

LA TASA MÁXIMA DE USURA

DIEGO MAURICIO ORTIGOZA PÉREZ

PROFESOR

LUIS FRANCISCO CUBILLO GUZMAN

UNIVERSIDAD JORGE TADEO LOZANO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA FINANCIERA

BOGOTÁ, 13 DE JUNIO DE 2019

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
Planteamiento del Problema	3
Justificación	4
Objetivos	5
Aproximación metodológica	6
Marco Jurídico	7
Resumen	9
Abstract	10
Bibliografía	11
CAPITULO I ¿Qué es la tasa de Usura?	12
CAPITULO II La Tasa de Usura en Microcrédito	16
CAPITULO III Los créditos de libranza en Colombia	18
CAPITULO IV Usura en los contratos de arrendamiento	22
CAPITULO V Conversión de la tasa de usura según periodicidad	24
CAPÍTULO VI Ejercicios de aplicación	27
Conclusiones	38

Planteamiento del Problema

En mi experiencia en las Áreas de Auditoría tanto interna como externa y de Revisoría Fiscal he logrado detectar fallas al realizar conversiones de tasas efectivas con diferentes características, teniendo en cuenta que la equivalencia de una tasa efectiva no se calcula simplemente dividiendo el valor total de la anualidad entre el número de periodos, como bien nos fue informado en el transcurso de la especialización, sino que es necesaria la aplicación de fórmulas financieras.

Los errores en la conversión de tasas conlleva al riesgo de pago de intereses que superan los máximos establecidos legalmente, máxime teniendo en cuenta la posibilidad que tienen entidades no vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia de otorgar créditos.

En el trabajo se incluyen los arrendamientos inmobiliarios, que a pesar de no ser créditos financieros, en caso de incumplimiento cuando interviene una Compañía inmobiliaria suelen presentarse el cobro de intereses moratorios.

Justificación

La equivalencia de tasas de interés es un tema de suma importancia respecto del cálculo correcto de los gastos financieros, de tal forma que los flujos de efectivo y los puntos de equilibrio se acerquen a la realidad. Al emprender nuevos proyectos es fundamental realizar una adecuada proyección del costo de la deuda.

En el caso de los préstamos brindados por entidades que no son vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y que no cuentan con la tecnología o el recurso humano con la experiencia para calcular estas equivalencias, la probabilidad de exceder la tasa máxima de usura que certifica en ente regulador aumenta.

Objetivos

Objetivo General

Dar a conocer los principales errores a la hora de aplicar la tasa de interés moratorio certificada trimestralmente por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Objetivos específicos

- Mostrar el cálculo correcto en la conversión de tasas efectivas con diferente periodicidad, aplicada a la tasa de interés moratorio.
- Establecer el riesgo en el cual incurren las entidades que otorgan créditos estén o no vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia en el caso de incurrir en errores en la conversión de tasas de interés efectivas.

Aproximación metodológica

A través de ejemplos prácticos mostrar los principales errores en la aplicación de la tasa máxima de interés moratorio.

Marco Jurídico

Artículo 305 del código Penal Colombiano

El que reciba o cobre, directa o indirectamente, a cambio de préstamo de dinero o por concepto de venta de bienes o servicios a plazo, utilidad o ventaja que exceda en la mitad del interés bancario corriente que para el período correspondiente estén cobrando los bancos, según certificación de la Superintendencia Bancaria, cualquiera sea la forma utilizada para hacer constar la operación, ocultarla o disimularla, incurrirá en prisión de dos (2) a cinco (5) años y multa de cincuenta (50) a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El que compre cheque, sueldo, salario o prestación social en los términos y condiciones previstos en este artículo, incurrirá en prisión de tres (3) a siete (7) años y multa de cien (100) a cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Artículo 72 Ley 45 de 1990

Sanción por el cobro de intereses en exceso.

Cuando se cobren intereses que sobrepasen los límites fijados en la ley o por la autoridad monetaria, el acreedor perderá todos los intereses cobrados en exceso, remuneratorios, moratorios o ambos, según se trate, aumentados en un monto igual. En tales casos, el deudor podrá solicitar la inmediata devolución de las sumas que haya cancelado por concepto de los respectivos intereses, más una suma igual al exceso, a título de sanción.

Parágrafo. Sin perjuicio de las sanciones administrativas a que haya lugar, cuando se trate de entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria, ésta velará porque las mismas cumplan con la obligación de entregar las sumas que de conformidad con el presente artículo deban devolverse.

Resumen

El número de entidades no vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el desconocimiento del concepto de tasa de usura, de equivalencia de tasas, puede llevar al pago de gastos financieros más allá de lo permitido en las normas colombianas. Por tal motivo en este trabajo pretendo a través de ejemplos básicos, la forma más sencilla de establecer si una entidad nos cobra por concepto de intereses un valor que supere la tasa máxima de usura que certifica la Superintendencia Financiera de Colombia.

