CONSEJOS

Cuánto apartamento puedes comprar: guía para calcular tu capacidad de pago real

La regla del 30%, los gastos que casi nadie suma y por qué el crédito en UVR no es lo mismo que en pesos. Con ejemplos concretos.

15 de junio de 2026 · 5 min de lectura · Actualizado el 17 de agosto de 2026



La pregunta “¿cuánto apartamento puedo comprar?” tiene dos respuestas: la del banco y la tuya. La del banco es una fórmula. La tuya incluye si vas a poder vivir tranquilo con esa cuota durante quince o veinte años. Conviene calcular las dos.

La regla del 30%, y por qué no deberías usarla al límite

Los bancos en Colombia suelen exigir que la cuota mensual del crédito hipotecario no supere alrededor del 30% de tus ingresos mensuales. Es un techo, no una meta. Comprometer exactamente el 30% te deja sin colchón para un imprevisto, y en vivienda los imprevistos existen.

> **Un ejemplo para aterrizarlo**
> Con ingresos familiares de $10.000.000 mensuales, el techo del banco estaría alrededor de $3.000.000 de cuota. Si además vas a pagar $600.000 de administración y servicios más altos que los de hoy, tu costo real de vivienda sube a $3.600.000: el 36% de tus ingresos. Ese es el número que importa.

La cuota inicial: cuánto y de dónde

En vivienda no VIS, la financiación bancaria suele llegar hasta un porcentaje del valor del inmueble, de modo que la cuota inicial ronda entre el 20% y el 30%. Cuanto más alta sea, menor será la cuota mensual y menos intereses pagarás en total. Sobre planos tienes la ventaja de armarla en cuotas durante la obra en vez de reunirla de golpe.

- Ahorro propio, que es la fuente más obvia y la más flexible.
- Cesantías, que pueden destinarse a compra de vivienda. Tramítalas con tiempo.
- Venta de otro inmueble o vehículo, coordinando bien las fechas.
- Ahorro programado con destinación a vivienda, que además ayuda a construir historial con el banco.

Los gastos que casi nadie suma

Este es el punto donde más gente se descuadra. El precio del apartamento no es lo único que vas a pagar.

Concepto	Cuándo se paga	Qué tener en cuenta
Gastos de escrituración y notaría	Al escriturar	Se reparten entre las partes según lo pactado; pregunta desde el principio cómo queda
Impuesto de registro y beneficencia	Al registrar	Depende del departamento y del valor del inmueble
Estudio de títulos y trámite del crédito	Al solicitar el crédito	Varía por entidad
Seguros de vida y de incendio y terremoto	Mensual, dentro de la cuota	Son obligatorios mientras exista el crédito
Administración	Mensual, desde la entrega	Sube con la cantidad de zonas comunes del proyecto
Impuesto predial	Anual	Se paga aunque el crédito ya esté cancelado
Mudanza y adecuaciones	Al entrar	Cortinas, lámparas, closets: suma más de lo que parece

Pesos o UVR: la decisión que más cambia el resultado

En Colombia puedes tomar el crédito hipotecario en pesos o en UVR. En pesos, la cuota es estable y sabes exactamente cuánto pagarás cada mes. En UVR, la deuda se ajusta con la inflación: la cuota inicial suele ser más baja, pero puede subir con el tiempo. No hay una respuesta universal; hay perfiles.

- Si tu prioridad es la certeza y tu presupuesto es ajustado, la cuota fija en pesos es más fácil de

sostener.

- Si tus ingresos crecen con la inflación y quieres empezar con una cuota más baja, la UVR puede funcionar.
- Pide siempre las dos simulaciones al mismo banco, con el mismo plazo, y compáralas mirando el total pagado, no solo la primera cuota.

El plazo: cuota baja hoy, más intereses en total

Alargar el plazo baja la cuota mensual y sube el total de intereses que pagarás a lo largo de la vida del crédito. Una estrategia razonable: tomar un plazo largo para que la cuota sea cómoda, y hacer abonos extraordinarios a capital cuando puedas. Al abonar, pide expresamente que el abono se aplique a capital y decide si quieres reducir plazo o reducir cuota.

Antes de enamorarte de un apartamento, pide el preaprobado

El error más frecuente es elegir el apartamento y después averiguar cuánto presta el banco. Hazlo al revés: pide el estudio de crédito primero. Es gratis, te dice el techo real y te evita pagar una cuota inicial para descubrir después que el saldo no te lo financian.

¿El banco cuenta los ingresos de mi pareja?

Sí, se pueden sumar los ingresos de dos o más deudores para ampliar la capacidad de endeudamiento. Todos quedan como responsables del crédito, así que conviene tener claro el acuerdo entre ustedes antes de firmar.

Soy independiente. ¿Puedo acceder al crédito?

Sí, aunque la documentación es distinta: normalmente piden declaraciones de renta, extractos bancarios y certificaciones de ingresos de los últimos meses. Ordena esos papeles con anticipación, porque suele ser lo que más demora el estudio.

¿Cuánto financia el banco?

Depende del tipo de vivienda y de la entidad. En vivienda no VIS el porcentaje financiado es menor que en VIS, por eso la cuota inicial pesa más. Confirma el porcentaje exacto con tu banco antes de armar el plan de pagos.

¿Qué pasa si me atraso en una cuota?

Se generan intereses de mora y se afecta tu historial crediticio. Si prevés una dificultad, habla con el banco antes de caer en mora: existen alternativas de reestructuración que son mucho más fáciles de negociar antes que después.

En la ficha de cada proyecto tienes una calculadora para simular la cuota con el valor, la inicial, el plazo y la tasa. Úsala como punto de partida y llévale el resultado a tu asesor: él puede armarte el plan de pagos real, que es el que te dice si el apartamento te sirve.

Lee este artículo y más en nuestra web
proyectostriplea.com/sitio/noticias/como-calcular-capacidad-de-pago
WhatsApp 318 307 5080 · Edificio Alturia, Cl. 14 #23-72, Pereira