



# ACADEMIA GALIAS

LA RUTA PARA TU NUEVO HOGAR

**¡Hola!** Queremos acompañarte en cada paso para que adquieras tu vivienda. Este curso te dará las herramientas financieras clave para entender el proceso, desde los conceptos básicos hasta cómo usar todos los beneficios que el gobierno y el sector privado tienen para ti.



# MÓDULO 1

CONOCE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN COLOMBIA

# MÓDULO 1

## 1.1. ¿Qué es la Vivienda de Interés Social (VIS)?

La **Vivienda de Interés Social (VIS)** es mucho más que un tipo de casa o apartamento; es una oportunidad para que más familias colombianas accedan a un hogar digno y de calidad. Son viviendas que cumplen con estándares de habitabilidad y diseño, y lo más importante, tienen un valor máximo definido por la ley para hacerlas asequibles.

En Colombia, el valor de una VIS no puede superar los **135 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV)**. Sin embargo, en ciudades grandes con más de un millón de habitantes, este tope puede extenderse hasta los **150 SMMLV**.

Existe también la **Vivienda de Interés Prioritario (VIP)**, que es un tipo de VIS aún más asequible, con un valor máximo de **90 SMMLV**, pensada para las familias con menores ingresos.

## 1.2. ¿Cómo se reglamenta la VIS en Colombia?

Para que estas viviendas sean posibles, el Estado colombiano ha creado un marco legal robusto. Las principales normativas que rigen la VIS son:

- **Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial):** Esta ley establece las bases para la planeación urbana y rural, garantizando que haya suelo disponible para la construcción de VIS.
- **Ley 1469 de 2011 (Ley de Vivienda):** Impulsa la oferta de vivienda, especialmente la de interés social, y regula aspectos cruciales como los subsidios y los mecanismos de financiación.
- **Decreto 1077 de 2015:** Este es el decreto único que compila y actualiza toda la normativa del sector de vivienda, ciudad y territorio, incluyendo los requisitos para acceder a subsidios y la forma de licenciamiento de los proyectos.

Esta reglamentación asegura que las viviendas VIS no solo sean económicas, sino que también cumplan con criterios de calidad y estén bien ubicadas, permitiendo el acceso a beneficios como subsidios y créditos especiales.

# MÓDULO 2

LA FIDUCIA INMOBILIARIA: SEGURIDAD PARA TU INVERSIÓN



# MÓDULO 2

## 2.1. ¿Qué es una Fiducia Inmobiliaria?

Piensa en la **fiducia inmobiliaria** como un guardián de tus ahorros y de nuestro proyecto. Es un contrato legal donde una entidad especializada, llamada fiduciaria (siempre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia), administra los recursos de un proyecto inmobiliario. En nuestro caso, los recursos que tú aportas.

## 2.2. ¿Cómo funciona en la compra de vivienda nueva?

En nuestra constructora, usamos una fiducia Funciona así:

- **Tus pagos van a la fiduciaria:** Cuando tú pagas la cuota inicial o cualquier aporte a tu vivienda, el dinero no va directamente a la cuenta de la constructora. En su lugar, se deposita en una cuenta administrada por la fiduciaria.
- **Administración transparente:** La fiduciaria gestiona todos los fondos del proyecto, incluyendo los tuyos y los créditos bancarios. Solo desembolsa dinero a la constructora a medida que la obra avanza y se cumplen hitos específicos del contrato.
- **Tu dinero protegido:** Este mecanismo te da una gran seguridad. Sabes que tu dinero está custodiado por una entidad independiente y que solo se usará para construir tu vivienda. Además, si por alguna razón el proyecto no alcanza un punto de equilibrio de ventas y no puede iniciar construcción, la fiduciaria es la encargada de devolverte tu dinero.

La fiducia inmobiliaria es un pilar fundamental de **confianza y transparencia** en la compra de vivienda nueva, protegiendo tu inversión desde el primer día.



# MÓDULO 3

**CESANTÍAS: UN EMPUJE PARA TU VIVIENDA NUEVA**

# MÓDULO 3

## 3.1. ¿Qué son las Cesantías?

Las **cesantías** son una prestación social que tu empleador debe pagarte cada año. Equivale a un mes de salario por cada año trabajado. Su propósito principal es protegerte si quedas sin empleo, pero la ley te permite usarlas para dos cosas vitales: educación y vivienda. Son administradas por los Fondos de Cesantías (como Porvenir, Protección, Colfondos, Skandia, etc.).

