

**ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LAS MODALIDADES DE UVR,
PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DEL
MAGDALENA**

**HELMUT PAUL FRANCO SANDOVAL
EFRAÍN ALFONSO POLO GONZALEZ**

**UNIVERSIDAD DEL MAGDALENA
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y ECONÓMICAS
PROGRAMA DE ECONOMÍA
SANTA MARTA, D.T.C.H.
2006**

**ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LAS MODALIDADES DE UVR,
PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DEL
MAGDALENA**

**HELMUT PAUL FRANCO SANDOVAL
EFRAÍN ALFONSO POLO GONZALEZ**

**Tesis presentada como requisito para optar al título de
ECONOMISTA CON ÉNFASIS EN ECONOMÍA INTERNACIONAL**

**JAIME MORÓN CÁRDENAS
Director de tesis**

**UNIVERSIDAD DEL MAGDALENA
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y ECONÓMICAS
PROGRAMA DE ECONOMÍA
SANTA MARTA, D.T.C.H.
2006**

Nota de Aceptación

JAIME ALBERTO MORÓN CÁRDENAS
Director de Tesis

JOSÉ SÁNCHEZ CANTILLO
Jurado

YADIRA FIGUEROA CABAS
Jurado

Santa Marta, 30 de octubre de 2006

AGRADECIMIENTOS

Mis más sinceros agradecimientos expresados a JAIME ALBERTO MORÓN CÁRDENAS, Director de Tesis, quien con su paciencia y colaboración logró que la idea que se tenía como proyecto de grado se ejecutara.

A JOSÉ SÁNCHEZ Y YADIRA FIGUEROA, Jurados y Amigos, dispuesto a brindar la mayor atención y colaboración. Lonjas Santa Marta. A YADIRA VILLARREAL y su familia por su apoyo incondicional.

Helmut Franco

DEDICATORIA

Dedicado a la memoria de mi MADRE;
A mi Padre y Hermanos;
Y a mi Abuela.

Helmut Franco Sandoval.

DEDICATORIA

Dedico mi triunfo a mi Madre, mi Padre y Hermanos por su constante apoyo en esta lucha. A mi novia Enna por su paciencia y colaboración. Mi Abuela y todos aquellos que creyeron en mí.

Efraín Polo Gonzalez

Santa Marta, 30 de octubre de 2006

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi Madre por la colaboración .que me brindo para salir adelante, a mi compañero de tesis HELMUT FRANCO, por permitirme sacar adelante este proyecto. Al señor Juan Corbacho por el apoyo brindado por dos años.

A mis profesores por transmitirme sus conocimientos, a mis compañeros por brindarme su amistad.

Ya todos los que creyeron en mí... Y para quienes no creyeron, por que por ellos fue que pude salir adelante.

Efraín Polo Gonzalez

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN	9
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	10
ESTADO DE DESARROLLO O ANTECEDENTES	11
IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN	20
OBJETIVOS	21
GENERAL	21
ESPECÍFICOS	21
FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	22
1. GENERALIDADES DE LOS SISTEMAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA UPAC Y UVR.	23
1.1 INTRODUCCIÓN	23
1.2 EL SISTEMA UPAC.	23
1.2.1 Crisis del sistema UPAC	27
1.3 EL NUEVO SISTEMA DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA UNIDAD DE VALOR REAL (UVR).	29
1.3.1 Calculo de la UVR	31
1.4 SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN EN UVR	33
1.4.1 Cuotas Constantes en UVR (Cuota Fija).	33
1.4.2 Amortización Constante a Capital en UVR (Abono Fijo a Capital).	34
1.4.3 Cuotas Cíclica en UVR.	34
1.5 AJUSTES PRONUNCIADOS POR LA CORTE PARA LA UVR.	35
1.6. COMPARACIÓN ENTRE EL SISTEMA UPAC Y EL SISTEMA UVR.	38
2. LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA Y SU COMPORTAMIENTO EN EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA	40
2.1 INTRODUCCIÓN.	40
2.2 COMPORTAMIENTO DE LOS INGRESOS EN EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA.	41
2.3 SITUACIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA.	43
2.4 ANÁLISIS CRÉDITO DE VIVIENDA PARA EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, SEGÚN LOS DIFERENTES SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN.	46
Conclusión.	55
Recomendaciones.	55
Bibliografía	57
ANEXOS	60

ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LAS MODALIDADES DE UVR, PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

PRESENTACIÓN

Una de las necesidades fundamentales para las familias ha sido la adquisición de vivienda, entendido como un espacio adecuado en el que el individuo o su núcleo inmediato puedan aislarse si así lo desean (Secretaría de desarrollo social. México 2001) y además tengan seguridad, salubridad, protección ante los fenómenos naturales, además de privacidad.

Ante esta necesidad es fundamental la ejecución de un análisis que tenga como guía las modalidades hipotecarias que se dan en Colombia, tomando como referencia el proceso histórico el antiguo sistema de crédito. Se pretende efectuar un diagnóstico de las características de la actual modalidad vigente para adquisición de vivienda a través de los créditos ofertados por los establecimientos de crédito, reconociendo su direccionamiento y particularidades.

Adicionalmente se hará un análisis de las consecuencias de los fenómenos macroeconómicos que pudieran influir como inflación, variación del IPC, salarios entre otras, con el propósito de reconocer el impacto de éstos en el crédito adquirido por los usuarios. Determinando las ventajas ofrecidas por el sistema financiero y las mejores condiciones a corto y largo plazo de una inversión para el beneficiario de este tipo de créditos. Para el desarrollo del estudio es necesaria la

investigación del ingreso de la familia magdalenense y los factores que influyen para adquirir vivienda y sus alternativas reales para cumplir esta obligación financiera. Determinando el porcentaje que esa cuota representa en sus ingresos nominales en el lapso establecido.

El estudio propuesto en esta instancia, como requisito de grado, es titulado “Análisis del impacto económico de las modalidades de UVR, cuota fija y cuota variable para adquisición de vivienda sobre el usuario de crédito en el departamento del Magdalena”.

El enfoque teórico del estudio será con base en la teoría del ingreso permanente, planteada por Friedman, en 1957. Se pretende con este estudio el planteamiento de unos parámetros claros que sirva de guía clara al usuario con el propósito de lograr a una decisión basada en las ventajas de estas modalidades hipotecarias

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La vivienda es una propiedad privada de valor relativamente alto a la que aspiran millones de colombianos. La tenencia de vivienda propia es indispensable para las familias, debido a que este bien genera una mejora en la calidad de vida. Las decisiones económicas para adquirir este activo dependen principalmente del monitoreo de la economía como predicción de variables que influyen en la toma de esta decisión; lo cual se puede llevar a cabo mediante el seguimiento de diversos procesos económicos como las fluctuaciones del ingreso familiar, evolución del IPC además de la inflación.

El déficit cuantitativo en Colombia llega a más de 1.200.000 unidades habitacionales de un total de 7.162.000 hogares (Martínez. 2002), estimando una

suma de cuatro personas por hogar. Esto significa que cerca de cinco millones de personas en Colombia necesitan vivienda, problema grave, más aún si se nota que el 82% de esta cifra pertenece a la población que gana menos de cuatro SMLM, lo que quiere decir que el déficit real cuantitativo de vivienda de interés social que se busca combatir es de 1.042.444 viviendas.

La importancia del crédito bancario es importante en todas las esferas de la economía, en la adquisición de vivienda resulta absolutamente indispensable. La tenencia de una vivienda, como la de otros muchos bienes, se caracteriza por un tiempo de trabajo relativamente prolongado. Desde cuando se hace el primer pago hasta el momento en que se cancela su totalidad, pueden transcurrir años.

El consumo del colombiano presenta grandes particularidades como la pérdida de su capacidad de compra de vivienda. En 2004 el gasto en Vivienda llegó a ser del 25 % del consumo aproximadamente (Herrera. 2005).

Por lo descrito anteriormente cabe cuestionar lo siguiente: si una familia del departamento del Magdalena accede aun crédito para vivienda... ¿cuál ha sido impacto económico de las modalidades de UVR, cuota fija y cuota variable para adquisición de vivienda sobre el usuario de crédito en el departamento del Magdalena?

ESTADO DE DESARROLLO O ANTECEDENTES

Tradicionalmente a través de los años, antes de surgir un sistema financiero plenamente establecido, las familias habían optado por el ahorro como único mecanismo para adquirir su vivienda (CEPAL, 2005). El ahorro en general es

entendido como evitar gastar todo o parte del ingreso en bienes de consumo o servicios.

Las familias suelen ahorrar por diversas razones, como puede ser: incrementan o mantener el patrimonio familiar, dejar una herencia, construir una riqueza de la que pueda vivir en los años de jubilación o retiro (Pardo, 2000). Así mismo, los individuos suelen ahorrar para cubrir gastos significativos como la adquisición de vivienda.

El consumo y el ahorro de una familia están fuertemente condicionados por su renta. Cuanto mayor sea la renta de la familia mayor será el porcentaje de la misma que destinará a ahorrar (Pardo, 2000). Las familias de rentas bajas se ven obligadas a destinar la mayor parte de sus ingresos a cubrir sus necesidades básicas y difícilmente pueden ahorrar. Además, las familias de rentas medias y bajas se ven inducidas a consumir por el denominado "efecto demostración" que les impulsa a imitar el estilo de vida de los individuos con niveles de renta más alta.

En cualquier caso, debe señalarse que las familias toman sus decisiones con relación a su renta disponible; que es la renta con la que finalmente cuentan los individuos después de pagar los impuestos y recibir las subvenciones.

Ante la necesidad en Colombia de adquisición de vivienda, el 2 de mayo de 1972, se crea el UPAC. Bajo el mandato del entonces presidente Misael Pastrana, que promulgó el decreto 667 que creó el sistema de valor constante, para ahorros y préstamos de vivienda y obligaba a las corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) a llevar en unidades UPAC sus cuentas de ahorro y préstamo. Como parte del plan de desarrollo llamado "Las cuatro estrategias" , según el cual se convertiría en motor principal para el impulso de la economía nacional. La Unidad de Poder

Adquisitivo Constante (UPAC) pretenden dos propósitos: captar ahorros, y otorgar créditos hipotecarios para vivienda.

El UPAC nació por el efecto distorsionado que la inflación provocó al deteriorar progresivamente el adquisitivo de la moneda corriente, como alternativa a la creación de una unidad de medida del valor que pudieran conservar su poder adquisitivo constante, con el objetivo principal de promover el ahorro de los colombianos, captando grandes cantidades de recursos que fueron transferidos hacia el sector de la construcción para prestamos, los cuales se reajustaban diariamente para mantener la capacidad del dinero ahorrado del poder adquisitivo de la moneda en el mercado interno, y los intereses pactados se liquidaran sobre el valor principal reajustado.

Durante muchos años este sistema facilitó a los colombianos la adquisición de vivienda y se incentivó el ahorro. Se da la crisis del 98, su principal causa fue que se dispararon las tasas de interés real con respecto a la inflación (Fedesarrollo, 2002).

Las personas estaban gastando más de su ingreso, y los precios de la vivienda mientras tanto subían, generando tasas de interés altas. Luego los créditos en UPAC comenzaron a crecer mucho más que la inflación ya que estaban atadas al DTF, y este refleja las tasas reales. Los ingresos a duras penas aumentaban en igual proporción a la inflación luego muchas empresas trataban que fuera por debajo de esta. El resultado de este fenómeno fue que el valor de las deudas en UPAC fue exorbitante y muchas personas perdieron sus viviendas.

El UPAC fue el mecanismo de financiación inmobiliaria en Colombia y a través de este, muchas familias financiaron cerca de 1.500.000 viviendas por medio de las CAVs, durante sus 27 años de existencia. Luego de la aprobación de la Ley Marco de Vivienda (546 de 1999), que dio nacimiento a la Unidad de Valor Real –

UVR- como solución a los problemas suscitados por el UPAC, a través de la ley 543 de 1999, que establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para “regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural” (Martínez, 2002), dando respuesta a la necesidad que se vislumbraba y al estancamiento en la construcción con el propósito de no repetir la historia del UPAC. El CONPES (Consejo Nacional de Política Económica y Social) estableció la metodología para calcular la UVR. El Consejo Superior de Vivienda (organismo creado a partir del nuevo sistema), es el encargado de calcular y divulgar el valor diario de la UVR. Actualmente se da la posibilidad de escoger entre diferentes modalidades de acuerdo con las preferencias y gustos de los usuarios finales.

En un artículo publicado por Fedelonjas se afirma que en “Colombia la mayor demanda por vivienda aún se presenta entre los estratos 4, 5 y 6 que continúan comprando inmuebles – aunque en una menor proporción que hace años anteriores -, mientras que el sector de la vivienda de interés social sigue seriamente rezagado, en buena medida por las dificultades que enfrentan los usuarios de los estratos 1, 2 y 3 para acceder a un crédito hipotecario”.

Si bien, la banca hipotecaria desembolsó \$1,2 billones en 2003 lo que representó un crecimiento de 22,8% comparado con el 2002, las entidades hipotecarias aspiraban a entregar alrededor de \$1,5 billones el año pasado.

Este comportamiento puede explicarse por que los deudores prefieren cubrir un porcentaje del valor y endeudarse en menor proporción. Esta tendencia puede explicarse en los ingresos a futuros que esperan los compradores tal vez no sea suficiente para asumir obligaciones crediticias a largo plazo y a los estragos

causados por el UPAC que asumieron los usuarios del crédito, ahora temerosos a la hora de asumir deudas.

Sin embargo, los interesados en comprar casa deberán recurrir irremediablemente al crédito hipotecario. En ese sentido, se observa, en Colombia, un crecimiento importante en la apertura de las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción - AFC¹- que desde octubre de 2001 han crecido de forma ascendente. Al término de 2001, 1.600 usuarios se habían acogido a este mecanismo, mientras que al cierre de 2002 la cifra aumentó a 11.800 usuarios con depósitos que sumaban \$20.000 millones.

Según cifras del ICAV, Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda, al final del año pasado el sistema hipotecario reportó más de 20.000 cuentas AFC con recursos cercanos a los \$30.000 millones, esto refleja la predilección por parte de los empleados que devengan más de \$2.400.000 para acogerse a este incentivo tributario que permite destinar un porcentaje del impuesto de retención en la fuente para la compra de vivienda.

Gerardo Gonzáles Arrieta establece en un estudio denominado. “El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina”. Un diagnóstico sobre los instrumentos de crédito para la vivienda disponibles en ocho países de América Latina: Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, México, Perú y República Dominicana (CEPAL, 2002). Se han considerado los aspectos institucionales y operativos, así como la evolución reciente de su aplicación. También se abordan conceptualmente las interrelaciones entre los mercados primarios y secundarios de hipotecas y se formulan recomendaciones de política para desarrollar los mercados financieros

¹ Las cuentas AFC, son el subsidio que el Gobierno les da a los estratos 4, 5 y 6 para que compren vivienda nueva o usada, pagando parte de esa obligación con la porción de los ingresos que les deducen a través de la retención en la fuente. Creadas por la Ley con el fin de estimular el ahorro y canalizarlo hacia el sector de la construcción, mediante la concesión de exenciones tributaria a favor de sus titulares (L. 488/98)

habitacionales y mejorar su impacto sobre el acceso a la vivienda, con especial énfasis en los sectores de menores ingresos.

Vélez Pareja, Ignacio. “La tragedia de los deudores de crédito de vivienda”, analiza la importancia de la tasa de interés corriente que se encuentra en el mercado y que tiene tres componentes prioritarios: La tasa de inflación, El riesgo y la tasa de interés real, factores todos de importancia fundamental para el desarrollo de la presente investigación. En el caso de los créditos de vivienda, el factor de riesgo debería considerarse cero porque se tienen muchas garantías: hipotecas, codeudores, seguros, etc. Entonces sólo queda el interés real y la inflación. Este interés real se puede interpretar como la capacidad intrínseca del capital (dinero) de generar más dinero; esto es, lo que el mercado estaría dispuesto a pagar a un inversionista, aun en ausencia de inflación y de riesgo. Finalmente analiza e interpreta la variación de la inflación sobre las cuotas de adquisición de vivienda.

Juan Carlos Porto Carrero, “Comportamiento del mercado laboral por genero en el sector financiero de la ciudad de Cali durante 1991 a 2000” , analiza, a través de un esquema de investigación, la evolución del sistema financiero en la ciudad de Cali y el comportamiento del Empleo y el Desempleo en el sector financiero durante los años 1991 a 2000. De acuerdo con la teoría clásica del mercado de trabajo, la tasa salarial se ajusta para igualar la cantidad demandada de trabajo y la cantidad ofrecida de trabajo y esta es una premisa básica que se empleará para analizar el poder adquisitivo a futuro de los salarios en el departamento de Magdalena y su posibilidad real de adquirir vivienda.

El GIE², en un informe titulado “ Existe margen para un aumento del consumo sin un incremento de los ingresos” estudia la presencia de errores de pronostico para argumentar que, durante 2003, el consumo puede crecer sin que se produzca necesariamente una recomposición de ingresos. Analiza el comportamiento de

² Grupo de Investigación Económica. Argentina.

consumo de los ciudadanos argentinos en un periodo en el cual se esperaba que aumentara, bajo la teoría de que el individuo prefiere mantener un nivel de consumo similar periodo a período, planteada por Milton Friedman, teniendo en cuenta el nivel de ingreso promedio que tendría durante su vida. Para ello, en los períodos en los que su ingreso corriente es mayor a su ingreso promedio ahorra, y en los que es menor desahorra.

Castañeda Alberto, en un trabajo llamado "El ahorro de los colombianos: un análisis a partir de la encuesta de ingresos y gastos", resalta que la proporción del ahorro de los colombianos fluctuó entre el 13% y 22% del PIB, en las dos últimas décadas, y entre el 33% y 58% de este ahorro está compuesto por el ahorro de los hogares colombianos. Concluyendo que este ahorro no es suficiente para generar un crecimiento económico, haciendo alusión a la dificultad del diseño de la encuesta el cual está orientada para estudiar la estructura de consumo más no de renta y ahorro.

MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

La demanda por vivienda origina una gran importancia al acceso crediticio y a la forma en que se proveen, en nuestro país, dichos créditos. De allí que resulte fundamental entender bien el "sistema crediticio" imperante, sus diferencias, y ventajas.

Para comprender la vida económica de un individuo debemos comprender los factores que se encuentran tras el consumo. Cuando aumenta la renta, los individuos desean comprar bienes y servicios que mejoran su nivel de vida (vivienda, salud, educación, etc.). y cuando necesitan de un crédito y en especial el de un crédito hipotecario, es necesario contar con un ahorro anterior, el cual

esta determinado por su ingreso en periodos anteriores.

Llegar a ser propietario de vivienda encierra muchos determinantes socio-económicos. Además de la capacidad adquisitiva y la disponibilidad crediticia, también tiene que ver con la rentabilidad resultante de ser propietario como gozar de valorizaciones del bien inmueble; las ventajas provenientes tributarios y/o financieros que pudiesen otorgarse a quienes quieran ser propietarios de viviendas.

En consecuencia, fue indispensable revisar la bibliografía sobre el ahorro y consumo, encontrándose de esta manera con autores como:

Friedman en su hipótesis de la renta permanente (1957). Parte de analizar los supuestos fundamentales de la teoría del comportamiento del consumidor para luego establecer una función con estos supuestos. En condiciones de previsión perfecta, es decir, que se conoce exactamente cuántos períodos tiene que considerar, cuál será su ingreso en cada período, que bienes estarán disponibles al consumo en cada uno y cuál será la tasa de interés a la que podrá prestar o tomar prestado.

Explica todo lo anterior mediante un claro ejemplo: una persona que recibe ingresos una sola vez a la semana, los viernes; no es de esperar que sólo consuma los viernes, los individuos tienen un flujo uniforme de consumo a la abundancia hoy y a la escasez mañana o ayer.

El consumo actual depende del ingreso familiar de toda la vida, el cual esta determinado por el promedio entre el ingreso actual (Y_1) y el ingreso futuro (Y_2).

Matemáticamente el ingreso medio (Y_p) estaría dado así:

$$Y_p + \frac{Y_p}{1+r} = Y_1 + \frac{Y_2}{1+r}$$

$$Y_p = \left(\frac{1+r}{2+r} \right) \left(Y_1 + \frac{Y_2}{1+r} \right)$$

Milton Friedman llamo a este ingreso medio (Y_p) el ingreso permanente de la familia, el cual relaciona con el consumo actual (C_1). Que podría mantener una persona, dado el nivel actual de su riqueza la renta que percibe actualmente y que percibirá en el futuro

$$C_1 = Y_p$$

Es decir la familia tiene una tendencia a consumir a lo largo de su vida lo que gana a lo largo de su vida. Dicho de esta manera la matemática formulada, en el modelo de dos periodos, es:

$$C_1 + \frac{C_2}{1+r} = Y_1 + \frac{Y_2}{1+r}$$

Reordenando la ecuación anterior tenemos:

$$C_2 = Y_2 + (1+r)(Y_1 - C_1)$$

Lo que indica que el consumo a futuro esta ligado además de su ingreso esperado al ahorro que haga en el primer periodo.

Así, el ahorro es considerado como una opción entre el consumo presente y futuro. Las personas analizan sus preferencias y distribuyen uniformemente su consumo en el curso del tiempo para maximizar su utilidad.