En los términos de este trabajo los ejemplos están orientados hacia los préstamos de microcrédito, los créditos de libranza y los intereses moratorios en los contratos de arrendamiento. La elección de este tipo de financiación está relacionada con la menor vigilancia ejercida sobre las compañías que ofrecen estos tipos de financiación y por lo tanto el mayor riesgo a la hora de exceder el límite establecido en Colombia para el cobro de intereses.

Abstract

The number of entities not supervised by the Financial Superintendent, ignorance of the concept of usury rate, equivalence of rates, can lead to the payment of financial charges more than what is allowed in Colombian laws. For this reason on this work, I intend to through basic examples, the easiest way to establish if an entity charged us interest a value that exceeds the maximum rate of usury that certifies, The Financial Superintendence of Colombia.

In the terms of this work, the examples are oriented towards microcredit loans, loans of clearance and default interest in leases. The choice of this type of funding is related to the lowest vigilance exerted on the companies that offer these types of funding. Therefore, the greatest risk when it comes to exceed the limit set by Colombia for the payment of interest.

Bibliografía

Análisis Financiero Aplicado Héctor Ortiz Anaya

Código Penal Colombiano

Superintendencia Financiera

Banco de la Republica(Reporte de estabilidad Financiera, Impacto del microcrédito en las utilidades de las Microempresas en Colombia-Marzo de 2014-Diana Fernandez Moreno)

Ley 1527 de 2012 libranzas *Por medio de la cual se establece un marco general para la libranza o descuento directo y se dictan otras disposiciones.*

CAPITULO I

¿Qué es la tasa de Usura?

En términos sencillos podemos definir la tasa de usura cómo la tasa máxima de interés que se puede cobrar una entidad financiera, el estado o los particulares cómo contraprestación por un crédito.

Su valor corresponde a una tasa superior al 50% al interés corriente que cobran los bancos. En términos matemáticos correspondería a multiplicar el interés corriente bancario por 1,5.

Gerencie.com tasa de usura 23 de octubre de 2017

La entidad encargada de certificar esta tasa en Colombia es la Superintendencia Financiera de Colombia. Cabe resaltar que no es la Superintendencia Financiera quien establece o calcula la tasa de usura, solamente la fija. Su valor está determinado por el movimiento del mercado financiero.

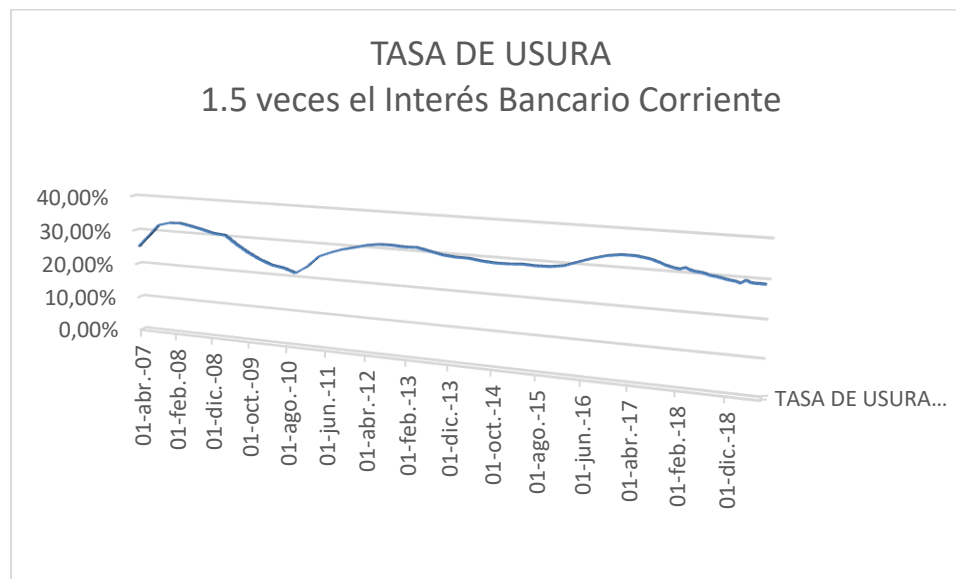
Comportamiento de la Tasa de Usura

A continuación mostramos el comportamiento de la tasa de usura en Colombia para los últimos diez años. (Información Superintendencia Financiera de Colombia)

A continuación mostramos el comportamiento de la tasa de usura gráficamente:

VIGENCIA		INTERÉS ANUAL EFECTIVO					
DESDE	HASTA	CRÉDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO		MICROCREDITO		CONSUMO DE BAJO MONTO	
		INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente
01-abr-07	30-jun-07	16,75%	25,12%				
01-abr-07	31-mar-08			22,62%	33,93%		
01-jul-07	30-sep-07	19,01%	28,51%				
01-oct-07	31-dic-07	21,26%	31,89%				
01-ene-08	31-mar-08	21,83%	32,75%				
01-abr-08	30-jun-08	21,92%	32,88%				
01-jul-08	30-sep-08	21,51%	32,27%				
01-oct-08	31-dic-08	21,02%	31,53%				
01-ene-09	31-mar-09	20,47%	30,71%				
01-abr-09	30-jun-09	20,28%	30,42%				
01-jul-09	30-sep-09	18,65%	27,98%				
01-oct-09	31-dic-09	17,28%	25,92%				
01-ene-10	31-mar-10	16,14%	24,21%				
01-abr-10	30-jun-10	15,31%	22,97%				
01-jul-10	30-sep-10	14,94%	22,41%				
01-oct-10	31-dic-10	14,21%	21,32%	24,59%	36,89%		
01-ene-11	31-mar-11	15,61%	23,42%	26,59%	39,89%		
01-abr-11	30-jun-11	17,69%	26,54%	29,33%	44,00%		
01-jul-11	30-sep-11	18,63%	27,95%	32,33%	48,50%		
01-oct-11	31-dic-11	19,39%	29,09%				
01-oct-11	30-sep-12			33,45%	50,18%		
01-ene-12	31-mar-12	19,92%	29,88%				
01-abr-12	30-jun-12	20,52%	30,78%				
01-jul-12	30-sep-12	20,86%	31,29%				
01-oct-12	31-dic-12	20,89%	31,34%				
01-oct-12	30-sep-13			35,63%	53,45%		
01-ene-13	31-mar-13	20,75%	31,13%				
01-abr-13	30-jun-13	20,83%	31,25%				
01-jul-13	30-sep-13	20,34%	30,51%				
01-oct-13	31-dic-13	19,85%	29,78%				
01-oct-13	30-sep-14			34,12%	51,18%		
01-ene-14	31-mar-14	19,65%	29,48%				
01-abr-14	30-jun-14	19,63%	29,45%				
01-jul-14	30-sep-14	19,33%	29,00%				
01-oct-14	31-dic-14	19,17%	28,76%				
01-oct-14	30-sep-15			34,81%	52,22%		
22-dic-14	30-sep-15					31,96%	47,94%
01-ene-15	31-mar-15	19,21%	28,82%				
01-abr-15	30-jun-15	19,37%	29,06%				
01-jul-15	30-sep-15	19,26%	28,89%				
01-oct-15	31-dic-15	19,33%	29,00%				
01-oct-15	30-sep-16			35,42%	53,13%		
01-oct-15	30-sep-16					34,77%	52,16%
01-ene-16	31-mar-16	19,68%	29,52%				
01-abr-16	30-jun-16	20,54%	30,81%				
01-jul-16	30-sep-16	21,34%	32,01%				
01-oct-16	31-dic-16	21,99%	32,99%				
01-oct-16	30-sep-17			36,73%	55,10%		
01-oct-16	30-sep-17					35,47%	53,21%
01-ene-17	31-mar-17	22,34%	33,51%				
01-abr-17	30-jun-17	22,33%	33,50%				
01-jul-17	30-sep-17	21,98%	32,97%				
01-sep-17	30-sep-17	21,48%	32,22%				
01-oct-17	31-oct-17	21,15%	31,73%				
01-oct-17	31-dic-17			36,76%	55,14%		
01-oct-17	30-sep-18					37,55%	56,33%
01-nov-17	30-nov-17	20,96%	31,44%				
01-dic-17	31-dic-17	20,77%	31,16%				
01-ene-18	31-ene-18	20,69%	31,04%				
01-ene-18	31-mar-18			36,78%	55,17%		
01-feb-18	28-feb-18	21,01%	31,52%				
01-mar-18	31-mar-18	20,68%	31,02%				
01-abr-18	30-abr-18	20,48%	30,72%				
01-abr-18	30-jun-18			36,85%	55,28%		
01-may-18	31-may-18	20,44%	30,66%				
01-jun-18	30-jun-18	20,28%	30,42%				
01-jul-18	31-jul-18	20,03%	30,05%				
01-jul-18	30-sep-18			36,81%	55,22%		
01-ago-18	31-ago-18	19,94%	29,91%				
01-sep-18	30-sep-18	19,81%	29,72%				
01-oct-18	31-oct-18	19,63%	29,45%				
01-oct-18	31-dic-18			36,72%	55,08%		
01-oct-18	30-sep-19					34,25%	51,38%
01-nov-18	30-nov-18	19,49%	29,24%				
01-dic-18	31-dic-18	19,40%	29,10%				
01-ene-19	31-ene-19	19,16%	28,74%				
01-ene-19	31-mar-19			36,65%	54,98%		
01-feb-19	28-feb-19	19,70%	29,55%				
01-mar-19	31-mar-19	19,37%	29,06%				
01-abr-19	30-abr-19	19,32%	28,98%				
01-abr-19	30-jun-19			36,89%	55,34%		
01-may-19	31-may-19	19,34%	29,01%				
01-jun-19	30-jun-19	19,30%	28,95%				

A continuación mostramos el comportamiento de la tasa de usura gráficamente:



Cómo podemos observar la tasa de usura se mantiene entre un 20% y un 30% en los últimos diez años, esto debido a la dinámica del interés corriente bancario. En este rubro juega un papel fundamental el Banco de la Republica, encargado de establecer el aumento o disminución de las tasas de interés.

