



Unidad de Valor Real (UVR)

FICHA METODOLÓGICA



Unidad de Valor (UVR)
Ficha Metodológica

Página 2 de 9
Fecha de aprobación:
27-mar-2021
Versión: 1

Ficha metodológica	
Nombre de la operación estadística y sigla: Unidad de valor real (UVR)	
Entidad responsable: Banco de la República	
Tipo de operación Estadística: Derivada	
Antecedentes	Unidad de poder adquisitivo constante (UPAC) <p>Este sistema tuvo sus orígenes en Brasil, y fue implantado en Colombia en el año 1972 durante la presidencia de Misael Pastrana Borrero. La UPAC tenía como principales objetivos los de mantener el poder adquisitivo de la moneda y ofrecer una solución a los colombianos que necesitaran tomar un crédito hipotecario de largo plazo para comprar vivienda.</p> <p>Los créditos a largo plazo, especialmente en economías con valores de inflación anual altos, se ven afectados por la pérdida de valor del dinero a través del tiempo. Para dar una solución a esto, se decidió que los créditos hipotecarios para compra de vivienda y las cuentas de ahorro en UPAC ajustarían su valor de acuerdo con el índice de inflación; es decir, se reconocería o se cobraría un interés por lo menos igual a la inflación. De esta forma se garantizaría que el dinero, tanto el que se utilizó para dar un crédito como el que se encuentra en una cuenta de ahorros, mantuviera su capacidad de compra.</p> <p>La UPAC incentivó el ahorro en el país (las personas deseaban ahorrar porque veían que su dinero, en lugar de perder poder de compra, lo ganaba o, al menos, no lo perdía con el tiempo). Como consecuencia, las corporaciones tuvieron recursos para prestar en gran cantidad a los constructores y se logró masificar la construcción de vivienda, Por otro lado, el sistema UPAC permitió ofrecer créditos adecuados a las necesidades de las personas, con cuotas iniciales bajas que se incrementaban con el tiempo pero que correspondían, a lo largo de la vida del crédito, a un porcentaje constante del ingreso familiar porque este último también se ajustaba con la inflación. Lo anterior permitió que muchos colombianos pudieran acceder a créditos para comprar vivienda, el sector de la construcción se desarrollara y se generara un gran número de empleos, especialmente para mano de obra no calificada, lo cual benefició, en general, a la economía nacional.</p> <p>Sin embargo, el diseño original de la UPAC cambió. Inicialmente, la UPAC crecía con el índice de precios al consumidor (IPC), de la misma forma en que lo hacían los créditos hipotecarios. Sin embargo, tras una reforma realizada en 1994, la UPAC comenzó a cambiar con la tasa DTF¹, la cual cambiaba según el comportamiento del sistema financiero. A mediados de la década de los noventa, la DTF alcanzó valores históricamente altos que sobrepasaban ampliamente el índice de precios al</p>

¹ Promedio ponderado de las tasas de interés de captación utilizadas por los bancos, corporaciones financieras, de ahorro y vivienda y compañías de financiamiento comercial para los certificados de depósito a término (CDT) a 90 días.



Unidad de Valor (UVR)
Ficha Metodológica

Página 3 de 9
Fecha de aprobación:
27-mar-2021
Versión: 1

Ficha metodológica

Nombre de la operación estadística y sigla: Unidad de valor real (UVR)

consumidor (IPC). Lo anterior generó un crecimiento importante de la UPAC y de los créditos atados a ésta, pero no de los ingresos de los colombianos (los cuales crecían de acuerdo con el IPC). Como consecuencia del aumento del costo de los créditos, y con ello aumentaron las cuotas mensuales que se debían pagar por ellos.

Aquellas personas que habían tomado créditos resultaron pagando cuotas muy altas que, en muchos casos, excedían su capacidad de pago (en algunos casos se debía pagar más de lo que se ganaba). Por lo tanto, los sueños de miles de personas de tener una vivienda propia se esfumaron debido a los altos costos que tenían los créditos. De otra parte, muchas personas decidieron devolver la vivienda que estaban pagando porque no podían cumplir con las cuotas de su deuda hipotecaria o porque el saldo del crédito excedía el valor de la vivienda. Lo anterior creó un clima de incertidumbre que llevó a pique el sistema de créditos de vivienda y al sector de la construcción. Este último, afectado también por una economía desacelerada o de poco o nulo crecimiento, se hundió en su más profunda crisis.