Esto implica que un aumento en el ingreso de las personas se divide de una manera distinta entre consumo y ahorro según sea percibido como ingreso

permanente o transitorio. De esta manera, si la gente considera que mantendrá una tendencia creciente en su ingreso en forma permanente en los próximos años, entonces incrementará sus niveles de consumo.

La hipótesis de la renta permanente implica que la propensión marginal a consumir de corto plazo (es menor que la propensión marginal a consumir de largo plazo. La razón por la que la propensión marginal a consumir de corto plazo es menor, radica en el hecho de que los individuos no están seguros de la naturaleza del incremento total de la renta.

IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN

La decisión de adquisición de vivienda para la familia requiere de un minucioso análisis de los componentes del actual sistema hipotecario que existe en el país. La existencia de un mercado financiero permite que la familia, de una manera autónoma, traslade su consumo de un periodo a otro ya sea ahorrando o endeudándose. Permitted ajustar su nivel de consumo a través del tiempo; aumentando así su bienestar económico.

El desarrollo de este estudio se centra en el consumo de la familia, en bienes inmuebles, tomando como base la teoría del ingreso permanente de una familia, el cual esta sujeto a las expectativas de ingresos para toda la vida y no del ingreso de un periodo en curso o presente.

En función de lo descrito anteriormente, se hace necesario realizar un estudio que permita a las familias determinar que porcentaje de su ingreso representa el pago de las cuotas de dicho crédito del sistema hipotecario e identificar y manejar otras herramientas económicas analizadas desde el punto de vista del autor del

presente estudio, el cual podrá servir de base para la toma de decisiones acerca de la adquisición de vivienda.

La importancia del presente estudio radica en que permitirá observar el impacto económico que tiene en determinado lapso de tiempo a evolución de las cuotas pagadas por los usuarios de crédito hipotecario en el departamento del magdalena.

OBJETIVOS

GENERAL

Analizar el impacto económico de las modalidades de UVR, cuota fija y cuota variable para adquisición de vivienda sobre el usuario de crédito en el departamento del Magdalena.

ESPECÍFICOS

- Identificar las características generales del actual sistema hipotecario UVR. Reconociendo las operaciones y cálculos de las modalidades de financiación de vivienda ofertadas por los establecimientos de crédito que ofrecen las modalidades de UVR.
- Determinar la viabilidad de cumplimiento de los compromisos financieros adquiridos por los usuarios en el departamento del Magdalena a través del estudio e interpretación de sus ingresos.

FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

El ingreso promedio de la familia magdalenense, es suficiente para solicitar y acceder a un crédito de vivienda.

1. GENERALIDADES DE LOS SISTEMAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA UPAC Y UVR.

1.1 INTRODUCCIÓN

En este capítulo se detallará lo que significó y como evolucionó en Colombia el antiguo sistema de financiación de vivienda UPAC, especificando de manera breve cada cambio hecho durante el tiempo que se implementó. Hasta que colapsó y se declaró inconstitucional, argumentando que violaba el artículo 51 de La Constitución Política de 1991, dando origen al nuevo sistema denominado UVR. Resaltando sus similitudes y diferencias.

Art. 51. “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo”

1.2 EL SISTEMA UPAC.

El sistema UPAC se creó el 15 de septiembre de 1972, respondiendo al plan de desarrollo económico conocido con el nombre de las “Cuatro Estrategias”, motivado por la difícil crisis de ese entonces, a causa de los índices de inflación que poco a poco estaban acabando con el poder adquisitivo de la moneda corriente. Es decir, el UPAC nació como una alternativa para fomentar la construcción a través del ahorro privado de los Colombianos gracias a la captación

de recursos que se transfirieron a este campo para préstamos, los cuales se reajustaban diariamente para mantener la capacidad del dinero.

Tabla 1.

Decretos y Resoluciones Hechos al Sistema UPAC.

Año	Fecha	Ajuste
1972	Julio 18	Dec. 1229
1973	Mayo 24	Dec. 969
1974	Febrero 21 Agosto 12	Dec. 269 Dec. 1278
1975	Agosto 21	Dec. 1685
1976	Enero 15 Junio 4	Dec. 58 Dec. 1110
1979	Marzo 27	Dec. 664
1980	Septiembre 17	Dec. 2475
1982	Octubre 1	Dec. 2929
1984	Mayo 16	Dec. 1131
1986	Enero 24	Dec. 272
1988	Marzo 25 Julio 7	Dec. 530 Dec. 1319
1990	Mayo 29	Dec. 1127
1991	Enero 30	Res. 5
1992	Abril 21	Dec. 678
1993	Marzo 30	Res. 6
1994	Septiembre 9	Res. 26
1995	Junio 30	Res. 18
1999	Marzo 5 Mayo 14 Junio 1	Res. 6 Res. 8 Res. 10

Datos: Banco de la República.

En el Decreto 1229 1972, se determinó que Junta de Ahorro y Vivienda, creada por el Decreto 677 de ese mismo año, tenía la función de calcular mensualmente los valores del UPAC, de acuerdo con la variación resultante del promedio del IPC suministrado por el DANE, para el período trimestral inmediatamente anterior.

Más tarde en 1973 según Decreto 969, se cambia el período para que se tomaba para el cálculo promedio del IPC, pasando de los tres meses anteriores a doce

meses inmediatamente anteriores. Casi un año mas tarde en febrero de 1974 se aprueba un Decreto que nuevamente cambia el período que se tomaba para el calculo promedio del IPC, el nuevo periodo para dicho calculo fue de veinticuatro meses inmediatamente anteriores.

Meses mas tarde se nota que el valor del UPAC estaba creciendo rápidamente, y nuevamente se decreta en agosto de 1974 que el valor del UPAC, no podría exceder el 20% anual y luego 19% según Decreto 1685 de 1975.

A tan solo 3 años de haberse implementado el sistema de financiación de vivienda ya llevaba 5 cambios radicales, que dejaban ver sus falencias. Como eran los periodos que se debían tener en cuenta para dicho calculo.

En 1976 de acuerdo a lo establecido por el Decreto numero 58, una vez mas el calculo del valor del UPAC sufre un nuevo cambio, se establece que el índice promedio utilizado del IPC, sea nuevamente los doce meses inmediatamente anteriores y asimismo se decreta que el limite de aumento del UPAC es del 18% anual.

Para ese mismo año se elimina la Junte de Ahorro y Vivienda, por Decreto 1110, y se transfieren sus funciones a la Junta Monetaria.

Entre sus funciones estaba: las regulaciones de carácter general sobre aspectos de política monetaria y financiera relacionada con el sistema de valor constante. Como la tasa de interés constituidas bajo este sistema, periodicidad de sus ajustes, y en general todo lo necesario para una adecuada ejecución del sistema.

Posteriormente, las disposiciones comprendidas entre los Decretos 664 de 1979, 2475 de 1980 y 2919 de 1982. Establecieron que el aumento máximo del UPAC no podría sobrepasar el 19%, 21% y 23% respectivamente.

En 1984 por primera vez en la historia del UPAC, su calculo no solo estaría atado al IPC, si no que mediante el Decreto 1131, se le adicionó el uno y medio por ciento (1.5%) del cuadrado de la diferencia entre el promedio de variación IPC y el rendimiento promedio efectivo de los CDT (90) días emitidos por los bancos comerciales y las corporaciones financieras, calculado por el Banco de la República para el mes inmediatamente anterior.

Dos años más tarde según Decreto 272 de 1986 se fija un tope máximo para el aumento del valor del UPAC, que para este año correspondió al 21% anual; y 22% anual para el año de 1998.

En julio de 1988, y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1319, por primera vez se liga el calculo del valor del UPAC al IPC y la DTF, de la siguiente manera: el cuarenta por ciento (40%) IPC para el período de los doce (12) meses inmediatamente anteriores, se le adicionará el treinta y cinco por ciento (35%) del promedio de la tasa variable DTF, calculada por el Banco de la República, para el mes inmediatamente anterior.

En virtud del Decreto 1127 de 1990 la Junta Directiva del Banco de la República estableció que el valor del UPAC estaría calculado: al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la variación del IPC para el período de los doce (12) meses inmediatamente anteriores, se le adicionará el treinta y cinco por ciento (35%) del promedio de la tasa variable DTF para el mes anterior.

En 1991 de acuerdo a lo expuesto en la resolución 6, el pago de las distintas cuotas de los sistemas de amortización de los no podía exceder del 40% del

promedio mensual de los ingresos del grupo familiar al momento de su otorgamiento.

Posteriormente según Decreto 678 de 1992 el cálculo del UPAC quedó así: al veinte por ciento (20%) IPC para el período de los 12 meses inmediatamente anteriores, se le adicionará el cincuenta por ciento (50%) del promedio de la tasa variable DTF calculada por el Banco de la República para las ocho (8) semanas anteriores a la fecha de la certificación.

Fue así, como en marzo 15 de 1993, la Junta Directiva del Banco de la República expidió la Resolución Externa 6, de acuerdo con la cual el valor en moneda legal de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, debía corresponder al noventa por ciento (90%) del costo promedio ponderado de la DTF del mes calendario anterior, realizados por las corporaciones de ahorro y vivienda.

Posteriormente, la Resolución Externa 26 de septiembre 9 de 1994 de la Junta Directiva del Banco de la República, determinó que el valor en pesos de la UPAC, equivaldría al setenta y cuatro por ciento (74%) del promedio móvil de la tasa DTF de las doce (12) semanas anteriores a la fecha de cálculo.

Por su parte, la Resolución 18 de 1995, se modificó la fórmula de cálculo de la UPAC, en cuanto al período a tener en cuenta para efectos del cálculo y su porcentaje de ponderación, conservaron la tasa DTF.

1.2.1 Crisis del sistema UPAC

En el 1998 el país vivió una de sus peores crisis económica donde las tasas de interés aumentaron de manera exagerada con respecto a la inflación lo cual hizo

que las cuotas y los saldos de los créditos se elevaran mientras que las personas gastaban mucho mas de sus ingresos hasta el punto que estos fueran impagables para estas personas.

Estos elevados niveles de inflación y la volatilidad del las tasas de interés hicieron que este sistema fuera insostenible. Muchas familias perdieron los inmuebles afectando de manera directa a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (cav's) llevándolas a una paralización de los créditos hipotecarios a largo plazo.

Esta crisis de debido a la decisión de sujetar el cálculo de la corrección monetaria a la DTF. En noviembre de 1998, el Gobierno Nacional decretó el estado de emergencia económica, y expidió el Decreto 2331 de 1998 en el que estableció una serie de alivios para los deudores de créditos de vivienda, los cuales fueron otorgados a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín

Se otorgaron dos líneas de crédito con tasas de interés inferiores a las vigentes en el mercado:

La primera línea de crédito estaba destinada a los deudores que se encontraran al día en el pago de sus obligaciones. El cual realizaba un abono a la deuda disminuyendo así las cuotas mensuales. Esta línea de crédito operaba para aquellos casos en que el saldo de la deuda se hubiese incrementado en un porcentaje igual o superior al 20% durante los doce meses anteriores a la vigencia del Decreto 2331. (Hurtado, 2001)

La segunda línea de crédito estaba dirigida a los deudores que se encontraban en mora en el pago de sus obligaciones y tenía por objeto permitirles ponerse al día.

Esta intervención del Estado se financiaría con parte de los recursos adquiridos de los impuestos a las transacciones financieras del dos por mil, y también con recursos provenientes del Banco de la República y encaje del sector financiero.

Por otra parte, se obligó a las entidades financieras a recibir los inmuebles ofrecidos en dación en pago por los deudores, cuyas deudas superaron el valor comercial del inmueble, con el fin de cancelar totalmente el crédito (Hurtado, 2001)

La preocupación, por parte del Gobierno Nacional, era la capacidad de pago de los deudores y, por lo tanto, las modificaciones se dieron en el 1999, según resoluciones 6 y 8, en el número de meses que se debían tomar para hacer el cálculo del UPAC.

El Consejo de Estado, mediante resolución número 10 de 1999, estimó que en el cálculo de la unidad UPAC no se debía tener en cuenta la tasa DTF, sino que tener en cuenta al IPC, puesto que la DTF era superior al IPC afectando el ingreso de los Colombianos, y por ende el derecho a vivienda digna.

Con sentencia C-700 de 1999, dando así origen a la UVR, el cual comenzó a regir el primero de enero del 2000.

1.3 EL NUEVO SISTEMA DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA UNIDAD DE VALOR REAL (UVR).

La UVR (unidad de valor real constante) fue creada por el Congreso de la República mediante la Ley 546 de 1999. Al igual que el UPAC, la UVR se utiliza para la actualización de los créditos de largo plazo. Esta unidad permite ajustar el valor de los créditos en el tiempo de acuerdo con el costo de vida del país índice

de precios al consumidor (IPC) certificada por el DANE, para el mes inmediatamente anterior.

La Ley facultó al Consejo de Política Económica y Social (Conpes) para establecer la metodología de cálculo del valor de la UVR. Actualmente es calculado, por el Banco de la República para cada uno de los días del año.

Esta Ley se convirtió en el instrumento normativo básico que regula el crédito hipotecario para la financiación de vivienda. Señalando que en este tipo de créditos la tasa de interés remuneratoria debe ser fija durante el plazo del préstamo, se prohibió cualquier posibilidad de capitalizar intereses y se estableció la posibilidad de prepago del crédito en cualquier tiempo. Además se ordenó la reliquidación de los créditos hipotecarios vigentes.

Por expresa disposición de la Ley de Vivienda los créditos de vivienda deben ser denominados en UVR, para evitar que su saldo crezca por encima de la inflación; no obstante lo anterior, la ley también permite que los créditos de vivienda sean denominados en pesos siempre que se cumplan ciertas condiciones.

Estos créditos tendrán un plazo entre 5 y 30 años, sin lugar a poder pactarse cláusulas aceleratorias, lo cual significa que en caso de cobro de intereses moratorios éstos se calcularán sobre las cuotas vencidas.

Para la financiación de vivienda de interés social (VIS), se estableció un límite a la tasa remuneratoria de los créditos, esto es que, la tasa de interés, no podrá superar el 11% anual efectivo, y 13.92% para vivienda comercial.

El pago de una cuota fija en UVR todos los meses, significa que de cada cuota se pagan los intereses en UVR, El resto se utiliza para disminuir el saldo en UVR, obviamente como los intereses van disminuyendo el abono al capital es cada vez

mayor. Al convertir todos los valores de UVR a pesos (lo cual se hace multiplicando la cantidad UVR por el valor en pesos aumenta), pero el saldo UVR disminuye.

Este sistema consiste en liquidar una cuota fija anual, pero el deudor pagara las cuotas mensuales en UVR de forma tal que disminuyen cada mes de acuerdo al índice de inflación, pero a su vez esas cuotas al pasarlas a pesos se van incrementando cada mes según el mismo índice de inflación.

1.3.1 Calculo de la UVR

El CONPES (Consejo Nacional de Política Económica) crea la metodología de la UVR y quien es encargado de calcularla es el Banco de la república. Para el cálculo de la UVR es importante tener en cuenta los siguientes puntos (Banco de la República. 2005)

El valor nominal en pesos que tiene la UVR en el momento del desembolso de un crédito de vivienda no afecta la evolución futura del saldo.

El encargado de publicar la variación mensual del IPC es el DANE, el cual lo hace los primeros días del mes siguiente. Por ejemplo, el aumento mensual del IPC para el mes de agosto del 2000 se dio a conocer el 5 de septiembre del mismo año, por esta razón para calcular la UVR de un mes determinado se debe utilizar la variación mensual del IPC del mes anterior ya que la del mes vigente es desconocida.

En la UVR los valores deben ser diarios, debido a que los desembolsos de créditos hipotecarios y los pagos de cuotas de vivienda pueden realizarse todos los días. Por lo tanto su variación del día 15 de un mes y el mismo día del mes

anterior debe coincidir con la variación mensual del IPC que se aplicó para su respectivo cálculo. Y su cálculo va desde el 16 del mes hasta el día 15 del siguiente mes.

El número de decimales certificados en la que publican los valores de la UVR por el Banco de República es de cuatro. El crecimiento de los valores de la UVR coincide mensualmente con el del IPC

Fórmula matemática de la UVR:

$$UVR_t = UVR_{15} * (1 + i)^{t/d}$$

Donde,

UVR_t = valor en moneda legal colombiana de la UVR el día t del período de cálculo.

UVR₁₅ = valor en moneda legal colombiana de la UVR el último día del período de cálculo anterior (día 15 de cada mes)

i = variación mensual IPC.

d = número de días calendarios del respectivo período.

Ejemplo para hallar el valor diario de la UVR constante para cada período comprendido entre el 16 de un mes hasta el 15 del mes siguiente teniendo la fórmula anterior se sigue la siguiente metodología. Tomamos el 16 de marzo hasta el 15 de abril del año 2000, donde:

$$UVR_{15} = 105.4552$$

$i = 0.023$ (2.3% de la variación mensual del IPC de febrero)

$t = 1$ es el primer día calendario desde el inicio del periodo de calculo.

$d = 31$ numero días calendario.

$$UVR_1 = 105.4552 * (1 + 0.023)^{1/31}$$

$$UVR_1 = 105.4552 * 1.000733801$$

$$UVR_1 = 105.5326$$

105.5326 es el valor de la UVR para el 16 de marzo de 2000.

Para hallar el valor UVR para los días siguientes se realiza el mismo cálculo, cambiando $t = 1$ a $t = 2$ para el día siguiente y así sucesivamente:

$$UVR_2 = 105.4552 * (1 + 0.023)^{2/31}$$

$$UVR_2 = 105.6100$$

105.6100 es el valor de la UVR para el 17 de marzo de 2000.

1.4 SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN EN UVR

1.4.1 Cuotas Constantes en UVR (Cuota Fija).

La cuota es igual durante todo el crédito en UVR y se calcula dividiendo el monto del préstamo por la anualidad, pero pasada a pesos siempre es creciente por el efecto de la inflación. Es el sistema de cuota más baja al inicio del crédito.

El saldo siempre es decreciente en UVR pero en pesos es creciente aproximadamente hasta el mes 98, donde decrece, esto se debe a que la cuota al inicio es baja en comparación con los otros sistemas de UVR, por lo tanto, se abona menos al capital.

1.4.2 Amortización Constante a Capital en UVR (Abono Fijo a Capital).

Con este sistema el valor abonado a capital en UVR es el mismo durante todo el crédito; de los tres sistemas de amortización en UVR es el que registra una cuota mensual más alta al inicio del crédito en pesos, pero posteriormente se termina pagando mucho menos que las cuotas de los otros sistemas. Amortiza desde el principio y de forma permanente una cuota constante a capital, a la que se le suman los intereses causados sobre el saldo de la deuda para cada periodo.

Las cuotas mensuales son decrecientes en UVR, pero en pesos son siempre crecientes debido al efecto de la inflación; y después decrece. La cuota al inicio es más alta en comparación con los otros dos sistemas de UVR. También se llama sistema de cuota más alta.

1.4.3 Cuotas Cíclica en UVR.

Cuotas predeterminadas en UVR a lo largo de la vida del crédito, decreciente mensualmente en UVR y creciente anualmente a la tasa equivalente a la inflación.

Las cuotas mensuales durante cada anualidad del crédito son decrecientes en UVR. Para cada período anual del crédito se repite la serie de doce cuotas decrecientes, es decir, la primera cuota es la más alta y se repite en el mes 13,

25... y así sucesivamente. Las cuotas mensuales en pesos son estables durante los 12 meses, luego se incrementan a la inflación tomando la forma de un escalón ascendente.

Se denomina sistema de cuota media, al inicio del crédito se encuentra en el rango de los otros sistemas. El saldo en UVR es siempre decreciente pero en pesos es creciente hasta cierto mes y luego empieza a decrecer.

1.5 AJUSTES PRONUNCIADOS POR LA CORTE PARA LA UVR.

Después de la fecha de expedición de la ley 546 de 1999, el gobierno y sus órganos legislativos se han visto en la obligación de llevar cabo algunos cambios, producto de diferentes demandas interpuestas por los actores principales sobre los cuales recae el efecto de la misma.

Esta ley tuvo su primera sentencia (Nº 955) en julio del 2000. La Corte declaró inexecutable la facultad conferida al CONPES (organismo integrante de la Rama Ejecutiva) para establecer la metodología para el cálculo de la UVR, puesto que ello corresponde “únicamente” a la Junta Directiva del Banco de la República, la cual, eso sí, deberá hacerlo dentro de las pautas y reglas señaladas en la ley y en las sentencias que la Corte Constitucional ha proferido sobre el tema.

Estableciendo que el valor de la UVR, debe estar sujeto exclusivamente a la inflación, como tope máximo, UVR no pueda contener nada distinto, en su cuantificación, de la variación del índice de precios al consumidor.

En cuanto a lo que tiene que ver con el régimen de financiación de vivienda a largo plazo, la corte señaló que los intereses tendrán un tope y serán las tasas más bajas que se cobren en el mercado financiero, determinado por la junta directiva del Banco de la república.

La corte constitucional advirtió que en adelante ningún sistema de amortización de vivienda podrá incurrir en pagos solo de intereses, garantizando la amortización desde la primera cuota, es decir que el saldo de los créditos deberá ser siempre decreciente debido a que los esquemas deben hacer un abono al capital. Estableciendo la eliminación de la tasa de interés remuneratoria calculada sobre la UVR; eliminando el doble pago de la inflación que se presentaba cuando se cobraba UVR e interés remuneratorio

Esta es una medida que junto a la norma gubernamental del régimen de financiación de vivienda establece que el pago mensual no podrá representar más del 30% de los ingresos familiares, según Decreto 145 de 2000.

