



PROMOTORA Y CONSTRUCTORA WORK S.A.S.

Tel: 57-4-2059266 Whats App: 3002757035

e-mail; servicioalcliente@garcesyjaramillo.co

Carrera 43b-12-13 Medellin Antioquia

GUIA PARA LA COMPRA DE MI PRIMERA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO -AÑO 2025

Objetivo de esta guía: El objetivo de esta guía inmobiliaria es darte a conocer todos los instrumentos financieros para lograr el cierre financiero y financiamiento de tu vivienda. A través de instrumentos como los subsidios, los créditos, las cesantías y demás.

Que resolveremos en esta guía: A lo largo de esta guía daremos respuesta a las siguientes preguntas ¿Quiénes pueden comprar su primera vivienda subsidiada? ¿Qué comprar como primera vivienda? ¿Por qué comprar mi primera vivienda para mi y/o mi familia? ¿Cómo comprar mi primera vivienda para mí y para mi familia? ¿Dónde comprar mi primera vivienda para mí y para mi familia? ¿Cuando iniciar la compra de mi primera vivienda para mi y/o para mi familia? ¿Por donde empezar para comprar mi primera vivienda para mi y/o mi familia?

Justificación: La razón que motiva y justifica la realización de esta guía es enseñar a todos los Santuarianos; ¿Cómo?, ¿Cuándo? y ¿Dónde? comprar su primera vivienda antes que finalice el año 2025. Aprovechando todos los instrumentos de financiación como son los subsidios, créditos y recursos inmediatos para lograr el cierre financiero para la compra de su 1era vivienda.

A continuación, daremos respuesta a cada una de las preguntas mas comunes para la compra de vivienda:

¿Quiénes pueden comprar su primera vivienda subsidiada? La primera vivienda goza de diferentes beneficios y entre los principales esta la concurrencia o sumatoria de varios subsidios, como los son el subsidio gubernamental de “Mi Casa Ya”, subsidio de cajas de compensación, subsidio departamental que otorga la gobernación de Antioquia a través de su programa “Viva”. Sin embargo estos subsidios solo son aplicables para dos tipos de viviendas nuevas: Viviendas de interés prioritario (VIP) cuyo valor no exceda de 90 SMLV y viviendas de interés social (VIS) cuyo valor no exceda de 135 SMLV para municipios niveles poblacionales como los que tiene El Santuario .

¿Qué comprar como primera vivienda? Como primera vivienda lo mas recomendable es tener en cuenta dos características fundamentales;

1. Que la vivienda vaya a ser nueva o sea nueva. Es decir que tenga una proyección de construcción, este en construcción o este construida y nunca enajenada. Es decir que en su certificado de libertad y tradición el propietario inicial sea una constructora.
2. La vivienda financieramente debe de estar dentro de los rangos de; vivienda de interés prioritario y una vivienda de interés social. Ya que son las que gozan de múltiples beneficios.

¿Por qué comprar mi primera vivienda para mi y/o mi familia? Tener una vivienda te permite gozar de múltiples beneficios desde distintos puntos de vista que a continuación te relaciono:

1. Es tener un activo que por tendencia siempre se beneficie de valorización.
2. Es un activo que en el momento que ya no lo uses lo podrás arrendar y por ende producirá ingresos pasivos.
3. En un instrumento de garantía para créditos y principalmente para el crédito hipotecario que requerirás para el financiamiento del mismo.
4. Es un vehículo financiero para lograr comprar en el mediano plazo una vivienda de mayor tamaño, valor o diferentes características.
5. El crédito hipotecario goza de un seguro de vida que en caso de muerte de los adquirentes los posibles beneficiarios serán los hijos, pagándose en ese momento la totalidad de la deuda. Y quedando en el caso hipotético los hijos con la totalidad de la casa sin deuda.
6. El valor de las cuotas para el pago del crédito hipotecario normalmente es inferior al costo del canon de arrendamiento. Además de que la cuota bancaria es una cuota fija que en el tiempo no aumenta mientras que el canon de arrendamiento si aumenta.

¿Cómo comprar mi primera vivienda para mí y para mi familia? A continuación, en orden de prioridad te voy a dar los pasos para que compres en El Santuario tu vivienda de interés social subsidiada con crédito hipotecario y recursos propios.

1. Cotización de la vivienda que quieres: El primer paso es que te dirijas a la constructora de tu elección, que este ofertando viviendas de interés social y te entregue la respectiva cotización donde conformes que el valor de la vivienda no supere los (135 SMLV) esto equivalente para este año 2025 a (\$192'172.500).
2. Crédito Hipotecario: El segundo paso es conocer tu máxima capacidad de endeudamiento y/o de tu familia. Para esto diligencia solicitud de crédito hipotecario ante cualquier entidad financiera y anexa la cotización de la vivienda que quieres. En El Santuario podrás encontrar; Bancolombia y Confiar . A continuación, te dejo el link donde podrás descargar la solicitud de crédito.