De la misma forma observamos que para los préstamos de microcrédito la tasa de interés de usura es mayor. La Superintendencia financiera certifica la tasa de usura para esta modalidad de crédito en un 55.14% anual. Esto debido al mayor riesgo en el cual incurren las entidades financieras al realizar préstamos a pequeños y medianos negocios.

Para comprobar la información que nos da la Superintendencia Financiera respecto del cálculo de la tasa de usura a continuación mostramos un ejemplo:

Al corte del mes del mes de septiembre de 2018 el interés bancario corriente fue del 19,81%, mientras la tasa de usura fue del 29,72%. A continuación la comprobación aritmética:

TU: Tasa de Usura

I: Interés corriente bancario

$$TU = I + (I * 50\%)$$

Reemplazando

$$TU = 19,81\% + (19,81\% * 50\%)$$

$$TU = 29,72\%$$

CAPITULO II

La Tasa de Usura en Microcrédito

Según el Banco de la Republica ***“El Microcrédito es una modalidad de crédito que está enfocada a financiar la microempresa, la cual generalmente ha presentado un acceso limitado a los mercados de crédito formales”***. (Reporte de estabilidad Financiera, Impacto del microcrédito en las utilidades de las Microempresas en Colombia-Marzo de 2014-Diana Fernández Moreno)

Respecto del riesgo en el cual incurren las Instituciones Microfinancieras el mismo artículo establece **“El deudor tradicional de un microcrédito maneja un negocio de bajos montos, no tiene historial crediticio, no posee suficiente documentación sobre su flujo de caja y en muchas ocasiones, carece de garantías. Es por ello que este sector de la población es considerado de alto riesgo de incumplimiento y las labores de intermediación se han desarrollado por fuera de la banca tradicional. Los líderes de estos proyectos son las IMF, dentro de las cuales se encuentran Organizaciones No Gubernamentales (ONG), fundaciones, cooperativas y bancos especializados en microcrédito”**. ”. (Reporte de estabilidad Financiera, Impacto del microcrédito en las utilidades de las Microempresas en Colombia-Marzo de 2014-Diana Fernández Moreno)

Dado lo anterior no es difícil establecer que las microempresas usuarias de las IMF no cuentan con el recurso humano idóneo para establecer si las tasas de interés de los créditos asignados así

cómo los intereses moratorios excedan o no la tasa de usura máxima que certifica trimestralmente la Superintendencia Financiera de Colombia. Este factor puede influir en la desaparición de estas microempresas.

A lo anterior se suman la gran modalidad de compañías que pueden realizar microcréditos como lo son: Organizaciones No Gubernamentales (ONG), fundaciones, cooperativas y bancos especializados en microcrédito. Lo anterior lleva a la confusión a la hora de reclamar por presuntos cobros excesivos en las tasas de interés.

Generalmente las Compañías que realizan microcrédito, cuentan con un grupo de analistas con amplios conocimientos sobre la información financiera y la capacidad de pago de los aspirantes a crédito sin embargo el proceso de análisis no mitiga totalmente el riesgo crediticio. Por tratarse de empresas o negocios pequeños en algunos casos no obligados a llevar contabilidad y sin una estructura sólida de administración, estos negocios pueden desaparecer fácilmente.

Si a lo anterior sumamos el pago de altos costos financieros sin un rigor especial en su seguimiento, podemos establecer la importancia de los conocimientos de los microempresarios sobre la tasas de interés.

CAPITULO III

Los créditos de libranza en Colombia

Ley 1527 de 2012

ARTÍCULO 1. *Objeto de la libranza o descuento directo.* (Modificado por la Ley 1902 de 2018, art. 1) Cualquier persona natural asalariada, contratada por prestación de servicios, asociada a una cooperativa o precooperativa, fondo de empleados o pensionada, podrá adquirir productos y servicios financieros o bienes y servicios de cualquier naturaleza, acreditados con su salario, sus pagos u honorarios o su pensión, siempre que medie autorización expresa de descuento dada al empleador o entidad pagadora, quien en virtud de la suscripción de la libranza o descuento directo otorgada por el asalariado, contratista o pensionado, estará obligado a girar los recursos directamente a la entidad operadora.

Para efectos prácticos, definiremos los créditos de libranza, como aquellos en los cuales mediante un convenio el empleado autoriza a su empleador a realizar un descuento por nómina por el valor total de la cuota y el empleador a su vez se compromete a cancelar dicho valor a la entidad crediticia.

Dado lo anterior los créditos de libranza presentan ventajas para la entidad de crédito, respecto del recaudo de cartera, mientras el empleado asegura el cumplimiento de su obligación y por tal motivo evitaría el pago de intereses moratorios.

No obstante a lo anterior se presentan inconvenientes como: La solicitud y aprobación de créditos de libranza simultáneamente, errores en la aplicación de los pagos por parte de la entidad crediticia dada en la manualidad en los procesos y la posibilidad de realización de créditos de libranza de entidades no vigiladas por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, pueden facilitar el cobro de tasas de interés corriente y moratorio muy por encima de la tasa de usura aprobada para Colombia.

