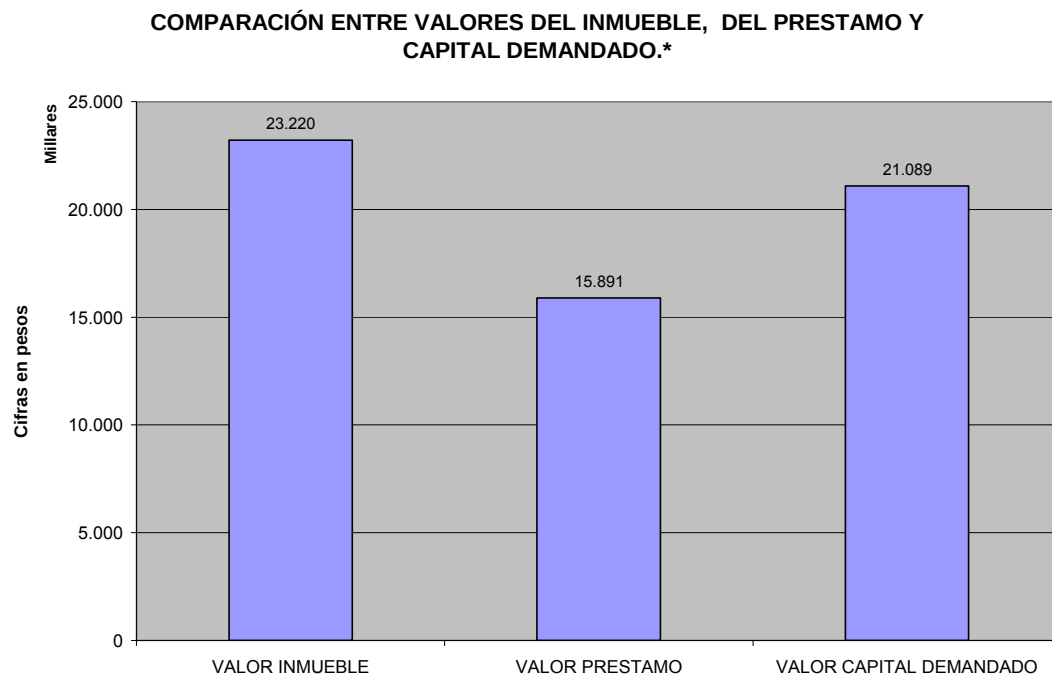
**PARTICIPACIÓN DE LA HIPOTECA Y LA CUOTA INICIAL EN EL
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE***



* Porcentajes obtenidos de los valores promedio del total de casos estudiados.

En el gráfico 9 se comparan los valores del inmueble, del préstamo y del capital demandado como resultado de la media de todos los procesos analizados. El valor del préstamo equivale al 68.44% del valor de la vivienda, pero el capital demandado asciende al 90,8% del valor mencionado. . La diferencia entre el valor del crédito y el valor del capital demandado respecto al valor inicial del inmueble supera el 22%.

Gráfico 9.



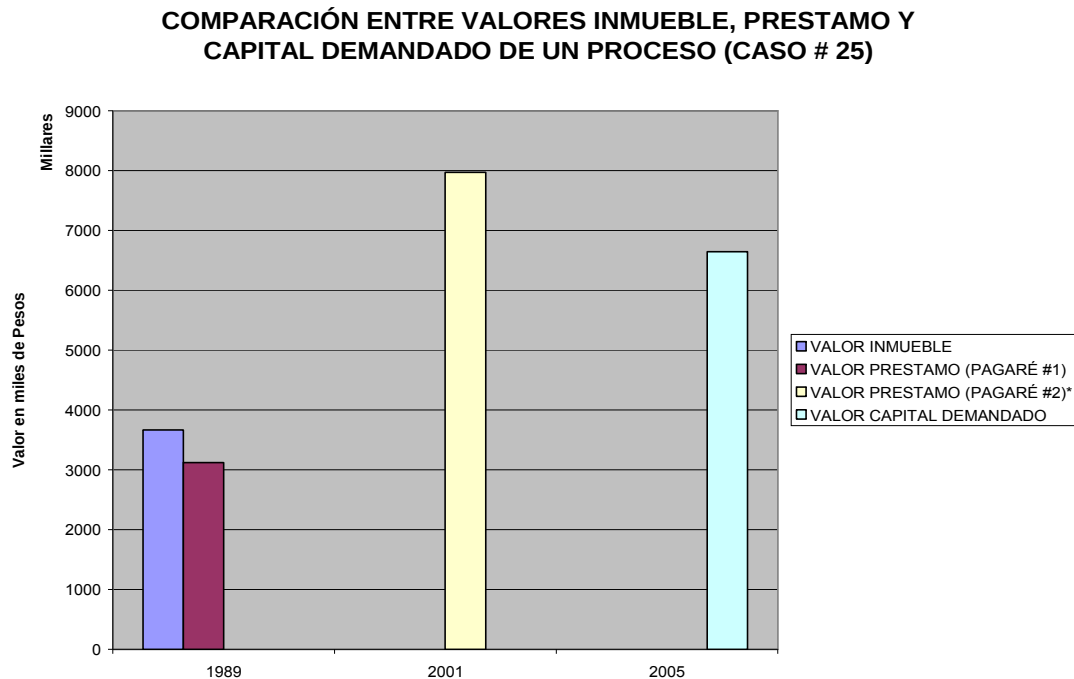
* Valores promedio del total de casos estudiados.

Un estudio de caso

El resultado del gráfico 9 representa un fenómeno predominante en los procesos utilizados en el estudio. Para demostrar con mayor claridad la forma en que este hecho se presentó, se utiliza como ejemplo un caso particular, el caso número 25. Su comprensión se facilita con la ayuda del gráfico 10.

En este caso, el/la demandado(a) adquirió un bien inmueble (casa) en 1989 por valor de \$3'666.168. Lo pagó con ayuda de sus ahorros (\$544.000) y, en mayor cuantía, con el producto de un crédito hipotecario de \$3'122.168 (pagaré # 1) en UPACs (1.402,7853 UPACs), a una tasa de interés mensual de 2,21%. Doce años después, en 2001, la entidad financiera acreedora del crédito elaboró un nuevo pagaré, convirtió el crédito inicial hecho en UPAC a UVR. De acuerdo al nuevo pagaré, el valor del préstamo quedó en \$7'971.700 (pagaré # 2) y en 66.170,892 UVRs, a un interés del 5% efectivo anual. En él se acuerda pagar el crédito en 60 cuotas mensuales (5 años) iguales a 1.102,8482 UVR. A comienzos de 2005 se instauró una demanda en contra del(a) deudor(a) por un valor de \$6'643.602 o 45.410,9686 UVRs; en el mismo documento se menciona que el(a) demandado(a) se encontraba en mora desde julio 27 de 2004.

Gráfico 10.



El gráfico 10 del caso 25 muestra como, en el periodo comprendido entre 1989 y 2001, un crédito de 12 años de constitución se incrementó más de 2.5 veces su valor inicial al reliquidarse la deuda de UPAC a UVR. Además, en el periodo entre 2001 y 2005 se había pagado a la fecha de la demanda 33 cuotas de un crédito de 60 cuotas iguales. Estas debían equivaler a poco más del 50% de la deuda, el capital demandado no es inferior al 83% del acuerdo pactado, es decir el capital adecuado sólo se redujo un 17%.

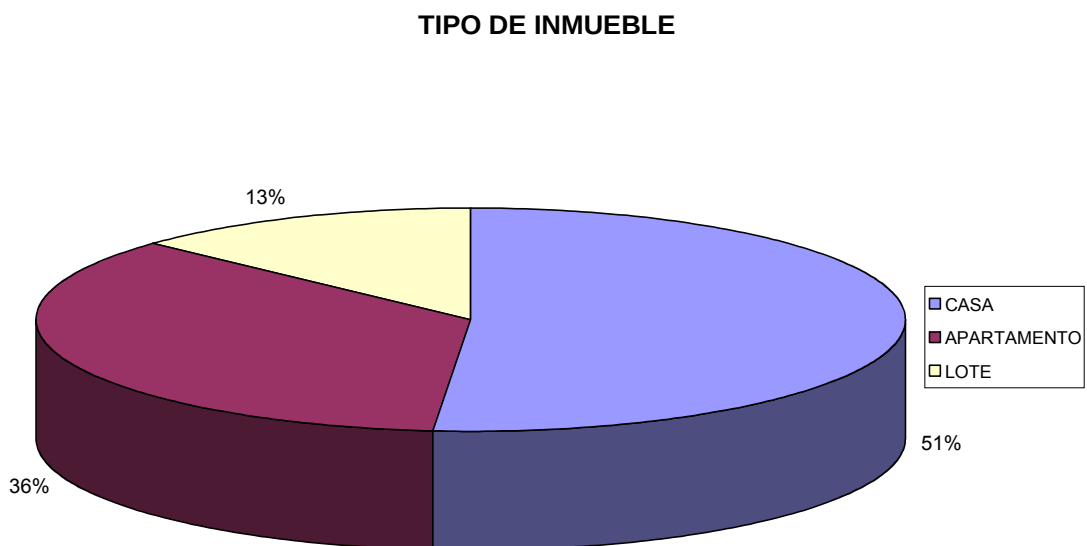
El caso número 25 concluyó a finales de 2005 con una dación del inmueble en pago de la deuda. Su valor fue de \$10.180.663, de un inmueble avaluado técnicamente en \$8.084.000.

Este ejemplo nos muestra la realidad del fenómeno vivido con el sistema UPAC. Igual que éste, se dieron muchos casos más. En ellos se puede observar, sin poseer gran experticia, que su funcionamiento no fue el más adecuado y que se

presentaron muchas irregularidades durante el proceso.

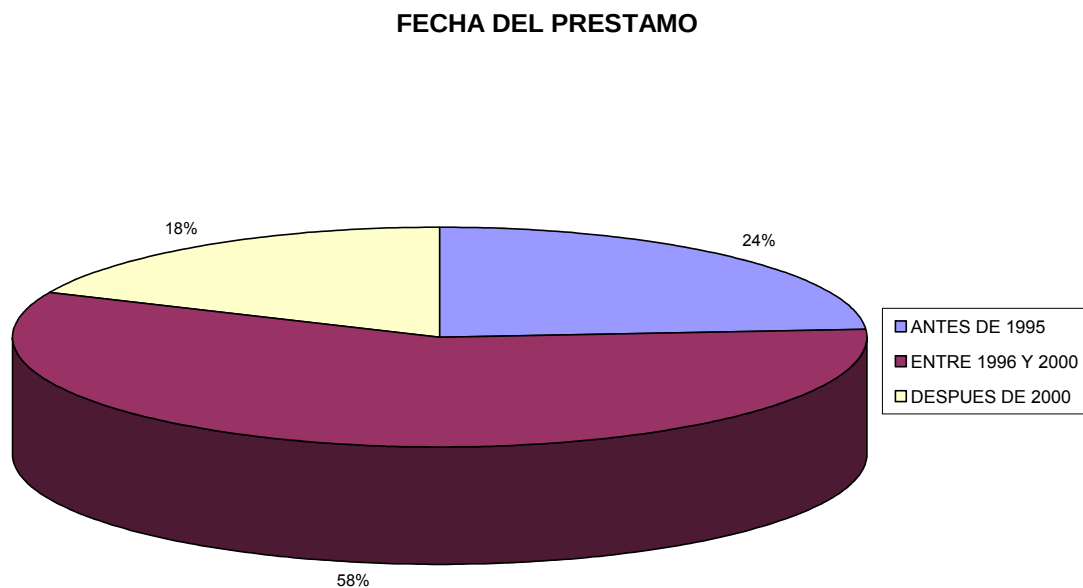
Continuando con el análisis global de los procesos estudiados, el gráfico 11 manifiesta el tipo de inmueble predominante. En los casos estudiados el lugar de habitación “casa” fue el más adquirido con una participación del 51%, le sigue “apartamento” con el 36%, y “Lote” participa con el 13%.

Gráfico 11.



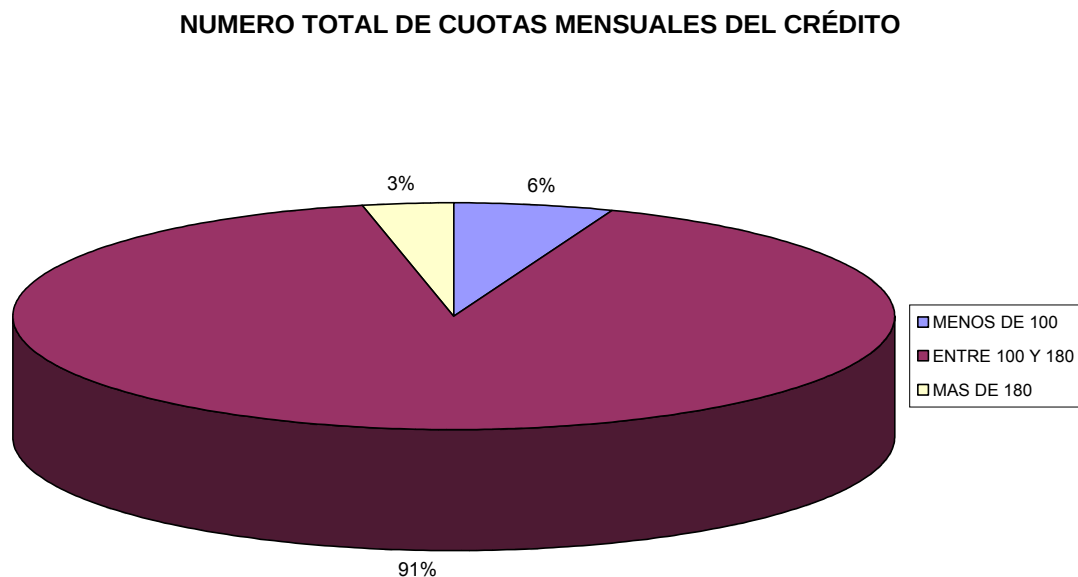
El gráfico 12 ilustra la fecha de realización de los préstamos. Aparece, con una participación predominante, el periodo comprendido entre 1996 y 2000. En esta época se originaron el 58% de los préstamos de los procesos estudiados. Antes de 1995 se produjeron el 24% de los préstamos y, después de 2000, se originaron el 18%.

Gráfico 12.



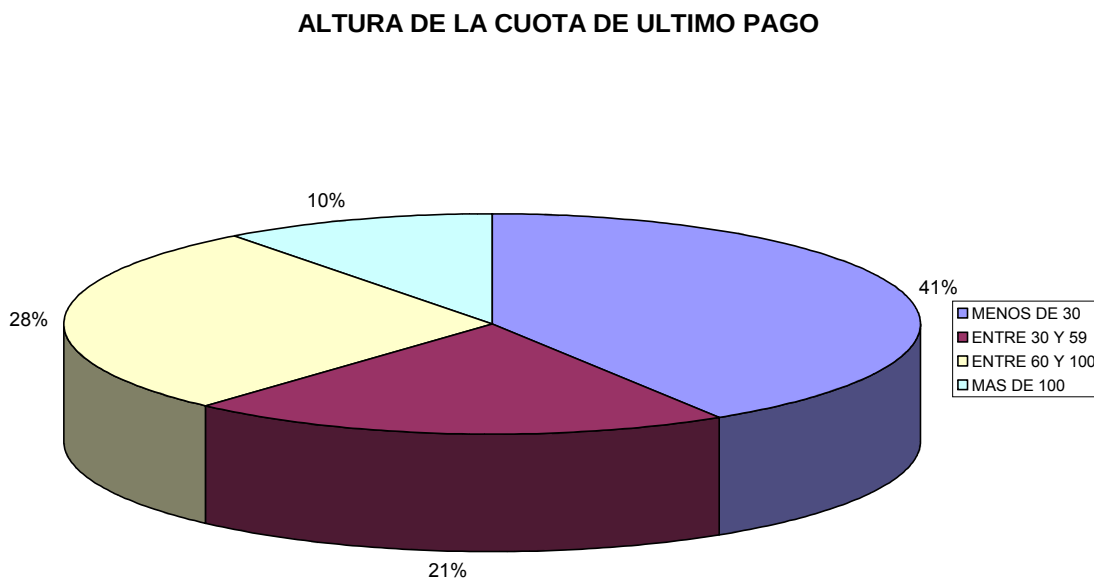
En su gran mayoría, los créditos de los procesos estudiados presentaron un número de cuotas mensuales de entre 100 y 180 (91%), como se ve en el gráfico 13. En muy menores proporciones aparecen los créditos con menos de 100 cuotas (6%) y más de 180 (3%).

Gráfico 13.



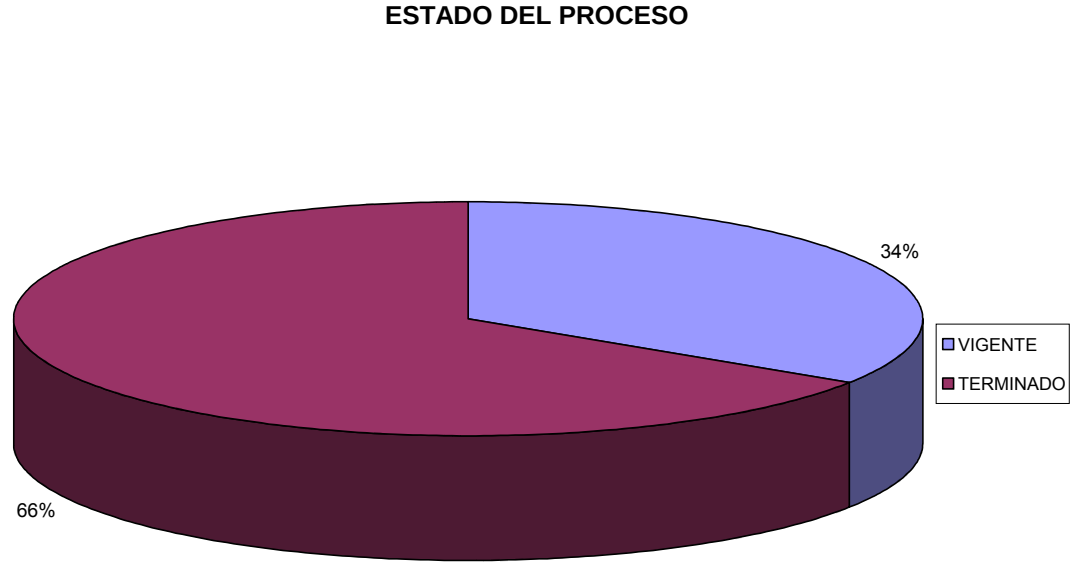
De acuerdo al gráfico 14, el 41% de los procesos estudiados se encontraban, a la fecha de la demanda, con un número de cuotas pagadas menor a 30. En otras palabras, en estos procesos el deudor o los deudores habían pagado al menos 29 cuotas del total adeudado. Sin embargo, en un gran porcentaje de los procesos, el 28%, el numero de cuotas pagadas estuvo entre el rango de las 60 y 100 cuotas pagadas; 21% de los procesos presentaron entre 30 y 59 cuotas. En un 10% de los procesos se habían pagado más de 100 cuotas a la entidad financiera. En conclusión, más del 38% de los casos habían pagado 60 o más cuotas; sin olvidar que en la mayoría de los procesos el total de cuotas se encontraba entre 100 y 180 (ver gráfico 13).

Gráfico 14.



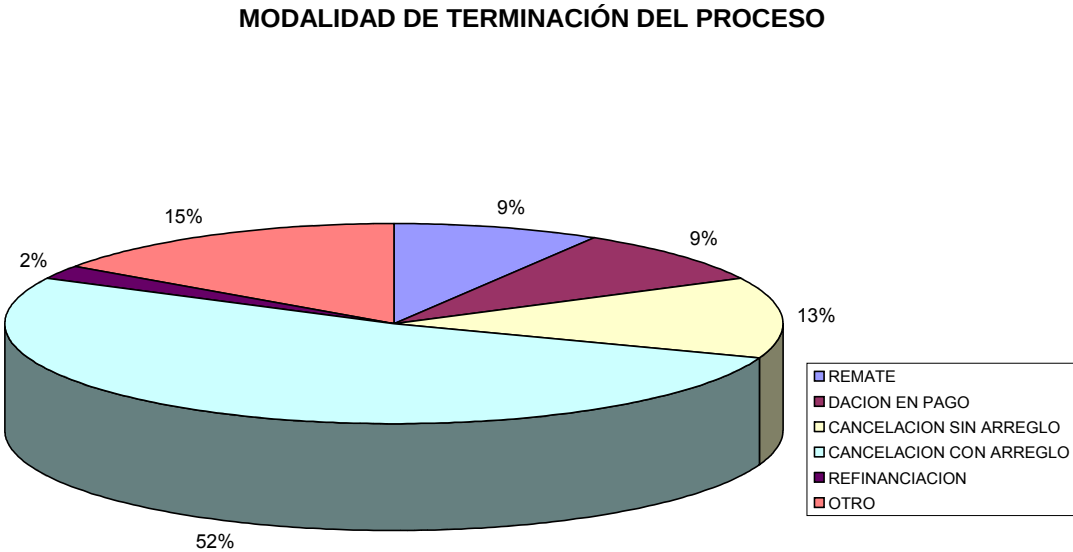
Al realizar las encuestas, el 66% de los procesos utilizados en este estudio se encontraban en Estado terminado, el 34% estaban vigentes, como lo muestra el gráfico 15.

Gráfico 15.



Más de la mitad de los procesos estudiados (52%) se terminaron por cancelación con arreglo entre la entidad y el demandado, de acuerdo al gráfico 16. El 13% de ellos se canceló sin ningún tipo de arreglo; el 9% se terminó con remate, igual proporción tuvo la dación en pago. Un 15% tuvieron otro tipo de culminación y sólo el 2% de los procesos se refinanciaron.

Gráfico 16.

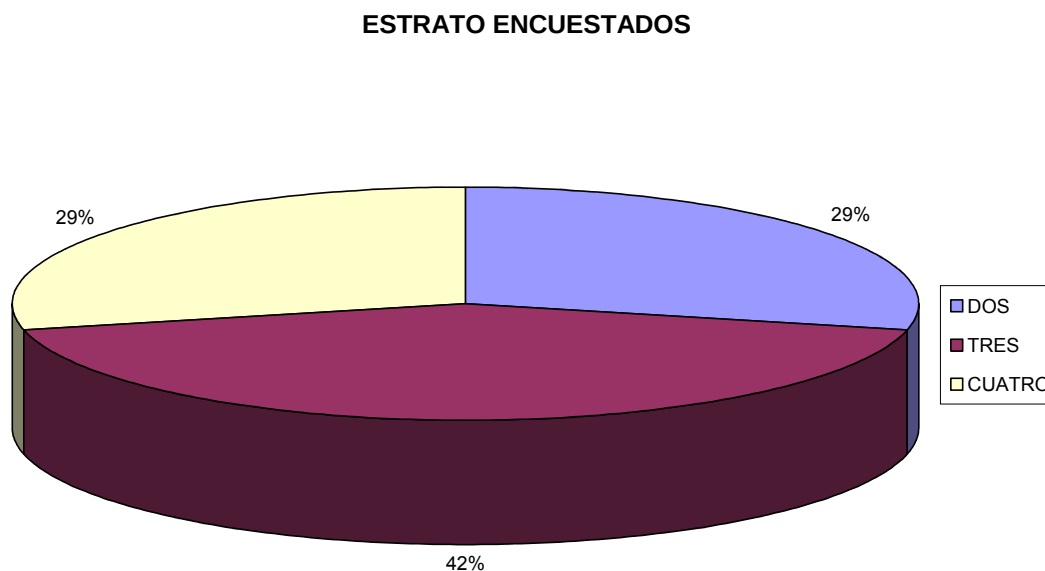


10.2. ENCUESTAS PLANTILLA N° 002

En el desarrollo de la segunda fase del trabajo de campo, se tomó una muestra representativa de algunos de los procesos ejecutivos hipotecarios encontrados. Se contactó por vía telefónica a los usuarios demandados, para tener un acercamiento más profundo del problema a estudiar. Estos cuestionarios fueron contestados por al menos una de las personas pertenecientes al hogar demandado.

