

**IMPACTO ECONOMICO DE ALGUNAS SENTENCIAS DE LA CORTE:
El Caso de la “Mesada Pensional 14” y de las Regulaciones en Vivienda**

Por: Sergio Clavijo *

Octubre de 2004

En este documento analizamos temas relativos al efecto económico y fiscal que han tenido diversos fallos de la Corte Constitucional al ordenar la indexación de salarios-pensiones y la extensión de bonificaciones pensionales a través de la llamada “mesada 14”. También examinamos algunos temas relativos a la reliquidación de deudas hipotecarias y a la imposición de límites a las tasas de interés. La conclusión básica es que muchas de las intervenciones “activas” de la Corte tienen efectos socialmente “regresivos” y terminan imponiendo cargas fiscales permanentes que amenazan la estabilidad fiscal.

Clasificación JEL: Sistemas Legales (K40), Banca Central (E58), Inflación (E31).

* Miembro de la Junta Directiva Banco de la República. Las opiniones aquí expresadas son exclusiva responsabilidad del autor. Documento preparado para el “Dialogo entre Abogados y Economistas sobre Aspectos Económicos de la Constitución”, Octubre 8-9 de 2004, Bogota – Colombia.

Email: sclavive@banrep.gov.co

I. El Vía-crucis de las Extensiones de la “Mesada Pensional 14”

(Arts. 142 y 297 de la Ley 100/93 y Fallos C-409/94, C-461/95, C-529/96 y C-756/04)

A. Origen del Problema

La expedición de la Ley 71 de 1988 marcó un hito en materia salarial y pensional, la cual dejaría una huella profunda en la Constitución de 1991. Dicha Ley ordenó, primero, nivelar todas las pensiones públicas y privadas de tal manera que ninguna de ellas quedara por debajo del equivalente a un salario mínimo legal (SML) y, segundo, ordenó que todas las pensiones vigentes se ajustaran, de allí en adelante, conforme al reajuste porcentual que se fijara en materia del SML.

La Constitución de 1991 terminó adoptando dos criterios relacionados con dicha Ley. En primer lugar, el artículo 48 de la Carta Política (CP) ordena que las pensiones deberán “mantener su poder adquisitivo constante” y el Art. 53 habla de la “remuneración vital y móvil” y del “derecho al pago oportuno y el reajuste periódico de las pensiones legales”.

Siguiendo este mandato relacionado con “remuneraciones vitales-mínimas” y su “reajuste periódico”, la Ley 100 de 1993 ordenó la indexación de todas las pensiones según la variación del índice de precios al consumidor (en vez de atarlas al SML, según Ley 71 de 1988) y también estableció una garantía de pensión mínima equivalente al 100% del SML. Nótese que ninguna de estas dos formas de operacionalizar esos mandatos Constitucionales son únicas o invariables, pues se hubiera podido adoptar otro índice de precios o haber establecido una pensión mínima equivalente al 75% del SML (tal como ocurre en Chile).

Pero la influencia de la Ley 71 de 1988 no paró allí. Al comparar la nivelación salarial y pensional de esta Ley con la que había ordenado la Ley 4ª de 1976, se encontró que se había generado un desbalance en contra de todos aquellos pensionado antes de enero de 1988. Adicionalmente, las compensaciones escalonadas ordenadas por la Ley 6ª de 1992 solo corregían parcialmente dichos desbalances (Restrepo, 2000 p.241).

Les correspondió entonces a los Senadores Uribe y Angarita discutir la mejor forma de superar dicho desbalance durante los debates relacionados con la Ley 100 de 1993. Allí se acordó que se utilizaría el instrumento de una bonificación pensional permanente, que tomaría la forma de la llamada “Mesada 14”, pero restringida a aquellas personas que no se hubieran visto favorecidas por la Ley 71 de 1988, según el Art. 142 de dicha Ley.

Dicho de otra manera, el Art. 142 de la Ley 100 de 1993 constituía la tercera vuelta de una serie de enmiendas salariales y pensionales que buscaban “nivelar-equilibrar” disparidades generadas históricamente. Fueron gobiernos previos a la Constitución de 1991 los que establecieron mecanismos de indexación salarial-pensional y niveles mínimos para las pensiones. Desde el punto de vista económico, la falla del Art. 142 de la Ley 100/93 consistió en utilizar un instrumento de compensación inadecuado, con talante permanente y potencialmente generalizable, en vez de buscar nivelar las pensiones básicas, así el monto establecido de dicha bonificación hubiera resultado equivalente en pesos.

Como veremos, el uso de este instrumento de bonificación del Art. 142 habría de generarle gran confusión a la Corte Constitucional y esta, a su vez, no supo dilucidar, ni asesorarse adecuadamente en el frente de economía laboral, para entender que la “mesada 14” no debía generalizarse, pues precisamente buscaba equilibrar por otro camino las disparidades de la Ley 71/88 respecto a la Ley 4/76.

B. Propagación del Problema por Fechas: Fallo C-409 de 1994... Primera Estación

La primera confusión de la Corte Constitucional en este frente se materializó en su fallo C-409 de 1994, al eliminar del Art. 142 de la Ley 100/93 la expresión que limitaba su aplicación a los “actuales pensionados”. Así, la Corte buscó resarcir a los cobijados por la Ley 4ª de 1976 y solo parcialmente compensados por la Ley 4ª de 1992, extendiéndoles la “mesada 14” a todos los pensionados, independientemente de su fecha de pensión. Adicionalmente, procedió a vincular a los pensionados de la Fuerza Pública y a todos los futuros pensionados del régimen general de pensiones.

Así, la extensión de esta bonificación a todos los pensionados destruyó el propósito del Art. 142 que tenía necesariamente que discriminar en la aplicación de esa bonificación, pues existía un tratamiento diferente entre la Ley 71/88 respecto de la Ley 4/76. Esta primera generalización de la “mesada 14”, sin distingos de fecha de pensión, fue avalada por la Procuraduría.

C. Propagación del Problema por Regímenes: Fallo C-461 de 1995... Segunda Estación

El Art. 279 de la Ley 100 de 1993 excluyó a los regimenes *especiales* (Ecopetrol, Fuerza Pública y Maestros) del beneficio de la “mesada 14”, pues como vimos este instrumento estaba diseñado para corregir desbalances al interior del régimen *general*. Dicho de otra forma, el Art. 142 sobre la “mesada 14” aplicaba al régimen general, mientras los regimenes especiales se regían por otros acápite de la propia Ley 100 de 1993. De hecho, podría argumentarse que el fallo anterior sobre fechas de aplicación de la “mesada 14”, según nuestra discusión del C-409 de 1994, endosaba indirectamente que dichas fechas aplicaban a todos los regimenes allí cubiertos y que el tema de los regimenes especiales nada tenía que ver con el Art. 142, ya que expresamente el Art. 279 los excluía de esa aplicación.

