CONSEJOS

Comprar apartamento sobre planos en Colombia: cómo funciona y qué revisar antes de firmar

Del separo a la escritura, paso a paso: qué es el punto de equilibrio, para qué sirve el encargo fiduciario y qué preguntas hacer antes de comprometerte.

1 de junio de 2026 · 4 min de lectura · Actualizado el 17 de agosto de 2026



Comprar sobre planos es comprar algo que todavía no existe. Suena arriesgado y por eso el mercado colombiano montó un andamiaje para protegerte: encargo fiduciario, punto de equilibrio y garantías legales. Si entiendes cómo funciona ese andamiaje, la decisión deja de ser un salto de fe.

Por qué se compra sobre planos

- Precio de preventa: los proyectos lanzan más barato que como quedan al momento de la entrega.
- Tiempo para la cuota inicial: en vez de reunirla de golpe, la pagas en cuotas mientras avanza la obra.
- Poder elegir: eres de los primeros en escoger piso, vista y tipología, antes de que se vayan las mejores unidades.
- Valorización durante la construcción: entre la compra y la entrega el inmueble suele ganar valor.
- Estrenas, y con garantía de constructor.

El proceso, paso a paso

1. Cotización: eliges tipología y piso, y el asesor arma el plan de pagos con la separación, las cuotas y el saldo contra entrega.
2. Separación: pagas una suma para apartar la unidad. Es el primer compromiso formal.
3. Encargo fiduciario: tus aportes no van a la caja de la constructora, sino a una fiduciaria que los administra bajo reglas definidas.
4. Punto de equilibrio: el proyecto solo arranca obra cuando alcanza un mínimo de ventas y las condiciones pactadas. Si no lo alcanza, te devuelven lo aportado.
5. Promesa de compraventa u opción de compra: se firma el contrato con el precio, el plan de pagos y la fecha estimada de entrega.
6. Cuota inicial en cuotas: pagas mensualmente durante la construcción.
7. Crédito hipotecario: solicitas el crédito por el saldo, normalmente cerca de la entrega.
8. Escrituración y entrega: firmas la escritura, registras y recibes el apartamento.

> **Qué es el punto de equilibrio y por qué te protege**
> Es el momento en que el proyecto reúne las condiciones para ser viable: un mínimo de unidades vendidas, la licencia y la financiación. Hasta que no se alcanza, la obra no inicia y tu dinero permanece en el encargo fiduciario. Si el proyecto no llega al punto de equilibrio, se devuelven los aportes. Es la principal red de seguridad de la compra sobre planos.

Qué revisar antes de firmar

- Quién construye: trayectoria, proyectos entregados y cómo respondió cuando algo salió mal.
- Que exista encargo fiduciario y con qué fiduciaria. Pide el nombre y verifícalo.
- La licencia de construcción del proyecto: número y fecha.
- Qué zonas comunes entrega cada etapa, no las del render del conjunto terminado.
- Los acabados que sí están incluidos. Los renders llevan muebles y elementos decorativos que no se entregan.
- El área privada real y qué incluye. Suele corresponder al área construida sin ductos ni muros.
- La fecha estimada de entrega y qué dice el contrato sobre las prórrogas.
- La cuota de administración estimada. En proyectos con muchas amenidades pesa más de lo que la gente calcula.

Los riesgos reales, sin adornos

Vale la pena decirlos con nombre propio: la entrega puede demorarse más de lo previsto, el acabado final puede no ser idéntico al render, y durante los años de construcción tu situación financiera puede cambiar. Ninguno de esos riesgos desaparece por ignorarlo, pero todos se administran: eligiendo

constructor con historial, leyendo el contrato antes de firmarlo y dejando margen en el presupuesto en vez de estirarlo al límite.

Las garantías que tienes por ley

Una vivienda nueva no se entrega y se acabó. En Colombia el comprador cuenta con la garantía legal del Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011) sobre los bienes y servicios, y con un amparo específico para daños que comprometan la estabilidad de la edificación, cuyo régimen fue reforzado por la Ley 1796 de 2016, que además exige supervisión técnica independiente en determinadas obras. Pregunta siempre qué cubre la garantía de tu proyecto, por cuánto tiempo y cómo se radica una solicitud de posventa.

¿Cuánto necesito para separar?

Varía según el proyecto. Lo importante no es solo el monto de la separación, sino el plan completo: cuánto suma la cuota inicial, en cuántas cuotas se paga y qué saldo queda contra entrega para financiar con crédito.

¿Y si me arrepiento después de separar?

Depende de lo pactado en el documento que firmaste. Por eso conviene leer con calma las condiciones de desistimiento antes de pagar la separación, no después. Pregúntalo explícitamente al asesor y pide que quede por escrito.

¿Cuándo pido el crédito hipotecario?

Normalmente cerca de la entrega, porque el desembolso se hace contra la escritura. Pero conviene hacer el estudio de crédito mucho antes, para saber cuánto te aprueban y no llevarte una sorpresa cuando ya pagaste la inicial completa.

¿La cuota inicial se puede pagar con cesantías?

Sí. Las cesantías pueden destinarse a compra de vivienda, y es uno de los usos más frecuentes para la cuota inicial. Coordina el trámite con tu fondo con tiempo, porque tiene sus propios plazos.

¿Puedo vender el apartamento antes de que lo entreguen?

En muchos casos sí, mediante una cesión del contrato, pero requiere autorización del vendedor y de la fiduciaria y puede tener condiciones o costos. Pregunta por esa posibilidad desde el principio si tu intención es de inversión.

Y una ventaja que solo se aprecia con el tiempo: en nuestros proyectos puedes seguir el avance de obra desde el Portal del Cliente, con fotos y estado de tus pagos. Comprar sobre planos deja de sentirse a ciegas cuando ves cómo sube tu piso mes a mes.

Lee este artículo y más en nuestra web
proyectostriplea.com/sitio/noticias/comprar-sobre-planos
WhatsApp 318 307 5080 · Edificio Alturia, Cl. 14 #23-72, Pereira