## 3.2. ¿Cómo desembolsar tus cesantías para comprar una vivienda nueva?

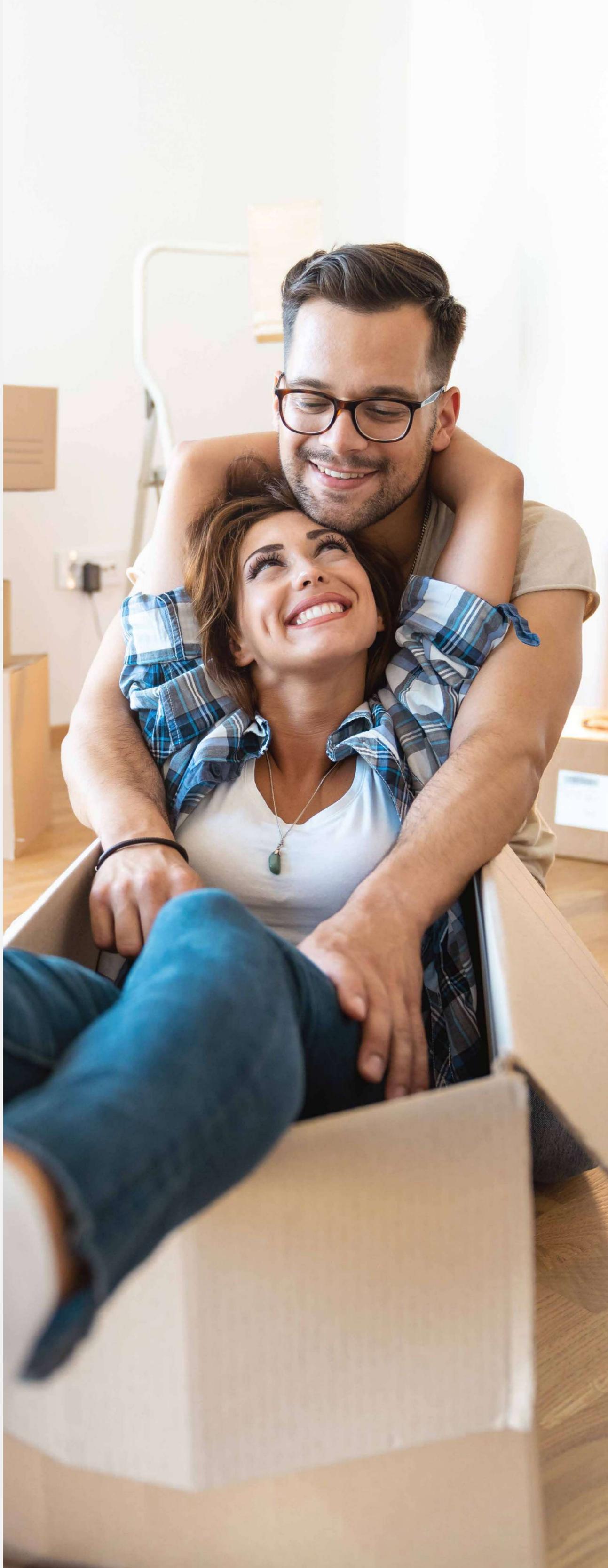
Usar tus cesantías para la cuota inicial de tu vivienda es una excelente opción. El proceso general es el siguiente:

- **Solicita la autorización a tu empleador:** Si trabajas para una empresa, pide una carta de autorización de retiro parcial o total de cesantías para compra de vivienda nueva. En ella debe constar el valor que necesitas y que se destinará a la compra de tu casa con nosotros.
- **Reúne la documentación:** Los documentos clave que te pedirá tu Fondo de Cesantías suelen ser:
  - Copia de tu cédula.
  - El formulario de solicitud de retiro del Fondo de Cesantías (lo descargas de su página web o lo pides en sus oficinas).
  - La promesa de compraventa de tu vivienda con nosotros.
  - Un certificado de libertad y tradición del inmueble, puede ser el de mayor extensión o individual dependiendo de en qué etapa está tu proyecto.
- **Radica en tu Fondo de Cesantías:** Presenta todos los documentos en las oficinas de tu Fondo de Cesantías o súbelos a su plataforma virtual (si tienen la opción).
- **Aprobación y desembolso:** El Fondo revisará tu solicitud y, si todo está en orden, desembolsará el dinero para que puedas realizar el pago tal cual realizas el pago de tus cuotas mensuales.

