



## Plan financiero para comprar vivienda usada

Cuántas veces te has preguntado: **¿cuál podría ser el valor real para comprar vivienda usada?** Nos dimos a la tarea de hacer este ejercicio con **Andredy Pinzón, Gestor de Proyectos Civiles en Bogotá**, quien recientemente compró su casa y nos contó su experiencia.



Desde mi perspectiva, la adquisición de una vivienda usada es una excelente elección si buscas un espacio amplio y deseas mantener tu residencia en la misma zona en la que has vivido durante mucho años. **Una gran ventaja es que no es necesario esperar la duración completa de un proyecto de construcción que parte desde cero.**

— **Andredy Pinzón**

Este es el plan **financiero para comprar vivienda usada** que vivió nuestro invitado. Ten en cuenta algunos aspectos, que para el caso de Andredy No Aplica (N/A), pero que quizá sí podrían aplicar para ti. **Cada una de estas etapas fueron diseñadas con apoyo de Lucía Caballero, jefe de inmuebles Ciencuadras.**

## Etapas

1

### Etapas de preparación

En esta etapa incluimos algunos costos iniciales para asegurar tu vivienda ideal: desde el depósito de separación hasta las inspecciones detalladas.

- **Depósito**  
En cuanto al valor de la separación del inmueble o depósito para reservar el inmueble. **\$2.000.000**
- **Honorarios del agente inmobiliario** **\$ N/A**
- **Gastos de desplazamiento para visitar propiedades** **\$ N/A**
- **Nota (otros):**  
Aunque poco frecuente, costos asociados a inspecciones de la vivienda (inspección general, inspección de plagas, etc.) **\$240.000**

2

### Proceso de compra

Gastos esenciales para completar la transacción: pago inicial, costos de cierre y honorarios legales.

- **Cuota inicial**  
para el contrato de compraventa que corresponde al **10% del valor comercial del inmueble.** **\$24.000.0000**
- **Costos de cierre**  
(escrituras, registro de propiedad, etc.) **\$6.000.000**
- **Impuestos de transferencia**  
propiedad. **\$ N/A**
- **Honorarios legales** **\$288.000**
- **Valor del crédito** **\$192.000.000**

3

### Mantenimiento y acondicionamiento

Preparación para el nuevo hogar: desde reparaciones hasta mudanzas y asegurar el inmueble.

- **Reparaciones y mejoras**  
antes de la mudanza. **\$ N/A**
- **Costos de mudanza y transporte** **\$350.000**
- **Seguro del hogar**  
para la nueva propiedad. **Va incluido dentro de la mensualidad que se pagará con el crédito.**
- **Cambio de cerraduras y medidas de seguridad** **\$120.000**

4

### Gastos mensuales y continuos

Los costos recurrentes a considerar: hipoteca, seguros, servicios públicos y cuotas de mantenimiento.

- **Hipoteca mensual**  
(incluyendo intereses, principal e impuestos). **\$955.000**
- **Seguros mensuales**  
(hipotecario, del hogar, responsabilidad civil, etc.) **Va incluido dentro de la mensualidad que se pagará con el crédito.**
- **Servicios públicos**  
(electricidad, agua, gas, etc.) **\$265.000**
- **Cuotas de mantenimiento**  
(si es aplicable) **\$245.000**

5

### Reserva de emergencia y fondos de contingencia

Planificando para lo imprevisto: fondos para emergencias y eventualidades.

- **Fondos de reserva**  
para gastos inesperados **\$2.000.000**
- **Fondo de contingencia**  
para imprevistos **\$2.000.000**



## ¡TOME NOTA!

Recomendaciones de **Andredy Pinzón**, al comprar vivienda usada:

- Importante verificar minuciosamente los montos aprobados y contar con ahorros y cesantías para los pagos iniciales. **Sería ideal contar con una parte de tus ahorros destinada a la separación del inmueble y los gastos notariales.**
- Es importante que, al adquirir una propiedad usada, **dediques tiempo a buscar un espacio en el que te sientas verdaderamente cómodo y que cuente con las prestaciones necesarias para ti y tu familia**, asegurando una vida placentera.

**Nota:** Los valores mencionados son experiencias personales del entrevistado. Ten presente que, **las cifras pueden variar en cada negociación según recursos y capacidad de endeudamiento.**

Asimismo, en caso de financiar la vivienda con un crédito hipotecario o leasing habitacional, y de acuerdo al monto deseado de crédito.

— **Lucía Caballero**  
Jefe de inmuebles Ciencuadras



**¡MUCHOS ÉXITOS EN LA COMPRA DE TU VIVIENDA!**