El 15 de enero de 2003, bajo el Decreto número 066, se crea el Seguro sobre UVR. Esta garantía puede ser utilizada los primeros 40 mil deudores que lo solicitaran entre el 2002 y el 2005, siempre y cuando no posean una cuenta AFC, no hayan recibido un subsidio de vivienda y que el crédito estuviera al día por todo concepto

Este era gratuito y podía ser solicitado en los bancos para la compra de vivienda con precio de hasta 323 salarios mínimos (equivalente a 123 millones de pesos en el 2005). Asimismo, cubría a créditos inferiores a 130 salarios mínimos (unos 49,5 millones de pesos en el 2005).

La medida evitaba que el valor de las cuotas en ese tipo de créditos subiera por efecto de la inflación por encima del 6 por ciento (tasa fija proyectada para liquidar los créditos).

Cuando la inflación fuera superior al 6 por ciento el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín) pagaría el excedente a los bancos a nombre de los deudores amparados por la cobertura. (Esto sigue operando para los 21.000 usuarios que solicitaron el Seguro).

Los establecimientos de crédito generarán cuentas por cobrar a cargo de los deudores, las cuales devengarán intereses a la tasa equivalente a la del Crédito Objeto de la Cobertura, cuando a ello haya lugar de acuerdo con la aplicación de la Diferencia de Tasas a : (a) el capital e intereses comprendidos en las cuotas correspondientes al Período de Liquidación del Crédito Objeto de la Cobertura; y (b) el saldo del Créditos Objeto de la Cobertura en la Fecha de Liquidación, de acuerdo con la metodología que señale el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN-.

El establecimiento de crédito transferirá al Fondo el monto resultante de aplicar la Diferencia de Tasas a las cuotas y/o al saldo del Crédito Objeto de la Cobertura. Tales transferencias provendrán de los valores pagados por los deudores.

La Ley 921 de 2004, amplió el seguro hasta el 31 de diciembre del 2005, fecha en la que terminó la vigencia del seguro contra la inflación, que protegía a algunos créditos ante una eventual alza. *“Este ayudó a recuperar la confianza en el sistema financiero. Por eso se debería prorrogar”*, dijo la presidenta de Camacol, Beatriz Uribe

Fedelonjas y el ministerio de Vivienda no ven tan grave el asunto. *“Con el entorno económico actual no tener el seguro no es un riesgo”*, aseguraron.

1.6. COMPARACIÓN ENTRE EL SISTEMA UPAC Y EL SISTEMA UVR.

En esencia no se puede hablar de un cambio radical entre los sistemas de créditos; notoriamente se ve un cambio en la base de liquidación, quedando así como en principio de la UPAC, en 1972, atada al índice de inflación. Y la abolición de la capitalización de los intereses.

Un cambio en el nombre del sistema hipotecario dio la apariencia de un cambio radical. Aun con este sistema el usuario debe asumir el costo de la inflación, con el fin de mantener el poder adquisitivo del dinero de los inversionistas (Bancos Comerciales).

Tabla 2.

Comparación Entre las Modalidades del Sistema UPAC y UVR.

MODALIDAD DEL CRÉDITO	SISTEMA HIPOTECARIO	
	UPAC	UVR
Sistema cuota fija	<p>La cuota en UPAC es constante durante toda la duración del crédito, pero en pesos es siempre creciente por efecto de la corrección monetaria.</p> <p>El saldo en UPAC es siempre decreciente y en pesos crece hasta el año 10 (mes 110), y luego empieza a decrecer.</p>	<p>La cuota es igual durante todo el crédito en UVR y se calcula dividiendo el monto del préstamo por la anualidad, pero pasada a pesos siempre es creciente por el efecto de la inflación.</p> <p>Es el sistema de cuota más baja al inicio del crédito, incluso comparándolo con los otros dos sistemas en UVR.</p> <p>El saldo siempre es decreciente en UVR pero en pesos es creciente aproximadamente hasta el mes 98, donde decrece, esto se debe a que la Cuota al inicio es baja en comparación con los otros sistemas de UVR, por lo tanto, se abona menos al capital.</p>
Sistema cuota variable	<p>Las cuotas en UPAC son decrecientes debido a que se garantiza un abono a capital, pero convertidas a pesos son siempre crecientes debido al efecto de la corrección monetaria.</p> <p>Los saldos en UPAC son decrecientes y en pesos crecen hasta el año 7 (mes 75), para luego decrecer.</p>	<p>Las cuotas mensuales son decrecientes en UVR, pero en pesos son siempre crecientes debido al efecto de la inflación.</p> <p>El saldo de la deuda es siempre decreciente en UVR pero en pesos es creciente hasta el mes 48, y después decrece, y esto es debido a que la cuota al inicio es más alta en comparación con los otros dos sistemas de UVR. Se llama sistema de cuota más alta.</p>
Sistema cuota decreciente		<p>Las cuotas mensuales durante cada anualidad del crédito son decrecientes en UVR. Para cada período anual del crédito se repite la serie de doce cuotas decrecientes, es decir, la primera cuota es la más alta y se repite en el mes 13, 25,... y así sucesivamente.</p> <p>Las cuotas mensuales en pesos son estables durante los 12 meses, luego se incrementan a la inflación tomando la forma de un escalón ascendente</p> <p>Se denomina sistema de cuota media, al inicio del crédito se encuentra en el rango de los otros sistemas.</p> <p>El saldo en UVR es siempre decreciente pero en pesos es creciente hasta el mes 97, luego empieza a decrecer</p>

2. LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA Y SU COMPORTAMIENTO EN EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

2.1 INTRODUCCIÓN.

El desarrollo de este capítulo, requiere de la metodología que se utiliza para cálculo de las cuotas a pagar en UVR, esto proporcionará una visión del comportamiento del mercado hipotecario en Colombia y su relación con los principales determinantes que se encuentran a la hora de adquirir crédito para vivienda; Como es el comportamiento del ingreso e IPC. Haciendo un análisis del caso del valor promedio de bienes transados en el año 2000, donde existe suficiente información financiera, pero deficientes estadísticas e insuficiente seguimiento al llamado déficit de vivienda y a las propias condiciones habitacionales.

Se verá reflejado cómo incide en el ingreso de los hogares, el pago de las cuotas del crédito hipotecario, Se tomará para el ejercicio práctico el valor promedio de préstamos para adquisición de vivienda en el departamento del Magdalena, ya que es la variable que juega un papel central la variación de la cuota de pago mensual.

2.2 COMPORTAMIENTO DE LOS INGRESOS EN EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA.

Tabla 3.
Evolución del Salario Para los Magdalenenses.

AÑO	Ingreso Nominal	Incremento del salario. Dpto. del Magdalena	IPC Año Anterior
2000	1.008,997	---	9.23%
2001	1.089,717	8,00%	8,75%
2002	1.165,780	6,98%	7,65%
2003	1.253,213	7,50%	6,99%
2004	1.332,579	6,33%	6,49%
2005	1.411,201	5,90%	5,50%

Fuente: cálculo DANE., Autores

La inflación refleja la variación del poder adquisitivo del dinero en el tiempo, un incremento de la inflación por encima de un incremento de los ingresos se traduce en que las familias tendrán menos dinero para adquirir bienes o servicios.

Claramente se puede ver como en el departamento existe la tendencia, en el tiempo, a que el poder adquisitivo disminuya, cuando se debería velar por mantener este poder adquisitivo, para el año 2001 el incremento porcentual de los salarios para los magdalenenses estuvo en un 8%, mientras que IPC se alcanzó un 8.75%, 0.75% por encima de dicho incremento. Continuando la tendencia hasta el año 2002 donde la diferencia se ubicó en 0.67%.

Para el 2003, se nota como un incremento porcentual de los salarios se ubican por encima de la variación del IPC en 0.51%, seguida de una disminución muy baja para el año 2004 de 0.16%, la más baja de todas dentro del análisis.

La tendencia de aumento del IPC por encima de los salarios de los Magdalenenses ha tenido como consecuencia la disminución de los mismos.

Tabla 4.

Salario Nominal y Real en el Departamento del Magdalena

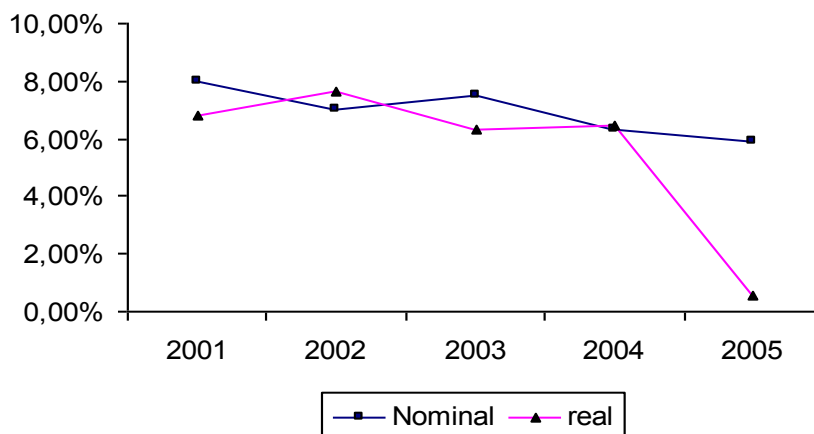
Año	Nominal	Real
2000	1.008,997	1.008,997
2001	1.089,717	1.082,416
2002	1.165,780	1.171,725
2003	1.253,213	1.251,208
2004	1.332,579	1.337,909
2005	1.411,201	1.345,439

Calculo: Autores

En el caso del departamento del Magdalena, se nota claramente como los ingresos de los hogares han venido aumentando, en términos de porcentaje, a un ritmo menor al crecimiento del IPC, que se presenta en el país. Teniendo como consecuencias una baja en el poder adquisitivo de los hogares del departamento. Cabe anotar que en esta información, ingresos en los hogares, pueden presentarse dos problemas como la subvaloración y no suministración de los datos, lo cual hace que se cree un sesgo en la información, al no tener claridad de quienes son los que no declaran sus ingresos, si los que obtienen altos o bajos ingresos.

Grafico 1.

Variación Porcentual de los Ingresos Reales y Nominales de los Hogares del Magdalena.



Con base en la Tabla 4.

El poder adquisitivo solo s ha mostrado un alza en los años 2002 y 2004, presentando su mayor diferencia en el año 2005 donde el incremento porcentual del ingreso real fue de 0.56%, mientras que el ingreso nominal lo hizo en un 5.9%.

2.3 SITUACIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA.

Para finales del 2005, en el país cerca 2 millones de familia no poseían aun vivienda propia, según informe de la Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Sandra Suárez Pérez, y de acuerdo a estimativos de Planeación Nacional.

El crédito hipotecario es indispensable a la hora de adquirir vivienda, Magdalena no es ajeno a tal situación. Vemos, a continuación, como los interesados en adquirir bienes inmuebles dinamizan el sector financiero del departamento a la hora de tomar esta decisión de consumo.

Tabla 5.
Distribución del Valor de los Créditos Para compra de Vivienda en el Departamento del Magdalena

Cifra en millones de pesos

Año	Tipo de Vivienda		Total	Var. %
	Nueva	Usada		
2000	9.858	3.525	13.383	11,29%
2001	7.588	1.758	9.346	-30,17%
2002	8.314	3.814	12.128	29,77%
2003	5.852	3.546	9.398	-22,51%
2004	6.194	2.821	9.015	-4,08%
2005 (Isem) ³	4.154	2.208	6.362	144%

Fuente: ICER DANE

Un año después de establecerse plenamente el nuevo sistema crédito para vivienda UVR, en el departamento se nota como decreció el valor de los créditos para la vivienda en 30.17%, puesto que paso de 13.383 millones a 9.4346 millones. Tomando de nuevo un impulso para el año 2002 cuando la cifra fue de 12.128 millones, con un incremento de 29.77% en relación con el año anterior.

Para los años siguientes el valor de los créditos en el departamento, siguió la tendencia a la baja. Para el primer semestre del año 2005 se tiene un incremento del 44% con respecto al primer semestre del año 2004. Esto se produjo a una serie de hechos macroeconómicos como una reducción de la inflación y la

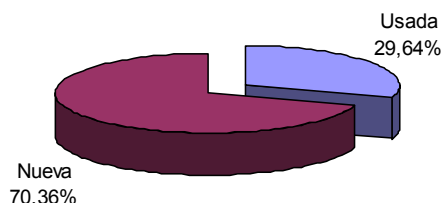
³ La comparación se realiza con el primer semestre del 2004, cuyo monto fue de 4.418 millones para el primer semestre.

tendencia a la baja de las tasas de interés, hechos que se traducen en mayor confianza en la banca por parte de los usuarios.

Además de la difusión de información en los medios, acerca de los sistemas de amortizaciones, en UVR, lo que hace previsible el comportamiento de las cuotas mensuales del crédito, es la información más clara por parte de las entidades financieras, lo que sirve como herramienta a la hora de tomar una decisión de comprar vivienda.

Grafico 2.

**Participación de los créditos otorgados, según tipo de vivienda
2000 - 2005**



Fuente: ICER DANE.

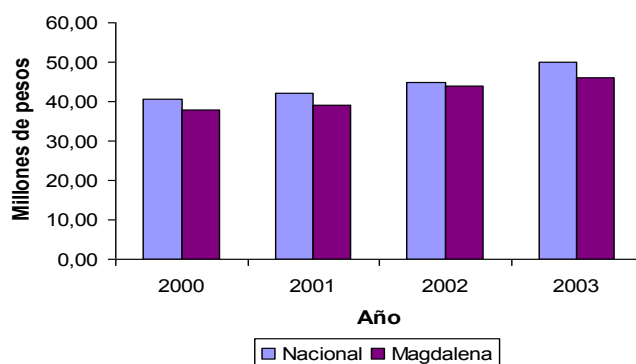
Existe una tendencia en el departamento a destinar los préstamos de vivienda para la compra de vivienda nueva, a lo largo de los últimos 5 años, en el departamento se concedieron créditos individuales por valor de \$59.632 millones para compra de vivienda, de los cuales el \$41.960 millones se invirtieron en vivienda nueva y el \$17.662 en vivienda usada.

La disminución sustancial en los valores de crédito para vivienda, que se viene observando durante el periodo 2001 – 2004, se refleja en los informes de Coyuntura Económica Regional Del Magdalena, publicado por el DANE. Donde en

encuestas realizadas en el departamento se nota como disminuye el stock de vivienda. Para el año 2002 el porcentaje de vivienda Propia fue de 73.1%, dos años mas tarde, en el 2004 el stock realizado arroja, el 70.63% son propias y el resto pertenece a otras formas de tenencia. Manteniendo ese mismo porcentaje en el primer semestre del año 2005.

2.4 ANÁLISIS CRÉDITO DE VIVIENDA PARA EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, SEGÚN LOS DIFERENTES SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN.

Grafico 3
Valor Promedio de Viviendas en el Magdalena.



Fuente: Lonjas

El valor de la vivienda en el departamento del magdalena, al igual que en el resto del país, ha venido presento un aumento, en el periodo 2000 – 2003 tuvo un promedio de aumento de 7% aproximadamente.

Con el fin de hacer un análisis de cómo ha afectado la adquisición de un crédito hipotecario, el ingreso de la familia Magdalenense, y como afectará los próximos 5 años, se tomará el caso del valor promedio de viviendas transadas en el año 2000. Año en el cual el actual sistema UVR, entra en vigencia. Para tal fin también se

tomará el valor promedio de los ingresos de los hogares del departamento. Con una financiación del 70%⁴, y la tasa de financiación fijada por la Corte para viviendas con valores comerciales menor a 53 millones.

En este caso el valor de las viviendas, para el año 2000 tuvo un valor comercial en promedio de \$38.000.000. Asumiendo que las familias optaron por financiar \$26.600.000. El valor de la deuda en UVR, para dicho crédito fue de 256.104,38, aplicando la tasa de interés fijada por la Corte, de 11% E.A.

Tabla. 6

Comportamiento de los Pagos de las Cuotas Para Adquisición de Vivienda en el Magdalena. 2000 - 2005

Valor Comercial:	38,000,000					
Valor Financiado en Pesos:	26,600,000					
Valor Financiado en UVR:	257.403,74					
Tasa de Interés:	11% E.A					
Tiempo de Financiación	15 años					
Valor Base de la UVR :	103,3396					
Año	Anuales					
	Pago de las cuotas en UVR con Intereses			Pago de las cuotas en pesos		
	Abono Constante en UVR	Cuota Fija en UVR	Cíclica Decreciente en UVR	Abono Constante en UVR	Cuota Fija en UVR	Cíclica Decreciente en UVR
2000	43.315,67	33.936,49	33.801,52	\$4.718.316,35	\$3.697.874,36	\$3.681.450,46
2001	41.517,02	33.936,49	33.801,52	\$4.892.434,49	\$4.000.388,75	\$3.982.783,56
2002	39.718,36	33.936,49	33.801,52	\$4.986.435,20	\$4.261.649,95	\$4.243.282,85
2003	37.919,71	33.936,49	33.801,52	\$5.106.060,52	\$4.570.942,31	\$4.551.233,86
2004	36.121,06	33.936,49	33.801,52	\$5.158.271,24	\$4.847.584,38	\$4.826.801,55
2005	34.322,40	33.936,49	33.801,52	\$5.155.551,40	\$5.098.819,04	\$5.077.162,52
Total	232.914,22	203.618,94	202.809,09	\$30.017.069,20	\$26.477.258,79	\$26.362.714,81

Calculo: Autores.

⁴ De acuerdo con los resultados de estudios adelantados por la banca, se cree que los colombianos han comenzado a superar la paranoia contra el crédito de vivienda que experimentaron con el UPAC, al punto que utilizan cerca de un 70% de recursos financieros para adquirir vivienda, en la clase alta la financiación oscila entre el 50% y 34%. ICAV

En este caso observamos que en una tercera parte del tiempo estipulado para cancelar la totalidad del crédito, los deudores ya han cancelado a la entidad bancaria desde un 78% hasta el 90%, del valor obtenido del préstamo en UVR. En un préstamo de 257.403 UVR. Con montos en pesos muy similares obtenidos al momento del préstamo. Pero lo preocupante es que en esta cantidad se incluyen los intereses. A continuación se conocerá que cantidad en UVR, hasta el momento ha sido destinada al pago del crédito en UVR.

Tabla 7.
Cantidad Real Abonada al Saldo en UVR. 2000 - 2005

año	ABONO CONSTANTE EN UVR			CUOTA FIJA EN UVR			CÍCLICA DECRECIENTE ANUAL		
	UVR	interés	Pago Real en UVR	UVR	interés	Pago Real en UVR	UVR	interés	Pago Real en UVR
2000	43.315,6701	26.155,4205	17.160,2496	33.936,4900	26.635,6786	7.300,8113	33.801,5154	26.624,4196	7.177,0958
2001	41.517,0165	24.356,7669	17.160,2496	33.936,4900	25.832,5895	8.103,9005	33.801,5154	25.834,9391	7.966,5763
2002	39.718,3630	22.558,1134	17.160,2496	33.936,4900	24.941,1605	8.995,3295	33.801,5154	24.958,6158	8.842,8996
2003	37.919,7094	20.759,4598	17.160,2496	33.936,4900	23.951,6743	9.984,8156	33.801,5154	23.985,8969	9.815,6185
2004	36.121,0559	18.960,8062	17.160,2496	33.936,4900	22.853,3447	11.083,1453	33.801,5154	22.906,1790	10.895,3365
2005	34.322,4023	17.162,1527	17.160,2496	33.936,4900	21.634,1988	12.302,2912	33.801,5154	21.707,6920	12.093,8234
TOTAL	232.914,2173	129.952,7194	102.961,4978	203.618,9397	145.848,6463	57.770,2934	202.809,0926	146.017,7424	56.791,3502

SALDOS					
ABONO CONSTANTE EN UVR		CUOTA FIJA EN UVR		CÍCLICA DECRECIENTE ANUAL	
Pesos	UVR	Pesos	UVR	Pesos	UVR
23.665.849,57	154.442,25	30.590.692,15	199.633,45	30.740.699,82	200.612,39

Calculo: Autores

A pesar de las sumas canceladas por el crédito de vivienda, en ninguna de las modalidades de amortización se puede notar un avance significativo en el pago del crédito en UVR, claramente se observa que las cuotas canceladas solo han cubierto un máximo de 40% del valor de préstamo en UVR, para el caso de abono constante en UVR, y un 22% aproximadamente para las demás modalidades de crédito.

Las cantidades, en pesos, que aun se deben al banco, en las modalidades Decreciente Anual y Fija en UVR, a tan solo 5 años sobrepasan las cantidad que se recibió en el 2000.

Es decir que del valor que los usuarios de estos créditos pagan a las entidades financieras, se abona al préstamo entre un 44% y 27%. Pese a que los montos pagados en pesos hasta el 2005, son similares a los recibidos al momento del desembolso del préstamo.

A continuación se hará un análisis a futuro del comportamiento de la UVR y el pago anual del crédito hipotecario, calculados de acuerdo la meta de inflación fijada por el gobierno. Incluyendo los pagos realizados durante el periodo 2000 2005.

Tabla 8.