Hasta ese momento la Corte había endosado esta interpretación (esto es, el Art. 142 no aplica a los regimenes especiales en virtud del Art. 279), argumentando que según el Art. 13 de la CP podrían existir tratamientos preferenciales para los grupos de “debilidad manifiesta” (aunque a nosotros nos resultaría difícil aplicar este principio a los del régimen especial). También esgrimía la Corte el principio de “proporcionalidad”, aduciendo que a los regimenes especiales no se les había modificado sus condiciones. En cambio, el Consejo de Estado ya venía dando señales de abogar por “otra igualación” a favor de extender el beneficio de la “mesada 14” a otros grupos.

Olvidando entonces la aplicación del Art. 142 únicamente al régimen general (según su propia C-409 de 1994), la Corte decidió ordenar en su sentencia C-461 de 1995 que el Art. 279 no podía excluir a los maestros, pues según la Corte esto constituiría un tratamiento

diferenciado y discriminador. Uno diría, en lógica simple, que tenía que ser diferenciado, pues la Ley 100 de 1993 les otorgaba un régimen privilegiado a los maestros. No cabía entonces otorgarle también el privilegio adicional de la “mesada 14”, que había sido diseñada para tratar de equiparar a los pensionados al interior del régimen general.

Difícil entender entonces cómo a quienes ya estaban privilegiados se les otorgaba ahora un beneficio adicional. La lógica de la Corte en este frente terminó siendo muy *sui-generis*, pues en vez de separar, como se hace en la Ley 100 de 1993 el régimen general del régimen especial, elimina el Art. 279 para vincular en ese beneficio del Art. 142 a los maestros del régimen especial. Dejo al buen criterio de los politólogos entrar a estudiar qué circunstancias de orden público y qué razones de índole política pudieron existir para haber extendido, no a través del Congreso, sino de la Corte beneficios adicionales al magisterio en tan delicada coyuntura de mediados de los años noventa.

La “cabriola” jurídica, en este caso, se basó en una hermenéutica sofisticada. La Corte examinó la Ley 91 de 1989 y encontró que allí se había re-creado la llamada “pensión gracia”, con el fin de complementar los sueldos de aquellos maestros que tuvieran mas de 20 años de servicio y/o mas de 50 años de edad. Dicha pensión gracia resultó siendo equivalente al 50% del sueldo reciente y se otorgaría de forma vitalicia. Todo esto representaba una grave deformación de los llamados dineros “montepíos”, cuyos destinatarios iniciales habían sido los maestros de primaria-oficial, según la Ley 114 de 1913 (Restrepo, 2000 p.246). Nuevamente se había cometido el error de nivelar salarios no por la vía directa, sino a través de bonificaciones vitalicias que, en general, hacen muy difícil establecer los verdaderos niveles salariales del sector público, además de generar todo tipo de distorsiones tributarias.

Sin embargo, según la Ley 91 de 1989 dicha “pensión gracia” no se extendería a aquellos maestros vinculados a partir de 1981. Así, la Corte encontró, para el caso de los maestros, la formula perfecta para aducir discriminación: una bonificación vitalicia que no se le aplicaba a todo el mundo. Con esto la Corte armó un caso similar al que había dado pie a la “mesada 14” del Art. 142 y procedió a declarar inexecutable el Art. 279 que había excluido,

entre otros, a los maestros. Esto tendría efectos muy onerosos sobre el fisco, pues ahora los maestros no solo contarían con un régimen excepcional, amparado en la Ley 100 de 1993, sino una bonificación igual a la del régimen general, al podersele aplicar la “mesada 14”, y, por supuesto, seguiría vigente la “pensión gracia”, todo en aras de la “igualdad”.

De contera, el fallo C-173 de 1996 extendería este beneficio al resto de los regimenes especiales, incluyendo a Ecopetrol, al tiempo que la Fuerza Pública ya había sido vinculada con anterioridad. Mas adelante, la Corte también decidiría extender la “pensión gracia” a los maestros de la secundaria, según fallo C-915 de 1999 (Restrepo, 2000 p.249).

D. Propagación del Problema para Pensiones Altas: Fallo C-529 de 1996... Tercera Estación

Como vimos, la extensión de la “mesada 14” por fechas, para los pensionados anteriores a 1988, era difícil de evaluar, por tratarse de niveles salariales diversos y con regimenes pensionales diversos (fallo C-409 de 1994). La extensión de la “mesada 14” para regimenes especiales fue mucho mas burda, pues decidió violar el principio de tratamientos diferentes para regimenes diferentes, contemplados expresamente en la Ley 100 de 1993. Así, extender la “mesada 14” para los maestros (fallo C-461 de 1995) resultó equivalente a “añadir injuria al dolor” para el resto de los colombianos, quienes se rigen por un régimen general no-privilegiado.

No satisfechos con todas las inequidades ya generadas, algunos ciudadanos trataron de eliminar el tope que se estableció en el monto de la “mesada 14”, el cual no se aplicaría para la porción de las pensiones que superara los 15 SML, según el parágrafo del Art. 142 de la Ley 100 de 1993. Afortunadamente, a la Corte le pareció que el principio de “igualdad” en este caso sí se estaba llevando a “extremos” y, con el apoyo del Procurador, conceptuaron que dicho parágrafo era exequible (fallo C-529 de 1996 p.11). Así, en este caso, y como en pocas ocasiones, al fisco colombiano se le evitó tener que pagar bonificaciones vitalicias adicionales a la minoría de colombianos que disfruta de pensiones superiores a los 15 SML (y, además, libre de impuestos).

E. Impacto Fiscal de la Extensión de la “Mesada 14”

Cuantificar el gasto pensional adicional que ha generado la extensión de la “mesada 14” por cuenta de las interpretaciones de la Corte es una tarea compleja. Lo primero que cabe decir es que la “mesada 14” representa pagos adicionales de 7,7% por cada pensionado ($= 1/13$). Luego si hoy el pasivo pensional equivale a cerca de 180% del PIB (Echeverry, et.al. 2001), pues un 7,7% de esta cifra, un 14% del PIB, se debe al mayor costo generado por la “mesada 14”.

Para darnos una idea de la importante magnitud que esto representa dentro de las cuentas fiscales, es útil mencionar que las reformas pensionales de las Leyes 797 de 2002 y 860 de 2003 habían logrado una reducción de cerca de 40 puntos del PIB en el pasivo pensional. Esta reducción del pasivo pensional se lograba a través de elevar las cotizaciones, reducir la tasa de reemplazo (la pensión efectiva) y anticipar la “transición pensional” al año 2007, respecto del año 2014 contemplado en la Ley 100 de 1993. Sin embargo, la reducción de dicho pasivo pensional ahora será menor en cerca de 16% del PIB por cuenta de la declaratoria de inexequibilidad de la “transición pensional” por parte de la Corte, según su controversial y fiscalmente costoso fallo C-756 de 2004. Todo lo anterior implica que la “mesada 14” equivale entonces a cerca de un tercio del esfuerzo fiscal ($= 14/40$) que se quiso hacer con las Leyes 797 de 2002 y 860 de 2003.

