

# CÓMO PREPARARME PARA COMPRAR VIVIENDA EN COLOMBIA



**La Hipotecaria**  
Compañía de Financiamiento

[www.lahipotecaria.com](http://www.lahipotecaria.com)



## Al final del Webinar podrás:

**01**

Entender cómo evalúan los bancos

**02**

Conocer subsidios disponibles

**03**

Identificar riesgos y gastos legales

**04**

Comprender el proceso de compra de vivienda



# Panorama actual de vivienda en Colombia

El sector inmobiliario en Colombia atraviesa un periodo de desaceleración, marcado por la caída en la construcción y venta de vivienda nueva. Factores como la reducción de subsidios, las altas tasas de interés y las dificultades de financiamiento han frenado la compra de vivienda y fortalecido el mercado de arriendos.

## Aspectos clave del panorama actual:

### Disminución de proyectos y ventas

Menor iniciación de viviendas nuevas y riesgo de déficit frente al crecimiento de hogares.

### Aumento del arriendo

Más familias optan por arrendar debido a las dificultades para comprar vivienda.

### Retos en crédito y subsidios

El acceso a financiación y programas como Mi Casa Ya se ha vuelto más limitado.

### Incremento en precios

Suben los costos de vivienda nueva, usada y los cánones de arrendamiento.

### Nuevas estrategias del sector

Constructoras e inmobiliarias impulsan herramientas digitales, visitas virtuales y modelos de preventa más flexibles.

# Tasas, subsidios e inflación en la compra de vivienda

## Aspectos clave:

### Tasas de interés



Algunos bancos ofrecen tasas preferenciales y opciones como leasing habitacional para dinamizar el mercado.

### Subsidios VIS y VIP



Programas como Mi Casa Ya, subsidios de cajas de compensación y apoyos locales ayudan a reducir el valor de la vivienda.

### Requisitos de acceso



Es necesario contar con preaprobación de crédito y cumplir condiciones de ingreso

### Importancia de la planeación

Simular la capacidad de pago y comparar opciones financieras es clave antes de adquirir vivienda.



# Tipos de vivienda en Colombia

## Clasificación de vivienda nueva – Por Ley de vivienda

### Vivienda VIS (Vivienda de Interés Social)



- Valor máximo definido por el Gobierno **150 SMMLV** y en ciudades con más de **1 millón de habitantes**.
- 135 SMMLV para ciudades con menos de **1 millón de habitantes**.
- Puede aplicar a subsidios

### Vivienda VIP (Vivienda de Interés Prioritario)



- Segmento de menor valor
- Dirigida a hogares con menores ingresos
- Valor máximo definido por el Gobierno 90 SMMLV

### Vivienda No VIS



- Viviendas de mayor valor
- No aplica a subsidios



# Subsidios y ayudas para comprar vivienda

## Opciones de apoyo en Colombia subsidios disponibles:



### 1. Subsidio Caja de Compensación Familiar.

Las Cajas de Compensación entregan un aporte económico a trabajadores afiliados que deseen comprar vivienda VIS.

#### ¿Cómo funciona?

- El subsidio se entrega una sola vez y se utiliza principalmente para completar la cuota inicial.
- El valor depende de los ingresos del hogar y de las condiciones definidas por cada caja.
- Puede complementarse con otros subsidios del Gobierno.

#### ¿Cómo acceder?

- Estar afiliado a una Caja de Compensación.
- Tener ingresos familiares dentro de los rangos establecidos.
- No ser propietario de vivienda.
- Contar con crédito preaprobado.

### 2. Mi Casa Ya

Las Cajas de Compensación entregan un aporte económico a trabajadores afiliados que deseen comprar vivienda VIS.

#### ¿Cómo funciona?

- Otorga apoyo para la cuota inicial.
- Mensuales del crédito hipotecario por los primeros 7 años.
- El beneficio depende de la clasificación del Sisbén IV y del tipo de vivienda.

#### ¿Cómo acceder?

- Estar clasificado en el Sisbén IV dentro de los grupos habilitados.
- No tener vivienda propia en Colombia.
- No haber recibido subsidios de vivienda anteriormente.
- Tener un crédito hipotecario o leasing habitacional preaprobado.
- Hacer el trámite por medio de un banco o constructora vinculada al programa.

## Opciones de apoyo en Colombia subsidios disponibles:

### 3. Reduce Tu Cuota

Es un beneficio enfocado en disminuir el valor mensual del crédito hipotecario.

#### ¿Cómo funciona?

- El Gobierno cubre una parte de la tasa de interés durante varios años.
- Esto reduce temporalmente el valor de la cuota mensual y mejora la capacidad de pago del comprador.
- Aplica principalmente para vivienda VIS

#### ¿Cómo acceder?

- Solicitar un crédito hipotecario con una entidad financiera participante.
- Cumplir las condiciones de ingresos y tipo de vivienda.
- Realizar el proceso directamente con el banco al momento de solicitar el crédito.

### 4. Reactiva Tu Compra



Es una estrategia creada para impulsar el sector vivienda y facilitar el acceso a financiación.

#### ¿Cómo funciona?

- Ofrece incentivos y beneficios financieros para promover la compra de vivienda nueva.
- Incluye apoyos en tasas de interés, facilidades de financiación y programas especiales de constructoras y bancos.

#### ¿Cómo acceder?

- Revisar proyectos y entidades financieras vinculadas a las campañas de reactivación.
- Tener capacidad de endeudamiento y crédito preaprobado.
- Cumplir con las condiciones del proyecto y de la entidad financiera.

