

LOS RETOS DEL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Uno de los mayores retos que enfrenta la política de vivienda en Colombia es el desarrollo de estrategias que permitan lograr una mayor profundización del crédito hipotecario, en especial en los segmentos más pobres de la población.

Si bien la dinámica reciente del crédito hipotecario en Colombia es sorprendente, hay elementos tanto coyunturales como estructurales que pueden atentar contra la recuperación del mercado y su futura profundización.

En ediciones recientes de La Semana Económica se han discutido los posibles impactos que los últimos desarrollos en los mercados monetario y cambiario pueden tener sobre las tasas de interés. Sin lugar a dudas el incremento esperado en las tasas de interés afectará también las colocaciones hipotecarias, y generará alguna presión al estancamiento de la demanda de este tipo de crédito. Conviene solicitarle al Banco de la República flexibilidad a la hora de ajustar las tasas máximas remuneratorias del crédito hipotecario para acomodar los efectos de la política monetaria en caso de ser necesario.

En esta edición de Semana Económica queremos resaltar la dinámica reciente del crédito hipotecario y enfocar la discusión en lo que consideramos es uno de los más graves riesgos estructurales del mercado: el jurídico. En particular nos referiremos a los riesgos de recuperación de las garantías y al problema actual que se enfrenta con respecto a la incertidumbre frente a la terminación de los procesos ejecutivos.

El crédito hipotecario está regido por un marco legal fuertemente intervencionista y una jurisprudencia abundante, que ha lle-

vado a que la operación sea un híbrido en donde los recursos requeridos para apalancar la operación son costosos y dependen de las leyes del mercado, mientras que el crédito está altamente regulado, sujeto a controles de tasas de interés, y donde se enfrentan cuestionamientos constantes con respecto a la estabilidad legal y jurídica del sistema. Esta situación ha mermado la rentabilidad de la operación, lo que trae como consecuencia que los intermediarios financieros orienten los recursos a otras actividades más rentables y sujetas a menores riesgos de esta índole.

La dinámica reciente del crédito hipotecario

En los primeros cuatro meses de 2007, la banca especializada en otorgar crédito hipotecario¹ desembolsó cerca de \$1.9 billones², lo que representa un incremento del 142% frente a los \$796 mil millones entregados en el mismo periodo de 2006. De este total, el 30% corresponde a préstamos para construcción de vivienda y el 70% a créditos otorgados a las familias. Los préstamos para construcción de vivienda ascendieron a \$583 mil millones entre enero y abril de 2007, lo que implica un incremento de 84% respecto al mismo periodo del año anterior.

¹ AV Villas, Bancolombia, BBVA, BCSC, Colpatría, Davivienda y Granbanco.

² Incluye créditos a constructor, créditos directos, subrogaciones de constructor a individual y operaciones de leasing habitacional.

El dinamismo del crédito hipotecario se explica principalmente por el crecimiento del segmento diferente de VIS, que duplicó el resultado del año anterior, mientras que en VIS el crecimiento fue de 37%.

Con relación a los créditos para las familias, entre enero y abril de 2007 se financiaron 30 mil viviendas con un crecimiento de 121% con respecto al año anterior. En términos de valor, éste pasó de \$456 mil millones en los primeros cuatro meses de 2006 a \$1.2 billones en 2007, lo que implica un crecimiento de 168%. Por tipo de vivienda, los préstamos entregados para financiar inmuebles diferentes de VIS crecieron 182%, y los de VIS se incrementaron en 140% (cuadro 1).