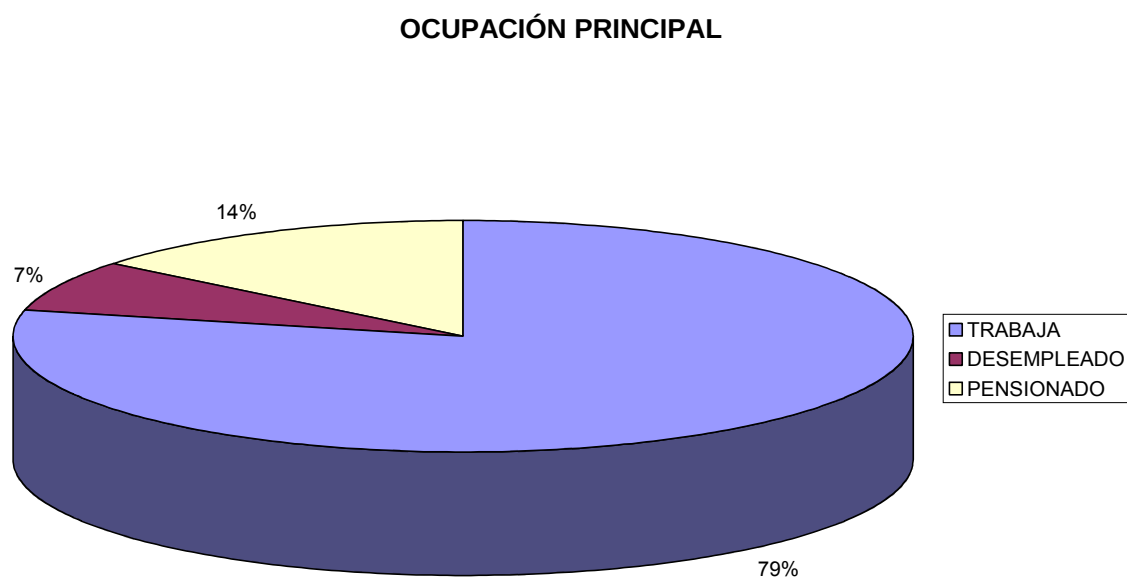
Entre los hogares encuestados, predominan las del estrato socioeconómico tres, como lo muestra el gráfico 17. En ella se observa que el 42% de los encuestados se ubica en este estrato tres. El resto se encuentra en los estratos dos y cuatro, cada uno con 29% de participación.

Gráfico 17.



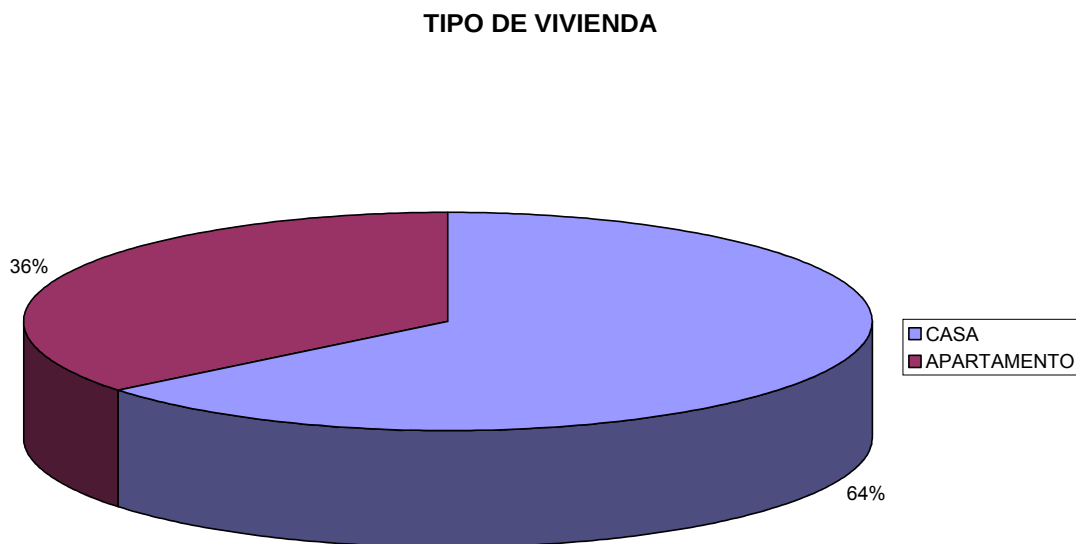
El gráfico 18 muestra que el 79% de los encuestados se encontraba trabajando, el 14% estaban pensionados y el 7% desempleados.

Gráfico 18.



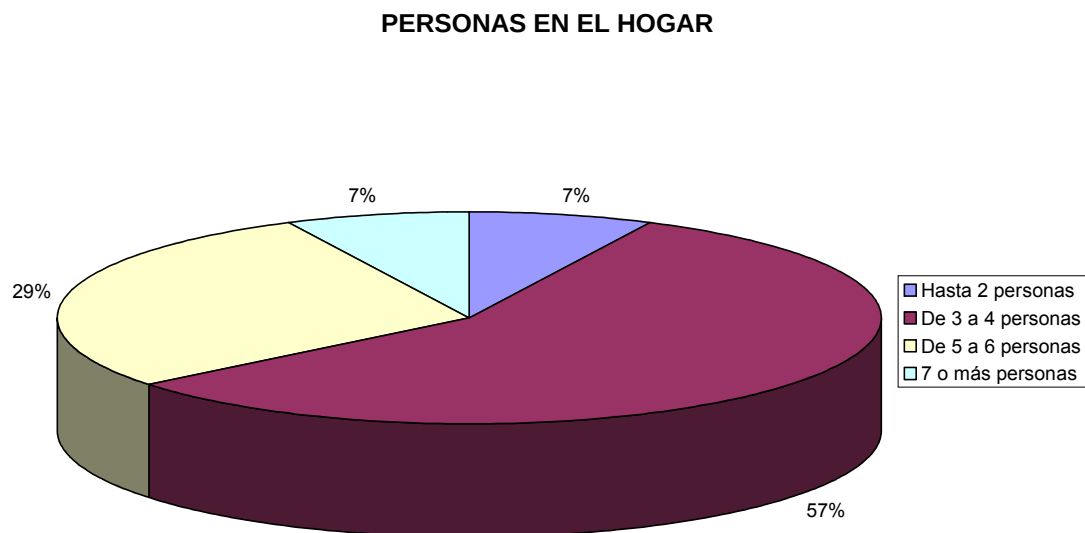
En el gráfico 19 se observa que, en un 64% dominante, las casas fueron el tipo de vivienda objeto de mayor como habitación escogido por los encuestados, seguido por los Apartamentos presente en el 36% de los casos.

Gráfico 19.



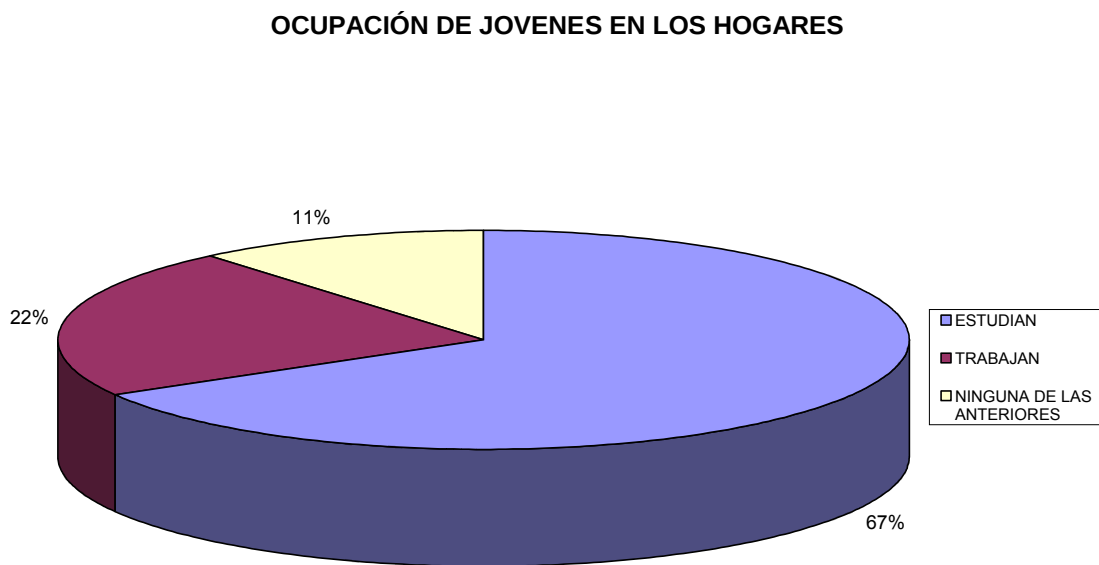
El número de personas pertenecientes a los hogares se ubicó de forma predominante en el rango de 3 a 4 personas, con el 57% de los casos. El 29% de las encuestas presentó de 5 a 6 personas en el hogar; los hogares que poseían hasta 2 personas y 7 o más personas aparecen cada uno representando un 7% (gráfico 20).

Gráfico 20.



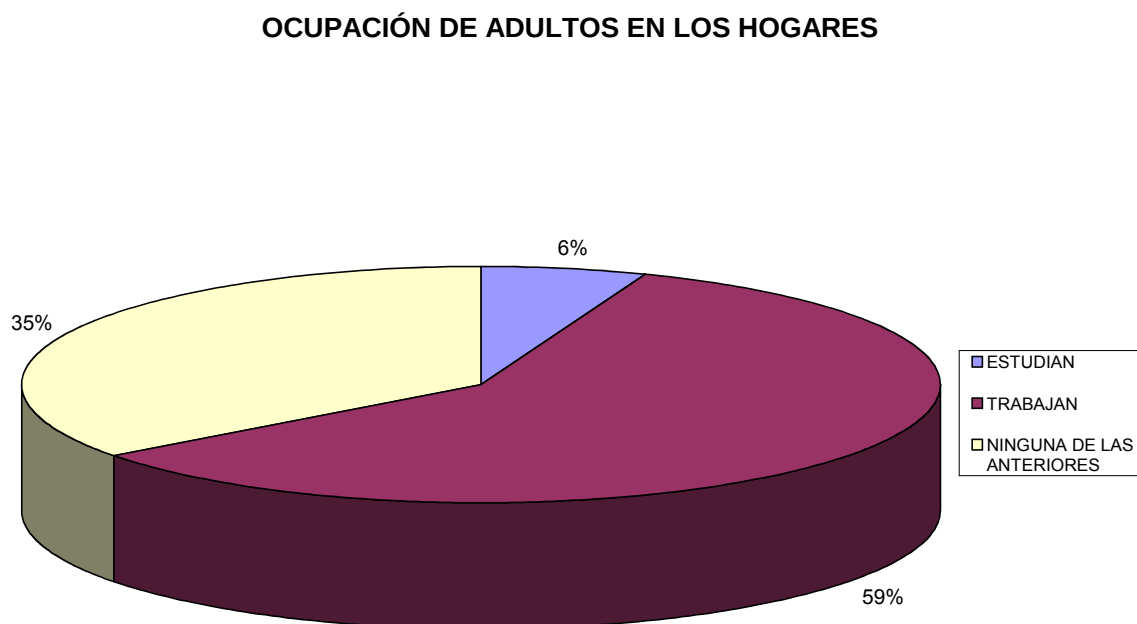
En el gráfico 21 se puede ver que a la fecha de efectuadas las encuestas la mayoría de los jóvenes de los hogares se encontraban estudiando, estos representaron el 67% en el total de los datos recolectados sobre la ocupación de los jóvenes en el hogar. El 22% de los jóvenes trabaja y el 11% no realiza ninguna de las actividades mencionadas.

Gráfico 21.



El 59% de los adultos estaba ocupado laboralmente, el 6% estudia y el 35% no realiza ningunas de estas ocupaciones (gráfico 22).

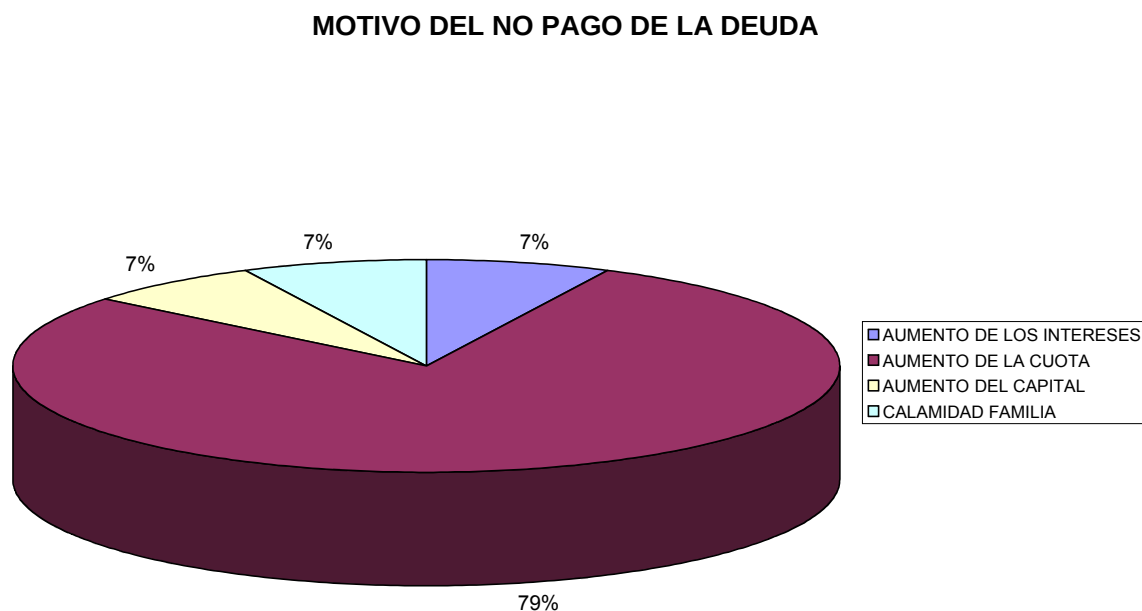
Gráfico 22.



Los niños registrados en esta encuesta con edad suficiente para estudiar realizaban esta actividad; ninguno de los adultos mayores se encontraba trabajando y/o estudiando.

El 79% de los encuestados concuerda en que el motivo por el que el hogar no continuó pagando la deuda se debió al aumento de la cuota mensual. El 7% afirma que en fue a causa del aumento de los intereses; un 7% adicional se lo adjudicó al aumento del capital y el 7% restante atribuye esta situación a alguna calamidad familiar, como se muestra en el gráfico 23.

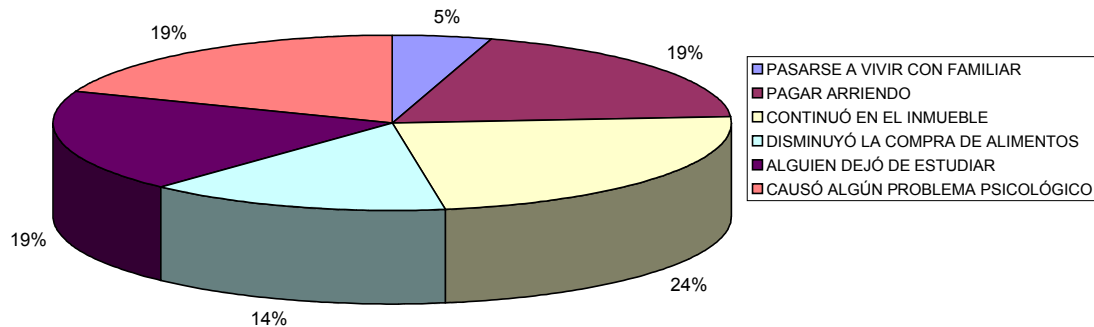
Gráfico 23.



Las implicaciones que la situación concerniente a la demanda ocasionó en el núcleo familiar se presentaron como sigue: el 24% de los hogares continuó viviendo en el inmueble, el 19% tuvieron que pasar a pagar arriendo; en otro 19% de los hogares alguien dejó de estudiar, y un 19% adicional se vio afectado por algún problema psicológico. El 5% restante se pasó a vivir con algún familiar, como se ve en el gráfico 24.

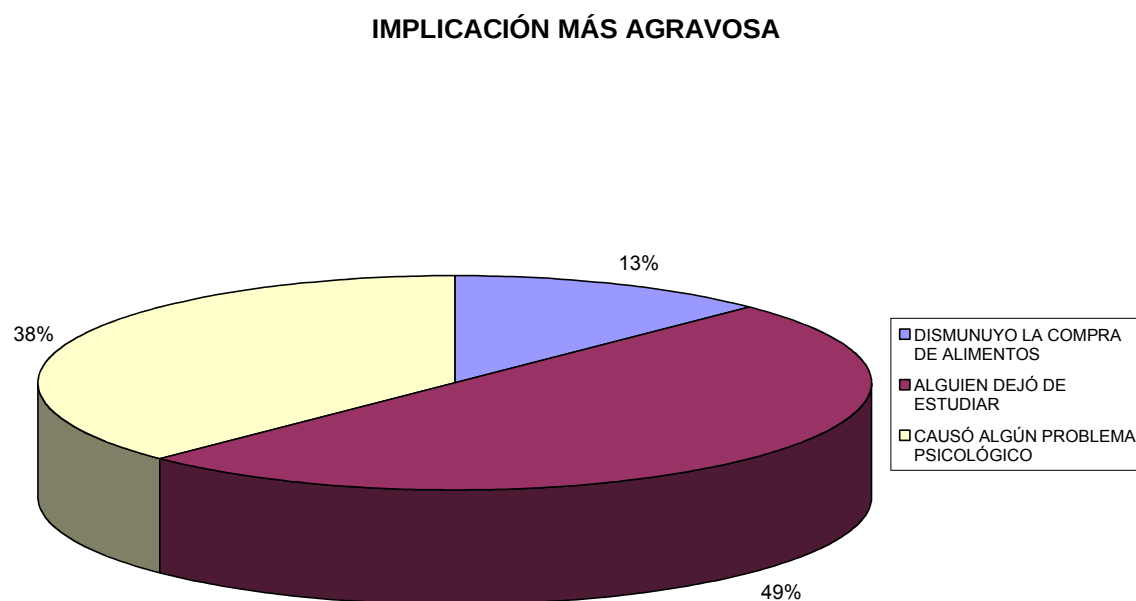
Gráfico 24.

IMPLICACIONES EN EL NUCLEO FAMILIAR



La implicación más perjudicial para los hogares, en un 49% de los hogares encuestados, fue que alguien de la familia dejó de estudiar. El 38% coincide en que la aparición de problemas psicológicos fue la más grave implicación y 13% dijeron que la más grave fue la disminución en la compra de alimentos.

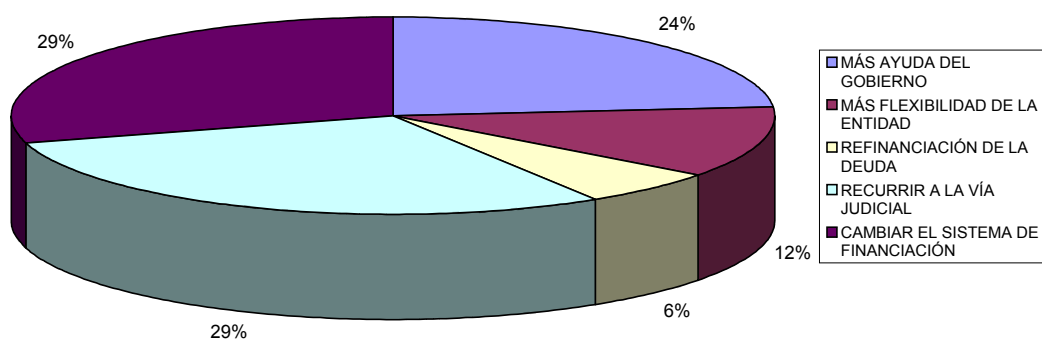
Gráfico 25.



Como posibles soluciones al problema de la financiación de vivienda, y de acuerdo con el gráfico 26, el 29% de los encuestados está de acuerdo con la opción de cambiar el sistema de financiación y en igual porcentaje otros encuestados optan por la solución de recurrir a la vía judicial. Un 24% dijo que más ayuda del gobierno es la solución, 12% escogió la opción de mayor flexibilidad de la entidad y un 6% indicó que la solución es la refinanciación de la deuda.

Gráfico 26.

SOLUCIONES QUE SE PUEDEN DAR



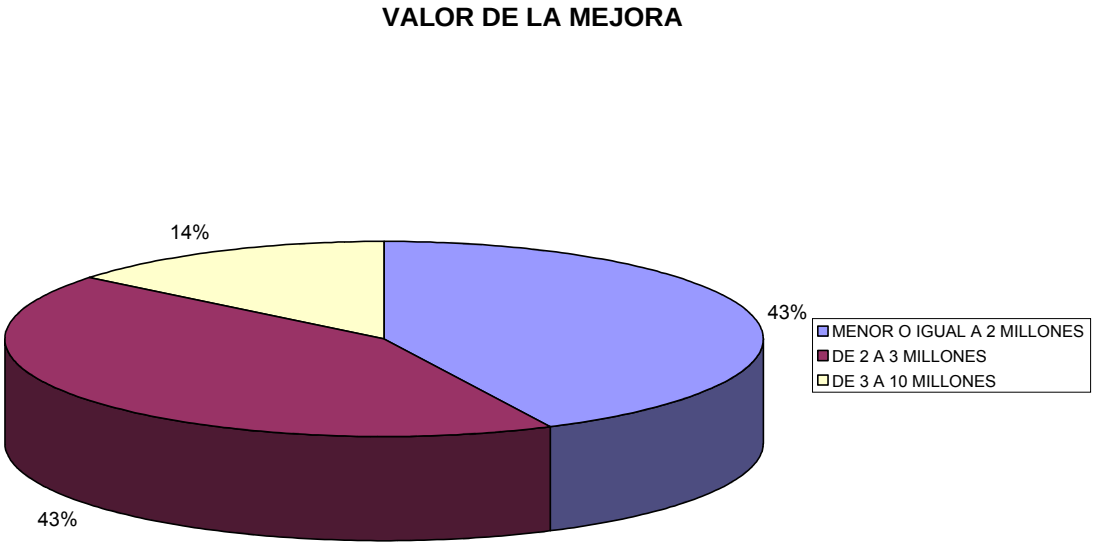
El gráfico 27 muestra que el 50% de los encuestados dijo haberle realizado mejoras al inmueble.