Adicionalmente no es un secreto los inconvenientes de tipo legal de algunas entidades que realizan crédito de libranza dada la presunta venta de un mismo crédito a otra entidad financiera varias veces con el objetivo de apalancarse y realizar nuevas operaciones.

Uno de los grupos de usuarios más importantes de esta modalidad de crédito son las personas pensionadas. Dada el bajo grado de educación financiera que suelen tener la mayor parte de las personas pensionadas, consideramos importante incluir este tipo de préstamos en el desarrollo del presente trabajo.

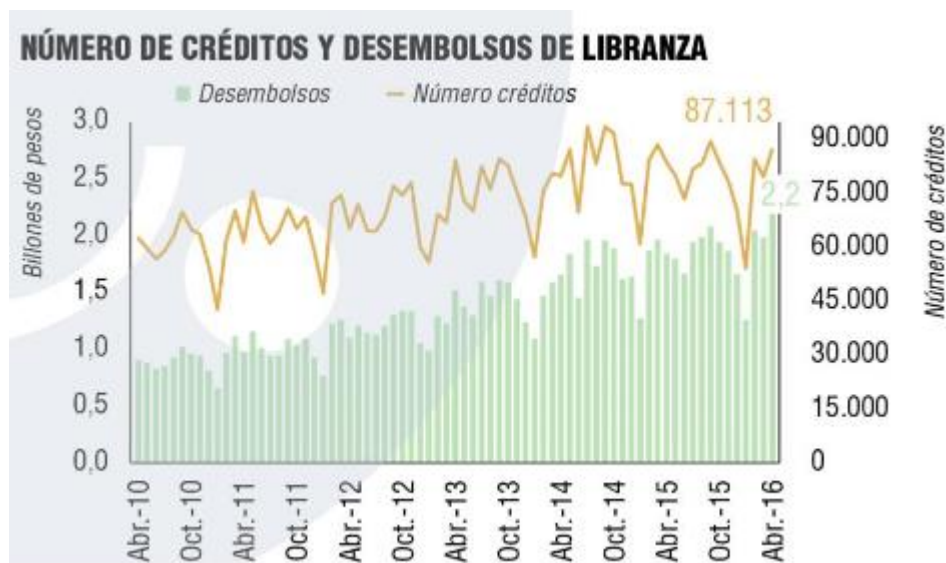
Otro de los factores que hacen particular esta modalidad de crédito, es la tercerización de su fuerza de ventas a través de la modalidad de outsourcing sin el previo estudio de antecedentes e idoneidad de estas compañías. Lo cual genera que se creen falsas expectativas a los usuarios acerca de las condiciones del préstamo.

A continuación mostramos gráficos de La Supersociedades y La Asobancaria:



Fuente: Supersociedades y Asobancaria - Diario el Colombiano- Libranzas de Estraval, de atractivo negocio a descalabro denunciado-28 de agosto de 2016.

La primera grafica nos muestra una comparación de la evolución de la tasa de interés de los crédito de libranza en comparación con la tasa de interés de los créditos de consumo, en el periodo comprendido de julio 2013 a julio de 2016. Como podemos observar la tasa de interés para los créditos de libranza es menor que la tasa de interés de los créditos de consumo corriente dado el menor riesgo incurrido por las entidades prestadoras por el método de libranza.



Fuente: Supersociedades y Asobancaria - Diario el Colombiano- Libranzas de Estraval, de atractivo negocio a descalabro denunciado-28 de agosto de 2016.

La segunda grafica muestra la evolución en número de usuarios y en billones de pesos, como se puede observar se muestra un crecimiento importante para el negocio de las libranzas del año 2010 al año 2016. Cabe resaltar que esta información es anterior al escándalo de los créditos de libranza en el año 2016.

CAPITULO IV

Usura en los contratos de arrendamiento

La presidente de Fedelonjas, expresa que al 2016 alrededor del 35% de la población Colombiana vive en arriendo. Diario Dinero- Alrededor del 35% de la población colombiana vive en arriendo- 13/08/2016. Dado lo anterior podemos establecer que el flujo de capitales por concepto de pagos de arrendamiento no es un asunto de poca monta.

Uno de los factores a tener en cuenta en los contratos de arrendamiento es el cobro de intereses moratorios por concepto de las demoras en el pago del canon mensual. Si bien los arriendos habitacionales generalmente son realizados entre dos personas naturales y suelen no cobrarse intereses moratorios a menos que el cobro llegue a instancias legales, también es cierto que cada día se recurre más a las compañías inmobiliarias por parte del arrendador con el fin de desprenderse de la tramitología que conllevan estos procesos.

Para el caso de los arrendamientos de inmuebles por parte de compañías inmobiliarias el contrato establece el cobro de intereses moratorios por los días de retraso en el pago de la obligación.

Mi experiencia en áreas de auditoría a la cual aludí al principio de este trabajo, me permitió conocer de primera mano errores frecuentes en el cálculo de los intereses moratorios que exceden la tasa de usura certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta situación puede

generar demandas de tipo legal cuyas repercusiones pueden ir desde el pago de multas civiles hasta sanciones establecidas en Código Penal Colombiano.

Por tal motivo esta situación será ejemplificada en el desarrollo de este trabajo.

