

# BBVA

Creando Oportunidades

Las cosas que pagas deberían ser siempre tuyas,

# incluida tu casa.

---

Pasos claves para la compra de **vivienda**



**SE  
ARRIENDA**

Convierte lo que pagas de arriendo en la oportunidad de tener tu vivienda propia, con el crédito de **BBVA**.

**1. Si has decidido comprar una vivienda, primero ten en cuenta la zona donde te gustaría vivir y evalúa factores como:**

- ◀ Las vías de acceso.
- ◀ La seguridad en el sector e inmueble.
- ◀ La posibilidad de valorización del inmueble, accesos a supermercados, centros comerciales y educativos, y los precios del sector de acuerdo con el estrato.

**2. Busca la mejor ubicación posible y no desistas hasta que encuentres el que se ajuste a tus gustos y necesidades.**

Ten presente:

- ◀ El valor de los servicios públicos y administración.
- ◀ Qué tan iluminada es la vivienda.
- ◀ Estado y antigüedad del inmueble.

**3. Cuando ya tengas una opción de inmueble, es importante hacer las siguientes revisiones:**

- ◀ El estado y conservación del inmueble. Haz algunas averiguaciones antes de cerrar el precio.
- ◀ Verifica detalladamente los terminados de la propiedad: Instalaciones y conexiones eléctricas, gas, enchapes, drenajes y tomas de luz.
- ◀ Solicita información sobre el constructor y las firmas que comercializan el proyecto.
- ◀ Si el inmueble es usado, es importante tener en cuenta la tradición del inmueble y dejar plasmado en la promesa de compraventa, que si el inmueble tiene problemas de tradición, pueda ampliarse el plazo de pago o desistir del negocio.



4. Si ya te decidiste por un inmueble, pero no cuentas con el dinero suficiente para comprarlo, en BBVA te ofrecemos diferentes alternativas de financiación para que elijas la que más se adapte a tus necesidades. Es importante que analices todas las condiciones financieras del mismo:

#### Características del Crédito de Vivienda

- Porcentaje de financiación:
  - Coberturas establecidas por el Gobierno Nacional para Vivienda de Interés Social: Mi Casa Ya
  - Crédito de Vivienda NO VIS (mayor a 135 SMMLV): Máximo 70% de financiación.
- La primera cuota del Crédito de Vivienda no deberá superar el 30% de los ingresos del grupo familiar.
- La vivienda se debe asegurar contra riesgos de incendio y terremoto, adicionalmente se debe tomar un seguro de vida de deudores por cada uno de los solicitantes.

#### Características del Leasing Habitacional

- Porcentaje de financiación:
- Contrato de Leasing Habitacional NO VIS, mayor a 135 SMMLV, máximo 85% de financiación.

- El primer canon de arrendamiento no deberá superar el 30% de los ingresos del grupo familiar.
- Sistema de amortización en pesos.
- La vivienda se debe asegurar contra riesgos de incendio y terremoto, adicionalmente se debe tomar un seguro de vida para deudores por cada uno de los locatarios.

SMMLV Salario Mínimo mensual vigente

Porcentaje de Financiación corresponde al porcentaje máximo a financiar por parte del banco.

#### Documentos que debes presentar al momento de solicitar un Crédito de Vivienda

Todos:

- Solicitud de vinculación y contratación de productos persona natural, completamente diligenciada con firma y huella.
- Certificación laboral no mayor a 90 días que indique cargo, salario, fecha de ingreso y tipo de contrato.
- Fotocopia del documento de identidad ampliada al 150%.





## Asalariados

- Certificación laboral con vigencia no mayor a 90 días.
- Comprobante de pago del último mes (3 meses si devengas ingresos por conceptos diferentes al ingreso fijo).

## Pensionados

- Comprobante de pago de pensión del último mes.

## Autónomos/Independientes/ Profesionales libres (Prestación de servicios)

- Copia de contratos o certificación de prestación de servicios.
- Extractos bancarios personales de los últimos tres meses que permitan establecer el pago periódico de honorarios.
- Tarjeta profesional (en caso de que estés obligado a tenerla para ejercer tu profesión).
- Declaración de renta del último año gravable.

## Rentistas de capital

- Contratos de arrendamiento vigentes y/o certificación de inmobiliaria con vigencia no mayor a 30 días.

- Certificados de Tradición y Libertad con vigencia no mayor a 30 días de cada uno de los inmuebles sobre los que soportas ingresos, donde conste la titularidad del dominio.
- En el evento en el que se evidencie más de un propietario en el Certificado de Tradición y Libertad (CTL), el ingreso por arrendamiento se tomará proporcional a la participación del cliente en la titularidad del inmueble.
- Extractos bancarios personales de los últimos tres meses en donde se evidencien los ingresos por arrendamientos.
- Títulos valores o documentos que reporten el capital invertido generador de rendimientos.