Gráfico 27.



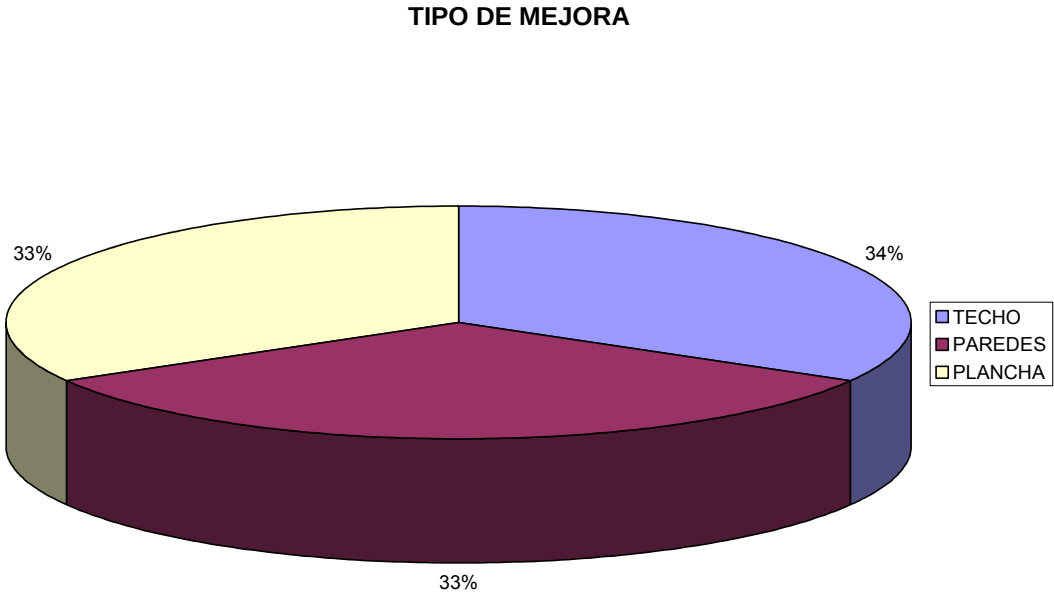
De los hogares que realizaron mejoras en el inmueble, el 43% invirtió una cifra menor o igual a 2 millones de pesos, otro 43% invirtió de 2 a 3 millones y 14% invirtió de 3 a 10 millones (gráfico 28).

Gráfico 28.



El gráfico 29 nos indica que el 34% de los hogares que realizaron mejoras en la vivienda invirtieron en el techo, 33% lo hizo en las paredes y el 33% restante en plancha.

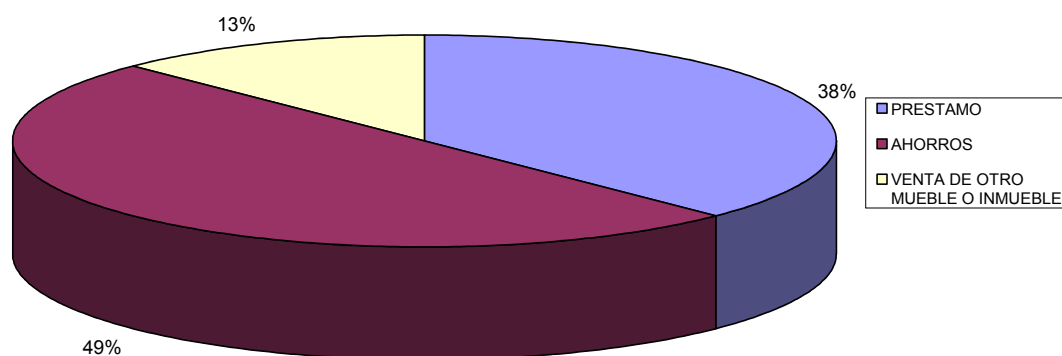
Gráfico 29.



La mayoría de los hogares de la encuesta, el 49%, obtuvo de sus ahorros los recursos para la cuota inicial; el 38% de un préstamo y el 13% de la venta de otro bien mueble o inmueble (gráfico 30).

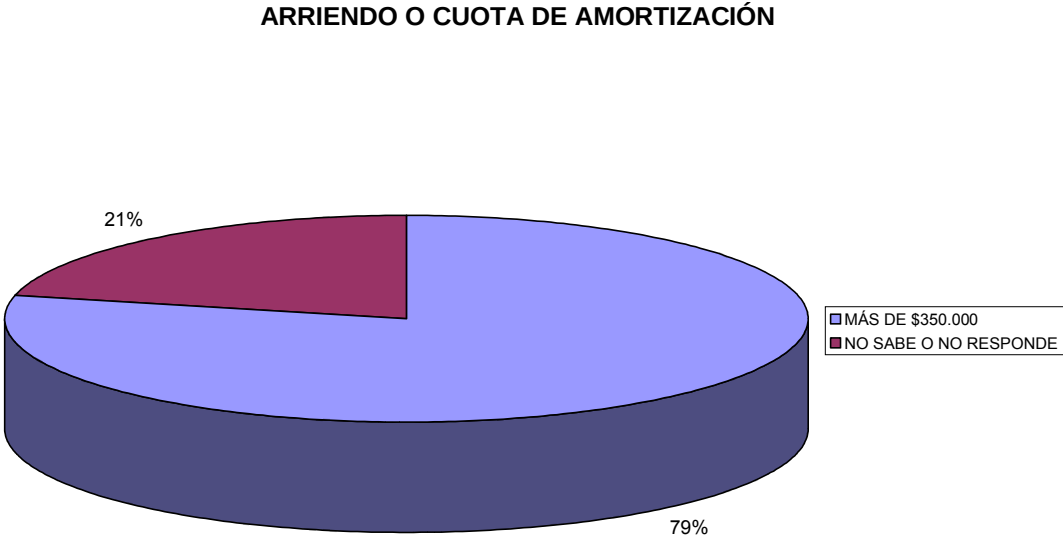
Gráfico 30.

ORIGEN DE LOS RECURSOS DE CUOTA INICIAL



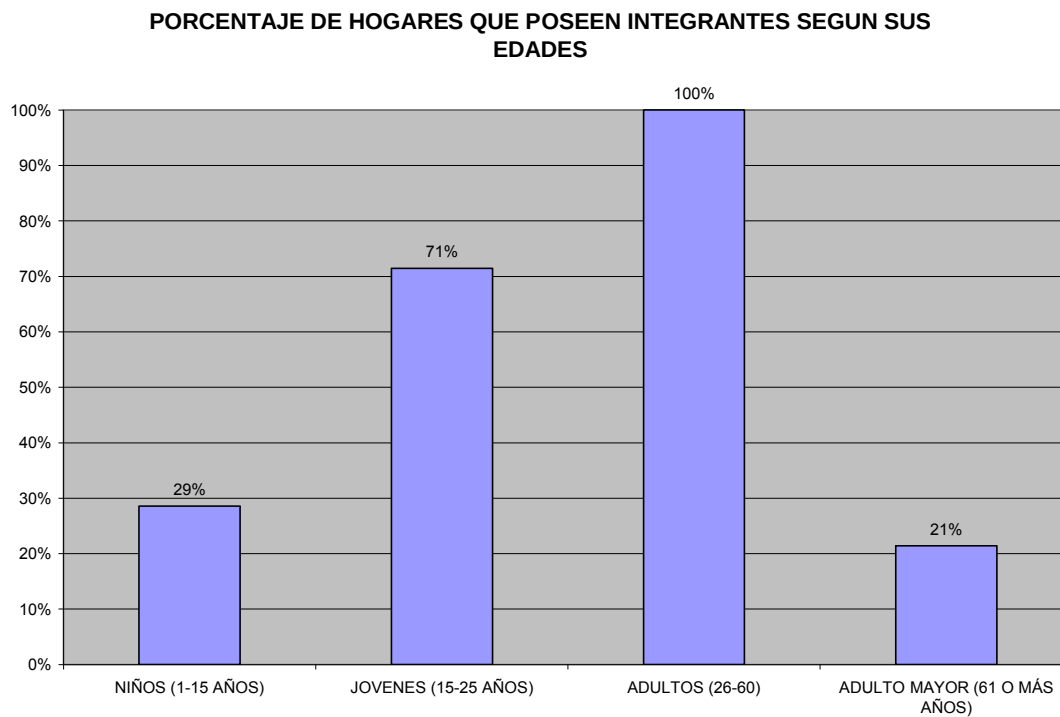
El 79% de los encuestados dijo que el arriendo o la cuota de amortización pagada por el hogar al banco era o es mayor a \$350.000 y el 21% no sabe o no responde (gráfico 31).

Gráfico 31.



En el 29% de los hogares contaba con niños (de 1 a 15 años) dentro de sus integrantes, en un 71% de los hogares había jóvenes (de 16 a 25 años), todos los hogares (el 100% de los encuestados) tenían adultos (personas de 26 a 60 años). El 21% tenía algún integrante adulto mayor (personas de 61 o más años) en su núcleo (gráfico 32).

Gráfico 32.



11. DIAGNOSTICO

De los datos obtenidos en la investigación se puede concluir lo siguiente:

- Las cajas de compensación lideraron la entrega de subsidios en el estudio, en un 96%.
- El valor de la hipoteca fue muy superior al de la cuota inicial, así, desde sus inicios y en la práctica, la vivienda es propiedad del banco (Banco=67%, Hogar=33%). Este resultado es sólo en cifras promedio, la situación para muchos hogares demandados fue más desventajosa.
- Como se pudo observar en el gráfico 9, el valor promedio del capital demandado tomado del total de los procesos analizados, es mucho mayor al valor inicial prestado, hasta el punto de casi igualar el valor inicial del inmueble. Esta situación se presentó, en la mayoría de los casos, a pesar de existir continuidad en el pago de la deuda. El 38% de los deudores había pagado entre 60 y más de 100 cuotas, como lo muestra el gráfico 14.
- El 71% de los hogares que respondieron a la encuesta 002, pertenecían a los estratos medios 3 y 4, y el porcentaje restante al estrato bajo 2. Esta situación refleja lo que se mencionó en el capítulo 5.1. sobre los Actores de la financiación de vivienda; que fueron los estratos medios quienes más se vieron afectados y sufrían los efectos del sistema UPAC puesto que los estratos bajos (bajo-bajo (1) y bajo (2)) ni siquiera tenían la posibilidad de obtener este tipo de crédito; carecían de los más mínimos respaldos económicos. Las personas de los estratos más altos (alto (5) y alto-alto (6)) tenían mucha mayor solvencia económica, podían acceder y pagar la totalidad de los créditos a pesar de las

altas cuotas.

- Ambas encuestas (001 y 002) coinciden en que el tipo de vivienda adquirida por los hogares fue predominantemente casa (51% encuesta 001 y 64% encuesta 002), seguido por apartamento (36% ambas encuestas).
- En su mayoría, los hogares que se estudiaron con la encuesta 002, son de mediano tamaño, tenían de 3 a 6 integrantes (gráfico 20).
- El aumento de las cuotas mensuales fue el motivo principal por el cual los hogares se atrasaron en el pago de las cuotas; por esa razón muchos de ellos no pudieron continuar pagando el crédito.
- Fueron delicados y difíciles los inconvenientes que padecieron los hogares a raíz del conflicto jurídico con los bancos. Tuvieron que cambiarse de casa, pagar arriendo y disminuir la compra de alimentos. Entre las implicaciones más graves que manifestaron fueron el abandono de los estudios por parte de algún miembro de la familia y los problemas psicológicos que se presentaron.
- De acuerdo con la opinión de los encuestados, la solución para el problema de la financiación de la vivienda es cambiar el sistema. Igual frecuencia de opiniones propone recurrir a la vía judicial. Un mayor apoyo por parte del gobierno se acepta también como posible solución.
- Muchos hogares realizaron algún tipo de mejora al inmueble: en el techado, las paredes o la construcción de una plancha en la casa. La mayoría de los hogares invirtieron hasta 3 millones en las mejoras.
- Los resultados de ambas encuestas coinciden en que la principal fuente de los recursos para el pago de la cuota inicial se obtuvieron de los ahorros de los hogares.
- Tuvieron altas cuotas de amortización, en su mayoría mayores a \$350.000.

- La mayoría de los jóvenes en los hogares estudiaban, otro tanto trabajaban y una menor porción no realizaba ninguna de estas actividades. Los adultos se encontraban principalmente ocupados en algún trabajo, una pequeña porción estudiaba y más de un cuarto de esta población no realizaba ninguna de las actividades anteriores.

12. CONCLUSIONES

A lo largo de este trabajo se conoció con claridad lo problemático de la situación que desencadenó el sistema de financiamiento de vivienda UPAC. Su impacto como hecho y fenómeno real fue tangible en la sociedad y economía colombiana.

Mediante la literatura y la historia del sistema, se describió la gravedad de los sucesos, además de los motivos por los que se dieron. La investigación se realizó a partir de la información obtenida con la aplicación de encuestas, que este trabajo utilizó para mostrar un mejor y más real ángulo de observación sobre la situación que vivieron y hasta la fecha aun viven muchos hogares en la ciudad de Cali.

Como se mostró en los resultados de este estudio, fueron muchas las inconsistencias relacionadas con la deuda, los plazos, las cuotas y el capital demandado por los bancos.

Es claro que la problemática dejó un panorama devastador, con graves secuelas en la sociedad. Aún hoy se experimentan los rastros; pese a las reformas en la política de financiación de vivienda, persisten los procesos ejecutivos contra muchas familias, las cuales continúan altamente endeudas con las entidades financieras y están a punto de perder sus bienes inmuebles.

Este hecho sirve de lección a los futuros administradores, a aquellos que aspiran organizar, administrar y/o dirigir cualquier tipo de actividades tanto económicas como sociales, públicas o privadas; el conocer que es de importancia fundamental evaluar por medio de estudios profundos, reales y detallados el impacto más realístico que alguna nueva propuesta, ideal de desarrollo o mejora pueda tener

sobre todos los actores y factores que están o estarán involucrados directa o indirectamente en la nueva actividad durante su implementación y completa existencia. De esta forma se puede reducir las consecuencias tan negativas que sistemas como el de financiación de vivienda en UPAC generó en toda Colombia.

Que aquellos que desean administrar, dirigir y organizar se enfoquen y trabajen siempre en el bien común, el bien general que traerá mejoras, avances y desarrollo para todos, preferible de aquel que beneficia temporalmente a una pequeña minoría deseosa solamente de lucro y deja al resto segregado.

La enseñanza que nos deja este trabajo también es útil para las organizaciones puesto que muestra que ningún avance, ni crecimiento, ni mucho menos éxito puede existir sin una adecuada organización, sin un completo estudio del ambiente y los factores, sin un completo conocimiento de las reglas del juego por todas las partes involucradas, sin evaluación real de resultados y sin normas reales que beneficien a todos los actores y conlleven al cumplimiento de objetivos honestos. Empleadores, trabajadores y clientes son los protagonistas del ambiente organizacional y para que en ese ambiente haya sinergia las actuaciones de todas las partes tienen que estar dirigidas hacia el bien común que propenda por la satisfacción y el bienestar de los todos los actores y del medio en el que se encuentran como parte fundamental y determinante del todo organizacional.

BIBLIOGRAFÍA

ANGULO CHICANGO, Orlando y RINCON RIOS, Julio. *Los escenarios probables de la vivienda en la ciudad de Cali para la primera década del siglo XXI*. Trabajo de Grado para el Magíster en Administración de Empresas de la Facultad de Ciencias de la Administración. Cali: Universidad del Valle, 1991; p. 6.

ARRIAGADA LUCO, Camilo.

La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina. En: Serie “Población y desarrollo” N° 33. Santiago de Chile: CEPAL, enero de 2003.

América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional. En: Serie “Población y desarrollo” N° 43. Santiago de Chile: CEPAL, octubre de 2003.

BANCO DE LA REPÚBLICA

Resolución Externa de la Junta Directiva de 13 de agosto de 2000.

Unidad de valor real (UVR): Antecedentes y metodología de cálculo. “Reportes del emisor”, Investigación e información económica N° 41. Bogotá, octubre de 2002.

CANDIA BAEZA, David. *Metas del Milenio y tugurios: una metodología utilizando datos censales*. En: Serie “Población y desarrollo” N° 63. Santiago de Chile: CEPAL, diciembre de 2005.

CÁRDENAS, Mauricio y BADEL, Alejandro. *La crisis de financiamiento hipotecario en Colombia: Causas y consecuencias*. Departamento de Investigación, Documento de trabajo # 500. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo, octubre de 2003.

COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMERICA LATINA, CEPAL. *Las campañas mundiales de seguridad en la tenencia de la vivienda y por una mejor gobernabilidad urbana en América Latina y el Caribe*. Paneles sobre tenencia segura y gobernabilidad urbana realizados en la Conferencia Regional de América Latina y el Caribe. En: Serie "Seminarios y conferencias", N° 12. Santiago de Chile, octubre de 2001.

CHIAPPE DE VILLA, María Luisa. *La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa*. En: Serie "Financiamiento del desarrollo" N° 80. Santiago de Chile: CEPAL, junio de 1999.

CHIAVENATO, Adalberto. *Introducción a la teoría general de la administración*. Bogotá: McGraw-Hill, 1995; p. 568.

COLOMBIA. EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA. *Código de Procedimiento Civil*. Decretos número 1400 y 2019 de 1970 (agosto 6 y octubre 26). Sección segunda proceso de ejecución, título XXVII proceso ejecutivo singular, Capítulo VII. "Disposiciones especiales para el ejecutivo con título hipotecario o prendario". Bogotá: 1970

COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA. 3ª de 1991. Diario Oficial No. 39.631. Bogotá: 15 de enero de 1991.

COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO. *Decreto 1660*

de 1991. Diario Oficial No 39.881. Bogotá: 27 de junio de 1991.

COLOMBIA. EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA. *Decreto 554 de 2003*. Diario Oficial No 45126. Bogotá: Marzo 13 de 2003.

DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL. *Guía Metodológica 1. Elementos poblacionales básicos para la planeación*. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial; Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial; República de Colombia. Serie “Planes de Ordenamiento Territorial”. Bogotá, agosto de 2004.

ECHEVERRY, Juan Carlos; GARCÍA, Orlando y URDINOLA, Piedad. *Upac: Evolución y crisis de un modelo de desarrollo*. En: Archivos de Macroeconomía N° 128. Bogotá: DNP, diciembre de 1999.

ESCOBAR DUQUE, Iván. *Expansión urbana y vivienda*. Conferencia auspiciada por la Oficina de Prensa del ICT en Neiva, Agosto de 1980. Bogotá: Publicaciones ICT, 1980.

GONZALES ARRIETA, Gerardo M. *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*. Revista de la CEPAL N° 85. Santiago de Chile, abril de 2005.

HELD, Günther. *Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia*. En: Serie “Población y desarrollo” N° 96. Santiago de Chile: CEPAL, junio de 2000.

HERNÁNDEZ A., Juan Nicolás. *Revisión de los determinantes macroeconómicos*

del consumo total de los hogares para el caso colombiano. Bogotá: Banco de la República. 2006.

LLERAS RESTREPO, Carlos. *Reseña histórica del ICT.* Colección sobre vivienda y desarrollo urbano del Instituto de Crédito Territorial. Bogotá: Publicaciones ICT, 1980.

MONTILLA GALVIS, Omar de Jesús; GARCÍA GUEVARA, Emiliano; FAVACHO DO SANTOS, Frederico; CASTILLO BURBANO, Emperatriz; LUNAS DÍAZ, María José, GUTIERREZ MONTOYA, Agustina y PARILLI LEON, Roberto. *Evolución e impacto de la financiación de vivienda en Iberoamérica.* Cali: Artes Gráficas del Valle, 2005.

MURAD RIVERA, Rocío. *Estudio sobre la distribución espacial de la población en Colombia.* En: Serie “Población y desarrollo” N° 48. Santiago de Chile: CEPAL, noviembre de 2003.

Un perfil del déficit de vivienda en Colombia. En: Serie “Financiamiento del desarrollo”, N° 83. Santiago de Chile: CEPAL, noviembre de 2003.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS, ONU. *Declaración Universal de los Derechos humanos.* Resolución de la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas 217 A (iii) del 10 de diciembre de 1948.

OSSA ESCOBAR, Carlos. *Colombia, entre la exclusión y el desarrollo.* Contraloría General de la República. Bogotá: Alfaomega, 2002.

ROMERO NAVAS, Oscar. *Banca hipotecaria en Colombia. Los aportes de la crisis reciente.* Bogotá: Superintendencia Bancaria, julio de 2003.

SABORIDO, Marisol. *Experiencias emblemáticas para la superación de la pobreza y precariedad urbana: Provisión y mejoramiento de la vivienda*. Documento Proyecto. Santiago de Chile: CEPAL, agosto de 2006.

SZALACHMAN R., Raquel.

Perfil del déficit y política de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa. En: Serie “Población y desarrollo” N° 103. Santiago de Chile: CEPAL, septiembre de 2000.

Un perfil del déficit de vivienda en Colombia, 1994. En: Serie “Población y desarrollo” N° 83. Santiago de Chile: CEPAL, julio de 1999.

TIULARIZADORA DE COLOMBIA.

El proceso hipotecario. Boletín N° 11. , junio de 2008.

Financiación de vivienda y titularización hipotecaria en Latinoamérica. Dirección de Planeación. Junio de 2005.

SITIOS WEB CONSULTADOS:

Alcaldía de Bogotá

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/>

ASOCAJAS (Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar)

<http://www.asocajas.org.co/>

National Archives (USA)

http://www.archives.gov/exhibits/charters/declaration_transcript.html

Banco de la República

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

Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE

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

Departamento Nacional de Planeación

<http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/>

Real Academia Española

<http://www.rae.es/rae.html>

Comisión Económica para América Latina (CEPAL)

<http://www.eclac.cl/default.asp?idioma=es&skip=true>

Federación Nacional de Cultivadores de Palma de Aceite

http://www.fedepalma.org/document/2005/ley_388_1997.doc

Banco Interamericano de Desarrollo

<http://www.iadb.org/es/banco-interamericano-de-desarrollo,2837.html>

Revista Portafolio

<http://portafolio.com.co/>

Naciones Unidas

<http://www.un.org/spanish/>

ANEXOS

ANEXO A

COLOMBIA: Población Urbana - Rural, 1938-1993.

	POBLACIÓN	%	TASA DE CRECIMIENTO %				
Año	Total	Urbana	Rural		Total	Urbana	Rural
1938	8 701 816	2 692 117	6 009 699	30,94			
1951	11 548 172	4 468 437	7 079 735	38,69	2,24	4,04	1,29
1964	17 484 508	9 093 094	8 391 414	52,01	3,18	5,51	1,29
1973	22 915 229	13 548 183	9 367 046	59,12	2,95	4,38	1,19
1985	30 062 198	19 628 428	10 433 770	65,29	2,31	3,16	0,91
1993	37 664 711	25 849 387	11 815 324	68,63	2,12	2,70	0,93

Fuente: Censos Nacionales de Población DANE. 1993.

