

**INSTRUCTIVO DE COMPRA**

COMPRADOR 1. \_\_\_\_\_

CEDULA \_\_\_\_\_

COMPRADOR 2. \_\_\_\_\_

CEDULA \_\_\_\_\_

TORRE \_\_\_\_\_ APTO \_\_\_\_\_

FECHA \_\_\_\_\_

**ESTIMADO CLIENTE:**

A continuación describimos el procedimiento a seguir para la adquisición de inmuebles en los proyectos de constructora Las Galias; así como las instrucciones para la ejecución de los demás trámites que se deriven del proceso de compra:

**PROCESO PARA CONSIGNAR RECURSOS POR CONCEPTO DE CUOTA INICIAL.**

El inmueble se entenderá como separado y el precio de la "cotización", con el cual se opciónó la compra del mismo se congelará, siempre y cuando se haya consignado la separación del (los) inmueble(s) y se hayan firmado los contratos de acuerdo a los tiempos estipulados por parte de la constructora, de lo contrario, podrán aplicarse actualizaciones al precio de venta y a la unidad inicialmente escogida.

**PAGOS CON CESANTÍAS, CUENTAS AFC Y/O AHORRO PROGRAMADO:**

Los clientes que planeen la adquisición de su inmueble a través de recursos depositados en fondos de cesantías, ahorro programado o cuentas AFC, deberán tener en cuenta que estas sumas sólo se desembolsarán por parte de los diferentes fondos y entidades financieras con la presentación de la **Promesa de Compraventa** debidamente firmada por las partes, la cual será remitida por la constructora vía correo electrónico, por lo tanto, dichos recursos sólo podrán tenerse en cuenta para el pago de estas obligaciones correspondientes a la cuota inicial. El trámite de desembolso de estos conceptos es obligación del comprador y se debe realizar en las fechas establecidas en el contrato.

- Si tiene cesantías depositadas en algún fondo, provenientes de empresas donde usted ya no se encuentre laborando, no necesita presentar la Promesa de compraventa para su retiro, únicamente debe presentar la carta de finalización de contrato que le entregaron en la empresa al momento de la finalización del vínculo laboral.
- Si las cesantías que comprometió en la negociación son generadas por la empresa en la cual labora actualmente, debe presentar la Promesa de Compraventa en el área de gestión humana de su empresa para que ellos emitan una carta dirigida al fondo que maneja sus cesantías, autorizando el retiro de las mismas.

Tenga en cuenta que de acuerdo a la ley antitrámites este documento no se requiere autenticado, si su empresa realiza alguna solicitud adicional contactar a la sala de ventas o centro de trámites.

**TEMAS DE INTERÉS QUE DEBE CONOCER:**

- **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO**
- **SUBSIDIO DE VIVIENDA**
- **SUBSIDIO CONCURRENTE**
- **SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS**
- **PATRIMONIO DE FAMILIA**
- **FIDUCIARIA**
- **COMPRAS CON O SIN SUBSIDIO:**

**QUE ES VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO**

- Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción. La Vivienda de Interés Social (VIS) tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes del año de la firma de la escritura, que depende de la ciudad o región donde esté comprando su inmueble (ver decreto número 1467 del 13 de agosto de 2019). La constructora podrá proyectar el incremento del salario mínimo de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso la constructora expresa que el riesgo de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social los asume la constructora de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social vigentes a la fecha de escrituración; o sea, en caso que las proyecciones del salario o variaciones del tope VIS no se den y el valor total del

tope VIS para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar el tope de la vivienda de interés social vigente a la fecha de escrituración.

- Vivienda de Interés Prioritario (VIP) es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes. La constructora podrá proyectar el incremento del salario mínimo de acuerdo a la fecha programada de escrituración, en todo caso la constructora expresa que el riesgo de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés prioritario lo asume la constructora de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés prioritario vigentes a la fecha de escrituración; o sea, en caso que las proyecciones del salario o variaciones del tope VIP no se den y el valor total del tope VIP vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar el tope de la vivienda de interés prioritario vigente a la fecha de escrituración.