También se ha estimado que la extensión de la “mesada 14” por cuenta de estos fallos de la Corte representaba en el presupuesto de 1999 gastos adicionales por cerca de \$293,000 millones (Restrepo, 2000 p. 243). Una actualización “estática” de esta cifra nos indica que hoy dicho monto se acerca a unos \$450,000 millones anuales, o sea, que se tiene un gasto anual adicional por cerca de 0,2% del PIB por cuenta de la extensión de la “mesada 14” debida a los fallos de la Corte Constitucional.

Por último, cabe mencionar que 0,2% del PIB representa cerca del 6% del total del pago pensional (3,5% del PIB) que hoy realiza el gobierno central. Este costo fiscal adicional no

es nada despreciable si tenemos en cuenta que se trata de extensiones de beneficios que no tenían mayor sentido económico y cuya argumentación en materia de equidad social nos deja un mal sabor. Parecería como si la hermenéutica de la Corte en materia pensional sistemáticamente los llevara a concluir que, después de todo, *los de los regímenes especiales son 'mas iguales' que el resto de los colombianos que deben ceñirse al régimen general de pensiones.*

II. La Crisis Hipotecaria y el Nuevo Régimen de Vivienda y Arriendo (Ley 546 de 1999 y Fallos C-383/99, C-700/99, C-955/00, C-936/03 y C-886/04)

Durante el periodo 1992-1997 se presentó en el país un auge hipotecario que incrementó los precios de la vivienda nueva en cerca de 40% real. Dicho auge también impulsó el crédito hipotecario, elevándolo del 6% del PIB al 12% del PIB durante dicho periodo (Carrasquilla, et.al. 1994; Herrera y Perry, 2003; Clavijo, et.al. 2004).

Al estallar la crisis cambiaria en el Sud-Este Asiático a mediados de 1997, se generó un efecto dominó que terminó por presionar los sistemas de bandas cambiarias en América Latina. Colombia no fue la excepción y durante los años 1998-1999 el Banco de la República se vio forzado a elevar sus tasas de referencia de forma significativa, generándose una escalada en las tasas de interés de mercado. La corrección monetaria estaba atada desde 1993 a la DTF, luego el resultado fue generar incrementos adicionales en la unidad UPAC, por encima de la inflación, con lo cual los deudores incurrieron en un costo real adicional en su financiamiento hipotecario.

La crisis económica de 1999, agravada por el tema hipotecario, llevó a que la economía se contrajera en -4,3% y el desempleo se disparara a niveles de casi el 20%. Al quedar cesantes, elevarse el costo de sus créditos y desvalorizarse sus viviendas, muchas familias se vieron abocadas a entregar sus viviendas en forma de pago a los bancos hipotecarios o entrar en pleitos jurídicos (Urrutia, 2000). Todo esto a pesar de que el gobierno había decretado la Emergencia económica en Noviembre de 1998 y procedido a reestructurar

parcialmente las obligaciones hipotecarias. Inclusive se creó el “impuesto a las transacciones financieras”, cuya “contribución” se dedicó durante el primer año a ayudar a fondear recursos para superar la crisis hipotecaria.

Fue en este difícil contexto de crisis financiera nacional y turbulencia cambiaria internacional en que la Corte Constitucional tuvo que pronunciarse sobre los correctivos al sistema hipotecario del país. Dicho sistema había funcionado relativamente bien durante el largo periodo de 1972-1998.

A. Corrección Monetaria y Sistemas de Financiamiento (Fallo C-383 de 1999)

El fallo relativo a *la atadura exclusiva de la corrección monetaria a la inflación reciente* (C-383 de 1999) ha tenido varias virtudes, desde un punto de vista económico (ver cuadro 1). Por un lado, ello evitará hacia el futuro desagradables sorpresas en el costo que representará para los deudores la tasa de interés real, como infortunadamente ocurrió durante los años 1993-1999. Como se recordará, durante este periodo la corrección monetaria estuvo atada a la tasa de interés de mercado (DTF), (Banco de la República, 1999 p.2), pues se presumía que a través de este mecanismo se evitaría que las CAVs perdieran competitividad en la captación de sus recursos. Especialmente durante los años 1995-98, esta atadura a la DTF dio como resultado que bajo el componente de “corrección monetaria” se acumulara una mayor deuda, sin que ello pudiera advertirse anticipadamente.

De allí la importancia de haber aliviado la carga de la deuda adicional así generada para los deudores, aunque infortunadamente, en el trámite de la Ley 546/99, no se lograron imponer criterios de mayor equidad. He aquí una de las principales fallas del Congreso y la Corte: frente a principios éticos bien orientados, se falló en la aplicación de criterios económicos que permitieran a la sociedad restablecer la equidad, pues sencillamente las reglas adoptadas no tuvieron la progresividad social requerida, tal como lo veremos mas adelante.

Cuadro 1: Corrección Monetaria y Sistemas de Financiamiento
(Sentencias C-252 de 1998; C-383, 700 y 747 de 1999; Ley 546 de 1999)

Efectos Positivos	Efectos Negativos
<ul style="list-style-type: none"> • Al atarla a la inflación, evita sorpresas en tasas de interés reales. • Al prohibir la capitalización de intereses hipotecarios y regular los sistemas de amortización, evita sobresaltos en el servicio de la deuda futura. • Al aceptar Pre-pagos, promueve la competencia (sujeto a que las tasas de interés puedan absorber esta contingencia). • Al fijar la tasa de interés real, se facilita la “titularización” (sujeto a que no se alteren frecuentemente los plazos de financiación). • Al exigir un mínimo de 30% en cuota inicial, evita esquemas insostenibles y posible “anatocismo”. 	<ul style="list-style-type: none"> • Redujo el Acceso al Crédito; <p>Por el Lado de Demanda:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Al requerirse mas cuota inicial; B. Al prohibir la capitalización de intereses hipotecarios. <p>Por el Lado de la Oferta:</p> <ul style="list-style-type: none"> C. Al introducir el riesgo del pre-pago; D. Al extender los plazos, en un ambiente de incertidumbre (afecta titularización y el valor de la garantía). E. Al generar un descalce financiero entre el activo y el pasivo.

