

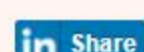
Negocios	Economía	Internacional	Finanzas Personales	Indicadores	Opinión	Portafolio
Acciones	ECOPETROL	-1.46%	ISAGEN	+1.29%	CLH	-3.62%
Mis acciones	\$2,025.00		\$3,135.00		\$13,300.00	\$7,080.00

Publicidad

portafolio.co Economía

Análisis / Hipotecas: Upac y 'subprime'

Última actualización - 1:18 am



Recomendar 3 personas recomiendan esto. Sé el primero de tus amigos.



Foto: Archivo / Portafolio

Al desencadenarse la crisis asiática hubo una reversión de los flujos de capital y las autoridades colombianas aumentaron las tasas de interés a niveles que rodearon el 90 por ciento en 1999: la incorporación de esa tasa en el cálculo de Upac hizo impagables las deudas hipotecarias.

Cuando explotó la crisis hipotecaria del 2008 en Estados Unidos, el Ministro de Hacienda declaró: "Colombia está blindada frente a los impactos de esta crisis", pero en nuestro país había colapsado el

sistema Upac, causando la pérdida de sus viviendas a alrededor de un millón de personas.

Las autoridades colombianas atribuyeron la responsabilidad a la crisis asiática y a las modificaciones introducidas al sistema Upac y rechazaron la decisión de la Corte Constitucional, al ordenar la modificación del sistema, considerándola políticamente motivada (Urrutia & Llano, 2012, p. 54).

En 1961, Lauchlin Currie "consideró crear un sistema que permitiera al sector privado tener las condiciones necesarias para brindar cartera hipotecaria a largo plazo" (ibid, 2012, p. 39), y desde la dirección del DNP estructuró el sistema Upac, constituyendo a la construcción como sector líder, capaz de absorber ampliamente empleo no calificado e insumos nacionales.

Para financiarlo, estableció créditos a largo plazo con ajustes diarios por inflación, lo cual generaba un descalce, pues los ahorros estaban a la vista, y se creó el Fondo de Ahorro y Vivienda (Favi) en el Banco de la República para asegurar liquidez al sistema. Como las cuentas de ahorro bancario solo podían tener intereses sobre depósitos mínimos trimestrales, la rentabilidad diaria de Upac estaba en ventaja: la tasa de interés que ofrecía el Banco Agrario era negativa (12 por ciento frente al 14 por ciento del IPC), y Upac se ajustaba con el IPC, lo cual era altamente ventajoso.

Para ajustar los rendimientos a los ahorradores con la inflación, era necesario indexar las cuotas que pagaban los deudores, pero estos últimos no veían indexados en proporción similar sus ingresos: los incrementos salariales incorporan la inflación, pero se reajustan anualmente, mientras que los pagos a Upac se aumentaban diariamente. La cartera vencida en Upac pasó, entonces, del 5,6 por ciento en 1996 a 21,6 por ciento en 1999. (ibid, 2012, p. 43).

Fernández Riva señaló en 1992 que había surgido una competencia al Upac, pues con cartera menos líquida no podría enfrentar a los bancos (ibid, 2012, p. 101) y recomendaba vincular el Upac a la tasa de interés de mercado. Por ello, se incluyó en 1990 la tasa de DTF, con una ponderación de 35 por ciento del cálculo, elevándola al 50 por ciento en 1992 y al 74 por ciento en 1994 (ibid, 2012, p. 48).

Al desencadenarse la crisis asiática hubo una reversión de los flujos de capital y las autoridades colombianas aumentaron las tasas de interés a niveles que rodearon el 90 por ciento en 1999: la incorporación de esa tasa en el cálculo de Upac hizo impagables las deudas hipotecarias. En un memorando técnico, José Diario Uribe advertía que los agentes percibían que la banda cambiaria era insostenible, y recomendó la flotación administrada (ibid, 2012, p. 25-34), pero no fue atendido oportunamente y se persistió en defender la banda cambiaria elevando las tasas de interés para evitar la fuga de capitales.

Urrutia considera que la crisis del Upac tuvo un componente cambiario (p. 3), por la decisión del Banco de la República de defender la banda cambiaria vendiendo reservas internacionales, mientras la crisis hipotecaria de Estados Unidos fue financiera.

Al suceder en la Reserva Federal a Paul Volcker, Alan Greenspan bajó la tasa de interés hasta el 1 por ciento para estimular el crecimiento, pero al formarse la burbuja hipotecaria la elevó hasta cerca del 6 por ciento, haciendo impagables los créditos. Y los bancos estadounidenses, al prestar a deudores sin ingreso, ni empleo, ni activos (Ninjas por su acrónimo en inglés), generaron una cartera impagable: el negocio era constituir hipotecas y transferirlas empaquetadas en derivados financieros, cobrando comisión en ambos casos. (Maya, 2011).

En Estados Unidos, la decisión de rescatar a los bancos generó amplio debate en medio de la campaña entre Obama y McCain, y la decisión final fue tomada luego de varios meses de incertidumbre; en tanto que en Colombia la emergencia económica permitió a Andrés Pastrana una intervención inmediata.

En Colombia, el Banco de la República y Fogafin aseguraron el salvamento del sistema y se declara haber recuperado el 75 por ciento de los recursos (Urrutia & Llano, 2012, p. 15), en tanto que en Estados Unidos bancos rescatados han demandado al Gobierno, argumentando que el valor pagado por sus activos fue tan bajo que se trató de una expropiación. (Herrera, 2015).

En Estados Unidos, la crisis se gestó por abusos de los bancos, facilitados por la desregulación del Estado (Maya, 2011), en tanto que la crisis del Upac no estuvo determinada por abusos de individuos o instituciones, sino porque el sistema era insostenible: al indexar las cuotas a deudores con ingresos no indexados, y elevar los intereses, la deuda se hizo impagable.

Beethoven Herrera Valencia

Profesor de las Universidades Nacional y Externado

Más sobre este tema ▶ Beethoven Herrera ▶ Hipotecas