#### QUE ES UN SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

- El subsidio de vivienda es un aporte de dinero que entregan las cajas de compensación familiar a aquellas personas que estén afiliadas a estas, como complemento de su ahorro para facilitarles la adquisición de su primera vivienda de interés social o prioritario; el cual se entrega por una sola vez y no será restituido por el afiliado siempre y cuando cumpla con todos los requisitos de ley.
- Para aquellas personas que por ser independientes o por tener actividades informales no se encuentren afiliadas a una caja de compensación, el Gobierno Nacional creó el programa **Mi casa ya cuota inicial**, en el cual, se otorga el subsidio familiar de vivienda por medio de la entidad financiera que la familia escoja para tomar su crédito de vivienda; a continuación describimos parte del proceso **Mi casa ya cuota inicial**:

#### Mi casa ya cuota inicial:

- Seleccione la vivienda de su preferencia, que se ajuste a sus capacidades económicas y se dirige a la entidad de crédito o al Fondo Nacional del Ahorro.

- Allí, se verificará y se le informará si puede ser beneficiario o no, **sin postulaciones previas**.
- En caso de obtener una respuesta positiva, se debe continuar con el trámite que tenga la entidad financiera para la aprobación de un crédito hipotecario.
- Una vez aprobado el crédito por parte de la entidad de crédito o el FNA, ésta se encargará de solicitar la asignación del subsidio y de tramitar el desembolso del mismo.

#### QUE VALOR TIENE EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

- Los valores del subsidio se dividen en 2 rangos que se relacionan con el nivel de ingresos del núcleo familiar, este valor es el mismo independientemente de si es asignado por medio de una caja de compensación o por el gobierno nacional como parte del programa Mi Casa Ya, los rangos se indican en la siguiente tabla:

INGRESOS DEL HOGAR (SMMLV)		VALOR SFV EN SMMLV
DESDE - HASTA		
> 0.00	2	30
> 2.00	4	20

#### QUÉ VIGENCIA TIENE EL SUBSIDIO

- Los subsidios de vivienda de interés social asignados por las Cajas de Compensación Familiar, tienen una vigencia de 36 meses contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la aprobación y podrán ser prorrogados mediante acuerdo expedido por el Consejo Directivo de la caja de compensación familiar. En éste período deberá alcanzarse a escriturar el inmueble, registrar la escritura y solicitar el desembolso del subsidio ante la Caja de compensación.
- Los subsidios de Mi casa ya cuota inicial pasa por 3 etapas, la primera es la HABILITACIÓN, en la cual el banco donde está solicitando su crédito hace la primera marcación y si sale viable le asigna un código de familia y el estado de su solicitud se llama HABILITADO; la segunda etapa comienza aproximadamente 4 meses antes de la firma de la escritura, en ese momento la constructora solicita a la entidad financiera la RATIFICACIÓN de su crédito, si el cliente mantiene las condiciones financieras y laborales el banco aprueba la RATIFICACIÓN del

crédito y realiza la SEGUNDA MARCACIÓN a su subsidio, si esta sale viable, el estado del subsidio pasa a POR ASIGNAR. En este momento comienza la tercera etapa en la cual entra Fonvivienda, quien revisa dos veces por semana en la plataforma y aprueba por medio de resolución los subsidios que estaban POR ASIGNAR, a partir de esta resolución su subsidio pasa a estado ASIGNADO; el subsidio ASIGNADO tiene una vigencia de 12 meses, tiempo en el cual se debe generar el desembolso del mismo.

### QUE DEBO HACER CON LA CARTA DE APROBACIÓN DE SUBSIDIO

Una vez aprobado el subsidio de vivienda, el hogar beneficiario deberá hacer llegar la carta original de asignación al centro de trámites más cercano o a la respectiva sala de ventas. El personal de sala de ventas y del centro de trámites de la Constructora deberá revisar la carta teniendo en cuenta lo siguiente:

- Fecha de Aprobación y Vigencia
- Números de Cédula
- Nombres y Apellidos
- Estado civil de los miembros mayores de edad que componen el núcleo familiar, el cual debe coincidir con lo reportado al negocio.
- Monto del Subsidio Aprobado
- Valor de Ingresos soportado

En el centro de trámites o sala de ventas se deben firmar los anexos de desembolso correspondientes al mismo.

### QUE ES EL SUBSIDIO CONCURRENTE (DECRETO 1533 DE 2019)

**Concurrencia de Subsidios.** El Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces, podrá otorgar el Subsidio Familiar de Vivienda en el marco de cualquiera de los programas contemplados en el presente Decreto, de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar para la adquisición de una solución de vivienda, siempre y cuando la naturaleza de los mismos lo permita.