**Comportamiento a futuro de los Pagos de las Cuotas Para Adquisición de
Vivienda en el Magdalena. 2000 - 2010**

Año	Anuales					
	Pago de las cuotas en UVR con Intereses			Pago de las cuotas en pesos		
	Abono Constante en UVR	Cuota Fija en UVR	Cíclica Decreciente en UVR	Abono Constante en UVR	Cuota Fija en UVR	Cíclica Decreciente en UVR
2000	43.315,67	33.936,49	33.801,52	4.718.316,35	3.697.874,36	3.681.450,46
2001	41.517,02	33.936,49	33.801,52	4.892.434,49	4.000.388,75	3.982.783,56
2002	39.718,36	33.936,49	33.801,52	4.986.435,20	4.261.649,95	4.243.282,85
2003	37.919,71	33.936,49	33.801,52	5.106.060,52	4.570.942,31	4.551.233,86
2004	36.121,06	33.936,49	33.801,52	5.158.271,24	4.847.584,38	4.826.801,55
2005	34.322,40	33.936,49	33.801,52	5.155.551,40	5.098.819,04	5.077.162,52
2006	32.523,75	33.936,49	33.801,52	5.088.012,92	5.310.051,33	5.287.847,03
2007	30.725,10	33.936,49	33.801,52	5.027.167,89	5.553.833,69	5.530.524,39
2008	28.926,44	33.936,49	33.801,52	4.929.375,64	5.784.270,17	5.760.206,63
2009	27.127,79	33.936,49	33.801,52	4.812.130,87	6.021.254,66	5.996.123,48
2010	25.329,13	33.936,49	33.801,52	4.678.153,92	6.269.364,00	6.243.215,20
Total	377.546,43	373.301,39	371.816,70	54.551.910,43	55.416.032,64	55.180.631,53

Calculo: Autores

Para el año 2010, los usuarios habrían cancelado cerca de un 73%, del total de las cuotas fijadas en el plazo hipotecario. Para este año, los deudores ya han pagado a la entidad bancaria desde 337.546 hasta 371.816, del valor obtenido del préstamo en UVR. En un préstamo de 257.403 UVR. Con montos en pesos que superan el doble del valor recibido al momento del desembolso. Pero lo preocupante es que en esta cantidad se incluyen los intereses. A continuación se conocerá que cantidad en UVR, hasta el momento ha sido destinada al pago del crédito en UVR

Tabla 9.

Cantidad Real Abonada al Saldo en UVR. 2000 – 2010

Año	Anuales								
	Pago de las cuotas en UVR con Intereses						Pago de las cuotas en pesos		
	Abono Constante en UVR	Pago Real en UVR	Cuota Fija en UVR	Pago Real en UVR	Cíclica Decreciente en UVR	Pago Real en UVR	Abono Constante en UVR	Cuota Fija en UVR	Cíclica Decreciente en UVR
2000	43.315,67	17.160,2496	33.936,49	7.300,8113	33.801,52	7.177,0958	4.718.316,35	3.697.874,36	3.681.450,46
2001	41.517,02	17.160,2496	33.936,49	8.103,9005	33.801,52	7.966,5763	4.892.434,49	4.000.388,75	3.982.783,56
2002	39.718,36	17.160,2496	33.936,49	8.995,3295	33.801,52	8.842,8996	4.986.435,20	4.261.649,95	4.243.282,85
2003	37.919,71	17.160,2496	33.936,49	9.984,8156	33.801,52	9.815,6185	5.106.060,52	4.570.942,31	4.551.233,86
2004	36.121,06	17.160,2496	33.936,49	11.083,1453	33.801,52	10.895,3365	5.158.271,24	4.847.584,38	4.826.801,55
2005	34.322,40	17.160,2496	33.936,49	12.302,2912	33.801,52	12.093,8234	5.155.551,40	5.098.819,04	5.077.162,52
2006	32.523,75	17.160,2496	33.936,49	13.655,5431	33.801,52	13.424,1439	5.088.012,92	5.310.051,33	5.287.847,03
2007	30.725,10	17.160,2496	33.936,49	15.157,6527	33.801,52	14.900,7996	5.027.167,89	5.553.833,69	5.530.524,39
2008	28.926,44	17.160,2496	33.936,49	16.824,9944	33.801,52	16.539,8874	4.929.375,64	5.784.270,17	5.760.206,63
2009	27.127,79	17.160,2496	33.936,49	18.675,7437	33.801,52	18.359,2749	4.812.130,87	6.021.254,66	5.996.123,48
2010	25.329,13	17.160,2496	33.936,49	20.730,0753	33.801,52	20.378,7950	4.678.153,92	6.269.364,00	6.243.215,20
TOTAL	377.546,43	188.762,75	373.301,39	142.814,30	371.816,70	140.394,25	54.551.910,43	55.416.032,64	55.180.631,53

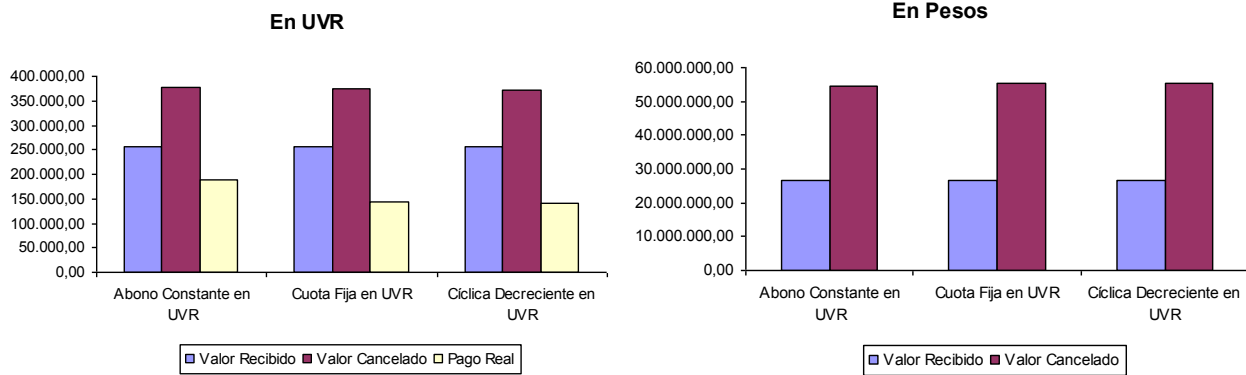
Saldo					
ABONO CONSTANTE EN UVR		CUOTA FIJA EN UVR		CÍCLICA DECRECIENTE ANUAL	
Pesos	UVR	Pesos	UVR	Pesos	UVR
13.140.813,84	70.071,02	21.829.293,43	116.400,77	22.263.179,19	118.714,39

Calculo: Autores

Grafico 4.

Comparación de los Valores Cancelados por los Deudores.

En UVR y Pesos. 2000 – 2010



Fuente: Con base en la tabla 8.

Para cualquiera de las tres modalidades del sistema UVR, la suma que se cancelará hasta el año 2010, sobrepasará el monto recibido hasta un 45% más del valor recibido en UVR, en el año 2000. Pese a esta situación los pagos reales en el mejor de los casos habrá amortizado la deuda en un 73%, en la modalidad de abono constante en UVR, y cerca de un 55% para las otras dos modalidades.

Y los saldos en pesos, pese a toda la cantidad pagada por los usuarios de crédito, para el caso de cuota fija y Decreciente Anual, solo habrán bajado un 20% aproximadamente, en pesos, con respecto a la cantidad recibida en el 2000.

Al finalizar el año 2010, habrá transcurrido 132 cuotas de las 180, pactadas para cancelar la totalidad del préstamo. El deudor habrá cancelado un poco mas del doble de lo que recibió, en pesos, y el saldo será alarmante, ira desde los 13 millones hasta los 22 millones de pesos. Por un préstamo de 26 millones de pesos.

Queda evidenciando que el ajuste hecho al antiguo sistema hipotecario, UPAC, no ha sido del todo aliviador para los actuales usuarios del sistema UVR. Debido a que las deudas han ido incrementándose, pese a que se ajustan al IPC.

Tabla 10.

**Porcentaje de Ingresos Nominales Destinados al Pago del Crédito, Por Año.
Según Ingreso de los Hogares en el Departamento del Magdalena. 2000 -2010**

Año	Ingreso Mensual	Ingreso Anual	Constante en UVR	Fija en UVR	Cíclica
2000	1.008.997	12.107.964	38,97%	30,54%	30,41%
2001	1.089.717	13.076.604	37,41%	30,59%	30,46%
2002	1.165.780	13.989.360	35,64%	30,46%	30,33%
2003	1.253.213	15.038.556	33,95%	30,39%	30,26%
2004	1.332.579	15.990.948	32,26%	30,31%	30,18%
2005	1.411.201	16.934.412	30,44%	30,11%	29,98%
2006	1.474.705	17.696.461	28,75%	30,01%	29,88%
2007	1.533.693	18.404.319	27,32%	30,18%	30,05%
2008	1.587.373	19.048.470	25,88%	30,37%	30,24%
2009	1.634.994	19.619.924	24,53%	30,69%	30,56%
2010	1.684.044	20.208.522	23,15%	31,02%	30,89%

Calculo: Autores

Según disposiciones de la Ley 546 de 1999, solo podrá destinar el 30 por ciento de los ingresos para el pago de la primera cuota.

Se comprueba que dos de los sistema de amortización Cíclica Decreciente y Fija en UVR, a duras penas cumplen con dicha disposición. Mientras que el sistema de Constante en UVR excede el porcentaje, Pese a que esta modalidad no resulta beneficiaria en principio, donde el porcentaje anual sobre pasa el 38%, a lo largo del de el tiempo va disminuyendo paulatinamente, mientras que las demás modalidades aumentan. Aunque existen tres modalidades el usuario no puede disponer libremente de ellas, debido a que esta atada a una serie de exigencias que no le permitieron optar por cualquiera de ellas la hora de tomar el crédito.

Conclusión.

El estado busco equilibrar los prestamos de vivienda con el índice de vida del país, Estos esfuerzos se han encaminado a implementar una nuevas metodología de amortización para los créditos de vivienda reglamentada por la Corte Constitucional, dando inicio a la UVR. Que resulta siendo una modificación del antiguo sistema UPAC.

Se observa que este nuevo sistema, aun conserva un espíritu abusador, donde el fin es mantener el poder adquisitivo de los capitalistas, de manera diaria, llevando a un deterioro al salario promedio, devengado por las familias del departamento, que ha servido para cubrir hasta el momento el compromiso adquirido con las diferentes entidades bancarias.

Cabe anotar que el usuario aparte de pagar los intereses que el banco calcula el préstamo, en UVR, tiene que asumir el costo de la inflación.

Los actuales sistemas de amortización no son más que “Trucos Semanticos”. Utilizando la amplia jerga crearon dos tasas de interés: una, la tasa de interés propiamente dicha y otra, una Unidad de Valor Real, que representaba la inflación.

Recomendaciones.

Se sugiere el desarrollo de un proyecto de Ley que desarrolle un sistema hipotecario más acorde con la realidad económica que vive el país, buscando una cuota tarifaría conforme con los niveles de ingreso de las familias, y no adjudicarles a los usuarios la inflación. Pues como se ha visto en el departamento

del Magdalena el incremento de los salarios (2000 - 2005), ha estado por debajo de dicho índice.

Las entidades financieras y el gobierno deberán trabajar en conjunto en el diseño, para proveer el acceso a microcréditos hipotecarios, sin inflación, a quienes tienen poca capacidad de generar ingresos.

Pues no existe en Colombia una entidad bancaria, que proporcione a sus clientes un ajuste inflacionario, al dinero que estos ahorran. Solo reconocen los intereses. Entonces por que se hace una necesidad conservar el poder adquisitivo de los capitalistas, si no pasa lo mismo con los clientes de los bancos.

No se puede seguir velando únicamente por el sistema capitalista, la vivienda el derecho a una vivienda que consagra la Constitución Política, se ha convertido en un problema general, debido al exagerado incremento de la deuda, y sin mencionar que tan valorizadas puedan estar para el año 2010.

Bibliografía

Banco Interamericano de Desarrollo. Los cimientos para el crédito de Vivienda. Volumen 4 mayo – Agosto de 2004.

Barrera O. Felipe y Martínez, Mariana C. Diferencial de ingresos y estructura de hogares: evidencia para Colombia a partir de la Encuesta Social de Fedesarrollo. Fedesarrollo

Castañeda Cordy, Alberto. El Ahorro de los Hogares Colombianos: Un análisis a partir de las encuestas de ingresos y gastos. Publicación Universidad Autónoma de Barcelona. 2001.

Clavijo Sergio, Michel Janna y Muñoz Santiago. la vivienda en Colombia: Sus Determinantes Socio-Económicos. Publicación FEDEVIVIENDA. 2004.

Constitución Política de Colombia. Art 51

Correa, J. y Cabrera, K., Manual Introductorio al SAS, Centro de Publicaciones Universidad Nacional, Medellín, 1997.

Cuéllar, María Mercedes. Crédito Hipotecario En Colombia. Fedelonjas. 2005

DANE. Informe de Coyuntura Económica Regional del Magdalena. Sector Real Financiación de Vivienda. 2000 - 2005

Echeverry, J. y Urdinola, P., UPAC: Evolución y Crisis de un Modelo de Desarrollo. Archivos de Macroeconomía No. 28, 1-52, 1999.

Forero, Efraín “La financiación de vivienda en Colombia”, documento presentado

en el XX Congreso Nacional de Fedelonjas “El futuro de la vivienda en Colombia”, Bogotá, diapositivas 1, 6, 9 y 10, junio de 2001.

González Arrieta, Gerardo. El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. CEPAL. Publicación de las Naciones Unidas 2002.

Grupo de Investigación Económica, GIE. Existe margen para un aumento del consumo sin un incremento de los ingresos. Ministerio de Economía. Buenos Aires, Argentina. 2003

Hausmann, Ricardo “Perspectivas del financiamiento de vivienda en América Latina: una visión coyuntural y de largo plazo”, en Cuadernos, Lima, Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) N° 179, p. 11, julio - septiembre.

Herrera Mora, Camilo. La dinámica del consumo en Colombia desde 1995 y sus proyecciones para el 2005. CENEC.1999.

Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda. Dinámica De Los Desembolsos Hipotecarios. 2004

Larraín, Felipe; Sasch, Jeffrey. Macroeconomía en la economía global. Segunda ed. Prentice Hall. 2002.

Martinez, Jhon Jairo. La política de vivienda en Colombia, aproximación situacional y prospectiva. Fedevivienda. 2002

Melo, Luís Fernando; Nieto, Fabio H.; Posada, Carlos Esteban y Betancourt, Yanneth Rocío. Un índice coincidente para la actividad económica colombiana. Universidad Nacional de Colombia. 2001.

Ramírez, Luis Fernando. Conozcamos en que consiste el nuevo sistema de amortización del crédito hipotecario. Fondo Nacional del Ahorro. 2002

Rojas, Miguel David; Osorio, Alejandro; Jaramillo, Lina Marcela. Sistemas de financiación de vivienda. Departamento de Ingeniería Administrativa Universidad Nacional de Colombia, Medellín. 2002

Secretaría de Desarrollo Social. Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.. México. 2002.

ANEXOS

ANEXO 1. Calculo de las cuotas mensuales.

ABONO CONSTANTE EN UVR								
Cuota	Año	Mes	Valor UVR	Saldo Inicial	Saldo UVR	Interés UVR	Cuota UVR	Cuota Pesos
1	2000	1	103,3396	26.600.000,00	257.403,74	2.248,32	3.678,34	380.117,95
2		2	103,8639	26.452.222,22	255.973,72	2.235,83	3.665,85	380.749,18
3		3	104,8047	26.437.901,71	254.543,70	2.223,34	3.653,36	382.888,93
4		4	106,7785	26.527.503,52	253.113,68	2.210,84	3.640,87	388.766,19
5		5	108,8607	26.874.403,83	251.683,66	2.198,35	3.628,38	394.987,46
6		6	110,3259	27.242.786,49	250.253,64	2.185,86	3.615,88	398.925,71
7		7	111,1298	27.451.689,79	248.823,62	2.173,37	3.603,39	400.444,44
8		8	111,3869	27.492.801,17	247.393,60	2.160,88	3.590,90	399.979,58
9		9	111,3524	27.397.120,48	245.963,58	2.148,39	3.578,41	398.464,83
10		10	111,5221	27.229.398,49	244.533,56	2.135,90	3.565,92	397.679,10
11		11	111,9516	27.111.416,91	243.103,54	2.123,41	3.553,43	397.812,31
12		12	112,2585	27.055.736,76	241.673,52	2.110,92	3.540,94	397.500,68
13	2001	1	112,5402	26.969.374,37	240.243,49	2.098,43	3.528,45	397.092,46
14		2	112,9918	26.876.116,14	238.813,47	2.085,94	3.515,96	397.274,57
15		3	113,8192	26.822.383,68	237.383,45	2.073,45	3.503,47	398.762,00
16		4	115,5960	26.856.030,92	235.953,43	2.060,96	3.490,98	403.543,09
17		5	117,4946	27.109.968,30	234.523,41	2.048,47	3.478,49	408.703,48
18		6	119,0470	27.387.214,73	233.093,39	2.035,98	3.466,00	412.616,51
19		7	119,9312	27.578.829,22	231.663,37	2.023,49	3.453,51	414.183,13
20		8	120,1924	27.612.161,86	230.233,35	2.010,99	3.441,02	413.583,90
21		9	120,2866	27.500.421,18	228.803,33	1.998,50	3.428,52	412.405,59
22		10	120,5131	27.349.962,11	227.373,31	1.986,01	3.416,03	411.676,86
23		11	120,9038	27.229.125,93	225.943,29	1.973,52	3.403,54	411.501,34
24		12	121,2283	27.144.507,02	224.513,27	1.961,03	3.391,05	411.091,57
25	2002	1	121,4155	27.044.002,58	223.083,25	1.948,54	3.378,56	410.209,81
26		2	121,7076	26.912.137,08	221.653,22	1.936,05	3.366,07	409.676,48
27		3	122,3809	26.802.837,58	220.223,20	1.923,56	3.353,58	410.414,24
28		4	123,7161	26.776.106,63	218.793,18	1.911,07	3.341,09	413.346,65
29		5	124,8881	26.891.322,69	217.363,16	1.898,58	3.328,60	415.702,47
30		6	125,9320	26.967.479,74	215.933,14	1.886,09	3.316,11	417.604,23
31		7	126,8580	27.012.806,97	214.503,12	1.873,60	3.303,62	419.090,40
32		8	127,5123	27.030.027,28	213.073,10	1.861,11	3.291,13	419.659,25
33		9	127,7736	26.987.095,76	211.643,08	1.848,62	3.278,64	418.923,25
34		10	127,8465	26.859.679,19	210.213,06	1.836,13	3.266,15	417.565,37
35		11	128,1525	26.692.180,57	208.783,04	1.823,63	3.253,66	416.964,11
36		12	128,7435	26.572.807,44	207.353,02	1.811,14	3.241,17	417.278,93
37	2003	1	129,6306	26.511.247,19	205.923,00	1.798,65	3.228,67	418.534,99
38		2	130,2787	26.508.547,02	204.492,97	1.786,16	3.216,18	419.000,23
39		3	131,1982	26.454.777,67	203.062,95	1.773,67	3.203,69	420.318,76
40		4	132,7648	26.453.877,90	201.632,93	1.761,18	3.191,20	423.679,35
41		5	134,1737	26.579.899,63	200.202,91	1.748,69	3.178,71	426.499,52

