

# Guía de compra inteligente.

Para futuros propietarios de vivienda 2025.



# Si quieres estrenar, primero debes entrenar.

Sigue esta cuarta guía para que aprendas a comprar tu vivienda nueva de manera inteligente.

**Módulo 1** Organiza tu presupuesto.

**Módulo 2** Calcula tu capacidad de endeudamiento.

**Módulo 3** Solicita tu crédito de manera efectiva.

**Módulo 4** Subsidios: Cómo y a cuáles puedes acceder.

**Módulo 5** Cómo comprar vivienda desde el exterior.





# ORGANIZA TU PRESUPUESTO.

Aprender sobre educación financiera es el primer paso para organizar tu presupuesto. Si eres disciplinado y sigues al pie de la letra las siguientes recomendaciones, no importa qué cantidad de dinero ganes, lo importante será saber administrarlo e invertirlo.

## ¡Empecemos!

*¿Qué es y cómo aplicar la regla 50/20/30?*

Esta regla busca ayudarte a distribuir porcentualmente los gastos respecto a los ingresos mensuales para generar un ahorro y ayudarte a cumplir tus metas:

### 50%

#### **Gastos básicos**

*Estará destinado a los gastos básicos o necesidades, como los gastos de seguros, servicios básicos, Internet, telefonía móvil, transportes, gasolina, etc.*

### 30%

#### **Ahorro**

*Estará destinado a lograr tus metas financieras, comprar vivienda nueva, pagar deudas, fondos de pensiones, ahorros para tu futuro.*

### 20%

#### **Deseos**

*Va destinado a gastos personales. Todo lo que puedas hacer durante el mes. Actividades de ocio, viajes o algún regalo de cumpleaños.*



# Identifica tus gastos.

Haz un listado de los ingresos que entran a tu hogar, sea en pareja o de manera individual, junto con los gastos que usualmente tienes:

- 
- 
- ✓ Servicios Básicos
  - ✓ Arriendo
  - ✓ Administración
  - ✓ Mercado
  - ✓ Vestuario
  - ✓ Transporte
  - ✓ Entretenimiento
  - ✓ Deudas

Lo anterior, lo puedes organizar, según prioridades, aquellos obligatorios como la luz, agua, alimentación e internet, otros adicionales como salidas ocasionales, viajes y ocio y, los más molestos, las famosas deudas.

Una vez lo anterior esté listo, revisemos **cuatro detalles que serán de gran ayuda para organizar tu presupuesto.**

# Ojo a esto:

## 1 **¿Sabes qué son los gastos hormiga?**

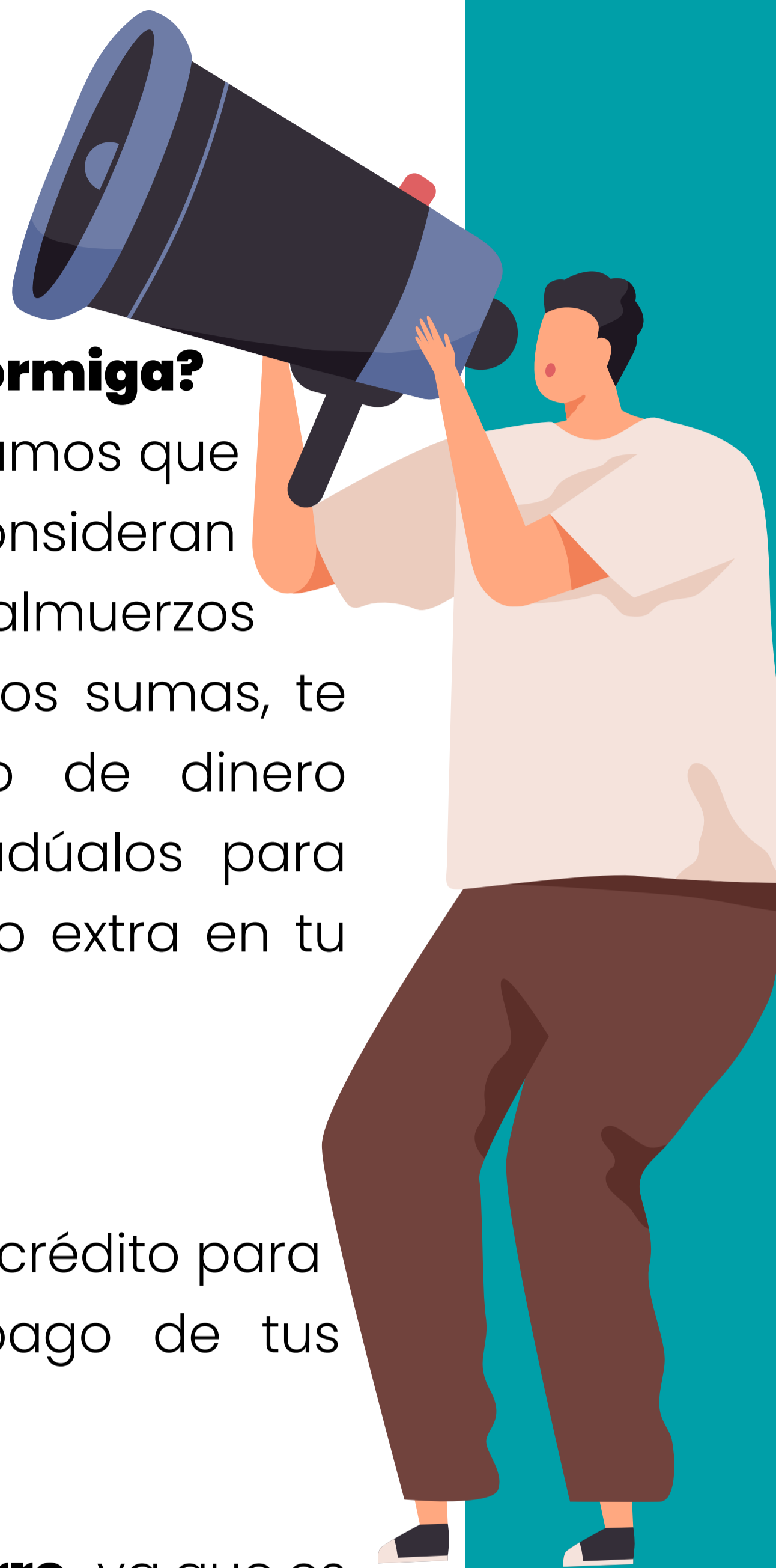
Son aquellos pequeños consumos que usualmente no se consideran relevantes, (café, snacks y almuerzos fuera de casa) pero que si los sumas, te pueden generar un monto de dinero significativo. Revísalos y gradúalos para que puedas tener un espacio extra en tu presupuesto.

## 2 **¿Tienes muchas deudas?**

Evita el uso de las tarjetas de crédito para que puedas organizar el pago de tus deudas. Por algo se empieza.

## 3 **Adquiere la práctica del ahorro,** ya que es uno de los elementos más importantes para comprar vivienda nueva.


## 4 **Si quieres estar en el lado positivo de las finanzas, es hora de eliminar gastos.**



# Ahora sí, organiza tu presupuesto.

*Ten en cuenta tres principios básicos:*

- 1-** *Consumos sensatos.*
- 2-** *Ahorro con cautela.*
- 3-** *Inversión con cautela.*



Una vez tengas claro cuáles son tus gastos, categoriza los necesarios y recorta algunos consumos ocasionales que no son prescindibles.

Ahora, reduce lo que no es necesario, tal y como te lo comentamos en las consideraciones iniciales, para que ese dinero adicional lo puedas usar para el pago de tus deudas, y/o para iniciar con un pequeño ahorro, el cual será tu gran aliado.

**No lo olvides,** todo depende de ti. Fíjate objetivos y priorízalos con base en tu presupuesto, si lo haces, tendrás metas realistas como el tener tu casa nueva. Ingresa a **vivendo.co** para que vivas la mejor experiencia de compra inmobiliaria.



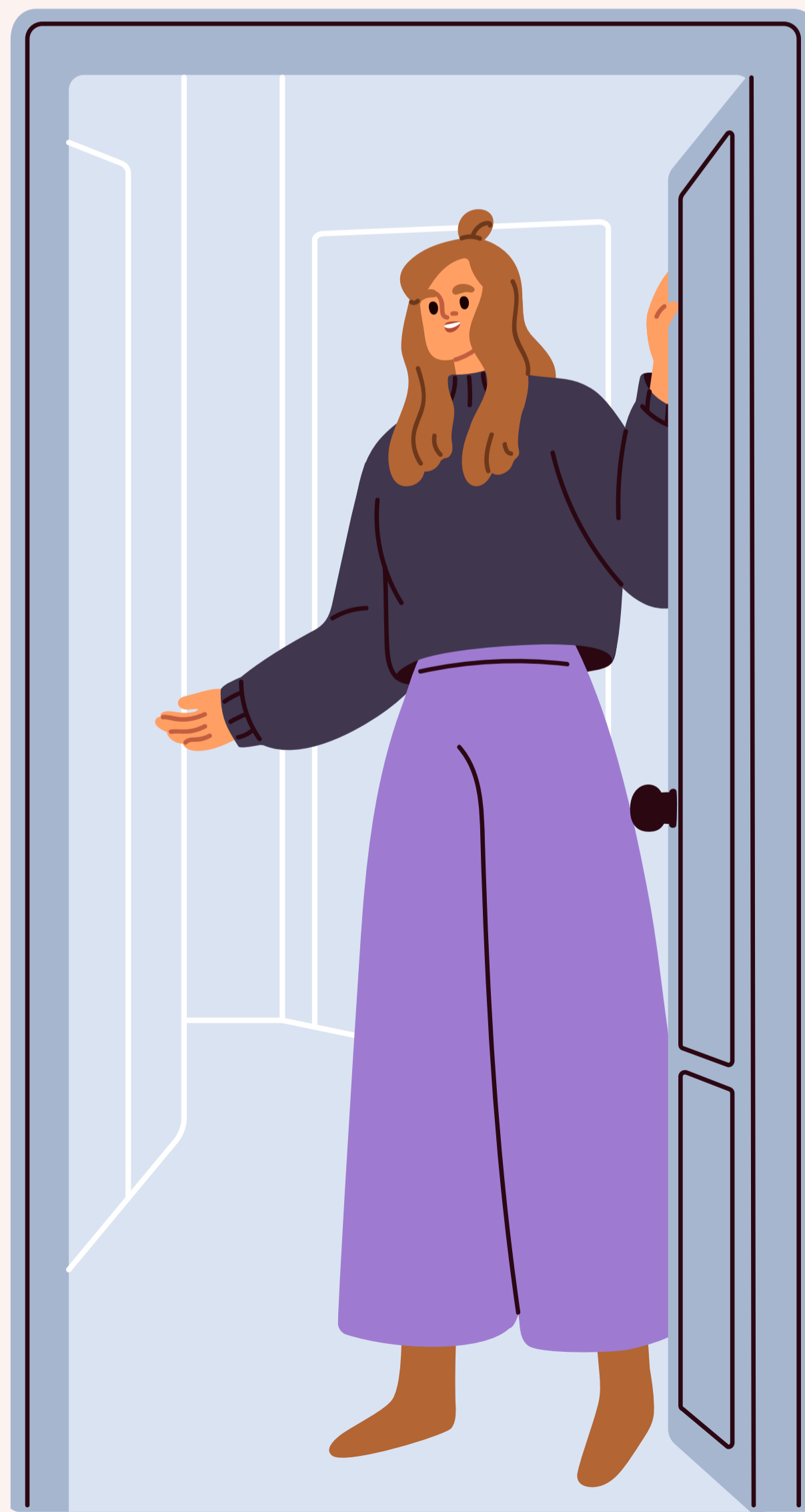
# CALCULA TU CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO.

Antes de comenzar con esta guía, es importante que entiendas qué es la capacidad de endeudamiento.