**Condiciones de los Beneficiarios.** La concurrencia de subsidios de que trata el decreto, sólo podrá aplicarse para hogares cuyos ingresos mensuales no superen el límite de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**Condiciones de las Viviendas.** La concurrencia de subsidios de que trata el decreto, podrá aplicarse para la adquisición de viviendas cuyo precio no supere el límite

establecido para la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en las normas que regulen la materia.

**Monto del Subsidio otorgado por Fonvivienda.** El Subsidio que otorgue Fonvivienda para la adquisición de vivienda en cualquiera de los esquemas o programas de qué trata el presente decreto se asignará por un monto de hasta 20 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, cuando este sea aplicado de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.

**Obligación de los Hogares.** Al momento de su postulación al subsidio otorgado por Fonvivienda, los hogares deberán informar su intención de aplicar el beneficio de manera concurrente con el subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.

De esta manera, las familias con ingresos de hasta 2 salarios mínimos tienen la posibilidad de acceder al subsidio otorgado por la caja de compensación familiar a la cual se encuentren afiliados y también verse beneficiados por el subsidio de mi casa ya otorgado por la entidad financiera por medio de la cual tramiten el crédito de vivienda, los valores se describen en el siguiente cuadro:

INGRESOS DEL HOGAR <= 2 SMMLV	
ENTIDAD	VALOR SFV EN SMMLV
CAJA DE COMPENSACION	30
MI CASA YA	20


### QUE ES EL SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS (FRECH)

Es un subsidio que se entrega a las familias que compran vivienda de interés social o prioritario por una única vez, se aplica a la tasa de interés del crédito hipotecario que utilice para llevar a cabo la compra del inmueble y puede ser de 4 puntos porcentuales o 5 puntos porcentuales de acuerdo al nivel de ingresos del beneficiario y al tipo de vivienda que escoja.

### ¿QUIÉNES PUEDEN APLICAR?

A este subsidio pueden postularse familias que devenguen entre 1 y 8 salarios mínimos legales vigentes, que adquieran vivienda VIS o VIP.

Además, los interesados podrán acceder a este subsidio si:

	<b>PROCESO DE VENTAS</b>	Código: FOR-068 Versión: 11
	<b>CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA</b>	Última Actualiz: 11/05/2020 Página 4 de 10

- No han sido beneficiarios alguna vez del subsidio a la tasa de interés.
- No son propietarios de vivienda.
- Tienen un crédito hipotecario aprobado en una entidad financiera o en el FNA.

### ¿CUÁL ES EL BENEFICIO?

Los hogares que adquieran una vivienda VIP, obtendrán un subsidio a la tasa de 5 puntos porcentuales, durante las primeras 84 cuotas de su crédito hipotecario. Los hogares que adquieran una vivienda VIS, obtendrá un subsidio a la tasa de 4 puntos porcentuales, durante las primeras 84 cuotas de su crédito hipotecario.

### ¿CÓMO SE PUEDE ACCEDER AL SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS?

Los hogares interesados sólo deben solicitar el beneficio de tasa de interés en el establecimiento de crédito que vaya a financiar la compra de su vivienda y realizar el trámite normal para la aprobación de su crédito hipotecario.

### ¿LA COBERTURA A LA TASA SE DARÁ DURANTE TODOS LOS AÑOS DEL CRÉDITO?

La cobertura a la tasa que otorga el Gobierno Nacional aplica para las primeras 84 cuotas, es decir, durante los primeros 7 años del crédito.

### OTROS ASPECTOS QUE DEBE CONOCER SOBRE EL SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS:

- El subsidio a la tasa de interés se hará efectivo a partir del desembolso del mismo, siempre y cuando la vivienda sea nueva y esté en el rango de precios fijados para tal fin.
- Los establecimientos de crédito deben informar a los potenciales deudores de crédito y locatarios de leasing habitacional acerca de las condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada del beneficio que ofrece el Gobierno Nacional. En los respectivos extractos mensuales los establecimientos de crédito informarán claramente el valor del beneficio de la cobertura de tasa de interés.

### QUÉ ES PATRIMONIO DE FAMILIA Y CUANDO SE DEBE CONSTITUIR

Es un patrimonio especial constituido por un inmueble respecto del cual se es propietario en su totalidad para beneficio de su familia. Su beneficio es que los inmuebles cobijados con Patrimonio de Familia no son susceptibles de embargo. No obstante lo anterior, cuando el patrimonio de familia recae sobre una vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario, el mismo es embargable pero única y exclusivamente por la entidad que financió su adquisición.