Cuadro 1
Desembolsos de crédito hipotecario
Enero – Abril 2007
Valores en millones de pesos

		Constructor	Individual	Leasing Habitacional	Total
VIS	#	298	17.058		17.356
	Valor	106.134	354.492		460.626
	Crec.	37%	140%		105%
No VIS	#	1.103	13.082	1.081	15.266
	Valor	477.304	868.864	117.399	1.463.568
	Crec.	100%	182%	385%	156%
Total	#	1.4	30.14	1.081	32.621
	Valor	583.438	1.223.356	117.399	1.924.194
	Crec.	84%	168%	385%	142%

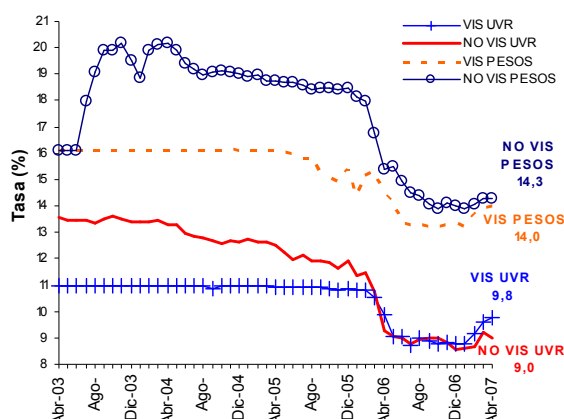
Fuente: Asobancaria

El dinamismo que ha venido mostrando el crédito hipotecario desde el segundo semestre del año anterior es resultado, principalmente, de dos factores: en primer lugar, las tasas de interés cobradas se redujeron de forma sustancial desde el mes de marzo de 2006, y encontraron su punto más bajo en febrero de este año, cuando empezaron a mostrar una leve tendencia al alza. Para el mes de abril se ubicaron en UVR+9.0% para No VIS y en UVR+9.8% para VIS; en el caso de los créditos en pesos, éstas son 14.3% y 14.0% respectivamente (Gráfico 1).

En segundo lugar, desde el año 2002 los precios de la vivienda han venido recuperándose. En el caso de la vivienda nueva, la valorización entre 2002 y 2006 fue de 15%, según DNP. Por su parte, el precio

de la vivienda usada, según datos preliminares del Banco de la República, empezó a recuperarse de manera vigorosa a partir de 2004, y en los dos últimos años creció 16% (gráfico 2).

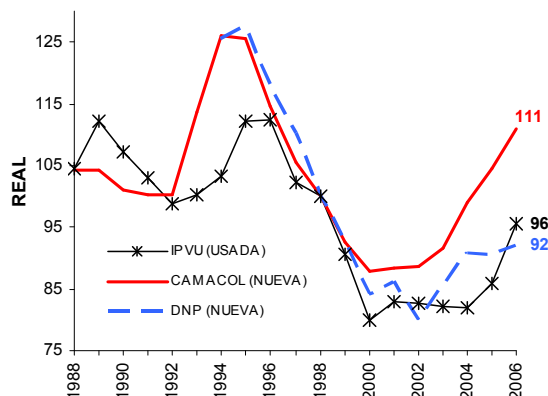
Gráfico 1
Tasas de interés de crédito hipotecario*
(2003 – Abril de 2007)



*La tasa de los créditos en UVR corresponde al *spread* cobrado sobre la UVR. En el caso de los créditos en pesos la tasa es la efectiva anual.

Fuente: Superintendencia Financiera

Gráfico 2
Precios de vivienda nueva y usada
(1988 – 2006)

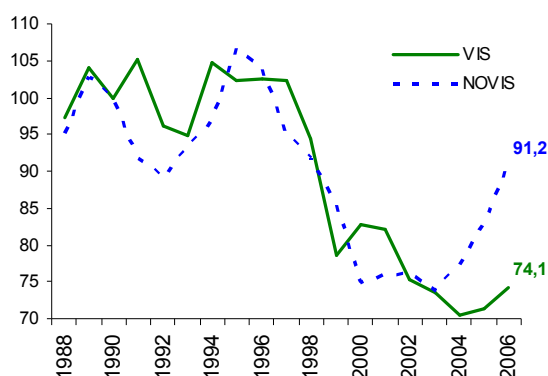


Fuente: DNP, Camacol y Banco de la República (cifras preliminares). Cálculos Asobancaria

Por rango de vivienda, el incremento de los precios de los inmuebles usados se explica por el comportamiento de los No VIS que crecieron 18% en los dos últimos años,

mientras que VIS creció 5% en el mismo periodo (gráfico 3).