**¡UN TIP IMPORTANTE!** Cada Fondo de Cesantías puede tener requisitos específicos, así que te recomendamos consultar directamente con el tuyo para conocer los detalles y tiempos exactos.

# MÓDULO 4

SUBSIDIOS DE VIVIENDA: UNA GRAN AYUDA PARA TU HOGAR



# MÓDULO 4

## 4.1. ¿Qué son los Subsidios de Vivienda?

Los **subsidios de vivienda** son ayudas económicas que no tienes que devolver. Los otorga el Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación Familiar y, en ocasiones, las alcaldías y gobernaciones, para que las familias puedan acceder a una vivienda.

## 4.2. ¿Cómo tramitar y aplicar los Subsidios de Vivienda?

En Colombia, los subsidios más comunes para VIS son:

- **Subsidio Familiar de Vivienda (Cajas de Compensación Familiar)**

¿Quiénes pueden aplicar? Requisitos clave:

- Ninguna de las personas que conforman el hogar pueden ser propietarias o poseedoras de vivienda, finca o lote alguno, ni haber sido adjudicatarias del Instituto de Crédito Territorial.
- No haber recibido subsidios de vivienda antes.
- Estar afiliados a una Caja de Compensación Familiar.
- Los ingresos del núcleo familiar no pueden superar los 4 SMMLV.
- Tener una compra actividad de vivienda VIS O VIP.

¿Cómo se tramita?

**Postulación:** Acércate a nuestro centro de trámites para realizar el proceso.

**Documentación:**

- Copia de las cédulas de ciudadanía al 150% y original.
- Si eres empleado: certificación laboral expedida por la empresa no mayor a 20 días donde se indique tipo de contrato, ingresos y tiempo en la empresa.
- Si eres independiente: certificado de ingresos emitido y firmado por el contador público indicando actividad que realiza como independiente; promedio mensual de ingreso y municipio donde realiza la actividad como independiente. Se debe adjuntar documentos del contador público (copia del documento de identidad, copia de la tarjeta profesional, certificación de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores (vigencia no mayor a 20 días)p.
- Contrato compra de vivienda (opción de compra o promesa de compraventa según aplique).
- Crédito aprobado o preaprobado (según aplique).

**Asignación:** La Caja evalúa tu solicitud y, si cumples con los requisitos y hay recursos disponibles, te asigna el subsidio.

- **Subsidios Territoriales (Alcaldías/Gobernaciones)**

Algunas ciudades y departamentos ofrecen subsidios adicionales. Estos varían mucho en requisitos y montos. Te sugerimos consultar directamente con las secretarías de vivienda de tu alcaldía o gobernación para conocer si hay ayudas disponibles en tu zona.

**¡Consejos Clave sobre Subsidios!**

**Verifica tus ingresos:** Los ingresos son el factor principal para definir a qué subsidio puedes aplicar y su monto.

**Prepara tus documentos:** Tener todo en orden agiliza el proceso.





# MÓDULO 4.1

SUBSIDIOS PARA CLIENTES INDEPENDIENTES O PRESTADORES DE SERVICIOS

# MÓDULO 4.1

Como independiente, tú eres el responsable de calcular y pagar tus propios aportes. El proceso es más fácil de lo que parece:

- **Calcula tu Ingreso Base de Cotización (IBC):** Este es el monto sobre el cual se calculan tus aportes. Como independiente, tu IBC no puede ser inferior a 1 Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) ni superior a 25 SMMLV. Generalmente, se toma como base el 40% del valor total de tus ingresos mensuales. Es crucial que este IBC sea real y consistente con lo que ganas.
- **Afiliate a una EPS y a un Fondo de Pensiones:** Si aún no lo has hecho, debes escoger una Entidad Promotora de Salud (EPS) y un Fondo de Pensiones (puede ser público - Colpensiones - o privado).
- **Afiliate a una Caja de Compensación Familiar:** Este paso es vital para el subsidio de vivienda. Debes elegir una Caja de Compensación (como Colsubsidio, Compensar, Cafam, etc.) y afiliarte como trabajador independiente.
- **Aporte mínimo para subsidio:** Para poder acceder al subsidio de vivienda, no basta con el 0.6% que algunas Cajas ofrecen para otros servicios. **Debes realizar un aporte mensual del 2% de tu IBC a la Caja de Compensación.** Este es el porcentaje que te habilita para postularte al subsidio.
- **Realiza los Pagos Mensualmente a través de la PILA:** La Planilla Integrada de Liquidación de Aportes (PILA) es la herramienta que te permite hacer un único pago de tus aportes a salud, pensión y Caja de Compensación. Hay varias plataformas en línea (operadores de información) que facilitan este proceso. Solo debes ingresar tus datos, tu IBC, y la plataforma calculará y te permitirá pagar todo en un solo lugar.