42		6	135,6774	26.670.094,33	198.772,89	1.736,20	3.166,22	429.584,65
43		7	136,7358	26.774.967,62	197.342,87	1.723,71	3.153,73	431.227,86
44		8	137,0105	26.788.300,28	195.912,85	1.711,22	3.141,24	430.382,84
45		9	136,8744	26.646.189,67	194.482,83	1.698,73	3.128,75	428.245,66
46		10	137,0138	26.423.987,32	193.052,81	1.686,24	3.116,26	426.970,42
47		11	137,3773	26.254.966,30	191.622,79	1.673,75	3.103,77	426.387,25
48		12	137,5577	26.128.168,78	190.192,77	1.661,26	3.091,28	425.228,98
49	2004	1	137,8601	25.965.769,19	188.762,75	1.648,77	3.078,79	424.441,82
50		2	138,5391	25.825.708,23	187.332,73	1.636,28	3.066,30	424.801,88
51		3	139,5582	25.754.793,35	185.902,70	1.623,78	3.053,81	426.183,57
52		4	141,0763	25.744.675,67	184.472,68	1.611,29	3.041,31	429.057,41
53		5	142,5781	25.822.981,61	183.042,66	1.598,80	3.028,82	431.843,97
54		6	143,5893	25.893.985,43	181.612,64	1.586,31	3.016,33	433.113,19
55		7	144,1787	25.872.296,45	180.182,62	1.573,82	3.003,84	433.090,13
56		8	144,9087	25.772.317,54	178.752,60	1.561,33	2.991,35	433.472,93
57		9	145,2768	25.695.584,49	177.322,58	1.548,84	2.978,86	432.759,45
58		10	145,2803	25.553.108,08	175.892,56	1.536,35	2.966,37	430.955,23
59		11	145,5396	25.345.969,86	174.462,54	1.523,86	2.953,88	429.906,52
60		12	145,7288	25.183.083,34	173.032,52	1.511,37	2.941,39	428.645,15
61	2005	1	145,9456	25.007.425,87	171.602,50	1.498,88	2.928,90	427.459,89
62		2	146,3702	24.835.924,05	170.172,48	1.486,39	2.916,41	426.875,24
63		3	147,1681	24.698.866,85	168.742,45	1.473,90	2.903,92	427.364,02
64		4	148,5950	24.623.053,01	167.312,43	1.461,41	2.891,43	429.651,57
65		5	149,8895	24.649.297,18	165.882,41	1.448,92	2.878,94	431.522,30
66		6	150,7896	24.649.686,86	164.452,39	1.436,42	2.866,45	432.230,17
67		7	151,4190	24.582.078,20	163.022,37	1.423,93	2.853,95	432.142,99
68		8	152,0409	24.468.152,16	161.592,35	1.411,44	2.841,46	432.018,78
69		9	152,3570	24.351.224,79	160.162,33	1.398,95	2.828,97	431.013,93
70		10	152,3914	24.183.978,42	158.732,31	1.386,46	2.816,48	429.207,78
71		11	152,7504	23.971.515,94	157.302,29	1.373,97	2.803,99	428.310,94
72		12	153,2343	23.809.551,21	155.872,27	1.361,48	2.791,50	427.753,80
73	2006	1	153,7181	23.665.849,57	154.442,25	1.348,99	2.779,01	427.184,26
74		2	154,3022	23.520.747,01	153.012,23	1.336,50	2.766,52	426.880,18
75		3	154,2840	23.389.468,18	151.582,21	1.324,01	2.754,03	424.902,65
76		4	154,8885	23.166.076,06	150.152,18	1.311,52	2.741,54	424.632,92
77		5	155,4683	23.035.355,97	148.722,16	1.299,03	2.729,05	424.280,42
78		6	156,0680	22.899.254,22	147.292,14	1.286,54	2.716,56	423.967,65
79		7	156,6521	22.764.405,53	145.862,12	1.274,05	2.704,07	423.597,68
80		8	157,2563	22.625.586,10	144.432,10	1.261,56	2.691,58	423.267,46
81		9	157,8539	22.487.983,90	143.002,08	1.249,06	2.679,09	422.904,09
82		10	158,4447	22.347.699,25	141.572,06	1.236,57	2.666,60	422.507,82
83		11	159,0559	22.204.760,76	140.142,04	1.224,08	2.654,10	422.150,92
84		12	159,6512	22.062.962,07	138.712,02	1.211,59	2.641,61	421.736,87
85	2007	1	160,2670	21.917.238,34	137.282,00	1.199,10	2.629,12	421.361,67
86		2	160,8760	21.772.588,19	135.851,98	1.186,61	2.616,63	420.953,27
87		3	161,4577	21.625.261,36	134.421,96	1.174,12	2.604,14	420.458,75

88		4	162,1010	21.472.571,64	132.991,93	1.161,63	2.591,65	420.109,27	
89		5	162,7077	21.326.318,72	131.561,91	1.149,14	2.579,16	419.649,28	
90		6	163,3353	21.173.460,58	130.131,89	1.136,65	2.566,67	419.227,73	
91		7	163,9466	21.021.555,25	128.701,87	1.124,16	2.554,18	418.749,01	
92		8	164,5790	20.865.787,35	127.271,85	1.111,67	2.541,69	418.308,46	
93		9	165,2044	20.710.917,06	125.841,83	1.099,18	2.529,20	417.834,52	
94		10	165,8227	20.553.372,80	124.411,81	1.086,69	2.516,71	417.327,18	
95		11	166,4624	20.393.171,25	122.981,79	1.074,20	2.504,22	416.857,84	
96		12	167,0853	20.233.795,28	121.551,77	1.061,71	2.491,73	416.330,90	
97		2008	1	167,7298	20.070.583,37	120.121,75	1.049,21	2.479,24	415.841,66
98			2	168,3671	19.908.139,84	118.691,73	1.036,72	2.466,74	415.318,72
99			3	168,3027	19.743.016,46	117.261,71	1.024,23	2.454,25	413.057,56
100	4		168,9027	19.494.783,84	115.831,69	1.011,74	2.441,76	412.420,42	
101	5		169,4683	19.322.749,43	114.401,66	999,25	2.429,27	411.684,74	
102	6		170,0532	19.145.112,79	112.971,64	986,76	2.416,78	410.981,62	
103	7		170,6227	18.968.013,74	111.541,62	974,27	2.404,29	410.226,68	
104	8		171,2116	18.787.537,88	110.111,60	961,78	2.391,80	409.504,02	
105	9		171,7937	18.607.546,17	108.681,58	949,29	2.379,31	408.750,43	
106	10		172,3689	18.425.139,29	107.251,56	936,80	2.366,82	407.966,20	
107	11		172,9638	18.240.347,63	105.821,54	924,31	2.354,33	407.213,78	
108	12		173,5431	18.055.958,70	104.391,52	911,82	2.341,84	406.409,80	
109	2009	1	174,1420	17.868.254,78	102.961,50	899,33	2.329,35	405.637,34	
110		2	174,7321	17.680.898,37	101.531,48	886,84	2.316,86	404.829,36	
111		3	175,2974	17.490.941,24	100.101,46	874,35	2.304,37	403.949,53	
112		4	175,9223	17.296.850,81	98.671,44	861,85	2.291,88	403.192,15	
113		5	176,5114	17.106.938,09	97.241,41	849,36	2.279,38	402.337,53	
114		6	177,1207	16.911.807,29	95.811,39	836,87	2.266,89	401.513,86	
115		7	177,7138	16.716.892,74	94.381,37	824,38	2.254,40	400.638,68	
116		8	178,3241	16.518.739,57	92.951,35	811,89	2.241,91	399.787,16	
117		9	178,9304	16.320.460,47	91.521,33	799,40	2.229,42	398.911,53	
118		10	179,5296	16.120.078,12	90.091,31	786,91	2.216,93	398.004,87	
119		11	180,1492	15.917.325,97	88.661,29	774,42	2.204,44	397.128,32	
120		12	180,7525	15.714.644,15	87.231,27	761,93	2.191,95	396.200,55	
121	2010	1	181,3763	15.508.791,20	85.801,25	749,44	2.179,46	395.302,33	
122		2	181,9929	15.302.940,32	84.371,23	736,95	2.166,97	394.373,08	
123		3	182,5517	15.094.713,88	82.941,21	724,46	2.154,48	393.303,74	
124		4	183,1724	14.880.006,79	81.511,19	711,97	2.141,99	392.353,12	
125		5	183,7858	14.668.661,71	80.081,16	699,48	2.129,50	391.371,34	
126		6	184,4201	14.454.963,35	78.651,14	686,99	2.117,01	390.418,45	
127		7	185,0269	14.241.123,56	77.221,12	674,50	2.104,52	389.391,96	
128		8	185,6559	14.023.389,56	75.791,10	662,00	2.092,03	388.396,93	
129		9	186,2872	13.805.577,27	74.361,08	649,51	2.079,53	387.390,73	
130		10	186,9001	13.586.124,88	72.931,06	637,02	2.067,04	386.330,79	
131		11	187,5356	13.363.554,18	71.501,04	624,53	2.054,55	385.301,98	
132		12	188,1526	13.140.813,84	70.071,02	612,04	2.042,06	384.219,45	

CUOTA FIJA EN UVR								
cuota	Año	Mes	Valor UVR	Saldo Inicial	Saldo UVR	Interés UVR	Cuota UVR	Cuota Pesos
1	2000	1	103,3396	26.600.000,00	257.403,74	2.248,32	2.828,04	292.248,61
2		2	103,8639	26.540.091,57	256.824,02	2.243,25	2.828,04	293.731,35
3		3	104,8047	26.614.006,10	256.239,23	2.238,15	2.828,04	296.391,97
4		4	106,7785	26.793.252,16	255.649,34	2.232,99	2.828,04	301.973,96
5		5	108,8607	27.234.314,51	255.054,29	2.227,80	2.828,04	307.862,50
6		6	110,3259	27.700.045,42	254.454,04	2.222,55	2.828,04	312.006,15
7		7	111,1298	28.006.070,45	253.848,56	2.217,26	2.828,04	314.279,61
8		8	111,3869	28.142.263,78	253.237,78	2.211,93	2.828,04	315.006,70
9		9	111,3524	28.138.744,42	252.621,67	2.206,55	2.828,04	314.909,13
10		10	111,5221	28.060.824,20	252.000,17	2.201,12	2.828,04	315.389,05
11		11	111,9516	28.033.673,00	251.373,25	2.195,64	2.828,04	316.603,70
12		12	112,2585	28.070.839,87	250.740,85	2.190,12	2.828,04	317.471,62
13	2001	1	112,5402	28.076.180,13	250.102,93	2.184,55	2.828,04	318.268,28
14		2	112,9918	28.074.215,25	249.459,44	2.178,93	2.828,04	319.545,42
15		3	113,8192	28.113.526,56	248.810,33	2.173,26	2.828,04	321.885,34
16		4	115,5960	28.244.865,25	248.155,54	2.167,54	2.828,04	326.910,21
17		5	117,4946	28.609.436,50	247.495,04	2.161,77	2.828,04	332.279,53
18		6	119,0470	29.001.047,17	246.828,77	2.155,95	2.828,04	336.669,78
19		7	119,9312	29.304.213,62	246.156,67	2.150,08	2.828,04	339.170,33
20		8	120,1924	29.440.556,50	245.478,71	2.144,16	2.828,04	339.909,01
21		9	120,2866	29.422.477,87	244.794,83	2.138,18	2.828,04	340.175,42
22		10	120,5131	29.362.556,92	244.104,97	2.132,16	2.828,04	340.815,97
23		11	120,9038	29.333.983,65	243.409,09	2.126,08	2.828,04	341.920,88
24		12	121,2283	29.344.213,77	242.707,13	2.119,95	2.828,04	342.838,58
25	2002	1	121,4155	29.337.131,34	241.999,03	2.113,76	2.828,04	343.367,99
26		2	121,7076	29.295.709,17	241.284,76	2.107,52	2.828,04	344.194,06
27		3	122,3809	29.278.496,10	240.564,24	2.101,23	2.828,04	346.098,18
28		4	123,7161	29.351.520,33	239.837,43	2.094,88	2.828,04	349.874,18
29		5	124,8881	29.581.047,76	239.104,27	2.088,48	2.828,04	353.188,65
30		6	125,9320	29.768.915,43	238.364,71	2.082,02	2.828,04	356.140,84
31		7	126,8580	29.923.796,30	237.618,69	2.075,50	2.828,04	358.759,60
32		8	127,5123	30.048.365,70	236.866,15	2.068,93	2.828,04	360.609,99
33		9	127,7736	30.106.551,18	236.107,04	2.062,30	2.828,04	361.348,96
34		10	127,8465	30.070.404,35	235.341,29	2.055,61	2.828,04	361.555,12
35		11	128,1525	29.988.808,21	234.568,86	2.048,86	2.828,04	362.420,50
36		12	128,7435	29.960.732,77	233.789,69	2.042,06	2.828,04	364.091,87
37	2003	1	129,6306	29.997.712,27	233.003,70	2.035,19	2.828,04	366.600,63
38		2	130,2787	30.101.632,46	232.210,86	2.028,27	2.828,04	368.433,48
39		3	131,1982	30.147.934,87	231.411,08	2.021,28	2.828,04	371.033,87
40		4	132,7648	30.254.872,01	230.604,32	2.014,23	2.828,04	375.464,28
41		5	134,1737	30.508.091,96	229.790,52	2.007,13	2.828,04	379.448,70
42		6	135,6774	30.721.698,73	228.969,60	1.999,96	2.828,04	383.701,23
43		7	136,7358	30.953.647,97	228.141,52	1.992,72	2.828,04	386.694,43

44	2004	8	137,0105	31.080.895,15	227.306,20	1.985,43	2.828,04	387.471,29
45		9	136,8744	31.027.889,25	226.463,59	1.978,07	2.828,04	387.086,39
46		10	137,0138	30.880.727,94	225.613,61	1.970,64	2.828,04	387.480,62
47		11	137,3773	30.794.703,16	224.756,22	1.963,15	2.828,04	388.508,61
48		12	137,5577	30.757.586,24	223.891,33	1.955,60	2.828,04	389.018,79
49		1	137,8601	30.677.965,24	223.018,89	1.947,98	2.828,04	389.873,99
50		2	138,5391	30.624.080,77	222.138,83	1.940,29	2.828,04	391.794,23
51		3	139,5582	30.651.925,15	221.251,08	1.932,54	2.828,04	394.676,29
52		4	141,0763	30.752.427,38	220.355,57	1.924,72	2.828,04	398.969,54
53		5	142,5781	30.959.511,50	219.452,25	1.916,83	2.828,04	403.216,69
54		6	143,5893	31.159.165,63	218.541,04	1.908,87	2.828,04	406.076,40
55		7	144,1787	31.248.170,81	217.621,86	1.900,84	2.828,04	407.743,25
56	8	144,9087	31.242.754,29	216.694,66	1.892,74	2.828,04	409.807,72	
57	9	145,2768	31.265.408,13	215.759,36	1.884,57	2.828,04	410.848,72	
58	10	145,2803	31.207.764,75	214.815,89	1.876,33	2.828,04	410.858,62	
59	11	145,5396	31.070.251,69	213.864,18	1.868,02	2.828,04	411.591,93	
60	12	145,7288	30.985.985,12	212.904,15	1.859,63	2.828,04	412.127,00	
61	2005	1	145,9456	30.885.141,41	211.935,74	1.851,17	2.828,04	412.740,12
62		2	146,3702	30.788.519,44	210.958,87	1.842,64	2.828,04	413.940,90
63		3	147,1681	30.733.859,26	209.973,47	1.834,03	2.828,04	416.197,40
64		4	148,5950	30.755.110,83	208.979,47	1.825,35	2.828,04	420.232,73
65		5	149,8895	30.904.308,87	207.976,77	1.816,59	2.828,04	423.893,63
66		6	150,7896	31.021.929,33	206.965,33	1.807,76	2.828,04	426.439,15
67		7	151,4190	31.054.370,77	205.945,04	1.798,85	2.828,04	428.219,11
68		8	152,0409	31.028.152,96	204.915,85	1.789,86	2.828,04	429.977,87
69		9	152,3570	30.997.743,65	203.877,66	1.780,79	2.828,04	430.871,82
70		10	152,3914	30.902.633,16	202.830,41	1.771,64	2.828,04	430.969,10
71		11	152,7504	30.748.624,29	201.774,01	1.762,41	2.828,04	431.984,37
72		12	153,2343	30.658.286,23	200.708,39	1.753,11	2.828,04	433.352,86
73	2006	1	153,7181	30.590.692,15	199.633,45	1.743,72	2.828,04	434.721,03
74		2	154,3022	30.520.592,49	198.549,13	1.734,25	2.828,04	436.372,93
75		3	154,2840	30.467.792,77	197.455,33	1.724,69	2.828,04	436.321,38
76		4	154,8885	30.293.964,79	196.351,98	1.715,05	2.828,04	438.031,06
77		5	155,4683	30.240.279,58	195.239,00	1.705,33	2.828,04	439.670,61
78		6	156,0680	30.178.923,24	194.116,29	1.695,53	2.828,04	441.366,60
79		7	156,6521	30.118.586,48	192.983,78	1.685,63	2.828,04	443.018,42
80		8	157,2563	30.052.345,67	191.841,37	1.675,66	2.828,04	444.727,35
81		9	157,8539	29.987.052,08	190.688,99	1.665,59	2.828,04	446.417,22
82		10	158,4447	29.917.499,40	189.526,54	1.655,44	2.828,04	448.088,03
83		11	159,0559	29.843.678,78	188.353,93	1.645,19	2.828,04	449.816,52
84		12	159,6512	29.770.661,72	187.171,09	1.634,86	2.828,04	451.500,17
85	2007	1	160,2670	29.691.599,95	185.977,91	1.624,44	2.828,04	453.241,61
86		2	160,8760	29.613.223,45	184.774,31	1.613,93	2.828,04	454.963,79
87		3	161,4577	29.530.423,08	183.560,20	1.603,32	2.828,04	456.608,96
88		4	162,1010	29.439.466,72	182.335,48	1.592,63	2.828,04	458.428,27
89		5	162,7077	29.356.502,81	181.100,06	1.581,84	2.828,04	460.144,01

90		6	163,3353	29.263.607,13	179.853,86	1.570,95	2.828,04	461.918,82	
91		7	163,9466	29.171.151,66	178.596,77	1.559,97	2.828,04	463.647,68	
92		8	164,5790	29.072.437,11	177.328,70	1.548,89	2.828,04	465.436,01	
93		9	165,2044	28.974.051,23	176.049,55	1.537,72	2.828,04	467.204,66	
94		10	165,8227	28.870.986,09	174.759,23	1.526,45	2.828,04	468.953,34	
95		11	166,4624	28.763.212,92	173.457,64	1.515,08	2.828,04	470.762,38	
96		12	167,0853	28.655.611,62	172.144,68	1.503,61	2.828,04	472.524,17	
97		2008	1	167,7298	28.541.560,94	170.820,26	1.492,05	2.828,04	474.346,73
98			2	168,3671	28.427.561,41	169.484,26	1.480,38	2.828,04	476.149,11
99			3	168,3027	28.308.675,39	168.136,60	1.468,60	2.828,04	475.966,87
100			4	168,9027	28.069.044,02	166.777,16	1.456,73	2.828,04	477.663,72
101			5	169,4683	27.937.493,69	165.405,85	1.444,75	2.828,04	479.263,28
102	6		170,0532	27.796.625,18	164.022,56	1.432,67	2.828,04	480.917,49	
103	7		170,6227	27.655.279,80	162.627,19	1.420,48	2.828,04	482.527,94	
104	8		171,2116	27.507.727,54	161.219,63	1.408,19	2.828,04	484.193,36	
105	9		171,7937	27.359.574,07	159.799,78	1.395,79	2.828,04	485.839,52	
106	10		172,3689	27.206.538,41	158.367,52	1.383,28	2.828,04	487.466,43	
107	11		172,9638	27.048.611,25	156.922,76	1.370,66	2.828,04	489.148,82	
108	12		173,5431	26.889.889,40	155.465,37	1.357,93	2.828,04	490.786,90	
109	2009	1	174,1420	26.724.810,88	153.995,26	1.345,09	2.828,04	492.480,79	
110		2	174,7321	26.558.803,86	152.512,31	1.332,13	2.828,04	494.149,61	
111		3	175,2974	26.387.417,79	151.016,40	1.319,07	2.828,04	495.748,34	
112		4	175,9223	26.208.269,90	149.507,42	1.305,89	2.828,04	497.515,59	
113		5	176,5114	26.033.916,31	147.985,27	1.292,59	2.828,04	499.181,57	
114		6	177,1207	25.850.068,96	146.449,82	1.279,18	2.828,04	500.904,51	
115		7	177,7138	25.664.956,03	144.900,96	1.265,65	2.828,04	502.581,93	
116		8	178,3241	25.473.244,20	143.338,57	1.252,00	2.828,04	504.307,88	
117		9	178,9304	25.279.678,19	141.762,53	1.238,24	2.828,04	506.022,60	
118		10	179,5296	25.081.168,60	140.172,73	1.224,35	2.828,04	507.717,04	
119		11	180,1492	24.877.244,52	138.569,04	1.210,34	2.828,04	509.469,32	
120		12	180,7525	24.671.676,33	136.951,34	1.196,21	2.828,04	511.175,49	
121	2010	1	181,3763	24.459.342,76	135.319,52	1.181,96	2.828,04	512.939,56	
122		2	181,9929	24.245.192,33	133.673,44	1.167,58	2.828,04	514.683,46	
123		3	182,5517	24.025.430,04	132.012,98	1.153,08	2.828,04	516.263,70	
124		4	183,1724	23.793.428,86	130.338,02	1.138,45	2.828,04	518.019,12	
125		5	183,7858	23.564.845,23	128.648,43	1.123,69	2.828,04	519.753,74	
126		6	184,4201	23.330.518,78	126.944,08	1.108,80	2.828,04	521.547,44	
127		7	185,0269	23.093.971,86	125.224,84	1.093,79	2.828,04	523.263,51	
128		8	185,6559	22.849.075,72	123.490,59	1.078,64	2.828,04	525.042,61	
129		9	186,2872	22.601.976,02	121.741,19	1.063,36	2.828,04	526.827,88	
130		10	186,9001	22.350.090,52	119.976,51	1.047,95	2.828,04	528.561,22	
131		11	187,5356	22.090.925,68	118.196,41	1.032,40	2.828,04	530.358,46	
132		12	188,1526	21.829.293,43	116.400,77	1.016,71	2.828,04	532.103,32	

