GUÍAS

Guía para comprar vivienda sobre planos: fiducia, encargo, cuota inicial y escrituración

Todo el camino de una compra en preventa, explicado en orden: separación, fiducia, cuotas, crédito, escritura y entrega.

28 de octubre de 2026 · 5 min de lectura



Comprar sobre planos significa adquirir un apartamento que aún se está construyendo. Se paga en cuotas durante la obra y se recibe al terminar. Es una forma accesible de entrar al mercado, pero tiene etapas y palabras que conviene entender antes de firmar. Esta guía te acompaña de principio a fin.

> **En una frase**
> Separas, firmas, pagas cuotas a una fiducia mientras se construye, tramitas el crédito si lo necesitas, escrituras y recibes tu apartamento.

Paso 1: elegir y calcular

Antes de separar, define cuánto puedes pagar de cuota inicial y cuánto de cuota mensual de crédito sin ahogarte. Una regla prudente es que la cuota del crédito no consuma más de una parte moderada de tus ingresos, y que te queden recursos para los gastos de escrituración y para el imprevisto. Mira cómo calcular tu capacidad de pago y usa la calculadora de crédito de cada proyecto.

Paso 2: la separación

Separas el apartamento con un valor inicial y firmas un documento de vinculación. Ese dinero normalmente se consigna directamente a la fiducia, no a una cuenta personal de la constructora. Pide siempre por escrito qué incluye el apartamento, el precio, las condiciones si desistes y quién maneja el dinero.

Paso 3: la fiducia y el encargo fiduciario

Una fiducia es una sociedad vigilada por la Superintendencia Financiera que administra los recursos del proyecto. Al vincularte, se abre un «encargo fiduciario» a tu nombre, con un número que te identifica. Ese número es el que necesitarás para pagar tus cuotas. Los recursos que aportas se manejan dentro de un esquema fiduciario y, por lo general, se liberan a la constructora cuando se cumplen condiciones del proyecto (como la licencia, un nivel mínimo de ventas y la financiación de la obra). Pregunta por esas condiciones y por la fiduciaria que respalda el proyecto.

Paso 4: la promesa de compraventa y las cuotas

Se firma una promesa de compraventa donde constan el inmueble, el precio, el plan de pagos y la fecha estimada de entrega. Revísala completa. Luego pagas la cuota inicial en el plan acordado, normalmente en cuotas mensuales durante la construcción. Guarda todos los comprobantes. En Triple A puedes ver tu plan de pagos y tu número de encargo en el portal; mira el tutorial Número de encargo y cómo pagar.



Ilustración · maqueta y planos ayudan a entender qué se compra sobre planos

Paso 5: la financiación

Para el saldo, la mayoría de compradores recurre a un crédito hipotecario o a un leasing habitacional. Conviene iniciar el estudio de crédito con anticipación, porque los bancos revisan ingresos, historial y el avalúo del inmueble. También puedes usar recursos como las cesantías o el ahorro programado, según las reglas de cada entidad.

Opción	Cómo funciona	Cosas que preguntar
Crédito hipotecario	El banco te presta el saldo y tú eres dueño desde la escritura; el inmueble queda hipotecado como garantía	Tasa, plazo, seguros, abonos extra, tipo de cuota
Leasing habitacional	El banco compra el inmueble y te lo arrienda con opción de compra; al terminar de pagar, ejerces la opción	Quién figura como propietario durante el contrato, canon, opción de compra, condiciones de salida
Recursos propios	Pagas todo con ahorros o ventas de otros bienes	Documentación del origen de los recursos

Sobre los subsidios

Existen subsidios nacionales y de cajas de compensación familiar para ciertas viviendas y ciertos hogares. Sus reglas, cupos, topes y vigencia cambian con frecuencia, y no aplican a todos los proyectos. No te guíes por mensajes de redes: consulta el sitio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, tu caja de compensación y tu entidad financiera, y pregunta a tu asesor si el proyecto es elegible.

Paso 6: la escrituración

Cuando el edificio está terminado (o a punto), se firma la escritura pública en una notaría y se registra en la oficina de instrumentos públicos. Ahí te conviertes en propietario ante la ley. Ten presupuestados los gastos: derechos notariales, impuesto de registro y beneficencia, y gastos del crédito (estudio, avalúo, seguros). Los montos dependen del valor del inmueble y de las tarifas vigentes: pide un estimado antes.

Paso 7: la entrega

Recibe el apartamento con calma y con la lista de revisión en mano: Checklist de entrega de apartamento. Lo que encuentres se anota en un acta y se atiende por posventa. Pregunta cómo se activa la garantía.

Antes de firmar: seis verificaciones

- Que el proyecto tenga licencia de construcción vigente.
- Que la fiducia y su vigilancia estén claras, y que tus pagos vayan al encargo y no a cuentas

personales.

- Que tengas copia del documento de vinculación, la promesa y los reglamentos.
- Que la fecha estimada de entrega esté por escrito, con las condiciones que pueden moverla.
- Que sepas qué incluye el apartamento (acabados, parqueadero, depósito).
- Que entiendas las condiciones si desistes o si cambia algo del proyecto.

Preguntas frecuentes

¿Qué pasa con mi dinero si el proyecto no arranca?

Depende de las condiciones del contrato con la fiducia. En general, si no se cumplen las condiciones del proyecto, los recursos aportados se devuelven según lo pactado. Pide esas condiciones por escrito antes de vincularte.

¿Puedo pagar la cuota inicial con cesantías?

Las cesantías pueden utilizarse para vivienda bajo ciertas condiciones. Consulta con tu fondo de cesantías y con la entidad financiera cómo y cuándo.

¿Puedo ceder mi compra a otra persona?

Algunos contratos permiten ceder la posición. Pregunta las condiciones y costos antes de firmar.

¿Cuánto tarda la escrituración?

Depende de cuándo esté el edificio terminado, de los trámites del crédito y de la notaría. Tu asesor te informará los tiempos de tu caso.

Conoce más en nuestra guía Triple A te guía y en Comprar sobre planos: lo que debes saber.

Fuentes: Superintendencia Financiera de Colombia (superfinanciera.gov.co), Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (minvivienda.gov.co) y Ley 1796 de 2016 sobre vivienda segura. Esta guía es informativa y general; no reemplaza la asesoría de un abogado, un asesor financiero o un ingeniero. Verifica siempre las condiciones vigentes y las de tu proyecto en particular.

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