Otro efecto positivo derivado de dichos fallos y de las Leyes respectivas es que, al prohibir la capitalización de intereses, regular los sistemas de amortización y exigir al menos el 30% en la cuota inicial, se evitarán esquemas de pago que pueden volverse insostenibles a medida que avanza la vida del crédito. El antecedente de las llamadas cuotas supermínimas resultó funesto, pues los deudores difícilmente podían haber anticipado lo que ello implicaba en términos de flujos de fondos necesarios para atender dichas obligaciones. Esto dio como resultado la entrega de dichos inmuebles en dación en pago a la respectiva CAV, ante la imposibilidad de servir dicha deuda.

Un efecto bastante discutido ha sido el de *obligar al sistema financiero a aceptar los pre-pagos de la deuda* como un derecho del deudor (Sentencia C-252/98). No cabe duda de que ello promueve la competencia entre los oferentes de crédito y beneficia al deudor, tal

como tiende a ocurrir en los países avanzados (Clavijo, et.al. 2004). Sin embargo, es clave aclarar que esto exige entonces que el sistema financiero pueda absorber esta contingencia a través de la tasa activa del crédito o que existan esquemas financieros que permitan amortiguar esta eventualidad.

Si el pre-pago se convierte en un derecho para los deudores, entonces ello da origen a una contingencia que necesariamente debe entrar a operar en la ecuación de rentabilidad del negocio hipotecario, como en cualquier otro negocio. Claro, si algunos magistrados de la Corte conceptúan que la financiación de vivienda no debe constituir una actividad para lucrarse, entonces se rompe toda la lógica de otorgar préstamos por parte del sector privado. Bajo este escenario, el resultado no será otro que el retiro de las entidades financieras de estas actividades y, por lo tanto, habrá un menor número de Colombianos con acceso a vivienda propia y un mayor número de desempleados.

Otro elemento positivo resultante de dichos fallos y de la Ley 546/99 ha sido *la fijación de la tasa de interés real durante la vida del crédito* en cuestión. En principio, este es un elemento que facilita la determinación del precio de las titularizaciones, especialmente cuando lo que se ha pretendido es que el plazo medio hipotecario se logre extender de los 12 años vigentes a, digamos, 20 años. La consolidación de una inflación baja en años recientes es otro aliciente para lograr el llamado “empaquetamiento” de la cartera vigente y para la creación de nuevas formas de financiamiento de largo plazo, distinta a la de tener que transformar *la totalidad* del crédito (esto es, tener que financiarse con captaciones de corto plazo para “sostener” créditos superiores a los 10 años, tal como había ocurrido durante los últimos 30 años). Esto último solo fue posible bajo esquemas de “monopolio” de las cuentas de ahorro indexadas en cabeza de las CAVs y de apoyos especiales de Banco de la República bajo la forma del llamado FAVI, esquemas que hoy no deben replicarse (Cuellar, 2002; Cardenas y Badel, 2003).

Un último efecto positivo de dicha legislación tiene que ver con la exigencia de contar con un mínimo del 30% bajo la forma de cuota inicial, pues ello evitará nuevamente la

generación de obligaciones insostenibles y la posibilidad de causarse el llamado “anatocismo” (el cobro de intereses sobre intereses).

A pesar de los anteriores correctivos y ventajas, casi todas estas medidas tienen como contrapartida efectos negativos que, en el corto plazo, terminaron por disminuir la dinámica del sector hipotecario durante los años 1999-2002. Mas aun, en la fase de recuperación de 2003-2004, los créditos hipotecarios continuaron deprimidos y hoy día dicha cartera se ha reducido a solo el 5% del PIB, después de alcanzar su pico de 12% del PIB a mediados de la década pasada (Clavijo, et.al. 2004).

Un primer balance nos indica que si bien dicha legislación ha impuesto procedimientos mas transparentes para las contrataciones hipotecarias, rescatando importantes derechos para los deudores, la contrapartida de ello será que el acceso al crédito se ha hecho mas difícil. En efecto, la demanda por crédito hipotecario se ha reducido en términos reales como resultado de la adopción de parámetros de solvencia mas exigentes para los potenciales deudores. En el lado de la oferta también se ha observado una disminución real en el volumen de los créditos debido al encarecimiento relativo en los costos del fondeo, resultantes de los mayores riesgos que encierran la eventualidad del pre-pago, la ampliación del plazo o la simple desvalorización del inmueble.

Dejaremos a la discusión de los juristas el efecto negativo que han tenido estas profundas alteraciones de reglas financieras instituidas por cerca de tres décadas. Como bien lo han señalado algunos Magistrados en sus salvamentos de voto (Cifuentes y Naranjo, 1999 p.50), la aproximación “metodológicamente elíptica” permitió que la Corte inmolará doctrinas aquilatas por ella misma, dando al traste con el elemental principio de la cosa juzgada constitucionalmente.

B. Reliquidación de las Deudas Hipotecarias

La forma en que se computó la corrección monetaria durante los años 1993-99 representó para los deudores hipotecarios un incremento entre el 10 y el 25% del saldo adeudado a

diciembre de 1999. Cabe recordar que uno de los componentes de declaratoria de Emergencia Económica de noviembre de 1998 buscaba amortiguar este impacto a través de otorgar créditos subsidiados *exclusivamente* a aquellos cuyo saldo adeudado se hubiera incrementado en más de un 20% durante el último año (ver Decreto-Ley 2331 de ese año). Mas aun, con un claro criterio de redistribución del ingreso, originalmente se buscó que estos alivios se focalizaran en las familias de menores ingresos (aquellas con viviendas hasta de 5,000 UPACs, equivalentes a \$70 millones). En este sentido es claro que lo adoptado en la Emergencia Económica era más progresivo que lo adoptado por el Congreso en la Ley 546/99, cuando se ordenaron *reliquidaciones generales*, sin atención al valor de la vivienda. Mas pernicioso aun resultó que la Corte indujera demandas jurídicas en contra de las CAVs, aun después de haberse cursado dichas reliquidaciones, amparados en sus sentencias C-700/99 y C-747/99 (Véase Clavijo, 2001).

La adopción de dicho tratamiento *general* resultó aun más paradójico como quiera que se invocaban principios de equidad. La redistribución del ingreso exige, por el contrario, tratamientos diferenciales en cargas tributarias y/o en otorgamientos de subsidios. Bastaría con solicitarle a la Superintendencia Bancaria una discriminación de los alivios otorgados por estrato social para concluir que los más pudientes acapararon el grueso de los recursos fiscales, debido a las graves fallas de instrumentación por parte de la Corte. En igual sentido, la DIAN también podría informarnos acerca de la relación entre impuestos directos e indirectos para llevarnos a la conclusión que el pago de estos subsidios requerirá de un mayor esfuerzo tributario, en términos relativos, por parte de las clases menos pudientes.