<https://www.dropbox.com/scl/fi/4rro3ijmymw2ys9adwwc5/F-GPS-0011Vinculaci-n-y-Actualizaci-n-de-PN->

[V34.pdf?rlkey=3df0c5bs86j6zotkyohhmsjf6&dl=0](https://www.dropbox.com/scl/fi/9hxymu6fw30p9unbn0grw/formulario-deinscripcion-al-programa-mi-casaya.pdf?rlkey=3df0c5bs86j6zotkyohhmsjf6&dl=0)

Ten a la mano en caso de ser empleado; carta laboral, últimas 4 colillas de pago y copia de tu cedula y en caso de ser independiente: RUT, extractos bancarios, copia de la cedula como mínimo y si tienes registro mercantil y declaración de renta mejor. En el caso de parejas pueden sumar el ingreso y presentar las solicitudes en conjunto para efecto de logra una mayor aprobación del crédito hipotecario. El resultado final de esta solicitud es que normalmente logras obtener una aprobación por hasta 30 veces el ingreso que tienes. Que para el caso hipotético de devengar (1 SMLV) lograrías una aprobación de hasta (\$39'000.000) TRENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS.

3. Subsidio nacional “Mi Casa Ya”: El tercer paso es que paralelamente estés en el trámite de solicitud de crédito le indiques a tu asesor comercial bancario que te postule al subsidio de “Mi Casa Ya” para lo cual muy probablemente te hagan llenar un formulario de postulación como el que puedes descargar en el siguiente link.
<https://www.dropbox.com/scl/fi/9hxymu6fw30p9unbn0grw/formulario-deinscripcion-al-programa-mi-casaya.pdf?rlkey=e9at11629q5r2yl4u74vs95zu&dl=0>
4. Aquí lograras que obtengas una; preasignación o asignación de subsidio por valor de hasta (30 SMLV), esto equivalente a (\$42'705.000).
5. Aportes de recursos propios: Logrados los anteriores pasos preséntate o envíale a la constructora; la carta de pre aprobación de tu crédito hipotecario, la preasignación o asignación de tu subsidio de “Mi casa Ya”. Y si vas a pagar con ahorros programados, envía certificación bancaria de estos ahorros programados, Si vas pagar o abonas con tus cesantías, aporta certificación de saldo de cesantías. Y si vas a pagar con ahorros en cuenta de ahorros, CDT, inversiones fiduciarias puede aportar extracto bancario y/o copia de CDT o copia del soporte de la inversión fiduciaria.
6. Subsidio de caja de compensación (Comfama o Comfenalco): El siguiente paso es que, una vez logrado el objetivo de los anteriores pasos, te postules a la caja de compensación para te harán diligenciar un formulario similar al que puedes descargar en el siguiente link.
https://www.dropbox.com/scl/fi/42tebcu13zkslgqmwzh59/formulario_subsidio_familiar_de_vivienda.pdf?rlkey=620oq6sae6x4usqf6q6hujs13&dl=0
7. Aquí lograras que obtengas una carta de aprobación de subsidio por hasta (20 SMLV), esto equivalente a (\$28'470.000).
8. Subsidio de la gobernación de Antioquia (VIVA): El siguiente paso es que tengas en cuenta los siguientes requisitos para que te puedan asignar el subsidio de la gobernación de Antioquia (VIVA):

- Certificación que el proyecto está dentro de los 6 meses requeridos en el proceso de escrituración (firmado por el representante legal de la constructora)
- Contar con un subsidio asignado por el Gobierno Nacional, Municipal o de Cajas de Compensación
- Ser mayor de edad
- No poseer ningún Bien inmueble.
- Aplicar subsidio en proyecto de Vivienda ubicado en el Departamento de Antioquia.
- Solicitar la asignación del aporte a través del constructor, promotor del Proyecto o Municipio.

Con este trámite lograras que obtengas habilitación de (10 SMLV) equivalentes a (\$14'235.000)

Resumen del logro financiero de todos los anteriores pasos;

¿Dónde comprar mi primera vivienda para mí y para mi familia? Realizando el anterior procedimiento podrás comprar vivienda en cualquier proyecto que oferte viviendas de interés social en El Santuario . No obstante, nosotros te ofertamos nuestro proyecto Amaneceres que podrás consular en www.constructorawork.com.

¿Cuándo iniciar la compra de mi primera vivienda para mi y/o para mi familia? El momento de iniciar la compra de tu vivienda es ¡Ya! ¡Hoy mismo! y en este preciso momento. El mejor momento para comprar vivienda es el ¡Hoy! y mas cuando el gobierno nacional, el gobierno departamental y las cajas de compensación están permitiendo la concurrencia de todos los subsidios que todos sumado en conjunto pueden ascender a (60SMLV) equivalentes para este año 2025 a (\$85'410.000).

¿Por dónde empezar para comprar mi primera vivienda para mi y/o mi familia? Empieza por visitar nuestro proyecto Amaneceres en El Santuario , el cual puedes consultar en www.constructorawork.com. Conoce del proyecto escoge el piso y la vista de tu futuro apartamento y pide una cotización por este. Nosotros con esta cotización de opcionaremos tu apartamento sin ningún costo solo si te comprometes a entregarnos en su momento los siguientes documentos;

- Copia de tu cedula.
- Carta laboral.
- Ultimas 4 colillas de pago