Esta es la cantidad o monto máximo que puede destinar una persona para el pago de deudas y demás, sin afectar su estabilidad financiera. En otras palabras, con el dinero que percibes mensualmente debes poder lograr cubrir tus obligaciones, al igual que compromisos adquiridos.

*Y entonces, la pregunta del millón,*

**¿cómo saber  
qué capacidad de  
endeudamiento tengo?**



# La capacidad de endeudamiento tiene un límite.

de entre el 30% y el 40% de los ingresos netos que recibes. Si se organiza de esta manera, podrás endeudarte hasta un 40%, y ese 60% restante, lo deberás destinar a gastos esenciales como servicios básicos, entre otros.

Vamos a la práctica:

Primero a esto

**\$5.000.000**

Pongamos de **base que tus ingresos** familiares mensuales son de \$5.000.000

Le restas esto

**\$1.500.000**

Digamos que tus deudas y **gastos fijos** suman \$1.500.000

Te da esto

**\$3.500.000**

Calcula tus **ingresos netos** restando a tus ingresos totales los gastos fijos

y lo multiplicas por 0,40

**\$1.400.000**

**Límite máximo de endeudamiento es el 40%**, es decir que la cuota de tu crédito de vivienda no podrá superar \$1.400.000

La capacidad de endeudamiento para compra de vivienda de interés social se calcula con el 40% de los ingresos totales familiares. Este es el límite máximo reglamentado por el gobierno mediante el decreto 257 de 2021.

Es decir, que si los ingresos son de \$3.000.000, la capacidad de endeudamiento es de  $\$3.000.000 \times 0,4 = \$1.200.000$ .



## Tips adicionales a considerar.

- 1** Si quieres tener estabilidad financiera y no “estar del cuello”, te recomendamos no exceder el límite de tu porcentaje de capacidad de endeudamiento.
- 2** Para comprar vivienda nueva de manera inteligente, debes tener disciplina y organización para que tengas una buena capacidad de endeudamiento.
- 3** Siempre ten un presupuesto claro para que entiendas qué gasto puedes eliminar o reducir paulatinamente.
- 4** Paga tus deudas a tiempo para que puedas tener una buena calificación crediticia.

**Recuerda, todo es cuestión de motivación, estrategia y disciplina. Si combinas estas tres, estás del otro lado. Te invitamos a que ingreses a [vivendo.co](https://vivendo.co) para que conozcas la mejor oferta de vivienda nueva en Colombia.**





# SOLICITA TU CRÉDITO DE MANERA EFECTIVA.

**Estamos muy cerca de lograr la meta,** ya sabemos hacer un presupuesto y entendemos de arriba a abajo el concepto de capacidad de endeudamiento. Ahora, continuemos con un proceso que tiene fama de complicado y demorado: “la solicitud del crédito de vivienda”, una etapa que hoy es organizada y fácil.

**Hoy en día existen dos alternativas que te ayudan a comprar vivienda nueva:**

### **1- Crédito hipotecario.**

Es una opción financiera que te presta hasta el 70% del valor comercial de la propiedad que quieres adquirir.




## 2- Leasing habitacional.

Es otra modalidad de financiación, que, a diferencia del hipotecario, es el banco quien adquiere la propiedad y te la arrienda por un periodo de entre 5 y 20 años. Al final de este tiempo, puedes optar por la opción de compra, la no compra, ceder el contrato o dejar en definitiva el inmueble a la entidad financiera.

Una vez te decidas por alguna modalidad de crédito, es importante que te tomes tu tiempo y evalúes cuál entidad financiera te brinda las mejores garantías.

### Tip



Te recomendamos **aplicar a dos bancos por mes**, ya que, si incluyes un tercero, es decir, más de dos solicitudes, se **puede afectar el puntaje de tu crédito**: número que determina el nivel de calificación que tiene una persona respecto al pago de un préstamo y su puntualidad.

# Prepara tu documentación

Prepárate previamente y ten la documentación lista. Esto reducirá tiempos en el proceso.

Los bancos, en su mayoría, piden los mismos documentos, aquí la generalidad para que te hagas una idea.

## Para empleados:

- ✓ Formulario de solicitud de crédito diligenciada.
- ✓ Fotocopia de la cédula.
- ✓ Certificado laboral si eres empleado.
- ✓ Soportes de pago de nómina.
- ✓ Información personal como: dirección de residencia, teléfono, mail, entre otros.



vivendo



## Para independientes:

- ✓ Formulario de solicitud de crédito diligenciada.
- ✓ Fotocopia de la cédula.
- ✓ Para personas con ingresos variables, certificación que indique los ingresos.
- ✓ Declaración de renta de los últimos dos años.
- ✓ Documentos que soporten ingresos adicionales.
- ✓ Estados financieros firmados por un contador titulado.
- ✓ Extractos bancarios de los últimos meses.
- ✓ Certificado de ingresos y retenciones del año anterior.
- ✓ Cámara de comercio y/o RUT.

Por último, si quieres seguir un paso hacia adelante, asegúrate que tu historial crediticio esté bien y no tengas saldos en mora. Si revisas esto con anterioridad, podrás evitarte dolores de cabeza durante el proceso de solicitud del crédito de vivienda.

Te invitamos a que ingreses a **vivendo.co** para que encuentres el crédito que mejor se ajuste a ti.

## MÓDULO 4



# SUBSIDIOS CÓMO Y A CUÁLES PUEDES ACCEDER

Ten en cuenta que en Colombia contamos con dos programas de subsidios de vivienda en 2025: **Caja de Compensación y Mi Casa Ya**. Te los explicamos a continuación.

## Caja de compensación

Si eres afiliado a una caja de compensación, tienes la posibilidad de ser beneficiario del subsidio para pagar la cuota inicial de tu vivienda nueva.

Tus ingresos deben de ser máximo de 4 SMMLV (**\$5.694.000 para el año 2025**) y se otorga de la siguiente manera para adquisición de vivienda nueva VIS en zona urbana:

*Si estos son tus ingresos*

*Este será tu subsidio*

<b>Hasta \$2.847.000</b> De 0 a 2 SMMLV	<b>Desde \$2.847.000</b> <b>Hasta \$5.694.000</b> De 2 a 4 SMMLV
<b>Hasta \$42.000.000</b> 30 SMMLV	<b>Hasta \$28.470.000</b> 20 SMMLV

# Pasos para aplicar al Subsidio de Caja de Compensación

## Paso 1. requisitos:

- ✓ No puedes ser propietario de otras viviendas en Colombia.
- ✓ No ganar más de 4 SMMLV.
- ✓ No haber recibido algún subsidio de vivienda familiar.
- ✓ Debes contar con la afiliación a la caja de compensación.
- ✓ Acreditar en ahorro previo el valor que sumado a los recursos complementarios y al valor del subsidio sean suficientes para adquirir, construir o mejorar la solución de vivienda.

## Paso 2. Trámites para la solicitud:

- ✓ Diligenciar el formulario virtual de postulación al Subsidio Familiar de Vivienda ante tu caja de compensación.



vivendo



# Mi Casa Ya

Recientemente, el Gobierno Nacional anunció nuevos cambios para el plan de subsidios de vivienda que actualmente existen en el país. En ese orden de ideas, empecemos:

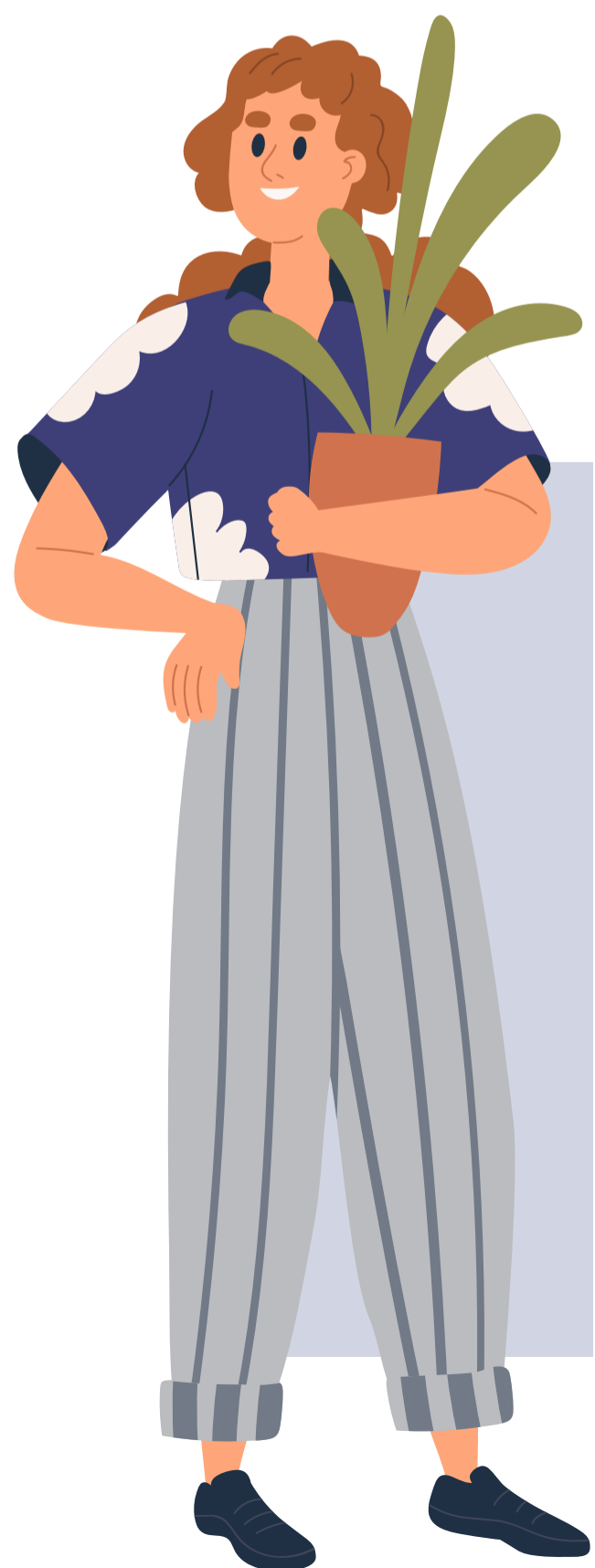
**PREMISA INICIAL:** el aumento del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV) quedó para este 2025 en \$1.423.500 pesos, un 9.54% más respecto al año pasado. De acuerdo a esto, este es ahora el valor que determina los montos de los inmuebles que están disponibles a través de los subsidios.

## Vamos paso a paso

### 1- ¿Cuáles son los subsidios que otorga Mi Casa Ya?

#### **Subsidio a la cuota inicial para compra de vivienda**

Subsidios entre 20 o 30 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).





**EL CAMBIO:** Los subsidios ya no se otorgarán por rango de ingresos sino por puntaje en el Sisbén. ¿Esto qué quiere decir?, las familias y/o personas que quieran aplicar a los subsidios del programa “Mi Casa Ya”, deberán estar registradas en el Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (Sisbén), la cual es una encuesta que permite al estado colombiano clasificar la población de acuerdo con sus condiciones de vida e ingresos. Así es la clasificación:

## Clasificación según Sisbén:

**A**

Pobreza extrema  
**(A1 a A5).**

**B**

Pobreza moderada  
**(B1 a B7).**

**C**

Población vulnerable  
**(C1 a C18).**

**D**

Población no pobre,  
no vulnerable  
**(D1 a D21).**



## 2- ¿Cómo quedan entonces los subsidios con este nuevo cambio?

### Sisbén IV

Urbanos	A1 - C7	30 SMMLV*
	C8 - D11	20 SMMLV
Rurales	A1 - C14	30 SMMLV
	C15 - D11	20 SMMLV

\*Salario mínimo mensual legal vigente.

### Zonas Urbanas:

- Los clasificados entre los grupos A1 y C7 recibirán un subsidio de 30 SMMLV.
- Entre C8 y D11 un subsidio de 20 SMMLV.

### Zonas Rurales:

- Los clasificados entre A1 y C14 recibirán un subsidio de 30 SMMLV.
- Entre C15 y D20 recibirán un subsidio de 20 SMMLV.



### 3- Entonces, de acuerdo a lo anterior, ¿cuáles son los requisitos para acceder a estos subsidios?

#### Requisitos:

- ✓ Tener una clasificación en el Sisbén en los rangos mencionados anteriormente.
- ✓ No ser propietario de un inmueble.
- ✓ No haber sido beneficiario de ningún otro subsidio por parte del Gobierno Nacional o Caja de Compensación.

### 4- ¿Qué pasa si no tengo Sisbén?

Si quieres postularte a un subsidio, debes si o si adelantar los procesos para acceder al Sisbén. Para esto, te recomendamos solicitar la encuesta en la oficina de la entidad de tu municipio de residencia. Para más información ingresa a: <https://portal.sisben.gov.co>

**Recuerda: esta solicitud es gratuita.**





# CÓMO COMPRAR VIVIENDA NUEVA DESDE EL EXTERIOR.

Si quieres estrenar, primero debes entrenar. Sigue esta quinta guía para que aprendas a comprar tu vivienda nueva de manera inteligente.

Si eres colombiano en el exterior, estás muy cerca de la meta de tener lo tuyo en la tierra que te vio nacer. Pon atención a los siguientes pasos para que los chakras continúen alineados a tu favor:

### **ESTO ES CLAVE:**

**Si compras vivienda en Colombia desde el exterior**

con monedas como el Dólar, el Euro y/o la Libra, automáticamente se

**aumentará tu capacidad adquisitiva y tendrás ahorros de hasta un 50%.**



## Tips adicionales a considerar.

- 1** Elige la ciudad de Colombia dónde quieres invertir, zona específica, tipo de vivienda nueva (casa o apartamento) y lo más importante, que se adapte a tus necesidades.
- 2** Revisa tu presupuesto y ten en cuenta gastos adicionales como impuestos, comisiones, derechos notariales (escrituración y registro del inmueble de tu elección), entre otros.
- 3** Busca un apoderado en el país, el cual se encargará de representarte ante cualquier proceso legal de la compra de vivienda nueva y los actores involucrados. Si no lo consigues, puedes hacerlo a través de un broker (empresa intermediaria aliada a una entidad financiera).
- 4** Este paso es uno de los más relevantes y es necesario que te tomes tu tiempo. Analiza qué entidad financiera te ofrece los mejores beneficios y elige qué tipo de alternativa de crédito se adapta mejor a tus requerimientos.
- 5** Toma nota y haz un check list de las principales generalidades a continuación.

## Considera lo siguiente:

### Si eres colombiano:

- ✓ Ser mayor de 18 años.
- ✓ Residir en el exterior.
- ✓ No haber permanecido en Colombia por un periodo mayor a seis meses durante el período de un año.
- ✓ Residencia legal en el país desde donde se va a solicitar el crédito de vivienda.
- ✓ Contar con un ingreso mensual y un documento que lo certifique.
- ✓ Formato de solicitud de crédito.
- ✓ Tener un apoderado.

### Si eres extranjero:

- ✓ Tener capacidad de pago de contado o cierre financiero externo.
- ✓ Contar con una cuenta bancaria.
- ✓ Pasaporte vigente.



vivendo

Con todo esto claro, recuerda que **vivendo.co** es el aliado para que encuentres la mejor oferta de vivienda nueva en Colombia:

- Bogotá, el centro del territorio nacional
- La Costa Caribe
- El Eje Cafetero
- Antioquia
- Los Santanderes
- El Valle del Cauca

**NOTA IMPORTANTE:**

Este documento está diseñado para leerlo en tu móvil.

Por favor no lo imprimas. Si es super necesario hacerlo, imprímelo con la opción de 2 páginas por hoja; de esta manera ahorras agua, energía y recursos forestales.