CAPITULO V

Conversión de la tasa de usura según periodicidad

La tasa de usura establece el límite máximo que puede ser cobrado en Colombia por concepto de intereses. Esta tasa se presenta en términos efectivos anuales sin embargo la aplicación de los intereses suele darse en términos mensuales y en el caso de los intereses moratorios se aplica por el valor del retraso en el pago de la deuda.

La equivalencia de tasas de interés no suele ser un tema del manejo de los pequeños empresarios, usuarios de los créditos de libranza, de los usuarios de los contratos de arrendamiento y en general de los usuarios del sector financiero.

Es por ello que nos proponemos a dar una explicación en los términos más sencillos posibles sobre la equivalencia de tasas, a fin de suministrar una herramienta útil de consulta en el desarrollo de esta labor.

Principales errores en la conversión de tasas

Inicialmente mostramos las definiciones de interés simple e interés compuesto a fin de establecer la diferencia entre la capitalización de intereses y la no capitalización.

Según publicación de Coltefinanciera del 8 de diciembre de 2014, ¿Qué es interés simple y Compuesto? El interés simple se refiere a los intereses que produce un capital inicial en un

período de tiempo, el cual no se acumula al capital para producir los intereses del siguiente período; concluyéndose que el interés simple generado o pagado por el capital invertido o prestado será igual en todos los períodos de la inversión o préstamo mientras la tasa de interés y el plazo no cambien.

El anterior concepto es importante si tenemos en cuenta que el cálculo de la equivalencia de tasas según el periodo no es igual a la simple división entre los periodos.

A continuación un ejemplo práctico:

María obtiene un crédito de consumo por valor de \$10.000.000 a una tasa del 20% efectivo anual y necesita saber cuál es la tasa de interés mensual.

Calculo erróneo:

Teniendo en cuenta que la tasa esta en términos efectivos anuales, María presume que el valor del interés mensual consiste simplemente en la división de la tasa de interés en 12 meses.

A continuación el cálculo:

Interés mensual = I/N

En donde

I= A la tasa de interés efectiva anual

N= Número de periodos

Interés mensual = $20\%/12$

Interés mensual = $1,67\%$

Calculo correcto

Interés mensual = $(1+I)^n - 1$

Reemplazando:

Interés mensual = $(1+20\%)^{(1/12)} - 1$

Interés mensual = $1,53\%$

Como podemos observar el cálculo realizado de la forma correcta establece un menor valor a cancelar por concepto de intereses, si bien se supone que la entidad bancaria realiza el cálculo correctamente, para proyectar adecuadamente nuestro flujo de caja y determinar el punto de equilibrio de cualquier proyecto es importante determinar correctamente el cálculo de los intereses futuros.

CAPÍTULO VI Ejercicios de aplicación

Para los arrendamientos

La Sociedad Inmobiliaria San Clemente S.A. arrienda al señor Leonardo Pérez, el inmueble ubicado en la avenida Ciudad de Lima con 103, edificio los rosales, apartamento 501, en la ciudad de Bogotá, por un valor de \$2.000.000 M/C, el valor del arrendamiento será cancelado dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes y entró a regir desde el día 01 de enero del 2019 en caso de mora se aplicarán los intereses por mora según la tasa de usura máxima permitida que se expide trimestralmente por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. A 31 de marzo de 2019 el señor Leonardo Pérez adeuda el valor del canon de arrendamiento para los meses de enero, febrero y marzo de 2019.

Según conversación con el señor Leonardo Pérez, se realiza compromiso de pago so pena de no ser reportado ante las centrales de riesgo, sin embargo insiste en que el valor adeudado por concepto de intereses de mora es mayor al adeudado y de ser necesario acudirá ante la autoridad judicial correspondiente.

Usted ha sido contratado como consultor financiero de la Inmobiliaria para establecer si se cometieron errores por parte del Área de Cartera de la compañía encontrando la siguiente situación:

Valor por mes: \$2.000.000

Meses adeudados: 3

Total adeudado de arriendos: \$6.000.000

Tasa de interés por mora: 28,98% EA Primer Trimestre

Al solicitar al Área de cartera el cálculo de los intereses por mora le fue suministrada la siguiente información:

Cálculo de intereses Según Cartera

Mes	Valor Canón	IVA	Interes por mora Arriendo	Interes por concepto de IVA	TOTAL ADEUDADO
Enero	2.000.000	320.000	47.638	7622,1	2.375.260
Febrero	4.000.000	640.000	95.277	15.244	4.750.521
Marzo	6.000.000	960.000	142.915	22.866	7.125.781

Al realizarse el recalcu por parte de la Consultoría Financiera

Mes	Valor Canón	IVA	Interes por mora Arriendo	Interes por concepto de IVA	TOTAL ADEUDADO
Enero	2.000.000	320.000	43.579	\$ 7.243	2.370.822
Febrero	4.000.000	640.000	90.535	14.486	4.745.020
Marzo	6.000.000	960000	135.802	21728,30314	7.117.530

Como podemos observar en el recalcu efectuado anteriormente la compañía inmobiliaria está excediendo la tasa máxima de usura que certifica trimestralmente la Superintendencia Financiera de Colombia, por tal motivo puede estar sujeta a lo dispuesto en el artículo 305 del código Penal Colombiano.