CICLICA DECRECIENTE ANUAL								
cuota	Año	Mes	Valor UVR	Saldo Inicial	Saldo UVR	Interés UVR	Cuota UVR	Cuota Pesos
1	2000	1	103,3396	26.600.000,00	257.403,74	2.248,32	2.893,00	298.961,46
2		2	103,8639	26.533.378,72	256.759,06	2.242,69	2.878,92	299.015,67
3		3	104,8047	26.601.915,93	256.122,83	2.237,13	2.864,90	300.255,50
4		4	106,7785	26.777.082,40	255.495,05	2.231,65	2.850,96	304.421,21
5		5	108,8607	27.215.249,06	254.875,74	2.226,24	2.837,08	308.846,80
6		6	110,3259	27.679.454,12	254.264,89	2.220,90	2.823,27	311.480,13
7		7	111,1298	27.985.545,74	253.662,52	2.215,64	2.809,53	312.222,57
8		8	111,3869	28.123.465,98	253.068,63	2.210,45	2.795,86	311.421,63
9		9	111,3524	28.123.323,64	252.483,22	2.205,34	2.782,25	309.809,78
10		10	111,5221	28.050.372,90	251.906,32	2.200,30	2.768,70	308.771,61
11		11	111,9516	28.029.731,78	251.337,91	2.195,33	2.755,23	308.452,02
12		12	112,2585	28.075.000,59	250.778,02	2.190,44	2.741,82	307.792,08
13	2001	1	112,5402	28.090.068,25	250.226,65	2.185,63	2.893,00	325.578,80
14		2	112,9918	28.080.949,30	249.519,28	2.179,45	2.878,92	325.294,15
15		3	113,8192	28.114.597,97	248.819,81	2.173,34	2.864,90	326.081,18
16		4	115,5960	28.241.758,09	248.128,24	2.167,30	2.850,96	329.559,55
17		5	117,4946	28.603.603,93	247.444,58	2.161,33	2.837,08	333.341,89
18		6	119,0470	28.994.004,66	246.768,83	2.155,43	2.823,27	336.102,18
19		7	119,9312	29.297.583,33	246.100,98	2.149,59	2.809,53	336.950,37
20		8	120,1924	29.436.038,59	245.441,04	2.143,83	2.795,86	336.040,53
21		9	120,2866	29.421.779,05	244.789,01	2.138,13	2.782,25	334.666,92
22		10	120,5131	29.367.359,94	244.144,90	2.132,51	2.768,70	333.665,02
23		11	120,9038	29.345.988,69	243.508,70	2.126,95	2.755,23	333.117,36
24		12	121,2283	29.365.166,45	242.880,43	2.121,46	2.741,82	332.385,61
25	2002	1	121,4155	29.368.776,74	242.260,07	2.116,04	2.893,00	351.255,04
26		2	121,7076	29.319.793,22	241.483,12	2.109,26	2.878,92	350.386,22
27		3	122,3809	29.296.656,80	240.713,45	2.102,53	2.864,90	350.609,64
28		4	123,7161	29.365.429,54	239.951,08	2.095,88	2.850,96	352.709,63
29		5	124,8881	29.592.396,09	239.196,00	2.089,28	2.837,08	354.317,86
30		6	125,9320	29.779.342,12	238.448,20	2.082,75	2.823,27	355.540,41
31		7	126,8580	29.935.002,40	237.707,67	2.076,28	2.809,53	356.411,43
32		8	127,5123	30.062.100,97	236.974,42	2.069,88	2.795,86	356.505,91
33		9	127,7736	30.124.581,97	236.248,44	2.063,53	2.782,25	355.497,60
34		10	127,8465	30.094.481,26	235.529,73	2.057,26	2.768,70	353.969,03
35		11	128,1525	30.020.695,37	234.818,28	2.051,04	2.755,23	353.089,17
36		12	128,7435	30.002.306,78	234.114,10	2.044,89	2.741,82	352.990,90
37	2003	1	129,6306	30.050.943,78	233.417,17	2.038,80	2.893,00	375.021,33
38		2	130,2787	30.147.278,22	232.562,98	2.031,34	2.878,92	375.061,72
39		3	131,1982	30.187.581,30	231.715,40	2.023,94	2.864,90	375.870,37
40		4	132,7648	30.290.310,50	230.874,44	2.016,59	2.850,96	378.507,11
41		5	134,1737	30.541.224,01	230.040,07	2.009,31	2.837,08	380.661,87
42		6	135,6774	30.754.261,68	229.212,29	2.002,08	2.823,27	383.054,34

43	2004	7	136,7358	30.987.510,35	228.391,10	1.994,90	2.809,53	384.163,41	
44		8	137,0105	31.117.850,78	227.576,47	1.987,79	2.795,86	383.061,50	
45		9	136,8744	31.069.652,35	226.768,40	1.980,73	2.782,25	380.818,26	
46		10	137,0138	30.929.082,11	225.966,89	1.973,73	2.768,70	379.350,57	
47		11	137,3773	30.851.659,42	225.171,91	1.966,79	2.755,23	378.505,58	
48		12	137,5577	30.825.195,44	224.383,47	1.959,90	2.741,82	377.157,81	
49		2004	1	137,8601	30.758.115,52	223.601,55	1.953,07	2.893,00	398.829,27
50			2	138,5391	30.696.153,59	222.661,62	1.944,86	2.878,92	398.842,73
51			3	139,5582	30.717.937,08	221.727,56	1.936,70	2.864,90	399.820,97
52			4	141,0763	30.814.361,04	220.799,36	1.928,59	2.850,96	402.202,86
53			5	142,5781	31.019.432,39	219.876,99	1.920,54	2.837,08	404.505,85
54			6	143,5893	31.218.964,19	218.960,44	1.912,53	2.823,27	405.391,79
55	7		144,1787	31.309.604,10	218.049,70	1.904,58	2.809,53	405.074,46	
56	8		144,9087	31.307.647,34	217.144,75	1.896,67	2.795,86	405.143,72	
57	9		145,2768	31.335.863,42	216.245,56	1.888,82	2.782,25	404.195,81	
58	10		145,2803	31.285.668,90	215.352,13	1.881,01	2.768,70	402.238,05	
59	11		145,5396	31.157.458,75	214.464,44	1.873,26	2.755,23	400.994,57	
60	12		145,7288	31.084.708,28	213.582,48	1.865,56	2.741,82	399.561,46	
61	2005	1	145,9456	30.997.421,87	212.706,22	1.857,90	2.893,00	422.220,62	
62		2	146,3702	30.892.468,62	211.671,12	1.848,86	2.878,92	421.387,83	
63		3	147,1681	30.831.574,52	210.641,06	1.839,86	2.864,90	421.622,61	
64		4	148,5950	30.848.791,70	209.616,02	1.830,91	2.850,96	423.638,38	
65		5	149,8895	30.996.318,60	208.595,97	1.822,00	2.837,08	425.248,90	
66		6	150,7896	31.114.196,00	207.580,89	1.813,13	2.823,27	425.720,21	
67		7	151,4190	31.148.721,21	206.570,75	1.804,31	2.809,53	425.416,31	
68		8	152,0409	31.126.527,57	205.565,53	1.795,53	2.795,86	425.084,32	
69		9	152,3570	31.102.278,66	204.565,21	1.786,79	2.782,25	423.894,66	
70		10	152,3914	31.015.277,61	203.569,76	1.778,10	2.768,70	421.926,58	
71		11	152,7504	30.871.320,83	202.579,15	1.769,45	2.755,23	420.861,96	
72		12	153,2343	30.793.468,45	201.593,37	1.760,84	2.741,82	420.140,15	
73	2006	1	153,7181	30.740.699,82	200.612,39	1.752,27	2.893,00	444.706,43	
74		2	154,3022	30.662.402,76	199.471,66	1.742,30	2.878,92	444.223,42	
75		3	154,2840	30.603.534,78	198.335,05	1.732,38	2.864,90	442.008,92	
76		4	154,8885	30.425.188,74	197.202,52	1.722,48	2.850,96	441.580,95	
77		5	155,4683	30.369.618,51	196.074,04	1.712,63	2.837,08	441.076,32	
78		6	156,0680	30.308.474,52	194.949,59	1.702,81	2.823,27	440.622,49	
79		7	156,6521	30.250.517,54	193.829,12	1.693,02	2.809,53	440.118,75	
80		8	157,2563	30.188.826,83	192.712,61	1.683,27	2.795,86	439.665,93	
81		9	157,8539	30.130.317,84	191.600,02	1.673,55	2.782,25	439.188,34	
82		10	158,4447	30.069.794,55	190.491,32	1.663,86	2.768,70	438.686,32	
83		11	159,0559	30.007.280,84	189.386,48	1.654,21	2.755,23	438.234,98	
84		12	159,6512	29.947.910,93	188.285,47	1.644,60	2.741,82	437.734,16	
85	2007	1	160,2670	29.884.832,59	187.188,25	1.635,01	2.893,00	463.652,42	
86		2	160,8760	29.798.484,90	185.930,26	1.624,03	2.878,92	463.148,73	
87		3	161,4577	29.709.827,86	184.675,37	1.613,06	2.864,90	462.560,95	
88		4	162,1010	29.615.140,94	183.423,53	1.602,13	2.850,96	462.143,46	

89		5	162,7077	29.530.702,35	182.174,70	1.591,22	2.837,08	461.615,18	
90		6	163,3353	29.438.514,72	180.928,84	1.580,34	2.823,27	461.140,06	
91		7	163,9466	29.349.046,28	179.685,91	1.569,48	2.809,53	460.612,98	
92		8	164,5790	29.255.591,90	178.445,86	1.558,65	2.795,86	460.138,90	
93		9	165,2044	29.164.815,51	177.208,66	1.547,85	2.782,25	459.639,17	
94		10	165,8227	29.071.713,36	175.974,26	1.537,06	2.768,70	459.113,84	
95		11	166,4624	28.976.290,81	174.742,62	1.526,31	2.755,23	458.641,54	
96		12	167,0853	28.883.500,65	173.513,69	1.515,57	2.741,82	458.117,16	
97		2008	1	167,7298	28.786.707,81	172.287,45	1.504,86	2.893,00	485.242,32
98			2	168,3671	28.664.907,76	170.899,31	1.492,74	2.878,92	484.715,18
99			3	168,3027	28.540.438,51	169.513,13	1.480,63	2.864,90	482.171,19
100			4	168,9027	28.296.537,69	168.128,85	1.468,54	2.850,96	481.534,80
101	5		169,4683	28.163.921,46	166.746,43	1.456,46	2.837,08	480.795,58	
102	6		170,0532	28.024.263,27	165.365,81	1.444,40	2.823,27	480.106,71	
103	7		170,6227	27.886.509,57	163.986,94	1.432,36	2.809,53	479.369,67	
104	8		171,2116	27.744.916,37	162.609,77	1.420,33	2.795,86	478.682,78	
105	9		171,7937	27.605.171,03	161.234,24	1.408,32	2.782,25	477.972,27	
106	10		172,3689	27.462.990,08	159.860,31	1.396,31	2.768,70	477.238,49	
107	11		172,9638	27.318.397,12	158.487,92	1.384,33	2.755,23	476.554,58	
108	12		173,5431	27.175.565,23	157.117,03	1.372,35	2.741,82	475.823,06	
109	2009	1	174,1420	27.028.910,85	155.747,56	1.360,39	2.893,00	503.792,92	
110		2	174,7321	26.855.306,63	154.214,96	1.347,00	2.878,92	503.039,52	
111		3	175,2974	26.678.633,99	152.683,04	1.333,62	2.864,90	502.210,52	
112		4	175,9223	26.496.517,97	151.151,76	1.320,25	2.850,96	501.547,55	
113		5	176,5114	26.321.686,68	149.621,05	1.306,88	2.837,08	500.777,55	
114		6	177,1207	26.139.728,94	148.090,85	1.293,51	2.823,27	500.060,03	
115		7	177,7138	25.958.999,06	146.561,09	1.280,15	2.809,53	499.292,40	
116		8	178,3241	25.774.138,39	145.031,71	1.266,79	2.795,86	498.568,38	
117		9	178,9304	25.589.982,42	143.502,65	1.253,44	2.782,25	497.828,52	
118		10	179,5296	25.403.441,58	141.973,84	1.240,08	2.768,70	497.064,21	
119		11	180,1492	25.214.073,84	140.445,22	1.226,73	2.755,23	496.351,88	
120		12	180,7525	25.025.737,80	138.916,72	1.213,38	2.741,82	495.590,01	
121	2010	1	181,3763	24.833.278,36	137.388,29	1.200,03	2.893,00	524.721,61	
122		2	181,9929	24.611.913,78	135.695,32	1.185,24	2.878,92	523.942,78	
123		3	182,5517	24.387.353,01	134.001,64	1.170,45	2.864,90	522.993,30	
124		4	183,1724	24.152.904,41	132.307,19	1.155,65	2.850,96	522.217,24	
125		5	183,7858	23.924.495,50	130.611,88	1.140,84	2.837,08	521.415,50	
126		6	184,4201	23.692.863,53	128.915,64	1.126,03	2.823,27	520.668,15	
127		7	185,0269	23.461.622,21	127.218,39	1.111,20	2.809,53	519.838,61	
128		8	185,6559	23.224.582,51	125.520,06	1.096,37	2.795,86	519.067,12	
129		9	186,2872	22.988.026,07	123.820,57	1.081,52	2.782,25	518.296,90	
130		10	186,9001	22.749.367,66	122.119,85	1.066,67	2.768,70	517.471,03	
131		11	187,5356	22.506.105,69	120.417,81	1.051,80	2.755,23	516.703,19	
132		12	188,1526	22.263.179,19	118.714,39	1.036,92	2.741,82	515.879,76	

Anexo 2. Valor de la UVR.

VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR - AÑO 2000

Día /Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	103,3396	103,8639	104,8047	106,7785	108,8607	110,3259	111,1298	111,3869	111,3524	111,5221	111,9516	112,2585
2	103,3556	103,8817	104,8511	106,8568	108,9222	110,3613	111,1490	111,3862	111,3509	111,5339	111,9671	112,2641
3	103,3715	103,8994	104,8974	106,9352	108,9838	110,3967	111,1682	111,3854	111,3495	111,5458	111,9826	112,2697
4	103,3875	103,9171	104,9438	107,0137	109,0454	110,4322	111,1874	111,3847	111,3481	111,5577	111,9981	112,2753
5	103,4035	103,9348	104,9902	107,0922	109,1071	110,4676	111,2067	111,3840	111,3466	111,5696	112,0136	112,2809
6	103,4195	103,9525	105,0366	107,1708	109,1687	110,5031	111,2259	111,3833	111,3452	111,5815	112,0291	112,2866
7	103,4354	103,9703	105,0830	107,2495	109,2305	110,5385	111,2451	111,3826	111,3437	111,5933	112,0446	112,2922
8	103,4514	103,9880	105,1295	107,3282	109,2922	110,5740	111,2643	111,3819	111,3423	111,6052	112,0601	112,2978
9	103,4674	104,0057	105,1760	107,4069	109,3540	110,6095	111,2836	111,3811	111,3409	111,6171	112,0756	112,3034
10	103,4834	104,0235	105,2225	107,4857	109,4158	110,6450	111,3028	111,3804	111,3394	111,6290	112,0912	112,3090
11	103,4994	104,0412	105,2690	107,5646	109,4777	110,6806	111,3221	111,3797	111,3380	111,6409	112,1067	112,3146
12	103,5153	104,0589	105,3155	107,6435	109,5396	110,7161	111,3413	111,3790	111,3366	111,6528	112,1222	112,3202
13	103,5313	104,0767	105,3621	107,7225	109,6015	110,7516	111,3606	111,3783	111,3351	111,6647	112,1377	112,3258
14	103,5473	104,0944	105,4086	107,8016	109,6635	110,7872	111,3798	111,3775	111,3337	111,6766	112,1532	112,3314
15	103,5633	104,1122	105,4552	107,8807	109,7255	110,8228	111,3991	111,3768	111,3322	111,6885	112,1688	112,3371
16	103,5810	104,1582	105,5326	107,9417	109,7607	110,8420	111,3984	111,3754	111,3441	111,7040	112,1744	112,3490
17	103,5986	104,2043	105,6100	108,0027	109,7960	110,8611	111,3977	111,3739	111,3559	111,7194	112,1800	112,3610
18	103,6163	104,2503	105,6875	108,0638	109,8312	110,8803	111,3969	111,3725	111,3678	111,7349	112,1856	112,3729
19	103,6340	104,2964	105,7651	108,1249	109,8665	110,8995	111,3962	111,3711	111,3796	111,7504	112,1912	112,3849
20	103,6516	104,3425	105,8427	108,1860	109,9017	110,9186	111,3955	111,3696	111,3915	111,7658	112,1968	112,3968
21	103,6693	104,3887	105,9204	108,2472	109,9370	110,9378	111,3948	111,3682	111,4034	111,7813	112,2024	112,4088
22	103,6870	104,4348	105,9981	108,3084	109,9723	110,9570	111,3941	111,3667	111,4152	111,7968	112,2080	112,4207
23	103,7047	104,4810	106,0759	108,3696	110,0076	110,9762	111,3933	111,3653	111,4271	111,8122	112,2136	112,4327
24	103,7224	104,5272	106,1537	108,4308	110,0429	110,9954	111,3926	111,3639	111,4390	111,8277	112,2192	112,4446
25	103,7400	104,5734	106,2316	108,4921	110,0783	111,0146	111,3919	111,3624	111,4508	111,8432	112,2249	112,4566
26	103,7577	104,6196	106,3095	108,5535	110,1136	111,0338	111,3912	111,3610	111,4627	111,8587	112,2305	112,4685
27	103,7754	104,6659	106,3876	108,6149	110,1489	111,0530	111,3905	111,3596	111,4746	111,8742	112,2361	112,4805
28	103,7931	104,7121	106,4656	108,6763	110,1843	111,0722	111,3898	111,3581	111,4864	111,8896	112,2417	112,4924
29	103,8108	104,7584	106,5437	108,7377	110,2197	111,0914	111,3890	111,3567	111,4983	111,9051	112,2473	112,5044
30	103,8285	-	106,6219	108,7992	110,2551	111,1106	111,3883	111,3552	111,5102	111,9206	112,2529	112,5163
31	103,8462	-	106,7002	-	110,2905	-	111,3876	111,3538	-	111,9361	-	112,5283

Fuente: Junta Directiva del Banco de la República.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2001**

Día /Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	112,5402	112,9918	113,8192	115,5960	117,4946	119,0470	119,9312	120,1924	120,2866	120,5131	120,9038	121,2283
2	112,5522	113,0085	113,8617	115,6659	117,5522	119,0910	119,9479	120,1939	120,2909	120,5235	120,9182	121,2359
3	112,5642	113,0253	113,9041	115,7358	117,6098	119,1349	119,9647	120,1955	120,2951	120,5339	120,9326	121,2436
4	112,5761	113,0420	113,9466	115,8057	117,6674	119,1788	119,9815	120,1970	120,2994	120,5444	120,9470	121,2513
5	112,5881	113,0588	113,9892	115,8757	117,7250	119,2228	119,9982	120,1986	120,3037	120,5548	120,9614	121,2590
6	112,6001	113,0755	114,0317	115,9457	117,7827	119,2668	120,0150	120,2001	120,3079	120,5652	120,9759	121,2666
7	112,6120	113,0922	114,0742	116,0157	117,8404	119,3108	120,0318	120,2017	120,3122	120,5757	120,9903	121,2743
8	112,6240	113,1090	114,1168	116,0858	117,8981	119,3548	120,0485	120,2032	120,3165	120,5861	121,0047	121,2820
9	112,6360	113,1257	114,1594	116,1559	117,9558	119,3988	120,0653	120,2048	120,3207	120,5966	121,0191	121,2896
10	112,6479	113,1425	114,2020	116,2261	118,0136	119,4429	120,0821	120,2063	120,3250	120,6070	121,0335	121,2973
11	112,6599	113,1592	114,2446	116,2963	118,0714	119,4870	120,0989	120,2079	120,3293	120,6174	121,0479	121,3050
12	112,6719	113,1760	114,2872	116,3666	118,1293	119,5310	120,1156	120,2094	120,3335	120,6279	121,0624	121,3127
13	112,6839	113,1927	114,3298	116,4369	118,1871	119,5751	120,1324	120,2110	120,3378	120,6383	121,0768	121,3203
14	112,6958	113,2095	114,3725	116,5073	118,2450	119,6193	120,1492	120,2125	120,3421	120,6488	121,0912	121,3280
15	112,7078	113,2263	114,4152	116,5776	118,3029	119,6634	120,1660	120,2141	120,3463	120,6592	121,1056	121,3357
16	112,7245	113,2685	114,4843	116,6347	118,3465	119,6801	120,1676	120,2184	120,3567	120,6736	121,1133	121,3404
17	112,7412	113,3108	114,5535	116,6918	118,3902	119,6968	120,1691	120,2226	120,3671	120,6880	121,1209	121,3451
18	112,7579	113,3531	114,6227	116,7490	118,4339	119,7136	120,1707	120,2269	120,3776	120,7023	121,1286	121,3498
19	112,7746	113,3954	114,6920	116,8062	118,4776	119,7303	120,1722	120,2312	120,3880	120,7167	121,1363	121,3545
20	112,7913	113,4377	114,7612	116,8634	118,5213	119,7470	120,1738	120,2354	120,3984	120,7311	121,1439	121,3592
21	112,8080	113,4800	114,8306	116,9206	118,5650	119,7637	120,1753	120,2397	120,4088	120,7455	121,1516	121,3639
22	112,8247	113,5224	114,9000	116,9779	118,6087	119,7805	120,1769	120,2439	120,4192	120,7599	121,1593	121,3686
23	112,8414	113,5647	114,9694	117,0352	118,6525	119,7972	120,1784	120,2482	120,4297	120,7743	121,1669	121,3733
24	112,8581	113,6071	115,0388	117,0925	118,6963	119,8140	120,1800	120,2525	120,4401	120,7886	121,1746	121,3780
25	112,8748	113,6495	115,1083	117,1499	118,7401	119,8307	120,1815	120,2567	120,4505	120,8030	121,1823	121,3826
26	112,8915	113,6919	115,1779	117,2073	118,7839	119,8474	120,1831	120,2610	120,4609	120,8174	121,1899	121,3873
27	112,9082	113,7343	115,2475	117,2647	118,8277	119,8642	120,1846	120,2653	120,4714	120,8318	121,1976	121,3920
28	112,9249	113,7767	115,3171	117,3221	118,8715	119,8809	120,1862	120,2695	120,4818	120,8462	121,2053	121,3967
29	112,9416		115,3868	117,3796	118,9154	119,8977	120,1877	120,2738	120,4922	120,8606	121,2129	121,4014
30	112,9584		115,4565	117,4371	118,9593	119,9144	120,1893	120,2781	120,5026	120,8750	121,2206	121,4061
31	112,9751		115,5262		119,0031		120,1908	120,2823		120,8894		121,4108