**Es fundamental que mantengas tus aportes al día y de forma continua para poder postularte al subsidio de vivienda. La constancia es tu mejor aliada aquí.**

## • Impacto de los Aportes en la compra de tu vivienda

- Tus aportes a seguridad social también son una prueba de que cumples con la normativa laboral y social del país, un requisito que las entidades financieras y las Cajas revisan.
- **No debes afiliarte a empresas terceras, o como empleado pues puede ocasionar inconsistencias en el proceso y problemas legales con las cajas de compensación.**
- Entender y gestionar correctamente tus aportes parafiscales como independiente te abre la puerta a un mundo de beneficios, siendo el subsidio de vivienda uno de los más importantes. En nuestra constructora, estamos listos para asesorarte en todo el proceso de elección de tu vivienda de interés social y te acompañaremos en los pasos para aplicar a este y otros beneficios.

# MÓDULO 5

CRÉDITO HIPOTECARIO: TU PRINCIPAL HERRAMIENTA FINANCIERA



# MÓDULO 5

## 5.1. ¿Qué es un Crédito Hipotecario?

Un crédito hipotecario es el préstamo que te da un banco para comprar tu vivienda. Lo especial de este crédito es que la vivienda que compras queda como garantía (hipoteca) para el banco hasta que termines de pagarlo. Son préstamos a largo plazo, generalmente entre 5 y 30 años, lo que permite que las cuotas mensuales sean manejables.

## 5.2. ¿Cómo funciona un Crédito Hipotecario?

- **Monto financiado:** Los bancos suelen prestar entre el 70% y el 80% del valor de la vivienda (para VIS). El resto lo cubres tú con tu cuota inicial, tus cesantías o los subsidios.
- **Intereses y cuotas:** Cada mes pagarás una cuota que incluye una parte del capital prestado, los intereses, y seguros obligatorios (de vida y de incendio/terremoto).
- **Sistemas de amortización:**
  - **Cuota fija en pesos:** La cuota mensual es fija en pesos colombianos de principio a fin. Al inicio, la mayor parte de la cuota se destina a intereses y una menor a capital; con el tiempo, esta proporción se invierte.
  - **UVR:** Tanto tu cuota como tu saldo de deuda se ajustan por la UVR. Las cuotas iniciales suelen ser más bajas, pero pueden aumentar con el tiempo si la inflación sube.

## 5.3. ¿Cómo se tramita un Crédito Hipotecario?

El proceso para obtener tu crédito hipotecario es el siguiente:

- **Evaluación de tu capacidad de pago:** Acércate a nuestro centro de trámites para realizar el proceso.
- **Documentación:**
  - Copia de las cédulas de ciudadanía al 150% y original.
  - Si eres empleado: certificación laboral expedida por la empresa no mayor a 20 días donde se indique tipo de contrato, ingresos y tiempo en la empresa.
  - Si eres empleado: Desprendibles de nómina correspondientes a los últimos tres meses o seis últimas quincenas.

- Si eres independiente: certificado de ingresos emitido y firmado por el contador público indicando actividad que realiza como independiente; promedio mensual de ingreso y municipio donde realiza la actividad como independiente. Se debe adjuntar documentos del contador público (copia del documento de identidad, copia de la tarjeta profesional, certificación de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores (vigencia no mayor a 20 días).
- Si eres independiente: Cámara y comercio y/o Rut.
- Para empleados e independientes según sea el caso, certificado de ingresos y retenciones del año anterior (no manuscrito), declaración de renta o carta de no declarante.
- Extractos bancarios de al menos los últimos 6 meses.
- **Aprobación:** Si todo está bien, el banco te comunicará la aprobación de tu crédito, con los detalles del monto, la tasa de interés, el plazo y el valor de tus cuotas.
- **Firma y desembolso:**
  - Se firma la Escritura Pública de compraventa y de constitución de hipoteca en una notaría.
  - La escritura se registra en la Oficina de Instrumentos Públicos.
  - Una vez registrada la hipoteca, el banco desembolsa el dinero directamente a la constructora (o a la fiducia).