Probablemente la fórmula más equitativa, si de ello se trataba, fue la presentada en los primeros borradores de la declaratoria de emergencia y que se puso a consideración del Consejo de Ministro:

1. Dadas las limitaciones presupuestales, se determinaría el margen fiscal disponible para otorgar alivios hipotecarios, reduciendo otras partidas presupuestales;
2. Estos recursos se distribuirían cubriendo *primero* las deudas de las viviendas más pobres (VIS hasta de 2,000 UPACs, equivalentes a unos \$30 millones) hasta en un 25% del saldo a Diciembre de 1998 ;

3. Si sobran recursos, estos podrían entrar a cubrir el “sobre-costo” de los otros estratos sociales, limitándolo al 25% de los primeros \$30 millones de cada vivienda afectada.

El punto importante de esa propuesta original era que dicho alivio se limitaba a las viviendas de estrato bajo y medio (hasta 50,000 UPACS, equivalentes a unos \$70 millones), con lo cual se obtenía la progresividad deseada. Dicho en otras palabras, una VIS recibiría un alivio hasta del 25%, mientras que la clase media alcanzaría hasta el 11% (equivalente a $\$30' \times 0.25 / \70).

La Corte, en cambio, decidió operar sin límites por estrato social en el otorgamiento de alivios (no simplemente créditos temporales para reducir el costo del crédito) y el Congreso siguió dichos lineamientos en la Ley 546 de 1999. Por lo menos se mantuvo la restricción de un único alivio por persona natural, evitando que quienes especularon con el valor de la vivienda pudieran beneficiarse. Lo malo es que dicha legislación incurrió en dos sesgos a favor de los mas ricos: “un sesgo de tasa” al permitir que todos pudieran obtener una reducción hasta el 25% del valor adeudado, dependiendo del momento en que se obtuvo el crédito, y no en función del estrato social; y “un sesgo de monto” al no imponer un límite en el subsidio a las viviendas de mayor valor (ver Cuadro 2), como se contempló originalmente en la Emergencia Económica de noviembre de 1998.

Cuadro 2: Reliquidación de Deudas Hipotecarias
(Sentencia C-383 de 1999 y Ley 546 de 1999)

Efectos Positivos	Efectos Negativos
<ul style="list-style-type: none"> • Al recalcular la tasa de interés real original, se restituyó el saldo real del crédito y la capacidad de honrar la obligación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Agravó la iniquidad: <ul style="list-style-type: none"> A. Por tratamiento asimétrico Ahorro vs. Deuda; B. Por reliquidaciones sin distinción de Estrato (sesgo en la tasa). C. Por reliquidaciones sin límite en cuantía (sesgo en el monto). D. Todo lo anterior implica mas impuestos, especialmente vía gravámenes indirectos.

Mas aun, la aplicación de un criterio de equidad mas estricto hubiera requerido que la Corte obligara a los depositantes del sistema UPAC a devolver los rendimientos adicionales que se les reconocieron durante los años 1993-99. Esto último no fue en ningún momento considerado por la Corte, probablemente porque entendió que su instrumentación era casi imposible. Como se ve, los criterios de supuesta igualdad terminaron por derrotar el propósito de mejorar la distribución del ingreso: los estratos mas altos se llevaron la mayor cantidad de los subsidios otorgados a través de las reliquidaciones.

C. Imposición de Límites a las Tasas de Interés

Mediante sentencia C-955 de 2000 la Corte ordenó a la Superintendencia Bancaria certificar las tasas de interés reales cobradas en los créditos “normales” otorgados por el sistema financiero (diferente al hipotecario). Teniendo como referencia dichas tasas reales, la Corte también le ordenó al Banco de la República fijar una tasa máxima de interés real para los créditos de vivienda diferentes a la Vivienda de Interés Social (VIS), de tal manera que dicho límite resultara inferior a cualquier tasa certificada por la Superbancaria para los créditos “normales”. Dicha tasa fue fijada por el Banco de la República en 13.9% real a partir de Septiembre de 2000 (ver Resolución Externa No. 14/00).

Además de haber atado la corrección monetaria exclusivamente a la inflación reciente y a las acciones del Congreso ordenando las reliquidaciones de los créditos, como ya se explicó, la Corte decidió interpretar que hacia el futuro el Artículo 51 de la CP., que trata del “derecho a la vivienda digna”, *solo se hacia posible si se instauraba un sistema permanente de subsidios en la compra de vivienda, tanto para ricos como para pobres.*

Dicho fallo mantuvo el sistema preferencial para la VIS, el cual deberá mantener tasas por debajo del tope máximo establecido por el Banco de la República para los demás créditos hipotecarios. A partir de diciembre de 2000, el Banco de la República ratificó la tasa VIS del 11% real que se había fijado en la Ley 546/99 (ver Resolución Externa No. 20/00) y nuevamente en la Resolución Externa 03/04.

Como discutimos anteriormente, el sistema de control de precios generalizados ha sido probado en muchas partes del mundo, especialmente en los países totalitarios, con resultados desastrosos en términos de lograr una buena provisión de esos bienes o productos. Sin embargo, la teoría económica postula que en presencia de unos pocos productores que se asocian para subir los precios de sus productos (los llamados “oligopolios colusivos”) es conveniente que el Estado active su poder regulador para restaurar la sana competencia. Las leyes antimonopolio y la exigencia de información clara han sido instrumentos fundamentales para el desarrollo de las economías industrializadas.

En este sentido hubiera sido benéfica la orden de la Corte de intervenir a los oferentes del crédito hipotecario en Colombia, si se hubiese comprobado que adelantaban prácticas colusivas y/o que deliberadamente escondían información del público (ver cuadro 3). Hasta donde sabemos, no existe ningún estudio probando la existencia de estas causales durante los años noventa, aunque es claro que el flujo de información hacia el público no era el adecuado. Esto último se hubiera podido subsanar ordenándole a los entes reguladores y a las respectivas superintendencias mejores actuaciones en defensa del consumidor.

De forma similar, la intervención en las tasas de interés se puede justificar en una economía de mercado si la sociedad estima que es útil, para mejorar la distribución del ingreso, que los mas pobres puedan comprar (o arrendar) su vivienda a un precio subsidiado. Estos subsidios en la tasa se pueden “arbitrar” a través del cobro de “sobre-tasas” a los mas pudientes, con un efecto neutro a nivel agregado, tal como se ha pretendido hacerlo con las tarifas de servicios públicos. Adicionalmente, se pueden asignar subsidios presupuestales, lográndose un mayor efecto si estos se canalizan directamente hacia el comprador. En fin, no existen principios económicos en una economía de mercado que vayan en contra de los subsidios. Solo que estos deben ser transparentes y ojala sus decisiones provengan de debates amplios y democráticos en el Congreso de la República (Clavijo, 2004).