Fuente: Junta Directiva del Banco de la República.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2002**

Día /Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	121,4155	121,7076	122,3809	123,7161	124,8881	125,9320	126,8580	127,5123	127,7736	127,8465	128,1525	128,7435
2	121,4202	121,7210	122,4157	123,7661	124,9175	125,9692	126,8833	127,5299	127,7744	127,8504	128,1674	128,7674
3	121,4249	121,7343	122,4506	123,8161	124,9470	126,0064	126,9086	127,5476	127,7753	127,8542	128,1822	128,7914
4	121,4296	121,7476	122,4854	123,8661	124,9764	126,0436	126,9339	127,5652	127,7761	127,8580	128,1971	128,8154
5	121,4343	121,7609	122,5203	123,9161	125,0059	126,0809	126,9592	127,5829	127,7769	127,8619	128,2119	128,8394
6	121,4390	121,7743	122,5552	123,9662	125,0354	126,1181	126,9845	127,6006	127,7777	127,8657	128,2268	128,8634
7	121,4437	121,7876	122,5900	124,0163	125,0649	126,1554	127,0099	127,6182	127,7786	127,8695	128,2417	128,8873
8	121,4484	121,8009	122,6249	124,0664	125,0944	126,1926	127,0352	127,6359	127,7794	127,8734	128,2565	128,9113
9	121,4531	121,8143	122,6598	124,1165	125,1239	126,2299	127,0605	127,6536	127,7802	127,8772	128,2714	128,9353
10	121,4578	121,8276	122,6947	124,1666	125,1534	126,2672	127,0859	127,6712	127,7810	127,8810	128,2863	128,9593
11	121,4625	121,8410	122,7297	124,2168	125,1829	126,3045	127,1112	127,6889	127,7819	127,8849	128,3011	128,9833
12	121,4672	121,8543	122,7646	124,2670	125,2124	126,3418	127,1365	127,7066	127,7827	127,8887	128,3160	129,0074
13	121,4719	121,8676	122,7995	124,3172	125,2420	126,3792	127,1619	127,7243	127,7835	127,8925	128,3309	129,0314
14	121,4766	121,8810	122,8345	124,3674	125,2715	126,4165	127,1873	127,7419	127,7843	127,8964	128,3458	129,0554
15	121,4813	121,8943	122,8695	124,4177	125,3011	126,4539	127,2126	127,7596	127,7852	127,9002	128,3606	129,0794
16	121,4946	121,9290	122,9191	124,4470	125,3381	126,4791	127,2302	127,7604	127,7890	127,9150	128,3845	129,1118
17	121,5079	121,9637	122,9688	124,4764	125,3752	126,5043	127,2478	127,7612	127,7929	127,9299	128,4084	129,1441
18	121,5212	121,9984	123,0185	124,5058	125,4122	126,5296	127,2654	127,7621	127,7967	127,9447	128,4323	129,1765
19	121,5345	122,0331	123,0682	124,5351	125,4493	126,5548	127,2831	127,7629	127,8005	127,9595	128,4562	129,2089
20	121,5478	122,0679	123,1179	124,5645	125,4863	126,5800	127,3007	127,7637	127,8044	127,9744	128,4801	129,2413
21	121,5611	122,1026	123,1676	124,5939	125,5234	126,6053	127,3183	127,7645	127,8082	127,9892	128,5040	129,2737
22	121,5744	122,1374	123,2174	124,6233	125,5605	126,6305	127,3359	127,7654	127,8120	128,0040	128,5280	129,3061
23	121,5878	122,1721	123,2672	124,6527	125,5976	126,6558	127,3535	127,7662	127,8159	128,0189	128,5519	129,3385
24	121,6011	122,2069	123,3170	124,6821	125,6347	126,6810	127,3712	127,7670	127,8197	128,0337	128,5758	129,3709
25	121,6144	122,2417	123,3668	124,7115	125,6718	126,7063	127,3888	127,7678	127,8235	128,0485	128,5998	129,4033
26	121,6277	122,2765	123,4166	124,7409	125,7089	126,7316	127,4064	127,7687	127,8274	128,0634	128,6237	129,4358
27	121,6410	122,3113	123,4665	124,7703	125,7461	126,7568	127,4241	127,7695	127,8312	128,0782	128,6476	129,4682
28	121,6543	122,3461	123,5164	124,7997	125,7832	126,7821	127,4417	127,7703	127,8350	128,0931	128,6716	129,5007
29	121,6677		123,5663	124,8292	125,8204	126,8074	127,4593	127,7711	127,8389	128,1079	128,6955	129,5331
30	121,6810		123,6162	124,8586	125,8576	126,8327	127,4770	127,7720	127,8427	128,1228	128,7195	129,5656
31	121,6943		123,6661		125,8948		127,4946	127,7728		128,1376		129,5981

Fuente: Junta Directiva del Banco de la República.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2003**

Día /Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	129.6306	130.2787	131,1982	132,7648	134,1737	135,6774	136,7358	137,0105	136,8744	137,0138	137,3773	137,5577
2	129.6631	130.2900	131,2528	132,8121	134,2204	135,7275	136,7581	137,0083	136,8682	137,0279	137,3870	137,5604
3	129.6956	130.3014	131,3073	132,8594	134,2671	135,7775	136,7804	137,0061	136,8620	137,0421	137,3967	137,5632
4	129.7281	130.3127	131,3619	132,9067	134,3139	135,8276	136,8027	137,0039	136,8558	137,0562	137,4065	137,5659
5	129.7606	130.3240	131,4164	132,9540	134,3607	135,8777	136,8249	137,0017	136,8497	137,0703	137,4162	137,5687
6	129.7931	130.3354	131,4710	133,0014	134,4075	135,9279	136,8472	136,9995	136,8435	137,0845	137,4260	137,5715
7	129.8256	130.3467	131,5257	133,0487	134,4543	135,9780	136,8695	136,9973	136,8373	137,0986	137,4357	137,5742
8	129.8582	130.3580	131,5803	133,0961	134,5011	136,0282	136,8918	136,9950	136,8311	137,1128	137,4454	137,5770
9	129.8907	130.3694	131,6350	133,1435	134,5479	136,0783	136,9141	136,9928	136,8249	137,1269	137,4552	137,5797
10	129.9233	130.3807	131,6897	133,1909	134,5948	136,1285	136,9365	136,9906	136,8187	137,1411	137,4649	137,5825
11	129.9559	130.3921	131,7444	133,2384	134,6417	136,1788	136,9588	136,9884	136,8126	137,1552	137,4747	137,5852
12	129.9884	130.4034	131,7992	133,2858	134,6885	136,2290	136,9811	136,9862	136,8064	137,1694	137,4844	137,5880
13	130.0210	130.4147	131,8539	133,3333	134,7354	136,2793	137,0034	136,9840	136,8002	137,1835	137,4942	137,5907
14	130.0536	130.4261	131,9087	133,3808	134,7824	136,3295	137,0257	136,9818	136,7940	137,1977	137,5039	137,5935
15	130.0862	130.4374	131,9635	133,4283	134,8293	136,3798	137,0481	136,9796	136,7878	137,2118	137,5137	137,5962
16	130.0975	130,4916	132,0105	133,4748	134,8790	136,4020	137,0459	136,9734	136,8019	137,2215	137,5164	137,6117
17	130.1088	130,5458	132,0575	133,5212	134,9288	136,4242	137,0437	136,9672	136,8160	137,2313	137,5192	137,6272
18	130.1201	130,6001	132,1045	133,5677	134,9786	136,4465	137,0415	136,9610	136,8301	137,2410	137,5219	137,6427
19	130.1315	130,6543	132,1516	133,6143	135,0284	136,4687	137,0393	136,9548	136,8443	137,2507	137,5247	137,6582
20	130.1428	130,7086	132,1987	133,6608	135,0782	136,4910	137,0370	136,9487	136,8584	137,2604	137,5274	137,6738
21	130.1541	130,7629	132,2457	133,7073	135,1280	136,5132	137,0348	136,9425	136,8725	137,2702	137,5302	137,6893
22	130.1654	130,8173	132,2928	133,7539	135,1779	136,5354	137,0326	136,9363	136,8866	137,2799	137,5329	137,7048
23	130.1768	130,8716	132,3400	133,8005	135,2277	136,5577	137,0304	136,9301	136,9007	137,2896	137,5357	137,7203
24	130.1881	130,9260	132,3871	133,8471	135,2776	136,5799	137,0282	136,9239	136,9149	137,2994	137,5384	137,7358
25	130.1994	130,9804	132,4342	133,8937	135,3275	136,6022	137,0260	136,9177	136,9290	137,3091	137,5412	137,7514
26	130.2107	131,0348	132,4814	133,9403	135,3775	136,6244	137,0238	136,9115	136,9431	137,3188	137,5439	137,7669
27	130.2220	131,0893	132,5286	133,9869	135,4274	136,6467	137,0216	136,9053	136,9573	137,3286	137,5467	137,7824
28	130.2334	131,1437	132,5758	134,0336	135,4774	136,6690	137,0194	136,8991	136,9714	137,3383	137,5494	137,7980
29	130.2447		132,6230	134,0803	135,5273	136,6912	137,0171	136,8930	136,9855	137,3480	137,5522	137,8135
30	130.2560		132,6703	134,1270	135,5773	136,7135	137,0149	136,8868	136,9997	137,3578	137,5549	137,8290
31	130.2674		132,7175		135,6274		137,0127	136,8806		137,3675		137,8446

Fuente: Junta Directiva del Banco de la República.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2004**

Día /Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	137,8601	138,5391	139,5582	141,0763	142,5781	143,5893	144,1787	144,9087	145,2768	145,2803	145,5396	145,7288
2	137,8756	138,5662	139,6009	141,1306	142,6244	143,6106	144,1969	144,9367	145,2754	145,2818	145,5536	145,7283
3	137,8912	138,5934	139,6436	141,1849	142,6708	143,6319	144,2151	144,9646	145,2740	145,2832	145,5677	145,7279
4	137,9067	138,6206	139,6862	141,2393	142,7172	143,6531	144,2333	144,9926	145,2726	145,2847	145,5818	145,7274
5	137,9223	138,6478	139,7289	141,2936	142,7636	143,6744	144,2516	145,0206	145,2712	145,2861	145,5958	145,7269
6	137,9378	138,6750	139,7716	141,3480	142,8100	143,6957	144,2698	145,0486	145,2698	145,2876	145,6099	145,7264
7	137,9533	138,7022	139,8143	141,4024	142,8564	143,7169	144,2881	145,0766	145,2684	145,2891	145,6240	145,7259
8	137,9689	138,7294	139,8570	141,4568	142,9029	143,7382	144,3063	145,1046	145,2670	145,2905	145,6381	145,7254
9	137,9844	138,7567	139,8998	141,5113	142,9493	143,7595	144,3246	145,1326	145,2655	145,2920	145,6521	145,7249
10	138,0000	138,7839	139,9425	141,5657	142,9958	143,7808	144,3428	145,1606	145,2641	145,2934	145,6662	145,7245
11	138,0156	138,8111	139,9853	141,6202	143,0423	143,8021	144,3610	145,1886	145,2627	145,2949	145,6803	145,7240
12	138,0311	138,8383	140,0281	141,6747	143,0888	143,8234	144,3793	145,2166	145,2613	145,2963	145,6944	145,7235
13	138,0467	138,8656	140,0709	141,7293	143,1353	143,8447	144,3976	145,2446	145,2599	145,2978	145,7084	145,7230
14	138,0622	138,8928	140,1137	141,7838	143,1819	143,8660	144,4158	145,2727	145,2585	145,2992	145,7225	145,7225
15	138,0778	138,9201	140,1565	141,8384	143,2284	143,8873	144,4341	145,3007	145,2571	145,3007	145,7366	145,7220
16	138,1049	138,9626	140,2104	141,8845	143,2496	143,9055	144,4620	145,2993	145,2586	145,3147	145,7361	145,7351
17	138,1320	139,0050	140,2644	141,9306	143,2708	143,9237	144,4899	145,2979	145,2600	145,3288	145,7356	145,7483
18	138,1591	139,0475	140,3184	141,9768	143,2920	143,9419	144,5177	145,2965	145,2615	145,3428	145,7351	145,7614
19	138,1862	139,0900	140,3724	142,0230	143,3132	143,9601	144,5456	145,2951	145,2629	145,3569	145,7347	145,7746
20	138,2133	139,1325	140,4264	142,0691	143,3345	143,9783	144,5735	145,2937	145,2644	145,3709	145,7342	145,7877
21	138,2404	139,1750	140,4805	142,1153	143,3557	143,9965	144,6014	145,2923	145,2658	145,3850	145,7337	145,8009
22	138,2675	139,2175	140,5345	142,1615	143,3769	144,0147	144,6293	145,2909	145,2673	145,3990	145,7332	145,8140
23	138,2947	139,2601	140,5886	142,2077	143,3981	144,0329	144,6572	145,2894	145,2687	145,4131	145,7327	145,8272
24	138,3218	139,3026	140,6427	142,2540	143,4194	144,0511	144,6852	145,2880	145,2702	145,4271	145,7322	145,8403
25	138,3489	139,3452	140,6969	142,3002	143,4406	144,0693	144,7131	145,2866	145,2716	145,4412	145,7317	145,8535
26	138,3761	139,3878	140,7510	142,3465	143,4618	144,0875	144,7410	145,2852	145,2731	145,4552	145,7313	145,8667
27	138,4032	139,4304	140,8052	142,3928	143,4831	144,1058	144,7689	145,2838	145,2745	145,4693	145,7308	145,8798
28	138,4304	139,4730	140,8594	142,4391	143,5043	144,1240	144,7969	145,2824	145,2760	145,4833	145,7303	145,8930
29	138,4575	139,5156	140,9136	142,4854	143,5256	144,1422	144,8248	145,2810	145,2774	145,4974	145,7298	145,9061
30	138,4847		140,9678	142,5317	143,5468	144,1604	144,8528	145,2796	145,2789	145,5115	145,7293	145,9193
31	138,5119		141,0221		143,5681		144,8807	145,2782		145,5255		145,9324

Fuente: Junta Directiva del Banco de la República.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2005**

Día /Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	145,9456	146,3702	147,1681	148,5950	149,8895	150,7896	151,4190	152,0409	152,3570	152,3914	152,7504	153,2343
2	145,9588	146,3844	147,2110	148,6436	149,9279	150,8110	151,4396	152,0605	152,3594	152,3914	152,7715	153,2461
3	145,9719	146,3985	147,2540	148,6923	149,9662	150,8323	151,4603	152,0800	152,3619	152,3914	152,7927	153,2578
4	145,9851	146,4127	147,2969	148,7410	150,0046	150,8537	151,4809	152,0996	152,3643	152,3914	152,8138	153,2695
5	145,9983	146,4268	147,3399	148,7897	150,0429	150,8751	151,5016	152,1192	152,3668	152,3914	152,8350	153,2813
6	146,0114	146,4410	147,3829	148,8384	150,0813	150,8964	151,5223	152,1388	152,3692	152,3914	152,8561	153,2930
7	146,0246	146,4551	147,4259	148,8871	150,1197	150,9178	151,5429	152,1584	152,3717	152,3914	152,8773	153,3048
8	146,0378	146,4693	147,4689	148,9359	150,1580	150,9392	151,5636	152,1780	152,3742	152,3914	152,8985	153,3165
9	146,0510	146,4834	147,5119	148,9846	150,1964	150,9605	151,5843	152,1976	152,3766	152,3914	152,9196	153,3282
10	146,0641	146,4976	147,5549	149,0334	150,2349	150,9819	151,6049	152,2172	152,3791	152,3914	152,9408	153,3400
11	146,0773	146,5117	147,5980	149,0822	150,2733	151,0033	151,6256	152,2368	152,3815	152,3914	152,9620	153,3517
12	146,0905	146,5259	147,6410	149,1310	150,3117	151,0247	151,6463	152,2564	152,3840	152,3914	152,9831	153,3635
13	146,1037	146,5401	147,6841	149,1799	150,3501	151,0461	151,6670	152,2760	152,3864	152,3914	153,0043	153,3752
14	146,1168	146,5542	147,7272	149,2287	150,3886	151,0675	151,6877	152,2956	152,3889	152,3914	153,0255	153,3870
15	146,1300	146,5684	147,7703	149,2776	150,4270	151,0889	151,7084	152,3152	152,3914	152,3914	153,0467	153,3987
16	146,1441	146,6112	147,8187	149,3158	150,4483	151,1095	151,7279	152,3177	152,3914	152,4125	153,0584	153,4041
17	146,1582	146,6539	147,8671	149,3540	150,4696	151,1301	151,7475	152,3201	152,3914	152,4336	153,0701	153,4096
18	146,1724	146,6967	147,9155	149,3921	150,4909	151,1507	151,7670	152,3226	152,3914	152,4547	153,0819	153,4150
19	146,1865	146,7395	147,9639	149,4303	150,5122	151,1713	151,7866	152,3250	152,3914	152,4758	153,0936	153,4205
20	146,2006	146,7823	148,0124	149,4686	150,5336	151,1920	151,8061	152,3275	152,3914	152,4969	153,1053	153,4259
21	146,2147	146,8251	148,0608	149,5068	150,5549	151,2126	151,8257	152,3299	152,3914	152,5180	153,1170	153,4313
22	146,2289	146,8679	148,1093	149,5450	150,5762	151,2332	151,8452	152,3324	152,3914	152,5391	153,1288	153,4368
23	146,2430	146,9108	148,1578	149,5833	150,5975	151,2538	151,8648	152,3348	152,3914	152,5602	153,1405	153,4422
24	146,2571	146,9536	148,2063	149,6215	150,6189	151,2745	151,8843	152,3373	152,3914	152,5814	153,1522	153,4477
25	146,2713	146,9965	148,2548	149,6598	150,6402	151,2951	151,9039	152,3398	152,3914	152,6025	153,1639	153,4531
26	146,2854	147,0394	148,3034	149,6980	150,6615	151,3157	151,9235	152,3422	152,3914	152,6236	153,1757	153,4586
27	146,2995	147,0823	148,3519	149,7363	150,6829	151,3364	151,9430	152,3447	152,3914	152,6447	153,1874	153,4640
28	146,3137	147,1252	148,4005	149,7746	150,7042	151,3570	151,9626	152,3471	152,3914	152,6659	153,1991	153,4694
29	146,3278		148,4491	149,8129	150,7256	151,3777	151,9822	152,3496	152,3914	152,6870	153,2109	153,4749
30	146,3420		148,4977	149,8512	150,7469	151,3983	152,0017	152,3520	152,3914	152,7081	153,2226	153,4803
31	146,3561		148,5463		150,7683		152,0213	152,3545		152,7293		153,4858

Fuente: Junta Directiva del Banco de la República.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2006**