ANEXO B

Cambios en la fórmula de la Corrección Monetaria

FECHA	NORMA	ENTIDAD	METODOLOGIA ADOPTADA
Julio 18 de 1972	Decreto 1229	Gobierno Nacional	Variación del IPC del trimestre anterior.
Mayo 24 de 1973	Decreto 969	Gobierno Nacional	Variación del IPC del año anterior.
Feb. 20 de 1974	Decreto 269	Gobierno Nacional	Variación del IPC de los 24 meses anteriores.
Agosto 12 de 1974	Decreto 1728	Gobierno Nacional	Variación del IPC de los 24 meses anteriores. Límite al aumento de su valor del 20% anual.
Agosto 21 de 1975	Decreto 1685	Gobierno Nacional	Variación del IPC de los 24 meses anteriores. Límite al aumento de su valor del 19% anual.
Enero 15 de 1976	Decreto 58	Gobierno Nacional	Variación del IPC del año anterior. Límite de 18% anual.
Marzo 27 de 1979	Decreto 664	Gobierno Nacional	Variación del IPC del año anterior. Límite de 19% anual.
Sep. 17 de 1980	Decreto 2475	Gobierno Nacional	Variación del IPC del año anterior. Límite de 21% anual.
Oct. 11 de	Decreto	Gobierno	Variación del IPC del año anterior. Límite de 23 % anual.

1982	2929	Nacional	
Mayo 16 de 1984	Decreto 1131	Gobierno Nacional	Variación del IPC del año anterior más 1.5% de la diferencia al cuadrado entre dicha variación y el rendimiento de los CDT (90 días) en el mes anterior.
Enero 24 de 1986	Decreto 272	Gobierno Nacional	Variación del IPC del año anterior más 1.5% de la diferencia al cuadrado entre dicha variación y el rendimiento de los CDT (90 días) en el mes anterior. Límite del 21% anual.
Marzo 25 de 1988	Decreto 530	Gobierno Nacional	Variación IPC año anterior más 1.5 de la diferencia al cuadrado entre dicha variación y el rendimiento de los CDT (90 días) en el mes anterior. Límite del 22% anual.
Julio 7 de 1988	Decreto 1319	Gobierno Nacional	40% de la variación del IPC en el año anterior más 35% del promedio de la DTF el mes anterior.
Mayo 29 de 1990	Decreto 1127	Gobierno Nacional	45% de la variación del IPC en el año anterior más 35% del promedio de la DTF el mes anterior.
Julio 4 de 1991	Decreto 1730	Gobierno Nacional	45% de la variación del IPC en el año anterior más 35% del promedio de la DTF el mes anterior.
Abril 21 de 1992	Decreto 678	Gobierno Nacional	20% de la variación del IPC en el año anterior más 50% de la DTF calculada para las 8 semanas anteriores.
Marzo 15 de 1993	Res. N° 6	Banco de la República	90% del costo promedio ponderado de las captaciones en las cuentas de ahorro de valor constante y certificados de ahorro de valor constante del mes anterior. Límite de 100% de la variación del

			IPC en el año anterior.
Abril 15 de 1993	Res. N° 10	Banco de la República	Igual o aplicando una tasa de 19% efectivo anual, la que resulte mayor.
Sept. 9 de 1994	Res. N° 26	Banco de la República	74% del promedio móvil de la DTF de las 12 semanas anteriores.
Junio 30 de 1995	Res. N° 18	Banco de la República	74% del promedio móvil de la DTF de las 4 semanas anteriores.
Marzo 15 de 1999	Res. N° 6	Banco de la República	74% del promedio móvil de la DTF de las 4 semanas anteriores. El promedio ponderado se calcula: 40% a la cuarta semana, 30% a la tercera, 20% a la segunda y 10% a la primera.
Mayo 14 de 1999	Res. N° 8	Banco de la República	Cambia el porcentaje de promedio móvil de la DTF que pasa a depender del promedio de inflación de los últimos 12 meses y del DTF real de largo plazo.

Fuente: CÁRDENAS, Mauricio y BADEL, Alejandro. *La crisis de financiamiento hipotecario en Colombia: Causas y consecuencias*. Washington: BID, 2003.

ANEXO C

Conjunto de medidas decretadas por la Emergencia Económica

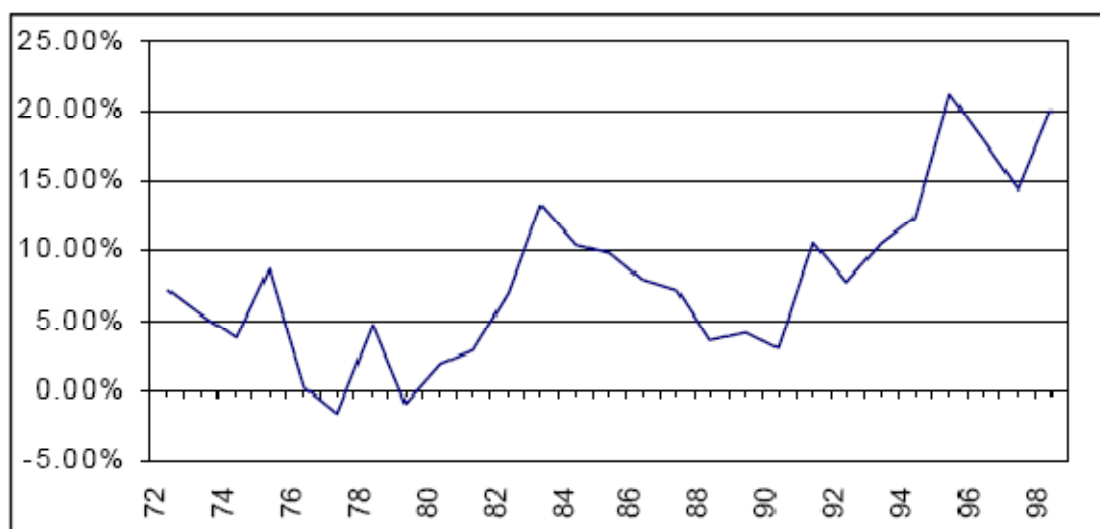
Medidas para deudores hipotecarios:	Objetivo de la medida	Beneficiarios de la medida
1. Crédito a deudores que se encuentren al día en el pago.	Permitir a los deudores aplicar a su obligación un abono a capital que les permita disminuir el saldo de su deuda y así reducir su cuota mensual.	Deudores de créditos individuales hipotecarios, con crédito de vivienda al día, al 31 de octubre/98. Saldo de obligación $\leq$ 5000 UPAC. Incremento en el saldo $\geq$ 20% entre 17 Nov/97 y 17 Nov/98. Valor: por el incremento del saldo. Tasa: Corrección Monetaria. En VIS CM-5.
2. Crédito a deudores que se encuentren en mora	Permitir que los deudores cancelen las sumas en mora por concepto de cuotas de capital, corrección monetaria e intereses.	Deudores de créditos individuales hipotecarios, con un crédito de vivienda y mora al 17 de noviembre de 1998. Saldo obligación a esa fecha $\leq$ 5000 UPAC. Mora al 17 Nov/98 de hasta 3 meses. Valor: saldos en mora. Tasa: IPC. Para VIS IPC-5.
3. Daciones en Pago	Permitir al deudor solicitar al establecimiento de crédito que le reciba el inmueble en dación en pago para cancelar la totalidad de la deuda.	Deudores de créditos Individuales hipotecarios, independientemente de si están al día o en mora. Cuando la entidad acepta recibir el inmueble en dación, se cancela totalmente la obligación.
4.1. Tasa de interés moratoria	A partir de noviembre 17 de 1998, la tasa de interés moratoria sobre créditos individuales para vivienda,	Deudores de créditos individuales hipotecarios.

	no podrá exceder 1,5 veces el interés bancario corriente.	
4.2. Gastos prejurídicos	Las entidades no podrán trasladar al deudor los gastos de cobranza prejudicial incluido el servicio de abogados externos.	Deudores de créditos individuales hipotecarios.
4.3. Seguro de desempleo	FOGAFIN contrata el seguro de desempleo para cubrir hasta 6 meses las cuotas de crédito para VIS.	Deudores de créditos individuales hipotecarios, que pierdan el empleo con posterioridad al 1 de enero de 1999.

Fuente: ECHEVERRY, Juan Carlos; GRACIA, Orlando y URDINOLA, Piedad. *Upac: Evolución y crisis de un modelo de desarrollo*. Bogotá: DNP, 1999.

ANEXO D

Tasa de Interés Real de Colocación, 1972-1998

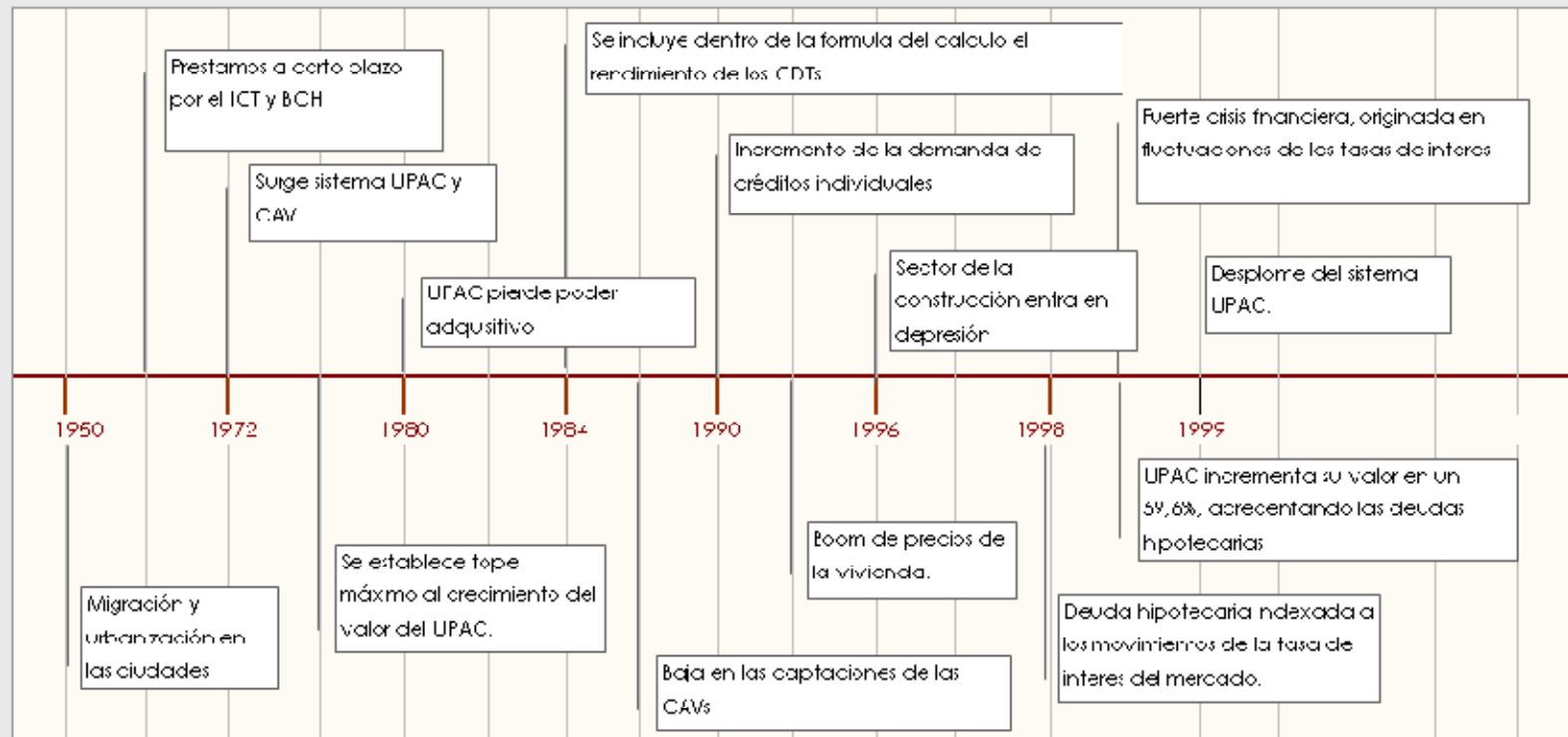


Fuente: Banco de la República. Indicadores macroeconómicos históricos.

ANEXO E

Línea de Tiempo

Financiación de vivienda en Colombia Sistema UPAC



Fuente: Diseño de las autoras.

ANEXO F

Cuadros de variación de la UPAC desde 1990 hasta 1999

DURANTE EL AÑO DE: 1990													
VARIACION PROMEDIO ANUAL: 24,70 %													
Pesos por Unidad													
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	DÍA
ANUAL	22,95	22,71	22,70	22,81	23,20	25,10	25,21	25,74	26,07	26,02	26,75	27,09	
1	2.352,28	2.393,91	2.431,78	2.474,41	2.516,57	2.561,67	2.609,27	2.659,60	2.711,86	2.764,00	2.818,87	2.874,36	1
2	2.353,61	2.395,25	2.433,14	2.475,80	2.518,00	2.563,24	2.610,88	2.661,27	2.713,59	2.765,75	2.820,70	2.876,24	2
3	2.354,94	2.396,60	2.434,51	2.477,19	2.519,44	2.564,82	2.612,49	2.662,94	2.715,31	2.767,50	2.822,53	2.878,13	3
4	2.356,28	2.397,94	2.435,87	2.478,59	2.520,89	2.566,39	2.614,10	2.664,61	2.717,03	2.769,26	2.824,37	2.880,03	4
5	2.357,61	2.399,28	2.437,24	2.479,98	2.522,33	2.567,97	2.615,71	2.666,28	2.718,76	2.771,01	2.826,20	2.881,92	5
6	2.358,95	2.400,63	2.438,61	2.481,38	2.523,77	2.569,54	2.617,32	2.667,96	2.720,48	2.772,77	2.828,04	2.883,81	6
7	2.360,28	2.401,98	2.439,97	2.482,78	2.525,21	2.571,12	2.618,93	2.669,63	2.722,21	2.774,53	2.829,88	2.885,71	7
8	2.361,62	2.403,32	2.441,34	2.484,17	2.526,66	2.572,70	2.620,54	2.671,31	2.723,94	2.776,28	2.831,71	2.887,60	8
9	2.362,95	2.404,67	2.442,71	2.485,57	2.528,10	2.574,28	2.622,16	2.672,98	2.725,67	2.778,04	2.833,55	2.889,50	9
10	2.364,29	2.406,02	2.444,08	2.486,97	2.529,55	2.575,86	2.623,77	2.674,66	2.727,40	2.779,80	2.835,40	2.891,40	10
11	2.365,63	2.407,37	2.445,45	2.488,37	2.530,99	2.577,44	2.625,39	2.676,34	2.729,13	2.781,57	2.837,24	2.893,30	11
12	2.366,97	2.408,72	2.446,82	2.489,77	2.532,44	2.579,02	2.627,01	2.678,02	2.730,87	2.783,33	2.839,08	2.895,20	12
13	2.368,31	2.410,07	2.448,19	2.491,18	2.533,89	2.580,60	2.628,63	2.679,70	2.732,60	2.785,09	2.840,93	2.897,10	13
14	2.369,65	2.411,42	2.449,56	2.492,58	2.535,34	2.582,19	2.630,25	2.681,38	2.734,33	2.786,86	2.842,77	2.899,01	14
15	2.370,99	2.412,77	2.450,94	2.493,98	2.536,79	2.583,77	2.631,87	2.683,07	2.736,07	2.788,62	2.844,62	2.900,91	15
16	2.372,34	2.414,12	2.452,31	2.495,39	2.538,24	2.585,36	2.633,49	2.684,75	2.737,81	2.790,39	2.846,47	2.902,82	16
17	2.373,68	2.415,48	2.453,69	2.496,79	2.539,69	2.586,95	2.635,11	2.686,44	2.739,55	2.792,16	2.848,32	2.904,72	17
18	2.375,02	2.416,83	2.455,06	2.498,20	2.541,14	2.588,53	2.636,73	2.688,12	2.741,29	2.793,93	2.850,17	2.906,63	18
19	2.376,37	2.418,19	2.456,44	2.499,60	2.542,60	2.590,12	2.638,36	2.689,81	2.743,03	2.795,70	2.852,02	2.908,54	19
20	2.377,72	2.419,54	2.457,81	2.501,01	2.544,05	2.591,71	2.639,98	2.691,50	2.744,77	2.797,47	2.853,87	2.910,45	20
21	2.379,06	2.420,90	2.459,19	2.502,42	2.545,51	2.593,30	2.641,61	2.693,19	2.746,51	2.799,25	2.855,73	2.912,36	21
22	2.380,41	2.422,26	2.460,57	2.503,83	2.546,96	2.594,89	2.643,24	2.694,88	2.748,26	2.801,02	2.857,58	2.914,28	22
23	2.381,76	2.423,62	2.461,95	2.505,24	2.548,42	2.596,49	2.644,86	2.696,57	2.750,00	2.802,80	2.859,44	2.916,19	23
24	2.383,11	2.424,98	2.463,33	2.506,65	2.549,87	2.598,08	2.646,49	2.698,26	2.751,75	2.804,57	2.861,30	2.918,11	24
25	2.384,46	2.426,34	2.464,71	2.508,06	2.551,33	2.599,68	2.648,12	2.699,96	2.753,49	2.806,35	2.863,16	2.920,03	25
26	2.385,81	2.427,70	2.466,09	2.509,47	2.552,79	2.601,27	2.649,76	2.701,65	2.755,24	2.808,13	2.865,02	2.921,95	26
27	2.387,16	2.429,06	2.467,48	2.510,88	2.554,25	2.602,87	2.651,39	2.703,35	2.756,99	2.809,91	2.866,88	2.923,87	27
28	2.388,51	2.430,42	2.468,86	2.512,30	2.555,71	2.604,47	2.653,02	2.705,04	2.758,74	2.811,69	2.868,74	2.925,79	28
29	2.389,86		2.470,24	2.513,71	2.557,17	2.606,06	2.654,66	2.706,74	2.760,49	2.813,47	2.870,60	2.927,71	29
30	2.391,21		2.471,63	2.515,13	2.558,64	2.607,66	2.656,29	2.708,44	2.762,25	2.815,25	2.872,47	2.929,63	30
31	2.392,57		2.473,01		2.560,10		2.657,93	2.710,14		2.817,04		2.931,56	31

DURANTE EL AÑO DE: 1991													
VARIACION ANUAL: 27,08 % 27,09													
Pesos por Unidad													
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	DIA
ANUAL	27,08	28,02	27,05	26,47	26,90	27,32	26,97	26,74	27,36	27,48	27,23	26,48	
1	2.933,48	2.993,87	3.051,07	3.113,72	3.174,43	3.239,34	3.304,26	3.371,95	3.440,53	3.509,62	3.582,73	3.654,29	1
2	2.935,41	2.995,89	3.053,08	3.115,72	3.176,51	3.241,48	3.306,42	3.374,14	3.442,81	3.511,95	3.585,09	3.656,65	2
3	2.937,34	2.997,92	3.055,08	3.117,73	3.178,58	3.243,63	3.308,59	3.376,33	3.445,10	3.514,29	3.587,46	3.659,00	3
4	2.939,27	2.999,95	3.057,09	3.119,73	3.180,65	3.245,78	3.310,75	3.378,52	3.447,38	3.516,63	3.589,83	3.661,36	4
5	2.941,20	3.001,98	3.059,09	3.121,74	3.182,73	3.247,92	3.312,92	3.380,71	3.449,66	3.518,97	3.592,19	3.663,71	5
6	2.943,13	3.004,01	3.061,10	3.123,75	3.184,81	3.250,07	3.315,09	3.382,91	3.451,95	3.521,31	3.594,57	3.666,07	6
7	2.945,06	3.006,05	3.063,11	3.125,76	3.186,89	3.252,23	3.317,26	3.385,11	3.454,24	3.523,65	3.596,94	3.668,43	7
8	2.947,00	3.008,08	3.065,12	3.127,77	3.188,97	3.254,38	3.319,43	3.387,30	3.456,53	3.526,00	3.599,31	3.670,79	8
9	2.948,93	3.010,12	3.067,13	3.129,79	3.191,05	3.256,53	3.321,60	3.389,50	3.458,82	3.528,34	3.601,69	3.673,16	9
10	2.950,87	3.012,16	3.069,14	3.131,80	3.193,13	3.258,69	3.323,78	3.391,70	3.461,11	3.530,69	3.604,07	3.675,52	10
11	2.952,81	3.014,20	3.071,16	3.133,82	3.195,22	3.260,85	3.325,95	3.393,91	3.463,41	3.533,04	3.606,44	3.677,89	11
12	2.954,75	3.016,24	3.073,17	3.135,83	3.197,30	3.263,00	3.328,13	3.396,11	3.465,70	3.535,39	3.608,82	3.680,26	12
13	2.956,69	3.018,28	3.075,19	3.137,85	3.199,39	3.265,16	3.330,31	3.398,32	3.468,00	3.537,75	3.611,21	3.682,63	13
14	2.958,63	3.020,32	3.077,21	3.139,87	3.201,48	3.267,32	3.332,49	3.400,52	3.470,30	3.540,10	3.613,59	3.685,00	14
15	2.960,57	3.022,37	3.079,23	3.141,89	3.203,57	3.269,49	3.334,67	3.402,73	3.472,60	3.542,46	3.615,98	3.687,37	15
16	2.962,52	3.024,41	3.081,25	3.143,91	3.205,66	3.271,65	3.336,85	3.404,94	3.474,90	3.544,81	3.618,36	3.689,74	16
17	2.964,46	3.026,46	3.083,27	3.145,94	3.207,75	3.273,82	3.339,03	3.407,15	3.477,20	3.547,17	3.620,75	3.692,12	17
18	2.966,41	3.028,51	3.085,29	3.147,96	3.209,85	3.275,98	3.341,22	3.409,36	3.479,51	3.549,53	3.623,14	3.694,50	18
19	2.968,36	3.030,56	3.087,32	3.149,99	3.211,94	3.278,15	3.343,41	3.411,58	3.481,81	3.551,89	3.625,53	3.696,87	19
20	2.970,31	3.032,61	3.089,34	3.152,02	3.214,04	3.280,32	3.345,59	3.413,79	3.484,12	3.554,26	3.627,92	3.699,25	20
21	2.972,26	3.034,66	3.091,37	3.154,05	3.216,14	3.282,49	3.347,78	3.416,01	3.486,43	3.556,62	3.630,32	3.701,64	21
22	2.974,21	3.036,72	3.093,40	3.156,08	3.218,24	3.284,67	3.349,97	3.418,23	3.488,74	3.558,99	3.632,72	3.704,02	22
23	2.976,17	3.038,77	3.095,43	3.158,11	3.220,34	3.286,84	3.352,17	3.420,45	3.491,05	3.561,36	3.635,11	3.706,40	23
24	2.978,12	3.040,83	3.097,46	3.160,14	3.222,44	3.289,02	3.354,36	3.422,67	3.493,37	3.563,73	3.637,51	3.708,79	24
25	2.980,08	3.042,89	3.099,49	3.162,17	3.224,55	3.291,19	3.356,56	3.424,89	3.495,68	3.566,10	3.639,91	3.711,18	25
26	2.982,03	3.044,95	3.101,53	3.164,21	3.226,65	3.293,37	3.358,75	3.427,11	3.498,00	3.568,47	3.642,32	3.713,57	26
27	2.983,99	3.047,01	3.103,56	3.166,25	3.228,76	3.295,55	3.360,95	3.429,34	3.500,32	3.570,85	3.644,72	3.715,96	27
28	2.985,95	3.049,07	3.105,60	3.168,28	3.230,86	3.297,73	3.363,15	3.431,57	3.502,64	3.573,22	3.647,13	3.718,35	28
29	2.987,91		3.107,64	3.170,32	3.232,97	3.299,92	3.365,35	3.433,79	3.504,96	3.575,60	3.649,53	3.720,74	29
30	2.989,88		3.109,67	3.172,36	3.235,08	3.302,10	3.367,55	3.436,02	3.507,28	3.577,98	3.651,94	3.723,14	30
31	2.991,84		3.111,72		3.237,20		3.369,76	3.438,26		3.580,36		3.725,54	31