Cuadro 3: Imposición de Límites a las Tasas de Interés de Vivienda
(Sentencia C-955 de 2000)

Efectos Positivos	Efectos Negativos
<ul style="list-style-type: none"> • Bajo la existencia de Oligopolios y/o información restringida, ayudaría a evitar abusos de posición dominante. • La tasa preferencial para la Vivienda de Interés Social (VIS) podría mejorar la distribución del ingreso, si los subsidios son “transparentes” y se aplican adecuadamente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Al exigir que sean las mas bajas del “mercado normal”, termina por limitar la oferta de recursos para esta actividad. • Al instituir subsidios generalizados, se deteriora la distribución del ingreso (p.e. El recorte de tasas se concentró en los mas pudientes). • Al argumentar algunos magistrados que “la construcción de vivienda no debe ser un negocio”, se ataca el sistema económico aceptado institucionalmente. • Al instituir “intervenciones” sobre el sector financiero, destruye la confianza en el negocio y lo paraliza, agravando el desempleo.

Lo que si resulta contrario a la eficiencia que debe perseguir todo sistema competitivo es la imposición permanente e indiscriminada de controles de precios a determinadas industrias o negocios. El resultado histórico ha sido siempre el de la contracción de la oferta de esos productos o, lo que es lo mismo, el surgimiento de un mercado ilegal del mismo. Cuando la Corte argumenta que la vivienda digna es un bien meritorio y, en su lógica, concluye de-facto que no debe ser un negocio, ella termina por sacar dicha actividad de la esfera del mercado. La sustentación de una actividad que no se fundamente en la obtención de ganancias solo será posible si existen los recursos presupuestales suficientes para mantener esa actividad. Claramente en el caso hipotecario esto resulta imposible desde el punto de vista presupuestal. El grave error de la Corte fue extrapolar principios de subsidios que son validos solo para los mas pobres al caso general de la actividad de vivienda familiar.

¿Por qué piensa la Corte que los límites a las tasas de interés habrán de incrementar la oferta del crédito de vivienda? Si así fuera, entonces ¿Por qué no proceder a controlar también los precios de toda la canasta básica de consumo de los Colombianos? *La respuesta está en que los principios económicos de una economía de mercado permiten alcanzar ese mismo objetivo (lograr la mayor oferta de un producto y al precio mas bajo) precisamente cuando se opera bajo la libre competencia y la movilidad de los factores productivos.* El Estado debe intervenir solo en aquellos casos en que ello se requiera para evitar la formación de monopolios o para lograr que fluya la mejor información hacia los consumidores. Las intervenciones de precios drenan la confianza sobre el futuro económico de ciertos sectores, lo cual termina paralizando sus actividades y agravando el problema del desempleo. El resultado práctico es entonces el contrario al esperado por los magistrados activistas (Clavijo, 2004).

D. El Leasing Habitacional: Una Luz de Esperanza Hipotecaria

El nuevo marco legal del leasing habitacional, según la Ley 795 de 2003 y el fallo C-936 de 2003 (p.32) de la Corte Constitucional, podría jugar un papel muy positivo hacia el futuro en materia de recuperación hipotecaria, al distinguir entre el tenedor primario y el tenedor de tipo mercantil. Si bien el leasing habitacional para el tenedor primario debe regirse por el marco establecido por la propia Corte (C-383; C-747 de 1999) y la Ley 546 de 1999, en el caso del tenedor de tipo mercantil pueden existir condiciones de libre mercado. Fue así como la Junta Directiva del Banco de la República ratificó el límite a las tasas hipotecarias para el leasing habitacional ocupado por el tenedor primario, pero dejó en libertad las tasas hipotecarias referentes a otro tipo de negocios (ver Resolución Ext. 03/04).

Estas buenas perspectivas jurídicas, sin embargo, se vieron algo empañadas a raíz del debate que generó la posible inembargabilidad de la vivienda cuando era la madre quien ejercía como cabeza única del grupo familiar, según la Ley 861 de 2003. La Procuraduría, por ejemplo, conceptuó ante la Corte Constitucional que dicho derecho no solo debería ratificarse, sino extenderse al caso de los varones que tenían esa condición, con lo cual se hubiera hecho evidente su difícil acceso al nuevo crédito hipotecario. Afortunadamente, se

aclaró, a través del Decreto 1762 de 2004, que los bancos hipotecarios que hubieran extendido dichos créditos no perderían su condición de acreedores, en dichos casos, y que tal figura de inembargabilidad solo aplicaría a terceros agentes.

No sobra entonces enfatizar la importancia de la seguridad jurídica como condición *sine-qua-non* para recuperar el crédito hipotecario. Las leyes que buscan supuesta protección a través de crear mecanismos excepcionales para el cumplimiento de obligaciones financieras, a la postre terminan perjudicando a dichos grupos sociales. Este hubiera sido el caso de la Ley 82 de 1993 (sobre supuesta protección a las mujeres cabeza de familia) y de sus “novedosas” variantes (véase Gaviria, 2004).

E. La Ley 820 de 2003 sobre Arrendamientos y el Fallo C-886 de 2004

Como es bien sabido, buena parte del repunte de largo plazo del sistema hipotecario descansa sobre la calidad de la reglamentación en materia de arrendamientos y negocios inmobiliarios. Reglas del juego claras y agilidad en los procesos de solución de conflictos han estado claramente asociadas con positivas dinámicas en los negocios inmobiliarios, bien bajo su forma de “leasing-habitacional” o bien bajo los esquemas de grandes proyectos de construcción para arrendamiento masivo, tan acendrados en Alemania y hoy en boga en España.

Con buen criterio el Congreso sancionó la Ley 820 de 2003 para reglamentar lo relacionado con procesos de lanzamiento y el cumplimiento de los pagos de los servicios públicos y similares. Esta Ley venía a complementar los esfuerzos previos que se habían hecho para establecer las indemnizaciones que cabía a cada una de las partes en caso de proponer el rompimiento del contrato antes de su vencimiento. Se ha estimado que con los nuevos lineamientos de la Ley 820 de 2003 un proceso de lanzamiento podría ahora tomar menos de 6 meses, en vez los 3 a 9 años que se venían registrando y que claramente representaba un gran desincentivo a pensar en construir con el propósito de arrendar el inmueble.

En el caso de Chile, por ejemplo, una Ley de este tipo ha permitido revitalizar el sector de la construcción de tiempo atrás y, en el de España, ayuda a explicar el éxito con que se

viene replicando el modelo de grandes “inmobiliarias” de Alemania, donde se sabe que cerca del 40% de la población vive en sistemas de arrendamiento, estables y de buena calidad.