- Extractos bancarios personales de los tres últimos meses.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Clientes autónomos (no aplica para transportadores).
- Formato de presentación de operaciones y de conocimiento de clientes autónomos (No aplica para transportadores).
- Certificado de Cámara de Comercio renovado con vigencia no mayor a 30 días para comerciantes.
- Tarjetas de propiedad de los vehículos y si aplica, certificado de afiliación de las empresas en las cuales están afiliados los vehículos (para transportadores).
- El contrato de Promesa de Compraventa debe contener como mínimo las siguientes cláusulas:
  - Identificación de las partes.
  - Objeto del contrato.
  - La identificación del inmueble con número de matrícula inmobiliaria.
  - Tradición del inmueble.
  - Precio y forma de pago.
  - Saneamiento del inmueble.
  - Fecha estimada, hora y notaría a convenir entre las partes en que se firmará la escritura de compraventa que perfecciona este contrato.

## ◀ Promesa de Compraventa

- Una vez que conozcas el monto del crédito otorgado, hayas verificado los factores mencionados y te encuentres seguro de querer adquirir la vivienda, debes legalizar la operación a través de la suscripción de un contrato de Promesa de Compraventa. Este contrato consiste en la promesa de traslado de la propiedad de un inmueble de una persona (promitente vendedor) a otra (promitente comprador), en contraprestación al pago de una determinada suma de dinero.



## ◀ Escritura Pública

Documentos que las partes deben aportar a la notaría:

### Persona Natural:

- Promesa de Compraventa.
- Recibo de pago de impuesto predial del año en que se otorga la escritura.
- Paz y salvo de valorización y/o municipal.
- Paz y salvo de administración (si aplica).

### Persona Jurídica:

- Promesa de Compraventa.
- Recibo de pago de impuesto predial del año en que se otorga la escritura.
- Paz y salvo de valorización y/o municipal.
- Paz y salvo de administración (si aplica).
- Cámara de Comercio.
- Actas, si se requiere.

Una vez que el notario expida la primera copia de la escritura, se debe cancelar Beneficencia o Gobernación, y Derechos de Registro.

- Paz y salvos de impuestos, si aplica de acuerdo al municipio de registro.

## ◀ Registro

### Registro de Compraventa e Hipoteca

- Si adquieres un préstamo para vivienda, deberás constituir conjuntamente con la compraventa, una hipoteca que debe ser elevada a escritura pública e inscribirse en la oficina de registro de instrumentos públicos.
- La hipoteca debe ser en primer grado, abierta sin límite de cuantía.

Para que el bien pueda ser aceptado por BBVA como garantía, debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones al dominio y totalmente saneado.

### Registro de Escritura de Transferencia

- Si adquieres un contrato de Leasing Habitacional, deberás hacer transferencia a favor del Banco, cuya escritura deberá inscribirse en la oficina de registro de instrumentos públicos y suscribir el contrato de arrendamiento.

## ◀ Gastos

- Comprar vivienda a través de las modalidades de Crédito de Vivienda y/o Leasing Habitacional, implica una serie de gastos que debes tener en cuenta:
  - Avalúo del inmueble.
  - Estudio de Títulos y Elaboración de la Minuta.
  - Gastos Notariales.
  - Derechos de Beneficiencia.
  - Registro.

## ◀ Avalúo del Inmueble

- Es requerido para determinar el valor comercial del inmueble y el precio justo que deberías pagar por este, con base en factores técnicamente establecidos.
- El asesor comercial del Banco te informará el valor a cancelar por este servicio. Ten en cuenta que para realizar esta actividad deberás pagar previamente los honorarios correspondientes.

## ◀ Estudio de Títulos y Minuta

- Corresponden a los honorarios cancelados a los abogados externos asignados por el Banco, con el fin de hacer el correspondiente estudio y conocer la viabilidad del inmueble para determinar si es o no, garantía admisible para el Banco. Si el concepto es favorable, se elabora la Minuta de Venta e Hipoteca y/o Minuta de Transferencia para envío a notaría. Para tal efecto, deberás suministrar como mínimo los siguientes documentos:
  - Promesa de Compraventa.
  - Certificado de Tradición y Libertad del bien, con fecha de expedición no mayor a 60 días.
  - Copia de las escrituras de tradición del inmueble de los últimos 10 años.
  - Reglamento de propiedad horizontal, si aplica.





## ◀ Notariales, Beneficencia y Registro

- Para el día de la firma de la escritura, debes haber efectuado una provisión para estos gastos.
- El asesor del Banco te hará una simulación y te informará el valor aproximado para cada una de las partes.

## ◀ Notariales

- Estas tarifas son establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Tanto el comprador como el vendedor asumirán los gastos notariales.
- Los gastos se liquidan sobre el valor de cada acto, es decir, valor de venta y valor de hipoteca y/o transferencia en Leasing Habitacional.
- Adicionalmente debes tener en cuenta que el valor a pagar se incrementa cuando se constituyen otros actos como hipoteca, afectación a vivienda familiar y patrimonio de familia o la cancelación de los mismos.
- Estos valores se cancelan en la notaría en el momento de la firma de la escritura.