# ¿Qué revisan los bancos?

## Aspectos principales en el estudio de crédito.

### Evaluación financiera

- Ingresos
- Gastos Mensuales
- Nivel de endeudamiento (Historial crediticio, score datacrédito, reportes)
- Condiciones laborales (Tipo de contrato, ingresos, antigüedad, estabilidad)



## Tipos de ingresos que aceptan los bancos

### ¿Qué ingresos tienen en cuenta las entidades financieras?

- Contrato indefinido
- Contrato fijo
- Independientes
- Contratos por prestación de servicios



### Documentos frecuentes

- Extractos bancarios
- Certificación laboral
- Certificados de ingresos





# Manejo de deudas actuales

Antes de comprar vivienda revisa tus deudas.

## 01 Los bancos analizan

- Créditos de consumo
- Tarjetas de crédito
- Libranzas
- Créditos vehiculares
- Reportes financieros

## 02 Recomendaciones

- Reducir deudas antes de aplicar para mejorar la capacidad de pago.
- Evitar sobreendeudamiento
- Mantener pagos al día
- No adquirir nuevas obligaciones antes del estudio de crédito y hasta el desembolso del mismo.

# Endeudamiento máximo permitido

¿Cuánto me presta realmente un banco?

## Regla general

\$

- El nivel de endeudamiento no debe superar entre:
- **30% del ingreso mensual familiar para viviendas no Vis.**
- **40% para viviendas Vis.**

## Ejemplo

- Ingreso familiar: **\$5.000.000.**
- Capacidad aproximada de cuota: Entre **\$1.500.000** y **\$2.000.000**



# ¿Qué es Datacrédito?

Es una central de riesgo que recopila información financiera y crediticia de las personas.

## Allí aparece

- Comportamiento de pagos
- Créditos actuales
- Mora
- Endeudamiento
- Historial financiero



### Importancia



Los bancos consultan esta información antes de aprobar créditos hipotecarios.

## Score Crediticio

Es una calificación que refleja qué tan confiable eres financieramente.

### Un buen score indica



- Pagos puntuales
- Buen manejo del crédito
- Bajo nivel de mora

### Un mal score puede



- Reducir monto aprobado
- Aumentar tasas
- Generar negación del crédito

**Puntaje va desde 0 - 950**

# Estabilidad laboral

**La estabilidad laboral es clave; los bancos buscan:**

## Continuidad Laboral

Estabilidad y permanencia de una persona en su empleo a lo largo del tiempo.

## Ingresos Constantes

Capacidad de mantener un flujo de dinero estable en el tiempo, sin grandes variaciones o interrupciones.

## Bajo Riesgo de Desempleo o Cambios Constantes de Empleador

Probabilidad reducida de que una persona pierda su trabajo en el corto o mediano plazo.



# Diferencia entre cuota inicial y cuota mensual

Es el dinero que debes aportar directamente para comprar la vivienda.

## Generalmente



- Entre el **20%** y **30%** del valor del inmueble
- No suele financiarse completamente

## Incluye



- Capital
- Intereses
- Seguros

## Ejemplo



- Vivienda de **\$250 millones**
- Cuota inicial: **\$50** a **\$75 millones**



# Algunos gastos adicionales

## Ingresos Aceptados

Estos son algunos de los conceptos de gastos adicionales que debes tener en cuenta en la compra de tu vivienda:

- Pago de AV Y ET
- Escrituración
- Remodelación (Voluntario)

### Avalúo y estudio de títulos

El avalúo es el proceso mediante el cual un perito autorizado determina el valor comercial real de una vivienda. Los bancos lo solicitan antes de aprobar un crédito hipotecario para verificar que el inmueble sí vale el precio por el que será comprado.

#### ¿Qué evalúa?

- Ubicación del inmueble
- Estado físico y antigüedad
- Área y distribución
- Sector y valorización
- Precios de viviendas similares

#### ¿Por qué es importante?

Define cuánto dinero está dispuesto a financiar el banco. Es un requisito obligatorio para la mayoría de créditos hipotecarios.

### Estudio de títulos



Es una revisión jurídica del historial legal de la vivienda para confirmar que puede venderse sin problemas legales.

#### ¿Qué verifica?

- Que el vendedor sea el verdadero propietario.
- Que el inmueble no tenga embargos, hipotecas o demandas.
- Que los documentos estén en regla.
- Que no existan limitaciones legales sobre la propiedad.

#### ¿Por qué es importante?

Protege al comprador de fraudes o problemas jurídicos futuros. Garantiza que la vivienda pueda transferirse legalmente. Permite al banco aprobar el desembolso del crédito.

# Escritura Pública

Es el documento legal que formaliza la compra del inmueble.



## Se firma en notaría y contiene

- Datos del comprador y vendedor
- Valor del inmueble
- Forma de pago
- Identificación del bien

## Lee contratos cuidadosamente y evita:

- Sobreendeudarte
- Comprar sin respaldo legal
- Comprometer ingresos inestables

# Recomendaciones finales

Antes de comprar vivienda haz esto:

1. Organiza tus finanzas
2. Mejora tu historial crediticio
3. Ahorra para la cuota inicial





# Gracias por tu atención

Agradecemos tu interés en nuestros productos.  
Estamos listos para ayudarte a dar el siguiente paso y  
ofrecerte la mejor solución financiera.



**Ciudad de Bogotá**



**328 – 6000**



**soporteventas@lahipotecaria.com**  
**atencionalcliente\_col@lahipotecaria.com**



**La Hipotecaria**  
Compañía de Financiamiento

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO