

¿CREDITO EN UPAC O CREDITO EN PESOS ?

Rodrigo Varela V.,Ph.D

A raíz de las situaciones difíciles que muchos colombianos están sufriendo debido a su incapacidad de pagar sus créditos hipotecarios, a vuelto a surgir la pregunta de cómo adquirir deuda hipotecaria ¿ En pesos o en UPAC ?.

Desafortunadamente esa no es la pregunta correcta que un posible deudor hipotecario debe hacerse, pues la verdad es que allí no está el problema de decisión, y por lo tanto debe enfrentarse a las cinco preguntas que se plantean, como las apropiadas, para poder tomar la mejor decisión.

El sistema UPAC es al final de la historia un crédito en pesos, pues es en pesos que el deudor hipotecario paga y es en pesos que su saldo se reporta. Lo que sucede es que él en proceso intermedio usa una unidad figurativa, llamada UPAC, que podría igualmente haberse llamado dólar, papas, oro, salarios mínimos o cualquier otro elemento.

En los créditos en pesos que se ofrecen hoy, hay también un factor intermedio el DTF, y lo más curioso es que la corrección monetaria, elemento típico de los créditos de UPAC, está directamente relacionada con la DTF, o sea se sale de un sistema para llegar a algo muy parecido.

PREGUNTA # 1

Lo primero que un posible deudor hipotecario debe mirar es el costo efectivo del dinero prestado, pues es este indicador el que permite decidir que sistema es el mejor.

Las ofertas que existen hoy son del siguiente tipo.

SISTEMA UPAC : Corrección Monetaria + 12 %.

SISTEMA EN PESOS : DTF + 9 %.

Según la resolución 18 del 30 de junio de 1995 la corrección monetaria es el 74 % del promedio móvil de la DTF, o sea que :

SISTEMA UPAC : 0.74 DTF + 12 %.

SISTEMA EN PESOS : DTF + 9 %.

Aunque es completamente claro y uniforme la forma de calcular interés efectivo en el caso de UPAC, no es del todo uniforme y a veces no es claro como calcular interés efectivo en el caso pesos.

Para el caso UPAC el interés efectivo anual en pesos será :

$$\begin{aligned} E (\$, UPAC) &= (1+0.74 \text{ DTF}) (1.12) - 1 \\ &= 0.12 + 0.8288 \text{ DTF} \end{aligned}$$

Si en el esquema de pesos se supone adición simple de puntos, sin juegos de periodicidad y de forma de aplicación de los intereses, se tendría :

$$E (\$, \$) = \text{DTF} + 0.09$$

Ahora estos dos sistemas serán iguales económicamente cuando se cumpla :

$$E (\$, UPAC) = E (\$, \$)$$

o sea :

$$0.12 + 0.8288 \text{ DTF} = \text{DTF} + 0.09$$

O sea cuando :

$$\text{DTF} = 17.42 \%$$

Lo cual implica que para $\text{DTF} < 17.42 \%$ sería conveniente para el usuario el préstamo en pesos, pero para $\text{DTF} > 17.42 \%$ el préstamo en pesos le sale más costoso.

PREGUNTA # 2

El segundo elemento que el usuario de crédito debe analizar en detalle es su ingreso familiar real y asociar este con el monto del crédito que pretende lograr. Si su ingreso familiar real es del orden \$ 40.000 por cada millón que desee prestar su situación, en las condiciones de costo de capital antes indicadas, es favorable, sea en UPAC o sea en pesos su crédito, pues ese ingreso en la medida en que crezca

año a año en forma paralela al IPC y no se le presentan problemas de interrupción de ingreso, le permitirá cumplir sus pagos sin dificultades.

Obsérvese que bien sea en UPAC o en pesos si el usuario adquiere una deuda que excede la regla de \$ 40.000 de ingreso familiar real por millón de préstamo, igual que en el caso de que su ingreso familiar real no crezca en función del IPC, o peor, en el caso de que se interrumpa su ingreso, el usuario se verá en problemas.

Como interpretar esto : si el ingreso familiar es \$ 1.000.000 puedo acometer como máximo un crédito de \$ 25.000.000 ; si pido más me voy a ver en problemas.

PREGUNTA # 3

El tercer elemento es analizar el sistema de pago. En todos los casos préstamo en pesos o préstamo en UPAC, las entidades financieras tienen la posibilidad de ofrecer diversos sistemas de pago, entre los cuales se destacan, con diversas opciones en todos ellos.

- a) Cuotas Mensuales Uniformes
- b) Cuotas Mensuales Variables Aritméticamente
- c) Cuotas Mensuales Variables Geométricamente.
- d) Cuotas Mensuales fijas pero Escalonadas Anualmente.

El usuario debe solicitar en cada sistema la proyección de sus cuotas a lo largo del plazo, para compararlas con la proyección de sus ingresos familiares a lo largo de los años. Recuerde que toda proyección se hace con un DTF o una corrección monetaria definida, pero que ella no será estable a lo largo del plazo y por lo tanto en el sistema de cuotas uniformes va a sufrir cambios según los cambios del DTF.

Escoja como sistema aquel que no le obligue nunca a dedicar más del 40 % de sus ingresos familiares al pago de la deuda, y si encuentra sistemas que le exijan menos a lo largo de la vida váyase por ellos. No mire solo el primer año, mire todos los años para que no se vaya a meter en problemas.

PREGUNTA # 4

Aunque esta muy relacionada con la anterior, usted debe ver que opciones tiene en plazo. A veces alargar el plazo de los créditos reduce la fracción del ingreso familiar dedicado al pago de la deuda, pero en muchos casos el efecto es muy pequeño.

Haga una simulación para los dos plazos que le gustan : Por ejemplo 15 y 20 años y analice si se justifica o no alargarse por 5 años en la obligación en términos del esfuerzo económico que debe hacer.

PREGUNTA # 5

Mire que facilidades le brinda la entidad financiera y que costos tienen esas facilidades, por ejemplo : seguros de vida, de incendio, de terremoto y de pérdida de ingreso ; facilidades de pago y de abonos a capital, de pago antes de fecha ; información y atención prevista.

Estos elementos le permitirán conocer mejor a su acreedor de los próximos 15 ó 20 años. No cree que es importante ?.

Espero que este procedimiento le permita a muchos colombianos tomar decisiones más racionales sobre sus créditos hipotecarios y les evite el aceptar como ciertas posiciones emocionales o comerciales de un sistema o el otro.