El inmueble objeto del patrimonio de familia puede ser vendido, pero no puede ser hipotecado, con censo, ni dado en anticresis ni vendido con pacto de retroventa.

El patrimonio de familia se puede cancelar siempre que su constitución no sea obligatoria por expreso mandato legal, en cuyo caso se requerirá el consentimiento expreso del cónyuge o compañero permanente y/o de los hijos menores de edad.

En toda venta de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario existe para el comprador la obligación de constituir patrimonio de familia sobre la misma; independientemente que dentro del pago se incluya subsidio de vivienda o no, dicha constitución debe efectuarse en la escritura pública de compraventa.

Respecto de aquellas viviendas que no son de interés social y/o vivienda de interés prioritario, la constitución del patrimonio de familia es voluntaria.

### QUÉ ES UNA FIDUCIARIA

Es una sociedad, constituida como sociedad anónima, con permiso de funcionamiento otorgado por el Estado, estas sociedades sólo están autorizadas para desarrollar las actividades por las cuales fueron expresamente definidas por la Ley. Las sociedades fiduciarias prestan servicios financieros por lo cual, están sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

### En un negocio fiduciario intervienen:

**El fideicomitente o encargante:** Es la persona natural o jurídica que suscriben Encargos Fiduciarios de inversión para la separación y posterior adquisición de las unidades de vivienda. (Opcionado)

**El Beneficiario:** El beneficiario es una persona que fue escogida por el fideicomitente para que goce de los

beneficios y de la finalidad del contrato de fiducia una vez cumpla todos las condiciones. (La Constructora).

Constructora Las Galias actualmente está manejando 2 productos con la entidad fiduciaria que se llaman:

- 1. Preventas:** se firma un convenio comercial entre la fiducia y la constructora para que administre los recursos del opcionado, como separación de inmuebles, hasta el cumplimiento de requisitos por parte de la Constructora (crédito constructor, licencia de construcción, permiso de ventas, punto de equilibrio).
- 2. Fideicomiso – Patrimonio Autónomo:** se firma un contrato de fiducia mercantil de administración entre la constructora y la fiduciaria en el cual se crea un patrimonio autónomo denominado “fideicomiso + (Nombre Proyecto)” y se trasladan los lotes al patrimonio para que la fiduciaria en calidad de vocera del fideicomiso administre los bienes y recursos que ingresen al patrimonio para el desarrollo de la construcción del proyecto.

**EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** se le denomina así, porque es independiente del patrimonio del inicial propietario y también de la fiduciaria, o de cualquier tercero, por tanto es un bien protegido de manera especial por la figura jurídica de la fiducia, que lo exime de cualquier posible embargo, porque deja de ser garantía para los acreedores del propietario o de la misma fiduciaria.

### **CÓMO Y DÓNDE LLEVAR A CABO SUS DIFERENTES TRÁMITES:**

Señor(a) comprador recuerde que las fechas pactadas para la tramitación de su crédito y/o subsidio están establecidas en el contrato (**OPCIÓN DE COMPRA O PROMESA DE COMPRAVENTA**).

**Firma Promesa de Compraventa:** La cita para la firma será notificada al comprador aproximadamente 15 días antes por correo electrónico por parte del centro de trámites de la constructora.

### **CENTRO DE TRÁMITES**

Constructora las Galias cuenta con un centro de trámites especializado donde se realiza la recepción de documentos para la tramitación y aprobación de crédito y subsidio; se toman las firmas de la promesa de compraventa y también se realizan modificaciones generales al contrato (otro si).

Favor tener presente que un mes antes de las fechas pactadas como compromiso para la tramitación de crédito y/o subsidio el comprador debe solicitar una **cita** al centro de trámites; esta se solicita enviando un correo electrónico a la siguiente dirección: [centrodetramites@galias.com.co](mailto:centrodetramites@galias.com.co) en el asunto favor colocar proyecto, torre, apto y trámite que va a realizar, en el cuerpo del correo colocar sus datos personales, la fecha y hora en la cual se presentará con la documentación completa, el correo será respondido en un plazo no mayor de 48 horas confirmando su cita.