Ante la grave situación, el Congreso y la Corte Constitucional se pronunciaron. Como resultado, se creó una nueva unidad con la cual se calcularían y ajustarían los créditos. Esta unidad es la UVR.

Unidad de Valor Real (UVR)

La UVR fue creada por el Congreso de la Republica mediante la Ley 546 de 1999², y comenzó a funcionar el primero de enero del año 2000. Esta ley constituye el instrumento normativo básico que regula el crédito hipotecario para la financiación de vivienda.

Al igual que la 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]). Estos ajustes están más de acuerdo con el aumento de la capacidad de pago de los colombianos (aumento de sus ingresos) porque dicha capacidad aumenta también con el IPC.

Esta Ley facultó al Consejo de Política Económica y Social (Conpes) para establecer la metodología de cálculo del valor de la UVR. El artículo 3 de la Ley 546 de 1999 señala lo siguiente:

«Artículo 3. Unidad de valor real (UVR). La UVR es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará

² Congreso de la República. Diario Oficial, núm. 43827 del 23 de diciembre de 1999.



Unidad de Valor (UVR)
Ficha Metodológica

Página 4 de 9
Fecha de aprobación:
27-mar-2021
Versión: 1

Ficha metodológica

Nombre de la operación estadística y sigla: Unidad de valor real (UVR)

de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, Conpes. Si el Conpes llegara a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en proceso de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado.

El Gobierno Nacional determinará la equivalencia entre la UVR y la unidad de poder adquisitivo constante, UPAC, así como el régimen de transición de la UPAC a la UVR»

Como se señala en la publicación Reportes del Emisor³, en cumplimiento de la ley, el Gobierno expidió el Decreto 2703 de 1991, que reglamentó la metodología de cálculo de la UVR, y ordenó a la Secretaría Técnica del Consejo Superior de Vivienda que calculara el valor en pesos de la UVR a partir del 1 de enero de 2000. El decreto en mención también estableció que, para efectos de la transición de la UPAC a la UVR, una UPAC será equivalente a 160,7750 UVR el 31 de diciembre de 1999.

Para efectos de la reliquidación de los créditos de vivienda, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público mediante Resolución 2896 de 1999, determinó el valor diario en pesos de la UVR entre 1993 y 1992, según la metodología establecida en el Decreto 856 de 1999. Este decreto expedido antes de que entrara en vigencia la Ley 546, indexaba a un indicador de inflación el precio de los títulos de deuda pública (TES) emitidos por el Gobierno, para lo cual creó la UVR como una unidad de cuenta que al 15 de mayo de 1999 tendría un valor nominal de \$100 y que, en adelante, se incrementaría exclusivamente con la variación mensual del índice de precios al consumidor (IPC) certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

El 26 de julio de 2000, la sentencia C-955/2000 de la Corte Constitucional³, declaró parcialmente inexecutable el artículo 3 de la Ley 546, en el sentido de que la Junta Directiva del Banco de la República (JDBR) era quien debía establecer el valor de la UVR.

En cumplimiento de lo anterior, la JDBR expidió la Resolución Externa 13 de 2000, la cual fijó la metodología de cálculo de la UVR y señaló los valores en pesos de la UVR del 11 al 15 de agosto de 2000. A partir del 16 de agosto de 2000, el Banco de la República viene aplicando esta metodología para el cálculo de la UVR.

³ Ver: Mejía, Diana, “Unidad de valor real (UVR): antecedentes y metodología de cálculo”, Reportes del Emisor No 41, Banco de la República, Bogotá, D. C., octubre de 2002