Gráfico 3
Precios de vivienda usada por rango
(1988 – 2006)



Fuente: Banco de la República (cifras preliminares)

El notable comportamiento del crédito unido a la dinámica de los precios, dos eventos que se desenvuelven de manera simultánea, podría verse afectado en el corto plazo por la subida reciente de tasas de interés, las restricciones a la entrada de capitales, y en el largo por factores de tipo estructural que podrían magnificar el riesgo crediticio en momentos en que el ciclo económico no sea tan positivo como el registrado recientemente. La evidencia empírica es concluyente al señalar cómo las deficiencias institucionales en los mecanismos de recuperación de garantías, pueden llevar a una contracción del crédito en momentos en que la economía experimente choques negativos. En tales casos la ausencia de procedimientos claros y expeditos para cobrar garantías lleva a que las entidades crediticias experimenten elevadas pérdidas que a la postre provocan fuertes contracciones³.

La ejecución de garantías: el principal riesgo legal

Uno de los principales riesgos que enfrenta el sistema de financiación hipotecaria es de tipo jurídico y tiene que ver con las enormes dificultades que enfrentan los

acreedores en el proceso de recuperación de las garantías. En la operación crediticia hipotecaria, el comprador de vivienda avala el préstamo con el inmueble que compra, lo que significa que en caso de incumplimiento en el pago oportuno de la obligación, la entidad financiera debe recurrir al sistema judicial para recuperar los dineros prestados⁴. Cuando el proceso judicial es ágil, los acreedores recuperan rápidamente los recursos, los cuales pueden ser prestados nuevamente, o devueltos a los depositantes. Por el contrario, el alargamiento de dichos procesos implica que los dineros que se prestaron quedan congelados mientras se resuelve el caso, lo que sumado a los gastos en que incurre el acreedor para recuperarla, se traduce en un alto costo para éste y para los usuarios del crédito.

Como se ha señalado en estudios internacionales, la deficiencia en los procesos ejecutivos ha limitado la profundización del crédito hipotecario y ha aumentado su volatilidad, no sólo en Colombia, sino en toda América Latina. El cuadro 2 muestra la duración promedio de los procesos ejecutivos de garantías hipotecarias tanto en Colombia como en otros países de la región. Aún dentro del atraso de América Latina en esta materia, la situación de Colombia es precaria.

Cuadro 2
Duración promedio de un proceso ejecutivo de vivienda

País	Duración en meses
Argentina	10-18
Bolivia	5-7
Chile	12-18
Colombia	45
Peru	31
Uruguay	24

Fuente: BID (2005)⁵

³ Ver BID(2005) *Desencadenar el crédito: ¿Cómo ampliar y estabilizar la banca?* Alfaomega.

⁴ Vale la pena resaltar que tales dineros prestados tienen como fuente el ahorro del público, de manera que los problemas relacionados con el pago de los préstamos o la recuperación de las garantías que los respaldan, en últimas afectan a los depositantes del sistema.

⁵ BID(2005)

En el caso de Colombia, la conjugación de dos factores ha contribuido a que el proceso de recuperación de garantías se convierta en un asunto tortuoso para los acreedores, en especial cuando éstos son entidades financieras.