DURANTE EL AÑO DE: 1992													
VARIACION ANUAL: 20,20 % 20,25													
													Pesos por Unidad
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	DÍA
ANUAL	25,99	25,01	23,78	22,41	19,59	19,07	17,87	17,16	16,76	17,67	18,77	18,97	
1	3.727,89	3.801,48	3.869,22	3.939,66	4.005,24	4.066,33	4.124,80	4.182,57	4.239,00	4.293,28	4.352,97	4.414,81	1
2	3.730,24	3.803,80	3.871,47	3.941,84	4.007,20	4.068,27	4.126,65	4.184,38	4.240,80	4.295,19	4.355,02	4.416,91	2
3	3.732,60	3.806,12	3.873,73	3.944,01	4.009,16	4.070,21	4.128,51	4.186,19	4.242,59	4.297,10	4.357,07	4.419,01	3
4	3.734,96	3.808,44	3.875,99	3.946,19	4.011,12	4.072,15	4.130,36	4.188,00	4.244,39	4.299,01	4.359,11	4.421,11	4
5	3.737,31	3.810,77	3.878,25	3.948,37	4.013,08	4.074,09	4.132,22	4.189,81	4.246,19	4.300,92	4.361,16	4.423,21	5
6	3.739,67	3.813,09	3.880,51	3.950,56	4.015,04	4.076,04	4.134,07	4.191,63	4.247,99	4.302,84	4.363,21	4.425,31	6
7	3.742,04	3.815,42	3.882,77	3.952,74	4.017,00	4.077,98	4.135,93	4.193,44	4.249,78	4.304,75	4.365,27	4.427,41	7
8	3.744,40	3.817,74	3.885,04	3.954,92	4.018,97	4.079,93	4.137,79	4.195,26	4.251,58	4.306,66	4.367,32	4.429,51	8
9	3.746,76	3.820,07	3.887,30	3.957,11	4.020,93	4.081,87	4.139,65	4.197,07	4.253,39	4.308,58	4.369,37	4.431,61	9
10	3.749,13	3.822,40	3.889,57	3.959,30	4.022,90	4.083,82	4.141,51	4.198,89	4.255,19	4.310,49	4.371,43	4.433,72	10
11	3.751,50	3.824,74	3.891,84	3.961,48	4.024,86	4.085,77	4.143,37	4.200,70	4.256,99	4.312,41	4.373,48	4.435,82	11
12	3.753,87	3.827,07	3.894,11	3.963,67	4.026,83	4.087,71	4.145,23	4.202,52	4.258,79	4.314,33	4.375,54	4.437,93	12
13	3.756,24	3.829,41	3.896,38	3.965,86	4.028,80	4.089,66	4.147,09	4.204,34	4.260,59	4.316,25	4.377,60	4.440,03	13
14	3.758,61	3.831,74	3.898,65	3.968,05	4.030,77	4.091,61	4.148,96	4.206,16	4.262,40	4.318,17	4.379,65	4.442,14	14
15	3.760,98	3.834,08	3.900,92	3.970,25	4.032,74	4.093,57	4.150,82	4.207,98	4.264,20	4.320,09	4.381,71	4.444,25	15
16	3.763,36	3.836,42	3.903,20	3.972,44	4.034,71	4.095,52	4.152,69	4.209,80	4.266,01	4.322,01	4.383,77	4.446,36	16
17	3.765,73	3.838,76	3.905,48	3.974,64	4.036,68	4.097,47	4.154,55	4.211,62	4.267,82	4.323,93	4.385,83	4.448,47	17
18	3.768,11	3.841,10	3.907,75	3.976,83	4.038,65	4.099,42	4.156,42	4.213,44	4.269,62	4.325,85	4.387,90	4.450,58	18
19	3.770,49	3.843,45	3.910,03	3.979,03	4.040,63	4.101,38	4.158,29	4.215,27	4.271,43	4.327,78	4.389,96	4.452,70	19
20	3.772,87	3.845,79	3.912,31	3.981,23	4.042,60	4.103,34	4.160,15	4.217,09	4.273,24	4.329,70	4.392,02	4.454,81	20
21	3.775,25	3.848,14	3.914,59	3.983,43	4.044,58	4.105,29	4.162,02	4.218,92	4.275,05	4.331,63	4.394,09	4.456,93	21
22	3.777,64	3.850,49	3.916,88	3.985,63	4.046,56	4.107,25	4.163,89	4.220,74	4.276,86	4.333,55	4.396,16	4.459,04	22
23	3.780,02	3.852,83	3.919,16	3.987,83	4.048,53	4.109,21	4.165,76	4.222,57	4.278,67	4.335,48	4.398,22	4.461,16	23
24	3.782,41	3.855,19	3.921,45	3.990,04	4.050,51	4.111,17	4.167,64	4.224,40	4.280,48	4.337,41	4.400,29	4.463,28	24
25	3.784,80	3.857,54	3.923,73	3.992,24	4.052,49	4.113,13	4.169,51	4.226,22	4.282,30	4.339,33	4.402,36	4.465,40	25
26	3.787,19	3.859,89	3.926,02	3.994,45	4.054,47	4.115,09	4.171,38	4.228,05	4.284,11	4.341,26	4.404,43	4.467,52	26
27	3.789,58	3.862,25	3.928,31	3.996,65	4.056,46	4.117,05	4.173,26	4.229,88	4.285,93	4.343,19	4.406,50	4.469,64	27
28	3.791,97	3.864,60	3.930,60	3.998,86	4.058,44	4.119,02	4.175,13	4.231,71	4.287,74	4.345,13	4.408,57	4.471,76	28
29	3.794,37	3.866,96	3.932,89	4.001,07	4.060,42	4.120,98	4.177,01	4.233,54	4.289,56	4.347,06	4.410,65	4.473,88	29
30	3.796,76		3.935,19	4.003,28	4.062,41	4.122,95	4.178,88	4.235,37	4.291,37	4.348,99	4.412,72	4.476,01	30
31	3.799,16		3.937,48		4.064,39		4.180,76	4.237,21		4.350,93		4.478,13	31

DURANTE EL AÑO DE: 1993													
VARIACION PROMEDIO ANUAL: 18,84 %													
Pesos por Unidad													
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	DÍA
ANUAL	18,73	18,63	18,30	18,04	19,00	19,02	19,01	19,11	19,10	19,03	19,07	19,01	
1	4.480,24	4.546,02	4.605,96	4.672,14	4.736,36	4.806,86	4.876,14	4.948,76	5.022,81	5.095,49	5.171,44	5.246,16	1
2	4.482,35	4.548,15	4.608,08	4.674,26	4.738,62	4.809,15	4.878,47	4.951,14	5.025,22	5.097,92	5.173,92	5.248,66	2
3	4.484,46	4.550,28	4.610,20	4.676,39	4.740,88	4.811,44	4.880,79	4.953,51	5.027,63	5.100,35	5.176,39	5.251,16	3
4	4.486,57	4.552,41	4.612,32	4.678,51	4.743,14	4.813,74	4.883,12	4.955,88	5.030,04	5.102,79	5.178,87	5.253,67	4
5	4.488,68	4.554,54	4.614,45	4.680,64	4.745,40	4.816,04	4.885,45	4.958,26	5.032,44	5.105,22	5.181,34	5.256,17	5
6	4.490,79	4.556,67	4.616,57	4.682,76	4.747,66	4.818,34	4.887,78	4.960,63	5.034,86	5.107,66	5.183,82	5.258,68	6
7	4.492,90	4.558,81	4.618,70	4.684,89	4.749,92	4.820,63	4.890,11	4.963,01	5.037,27	5.110,10	5.186,30	5.261,19	7
8	4.495,01	4.560,94	4.620,83	4.687,02	4.752,19	4.822,93	4.892,44	4.965,39	5.039,68	5.112,54	5.188,78	5.263,70	8
9	4.497,13	4.563,07	4.622,95	4.689,15	4.754,45	4.825,24	4.894,78	4.967,77	5.042,09	5.114,98	5.191,26	5.266,21	9
10	4.499,24	4.565,21	4.625,08	4.691,28	4.756,72	4.827,54	4.897,11	4.970,15	5.044,51	5.117,42	5.193,75	5.268,72	10
11	4.501,36	4.567,35	4.627,21	4.693,41	4.758,99	4.829,84	4.899,45	4.972,53	5.046,93	5.119,86	5.196,23	5.271,23	11
12	4.503,48	4.569,49	4.629,34	4.695,55	4.761,25	4.832,15	4.901,78	4.974,91	5.049,34	5.122,31	5.198,72	5.273,75	12
13	4.505,59	4.571,63	4.631,47	4.697,68	4.763,52	4.834,45	4.904,12	4.977,30	5.051,76	5.124,75	5.201,20	5.276,26	13
14	4.507,71	4.573,77	4.633,61	4.699,81	4.765,79	4.836,76	4.906,46	4.979,68	5.054,18	5.127,20	5.203,69	5.278,78	14
15	4.509,83	4.575,91	4.635,74	4.701,95	4.768,07	4.839,07	4.908,80	4.982,07	5.056,60	5.129,65	5.206,18	5.281,30	15
16	4.511,95	4.578,05	4.637,88	4.704,09	4.770,34	4.841,38	4.911,14	4.984,46	5.059,02	5.132,10	5.208,67	5.283,82	16
17	4.514,08	4.580,19	4.640,01	4.706,22	4.772,61	4.843,69	4.913,48	4.986,85	5.061,45	5.134,55	5.211,16	5.286,34	17
18	4.516,20	4.582,34	4.642,15	4.708,36	4.774,89	4.846,00	4.915,83	4.989,24	5.063,87	5.137,00	5.213,65	5.288,86	18
19	4.518,32	4.584,48	4.644,29	4.710,50	4.777,16	4.848,31	4.918,17	4.991,63	5.066,30	5.139,45	5.216,15	5.291,38	19
20	4.520,45	4.586,63	4.646,42	4.712,64	4.779,44	4.850,62	4.920,52	4.994,02	5.068,72	5.141,90	5.218,64	5.293,90	20
21	4.522,58	4.588,78	4.648,56	4.714,78	4.781,72	4.852,94	4.922,87	4.996,41	5.071,15	5.144,36	5.221,14	5.296,43	21
22	4.524,70	4.590,93	4.650,71	4.716,93	4.784,00	4.855,25	4.925,21	4.998,81	5.073,58	5.146,82	5.223,64	5.298,95	22
23	4.526,83	4.593,08	4.652,85	4.719,07	4.786,28	4.857,57	4.927,56	5.001,20	5.076,01	5.149,27	5.226,14	5.301,48	23
24	4.528,96	4.595,23	4.654,99	4.721,22	4.788,56	4.859,89	4.929,91	5.003,60	5.078,44	5.151,73	5.228,64	5.304,01	24
25	4.531,09	4.597,38	4.657,13	4.723,36	4.790,84	4.862,21	4.932,26	5.006,00	5.080,88	5.154,19	5.231,14	5.306,54	25
26	4.533,22	4.599,53	4.659,28	4.725,51	4.793,13	4.864,53	4.934,62	5.008,40	5.083,31	5.156,65	5.233,64	5.309,07	26
27	4.535,35	4.601,68	4.661,42	4.727,65	4.795,41	4.866,85	4.936,97	5.010,80	5.085,74	5.159,11	5.236,14	5.311,60	27
28	4.537,49	4.603,84	4.663,57	4.729,80	4.797,70	4.869,17	4.939,32	5.013,20	5.088,18	5.161,57	5.238,65	5.314,13	28
29	4.539,62		4.665,72	4.731,95	4.799,99	4.871,49	4.941,68	5.015,60	5.090,62	5.164,04	5.241,15	5.316,67	29
30	4.541,76		4.667,87	4.734,10	4.802,27	4.873,82	4.944,04	5.018,00	5.093,06	5.166,50	5.243,66	5.319,21	30
31	4.543,89		4.670,02		4.804,56		4.946,39	5.020,41		5.168,97		5.321,74	31

DURANTE EL AÑO DE: 1994													
VARIACION PROMEDIO ANUAL: 20,14 %													
Pesos por Unidad													
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	DIA
ANUAL	19,07	19,23	19,25	19,25	19,22	18,96	18,95	19,17	22,35	19,70	22,76	23,77	
1	5.324,29	5.403,82	5.477,23	5.559,74	5.640,77	5.725,59	5.807,88	5.894,14	5.982,67	6.072,11	6.177,09	6.282,23	1
2	5.326,83	5.406,43	5.479,87	5.562,43	5.643,49	5.728,32	5.810,64	5.896,98	5.985,62	6.075,47	6.180,56	6.285,90	2
3	5.329,38	5.409,03	5.482,52	5.565,11	5.646,21	5.731,04	5.813,41	5.899,81	5.988,57	6.078,83	6.184,04	6.289,57	3
4	5.331,93	5.411,64	5.485,16	5.567,79	5.648,93	5.733,77	5.816,17	5.902,65	5.991,52	6.082,19	6.187,51	6.293,25	4
5	5.334,48	5.414,25	5.487,81	5.570,48	5.651,65	5.736,50	5.818,94	5.905,48	5.994,47	6.085,55	6.190,99	6.296,93	5
6	5.337,03	5.416,86	5.490,46	5.573,17	5.654,37	5.739,23	5.821,70	5.908,32	5.997,43	6.088,91	6.194,47	6.300,61	6
7	5.339,59	5.419,47	5.493,10	5.575,86	5.657,10	5.741,96	5.824,47	5.911,16	6.000,38	6.092,28	6.197,95	6.304,29	7
8	5.342,14	5.422,08	5.495,75	5.578,55	5.659,82	5.744,69	5.827,24	5.914,00	6.003,34	6.095,65	6.201,43	6.307,97	8
9	5.344,69	5.424,69	5.498,41	5.581,24	5.662,55	5.747,42	5.830,01	5.916,85	6.006,30	6.099,02	6.204,92	6.311,66	9
10	5.347,25	5.427,31	5.501,06	5.583,93	5.665,28	5.750,16	5.832,79	5.919,69	6.009,26	6.102,39	6.208,40	6.315,35	10
11	5.349,81	5.429,93	5.503,71	5.586,62	5.668,01	5.752,89	5.835,56	5.922,53	6.012,22	6.105,76	6.211,89	6.319,04	11
12	5.352,37	5.432,54	5.506,37	5.589,32	5.670,74	5.755,63	5.838,34	5.925,38	6.015,18	6.109,14	6.215,38	6.322,73	12
13	5.354,93	5.435,16	5.509,02	5.592,02	5.673,47	5.758,37	5.841,11	5.928,23	6.018,14	6.112,51	6.218,88	6.326,43	13
14	5.357,49	5.437,78	5.511,68	5.594,71	5.676,20	5.761,11	5.843,89	5.931,08	6.021,11	6.115,89	6.222,37	6.330,12	14
15	5.360,05	5.440,40	5.514,34	5.597,41	5.678,94	5.763,85	5.846,67	5.933,93	6.024,08	6.119,27	6.225,87	6.333,82	15
16	5.362,62	5.443,02	5.517,00	5.600,11	5.681,67	5.766,59	5.849,45	5.936,78	6.027,04	6.122,66	6.229,37	6.337,53	16
17	5.365,18	5.445,65	5.519,66	5.602,82	5.684,41	5.769,34	5.852,23	5.939,63	6.030,01	6.126,04	6.232,87	6.341,23	17
18	5.367,75	5.448,27	5.522,33	5.605,52	5.687,15	5.772,08	5.855,01	5.942,49	6.032,99	6.129,43	6.236,37	6.344,94	18
19	5.370,31	5.450,90	5.524,99	5.608,22	5.689,89	5.774,83	5.857,80	5.945,34	6.035,96	6.132,82	6.239,88	6.348,64	19
20	5.372,88	5.453,53	5.527,66	5.610,93	5.692,63	5.777,57	5.860,58	5.948,20	6.038,93	6.136,21	6.243,38	6.352,35	20
21	5.375,45	5.456,15	5.530,32	5.613,64	5.695,37	5.780,32	5.863,37	5.951,06	6.041,91	6.139,60	6.246,89	6.356,07	21
22	5.378,02	5.458,78	5.532,99	5.616,34	5.698,12	5.783,07	5.866,16	5.953,92	6.044,89	6.142,99	6.250,40	6.359,78	22
23	5.380,60	5.461,41	5.535,66	5.619,05	5.700,86	5.785,82	5.868,95	5.956,78	6.047,87	6.146,39	6.253,91	6.363,50	23
24	5.383,17	5.464,05	5.538,33	5.621,76	5.703,61	5.788,58	5.871,74	5.959,64	6.050,85	6.149,79	6.257,43	6.367,22	24
25	5.385,74	5.466,68	5.541,00	5.624,48	5.706,36	5.791,33	5.874,53	5.962,51	6.053,83	6.153,19	6.260,95	6.370,94	25
26	5.388,32	5.469,32	5.543,68	5.627,19	5.709,11	5.794,09	5.877,33	5.965,37	6.056,81	6.156,59	6.264,46	6.374,66	26
27	5.390,90	5.471,95	5.546,35	5.629,91	5.711,86	5.796,84	5.880,12	5.968,24	6.059,79	6.159,99	6.267,98	6.378,39	27
28	5.393,48	5.474,59	5.549,03	5.632,62	5.714,61	5.799,60	5.882,92	5.971,11	6.062,78	6.163,40	6.271,51	6.382,11	28
29	5.396,06		5.551,70	5.635,34	5.717,36	5.802,36	5.885,71	5.973,98	6.065,77	6.166,80	6.275,03	6.385,84	29
30	5.398,64		5.554,38	5.638,06	5.720,12	5.805,12	5.888,51	5.976,85	6.068,76	6.170,21	6.278,56	6.389,58	30
31	5.401,22		5.557,06		5.722,87		5.891,31	5.979,72		6.173,62		6.393,31	31

DURANTE EL AÑO DE: 1995													
VARIACION PROMEDIO ANUAL: 24,25 %													
Pesos por Unidad													
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	DIA
ANUAL	25,60	26,46	25,92	25,29	25,58	26,10	25,85	22,76	21,79	22,09	21,87	21,66	
1	6.397,30	6.522,48	6.640,92	6.772,11	6.898,81	7.033,65	7.168,96	7.309,83	7.438,10	7.559,64	7.688,84	7.814,82	1
2	6.401,30	6.526,67	6.645,12	6.776,29	6.903,12	7.038,12	7.173,48	7.313,94	7.442,11	7.563,78	7.693,01	7.819,02	2
3	6.405,30	6.530,87	6.649,32	6.780,48	6.907,43	7.042,59	7.178,00	7.318,05	7.446,13	7.567,91	7.697,18	7.823,22	3
4	6.409,30	6.535,07	6.653,52	6.784,67	6.911,74	7.047,07	7.182,52	7.322,16	7.450,16	7.572,05	7.701,35	7.827,42	4
5	6.413,30	6.539,28	6.657,72	6.788,86	6.916,05	7.051,55	7.187,05	7.326,28	7.454,18	7.576,20	7.705,53	7.831,63	5
6	6.417,31	6.543,48	6.661,92	6.793,05	6.920,37	7.056,03	7.191,58	7.330,40	7.458,21	7.580,34	7.709,70	7.835,84	6
7	6.421,32	6.547,69	6.666,13	6.797,25	6.924,69	7.060,51	7.196,11	7.334,51	7.462,24	7.584,49	7.713,88	7.840,05	7
8	6.425,33	6.551,91	6.670,34	6.801,45	6.929,01	7.065,00	7.200,64	7.338,64	7.466,27	7.588,63	7.718,06	7.844,26	8
9	6.429,34	6.556,12	6.674,56	6.805,65	6.933,34	7.069,49	7.205,18	7.342,76	7.470,30	7.592,78	7.722,25	7.848,47	9
10	6.433,36	6.560,34	6.678,77	6.809,86	6.937,67	7.073,98	7.209,72	7.346,89	7.474,34	7.596,94	7.726,43	7.852,69	10
11	6.437,38	6.564,56	6.682,99	6.814,07	6.942,00	7.078,48	7.214,26	7.351,02	7.478,38	7.601,09	7.730,62	7.856,91	11
12	6.441,40	6.568,79	6.687,21	6.818,28	6.946,33	7.082,98	7.218,81	7.355,15	7.482,42	7.605,25	7.734,81	7.861,13	12
13	6.445,42	6.573,01	6.691,43	6.822,49	6.950,67	7.087,48	7.223,36	7.359,28	7.486,46	7.609,41	7.739,00	7.865,35	13
14	6.449,45	6.577,24	6.695,66	6.826,70	6.955,01	7.091,99	7.227,91	7.363,42	7.490,50	7.613,57	7.743,00	7.869,58	14
15	6.453,48	6.581,47	6.699,89	6.830,92	6.959,35	7.096,49	7.232,46	7.367,55	7.494,55	7.617,74	7.747,39	7.873,81	15
16	6.457,51	6.585,71	6.704,12	6.835,14	6.963,69	7.101,00	7.237,02	7.371,69	7.498,60	7.621,90	7.751,59	7.878,04	16
17	6.461,54	6.589,94	6.708,36	6.839,37	6.968,04	7.105,52	7.241,58	7.375,84	7.502,65	7.626,07	7.755,79	7.882,27	17
18	6.465,58	6.594,18	6.712,59	6.843,59	6.972,39	7.110,03	7.246,15	7.379,98	7.506,70	7.630,24	7.760,00	7.886,51	18
19	6.469,62	6.598,43	6.716,83	6.847,82	6.976,74	7.114,55	7.250,71	7.384,13	7.510,76	7.634,42	7.764,20	7.890,74	19
20	6.473,66	6.602,67	6.721,08	6.852,05	6.981,10	7.119,07	7.255,28	7.388,28	7.514,81	7.638,59	7.768,41	7.894,98	20
21	6.477,70	6.606,92	6.725,32	6.856,29	6.985,45	7.123,60	7.259,85	7.392,43	7.518,87	7.642,77	7.772,62	7.899,23	21
22	6.481,75	6.611,17	6.729,57	6.860,52	6.989,81	7.128,12	7.264,43	7.396,59	7.522,94	7.646,95	7.776,84	7.903,47	22
23	6.485,80	6.615,42	6.733,82	6.864,76	6.994,18	7.132,66	7.269,00	7.400,74	7.527,00	7.651,13	7.781,05	7.907,72	23
24	6.489,85	6.619,68	6.738,07	6.869,00	6.998,54	7.137,19	7.273,58	7.404,90	7.531,07	7.655,32	7.785,27	7.911,97	24
25	6.493,91	6.623,94	6.742,33	6.873,25	7.002,91	7.141,72	7.278,17	7.409,06	7.535,13	7.659,51	7.789,49	7.916,22	25
26	6.497,96	6.628,20	6.746,59	6.877,50	7.007,28	7.146,26	7.282,75	7.413,23	7.539,20	7.663,70	7.793,71	7.920,47	26
27	6.502,02	6.632,46	6.750,85	6.881,74	7.011,66	7.150,81	7.287,34	7.417,39	7.543,28	7.667,89	7.797,94	7.924,73	27
28	6.506,08	6.636,73	6.755,11	6.886,00	7.016,04	7.155,35	7.291,93	7.421,56	7.547,35	7.672,08	7.802,16	7.928,98	28
29	6.510,15		6.759,38	6.890,25	7.020,41	7.159,90	7.296,53	7.425,73	7.551,43	7.676,28	7.806,39	7.933,24	29
30	6.514,21		6.763,65	6.894,51	7.024,80	7.164,45	7.301,13	7.429,90	7.555,51	7.680,48	7.810,62	7.937,51	30
31	6.518,28		6.767,92		7.029,18		7.305,73	7.434,08		7.684,68		7.941,77	31