La Ley 820 de 2003 fue demandada ante la Corte, en sus acápite relacionados con las condiciones que debían darse para habilitar el derecho a la defensa en un proceso de lanzamiento. La sentencia C-886 de 2004 estableció que, afortunadamente para el sector inmobiliario, quedaba en firme la obligación de cancelar previamente los cánones de arrendamientos que estuvieran atrasados, así como el pago de los servicios públicos, siempre y cuando el motivo del lanzamiento tuviera que ver con dichos atrasos. Sin embargo, si el lanzamiento estaba motivado por conductas irregulares de los inquilinos o por destinar el inmueble a propósitos diferentes a los concertados, en este caso podría obviarse el pago previo de los cánones de administración, antes de entablarse el derecho a la defensa dentro del proceso de lanzamiento.

Este probablemente es uno de los mejores ejemplos donde la Corte Constitucional ha entendido de mejor manera el sentido y propósito de la legislación adelantada por el Congreso y el Ejecutivo, cual era el de establecer y agilizar el cumplimiento de una serie de leyes para hacer que “el respeto al debido proceso” en materia de contratos hipotecarios de arrendamiento redundara en beneficio para ambas partes. Esta transparencia y agilidad, sin lugar a dudas, habrá de propulsar el negocio del arrendamiento y el leasing habitacional (pues deben ser buenos negocios) para generar un auge en la construcción inmobiliaria y dotar así de mejores viviendas a los Colombianos.

F. Impacto Fiscal de las Regulaciones en Vivienda

La cuantificación del impacto de las actuaciones de la Corte Constitucional en materia hipotecaria es también muy compleja, pues muchos de sus efectos tienen que ver con una menor dinámica del sector hipotecario. Otros efectos aparecen, además, de forma combinada.

Por ejemplo, la reliquidación de las obligaciones hipotecarias había sido ordenada inicialmente por el propio gobierno, a través de la Emergencia Económica, y asumida parcialmente por cuenta del mayor esfuerzo fiscal en cabeza de Fogafin y de un mayor esfuerzo tributario por cuenta del “impuesto a las transacciones financieras”. Se ha estimado que el valor de las reliquidaciones representó, en promedio, un 15% de las obligaciones existentes hacia finales de 1999. Esto significa que dichas reliquidaciones resultaron equivalentes a 1,5% del PIB de ese año, pero sería aventurado tratar de determinar la porción que de allí se produjo debido a las órdenes impartidas directamente por la propia Corte, ya que una porción la indujo la Ley 546 de 1999 y otra la misma Emergencia Económica de Noviembre de 1998.

Complejidades similares aparecen cuando se trata de asignar un costo fiscal o social, por ejemplo, al establecimiento de los límites a las tasas de interés hipotecarias. En la medida en que dichas tasas pudieron resultar limitantes al negocio hipotecario durante las etapas iniciales de la crisis (1999-2001) podría colegirse que su impacto fue relativamente elevado, al paralizar la oferta de crédito hipotecario. No obstante, a medida que el sector, tras casi cinco años de postración, se ha ido recuperando durante los años 2002-2004 y las tasas de interés reales de la economía se han ido reduciendo y disminuyendo la cartera hipotecaria vencida, el sector financiero ha estado en capacidad de ir reduciendo también su tasa real efectiva.

Cabe entonces inferir que en estos últimos años el daño económico causado por esa limitante de las tasas de interés habría sido menor, pues dicho techo no se habría hecho efectivo al mejorar las circunstancias macroeconómicas. Esto no quiere decir, sin embargo, que mantener estas limitantes resulte benéfico para el sector hipotecario, pues en otras coyunturas de recuperación generalizada y de alzas en las tasas del mercado dichos límites pueden volver a obstruir el canal crediticio.

Dicho lo anterior, también cabe insistir en que el propio sector hipotecario aproveche los canales existentes para promover una mayor competencia que, a través de los pre-pagos y lucha por mantener la mejor clientela, logre beneficiar a los consumidores hipotecarios

mediante reducciones-competitivas (y no judiciales) de las tasas de interés, especialmente cuando se ha constatado que la demanda por vivienda resulta ser bastante elástica a las tasas reales hipotecarias (Clavijo, et.al. 2004).

III. Conclusiones

En este documento hemos analizado temas relativos a indexación de salarios-pensiones y extensiones de bonificaciones pensionales a través de la llamada “mesada 14”. Como vimos, la Constitución de 1991 terminó adoptando dos criterios relacionados con la Ley 71 de 1988: a través del artículo 48 de la CP se ordenó la indexación de las pensiones y mediante el artículo 53 se estableció la “remuneración vital y móvil”, principio que la Corte ha terminado por interpretar como un mandato de indexación salarial.

En consecuencia, la Ley 100 de 1993 ordenó la indexación de todas las pensiones según la variación del índice de precios al consumidor y se estableció la garantía de pensión mínima equivalente al 100% del SML. Adicionalmente, estableció en su Art. 142 un bonificación pensional vitalicia, la “mesada 14”, con la idea de nivelar pensiones dispares en sectores específicos, resultantes de la Ley 71 de 1988 y que solo se corregían parcialmente con la Ley 4ª de 1992.

Vino entonces un “vía-crucis” de extensiones arbitrarias que agravarían la inequidad existentes por cuenta de los regimenes especiales, mantenidos expresamente por la Ley 100 de 1993 y a los cuales se les ha debido dar un tratamiento diferenciado y no de equiparamiento en lo relativo a la “mesada 14”:

- La primera “estación” de este vía-crucis se produjo por la extensión en “fechas” (fallo C-409 de 1994), al eliminar del Art. 142 de la Ley 100/93 la expresión que limitaba su aplicación a los “actuales pensionados”. Adicionalmente, la Corte procedió a vincular a los pensionados de la Fuerza Pública y a todos los futuros pensionados del régimen general de pensiones.
- La segunda “estación” se produjo al “olvidar” la Corte que el Art. 142 se había diseñado únicamente para el régimen general (C-409 de 1994), decidiendo entonces

abolir el Art. 279 de la Ley 100/93 y proceder a aplicar dicha mesada a los maestros (C-461 de 1995). Uno diría, en lógica simple, que tenía que ser diferenciado, pues la Ley 100 de 1993 les otorgaba un régimen privilegiado a los maestros. De contera, el fallo C-173 de 1996 extendería este beneficio al resto de los regímenes especiales, incluyendo a Ecopetrol.

- La tercera “estación” tuvo que ver con el intento de eliminar el límite impuesto de 15 SML para la aplicación de la “mesada 14” (parágrafo del Art. 142). Afortunadamente, a la Corte le pareció que el principio de “igualdad” en este caso sí se había llevado a “extremos”, conceptuando entonces que dicho parágrafo era exequible (C-529 de 1996). En este caso, al fisco colombiano se le evitó tener que pagar bonificaciones vitalicias adicionales a la minoría de colombianos que disfruta de pensiones superiores a los 15 SML (y, además, libre de impuestos).