En primer lugar, existe un alto grado de congestión en la rama judicial, en especial en la jurisdicción civil. Según cifras del Consejo Superior de la Judicatura, al cierre de 2004, había en la Rama cerca de 1.4 millones de procesos civiles, de los cuales 1.3 correspondían a procesos ejecutivos. A consecuencia de la crisis financiera –y en especial de la hipotecaria–, fue preciso judicializar un porcentaje importante de la cartera ante el impago creciente de las deudas. Los bancos se convirtieron entonces en usuarios obligados de la rama judicial. Sin embargo, el número de demandas instauradas por las entidades financieras dista mucho de ser el causante de la congestión: al cierre de 2002 los procesos en curso correspondientes a demandas instauradas por los bancos hipotecarios alcanzaron un pico de 122 mil, y a diciembre de 2006 el número se había reducido a 51 mil. Cabe resaltar que, si bien esta cifra sigue siendo alta, en los últimos cinco años el 84% de los procesos ha terminado por acuerdo entre las partes⁶ y sólo el 16% llegó hasta el remate del inmueble, lo que significa que los programas de normalización adelantados por las entidades financieras arrojan resultados satisfactorios tanto para la entidad como para los usuarios.

Adicionalmente, y a pesar de la reforma efectuada al Código de Procedimiento Civil en el año 2003, persisten algunos cuellos de botella de tipo procedimental que demoran la resolución de los procesos, haciendo que se mantenga el nivel de sobrecarga de la justicia.

En segundo lugar, la considerable protección jurídica otorgada a los deudores morosos y las diferentes interpretaciones judiciales sobre la Ley de Vivienda (546 de 1999), han alargado innecesariamente los

procesos. Si bien a la fecha se han podido clarificar algunas dudas sobre la transición de la UPAC a la UVR, subsisten importantes interrogantes por resolver.

El debate sobre la terminación de procesos

Uno de los grandes interrogantes que hoy pone en manifiesto los costos de la inseguridad jurídica del mercado hipotecario, está dado por el debate relacionado con la terminación de los procesos ejecutivos que se encontraban en curso al corte de diciembre de 1999. Para los deudores morosos la Ley 546 ordenó, además de la reliquidación de las deudas, la condonación de los intereses de mora y abrió la posibilidad para que quienes tuvieran procesos ejecutivos vigentes reestructuraran sus obligaciones, lo que daría por terminado el proceso⁷. Sin embargo, la aplicación del alivio producto de la reliquidación y la condonación de los intereses de mora no implicaban necesariamente que el crédito quedara al día, pues podían subsistir cuotas en mora, las cuales eran, justamente, materia del acuerdo de reestructuración⁸.

Bajo este entendido, los procesos judiciales terminaban automáticamente cuando los alivios cubrían la totalidad del capital en mora o, en caso de que no fuera así, cuando el deudor mostraba voluntad de acceder a la reestructuración y cumplía con las condiciones para ello. Nótese también, que la Ley jamás habló del pago total de la obligación como condición para ordenar la terminación de los procesos, lo que no hubiera sido ni razonable ni posible.

Sin embargo, el conflicto surge en el caso de obligaciones en las que, una vez aplicado el alivio y condonados los intereses moratorios, subsistían cuotas en mora y no se pactaba la reestructuración, bien porque el deudor no la buscaba, o porque no podía

⁷ Ver parágrafo 3, artículo 42.

⁸ Cabe aclarar que para que la reestructuración se materialice se requiere, además de la voluntad de las partes de llegar a un acuerdo, que existan condiciones objetivas para pactarla, es decir, que el deudor tenga la capacidad de pago para atender su obligación.

⁶ Ya sea en la forma de reestructuraciones, pago parcial o dación en pago del bien.

acceder a ella. El número de estos procesos asciende a cerca de 22 mil, de los 57 mil vigentes en 1999⁹.

Sobre este asunto existen dentro de la Rama Judicial dos interpretaciones opuestas: mientras un sector de la justicia - Corte Suprema de Justicia, tribunales y jueces ordinarios-, además de la Procuraduría General de la Nación, consideran que el proceso ejecutivo debe continuar; la Corte Constitucional encontró más ajustado a la Carta Política que el proceso terminara, para posteriormente entrar a estudiar la viabilidad de la reestructuración del crédito.