## ¡Consejos Clave para tu Crédito Hipotecario!

- **Compara:** Investiga y compara las ofertas de diferentes entidades financieras para encontrar la que mejor se adapte a ti.
- **Cuida tu historial:** Tener un buen comportamiento de pago en tus otras deudas es crucial.
- **No dejes el trámite para último:** Realiza tus procesos con tiempo, no dejes tu trámite de crédito para último momento, recuerda que en los contratos está la fecha límite de la solicitud.
- **Evita sobreendeudarte:** Recuerda no adquirir obligaciones adicionales a las presentadas inicialmente, también debes cancelar las pactadas en tus compromisos especiales.
- **Maneja tus extractos bancarios:** Maneja tus extractos bancarios mes a mes, en las fechas y montos acordados en tu contrato.
- **No debes presentar reportes negativos:** Durante todo tu proceso de compra, y hasta la entrega del inmueble no debes presentar reportes negativos, comparendos o embargados pues son causal de negación de crédito (incluso si ya está aprobado).

## ¿Tienes dudas? Visita nuestros Centros de Trámites

- **Bogotá:** Cra. 65 #11-50 Centro Comercial Plaza Central Locales 109-110
- **Pereira:** Calle 75 #44-60, contiguo al D1 sobre la avenida 2500 lotes, Sala de Ventas Cuba Constructora Las Galias, Local 5.
- **Manizales:** Cra 23 # 48-139 Sala de Ventas Constructora Las Galias.
- **Cali:** Cra 61 # 26-54 Conjunto Cerrado Altavista 2000 - Torre 1 Primer Piso.



# MÓDULO 6

COMO LEER TUS COMPROMISOS ESPECIALES

# MÓDULO 6

En el cuadro resumen de tu contrato (opción de compra o promesa de compraventa), pueden aparecer los siguientes compromisos.

**Manejo de extractos bancarios:** Es fundamental que tus ingresos se vean reflejados al 100% en tus extractos bancarios pues es un requisito indispensable para tramitar tu crédito hipotecario, sin importar la actividad que presentes, seas empleado o independiente.

**Cancelación de obligaciones financieras:** Es fundamental que canceles tus obligaciones financieras y/o comparendos en las fechas acordadas en tu contrato. Cumplir con estos pagos a tiempo no solo mejora tu puntaje crediticio, sino que también demuestra un excelente comportamiento financiero.

Un buen historial crediticio te permite construir un sólido perfil ante las instituciones bancarias, lo que se traduce en mayores oportunidades para futuras solicitudes de crédito y mejores condiciones.

**Aportes parafiscales:** Realizar tus aportes parafiscales de forma puntual y consecutiva es un requisito indispensable al momento de presentar tu solicitud de crédito hipotecario. Asegurarte de estar al día con estos pagos te facilitará el proceso y aumentará tus posibilidades de aprobación.

**Actualización de RUT y/o Cámara y Comercio:** Si eres independiente, prestador de servicios o cuentas con un ingreso adicional debes mantener actualizado tu RUT y/o Cámara y Comercio.

**Oficios de desembargo:** Si tienes una cuenta embargada, es fundamental que presentes el oficio de desembargo dentro de las fechas estipuladas. Además, debes realizar el trámite correspondiente ante la entidad financiera para lograr el desembargo de la misma.

Es importante que tengas en cuenta que si tuvieras alguna cuenta embargada al momento de la aprobación, ratificación, escrituración o desembolso de tu crédito, este no sería viable y el banco se vería en la obligación de negarlo. Asegúrate de resolver esta situación a tiempo para evitar inconvenientes con tu solicitud.