Se estima que el pasivo pensional equivale a cerca de 180% del PIB, donde un 7,7% de esta cifra, o sea un 14% del PIB, se debe al mayor costo generado por la “mesada 14”. Todo lo anterior implica que la “mesada 14” equivale a un tercio del esfuerzo fiscal (= 14/40) que se quiso hacer con las Leyes 797 de 2002 y 860 de 2003. Infortunadamente, la “transición pensional” también fue declarada inexecutable por la Corte, según fallo C-756 de 2004, el cual representará mayores gastos por cerca de 16% del PIB. El costo de la extensión de la “mesada 14” ordenada por los fallos de la Corte se estima hoy en \$450,000 millones anuales, equivalentes a un 0,2% del PIB. Esta cifra representa cerca del 6% del total del pago pensional (3,5% del PIB) que hoy realiza el gobierno central.

Con relación a los temas de vivienda, vimos cómo la crisis internacional fue el detonante de los problemas hipotecarios del periodo 1998-2000. La Corte tomó en sus manos la supuesta solución de estos problemas a través de medidas que invadieron los mandatos que por Constitución le correspondían al Congreso y al Banco de la República.

Los principales resultados del intervencionismo de la Corte en materia de vivienda pueden resumirse así:

- El fallo relativo a la atadura exclusiva de la corrección monetaria a la inflación reciente (C-383 1999) pudo tener algunas virtudes, desde el punto de vista económico, pero los mandatos complementarios de la Ley 546 de 1999 dejó un elevado costo al alterar seriamente las posibilidades de acceso al financiamiento hipotecario hacia el futuro. Aun en la fase de recuperación de 2003-2004, los créditos hipotecarios han continuado deprimidos y la cartera se ha reducido a solo el 5% del PIB, después de alcanzar su pico de 12% del PIB a mediados de la década pasada.
- En términos del costo de las reliquidaciones vimos que estas resultaron equivalentes a 1,5% del PIB de 1999, pero no es posible determinar la porción ordenada directamente por la Corte, ya que una porción la indujo la Ley 546 de 1999 y otra la misma Emergencia Económica de Noviembre de 1998.
- La sentencia C-955 de 2000 ordenó al Banco de la República fijar una tasa máxima de interés real para los créditos hipotecarios. Dicha tasa fue fijada por el Banco de la República en 13.9% real a partir de Septiembre de 2000. Pero ¿Por qué piensa la Corte que los límites a las tasas de interés habrán de incrementar la oferta del crédito de vivienda? Si así fuera, entonces ¿Por qué no proceder a controlar también los precios de toda la canasta básica de consumo de los Colombianos? La respuesta está en que los principios económicos de una economía de mercado permiten alcanzar ese mismo objetivo (lograr la mayor oferta de un producto y al precio mas bajo) precisamente cuando se opera bajo la libre competencia y la movilidad de los factores productivos.
- La Ley 795 de 2003 y el fallo C-936 de 2003 sobre leasing-habitacional podría jugar un papel muy positivo hacia el futuro en materia de recuperación hipotecaria, al distinguir entre el tenedor primario y el tenedor de tipo mercantil. Si bien el leasing habitacional para el tenedor primario debe regirse por el marco establecido por la propia Corte (C-383; C-747 de 1999) y la Ley 546 de 1999, en el caso del tenedor de tipo mercantil pueden existir condiciones de libre mercado.
- Fue así como la Junta Directiva del Banco de la República ratificó el límite a las tasas hipotecarias para el leasing habitacional ocupado por el tenedor primario, pero dejó en libertad las tasas hipotecarias referentes a otro tipo de negocios (ver

Resolución Ext. 03/04). Esta puede ser la base de un promisorio desarrollo inmobiliario que complemente la satisfacción de la “vivienda digna” a través del arrendamiento, donde la reglamentación de la Ley de arrendamientos 860 de 2003 y el fallo C-886 de 2004 han sido factores positivos.

En conclusión, creemos que la Corte debería aplicar criterios mas conservadores (parsimoniosos) en materia de alteración de las prácticas y procedimientos económicos, pues los resultados de dichos arreglos son complejos de anticipar y cuando quiera que ellos se deban alterar es mejor que ello lo haga el Congreso de la República. A fin de cuentas, en materia económica la escogencia de alternativas conlleva una subjetiva ponderación entre costos y beneficios cuyo resultado le corresponde definir a los elegidos en el proceso democrático. Las asignaciones del presupuesto de la Nación deben reflejar el equilibrio “pluri-partidista” propio de todos los Congresos resultantes del voto popular.

Referencias

- Cardenas, M. y A. Badel (2003) “La Crisis de Financiamiento Hipotecario en Colombia: Causas y Consecuencias” Coyuntura Económica (Fedesarrollo, Septiembre).
- Carrasquilla, A., A. Galindo y H. Patrón (1994) “Endeudamiento e Inflación de Activos en Colombia” XIV Simposio sobre Mercado de Capitales (Asobancaria-Banco de la República).
- Cifuentes, E. y V. Naranjo (1999) “Salvamento de Voto a la Sentencia C-700/1999 – Expediente D-2374” (Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena, Septiembre).
- Clavijo, S. (2001) Fallos y Fallas Económicas de la Corte Constitucional (Libros de Cambio, Editorial AlfaOmega, Abril).
- Clavijo, S. (2004) Descifrando la ‘Nueva’ Corte Constitucional (Libros de Cambio, Editorial AlfaOmega, Febrero).
- Clavijo, S., M. Janna y S. Muñoz (2004) “La Vivienda en Colombia: Sus Determinantes Socio-Económicos y Financieros” Borradores de Economía (Banco de la República, No. 300, Agosto).
- Cuellar, M.M. (2002) “Sector Hipotecario: Situación y Perspectivas” (ICAVI, Julio).
- Echeverry, J.C., A. Escobar, C. Merchan, G. Piraquive, M. Santa María (2001) “Elementos para el Debate sobre una Nueva Reforma Pensional en Colombia” Archivos de Macroeconomía (DNP, Septiembre).
- Gaviria, A. (2004) “Del Romanticismo al Realismo Social: Lecciones de la década del 90” Documento CEDE (No. 21, Abril).
- Herrera, S. y G. Perry (2003) “Tropical Bubbles: Asset Prices in Latin America, 1980-2001” Asset Price Bubbles: The Implications for Monetary, Regulatory, and International Policies (Edited by W.C. Hunter, G.G. Kaufman, and M. Pormeleano, MIT-Press).
- Restrepo, J.C. (2000) Memorias de Hacienda 1999-2000 (Ministerio de Hacienda y Crédito Público).
- Urrutia, M. (2000) “Políticas para Evitar Burbujas Especulativas en Finca Raíz” Revista del Banco de la República (Enero).