Si la reestructuración no es viable, el deudor mantiene su condición de moroso; la causa que originó la acción judicial persiste y el acreedor debe iniciar un nuevo proceso (idéntico al anterior), duplicando el tiempo y los recursos invertidos en la recuperación de los dineros prestados. Esto implica un costo adicional tanto para las entidades financieras como para la Rama Judicial, sin generar beneficios reales para los deudores, quienes al no efectuar abonos a su crédito mientras se resuelve el proceso ejecutivo, hacen más gravosa su situación.

Ante la inseguridad generada por fallos contradictorios de los distintos estamentos judiciales, la Corte Constitucional tramita en la actualidad una sentencia de unificación para puntualizar su posición y jurisprudencia sobre si estos procesos ejecutivos debían o no terminar al producirse la reliquidación. Si bien el fallo que emita la Corte al respecto acaba con la inseguridad jurídica que ha rodeado a estos procesos por más de seis años, en caso de que interprete que debían darse por terminados, se abrirán nuevos interrogantes que afectarán la seguridad jurídica a que aspiran los usuarios de la justicia.

Es conveniente que el examen que adelante esa Corporación tenga en cuenta todos los elementos involucrados y las consecuencias que puede traer la decisión, incluso sobre situaciones ya consolidadas

como es el caso de terceros de buena fe que adquirieron de forma legal inmuebles de un rematante o adjudicatario, y que en muchos casos constituyeron un nuevo gravamen sobre éste.

Consideraciones Finales

El comportamiento reciente del crédito hipotecario ha sido muy favorable. Esta sin duda es una noticia positiva para un país con alto déficit habitacional, elevados niveles de pobreza e informalidad y hasta épocas recientes con muy poco apetito por la financiación.

Desafortunadamente en el horizonte cercano se vislumbran nubarrones que pueden frenar esa dinámica. El aumento en la inflación presiona las tasas nominales y las tasas efectivamente pagadas por los deudores en UVR. La respuesta de las autoridades económicas al alza de la inflación mediante la elevación de tasas de interés de intervención del Banco de la República, la subida de los encajes bancarios, y las restricciones a los flujos de capital, tendrán un impacto sobre las tasas de colocación de la cartera hipotecaria. Igualmente, dentro de poco entrarán en vigencia normas regulatorias que podrían incrementar las provisiones del sistema. Si bien esta normatividad no está diseñada para el crédito hipotecario particularmente, el costo adicional que estas medidas imponen a los intermediarios financieros, podría trasladarse a todas las tramas de la actividad, incluyendo los créditos hipotecarios.

En adición a la coyuntura macro, el entorno legal en que se mueve este mercado es también una fuente de riesgo. La dificultad para recuperar garantías es un hecho ya conocido en el país. Sin embargo sus consecuencias y el costo asociado a ello, no se han materializado recientemente por el fuerte repunte en la demanda crediticia impulsada por la fortaleza de la actividad económica.

⁹ Los 35 mil procesos restantes fueron materia de acuerdo entre las partes y terminaron por pago total o parcial de la deuda o por dación en pago.

Sin embargo el riesgo subyacente persiste y tiende a multiplicarse en la medida en que se alimenta el debate legal, no solo en el tema de terminación de procesos sino en otros fundamentales, como por ejemplo la liquidación y reliquidación de créditos.

Un país como el nuestro, con un alto déficit de vivienda y poca profundización financiera, requiere de un marco jurídico sólido que permita eliminar una importante fuente de riesgos y se pueda consolidar la

tendencia reciente del crédito hipotecario. El plan de desarrollo abre las puertas para que el estado estudie y analice las restricciones que limitan el acceso a la vivienda y para que adopte la normativa necesaria para superarlas. El país no puede dejar pasar esta oportunidad de diseñar un nuevo marco legal que realmente permita cumplir el mandato constitucional de proveer vivienda digna y financiación adecuada a la población.