De tal forma que su recomendación como consultor financiero debería estar enfocada a la disminución de los intereses de usura al máximo certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Ejemplo del microcrédito

El señor Arcenio Pérez, propietario del negocio Pollos Fritos Arcenio, tiene el proyecto de ampliar su negocio de tal forma que su capacidad instalada aumente en 10 asientos más y adicionalmente pueda adquirir un horno para elaborar pizzas para aumentar sus utilidades. Por esta razón Arcenio necesita un apalancamiento financiero por valor de \$20.000.000.

Cuando Arcenio Recurre a la banca tradicional en busca de estos recursos, la posibilidad de un préstamo es inmediatamente negada, dado que la antigüedad de su negocio es de solo un año y no cuenta con codeudores. Por lo anterior acude a una organización no gubernamental llamada La Aurora S.A, quienes inmediatamente aprueban su solicitud crediticia.

Dado a que la organización no gubernamental, no es muy conocida en Colombia y a que Arcenio a pesar de no tener experiencia opina que la tasa de intereses es exagerada, recurre a su ayuda como asesor financiero para pequeños negocios.

La información entregada por Arcenio es la siguiente:

Valor total del crédito: \$20.000.000- Tasa: 4% efectivo mensual vencido – Inicio 01 de abril/2019

Número de cuotas: 36 - Pago de la cuota: 3 primeros días del mes siguiente.

Adicionalmente le es entregada la siguiente tabla de amortización:

Tabla de Amortización

La Aurora ONG

Periodo	Tasa		Intereses	Cuota	Pago	Deuda final
	Deuda Inicial	de interés				
1	20.000.000,00	4%	22.222,22	555.555,56	577.777,78	19.444.444,44
2	19.444.444,44	4%	21.604,94	555.555,56	577.160,49	18.888.888,89
3	18.888.888,89	4%	20.987,65	555.555,56	576.543,21	18.333.333,33
4	18.333.333,33	4%	20.370,37	555.555,56	575.925,93	17.777.777,78
5	17.777.777,78	4%	19.753,09	555.555,56	575.308,64	17.222.222,22
6	17.222.222,22	4%	19.135,80	555.555,56	574.691,36	16.666.666,67
7	16.666.666,67	4%	18.518,52	555.555,56	574.074,07	16.111.111,11
8	16.111.111,11	4%	17.901,23	555.555,56	573.456,79	15.555.555,56
9	15.555.555,56	4%	17.283,95	555.555,56	572.839,51	15.000.000,00

10	15.000.000,00	4%	16.666,67	555.555,56	572.222,22	14.444.444,44
11	14.444.444,44	4%	16.049,38	555.555,56	571.604,94	13.888.888,89
12	13.888.888,89	4%	15.432,10	555.555,56	570.987,65	13.333.333,33
13	13.333.333,33	4%	14.814,81	555.555,56	570.370,37	12.777.777,78
14	12.777.777,78	4%	14.197,53	555.555,56	569.753,09	12.222.222,22
15	12.222.222,22	4%	13.580,25	555.555,56	569.135,80	11.666.666,67
16	11.666.666,67	4%	12.962,96	555.555,56	568.518,52	11.111.111,11

Tasa						
Periodo	Deuda Inicial	Tasa de interés	Intereses	Cuota	Pago	Deuda final
17	11.111.111,11	4%	12.345,68	555.555,56	567.901,23	10.555.555,56
18	10.555.555,56	4%	11.728,40	555.555,56	567.283,95	10.000.000,00
19	10.000.000,00	4%	11.111,11	555.555,56	566.666,67	9.444.444,44
20	9.444.444,44	4%	10.493,83	555.555,56	566.049,38	8.888.888,89
21	8.888.888,89	4%	9.876,54	555.555,56	565.432,10	8.333.333,33
22	8.333.333,33	4%	9.259,26	555.555,56	564.814,81	7.777.777,78
23	7.777.777,78	4%	8.641,98	555.555,56	564.197,53	7.222.222,22
24	7.222.222,22	4%	8.024,69	555.555,56	563.580,25	6.666.666,67
25	6.666.666,67	4%	7.407,41	555.555,56	562.962,96	6.111.111,11
26	6.111.111,11	4%	6.790,12	555.555,56	562.345,68	5.555.555,56

27	5.555.555,56	4%	6.172,84	555.555,56	561.728,40	5.000.000,00
28	5.000.000,00	4%	5.555,56	555.555,56	561.111,11	4.444.444,44
29	4.444.444,44	4%	4.938,27	555.555,56	560.493,83	3.888.888,89
30	3.888.888,89	4%	4.320,99	555.555,56	559.876,54	3.333.333,33
31	3.333.333,33	4%	3.703,70	555.555,56	559.259,26	2.777.777,78
32	2.777.777,78	4%	3.086,42	555.555,56	558.641,98	2.222.222,22
33	2.222.222,22	4%	2.469,14	555.555,56	558.024,69	1.666.666,67
34	1.666.666,67	4%	1.851,85	555.555,56	557.407,41	1.111.111,11
35	1.111.111,11	4%	1.234,57	555.555,56	556.790,12	555.555,56
36	555.555,56	4%	617,28	555.555,56	556.172,84	0,00