# MÓDULO 7

CONOCE TU ZONA CLIENTES

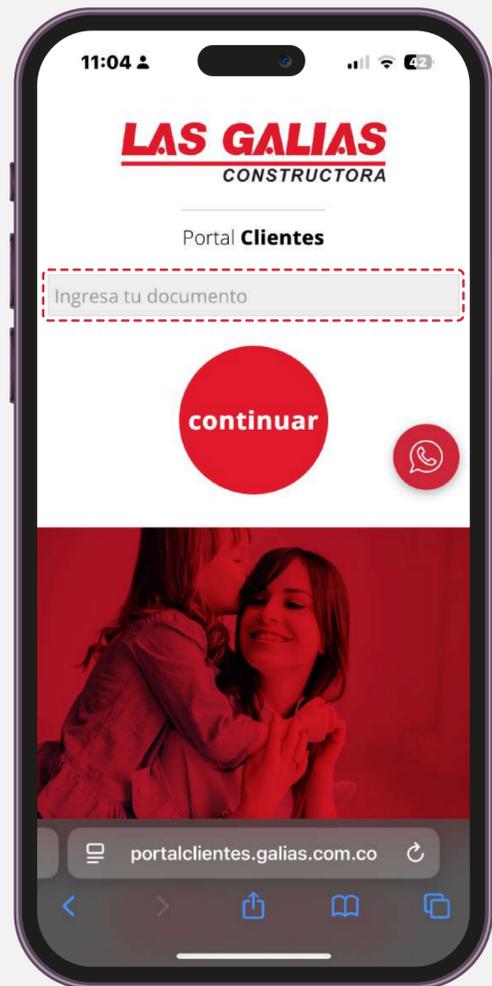


# MÓDULO 7

En Constructora Las Galias tenemos una zona especial para ti y te enseñamos como usarla:



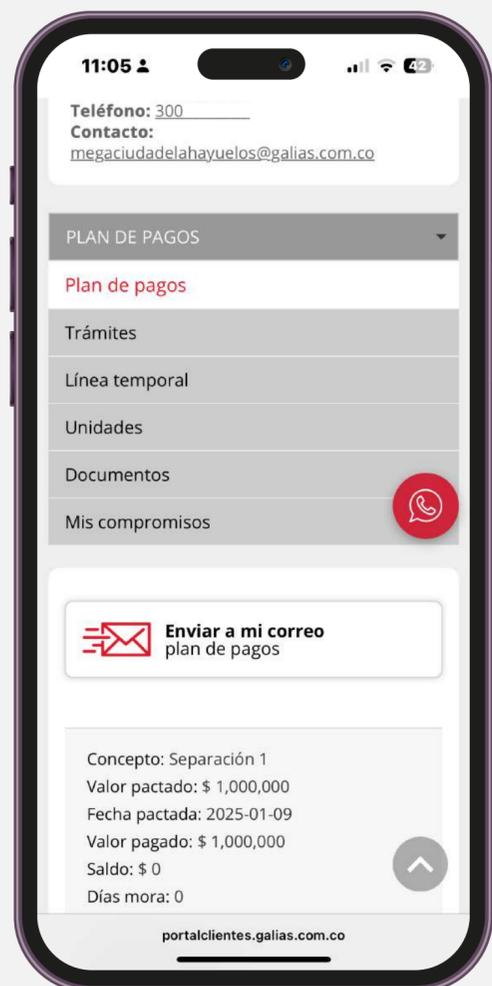
**1.** Ingresa a [www.galias.com.co](http://www.galias.com.co) en el modulo de Zona Clientes.



**2.** Ingresa tu número de identificación.



**3.** Ingresa la contraseña que llegó a tu correo electrónico.



**4.** Haz clic en tu apartamento para poder visualizar la información.



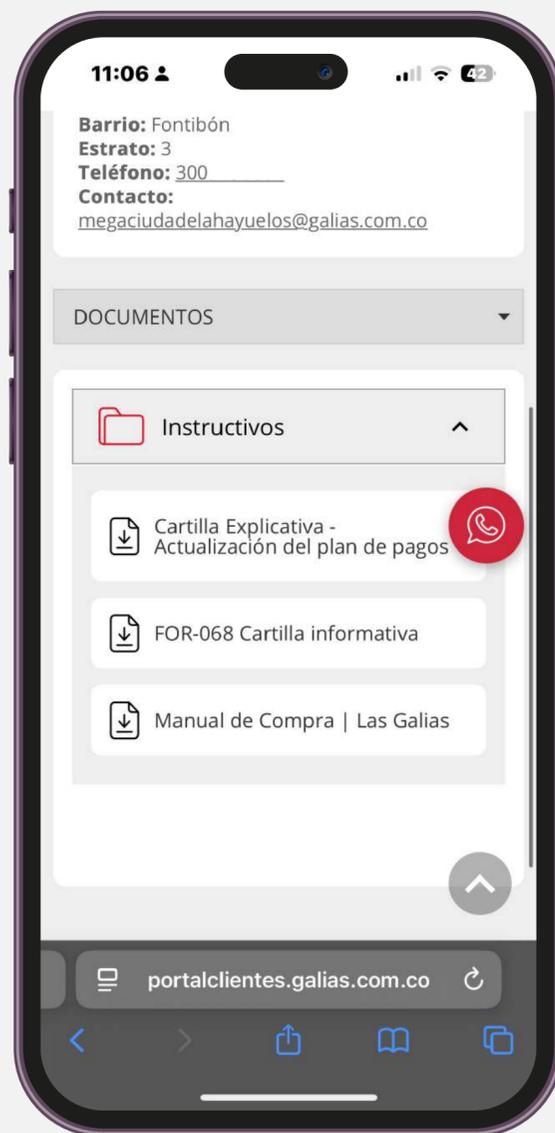
**5.** En tu **Plan de Pagos**, podrás ver los montos y las fechas de pago.