Unidad de Valor (UVR)
Ficha Metodológica

Página 5 de 9
Fecha de aprobación:
27-mar-2021
Versión: 1

Ficha metodológica	
Nombre de la operación estadística y sigla: Unidad de valor real (UVR)	
Objetivo general	Proveer a la sociedad y a los establecimientos de crédito de una unidad de valor real para actualizar los saldos de los créditos hipotecarios en la cual se refleje el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del Índice de Precios al Consumidor certificada por el DANE
Objetivos específicos	Obtener los valores diarios de la UVR y su variación anual. Construir una serie histórica de la UVR
Alcance temático	La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que actualiza los valores de los saldos de los créditos hipotecarios desembolsados, con el fin de mantener el poder adquisitivo del dinero prestado, y así garantizar la sostenibilidad del sistema crediticio de vivienda. Este indicador se actualiza únicamente con el comportamiento mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).
Conceptos básicos	Unidad de cuenta: Es una medida estándar ampliamente aceptada que permite expresar las unidades de valor o el precio de los bienes o servicios, deudas, instrumentos financieros y otras magnitudes económicas. Una unidad de cuenta es una medida acordada entre los agentes para expresar el valor de los bienes, servicios, activos, transacciones, etc. Se trata de una unidad numérica que permite reflejar distintos niveles (mayor, menor, igual), y hacer operaciones (por ejemplo, variaciones porcentuales). Unidad de Valor Real: es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE. Poder adquisitivo: Se refiere a la cantidad de bienes o servicios que se puede adquirir con una unidad de moneda, según el nivel de precios del mercado.
Variables	Variable calculada: Unidad de valor real
Indicadores	a) Fórmula de cálculo de la UVR (Resolución 13 de 2000 de la Junta directiva del Banco de la República). $UVR_t = UVR_{15} * [1 + i]^{t/d}$ Donde: UVR_t: Valor en moneda legal colombiana de la UVR del día t del período de cálculo. UVR_{15}: Valor en moneda legal colombiana de la UVR el día 15 de cada mes.



Unidad de Valor (UVR)
Ficha Metodológica

Página 6 de 9
Fecha de aprobación:
27-mar-2021
Versión: 1

Ficha metodológica	
Nombre de la operación estadística y sigla: Unidad de valor real (UVR)	
	<p><i>i</i>: Variación mensual del IPC durante el mes calendario inmediatamente anterior al mes del inicio del periodo de cálculo.</p> <p><i>t</i>: Número de días calendario transcurridos desde el inicio de un período de cálculo hasta el día de cálculo de la UVR. Por lo tanto, <i>t</i> tendrá valores entre 1 y 31, de acuerdo con el número de días calendario del respectivo período de cálculo.</p> <p><i>d</i>: Número de días calendario del respectivo período de cálculo.</p> <p>En la anterior fórmula, se entiende por período de cálculo el comprendido entre el día 16, inclusive, de un mes hasta el día 15, inclusive, del siguiente mes.</p> <p>Los valores de la UVR deben ser diarios, ya que los desembolsos de créditos hipotecarios y las cuotas de los créditos se liquidan en la misma fecha de corte en cada periodo (mes).</p> <p>Otro aspecto importante es el número de decimales con los cuales se publican los valores de la UVR. Dichos valores son certificados por el Banco de la República a cuatro decimales. Para tal efecto, cada valor de la UVR es truncado a cinco decimales y, posteriormente, el anterior resultado se redondea a cuatro decimales.</p> <p>Nótese que, en el cálculo de la UVR se tiene en cuenta exclusivamente la variación mensual del IPC certificada por el DANE y, de ninguna manera, se involucra otra variable diferente a ésta.</p> <p>a) Variación anual de la UVR</p> $VA\ UVR_t = \frac{UVR_t}{UVR_{t-365}} - 1$ <p>* La variación anual del 29 de febrero se realiza comparando contra el valor de fin de mes (febrero 28) del año anterior.</p>
Universo de estudio	Los bienes y servicios representativos del gasto de los hogares, que se ofertan en los establecimientos comerciales, de servicios o por personas, dedicados al comercio al por menor o la prestación de servicios ⁴
Población objetivo	Los bienes y servicios representativos del gasto de los hogares, incluidos en la canasta del índice de precios al consumidor, que se ofertan en establecimientos comerciales, de servicios o por personas, dedicados al comercio al por menor o la prestación de

⁴ Se toma como referencia el universo del IPC, pues es la fuente de la cual se deriva el cálculo de la UVR.



