GUÍA PRÁCTICA · OCTUBRE DE 2026

Cómo comprar vivienda en Colombia con crédito en 2026

Cuánto te presta el banco, cuánto dinero necesitas de verdad, cuánto pagarás cada mes y qué revisar antes de firmar la promesa de compraventa.

1. Las tres reglas que fijan tu crédito

- **Monto máximo:** hasta el 70% del valor del inmueble en vivienda No VIS y hasta el 80% en vivienda de interés social (Decreto 1077 de 2015, art. 2.1.11.1). Tu cuota inicial mínima es, entonces, del 30% o del 20%.
- **Cuota máxima:** la primera cuota no puede superar el 40% de los ingresos familiares. Desde el Decreto 583 de 2025 el límite también aplica al leasing habitacional para vivienda familiar.
- **Plazo:** entre 5 y 30 años, con hipoteca de primer grado sobre el inmueble (Ley 546 de 1999, art. 17).

Recomendación prudente: que la cuota con seguros no pase del 30% de tus ingresos. El 40% es el máximo legal, no una meta.

2. Cuánto dinero necesitas: ejemplo de un apartamento de $350 millones

Concepto	Valor
Cuota inicial (30%)	$105.000.000
Derechos notariales (mitad del comprador, 0,3% + IVA)	$624.750
Impuesto de registro (1%)	$3.500.000
Derechos de registro, tarifa ordinaria 2026	$4.498.200
Avalúo y estudio de títulos (supuesto)	$800.000
Total antes de los gastos de la hipoteca	**$114.422.950**

Suma los gastos de constitución de la hipoteca que te cotice la entidad, la mudanza y un fondo de emergencia. En vivienda VIS o VIP pueden aplicar tarifas especiales de notaría y registro.

3. Cuánto pagarás cada mes según la tasa

Crédito de $245.000.000 a 20 años, cuota fija en pesos, sin seguros. Con corte al 2 de octubre de 2026, las tasas No VIS reportadas iban de 12,37% a 16,35% E.A., y las VIS de 11,44% a 15,43%.

Tasa E.A.	Cuota mensual	Ingreso familiar mínimo (40%)	Ingreso prudente (30%)
12%	$2.593.627	$6.484.068	$8.645.424
13%	$2.746.363	$6.865.906	$9.154.542
14%	$2.900.893	$7.252.232	$9.669.642
15%	$3.056.934	$7.642.335	$10.189.781
16%	$3.214.223	$8.035.558	$10.714.077
17%	$3.372.516	$8.431.289	$11.241.719

Los seguros de vida e incendio y terremoto se suman a la cuota. Cotiza en varias entidades: entre la tasa más baja y la más alta hay casi 4 puntos, más de $600.000 al mes en este ejemplo.

4. Documentos que los bancos suelen pedir

Cada entidad define su lista; esta es la base habitual para tenerla lista con tiempo:

- Documento de identidad de cada solicitante.
- Empleados: certificado laboral con cargo, salario y antigüedad, y los últimos desprendibles de nómina.
- Independientes: certificado de ingresos firmado por contador público con copia de su tarjeta profesional, extractos bancarios recientes y RUT.
- Declaración de renta del último año, si estás obligado a presentarla.
- Soportes de otros ingresos (arriendos, pensión) y de la cuota inicial (ahorros, cesantías, subsidio).

5. Lista de chequeo antes de firmar la promesa

- [ ] Certificado de tradición y libertad reciente: que quien vende sea el propietario y no haya embargos, hipotecas vigentes, demandas ni afectación a vivienda familiar sin cancelar.
- [ ] Estudio de títulos de los últimos años de propiedad.
- [ ] Paz y salvo de impuesto predial y valorización.
- [ ] Paz y salvo de administración y copia del reglamento de propiedad horizontal.
- [ ] Área privada y linderos de la escritura comparados con el inmueble real.
- [ ] Crédito preaprobado y avalúo antes de comprometer arras.
- [ ] Promesa con fechas de escritura y entrega, forma de pago, arras y cláusula penal claras.
- [ ] Quién paga cada gasto de notaría y registro, por escrito.

6. Antes de decidir

Usa los simuladores gratuitos de **davidmontoya.pro** para calcular tu cuota con tu tasa real, tus gastos de cierre, la rentabilidad si vas a arrendar o si te conviene más comprar o seguir arrendando. Si quieres revisar tu caso con números, escríbeme por WhatsApp al **320 384 2555** o a **david@davidmontoya.pro**.

Fuentes: Decreto 583 de 2025 (Ministerio de Vivienda, D.O. 53.132); Decreto 1077 de 2015, art. 2.1.11.1; Ley 546 de 1999, art. 17; Resolución SNR 2026-001726-6 (derechos de registro 2026, UVB $12.110); Ley 223 de 1995, art. 230 (impuesto de registro); tasas reportadas a la Superintendencia Financiera con corte al 2-oct-2026, publicadas por La República el 15-oct-2026. Contenido informativo. No constituye oferta de crédito ni asesoría jurídica; las condiciones finales dependen de cada entidad, notaría e inmueble. David Steven Montoya Olivares, Contador Público, Esp. en Gerencia Financiera, Magíster en Gerencia de la Innovación.