DURANTE EL AÑO DE: 1996													
PESOS POR UNIDAD		VARIACION PROMEDIO ANUAL 23,34 %											
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	
ANUAL	24,01%	24,51%	24,01%	24,65%	24,91%	23,93%	23,46%	24,06%	23,00%	21,28%	21,16%	21,12%	
MENSUAL	1,839377%	1,752129%	1,839377%	1,822470%	1,901771%	1,774134%	1,801042%	1,842854%	1,711316%	1,647546%	1,585735%	1,636181%	
DIARIA	0,058813%	0,059913%	0,058813%	0,060220%	0,060790%	0,058637%	0,057598%	0,058923%	0,056577%	0,052727%	0,052457%	0,052367%	
DÍAS MES	31	29	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
Upac M.Ant	7.941,7712	8.087,8503	8.229,5599	8.380,9325	8.533,6725	8.695,9634	8.850,2414	9.009,6380	9.175,6725	9332,6972	9.486,4577	9636,8878	
1	7.946,44	8.092,70	8.234,40	8.385,98	8.538,86	8.701,06	8.855,34	9.014,95	9.180,86	9337,62	9.491,43	9.641,93	1
2	7.951,12	8.097,54	8.239,24	8.391,03	8.544,05	8.706,16	8.860,44	9.020,26	9.186,06	9342,54	9.496,41	9.646,98	2
3	7.955,79	8.102,40	8.244,09	8.396,08	8.549,24	8.711,27	8.865,54	9.025,57	9.191,26	9347,47	9.501,39	9.652,04	3
4	7.960,47	8.107,25	8.248,94	8.401,14	8.554,44	8.716,38	8.870,65	9.030,89	9.196,46	9352,40	9.506,38	9.657,09	4
5	7.965,15	8.112,11	8.253,79	8.406,20	8.559,64	8.721,49	8.875,76	9.036,21	9.201,66	9357,33	9.511,37	9.662,15	5
6	7.969,84	8.116,97	8.258,64	8.411,26	8.564,85	8.726,60	8.880,87	9.041,54	9.206,86	9362,26	9.516,35	9.667,21	6
7	7.974,52	8.121,83	8.263,50	8.416,33	8.570,05	8.731,72	8.885,99	9.046,87	9.212,07	9367,20	9.521,35	9.672,27	7
8	7.979,21	8.126,70	8.268,36	8.421,39	8.575,26	8.736,84	8.891,10	9.052,20	9.217,29	9372,14	9.526,34	9.677,33	8
9	7.983,91	8.131,57	8.273,22	8.426,47	8.580,47	8.741,96	8.896,23	9.057,53	9.222,50	9377,08	9.531,34	9.682,40	9
10	7.988,60	8.136,44	8.278,09	8.431,54	8.585,69	8.747,09	8.901,35	9.062,87	9.227,72	9382,02	9.536,34	9.687,47	10
11	7.993,30	8.141,31	8.282,96	8.436,62	8.590,91	8.752,22	8.906,48	9.068,21	9.232,94	9386,97	9.541,34	9.692,54	11
12	7.998,00	8.146,19	8.287,83	8.441,70	8.596,13	8.757,35	8.911,61	9.073,55	9.238,16	9391,92	9.546,35	9.697,62	12
13	8.002,71	8.151,07	8.292,70	8.446,78	8.601,36	8.762,48	8.916,74	9.078,90	9.243,39	9396,87	9.551,35	9.702,70	13
14	8.007,41	8.155,95	8.297,58	8.451,87	8.606,59	8.767,62	8.921,87	9.084,25	9.248,62	9401,83	9.556,36	9.707,78	14
15	8.012,12	8.160,84	8.302,46	8.456,96	8.611,82	8.772,76	8.927,01	9.089,60	9.253,85	9406,78	9.561,38	9.712,86	15
16	8.016,83	8.165,73	8.307,34	8.462,05	8.617,05	8.777,91	8.932,16	9.094,95	9.259,09	9411,74	9.566,39	9.717,95	16
17	8.021,55	8.170,62	8.312,23	8.467,15	8.622,29	8.783,05	8.937,30	9.100,31	9.264,33	9416,71	9.571,41	9.723,04	17
18	8.026,27	8.175,52	8.317,12	8.472,25	8.627,53	8.788,20	8.942,45	9.105,68	9.269,57	9421,67	9.576,43	9.728,13	18
19	8.030,99	8.180,42	8.322,01	8.477,35	8.632,78	8.793,36	8.947,60	9.111,04	9.274,81	9426,64	9.581,46	9.733,22	19
20	8.035,71	8.185,32	8.326,90	8.482,45	8.638,03	8.798,51	8.952,75	9.116,41	9.280,06	9431,61	9.586,48	9.738,32	20
21	8.040,44	8.190,22	8.331,80	8.487,56	8.643,28	8.803,67	8.957,91	9.121,78	9.285,31	9436,58	9.591,51	9.743,42	21
22	8.045,17	8.195,13	8.336,70	8.492,67	8.648,53	8.808,83	8.963,07	9.127,16	9.290,56	9441,56	9.596,54	9.748,52	22
23	8.049,90	8.200,04	8.341,60	8.497,79	8.653,79	8.814,00	8.968,23	9.132,53	9.295,82	9446,54	9.601,58	9.753,63	23
24	8.054,63	8.204,95	8.346,51	8.502,90	8.659,05	8.819,17	8.973,40	9.137,92	9.301,08	9451,52	9.606,61	9.758,74	24
25	8.059,37	8.209,87	8.351,42	8.508,02	8.664,31	8.824,34	8.978,56	9.143,30	9.306,34	9456,50	9.611,65	9.763,85	25
26	8.064,11	8.214,79	8.356,33	8.513,15	8.669,58	8.829,51	8.983,74	9.148,69	9.311,61	9461,49	9.616,69	9.768,96	26
27	8.068,85	8.219,71	8.361,25	8.518,27	8.674,85	8.834,69	8.988,91	9.154,08	9.316,87	9466,48	9.621,74	9.774,08	27
28	8.073,60	8.224,63	8.366,16	8.523,40	8.680,12	8.839,87	8.994,09	9.159,47	9.322,15	9471,47	9.626,79	9.779,19	28
29	8.078,35	8.229,56	8.371,08	8.528,54	8.685,40	8.845,05	8.999,27	9.164,87	9.327,42	9476,46	9.631,84	9.784,31	29
30	8.083,10		8.376,01	8.533,67	8.690,68	8.850,24	9.004,45	9.170,27	9.332,70	9481,46	9.636,89	9.789,44	30
31	8.087,85		8.380,93		8.695,96		9.009,64	9.175,67		9486,46		9.794,56	31

VALOR DE LA UNIDAD DE PODER ADQUISITIVO CONSTANTE (UPAC)												
AÑO: 1 . 9 9 7												
VARIACION PROMEDIO ANUAL 18,15 %												
PESOS POR UNIDAD												
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
ANUAL	20,93%	19,94%	18,87%	18,89%	18,49%	17,65%	17,20%	17,22%	16,99%	16,96%	17,03%	17,67%
MENSUAL	1,627149%	1,404567%	1,478958%	1,432313%	1,451366%	1,344942%	1,357088%	1,358557%	1,298092%	1,339444%	1,300939%	1,391547%
DIARIA	0,052080%	0,049827%	0,047370%	0,047416%	0,046493%	0,044543%	0,043492%	0,043539%	0,043001%	0,042930%	0,043094%	0,044589%
DÍAS MES	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
Upac M.Ant	9.794,5647	9.953,9368	10.093,7465	10.243,0288	10.389,7410	10.540,5341	10.682,2981	10.827,2663	10.974,3609	11.116,8182	11.265,7217	11.412,2818
1	9.799,67	9.958,90	10.098,53	10.247,89	10.394,57	10.545,23	10.686,94	10.831,98	10.979,08	11.121,59	11.270,58	11.417,37
2	9804,77	9.963,86	10.103,31	10.252,74	10.399,40	10.549,93	10.691,59	10.836,70	10.983,80	11.126,37	11.275,43	11.422,46
3	9809,88	9.968,82	10.108,10	10.257,61	10.404,24	10.554,63	10.696,24	10.841,41	10.988,52	11.131,14	11.280,29	11.427,55
4	9814,98	9.973,79	10.112,89	10.262,47	10.409,08	10.559,33	10.700,89	10.846,13	10.993,25	11.135,92	11.285,15	11.432,65
5	9820,10	9.978,76	10.117,68	10.267,34	10.413,92	10.564,03	10.705,55	10.850,86	10.997,98	11.140,70	11.290,02	11.437,75
6	9825,21	9.983,73	10.122,47	10.272,20	10.418,76	10.568,74	10.710,20	10.855,58	11.002,71	11.145,48	11.294,88	11.442,85
7	9830,33	9.988,71	10.127,26	10.277,08	10.423,60	10.573,44	10.714,86	10.860,31	11.007,44	11.150,27	11.299,75	11.447,95
8	9835,45	9.993,68	10.132,06	10.281,95	10.428,45	10.578,15	10.719,52	10.865,04	11.012,17	11.155,06	11.304,62	11.453,05
9	9840,57	9.998,66	10.136,86	10.286,82	10.433,30	10.582,86	10.724,18	10.869,77	11.016,91	11.159,84	11.309,49	11.458,16
10	9845,69	10.003,65	10.141,66	10.291,70	10.438,15	10.587,58	10.728,85	10.874,50	11.021,64	11.164,64	11.314,36	11.463,27
11	9850,82	10.008,63	10.146,47	10.296,58	10.443,00	10.592,29	10.733,51	10.879,23	11.026,38	11.169,43	11.319,24	11.468,38
12	9855,95	10.013,62	10.151,27	10.301,46	10.447,85	10.597,01	10.738,18	10.883,97	11.031,12	11.174,22	11.324,12	11.473,50
13	9861,09	10.018,61	10.156,08	10.306,35	10.452,71	10.601,73	10.742,85	10.888,71	11.035,87	11.179,02	11.329,00	11.478,61
14	9866,22	10.023,60	10.160,89	10.311,23	10.457,57	10.606,45	10.747,53	10.893,45	11.040,61	11.183,82	11.333,88	11.483,73
15	9871,36	10.028,59	10.165,71	10.316,12	10.462,43	10.611,18	10.752,20	10.898,19	11.045,36	11.188,62	11.338,76	11.488,85
16	9876,50	10.033,59	10.170,52	10.321,02	10.467,30	10.615,91	10.756,88	10.902,94	11.050,11	11.193,42	11.343,65	11.493,97
17	9881,64	10.038,59	10.175,34	10.325,91	10.472,16	10.620,63	10.761,55	10.907,69	11.054,86	11.198,23	11.348,54	11.499,10
18	9886,79	10.043,59	10.180,16	10.330,81	10.477,03	10.625,37	10.766,24	10.912,43	11.059,61	11.203,04	11.353,43	11.504,23
19	9891,94	10.048,59	10.184,98	10.335,70	10.481,90	10.630,10	10.770,92	10.917,19	11.064,37	11.207,85	11.358,32	11.509,35
20	9897,09	10.053,60	10.189,81	10.340,60	10.486,78	10.634,83	10.775,60	10.921,94	11.069,13	11.212,66	11.363,22	11.514,49
21	9902,25	10.058,61	10.194,63	10.345,51	10.491,65	10.639,57	10.780,29	10.926,69	11.073,89	11.217,47	11.368,11	11.519,62
22	9907,40	10.063,62	10.199,46	10.350,41	10.496,53	10.644,31	10.784,98	10.931,45	11.078,65	11.222,29	11.373,01	11.524,76
23	9912,56	10.068,64	10.204,29	10.355,32	10.501,41	10.649,05	10.789,67	10.936,21	11.083,41	11.227,11	11.377,91	11.529,90
24	9917,72	10.073,65	10.209,13	10.360,23	10.506,29	10.653,79	10.794,36	10.940,97	11.088,18	11.231,92	11.382,82	11.535,04
25	9922,89	10.078,67	10.213,96	10.365,14	10.511,18	10.658,54	10.799,06	10.945,74	11.092,95	11.236,75	11.387,72	11.540,18
26	9928,06	10.083,70	10.218,80	10.370,06	10.516,07	10.663,29	10.803,75	10.950,50	11.097,72	11.241,57	11.392,63	11.545,33
27	9933,23	10.088,72	10.223,64	10.374,98	10.520,95	10.668,04	10.808,45	10.955,27	11.102,49	11.246,40	11.397,54	11.550,47
28	9938,40	10.093,75	10.228,49	10.379,90	10.525,85	10.672,79	10.813,15	10.960,04	11.107,26	11.251,22	11.402,45	11.555,62
29	9943,58		10.233,33	10.384,82	10.530,74	10.677,54	10.817,85	10.964,81	11.112,04	11.256,06	11.407,37	11.560,78
30	9948,76		10.238,18	10.389,74	10.535,64	10.682,30	10.822,56	10.969,58	11.116,82	11.260,89	11.412,28	11.565,93
31	9953,94		10.243,03		10.540,53		10.827,27	10.974,36		11.265,72		11.571,09

VALOR DE LA UNIDAD DE PODER ADQUISITIVO CONSTANTE (UPAC)													
AÑO: 1,998													
Variación promedio anual a la fecha : 23,15 %								PESOS POR UNIDAD					
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	
ANUAL	17,96%	18,12%	18,36%	20,09%	21,87%	23,32%	25,79%	27,11%	25,72%	25,70%	26,61%	27,20%	
MENSUAL	1,4127460%	1,2856920%	1,4419080%	1,5160730%	1,6940040%	1,7377680%	1,9678110%	2,0582550%	1,8990700%	1,9616120%	1,958169%	2,064391%	
DIARIA	0,0452640%	0,0456350%	0,0461920%	0,0501690%	0,0542020%	0,0574450%	0,0628810%	0,0657430%	0,0627280%	0,0626850%	0,064662%	0,00065937	
DÍAS MES	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
Upac M.Ant	11.571,0891	11.734,5592	11.885,4295	12.056,8064	12.239,5964	12.446,9356	12.663,2345	12.912,4230	13.178,1937	13.428,4569	13.691,8712	13.959,9812	
1	11.576,33	11.739,91	11.890,92	12.062,86	12.246,23	12.454,09	12.671,20	12.920,91	13.186,46	13.436,87	13.700,72	13.969,19	1
2	11.581,57	11.745,27	11.896,41	12.068,91	12.252,87	12.461,24	12.679,17	12.929,41	13.194,73	13.445,30	13.709,58	13.978,40	2
3	11.586,81	11.750,63	11.901,91	12.074,96	12.259,51	12.468,40	12.687,14	12.937,91	13.203,01	13.453,73	13.718,45	13.987,61	3
4	11.592,05	11.755,99	11.907,41	12.081,02	12.266,15	12.475,56	12.695,12	12.946,41	13.211,29	13.462,16	13.727,32	13.996,84	4
5	11.597,30	11.761,36	11.912,91	12.087,08	12.272,80	12.482,73	12.703,10	12.954,92	13.219,58	13.470,60	13.736,20	14.006,07	5
6	11.602,55	11.766,73	11.918,41	12.093,14	12.279,46	12.489,90	12.711,09	12.963,44	13.227,87	13.479,04	13.745,08	14.015,30	6
7	11.607,80	11.772,10	11.923,91	12.099,21	12.286,11	12.497,07	12.719,08	12.971,96	13.236,17	13.487,49	13.753,97	14.024,54	7
8	11.613,06	11.777,47	11.929,42	12.105,28	12.292,77	12.504,25	12.727,08	12.980,49	13.244,47	13.495,95	13.762,86	14.033,79	8
9	11.618,31	11.782,84	11.934,93	12.111,35	12.299,43	12.511,43	12.735,08	12.989,03	13.252,78	13.504,41	13.771,76	14.043,04	9
10	11.623,57	11.788,22	11.940,44	12.117,43	12.306,10	12.518,62	12.743,09	12.997,56	13.261,09	13.512,87	13.780,66	14.052,30	10
11	11.628,83	11.793,60	11.945,96	12.123,51	12.312,77	12.525,81	12.751,10	13.006,11	13.269,41	13.521,34	13.789,58	14.061,57	11
12	11.634,10	11.798,98	11.951,48	12.129,59	12.319,44	12.533,01	12.759,12	13.014,66	13.277,73	13.529,82	13.798,49	14.070,84	12
13	11.639,36	11.804,37	11.957,00	12.135,68	12.326,12	12.540,21	12.767,14	13.023,22	13.286,06	13.538,30	13.807,41	14.080,12	13
14	11.644,63	11.809,75	11.962,52	12.141,77	12.332,80	12.547,41	12.775,17	13.031,78	13.294,40	13.546,78	13.816,34	14.089,40	14
15	11.649,90	11.815,14	11.968,05	12.147,86	12.339,49	12.554,62	12.783,20	13.040,35	13.302,74	13.555,28	13.825,28	14.098,69	15
16	11.655,17	11.820,53	11.973,58	12.153,95	12.346,18	12.561,83	12.791,24	13.048,92	13.311,08	13.563,77	13.834,22	14.107,99	16
17	11.660,45	11.825,93	11.979,11	12.160,05	12.352,87	12.569,05	12.799,28	13.057,50	13.319,43	13.572,28	13.843,16	14.117,29	17
18	11.665,73	11.831,33	11.984,64	12.166,15	12.359,56	12.576,27	12.807,33	13.066,08	13.327,79	13.580,78	13.852,11	14.126,60	18
19	11.671,01	11.836,73	11.990,18	12.172,25	12.366,26	12.583,49	12.815,39	13.074,67	13.336,15	13.589,30	13.861,07	14.135,91	19
20	11.676,29	11.842,13	11.995,71	12.178,36	12.372,96	12.590,72	12.823,44	13.083,27	13.344,51	13.597,82	13.870,03	14.145,23	20
21	11.681,58	11.847,53	12.001,26	12.184,47	12.379,67	12.597,95	12.831,51	13.091,87	13.352,88	13.606,34	13.879,00	14.154,56	21
22	11.686,86	11.852,94	12.006,80	12.190,58	12.386,38	12.605,19	12.839,58	13.100,48	13.361,26	13.614,87	13.887,98	14.163,89	22
23	11.692,15	11.858,35	12.012,34	12.196,70	12.393,09	12.612,43	12.847,65	13.109,09	13.369,64	13.623,40	13.896,96	14.173,23	23
24	11.697,45	11.863,76	12.017,89	12.202,82	12.399,81	12.619,68	12.855,73	13.117,71	13.378,03	13.631,94	13.905,94	14.182,58	24
25	11.702,74	11.869,17	12.023,44	12.208,94	12.406,53	12.626,93	12.863,81	13.126,33	13.386,42	13.640,49	13.914,93	14.191,93	25
26	11.708,04	11.874,59	12.029,00	12.215,07	12.413,26	12.634,18	12.871,90	13.134,96	13.394,82	13.649,04	13.923,93	14.201,29	26
27	11.713,34	11.880,01	12.034,56	12.221,19	12.419,99	12.641,44	12.880,00	13.143,60	13.403,22	13.657,59	13.932,94	14.210,65	27
28	11.718,64	11.885,43	12.040,11	12.227,32	12.426,72	12.648,70	12.888,10	13.152,24	13.411,63	13.666,16	13.941,94	14.220,02	28
29	11.723,94		12.045,68	12.233,46	12.433,45	12.655,96	12.896,20	13.160,88	13.420,04	13.674,72	13.950,96	14.229,40	29
30	11.729,25		12.051,24	12.239,60	12.440,19	12.663,23	12.904,31	13.169,54	13.428,46	13.683,29	13.959,98	14.238,78	30
31	11.734,56		12.056,81		12.446,94		12.912,42	13.178,19		13.691,87		14.248,17	31

