

# ¿Créditos de Vivienda en Pesos o En UVR?

Estar bien informado te lleva a tomar mejores decisiones



En Colombia existen dos opciones para financiar tu préstamo hipotecario y cumplir el sueño de tener vivienda propia, el sistema de amortización es la forma como se estipula realizar el pago del préstamo en cuotas mensuales, que incluyen capital, intereses y seguros dependiendo de la dominación del crédito, esto es, en Unidades de Valor Real (UVR) o en pesos.

## ¿Que es UVR?

La Unidad de Valor Real (UVR). Es la unidad que puede ser utilizada en los créditos para la financiación de vivienda, por disposición de la Ley 546 de 1999, cuyo valor en pesos se determina exclusivamente con base en la inflación como tope máximo, sin ningún otro elemento ni factor adicional; es decir, las variaciones de UVR corresponden exactamente a las variaciones del índice de precios al consumidor IPC certificado por el DANE.



## ¿Lo que debe saber de UVR?

- El UVR se debe entender como una “moneda” o unidad de conversión del peso colombiano.
- La UVR NO convierte un préstamo a tasa de interés variable, es un re-expresión del Peso Colombiano en unidades que se ajustan diariamente a la inflación
- Está directamente asociado a la Inflación IPC del País
- Refleja el poder adquisitivo de la moneda
- Calculada y publicada mensualmente del día 16 (inclusive) de cada mes al 15 (inclusive) del siguiente mes por el Banco de la República

Ahora te contaremos las características de los sistemas de amortización en UVR y en pesos:

UVR	
Cuota constante en UVR	Tiene la cuota en pesos más baja de todos los sistemas de amortización, al inicio del crédito.
	La cuota en UVR es la misma todo el tiempo, pero el valor en pesos variará de acuerdo con la inflación, por lo que el valor de la cuota en pesos cambiará mes a mes.
	El saldo en pesos normalmente crece durante los primeros años debido a que se abona menos a capital.
Amortización constante a capital en UVR	Tiene cuotas en pesos mayores al inicio del crédito y más bajas al final.
	La cuota mensual expresada en unidades de UVR disminuye.
Cuota Cíclica, tiene un incremento anual en la cuota.	Las cuotas se mantienen relativamente estables mes a mes, con incrementos anuales.

PESOS	
Cuota constante en pesos	La cuota mensual conserva el mismo valor durante el plazo del crédito.
	El abono a capital es menor al principio del crédito y se incrementa con el paso del tiempo
	El saldo de la deuda disminuye desde el primer pago, pero a menor velocidad al principio, debido a que el abono a capital es menor.
Amortización constante a capital, cuotas cada vez menores.	El abono a capital es siempre el mismo (constante) desde el inicio del crédito.
	La cuota mensual disminuye en el tiempo porque el abono a capital es fijo, mientras que los intereses disminuyen (los intereses se calculan sobre el saldo adeudado).
	El saldo de la deuda disminuye de forma más rápida que en el anterior sistema.

Similitudes y Diferencias	
PESOS	UVR
<div><div></div><div>La cuota mensual es fija en pesos durante todo el plazo del crédito.</div></div>	<div><div></div><div>Cuota Mensual variable, de acuerdo al comportamiento de la UVR que se encuentra atada a la inflación</div></div>
<div><div></div><div>No capitaliza intereses</div></div>	<div><div></div><div>No capitaliza Intereses.</div></div>
<div><div></div><div>Se pueden realizar pago parcial o total (prepago)</div></div>	<div><div></div><div>Se pueden realizar pago parcial o total (prepago)</div></div>
<div><div></div><div>La tasa de intereses es fija</div></div>	<div><div></div><div>Cuota mensual más baja en los primeros años de amortización.</div></div>
<div><div></div><div>Este tipo de créditos permite saber con seguridad cuanto se pagará en total en el futuro sin depender de alzas o descenso de la inflación, pero implica cuotas más altas.</div></div>	<div><div></div><div>La tasa de intereses es fija (para los créditos en UVR el componente fijo es el porcentaje adicional que se suma a la inflación)</div></div>
<div><div></div><div>El saldo de la deuda disminuye desde el primer pago.</div></div>	<div><div></div><div>Representa una opción para quienes tienen ingresos variables y desean préstamos a mediano o largo plazo</div></div>
	<div><div></div><div>El saldo del prestamos normalmente crece durante los primeros años debido a que se abona menos a capital.</div></div>

El mejor sistema de amortización es el que se ajuste a tu nivel de ingresos, variabilidad de los mismos y capacidad de pago al momento de solicitar el préstamo. Antes de tomar cualquier decisión de compra se deben realizar comparaciones relacionadas con tasa, monto aprobado en cada sistema, capacidad de pago a largo plazo por parte del núcleo familiar que adquirirá la deuda, esto con el fin de saber con claridad cuál sistema se adapta mejor al flujo de caja de los solicitantes.

Independiente del sistema de amortización que se escoja se cuenta con la oportunidad de tener acceso a la cobertura de tasas ofrecidas por el Gobierno Nacional, dentro de los Programas ofrecidos a través del FRECH, siempre y cuando se cumpla con las condiciones establecidas en este programa.

La UVR es consignada en los extractos de los créditos hipotecarios únicamente para ser convertida a pesos al momento de liquidar las cuotas periódicas a cancelar por parte de los usuarios y de calcular el saldo adeudado de los préstamos. En otras palabras, las cantidades en UVR se traducen en pesos según la “tasa de cambio” pesos por UVR, que no es más que el valor de la UVR en un determinado momento y que se explica según una metodología bastante precisa.

Recuerda que cualquier duda o inquietud que tengas la puedes comunicar a nuestro PBX **3286000** en Bogotá o a nuestro correo electrónico **atencionalcliente\_col@lahipotecaria.com**