**6.** En **Trámites**, encontrarás tus trámites cumplidos y aquellos que aún están pendientes.



**7.** En **Línea Temporal** encontrarás un resumen de tu negocio con las fechas de cumplimiento.



**8.** En **Instructivos** encontrarás diferentes documentos de apoyo de tu negocio.



**9.** En **Mis Compromisos**, podrás encontrar todos los compromisos especiales que se plantearon en el cuadro resumen de tu contrato, tal y como mencionamos en el Módulo 6. Además aquí podrás cargar los documentos y soportes del cumplimiento de estos compromisos.



# MÓDULO 8

TIPS CLAVE PARA TU COMPRA DE VIVIENDA

# MÓDULO 8

Sabemos que comprar vivienda es un gran paso. Aquí tienes algunos consejos prácticos para que el proceso sea lo más fluido posible:

- **¡No te endeudes!:** Recuerda que no debes adquirir endeudamiento adicional al presentado inicialmente en la compra, pues esto puede ocasionar dificultad en el proceso de aprobación de tu crédito hipotecario.
- **Mantén un historial crediticio impecable:** Esto es vital. Paga a tiempo todas tus obligaciones (tarjetas de crédito, préstamos, servicios). Un reporte negativo en las centrales de riesgo (Datacrédito, Cifin) puede complicar la aprobación de tu crédito hipotecario o hacer que te ofrezcan tasas de interés más altas.
- **Maneja tus extractos bancarios con inteligencia:** Los bancos revisan tus movimientos financieros. Procura tener cuentas estables y manejar todos tus ingresos en las mismas (revisa el ítem de tus compromisos especiales), sin transacciones inusuales. Una buena salud bancaria es un plus.
- **Aportes parafiscales al día:** Si eres empleado, asegúrate de que tus aportes a seguridad social (salud, pensión) y a la Caja de Compensación Familiar estén siempre al día. Esto es un requisito indispensable para la mayoría de los subsidios y créditos.  
**SI ERES INDEPENDIENTE O PRESTADOR DE SERVICIOS,** recuerda realizar tus aportes parafiscales como independiente de forma continua y puntual sobre el 2% de tu IBC, debes continuar realizando el proceso hasta el desembolso del subsidio, no debes afiliarte a empresas terceras, o como empleado pues puede ocasionar inconsistencias en el proceso y problemas legales con las cajas de compensación.
- **Realiza pagos puntuales:** Si estás pagando la cuota inicial a la constructora (a través de la fiducia), sé muy puntual y realiza tus pagos con el monto y fecha acordada.
- **Organiza tu documentación:** Ten todos tus documentos personales y financieros (cédula, certificados laborales, extractos, etc.) en carpetas, digitales y físicas, y actualizados. Esto te ahorrará tiempo y estrés.
- **¡No tengas miedo de preguntar!:** Estamos aquí para acompañarte. Si tienes dudas sobre cualquier aspecto financiero o del proceso, nuestro equipo está listo para ayudarte y aclararte todo.

# FELICIDADES

POR LLEGAR HASTA AQUÍ

Esperamos que esta guía te haya brindado una visión clara y completa de cómo funciona el proceso financiero para adquirir tu vivienda de interés social. En nuestra constructora, estamos comprometidos con tu sueño y listos para resolver cualquier inquietud que tengas.

**¿QUÉ OTRA DUDA TE SURGE SOBRE ESTE PROCESO FINANCIERO?**



**LAS GALIAS**  
**CONSTRUCTORA**

**30 AÑOS**  
**CONSTRUYENDO**  
CALIDAD DE VIDA