VALOR DE LA UNIDAD DE PODER ADQUISITIVO CONSTANTE (UPAC)												
AÑO: 1,999												
Variación promedio anual a la fecha : 16,74 %												
PESOS POR UNIDAD												
VARIACIÓN	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
ANUAL	26,63%	24,89%	23,25%	19,09%	16,68%	13,67%	13,50%	13,14%	12,89%	12,57%	12,43%	12,16%
MENSUAL	2,025466%	1,719651%	1,7913020%	1,4463270%	1,3188160%	1,0586826%	1,0813146%	1,0540451%	1,0015050%	1,0107055%	0,967615%	0,979407%
DIARIA	0,064706%	0,060913%	0,0572890%	0,0478770%	0,0422730%	0,0351101%	0,0346999%	0,0338292%	0,0332230%	0,0324450%	0,032104%	0,00031445
DÍAS MES	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
Upac M.Ant	14.248,1698	14.536,7617	14.786,7433	15.051,6186	15.269,3142	15.470,6884	15.634,4739	15.803,5317	15.970,1080	16.130,0495	16.293,0768	16.450,7311
1	14.257,39	14.545,62	14.795,21	15.058,82	15.275,77	15.476,12	15.639,90	15.808,88	15.975,41	16.135,28	16.298,31	16.455,90
2	14.266,61	14.554,48	14.803,69	15.066,03	15.282,23	15.481,55	15.645,33	15.814,23	15.980,72	16.140,52	16.303,54	16.461,08
3	14.275,85	14.563,34	14.812,17	15.073,25	15.288,69	15.486,99	15.650,75	15.819,58	15.986,03	16.145,75	16.308,77	16.466,25
4	14.285,08	14.572,21	14.820,66	15.080,46	15.295,15	15.492,43	15.656,19	15.824,93	15.991,34	16.150,99	16.314,01	16.471,43
5	14.294,33	14.581,09	14.829,15	15.087,68	15.301,62	15.497,87	15.661,62	15.830,28	15.996,65	16.156,23	16.319,25	16.476,61
6	14.303,58	14.589,97	14.837,64	15.094,91	15.308,08	15.503,31	15.667,05	15.835,64	16.001,97	16.161,48	16.324,49	16.481,79
7	14.312,83	14.598,86	14.846,14	15.102,13	15.314,56	15.508,75	15.672,49	15.840,99	16.007,29	16.166,72	16.329,73	16.486,98
8	14.322,09	14.607,75	14.854,65	15.109,37	15.321,03	15.514,20	15.677,93	15.846,35	16.012,60	16.171,96	16.334,97	16.492,16
9	14.331,36	14.616,65	14.863,16	15.116,60	15.327,51	15.519,64	15.683,37	15.851,71	16.017,92	16.177,21	16.340,21	16.497,35
10	14.340,63	14.625,55	14.871,67	15.123,84	15.333,99	15.525,09	15.688,81	15.857,08	16.023,24	16.182,46	16.345,46	16.502,53
11	14.349,91	14.634,46	14.880,19	15.131,08	15.340,47	15.530,54	15.694,25	15.862,44	16.028,57	16.187,71	16.350,71	16.507,72
12	14.359,20	14.643,37	14.888,72	15.138,32	15.346,95	15.536,00	15.699,70	15.867,81	16.033,89	16.192,96	16.355,96	16.512,91
13	14.368,49	14.652,29	14.897,25	15.145,57	15.353,44	15.541,45	15.705,15	15.873,17	16.039,22	16.198,22	16.361,21	16.518,11
14	14.377,79	14.661,22	14.905,78	15.152,82	15.359,93	15.546,91	15.710,60	15.878,54	16.044,55	16.203,47	16.366,46	16.523,30
15	14.387,09	14.670,15	14.914,32	15.160,08	15.366,42	15.552,37	15.716,05	15.883,92	16.049,88	16.208,73	16.371,71	16.528,50
16	14.396,40	14.679,09	14.922,87	15.167,33	15.372,92	15.557,83	15.721,50	15.889,29	16.055,21	16.213,99	16.376,97	16.533,69
17	14.405,71	14.688,03	14.931,41	15.174,60	15.379,42	15.563,29	15.726,96	15.894,66	16.060,55	16.219,25	16.382,23	16.538,89
18	14.415,03	14.696,97	14.939,97	15.181,86	15.385,92	15.568,75	15.732,42	15.900,04	16.065,88	16.224,51	16.387,49	16.544,09
19	14.424,36	14.705,93	14.948,53	15.189,13	15.392,42	15.574,22	15.737,87	15.905,42	16.071,22	16.229,77	16.392,75	16.549,30
20	14.433,70	14.714,88	14.957,09	15.196,40	15.398,93	15.579,69	15.743,34	15.910,80	16.076,56	16.235,04	16.398,01	16.554,50
21	14.443,03	14.723,85	14.965,66	15.203,68	15.405,44	15.585,16	15.748,80	15.916,18	16.081,90	16.240,31	16.403,28	16.559,70
22	14.452,38	14.732,82	14.974,23	15.210,96	15.411,95	15.590,63	15.754,26	15.921,57	16.087,24	16.245,58	16.408,54	16.564,91
23	14.461,73	14.741,79	14.982,81	15.218,24	15.418,47	15.596,10	15.759,73	15.926,95	16.092,59	16.250,85	16.413,81	16.570,12
24	14.471,09	14.750,77	14.991,40	15.225,52	15.424,99	15.601,58	15.765,20	15.932,34	16.097,93	16.256,12	16.419,08	16.575,33
25	14.480,45	14.759,76	14.999,98	15.232,81	15.431,51	15.607,06	15.770,67	15.937,73	16.103,28	16.261,40	16.424,35	16.580,54
26	14.489,82	14.768,75	15.008,58	15.240,11	15.438,03	15.612,54	15.776,14	15.943,12	16.108,63	16.266,67	16.429,62	16.585,76
27	14.499,20	14.777,74	15.017,18	15.247,40	15.444,56	15.618,02	15.781,62	15.948,52	16.113,98	16.271,95	16.434,90	16.590,97
28	14.508,58	14.786,74	15.025,78	15.254,70	15.451,09	15.623,50	15.787,09	15.953,91	16.119,34	16.277,23	16.440,17	16.596,19
29	14.517,97		15.034,39	15.262,01	15.457,62	15.628,99	15.792,57	15.959,31	16.124,69	16.282,51	16.445,45	16.601,41
30	14.527,36		15.043,00	15.269,31	15.464,15	15.634,47	15.798,05	15.964,71	16.130,05	16.287,79	16.450,73	16.606,63
31	14.536,76		15.051,62		15.470,69		15.803,53	15.970,11		16.293,08		16.611,85

Fuente: Banco de la República. *Series Estadísticas, UPAC y UVR.* Año 2006 .

ANEXO G

Cuadros de variaciones de la UVR desde 2000 hasta 2006

VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR - AÑO 2000												
Día / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	103,3396	103,8639	104,8047	106,7785	108,8607	110,3259	111,1298	111,3869	111,3524	111,5221	111,9516	112,2585
2	103,3556	103,8817	104,8511	106,8568	108,9222	110,3613	111,1490	111,3862	111,3509	111,5339	111,9671	112,2641
3	103,3715	103,8994	104,8974	106,9352	108,9838	110,3967	111,1682	111,3854	111,3495	111,5458	111,9826	112,2697
4	103,3875	103,9171	104,9438	107,0137	109,0454	110,4322	111,1874	111,3847	111,3481	111,5577	111,9981	112,2753
5	103,4035	103,9348	104,9902	107,0922	109,1071	110,4676	111,2067	111,3840	111,3466	111,5696	112,0136	112,2809
6	103,4195	103,9525	105,0366	107,1708	109,1687	110,5031	111,2259	111,3833	111,3452	111,5815	112,0291	112,2866
7	103,4354	103,9703	105,0830	107,2495	109,2305	110,5385	111,2451	111,3826	111,3437	111,5933	112,0446	112,2922
8	103,4514	103,9880	105,1295	107,3282	109,2922	110,5740	111,2643	111,3819	111,3423	111,6052	112,0601	112,2978
9	103,4674	104,0057	105,1760	107,4069	109,3540	110,6095	111,2836	111,3811	111,3409	111,6171	112,0756	112,3034
10	103,4834	104,0235	105,2225	107,4857	109,4158	110,6450	111,3028	111,3804	111,3394	111,6290	112,0912	112,3090
11	103,4994	104,0412	105,2690	107,5646	109,4777	110,6806	111,3221	111,3797	111,3380	111,6409	112,1067	112,3146
12	103,5153	104,0589	105,3155	107,6435	109,5396	110,7161	111,3413	111,3790	111,3366	111,6528	112,1222	112,3202
13	103,5313	104,0767	105,3621	107,7225	109,6015	110,7516	111,3606	111,3783	111,3351	111,6647	112,1377	112,3258
14	103,5473	104,0944	105,4086	107,8016	109,6635	110,7872	111,3798	111,3775	111,3337	111,6766	112,1532	112,3314
15	103,5633	104,1122	105,4552	107,8807	109,7255	110,8228	111,3991	111,3768	111,3322	111,6885	112,1688	112,3371
16	103,5810	104,1582	105,5326	107,9417	109,7607	110,8420	111,3984	111,3754	111,3441	111,7040	112,1744	112,3490
17	103,5986	104,2043	105,6100	108,0027	109,7960	110,8611	111,3977	111,3739	111,3559	111,7194	112,1800	112,3610
18	103,6163	104,2503	105,6875	108,0638	109,8312	110,8803	111,3969	111,3725	111,3678	111,7349	112,1856	112,3729
19	103,6340	104,2964	105,7651	108,1249	109,8665	110,8995	111,3962	111,3711	111,3796	111,7504	112,1912	112,3849
20	103,6516	104,3425	105,8427	108,1860	109,9017	110,9186	111,3955	111,3696	111,3915	111,7658	112,1968	112,3968
21	103,6693	104,3887	105,9204	108,2472	109,9370	110,9378	111,3948	111,3682	111,4034	111,7813	112,2024	112,4088
22	103,6870	104,4348	105,9981	108,3084	109,9723	110,9570	111,3941	111,3667	111,4152	111,7968	112,2080	112,4207
23	103,7047	104,4810	106,0759	108,3696	110,0076	110,9762	111,3933	111,3653	111,4271	111,8122	112,2136	112,4327
24	103,7224	104,5272	106,1537	108,4308	110,0429	110,9954	111,3926	111,3639	111,4390	111,8277	112,2192	112,4446
25	103,7400	104,5734	106,2316	108,4921	110,0783	111,0146	111,3919	111,3624	111,4508	111,8432	112,2249	112,4566
26	103,7577	104,6196	106,3095	108,5535	110,1136	111,0338	111,3912	111,3610	111,4627	111,8587	112,2305	112,4685
27	103,7754	104,6659	106,3876	108,6149	110,1489	111,0530	111,3905	111,3596	111,4746	111,8742	112,2361	112,4805
28	103,7931	104,7121	106,4656	108,6763	110,1843	111,0722	111,3898	111,3581	111,4864	111,8896	112,2417	112,4924
29	103,8108	104,7584	106,5437	108,7377	110,2197	111,0914	111,3890	111,3567	111,4983	111,9051	112,2473	112,5044
30	103,8285	-	106,6219	108,7992	110,2551	111,1106	111,3883	111,3552	111,5102	111,9206	112,2529	112,5163
31	103,8462	-	106,7002	-	110,2905	-	111,3876	111,3538		111,9361		112,5283

VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2001

Día / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	112,5402	112,9918	113,8192	115,5960	117,4946	119,0470	119,9312	120,1924	120,2866	120,5131	120,9038	121,2283
2	112,5522	113,0085	113,8617	115,6659	117,5522	119,0910	119,9479	120,1939	120,2909	120,5235	120,9182	121,2359
3	112,5642	113,0253	113,9041	115,7358	117,6098	119,1349	119,9647	120,1955	120,2951	120,5339	120,9326	121,2436
4	112,5761	113,0420	113,9466	115,8057	117,6674	119,1788	119,9815	120,1970	120,2994	120,5444	120,9470	121,2513
5	112,5881	113,0588	113,9892	115,8757	117,7250	119,2228	119,9982	120,1986	120,3037	120,5548	120,9614	121,2590
6	112,6001	113,0755	114,0317	115,9457	117,7827	119,2668	120,0150	120,2001	120,3079	120,5652	120,9759	121,2666
7	112,6120	113,0922	114,0742	116,0157	117,8404	119,3108	120,0318	120,2017	120,3122	120,5757	120,9903	121,2743
8	112,6240	113,1090	114,1168	116,0858	117,8981	119,3548	120,0485	120,2032	120,3165	120,5861	121,0047	121,2820
9	112,6360	113,1257	114,1594	116,1559	117,9558	119,3988	120,0653	120,2048	120,3207	120,5966	121,0191	121,2896
10	112,6479	113,1425	114,2020	116,2261	118,0136	119,4429	120,0821	120,2063	120,3250	120,6070	121,0335	121,2973
11	112,6599	113,1592	114,2446	116,2963	118,0714	119,4870	120,0989	120,2079	120,3293	120,6174	121,0479	121,3050
12	112,6719	113,1760	114,2872	116,3666	118,1293	119,5310	120,1156	120,2094	120,3335	120,6279	121,0624	121,3127
13	112,6839	113,1927	114,3298	116,4369	118,1871	119,5751	120,1324	120,2110	120,3378	120,6383	121,0768	121,3203
14	112,6958	113,2095	114,3725	116,5073	118,2450	119,6193	120,1492	120,2125	120,3421	120,6488	121,0912	121,3280
15	112,7078	113,2263	114,4152	116,5776	118,3029	119,6634	120,1660	120,2141	120,3463	120,6592	121,1056	121,3357
16	112,7245	113,2685	114,4843	116,6347	118,3465	119,6801	120,1676	120,2184	120,3567	120,6736	121,1133	121,3404
17	112,7412	113,3108	114,5535	116,6918	118,3902	119,6968	120,1691	120,2226	120,3671	120,6880	121,1209	121,3451
18	112,7579	113,3531	114,6227	116,7490	118,4339	119,7136	120,1707	120,2269	120,3776	120,7023	121,1286	121,3498
19	112,7746	113,3954	114,6920	116,8062	118,4776	119,7303	120,1722	120,2312	120,3880	120,7167	121,1363	121,3545
20	112,7913	113,4377	114,7612	116,8634	118,5213	119,7470	120,1738	120,2354	120,3984	120,7311	121,1439	121,3592
21	112,8080	113,4800	114,8306	116,9206	118,5650	119,7637	120,1753	120,2397	120,4088	120,7455	121,1516	121,3639
22	112,8247	113,5224	114,9000	116,9779	118,6087	119,7805	120,1769	120,2439	120,4192	120,7599	121,1593	121,3686
23	112,8414	113,5647	114,9694	117,0352	118,6525	119,7972	120,1784	120,2482	120,4297	120,7743	121,1669	121,3733
24	112,8581	113,6071	115,0388	117,0925	118,6963	119,8140	120,1800	120,2525	120,4401	120,7886	121,1746	121,3780
25	112,8748	113,6495	115,1083	117,1499	118,7401	119,8307	120,1815	120,2567	120,4505	120,8030	121,1823	121,3826
26	112,8915	113,6919	115,1779	117,2073	118,7839	119,8474	120,1831	120,2610	120,4609	120,8174	121,1899	121,3873
27	112,9082	113,7343	115,2475	117,2647	118,8277	119,8642	120,1846	120,2653	120,4714	120,8318	121,1976	121,3920
28	112,9249	113,7767	115,3171	117,3221	118,8715	119,8809	120,1862	120,2695	120,4818	120,8462	121,2053	121,3967
29	112,9416		115,3868	117,3796	118,9154	119,8977	120,1877	120,2738	120,4922	120,8606	121,2129	121,4014
30	112,9584		115,4565	117,4371	118,9593	119,9144	120,1893	120,2781	120,5026	120,8750	121,2206	121,4061
31	112,9751		115,5262		119,0031		120,1908	120,2823		120,8894		121,4108

VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2002

Día / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	121,4155	121,7076	122,3809	123,7161	124,8881	125,9320	126,8580	127,5123	127,7736	127,8465	128,1525	128,7435
2	121,4202	121,7210	122,4157	123,7661	124,9175	125,9692	126,8833	127,5299	127,7744	127,8504	128,1674	128,7674
3	121,4249	121,7343	122,4506	123,8161	124,9470	126,0064	126,9086	127,5476	127,7753	127,8542	128,1822	128,7914
4	121,4296	121,7476	122,4854	123,8661	124,9764	126,0436	126,9339	127,5652	127,7761	127,8580	128,1971	128,8154
5	121,4343	121,7609	122,5203	123,9161	125,0059	126,0809	126,9592	127,5829	127,7769	127,8619	128,2119	128,8394
6	121,4390	121,7743	122,5552	123,9662	125,0354	126,1181	126,9845	127,6006	127,7777	127,8657	128,2268	128,8634
7	121,4437	121,7876	122,5900	124,0163	125,0649	126,1554	127,0099	127,6182	127,7786	127,8695	128,2417	128,8873
8	121,4484	121,8009	122,6249	124,0664	125,0944	126,1926	127,0352	127,6359	127,7794	127,8734	128,2565	128,9113
9	121,4531	121,8143	122,6598	124,1165	125,1239	126,2299	127,0605	127,6536	127,7802	127,8772	128,2714	128,9353
10	121,4578	121,8276	122,6947	124,1666	125,1534	126,2672	127,0859	127,6712	127,7810	127,8810	128,2863	128,9593
11	121,4625	121,8410	122,7297	124,2168	125,1829	126,3045	127,1112	127,6889	127,7819	127,8849	128,3011	128,9833
12	121,4672	121,8543	122,7646	124,2670	125,2124	126,3418	127,1365	127,7066	127,7827	127,8887	128,3160	129,0074
13	121,4719	121,8676	122,7995	124,3172	125,2420	126,3792	127,1619	127,7243	127,7835	127,8925	128,3309	129,0314
14	121,4766	121,8810	122,8345	124,3674	125,2715	126,4165	127,1873	127,7419	127,7843	127,8964	128,3458	129,0554
15	121,4813	121,8943	122,8695	124,4177	125,3011	126,4539	127,2126	127,7596	127,7852	127,9002	128,3606	129,0794
16	121,4946	121,9290	122,9191	124,4470	125,3381	126,4791	127,2302	127,7604	127,7890	127,9150	128,3845	129,1118
17	121,5079	121,9637	122,9688	124,4764	125,3752	126,5043	127,2478	127,7612	127,7929	127,9299	128,4084	129,1441
18	121,5212	121,9984	123,0185	124,5058	125,4122	126,5296	127,2654	127,7621	127,7967	127,9447	128,4323	129,1765
19	121,5345	122,0331	123,0682	124,5351	125,4493	126,5548	127,2831	127,7629	127,8005	127,9595	128,4562	129,2089
20	121,5478	122,0679	123,1179	124,5645	125,4863	126,5800	127,3007	127,7637	127,8044	127,9744	128,4801	129,2413
21	121,5611	122,1026	123,1676	124,5939	125,5234	126,6053	127,3183	127,7645	127,8082	127,9892	128,5040	129,2737
22	121,5744	122,1374	123,2174	124,6233	125,5605	126,6305	127,3359	127,7654	127,8120	128,0040	128,5280	129,3061
23	121,5878	122,1721	123,2672	124,6527	125,5976	126,6558	127,3535	127,7662	127,8159	128,0189	128,5519	129,3385
24	121,6011	122,2069	123,3170	124,6821	125,6347	126,6810	127,3712	127,7670	127,8197	128,0337	128,5758	129,3709
25	121,6144	122,2417	123,3668	124,7115	125,6718	126,7063	127,3888	127,7678	127,8235	128,0485	128,5998	129,4033
26	121,6277	122,2765	123,4166	124,7409	125,7089	126,7316	127,4064	127,7687	127,8274	128,0634	128,6237	129,4358
27	121,6410	122,3113	123,4665	124,7703	125,7461	126,7568	127,4241	127,7695	127,8312	128,0782	128,6476	129,4682
28	121,6543	122,3461	123,5164	124,7997	125,7832	126,7821	127,4417	127,7703	127,8350	128,0931	128,6716	129,5007
29	121,6677		123,5663	124,8292	125,8204	126,8074	127,4593	127,7711	127,8389	128,1079	128,6955	129,5331
30	121,6810		123,6162	124,8586	125,8576	126,8327	127,4770	127,7720	127,8427	128,1228	128,7195	129,5656
31	121,6943		123,6661		125,8948		127,4946	127,7728		128,1376		129,5981

VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2003

Día / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	129.6306	130.2787	131,1982	132,7648	134,1737	135,6774	136,7358	137,0105	136,8744	137,0138	137,3773	137,5577
2	129.6631	130.2900	131,2528	132,8121	134,2204	135,7275	136,7581	137,0083	136,8682	137,0279	137,3870	137,5604
3	129.6956	130.3014	131,3073	132,8594	134,2671	135,7775	136,7804	137,0061	136,8620	137,0421	137,3967	137,5632
4	129.7281	130.3127	131,3619	132,9067	134,3139	135,8276	136,8027	137,0039	136,8558	137,0562	137,4065	137,5659
5	129.7606	130.3240	131,4164	132,9540	134,3607	135,8777	136,8249	137,0017	136,8497	137,0703	137,4162	137,5687
6	129.7931	130.3354	131,4710	133,0014	134,4075	135,9279	136,8472	136,9995	136,8435	137,0845	137,4260	137,5715
7	129.8256	130.3467	131,5257	133,0487	134,4543	135,9780	136,8695	136,9973	136,8373	137,0986	137,4357	137,5742
8	129.8582	130.3580	131,5803	133,0961	134,5011	136,0282	136,8918	136,9950	136,8311	137,1128	137,4454	137,5770
9	129.8907	130.3694	131,6350	133,1435	134,5479	136,0783	136,9141	136,9928	136,8249	137,1269	137,4552	137,5797
10	129.9233	130.3807	131,6897	133,1909	134,5948	136,1285	136,9365	136,9906	136,8187	137,1411	137,4649	137,5825
11	129.9559	130.3921	131,7444	133,2384	134,6417	136,1788	136,9588	136,9884	136,8126	137,1552	137,4747	137,5852
12	129.9884	130.4034	131,7992	133,2858	134,6885	136,2290	136,9811	136,9862	136,8064	137,1694	137,4844	137,5880
13	130.0210	130.4147	131,8539	133,3333	134,7354	136,2793	137,0034	136,9840	136,8002	137,1835	137,4942	137,5907
14	130.0536	130.4261	131,9087	133,3808	134,7824	136,3295	137,0257	136,9818	136,7940	137,1977	137,5039	137,5935
15	130.0862	130.4374	131,9635	133,4283	134,8293	136,3798	137,0481	136,9796	136,7878	137,2118	137,5137	137,5962
16	130.0975	130.4916	132,0105	133,4748	134,8790	136,4020	137,0459	136,9734	136,8019	137,2215	137,5164	137,6117
17	130.1088	130.5458	132,0575	133,5212	134,9288	136,4242	137,0437	136,9672	136,8160	137,2313	137,5192	137,6272
18	130.1201	130.6001	132,1045	133,5677	134,9786	136,4465	137,0415	136,9610	136,8301	137,2410	137,5219	137,6427
19	130.1315	130.6543	132,1516	133,6143	135,0284	136,4687	137,0393	136,9548	136,8443	137,2507	137,5247	137,6582
20	130.1428	130.7086	132,1987	133,6608	135,0782	136,4910	137,0370	136,9487	136,8584	137,2604	137,5274	137,6738
21	130.1541	130.7629	132,2457	133,7073	135,1280	136,5132	137,0348	136,9425	136,8725	137,2702	137,5302	137,6893
22	130.1654	130.8173	132,2928	133,7539	135,1779	136,5354	137,0326	136,9363	136,8866	137,2799	137,5329	137,7048
23	130.1768	130.8716	132,3400	133,8005	135,2277	136,5577	137,0304	136,9301	136,9007	137,2896	137,5357	137,7203
24	130.1881	130.9260	132,3871	133,8471	135,2776	136,5799	137,0282	136,9239	136,9149	137,2994	137,5384	137,7358
25	130.1994	130.9804	132,4342	133,8937	135,3275	136,6022	137,0260	136,9177	136,9290	137,3091	137,5412	137,7514
26	130.2107	131,0348	132,4814	133,9403	135,3775	136,6244	137,0238	136,9115	136,9431	137,3188	137,5439	137,7669
27	130.2220	131,0893	132,5286	133,9869	135,4274	136,6467	137,0216	136,9053	136,9573	137,3286	137,5467	137,7824
28	130.2334	131,1437	132,5758	134,0336	135,4774	136,6690	137,0194	136,8991	136,9714	137,3383	137,5494	137,7980
29	130.2447		132,6230	134,0803	135,5273	136,6912	137,0171	136,8930	136,9855	137,3480	137,5522	137,8135
30	130.2560		132,6703	134,1270	135,5773	136,7135	137,0149	136,8868	136,9997	137,3578	137,5549	137,8290
31	130.2674		132,7175		135,6274		137,0127	136,8806		137,3675		137,8446

VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2004

Día / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	137,8601	138,5391	139,5582	141,0763	142,5781	143,5893	144,1787	144,9087	145,2768	145,2803	145,5396	145,7288
2	137,8756	138,5662	139,6009	141,1306	142,6244	143,6106	144,1969	144,9367	145,2754	145,2818	145,5536	145,7283
3	137,8912	138,5934	139,6436	141,1849	142,6708	143,6319	144,2151	144,9646	145,2740	145,2832	145,5677	145,7279
4	137,9067	138,6206	139,6862	141,2393	142,7172	143,6531	144,2333	144,9926	145,2726	145,2847	145,5818	145,7274
5	137,9223	138,6478	139,7289	141,2936	142,7636	143,6744	144,2516	145,0206	145,2712	145,2861	145,5958	145,7269
6	137,9378	138,6750	139,7716	141,3480	142,8100	143,6957	144,2698	145,0486	145,2698	145,2876	145,6099	145,7264
7	137,9533	138,7022	139,8143	141,4024	142,8564	143,7169	144,2881	145,0766	145,2684	145,2891	145,6240	145,7259
8	137,9689	138,7294	139,8570	141,4568	142,9029	143,7382	144,3063	145,1046	145,2670	145,2905	145,6381	145,7254
9	137,9844	138,7567	139,8998	141,5113	142,9493	143,7595	144,3246	145,1326	145,2655	145,2920	145,6521	145,7249
10	138,0000	138,7839	139,9425	141,5657	142,9958	143,7808	144,3428	145,1606	145,2641	145,2934	145,6662	145,7245
11	138,0156	138,8111	139,9853	141,6202	143,0423	143,8021	144,3610	145,1886	145,2627	145,2949	145,6803	145,7240
12	138,0311	138,8383	140,0281	141,6747	143,0888	143,8234	144,3793	145,2166	145,2613	145,2963	145,6944	145,7235
13	138,0467	138,8656	140,0709	141,7293	143,1353	143,8447	144,3976	145,2446	145,2599	145,2978	145,7084	145,7230
14	138,0622	138,8928	140,1137	141,7838	143,1819	143,8660	144,4158	145,2727	145,2585	145,2992	145,7225	145,7225
15	138,0778	138,9201	140,1565	141,8384	143,2284	143,8873	144,4341	145,3007	145,2571	145,3007	145,7366	145,7220
16	138,1049	138,9626	140,2104	141,8845	143,2496	143,9055	144,4620	145,2993	145,2586	145,3147	145,7361	145,7351
17	138,1320	139,0050	140,2644	141,9306	143,2708	143,9237	144,4899	145,2979	145,2600	145,3288	145,7356	145,7483
18	138,1591	139,0475	140,3184	141,9768	143,2920	143,9419	144,5177	145,2965	145,2615	145,3428	145,7351	145,7614
19	138,1862	139,0900	140,3724	142,0230	143,3132	143,9601	144,5456	145,2951	145,2629	145,3569	145,7347	145,7746
20	138,2133	139,1325	140,4264	142,0691	143,3345	143,9783	144,5735	145,2937	145,2644	145,3709	145,7342	145,7877
21	138,2404	139,1750	140,4805	142,1153	143,3557	143,9965	144,6014	145,2923	145,2658	145,3850	145,7337	145,8009
22	138,2675	139,2175	140,5345	142,1615	143,3769	144,0147	144,6293	145,2909	145,2673	145,3990	145,7332	145,8140
23	138,2947	139,2601	140,5886	142,2077	143,3981	144,0329	144,6572	145,2894	145,2687	145,4131	145,7327	145,8272
24	138,3218	139,3026	140,6427	142,2540	143,4194	144,0511	144,6852	145,2880	145,2702	145,4271	145,7322	145,8403
25	138,3489	139,3452	140,6969	142,3002	143,4406	144,0693	144,7131	145,2866	145,2716	145,4412	145,7317	145,8535
26	138,3761	139,3878	140,7510	142,3465	143,4618	144,0875	144,7410	145,2852	145,2731	145,4552	145,7313	145,8667
27	138,4032	139,4304	140,8052	142,3928	143,4831	144,1058	144,7689	145,2838	145,2745	145,4693	145,7308	145,8798
28	138,4304	139,4730	140,8594	142,4391	143,5043	144,1240	144,7969	145,2824	145,2760	145,4833	145,7303	145,8930
29	138,4575	139,5156	140,9136	142,4854	143,5256	144,1422	144,8248	145,2810	145,2774	145,4974	145,7298	145,9061
30	138,4847		140,9678	142,5317	143,5468	144,1604	144,8528	145,2796	145,2789	145,5115	145,7293	145,9193
31	138,5119		141,0221		143,5681		144,8807	145,2782		145,5255		145,9324

VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2005

Día / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	145,9456	146,3702	147,1681	148,5950	149,8895	150,7896	151,4190	152,0409	152,3570	152,3914	152,7504	153,2343
2	145,9588	146,3844	147,2110	148,6436	149,9279	150,8110	151,4396	152,0605	152,3594	152,3914	152,7715	153,2461
3	145,9719	146,3985	147,2540	148,6923	149,9662	150,8323	151,4603	152,0800	152,3619	152,3914	152,7927	153,2578
4	145,9851	146,4127	147,2969	148,7410	150,0046	150,8537	151,4809	152,0996	152,3643	152,3914	152,8138	153,2695
5	145,9983	146,4268	147,3399	148,7897	150,0429	150,8751	151,5016	152,1192	152,3668	152,3914	152,8350	153,2813
6	146,0114	146,4410	147,3829	148,8384	150,0813	150,8964	151,5223	152,1388	152,3692	152,3914	152,8561	153,2930
7	146,0246	146,4551	147,4259	148,8871	150,1197	150,9178	151,5429	152,1584	152,3717	152,3914	152,8773	153,3048
8	146,0378	146,4693	147,4689	148,9359	150,1580	150,9392	151,5636	152,1780	152,3742	152,3914	152,8985	153,3165
9	146,0510	146,4834	147,5119	148,9846	150,1964	150,9605	151,5843	152,1976	152,3766	152,3914	152,9196	153,3282
10	146,0641	146,4976	147,5549	149,0334	150,2349	150,9819	151,6049	152,2172	152,3791	152,3914	152,9408	153,3400
11	146,0773	146,5117	147,5980	149,0822	150,2733	151,0033	151,6256	152,2368	152,3815	152,3914	152,9620	153,3517
12	146,0905	146,5259	147,6410	149,1310	150,3117	151,0247	151,6463	152,2564	152,3840	152,3914	152,9831	153,3635
13	146,1037	146,5401	147,6841	149,1799	150,3501	151,0461	151,6670	152,2760	152,3864	152,3914	153,0043	153,3752
14	146,1168	146,5542	147,7272	149,2287	150,3886	151,0675	151,6877	152,2956	152,3889	152,3914	153,0255	153,3870
15	146,1300	146,5684	147,7703	149,2776	150,4270	151,0889	151,7084	152,3152	152,3914	152,3914	153,0467	153,3987
16	146,1441	146,6112	147,8187	149,3158	150,4483	151,1095	151,7279	152,3177	152,3914	152,4125	153,0584	153,4041
17	146,1582	146,6539	147,8671	149,3540	150,4696	151,1301	151,7475	152,3201	152,3914	152,4336	153,0701	153,4096
18	146,1724	146,6967	147,9155	149,3921	150,4909	151,1507	151,7670	152,3226	152,3914	152,4547	153,0819	153,4150
19	146,1865	146,7395	147,9639	149,4303	150,5122	151,1713	151,7866	152,3250	152,3914	152,4758	153,0936	153,4205
20	146,2006	146,7823	148,0124	149,4686	150,5336	151,1920	151,8061	152,3275	152,3914	152,4969	153,1053	153,4259
21	146,2147	146,8251	148,0608	149,5068	150,5549	151,2126	151,8257	152,3299	152,3914	152,5180	153,1170	153,4313
22	146,2289	146,8679	148,1093	149,5450	150,5762	151,2332	151,8452	152,3324	152,3914	152,5391	153,1288	153,4368
23	146,2430	146,9108	148,1578	149,5833	150,5975	151,2538	151,8648	152,3348	152,3914	152,5602	153,1405	153,4422
24	146,2571	146,9536	148,2063	149,6215	150,6189	151,2745	151,8843	152,3373	152,3914	152,5814	153,1522	153,4477
25	146,2713	146,9965	148,2548	149,6598	150,6402	151,2951	151,9039	152,3398	152,3914	152,6025	153,1639	153,4531
26	146,2854	147,0394	148,3034	149,6980	150,6615	151,3157	151,9235	152,3422	152,3914	152,6236	153,1757	153,4586
27	146,2995	147,0823	148,3519	149,7363	150,6829	151,3364	151,9430	152,3447	152,3914	152,6447	153,1874	153,4640
28	146,3137	147,1252	148,4005	149,7746	150,7042	151,3570	151,9626	152,3471	152,3914	152,6659	153,1991	153,4694
29	146,3278		148,4491	149,8129	150,7256	151,3777	151,9822	152,3496	152,3914	152,6870	153,2109	153,4749
30	146,3420		148,4977	149,8512	150,7469	151,3983	152,0017	152,3520	152,3914	152,7081	153,2226	153,4803
31	146,3561		148,5463		150,7683		152,0213	152,3545		152,7293		153,4858

VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR - AÑO 2006												
Día/Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	153,4912	153,6263	154,0893	155,0631	156,1041	156,9992	157,5946	158,0965	158,6661	159,2899	159,8331	159,9228
2	153,4967	153,6298	154,1189	155,0960	156,1404	157,0219	157,6119	158,1118	158,6871	159,3106	159,8480	159,9153
3	153,5021	153,6333	154,1485	155,1289	156,1767	157,0447	157,6292	158,1270	158,7080	159,3313	159,8630	159,9078
4	153,5075	153,6367	154,1782	155,1618	156,2130	157,0674	157,6465	158,1423	158,7290	159,3519	159,8779	159,9004
5	153,5130	153,6402	154,2079	155,1948	156,2493	157,0902	157,6638	158,1576	158,7499	159,3726	159,8929	159,8929
6	153,5184	153,6437	154,2375	155,2277	156,2857	157,1129	157,6811	158,1729	158,7709	159,3933	159,9078	159,8854
7	153,5239	153,6471	154,2672	155,2606	156,3220	157,1357	157,6984	158,1882	158,7918	159,4140	159,9227	159,8780
8	153,5293	153,6506	154,2969	155,2936	156,3584	157,1584	157,7158	158,2035	158,8128	159,4347	159,9377	159,8705
9	153,5348	153,6541	154,3265	155,3265	156,3947	157,1812	157,7331	158,2188	158,8337	159,4554	159,9526	159,8630
10	153,5402	153,6576	154,3562	155,3595	156,4311	157,2040	157,7504	158,2340	158,8547	159,4761	159,9675	159,8556
11	153,5457	153,6610	154,3859	155,3925	156,4675	157,2267	157,7677	158,2493	158,8757	159,4967	159,9825	159,8481
12	153,5511	153,6645	154,4156	155,4255	156,5039	157,2495	157,7851	158,2646	158,8966	159,5174	159,9974	159,8406
13	153,5565	153,6680	154,4453	155,4584	156,5403	157,2723	157,8024	158,2799	158,9176	159,5381	160,0124	159,8332
14	153,5620	153,6714	154,4750	155,4914	156,5767	157,2951	157,8197	158,2952	158,9386	159,5588	160,0273	159,8257
15	153,5674	153,6749	154,5047	155,5244	156,6131	157,3179	157,8370	158,3105	158,9596	159,5795	160,0423	159,8182
16	153,5709	153,7045	154,5375	155,5606	156,6358	157,3352	157,8523	158,3314	158,9802	159,5944	160,0348	159,8306
17	153,5743	153,7340	154,5703	155,5967	156,6585	157,3525	157,8675	158,3523	159,0009	159,6093	160,0274	159,8429
18	153,5778	153,7636	154,6031	155,6329	156,6812	157,3697	157,8828	158,3732	159,0215	159,6242	160,0199	159,8553
19	153,5813	153,7932	154,6359	155,6691	156,7039	157,3870	157,8980	158,3941	159,0421	159,6391	160,0124	159,8676
20	153,5847	153,8228	154,6687	155,7053	156,7266	157,4043	157,9133	158,4150	159,0628	159,6541	160,0049	159,8800
21	153,5882	153,8523	154,7015	155,7415	156,7493	157,4216	157,9285	158,4359	159,0834	159,6690	159,9975	159,8924
22	153,5917	153,8819	154,7344	155,7777	156,7720	157,4389	157,9438	158,4568	159,1040	159,6839	159,9900	159,9047
23	153,5951	153,9115	154,7672	155,8140	156,7947	157,4562	157,9591	158,4777	159,1247	159,6988	159,9825	159,9171
24	153,5986	153,9411	154,8001	155,8502	156,8174	157,4735	157,9743	158,4987	159,1453	159,7137	159,9750	159,9295
25	153,6021	153,9708	154,8329	155,8864	156,8401	157,4908	157,9896	158,5196	159,1660	159,7286	159,9676	159,9418
26	153,6055	154,0004	154,8658	155,9227	156,8628	157,5081	158,0049	158,5405	159,1866	159,7436	159,9601	159,9542
27	153,6090	154,0300	154,8986	155,9590	156,8855	157,5254	158,0201	158,5614	159,2073	159,7585	159,9526	159,9666
28	153,6125	154,0596	154,9315	155,9952	156,9083	157,5427	158,0354	158,5824	159,2279	159,7734	159,9452	159,9789
29	153,6159		154,9644	156,0315	156,9310	157,5600	158,0507	158,6033	159,2486	159,7883	159,9377	159,9913
30	153,6194		154,9973	156,0678	156,9537	157,5773	158,0659	158,6242	159,2693	159,8033	159,9302	160,0037
31	153,6229		155,0302		156,9765		158,0812	158,6452		159,8182		160,0161

Fuente: Banco de la República. *Series Estadísticas, UPAC y UVR*. Año 2006 .

ANEXO H

Modelo de Encuesta Plantilla N° 001 - (Hoja 1)

"GIPAMCO" PROYECTO DE INVESTIGACIÓN CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICO DE LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA										PLANILLA No. 001 Hoja 1 CTO MPAL
I DATOS DEL PROCESO										
1	CIUDAD	CALI	YUMBO	JAMUNDI	JUZGADO					
2	PROCESO	HIPOTECARIO	MIXTO							
3	RADICACIÓN									
4	DEMANDANTE									
		a) INICIAL	b) FINAL							
5	DEMANDADOS									
		SEXO								
		M F								
	A)									
	B)									
	C)									
	D)									
6	DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN DEL DEMANDADO									
I.I. DATOS DE LA ESCRITURA										
7	FECHA DE COMPRA DEL INMUEBLE:									
8	Vr. DEL INMUEBLE	\$								
9	Vr. DE LA HIPOTECA	\$								
10	Vr DE LA CUOTA INICIAL:	\$								
		a. SUBSIDIO	\$	d. AHORROS	\$					
		b. PRESTAMO	\$	e. DONACIÓN	\$					
		c. CESANTIAS	\$	f. VENTA DE OTRO	\$					
11	FUENTE DE SUBSIDIO:									
		CAJA DE COMPENS.		MUEBLE O INMUEBLE		MUNICIPIO				
		OTRO		GOBIERNO NAL.		CUAL?				
12	TIPO:	CASA	APARTAMENTO	LOTE	LOCAL COMERCIAL					
13	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE									
		a) ZONA	RURAL	URBA.	b) COMUNA	N°				
I.I.I. DATOS DEL PAGARÉ										
14	NÚMERO PAGARÉ									
15	ACREEDOR									
16	DEUDOR									
		SEXO								
		M F								
	A)									
	B)									
	C)									
	D)									
17	FECHA DEL PRESTAMO:									
		Vr PRESTAMO	\$	UPAC						
18	FECHA PRIMERA CUOTA									
		Vr PRIMERA CUOTA	\$	UPAC						
19	TASA DE INTERÉS :	%								
20	TIPO	MENSUAL	ANUAL	NOMINAL	EFFECTIVA	más DTF		IPC		
21	PLAZO	AÑOS	CUOTAS M.		CM		OTRO			
22	TASA DE MORA									
		a) MAX. LEG.		b) OTRO		%				
23	FECHA DE VENCIMIENTO O FINAL:									

Modelo de Encuesta Plantilla No. 001 - (Hoja 2)

I.I.I. DATOS DEL PAGARÉ		PLANILLA No. 001 Hoja 2	
14	NÚMERO PAGARÉ _____		
15	ACREEDOR _____		
16	DEUDOR _____	SEXO	
	A) _____	M	F
	B) _____		
	C) _____		
	D) _____		
17	FECHA DEL PRESTAMO: _____		
	Vr PRESTAMO \$ _____ UPAC _____		
18	FECHA PRIMERA CUOTA _____		
	Vr PRIMERA CUOTA \$ _____ UPAC _____		
19	TASA DE INTERÉS : _____ %		
20	TIPO MENSUAL ☐ ANUAL ☐ NOMINAL ☐ EFECTIVA ☐ más DTF ☐ IPC ☐		
		CM ☐ OTRO ☐	
21	PLAZO AÑOS _____ CUOTAS M. _____		
22	TASA DE MORA		
	a) MAX. LEG. ☐ b) OTRO ☐ % _____		
23	FECHA DE VENCIMIENTO O FINAL: _____		
I.V. DATOS DE LA DEMANDA		NOMBRE SECUESTRE: _____	
24	FECHA DE LA DEMANDA _____		
25	FECHA ÚLTIMO PAGO: _____ ALTURA CUOTA _____ Vr CUOTA \$ _____		
26	Vr CAPITAL DEMANDADO \$ _____ UPAC _____ UVR _____		
27	Vr INTERESES CORRIENTES \$ _____ UPAC _____ UVR _____ TASA _____ %		
28	Vr INTERESES DE MORA \$ _____ UPAC _____ UVR _____ TASA _____ %		
29	TOTAL CUOTAS EN MORA: _____		
30	ESTADO DEL PROCESO VIGENTE ☐ TERMINADO ☐		
V. DATOS DE LA SENTENCIA			
31	FECHA DE LA SENTENCIA _____ SENTENCIA No. _____		
32	Vr LIQUIDACIÓN DEL JUZGADO \$ _____		
33	Vr COSTAS DEL PROCESO \$ _____		
V.I. MODALIDAD DE TERMINACIÓN			
	TIPO	FECHA	VALOR
34	REMATE ☐	_____	\$ _____
35	DACIÓN EN PAGO ☐	_____	\$ _____
36	CANCELACIÓN SIN ARREGLO ☐	_____	\$ _____
37	CANCELACIÓN CON NEGOCIACIÓN ☐	_____	\$ _____
38	REFINANCIACIÓN ☐	_____	\$ _____
39	OTRA ☐ CUAL _____		
V.I.I. OBSERVACIONES			

ANEXO I

Modelo de Encuesta Plantilla N° 002 - (Hoja 1)

"GIPAMCO" PROYECTO DE INVESTIGACIÓN CARACTERISTICAS SOCIO - ECONÓMICO DE LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA																							
I. DATOS DEL ENCUESTADO			PLANILLA No. 002 Hoja 1																				
1 NOMBRE: _____																							
2 EDAD: _____																							
3 SEXO: M ☐ F ☐																							
4 CIUDAD NATAL: _____																							
5 BARRIO: _____																							
6 ESTRATO: _____																							
7 NIVEL DE ESTUDIOS:																							
A) NINGUNO	☐	E) TÉCNICA	☐																				
B) MENOR A 5° GRADO	☐	F) UNIVERSITARIA	☐																				
C) PRIMARIA (5° G.)	☐	G) POSTGRADO	☐																				
D) SECUNDARIA	☐																						
8 OCUPACIÓN PRINCIPAL																							
A) TRABAJA	☐	E) PENSIONADO	☐																				
B) ESTUDIA	☐	F) NO RESPONDE	☐																				
C) AMA DE CASA	☐	G) OTRO (CUAL)	☐																				
D) DESEMPLEADO	☐																						
I.I. DATOS DEL PROCESO																							
9 RADICACIÓN _____																							
10 DEMANDADOS _____																							
11 TIPO DE VIVIENDA																							
A) CASA ☐	B) APARTAMENTO ☐	C) LOTE ☐	D) LOCAL COMERCIAL ☐																				
12 GRUPO FAMILIAR		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">EDAD</th> <th style="width: 10%;">M</th> <th style="width: 10%;">F</th> <th style="width: 55%;">PARENTESCO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		EDAD	M	F	PARENTESCO																
EDAD	M	F	PARENTESCO																				
A) _____																							
B) _____																							
C) _____																							
D) _____																							
I.I.I. NO PAGO DE LA DEUDA																							
13 ¿A QUE SITUACIÓN ATRIBUYE EL NO PAGO DE LA DEUDA ?																							
A) AUMENTO EN LOS INTERESES	☐	D) SITUACIÓN ECONOMICA DEL PAIS	☐																				
B) AUMENTO DE LA CUOTA	☐	E) SE QUEDO SIN TRABAJO	☐																				
C) AUMENTO DEL CAPITAL	☐	F) CALAMIDAD FAMILIAR	☐																				
D) OTRO	☐	CUAL _____																					

Modelo de Encuesta Plantilla N° 002 - (Hoja 2)

I.V. NUCLEO FAMILIAR ?		PLANILLA No. 002
14 ¿QUE IMPLICACIONES TUVO EN SU NUCLEO FAMILIAR ?		Hoja 2
A) PASARSE A VIVIR CON UN FAMILIAR, CUAL:		
TIO		PADRE
B) PASO A PAGAR ARRIENDO		HERMANO
C) SE QUEDO EN EL INMUEBLE		ABUELO
D) DISMINUYO LA COMPRA DE ALIMENTOS		
E) ALGUIEN DEJO DE ESTUDIAR		COLEGIO
F) CAUSO ALGUN PROBLEMA PSICOLÓGICO		UNIVERSIDAD
G) SEPARACIÓN O DIVORCIO		
15 CUAL FUE PARA USTED LA MAS GRAVOSA ?		
A		B
		C
		D
		E
		F
		G
V. SOLUCIONES		
16 QUE SOLUCIONES CREE QUE SE PUEDEN DAR ?		
A) MAS AYUDA DEL GOBIERNO		
B) MAS FLEXIBILIDAD DE LA ENTIDAD		
C) REFINANCIACIÓN DE LA DEUDA		
D) RECURRIR A LA VÍA JUDICIAL		
E) CAMBIAR EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN		
F) NINGUNA		
G) OTRA		
V.I. REALIZO MEJORAS EN SU INMUEBLE ?		
17 REALIZO MEJORAS EN SU INMUEBLE ?		
A) NO		B) SI
VALOR	\$	
PISO		TECHO
		PAREDES
		ALCANTARILLADO
		PLANCHAS
V.I.I. ORIGEN DE LOS RECURSOS		
18 CUAL ES EL ORIGEN DE LOS RECURSOS APORTADOS PARA LA CUOTA INICIAL ?		
A) SUBSIDIO	\$	D) AHORROS
B) PRESTAMO	\$	E) DONACIÓN
C) CESANTIAS	\$	F) VENTA DE OTRO MUEBLE O INMUEBLE
V.I.I.I. PERSONAS DEL HOGAR		
19 CUANTAS PERSONAS FORMAN PARTE DE ESTE HOGAR?		
	Edades	A) HOMBRES
		C) MUJERES
		C) TRABAJADORES
		D) ESTUDIANTES
NIÑOS	1-15 años	
JOVENES	16-25 años	
ADULTOS	26-60 años	
ADUL. MAYOR	61-... Años	
I.X. ARRIENDO O CUOTA DE AMORTIZACIÓN		
20 CUANTO PAGA MENSUALMENTE (APROXIMADAMENTE) DE ARRIENDO O CUOTA DE AMORTIZACIÓN DE LA VIVIENDA?		
A) MENOS DE \$150.000		
B) ENTRE \$150.000 Y \$250.000		
C) ENTRE \$250.000 Y \$350.000		
D) MÁS DE \$350.000		