Día /Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	153,7181	154,3022	154,2840	154,8885	155,4683	156,0680	156,6521	157,2563	157,8539	158,4447	159,0559	159,6512
2	153,7369	154,3211	154,3042	154,9075	155,4879	156,0871	156,6719	157,2756	157,8732	158,4647	159,0753	159,6714
3	153,7557	154,3400	154,3243	154,9264	155,5076	156,1062	156,6917	157,2948	157,8925	158,4848	159,0948	159,6916
4	153,7745	154,3588	154,3445	154,9454	155,5272	156,1253	156,7115	157,3141	157,9118	158,5048	159,1143	159,7118
5	153,7933	154,3777	154,3647	154,9643	155,5469	156,1444	156,7313	157,3333	157,9312	158,5248	159,1337	159,7320
6	153,8122	154,3966	154,3849	154,9833	155,5666	156,1635	156,7511	157,3526	157,9505	158,5449	159,1532	159,7522
7	153,8310	154,4155	154,4051	155,0023	155,5862	156,1826	156,7709	157,3718	157,9698	158,5649	159,1727	159,7724
8	153,8498	154,4344	154,4253	155,0212	155,6059	156,2017	156,7908	157,3911	157,9891	158,5850	159,1922	159,7926
9	153,8686	154,4533	154,4455	155,0402	155,6256	156,2208	156,8106	157,4103	158,0085	158,6050	159,2116	159,8128
10	153,8874	154,4722	154,4657	155,0592	155,6453	156,2399	156,8304	157,4296	158,0278	158,6251	159,2311	159,8330
11	153,9063	154,4911	154,4859	155,0781	155,6649	156,2590	156,8502	157,4489	158,0471	158,6451	159,2506	159,8532
12	153,9251	154,5100	154,5061	155,0971	155,6846	156,2782	156,8701	157,4681	158,0665	158,6652	159,2701	159,8734
13	153,9439	154,5289	154,5263	155,1161	155,7043	156,2973	156,8899	157,4874	158,0858	158,6852	159,2896	159,8936
14	153,9628	154,5478	154,5465	155,1351	155,7240	156,3164	156,9097	157,5067	158,1052	158,7053	159,3091	159,9138
15	153,9816	154,5667	154,5667	155,1541	155,7437	156,3355	156,9296	157,5259	158,1245	158,7254	159,3286	159,9340
16	153,9816	153,9816	153,9816	153,9816	153,9816	153,9816	156,9488	157,5452	158,1445	158,7448	159,3487	159,9536
17	154,0193	154,0219	154,6045	155,1933	155,7818	156,3750	156,9680	157,5645	158,1645	158,7642	159,3689	159,9731
18	154,0381	154,0420	154,6234	155,2130	155,8009	156,3948	156,9872	157,5837	158,1845	158,7837	159,3890	159,9927
19	154,0570	154,0622	154,6424	155,2326	155,8199	156,4146	157,0064	157,6030	158,2045	158,8031	159,4092	160,0123
20	154,0758	154,0823	154,6613	155,2522	155,8390	156,4344	157,0256	157,6223	158,2245	158,8225	159,4293	160,0319
21	154,0947	154,1025	154,6802	155,2718	155,8581	156,4541	157,0448	157,6416	158,2445	158,8420	159,4495	160,0514
22	154,1135	154,1226	154,6991	155,2915	155,8771	156,4739	157,0641	157,6609	158,2645	158,8614	159,4697	160,0710
23	154,1324	154,1428	154,7181	155,3111	155,8962	156,4937	157,0833	157,6802	158,2845	158,8808	159,4898	160,0906
24	154,1512	154,1630	154,7370	155,3307	155,9153	156,5135	157,1025	157,6995	158,3045	158,9003	159,5100	160,1102
25	154,1701	154,1831	154,7559	155,3504	155,9344	156,5333	157,1217	157,7187	158,3245	158,9197	159,5302	160,1298
26	154,1890	154,2033	154,7749	155,3700	155,9534	156,5531	157,1409	157,7380	158,3446	158,9392	159,5503	160,1494
27	154,2078	154,2235	154,7938	155,3897	155,9725	156,5729	157,1602	157,7573	158,3646	158,9586	159,5705	160,1690
28	154,2267	154,2436	154,8127	155,4093	155,9916	156,5927	157,1794	157,7766	158,3846	158,9781	159,5907	160,1886
29	154,2456	0,0000	154,8317	155,4290	156,0107	156,6125	157,1986	157,7960	158,4046	158,9975	159,6109	160,2082
30	154,2645	0,0000	154,8506	155,4486	156,0298	156,6323	157,2179	157,8153	158,4247	159,0170	159,6310	160,2278
31	154,2833	0,0000	154,8696	0,0000	156,0489	0,0000	157,2371	157,8346	0,0000	159,0364	0,0000	160,2474

Fuente: Cálculo de los autores en base a la meta de inflación.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2007**

Día /Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	160,2670	160,8760	161,4577	162,1010	162,7077	163,3353	163,9466	164,5790	165,2044	165,8227	166,4624	167,0853
2	160,2866	160,8956	161,4796	162,1208	162,7283	163,3553	163,9673	164,5991	165,2246	165,8437	166,4827	167,1065
3	160,3062	160,9153	161,5014	162,1407	162,7488	163,3752	163,9881	164,6192	165,2448	165,8646	166,5031	167,1276
4	160,3258	160,9350	161,5233	162,1605	162,7694	163,3952	164,0088	164,6394	165,2650	165,8856	166,5235	167,1487
5	160,3454	160,9547	161,5452	162,1804	162,7900	163,4152	164,0295	164,6595	165,2852	165,9066	166,5439	167,1699
6	160,3651	160,9744	161,5671	162,2002	162,8106	163,4352	164,0503	164,6797	165,3054	165,9275	166,5642	167,1910
7	160,3847	160,9941	161,5890	162,2200	162,8312	163,4552	164,0710	164,6998	165,3257	165,9485	166,5846	167,2121
8	160,4043	161,0138	161,6109	162,2399	162,8518	163,4752	164,0918	164,7200	165,3459	165,9695	166,6050	167,2333
9	160,4239	161,0335	161,6328	162,2597	162,8723	163,4952	164,1125	164,7401	165,3661	165,9905	166,6254	167,2544
10	160,4436	161,0532	161,6547	162,2796	162,8929	163,5152	164,1333	164,7603	165,3864	166,0115	166,6458	167,2756
11	160,4632	161,0729	161,6766	162,2995	162,9135	163,5352	164,1540	164,7804	165,4066	166,0325	166,6662	167,2967
12	160,4828	161,0926	161,6985	162,3193	162,9341	163,5552	164,1748	164,8006	165,4268	166,0535	166,6866	167,3179
13	160,5025	161,1123	161,7204	162,3392	162,9547	163,5753	164,1955	164,8208	165,4471	166,0745	166,7069	167,3390
14	160,5221	161,1320	161,7423	162,3590	162,9753	163,5953	164,2163	164,8409	165,4673	166,0955	166,7273	167,3602
15	160,5417	161,1518	161,7642	162,3789	162,9959	163,6153	164,2370	164,8611	165,4876	166,1165	166,7477	167,3813
16	160,5613	161,1736	161,7840	162,3994	163,0158	163,6360	164,2571	164,8813	165,5085	166,1368	166,7688	167,4018
17	160,5810	161,1955	161,8038	162,4200	163,0358	163,6567	164,2772	164,9014	165,5294	166,1572	166,7899	167,4223
18	160,6006	161,2173	161,8236	162,4405	163,0557	163,6774	164,2973	164,9216	165,5504	166,1775	166,8110	167,4427
19	160,6203	161,2391	161,8434	162,4610	163,0757	163,6981	164,3174	164,9418	165,5713	166,1978	166,8320	167,4632
20	160,6399	161,2610	161,8632	162,4816	163,0956	163,7188	164,3375	164,9620	165,5922	166,2182	166,8531	167,4837
21	160,6596	161,2828	161,8830	162,5021	163,1156	163,7395	164,3576	164,9822	165,6132	166,2385	166,8742	167,5042
22	160,6793	161,3047	161,9028	162,5227	163,1356	163,7602	164,3777	165,0024	165,6341	166,2588	166,8953	167,5247
23	160,6989	161,3265	161,9226	162,5432	163,1555	163,7809	164,3978	165,0225	165,6551	166,2792	166,9164	167,5452
24	160,7186	161,3484	161,9424	162,5638	163,1755	163,8016	164,4179	165,0427	165,6760	166,2995	166,9375	167,5657
25	160,7382	161,3702	161,9622	162,5843	163,1954	163,8223	164,4381	165,0629	165,6970	166,3199	166,9586	167,5862
26	160,7579	161,3921	161,9821	162,6049	163,2154	163,8430	164,4582	165,0831	165,7179	166,3402	166,9798	167,6067
27	160,7776	161,4140	162,0019	162,6254	163,2354	163,8637	164,4783	165,1033	165,7389	166,3606	167,0009	167,6272
28	160,7972	161,4358	162,0217	162,6460	163,2554	163,8844	164,4984	165,1235	165,7598	166,3809	167,0220	167,6477
29	160,8169	0,0000	162,0415	162,6666	163,2753	163,9052	164,5186	165,1437	165,7808	166,4013	167,0431	167,6682
30	160,8366	0,0000	162,0613	162,6871	163,2953	163,9259	164,5387	165,1639	165,8017	166,4216	167,0642	167,6888
31	160,8563	0,0000	162,0812	0,0000	163,3153	0,0000	164,5588	165,1841	0,0000	166,4420	0,0000	167,7093

Fuente: Cálculo de los autores en base a la meta de inflación.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
2008**

Día / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	167,7298	168,3671	168,3027	168,9027	169,4683	170,0532	170,6227	171,2116	171,7937	172,3689	172,9638	173,5431
2	167,7503	168,3877	168,3231	168,9212	169,4875	170,0719	170,6420	171,2303	171,8125	172,3885	172,9828	173,5627
3	167,7709	168,4083	168,3435	168,9397	169,5067	170,0905	170,6613	171,2491	171,8313	172,4080	173,0017	173,5823
4	167,7914	168,4289	168,3639	168,9582	169,5258	170,1091	170,6806	171,2678	171,8501	172,4275	173,0207	173,6020
5	167,8119	168,4495	168,3843	168,9767	169,5450	170,1277	170,6999	171,2866	171,8689	172,4470	173,0396	173,6216
6	167,8324	168,4702	168,4047	168,9952	169,5642	170,1464	170,7192	171,3053	171,8877	172,4665	173,0586	173,6413
7	167,8530	168,4908	168,4251	169,0137	169,5834	170,1650	170,7386	171,3241	171,9066	172,4860	173,0775	173,6609
8	167,8735	168,5114	168,4456	169,0322	169,6026	170,1836	170,7579	171,3429	171,9254	172,5055	173,0965	173,6806
9	167,8941	168,5320	168,4660	169,0507	169,6218	170,2023	170,7772	171,3616	171,9442	172,5250	173,1154	173,7002
10	167,9146	168,5526	168,4864	169,0692	169,6410	170,2209	170,7965	171,3804	171,9630	172,5446	173,1344	173,7199
11	167,9351	168,5732	168,5068	169,0877	169,6602	170,2395	170,8158	171,3992	171,9819	172,5641	173,1533	173,7395
12	167,9557	168,5939	168,5273	169,1062	169,6793	170,2582	170,8352	171,4179	172,0007	172,5836	173,1723	173,7592
13	167,9762	168,6145	168,5477	169,1248	169,6985	170,2768	170,8545	171,4367	172,0195	172,6031	173,1913	173,7789
14	167,9968	168,6351	168,5681	169,1433	169,7177	170,2955	170,8738	171,4555	172,0384	172,6227	173,2102	173,7985
15	168,0173	168,6558	168,5886	169,1618	169,7370	170,3141	170,8932	171,4742	172,0572	172,6422	173,2292	173,8182
16	168,0379	168,0377	168,6071	169,1809	169,7556	170,3334	170,9119	171,4930	172,0767	172,6611	173,2488	173,8372
17	168,0584	168,0580	168,6255	169,2001	169,7742	170,3526	170,9306	171,5118	172,0961	172,6800	173,2684	173,8563
18	168,0790	168,0784	168,6440	169,2192	169,7928	170,3719	170,9493	171,5305	172,1156	172,6989	173,2880	173,8753
19	168,0995	168,0988	168,6625	169,2384	169,8114	170,3912	170,9681	171,5493	172,1351	172,7178	173,3076	173,8943
20	168,1201	168,1192	168,6809	169,2575	169,8299	170,4105	170,9868	171,5681	172,1546	172,7367	173,3272	173,9134
21	168,1407	168,1395	168,6994	169,2767	169,8485	170,4298	171,0055	171,5869	172,1740	172,7557	173,3468	173,9324
22	168,1613	168,1599	168,7179	169,2958	169,8671	170,4490	171,0242	171,6057	172,1935	172,7746	173,3664	173,9515
23	168,1818	168,1803	168,7363	169,3150	169,8857	170,4683	171,0430	171,6245	172,2130	172,7935	173,3861	173,9705
24	168,2024	168,2007	168,7548	169,3341	169,9043	170,4876	171,0617	171,6433	172,2325	172,8124	173,4057	173,9896
25	168,2230	168,2211	168,7733	169,3533	169,9229	170,5069	171,0804	171,6621	172,2520	172,8313	173,4253	174,0086
26	168,2436	168,2415	168,7918	169,3725	169,9416	170,5262	171,0991	171,6808	172,2715	172,8503	173,4449	174,0277
27	168,2642	168,2619	168,8103	169,3916	169,9602	170,5455	171,1179	171,6996	172,2910	172,8692	173,4646	174,0467
28	168,2847	168,2823	168,8287	169,4108	169,9788	170,5648	171,1366	171,7184	172,3105	172,8881	173,4842	174,0658
29	168,3053		168,8472	169,4300	169,9974	170,5841	171,1554	171,7373	172,3300	172,9070	173,5038	174,0848
30	168,3259		168,8657	169,4491	170,0160	170,6034	171,1741	171,7561	172,3494	172,9260	173,5234	174,1039
31	168,3465		168,8842		170,0346		171,1928	171,7749		172,9449		174,1230

Fuente: Cálculo de los autores en base a la meta de inflación.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2009**

Día / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	174,1420	174,7321	175,2974	175,9223	176,5114	177,1207	177,7138	178,3241	178,9304	179,5296	180,1492	180,7525
2	174,1611	174,7513	175,3187	175,9416	176,5314	177,1401	177,7339	178,3436	178,9500	179,5499	180,1689	180,7730
3	174,1802	174,7704	175,3400	175,9609	176,5514	177,1595	177,7540	178,3632	178,9696	179,5702	180,1887	180,7934
4	174,1992	174,7895	175,3612	175,9801	176,5714	177,1789	177,7741	178,3827	178,9892	179,5905	180,2084	180,8139
5	174,2183	174,8087	175,3825	175,9994	176,5913	177,1983	177,7943	178,4022	179,0088	179,6109	180,2281	180,8343
6	174,2374	174,8278	175,4037	176,0187	176,6113	177,2177	177,8144	178,4218	179,0284	179,6312	180,2479	180,8548
7	174,2565	174,8470	175,4250	176,0380	176,6313	177,2371	177,8345	178,4413	179,0480	179,6515	180,2676	180,8753
8	174,2756	174,8661	175,4463	176,0572	176,6513	177,2565	177,8546	178,4608	179,0676	179,6718	180,2873	180,8957
9	174,2946	174,8853	175,4675	176,0765	176,6713	177,2759	177,8747	178,4804	179,0872	179,6922	180,3071	180,9162
10	174,3137	174,9044	175,4888	176,0958	176,6913	177,2953	177,8949	178,4999	179,1069	179,7125	180,3268	180,9367
11	174,3328	174,9236	175,5101	176,1151	176,7113	177,3147	177,9150	178,5195	179,1265	179,7328	180,3466	180,9571
12	174,3519	174,9427	175,5314	176,1344	176,7313	177,3341	177,9351	178,5390	179,1461	179,7532	180,3663	180,9776
13	174,3710	174,9619	175,5526	176,1536	176,7513	177,3535	177,9553	178,5586	179,1657	179,7735	180,3861	180,9981
14	174,3901	174,9810	175,5739	176,1729	176,7713	177,3730	177,9754	178,5781	179,1853	179,7939	180,4058	181,0186
15	174,4092	175,0002	175,5952	176,1922	176,7913	177,3924	177,9955	178,5977	179,2049	179,8142	180,4256	181,0390
16	174,4263	175,0214	175,6144	176,2121	176,8107	177,4125	178,0120	178,6173	179,2252	179,8339	180,4460	181,0588
17	174,4454	175,0426	175,6337	176,2321	176,8300	177,4325	178,0315	178,6368	179,2455	179,8536	180,4664	181,0786
18	174,4645	175,0639	175,6529	176,2520	176,8494	177,4526	178,0510	178,6564	179,2657	179,8733	180,4869	181,0985
19	174,4836	175,0851	175,6721	176,2720	176,8687	177,4727	178,0705	178,6759	179,2860	179,8930	180,5073	181,1183
20	174,5027	175,1063	175,6914	176,2919	176,8881	177,4928	178,0900	178,6955	179,3063	179,9127	180,5277	181,1381
21	174,5218	175,1275	175,7106	176,3118	176,9075	177,5129	178,1095	178,7151	179,3266	179,9324	180,5481	181,1580
22	174,5409	175,1488	175,7298	176,3318	176,9269	177,5329	178,1290	178,7346	179,3469	179,9521	180,5686	181,1778
23	174,5600	175,1700	175,7491	176,3517	176,9462	177,5530	178,1485	178,7542	179,3672	179,9718	180,5890	181,1976
24	174,5791	175,1912	175,7683	176,3717	176,9656	177,5731	178,1680	178,7738	179,3875	179,9915	180,6094	181,2175
25	174,5983	175,2125	175,7876	176,3917	176,9850	177,5932	178,1875	178,7934	179,4078	180,0112	180,6299	181,2373
26	174,6174	175,2337	175,8068	176,4116	177,0044	177,6133	178,2070	178,8129	179,4281	180,0309	180,6503	181,2572
27	174,6365	175,2550	175,8261	176,4316	177,0237	177,6334	178,2265	178,8325	179,4484	180,0506	180,6707	181,2770
28	174,6556	175,2762	175,8453	176,4515	177,0431	177,6535	178,2460	178,8521	179,4687	180,0703	180,6912	181,2969
29	174,6748		175,8646	176,4715	177,0625	177,6736	178,2656	178,8717	179,4890	180,0900	180,7116	181,3167
30	174,6939		175,8838	176,4915	177,0819	177,6937	178,2851	178,8913	179,5093	180,1098	180,7321	181,3366
31	174,7130		175,9031		177,1013		178,3046	178,9109		180,1295		181,3564

Fuente: Cálculo de los autores en base a la meta de inflación.

**VALORES DE LA UNIDAD DE VALOR REAL - UVR -
AÑO 2010**

Día / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	181,3763	181,9929	182,5517	183,1724	183,7858	184,4201	185,0269	185,6559	186,2872	186,9001	187,5356	188,1526
2	181,3962	182,0129	182,5717	183,1925	183,8066	184,4402	185,0471	185,6763	186,3076	186,9206	187,5562	188,1732
3	181,4160	182,0328	182,5917	183,2125	183,8274	184,4604	185,0674	185,6966	186,3280	186,9411	187,5767	188,1938
4	181,4359	182,0527	182,6117	183,2326	183,8482	184,4806	185,0876	185,7169	186,3484	186,9615	187,5973	188,2144
5	181,4557	182,0727	182,6317	183,2527	183,8690	184,5008	185,1079	185,7373	186,3688	186,9820	187,6178	188,2351
6	181,4756	182,0926	182,6517	183,2727	183,8898	184,5210	185,1282	185,7576	186,3892	187,0025	187,6383	188,2557
7	181,4955	182,1125	182,6717	183,2928	183,9106	184,5412	185,1485	185,7780	186,4096	187,0230	187,6589	188,2763
8	181,5154	182,1325	182,6917	183,3129	183,9314	184,5615	185,1687	185,7983	186,4301	187,0434	187,6794	188,2969
9	181,5352	182,1524	182,7117	183,3329	183,9522	184,5817	185,1890	185,8186	186,4505	187,0639	187,7000	188,3175
10	181,5551	182,1724	182,7317	183,3530	183,9730	184,6019	185,2093	185,8390	186,4709	187,0844	187,7205	188,3381
11	181,5750	182,1923	182,7517	183,3731	183,9939	184,6221	185,2296	185,8593	186,4913	187,1049	187,7411	188,3588
12	181,5949	182,2123	182,7717	183,3932	184,0147	184,6423	185,2498	185,8797	186,5117	187,1254	187,7617	188,3794
13	181,6148	182,2322	182,7917	183,4133	184,0355	184,6625	185,2701	185,9000	186,5321	187,1459	187,7822	188,4000
14	181,6346	182,2522	182,8117	183,4333	184,0563	184,6827	185,2904	185,9204	186,5526	187,1664	187,8028	188,4206
15	181,6545	182,2721	182,8318	183,4534	184,0771	184,7030	185,3107	185,9408	186,5730	187,1869	187,8233	188,4413
16	181,6744	182,2942	182,8518	183,4742	184,0973	184,7232	185,3310	185,9612	186,5934	187,2074	187,8439	188,4619
17	181,6943	182,3120	182,8718	183,4949	184,1174	184,7435	185,3513	185,9815	186,6139	187,2279	187,8644	188,4826
18	181,7142	182,3320	182,8919	183,5157	184,1376	184,7637	185,3716	186,0019	186,6343	187,2484	187,8850	188,5032
19	181,7341	182,3519	182,9119	183,5364	184,1577	184,7839	185,3919	186,0223	186,6547	187,2689	187,9056	188,5238
20	181,7540	182,3719	182,9319	183,5572	184,1779	184,8041	185,4122	186,0426	186,6752	187,2894	187,9262	188,5445
21	181,7739	182,3919	182,9520	183,5780	184,1981	184,8244	185,4325	186,0630	186,6956	187,3099	187,9467	188,5651
22	181,7938	182,4119	182,9720	183,5988	184,2182	184,8446	185,4528	186,0834	186,7161	187,3304	187,9673	188,5858
23	181,8137	182,4318	182,9920	183,6195	184,2384	184,8649	185,4731	186,1037	186,7365	187,3509	187,9879	188,6064
24	181,8336	182,4518	183,0121	183,6403	184,2586	184,8851	185,4934	186,1241	186,7569	187,3714	188,0085	188,6271
25	181,8535	182,4718	183,0321	183,6611	184,2788	184,9053	185,5137	186,1445	186,7774	187,3920	188,0291	188,6477
26	181,8734	182,4918	183,0521	183,6819	184,2989	184,9256	185,5340	186,1649	186,7978	187,4125	188,0497	188,6684
27	181,8933	182,5117	183,0722	183,7026	184,3191	184,9458	185,5543	186,1853	186,8183	187,4330	188,0702	188,6891
28	181,9132	182,5317	183,0922	183,7234	184,3393	184,9661	185,5747	186,2057	186,8388	187,4535	188,0908	188,7097
29	181,9332		183,1123	183,7442	184,3595	184,9863	185,5950	186,2260	186,8592	187,4741	188,1114	188,7304
30	181,9531		183,1323	183,7650	184,3797	185,0066	185,6153	186,2464	186,8797	187,4946	188,1320	188,7510
31	181,9730		183,1524		184,3999		185,6356	186,2668		187,5151		188,7717

Fuente: Junta Directiva del Banco de la República. Autores