## ◀ Beneficencia

- Impuesto departamental por concepto de escritura.
- Se cancela el 1% sobre el acto principal, es decir, sobre la venta. En algunas ciudades existen impuestos adicionales que serán asumidos como hayan pactado las partes.

## ◀ Registro

- Corresponde a la inscripción del acto ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- Se cancela el 0.5% sobre cada acto, es decir, sobre el valor de la venta y/o transferencia, más Certificado de Libertad y Tradición.



# La Oferta comercial de BBVA

¿Cómo saber si la vivienda que vas a adquirir, es VIS?

Una vivienda está clasificada como de interés social (VIS) si el valor del avalúo comercial no supera los 135 SMMLV o los 150 SMMLV en 45 municipios\*.

## Porcentaje de financiación:

### En Crédito de Vivienda

- Si la vivienda que adquieres es VIS, puedes obtener financiación hasta el 80% y si es vivienda NO VIS, máximo el 70%. El porcentaje de financiación es calculado sobre el menor valor entre el precio de venta del inmueble y su avalúo comercial.

### En Leasing Habitacional

- Si tu vivienda es clasificada como NO VIS, la financiación máxima será del 85%.
- El porcentaje de financiación es calculado sobre el precio de venta del inmueble, siempre y cuando no sea superior al avalúo comercial.
- Ingreso mínimo del grupo familiar \$2.500.000

\* Tope de VIS aplica para 45 municipios de acuerdo al decreto 1467/2019. Listado de municipios:

Barranquilla	Floridablanca	Ponedera
Bello	Funza	Puerto Tejada
Bogotá	Galapa	Sabanagrande
Bucaramanga	Girardota	Sabanalarga
Cajicá	Girón	Sabaneta
Caldas	Itagüí	Santo Tomás
Cali	Jamundí	Sibaté
Candelaria	La Calera	Sitionuevo
Cartagena	La Estrella	Soacha
Chía	Madrid	Soledad
Clemencia	Malambo	Tabio
Copacabana	Medellín	Tocancipá
Cota	Mosquera	Turbaco
Envigado	Palmar de Varela	Yumbo
Facatativá	Piedecuesta	Zipaquirá

## Beneficios de la Ley 546 de 1999:

- Se pueden hacer prepagos a la deuda sin que ocasione sanciones.
- Abono a capital desde la primera cuota o canon de arrendamiento.

Se puede aumentar o disminuir el plazo conservando el mismo sistema de amortización elegido en cualquier momento.

## BBVA te da grandes beneficios:

- Aprobación del crédito antes de elegir la vivienda: cuentas con 180 días para utilizar la aprobación de tu Crédito de Vivienda y/o Leasing Habitacional.
- Escoger el día del pago: puedes elegir el día del mes en que deseas pagar la cuota del Crédito de Vivienda y/o canon de arrendamiento.

- Domiciliación del pago del crédito: al tener una Cuenta de Ahorros, Corriente o AFC en BBVA, solo debes estar seguro de que cuentas con el dinero en la cuenta para el cargo automático de la cuota de tu crédito o canon de arrendamiento.

*Para realizar la domiciliación, la cuenta que elijas debe contar con dinero para que el banco pueda debitar automáticamente el dinero de la cuota de tu crédito.*

- El Crédito de Vivienda o contrato de Leasing Habitacional cuenta con Seguro de vida e incendio y terremoto.

## Oferta Crédito de Vivienda

### Crédito de Vivienda Tradicional en UVR's o en pesos

- Podrás elegir el plazo del crédito entre 5 y 30 años, con un monto mínimo de financiación desde \$6 millones hasta el 80% del valor del inmueble.

### Constructor individual en pesos

- Si tu proyecto es construir la casa de tus sueños, BBVA financia la construcción de tu vivienda en un lote de tu propiedad. Crédito desde \$150 millones hasta tu capacidad de pago.

## Oferta Leasing Habitacional

- Podrás elegir el plazo del contrato entre 5 y 30 años, con un monto mínimo de financiación desde \$50 millones hasta tu capacidad de pago. Aplica para inmuebles NO VIS con estrato 2 o superior.

### Leaseback

- Podrás transferir tu Crédito de Vivienda a BBVA con una tasa competitiva, a un plazo de 5 a 30 años, con un monto mínimo de financiación desde \$50 millones hasta el 85% del valor del inmueble, el cual debe tener un valor comercial mínimo de \$150 millones.
- Con tu Leaseback tienes la posibilidad de mejorar las condiciones financieras del Crédito de Vivienda que posees con otra entidad, trayéndolo a BBVA mediante la modalidad de Leasing Habitacional.





## Para mayor información:

☎ Bogotá: 401 00 00  
Medellín: 493 83 00  
Cali: 889 20 20  
Barranquilla: 350 35 00  
Bucaramanga: 630 40 00

☎ Línea nacional: 01 8000 912 227

🌐 [www.bbva.com.co](http://www.bbva.com.co)

