

## EMPERATRIZ CASTILLO BURBANO

Abogada de la Universidad San Buenaventura de Cali.  
Especializada en derecho mercantil.  
Se ha desempeñado como juez de la República, así como  
en la Personería Municipal y Desarrollo Comunitario.  
Actualmente es asesora empresarial  
y Directora Jurídica en ANUSIF,  
Asociación Nacional de Usuarios del Sistema Financiero.

## EL UPAC

---

### ENGAÑO, FRUSTRACIÓN Y RUINA DE LAS FAMILIAS COLOMBIANAS

ANÁLISIS JURÍDICO-ECONÓMICO



Ediciones Jurídicas  
GUSTAVO IBAÑEZ

1999

## CONTENIDO

	PÁG.
Presentación .....	9
Preámbulo .....	13

### CAPÍTULO I

El sistema de valor constante como procedimiento para la financiación de vivienda en Colombia .....	17
1. Antecedentes del sistema UPAC .....	19
2. Su creación .....	20

### CAPÍTULO II

Características iniciales y desfiguración del sistema UPAC .....	27
1. Características originales .....	29
2. Cálculo del UPAC desde sus inicios hasta 1990 .....	31
3. Ajustes definitivos al sistema UPAC .....	33
4. El fantasma de la usura .....	35
5. Corrección monetaria con base en los intereses de mercado .....	36

### CAPÍTULO III

Posición del gobierno en 1997 .....	37
-------------------------------------	----

### CAPÍTULO IV

El UPAC frente a la reforma del sistema financiero .....	43
1. Protección oficial al sistema financiero .....	45
2. Intervención del Estado en la economía .....	49

	PÁG.
<b>CAPÍTULO V</b>	
Desfiguración del sistema UPAC.....	57
1. Historia de la transformación del UPAC .....	59
2. Gráficos sobre el comportamiento financiero de un crédito para adquirir vivienda en UPAC .....	61
3. Tiempo en que se pierde la vivienda con UPAC .....	64
4. Propuestas de solución .....	65

<b>CAPÍTULO VI</b>	
Efectos prácticos para el deudor hipotecario en UPAC .....	69
1. Esclavitud financiera .....	71
2. Expropiación de las viviendas .....	73
3. Retroactividad en la aplicación de los ajustes de UPAC .....	75
4. Propuestas de solución presentadas por las financieras .....	78
5. Recomendaciones para adquirir vivienda .....	82

<b>CAPÍTULO VII</b>	
UPAC, sistema expropiatorio .....	85

<b>CAPÍTULO VIII</b>	
Régimen jurídico que se aplica .....	91
1. Inaplicabilidad de normas comerciales a la vivienda .....	93
2. Consensualidad aparente e imprevisibilidad .....	98

<b>CAPÍTULO IX</b>	
UPAC, ilegalidad e inconstitucionalidad .....	103
1. Protección a la vivienda familiar .....	108
2. UPAC inconstitucional por causas sobrevinientes .....	110

## CAPÍTULO X

UPAC, violatorio de los derechos humanos .....	117
1. UPAC: Contrario al pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales .....	123
2. Conclusiones .....	126
3. Soluciones propuestas .....	127
3.1. Soluciones en el corto plazo dirigida a buscar cambiar la situación para los deudores actuales .....	127
3.2. Soluciones hacia el futuro .....	128
4. Consideraciones finales .....	129
5. A proposito de la emergencia económica .....	131
5.1. Financiar tres cuotas .....	134
5.2. Entregar la vivienda en dación en pago .....	134
5.3. No cobrar honorarios en etapa prejurídica .....	135

## SUPLEMENTO

Políticas de crédito hipotecario .....	139
• El Banco en España .....	139
• Ofertas de crédito de la Caja de Madrid .....	142
Definición .....	142
Financiación .....	143
Plazo de amortización .....	143
Modalidad de tipo de interés .....	144
Modalidad de pago .....	145
Comisiones .....	145
Documentación a presentar .....	146
Seguro de incendios y de amortización de préstamos hipotecarios .....	147
Gastos de la operación .....	147
Fiscalidad .....	148
La contrahipoteca - Banca Pueyo España .....	148
• ¿En qué consiste? .....	148
• ¿A quién va dirigida? .....	148
• Características .....	148
Políticas de crédito hipotecario de Argentina .....	149
• Requisitos .....	150
Trabajador dependiente .....	150

	PÁG.
Trabajador independiente .....	151
Préstamos a tasa variable .....	151
• Cuotas .....	151
• Financiación del 97% .....	152
Legales .....	152
Financiación de vivienda privada en la India .....	153
Resumen .....	154
Descripción .....	155
• Fomento de la financiación de la vivienda en todo el país .....	155
Sostenibilidad .....	167
Impacto .....	169
Préstamos para vivienda en Florida USA .....	169
• ¿Que es un préstamo FHA? .....	169
• Requisitos .....	170

### ANEXO DE NORMAS

• Reglamentación y variaciones del sistema del valor constante desde su inicio hasta la fecha .....	175
• Normas complementarias y reformatorias .....	176
• Decreto 2331 .....	187
Convenciones .....	191

### CUADROS

• Crédito ejemplo con plazo de 15 años .....	61
• Tiempo en que se pierde la vivienda con UPAC .....	65
• Propuestas de solución .....	66
• Módulo de simulación sobre el comportamiento de un crédito hipotecario en UPAC, esquema utilizado por las corporaciones y los bancos 11-11-98 .....	81
• Evolución de los dos índices utilizados por el BBV .....	142
• Montos de los créditos .....	150