Inicialmente procedemos al cálculo de la tasa de interés en términos efectivos anuales con el objetivo de determinar si esta tasa se ajusta al máximo certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

A continuación el cálculo

$$\text{Interés efectivo anual} = (1+I)^n - 1$$

$$\text{Interés efectivo anual} = (1+0,04)^{12} - 1$$

$$\text{Interés efectivo anual} = (1+0,04)^{12} - 1$$

$$\text{Interés efectivo anual} = 60,10\%$$

Tasa de usura certificada por Superintendencia Financiera de Colombia para microcrédito = 55,34%

Como podemos observar la ONG, está certificando un 4,76% más de lo permitido en Colombia por concepto de tasa de usura, cabe resaltar que esta tasa de usura no aplica solamente para las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, sino además incluye a todas las compañías que prestan dinero.

A continuación el cálculo de la tasa máxima para los préstamos de microcrédito

$$\text{Interés efectivo mensual} = (1+55,34\%)^{(1/12)} - 1$$

$$\text{Interés efectivo mensual} = 3,74\%$$

Lo anterior quiere decir que el interés máximo mensual que debe cancelar el señor Arcenio Pérez es del 3,74%. De acuerdo a lo anterior no recomendamos tomar esta opción de crédito y de ser el caso informar a las instancias de control para que se tomen las medidas del caso.

Ejemplo tasa de usura modalidad de libranza

La señora Prudencia Rodriguez, pensionada por una entidad pública hace más de 15 años, con 75 años de edad, adquirió el 01 de enero del año 2018, un crédito por valor de \$3.000.000, con una tasa fija del 1,45%, con la entidad Libranza Inmediatas S.A.S, a 2 años.

Por fallas técnicas de la entidad de libranza, el descuento para las dos últimas cuotas no se realizó. Para el tercer mes, recibe llamada telefónica por parte del área de cartera cobrando el valor de las tres cuotas y estableciendo que el valor de las dos cuotas incumplidas se hará con intereses moratorios a la tasa máxima de usura permitida por la ley.

La señora Prudencia Rodriguez, está dispuesta a pagar las cuotas sin embargo el cobro por el interés moratorio le parece exagerado. Cabe aclarar que las cuotas en mora son la segunda y la tercera.

El valor de las cuotas vencidas cobrado por la entidad financiera es el siguiente:

<i>Número de cuota</i>	<i>Valor capital</i>	<i>Valor intereses</i>	<i>Valor intereses moratorios</i>	<i>Total</i>
2	83.333,33	1.157,99	2.185,51	86.676,83
3	83.333,33	1.107,64	2184,20	86.625,18
4	83.333,33	1.057,29	0	84.390,63
Total				257.692,63

A continuación el recalcu

Tasa de usura certificada por la Superintendencia Financiera: 31,04% EA

Calculo de la tasa efectiva mensual:

Interés efectivo mensual = $(1+I)^n - 1$

Interés efectivo mensual = $(1+31,04\%)^{(1/12)} - 1$

Interés efectivo mensual = 2,28%

Recalculo Asesoría Financiera

<i>Número de cuota</i>	<i>Valor capital</i>	<i>Valor intereses</i>	<i>Tasa máxima de usura mensual</i>	<i>Valor intereses moratorios</i>	<i>Total</i>
2	83.333,33	1.157,99	2,28%	1.926,40	86.417,72
3	83.333,33	1.107,64	2,28%	1.925,25	86.366,23
4	83.333,33	1.057,29	0,00%	-	84.390,63
Total					257.174,57

Si bien la diferencia entre los dos cálculos no varía sustancialmente, si observamos el error en el cálculo de la tasa de usura al pasar de efectivo anual a efectivo mensual, dicho error puede generar sanciones por parte de las entidades de control por exceder la tasa de usura.

Conclusiones

A la hora de emprender proyectos empresariales o inclusive personales, es importante recurrir al endeudamiento con entidades financieras, entidades sin ánimo de lucro, cooperativas.

Una de las falencias principales del común de las personas es el desconocimiento de conceptos básicos financieros cómo tasa de interés, tasa de usura, abono a capital.

Factores básicos cómo la conversión de tasas de interés resulta complicada incluso en todo tipo de empresas y en personas con alto grado de escolaridad.

Si bien actualmente es relativamente sencillo acceder a conversores de tasas automáticos, estos son de poca utilidad si no conocemos los conceptos básicos cómo el valor del dinero en el tiempo, la equivalencia de tasas, ni tipo de interés.

Pretendí entonces en este trabajo dar una idea importante sobre la equivalencia de tasas, la tasa máxima de usura a través de ejemplos prácticos, que no se alejan de los errores cometidos frecuentemente a la hora de adquirir o pagar deudas financieras.