Unidad de Valor (UVR)
Ficha Metodológica

Página 7 de 9
Fecha de aprobación:
27-mar-2021
Versión: 1

Ficha metodológica	
Nombre de la operación estadística y sigla: Unidad de valor real (UVR)	
	servicios, ubicados en el área urbana de los municipios de la cobertura geográfica del índice de precios al consumidor ⁵ .
Unidades estadísticas	Unidad de observación: Variación mensual del IPC Unidad de análisis: Variación mensual del IPC
Marco (Censal o muestral)	No aplica
Fuentes	La Unidad de Valor Real es una operación estadística derivada de la variación mensual del Índice de precios al consumidor (IPC), operación estadística realizada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), es decir, la fuente de información es secundaria.
Tamaño de muestra (si aplica)	No aplica
Diseño muestral (si aplica)	No aplica
Precisión (si aplica)	No aplica
Mantenimiento de la muestra (si aplica)	No aplica
Información auxiliar	No aplica
Cobertura geográfica	Área urbana de los municipios de la cobertura geográfica del índice de precios al consumidor Treinta y dos ciudades capitales de departamento y veinticuatro municipios de influencia. Ciudades capitales: Medellín, Barranquilla, Bogotá, Cartagena, Tunja, Manizales, Florencia, Popayán, Valledupar, Montería, Quibdó, Neiva, Riohacha, Santa Marta, Villavicencio, Pasto, Cúcuta, Armenia, Pereira, Bucaramanga, Sincelejo, Ibagué, Cali, Arauca, Yopal, Mocoa, San Andrés, Leticia, Inírida, San José del Guaviare, Mitú y Puerto Carreño. Municipios de influencia: Bello, Barbosa, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Sabaneta, Villa Maria, El Zulia, Los Patios, Villa del Rosario, Floridablanca, Girón, Piedecuesta, Dosquebradas, La Virginia, Rionegro, Soledad, Tumaco, Barrancabermeja, Buenaventura y Yumbo.
Periodo de referencia	Los valores de la UVR calculada en cada mes corresponden al periodo: día 16 del mes de cálculo al día 15 del mes siguiente.

⁵ Treinta y dos ciudades capitales de departamento y veinticuatro municipios de influencia. Ciudades capitales: Medellín, Barranquilla, Bogotá, Cartagena, Tunja, Manizales, Florencia, Popayán, Valledupar, Montería, Quibdó, Neiva, Riohacha, Santa Marta, Villavicencio, Pasto, Cúcuta, Armenia, Pereira, Bucaramanga, Sincelejo, Ibagué, Cali, Arauca, Yopal, Mocoa, San Andrés, Leticia, Inírida, San José del Guaviare, Mitú y Puerto Carreño. Municipios de influencia: Bello, Barbosa, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Sabaneta, Villa Maria, El Zulia, Los Patios, Villa del Rosario, Floridablanca, Girón, Piedecuesta, Dosquebradas, La Virginia, Rionegro, Soledad, Tumaco, Barrancabermeja, Buenaventura y Yumbo.



Unidad de Valor (UVR)
Ficha Metodológica

Página 8 de 9
Fecha de aprobación:
27-mar-2021
Versión: 1

Ficha metodológica	
Nombre de la operación estadística y sigla: Unidad de valor real (UVR)	
Periodo de acopio	El día hábil siguiente al 5 de cada mes (o al día de publicación del IPC por parte del DANE).
Método de recolección o acopio	<p>Para el cálculo de la UVR solo se necesitan tres datos: el último valor disponible de la UVR (dato calculado para el día 15 del mes anterior) el número de días del periodo de referencia para la actualización (días calendario comprendidos entre el 16 del mes actual y el 15 del mes siguiente) y la variación mensual del IPC. El acopio de estos se hace mediante la herramienta SISEC⁶ que, en su base de datos, cada mes ya contiene los dos primeros, mientras que la variación mensual del IPC se digita manualmente en este aplicativo.</p> <p>La calidad del dato de inflación mensual se verifica mediante la consulta del mismo en varias fuentes de información:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Dentro de la página web del DANE, se revisa tanto en el comunicado de prensa como en el boletín técnico https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc.2) En el informe interno del IPC que se genera por parte del profesional de Estadística encargado.
Desegregación de resultados	No aplica
Frecuencia de entrega de resultados	Mensual
Periodos disponibles para los resultados	Desde enero 01 de 2000
Medios de difusión y acceso	Datos disponibles en la página web del banco: https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/unidad-valor-real-uvr

CONTROL DE DOCUMENTOS	
Elaborado por:	María Alejandra Hernández, Profesional Especializado, DTIE
Revisado por:	Eliana González, Jefe Sección Estadística, DTIE Ramón Hernández, Profesional Especializado, DTIE
Aprobado por:	Eliana González, Jefe Sección Estadística, DTIE
Fecha de aprobación:	27-mar-2021
Historial de cambios:	Versión 1. Versión inicial del documento.

⁶ Sistema de información para la subgerencia de estudios económicos



Unidad de Valor (UVR)
Ficha Metodológica

Página **9** de **9**
Fecha de aprobación:
27-mar-2021
Versión: 1