De igual forma, la constructora enviará un mensaje de texto recordando las fechas de sus compromisos e invitándolo a solicitar la cita, en caso de que aún no se tenga solicitud por parte del cliente, este mensaje de texto se enviará 15 días antes de la fecha pactada para el trámite.

La ubicación de los centros de trámites a los cuales puede asistir el día de la cita es:

#### **Bogotá:**

- Centro tramites Senderos de Castilla: **Carrera 80 D No 7B -83.**
- Centro de Trámites Altavista: **Carrera 7 Nro. 7 72 Sur.**

#### **Madrid Cundinamarca:**

- Centro de trámites La Prosperidad: calle 7 N° 25-95

#### **Manizales:**

- Carrera 23 n° 48-139 esquina, sala de ventas Constructora las Galias.

#### **Pereira:**


- Sector la Reina - Parque Industrial - Mirador de Llano Grande
- Sector cuba, calle 75 n° 45.03
- Avenida 30 de agosto n° 81-05

#### **Cali:**

- Calle 61 Norte Ave. 2i -33

### **1. TRAMITACIÓN SUBSIDIO DE VIVIENDA**

#### **REQUISITOS PARA ACCEDER AL SUBSIDIO DE VIVIENDA:**

	<b>PROCESO DE VENTAS</b>	Código: FOR-068 Versión: 11
	<b>CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA</b>	Última Actualiz: 11/05/2020 Página 6 de 10

- Ser afiliado a una Caja de Compensación Familiar.
- En caso de no estar afiliado a una caja de compensación tiene dos opciones:
  - a. Solicitarlo por medio del programa Mi casa ya cuota inicial, para lo cual debe ser sujeto de crédito (poder demostrar ingresos, no tener reportes negativos en centrales de riesgo, tener capacidad de endeudamiento).
  - b. Afiliarse como independiente a una caja de compensación y cotizar según sus ingresos para así tener derecho al subsidio en los tiempos y según las condiciones de la caja que escoja para cotizar, acá es importante aclarar que la cotización debe ser ininterrumpida desde el momento de afiliación y como mínimo hasta 6 meses después de la entrega del inmueble, para que así la caja de compensación desembolse el subsidio.
- Tener conformado un hogar. Se entiende por “hogar” el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar. Con vínculo matrimonial o compañero permanente (incluyendo parejas del mismo sexo), núcleo de familia con vínculo de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad (hijos, padres, hermanos, tíos, sobrinos, nietos, abuelos), segundo de afinidad (cuñados, suegros, hijastros) o primero civil (hijos adoptivos o padres adoptantes) que compartan un mismo espacio habitacional.
- Los **ingresos del hogar** solicitante del subsidio deben ser iguales o inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales vigentes.
- Ninguna de las personas que conforman el hogar pueden ser propietarios o poseedor de inmueble alguno ni haber sido adjudicatarias del Instituto de Crédito Territorial (I.C.T.) Así se haya transferido la vivienda.
- Ningún integrante del hogar puede haber recibido subsidio por parte del Fondo Nacional de Vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana, Inurbe, la Caja Agraria,, el Banco Agrario, Focafé, las Cajas de Compensación Familiar y por el Forec o tener derecho a solicitar otros subsidios para vivienda (Caja Honor).
- La solución de vivienda escogida debe corresponder a un programa de vivienda de Interés Social (VIS) aprobado por la entidad competente y su valor no puede exceder los salarios mínimos legales vigentes

exigidos por el gobierno, y/o vivienda de interés prioritario (VIP) aprobado por la entidad competente y su valor no puede exceder los salarios mínimos legales vigentes, al momento de la firma de la escritura pública.

- El grupo familiar deberá aportar como mínimo el 10% del valor de la vivienda en recursos propios.

#### **DOCUMENTOS PARA LA SOLICITUD DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA:**

#### **COLSUBSIDIO:**

1. Ser afiliado a la Caja Colombiana de Subsidio Familiar- Colsubsidio como:
  - Empleado aportante.
  - Pensionado aportante del 2% sobre su mesada pensional. (No se exige antigüedad de afiliación a Colsubsidio)
  - Trabajador independiente aportante del 2% sobre sus ingresos, debe coincidir con lo aportado a seguridad social. (No se exige antigüedad de afiliación a Colsubsidio).
2. Tener un hogar compuesto por un grupo familiar o ser un hogar unipersonal. De acuerdo con el Decreto 133 del 19 enero de 2018 y 1533 del 26 de agosto de 2019, “se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren ese mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil que comparta un mismo espacio habitacional”.
3. No percibir ingresos familiares superiores a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), sumando los ingresos de todos los mayores de edad que trabajen en el grupo familiar u hogar unifamiliar postulante.
4. No ser propietario o poseedor de vivienda.
5. No haber sido beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda, incluyendo a los menores de edad postulantes.

## CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA


**CAFAM**

1. Tener afiliación vigente a CAFAM al momento de la postulación como:
  - Empleado a través de empresa. (No se exige antigüedad de afiliación)
  - Pensionado con aporte del 2% sobre su mesada pensional. (No se exige antigüedad de afiliación).
  - Trabajador independiente con aporte del 2% sobre los ingresos, debe coincidir con lo aportado a seguridad social. (Se exige antigüedad de afiliación de forma continua a Cafam mínima de dos (2) años).
2. Formulario de postulación diligenciado sin tachones ni enmendaduras debidamente firmado por todos los mayores de edad.
3. Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía de todos los miembros del hogar mayores de edad o fotocopia del comprobante de documento en trámite.
4. Documento que acredite el vínculo matrimonial o la unión marital de hecho, Pregunta al asesor por este formato
5. Ten en cuenta que el hogar y el estado civil que se declara en la postulación debe ser el mismo que se encuentra registrado en la afiliación a Cafam y que posteriormente registre en la escrituración pública de compraventa.
6. Fotocopia legible del registro civil de nacimiento de los demás miembros que conforman el hogar en el cual se encuentre incluido el Número de Identificación Personal (NUIP), que permita establecer el parentesco con el jefe de hogar.
7. Fotocopia de tarjeta de identidad de los menores de edad, cuando aplique. (Mayores de siete años)
8. Comunicación suscrita por el afiliado, en donde se acredite la condición de mujer/ hombre cabeza de hogar, cuando fuere el caso. Pregunta al asesor por este formato.
9. Certificado médico que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar, cuando fuere el caso.
10. Certificación laboral suscrita por el empleador que incluya todos los ingresos (Incluyendo los no constitutivos de salario) reportados en el formulario de postulación, con vigencia no mayor a 60 días.

11. Ten en cuenta que estos ingresos deberán corresponder con los que se acredite ante la entidad financiera al momento de la solicitud del crédito hipotecario.
12. Si eres trabajador independiente o tus ingresos provienen de otra actividad distinta a la del trabajador afiliado, diligencia formato sugerido por Cafam, si eres pensionado adjunta el último desprendible de pago.
13. Si tu hogar está conformado con hijos menores de edad sin la presencia del otro padre de familia, suscribir comunicación en la cual se manifieste bajo la gravedad de juramento que conviven o cohabitan bajo el mismo techo. Pregunta al asesor por este formato.

**COMPENSAR**

1. [Formulario de postulación](#) debidamente diligenciado.
2. **Fotocopia de cédulas de ciudadanía** legibles de los mayores de 18 años que conforman el hogar solicitante del subsidio (pasaporte y cédula de extranjería vigente).
3. **Declaración juramentada de convivencia** (formato Compensar) para aclaración de estado civil.
4. **Certificación laboral original de las personas aportantes**, expedida por la empresa en la que laboran (vigencia máxima de 3 meses). Para independientes, carta firmada por el trabajador indicando el valor del ingreso mensual. Para pensionados, copia del desprendible de la mesada pensional.
5. **Certificado de recursos propios** del hogar en original (si cuenta con él), emitido por la entidad donde se encuentren depositados, los cuales pueden estar representados en cesantías, ahorro programado, fondo de empleados, cuota inicial, cuenta de ahorro personal, entre otros.
6. **Carta de crédito hipotecario** pre aprobado o aprobado.
7. **En caso que en el grupo familiar haya personas con discapacidad**, certificado médico de discapacidad con sello y registro médico.
8. **Para madres comunitarias**, la vinculación ante Compensar caja de compensación familiar debe ser como madre comunitaria.

	<b>PROCESO DE VENTAS</b>	Código: FOR-068 Versión: 11
	<b>CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA</b>	ÚltimaActualiz: 11/05/2020 Página 8 de 10

Para afiliados a **Compensar**, el afiliado debe pedir una cita directamente en la caja de compensación y hacer la tramitación.

Los afiliados a Compensar deben hacer llegar la colilla de radicación del subsidio en la fecha pactada.

Para afiliados a las cajas de compensación Cafam y Colsubsidio, Constructora las Galias por medio de sus centros de trámites les gestiona la tramitación para lo cual el cliente debe hacer llegar los anteriores documentos, máximo en la fecha establecida.

\* **NOTA:** Para los proyectos en las ciudades de Manizales, Pereira y Cali se recibirá el subsidio de vivienda otorgados por cajas de compensación siempre y cuando este se encuentre aprobado.

### **COMPROMISOS DEL GRUPO FAMILIAR BENEFICIARIO DE SUBSIDIO DE VIVIENDA:**

Para el desembolso del subsidio se deben mantener las condiciones con las que fue asignado, es decir no puede haber cambios en el grupo familiar. En el caso que se incrementen los ingresos, se debe notificar a la caja de compensación y a la constructora por escrito.

El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado liquidado a la fecha en la cual se efectúe la restitución.

Además, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 60 de la Ley 9a. de 1989, modificado por el artículo 38 de la Ley 3a. de 1991, deberá constituirse patrimonio de familia** en favor de los compradores, de sus hijos menores actuales o de los que llegaren a tener. Si por su propia voluntad o fuerza mayor debe renunciar a este subsidio, es necesario diligenciar el formato establecido para este efecto, el cual deberá firmarse por todas las personas mayores de 18 años beneficiarias del subsidio.

**Carta de Exclusión:** En el caso de que alguno de los beneficiarios del subsidio mayor de edad no figure en el negocio de compraventa deberá presentarse la carta de exclusión autenticada en notaría con reconocimiento de texto donde se manifiesta la decisión de no firmar las escrituras.

**Nota:** No Podrá excluirse de la firma de las escrituras el titular de la Caja de Compensación, solamente lo Podrán hacer los beneficiarios siempre y cuando estos no demuestren ingresos ante el banco.

## **2. TRAMITACIÓN PARA APROBACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO.**

### **DOCUMENTOS PARA RADICACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO:**


- Fotocopia de las cédulas de los solicitantes ampliadas al 150%.
- Certificado Laboral original no mayor a 30 días, que aclare fecha de ingreso, salario, cargo y tipo de contrato, en caso que sea contrato a término fijo este debe tener como mínimo un año de antigüedad, se puede sumar el año con más de un contrato laboral.
- Desprendibles de nómina correspondientes a los últimos tres meses o seis últimas quincenas.
- 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.
- En caso de demostrar ingresos como independiente o adicionales debe anexar carta explicativa de la actividad que realiza, EXTRACTOS bancarios de cuentas de ahorros o corrientes (no se reciben movimientos), de los últimos tres meses visados por el banco u originales.
- En caso de ser independiente debe anexar Cámara y Comercio y/o Rut, carta explicativa de la actividad económica elaborada por el solicitante y dos referencias de compradores o proveedores.
- Paz y salvos de acuerdo a los compromisos pactados.

## **3. FIRMA DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

Prerrequisitos para firma:

Debe estar a paz y salvo con los valores pactados en la negociación. Los pagos se deben realizar en las fechas acordadas en el plan de pagos.



	<b>PROCESO DE VENTAS</b>	Código: FOR-068 Versión: 11
	<b>CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA</b>	Última Actualiz: 11/05/2020 Página 9 de 10

Los compradores deben llevar fotocopia de la cédula de ciudadanía de cada uno de los mayores que deben firmar, certificación de la cuenta de ahorro programado y certificación de las cesantías, si es el caso.

#### 4. FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA

La firma de Escritura del apartamento será en la notaría donde la constructora lo indique por medio de comunicado escrito a la dirección autorizada para las notificaciones.

Para la firma de Escrituras favor tener en cuenta la siguiente información:

- Deben(n) presentarse las personas que firmaron la Promesa de Compraventa, con sus respectivas Cédulas de Ciudadanía. (Originales y fotocopia de cada una); para que la Notaría permita la firma de su Escritura Pública.
- Si el pago del inmueble se efectuará con crédito hipotecario de CAJA SOCIAL, BANCOLOMBIA, DAVIVIENDA o CREDIFAMILIA, los solicitantes deben presentarse a la entidad financiera para la firma de seguros y pagarés. Para DAVIVIENDA en la Calle 28 N° 13 A – 24 primer piso edificio Cusezar en horario de lunes a viernes de 8:30 am a 4:00 pm jornada continua; y para las otras entidades los funcionarios los contactarán para agendar una cita a una fecha y hora exacta.
- Si la Entidad financiera que le Otorgó el crédito hipotecario es diferente a CAJA SOCIAL, BANCOLOMBIA, DAVIVIENDA, FONDO NACIONAL DEL AHORRO o CREDIFAMILIA, es compromiso del cliente tramitar La minuta de Hipoteca y hacerla llegar con una Anterioridad mínima de (10) días a la fecha de escrituración. Si llegada la fecha de escrituración aún no se cuenta con la Minuta y por éste motivo No se puede llevar el proceso de firma de escritura se levantará la respectiva comparecencia dando por terminado el contrato suscrito entre la Constructora y el Comprador.
- Cualquier modificación a la minuta de escritura debe avisarse por escrito a la sala de ventas con **treinta (30) días hábiles** de anterioridad a la fecha citada para la firma de la escritura; si pasados estos días no hay pronunciación escrita por parte de los compradores la minuta de escritura quedará tal cual está la promesa de compraventa.

- **Tenga en cuenta que si su estado civil es Casado con Sociedad Conyugal Vigente o Soltero con Unión Marital de Hecho (unión libre), (se entiende cuando 2 personas han convivido por más de 2 años), su cónyuge o compañero permanente debe comparecer (asistir) a la firma de la escritura.**

#### CRÉDITO ESPECIAL:

Para créditos diferentes a CAJA SOCIAL, BANCOLOMBIA, DAVIVIENDA, FONDO NACIONAL DEL AHORRO o CREDIFAMILIA, usted debe hacer llegar a la sala de ventas los siguientes documentos: con anterioridad mínima de 15 días hábiles a la firma de la escritura:

- Carta Original de la aprobación del crédito. (Si aún no la tiene).
- Formato de minuta de hipoteca (impresa y en medio magnética).
- Nombre, dirección y teléfono de la Entidad y del abogado quien revisará y firmará la Escritura y tramitará el desembolso de su crédito hipotecario.
- En los casos en los cuales el representante legal de la entidad crediticia NO firma la escritura, se debe anexar “Poder” en original con autenticación no mayor a 30 días de quien la firme en representación de la entidad.
- Certificado de Cámara y Comercio vigente de la Entidad que otorga el crédito. En su defecto, certificado de la Superintendencia que vigila la Entidad en donde conste su existencia y representación legal.
- Paz y salvo cancelación avalúo y estudio de títulos.
- Constancia firma pagarés y seguros.

#### **PARA TENER EN CUENTA**

1. La información dada en la sala de ventas debe ser clara, suficiente y adecuada sobre la entrega y negociación del inmueble.
2. En los proyectos que manejan la alternativa de diseño relacionado con la instalación del Muro seco para división del espacio disponible en la sala

comedor, se informará al cliente en la sala de ventas si desea que este sea instalado o no; se aclara que la instalación del mismo no genera costos extras en la negociación.

3. Se informa que el incremento de endeudamiento, caer en moras o reportes negativos por parte de los titulares de la negociación y/o el avalista con respecto a los presentados en las consultas y centrales de riesgo efectuadas con anterioridad al cierre de la venta, es un incumplimiento al contrato y ocasionará que se hagan efectivas las cláusulas pactadas en los contratos.
4. Se aclara que las condiciones, términos y vigencias de la Cobertura a la tasa de interés, la cual está sujeta a cupos disponibles al momento del desembolso del crédito, la verificación de las políticas de otorgamiento y el cumplimiento de las mismas podrán ser verificadas por el cliente en la página [www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co), se informa que en caso que la entidad bancaria llegare a solicitar que usted renuncie a dicha cobertura por finalización de cupos, por no ser beneficiario o finalización del programa, entre otras, deberá firmar formato de renuncia remitido por la entidad financiera.

**5. Presupuesto de administración:** Constructora Las Galias informa a El(los) Promitente(s) comprador(es) que el valor aproximado dado en la sala de ventas como proyección de gastos de administración fue elaborado por una empresa de administración provisional para el conjunto cerrado donde está desarrollando su compra. (Tenga en cuenta que la cuota de administración se determinará de conformidad con los coeficientes de copropiedad que se asignen a las unidades privadas del proyecto. El valor señalado corresponde a una estimación para el año de emisión de la proyección).

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cm_Pal_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	