

MIS

Modelo de
Intervención Social



**VIVIENDA,
UN PROYECTO**
Familias

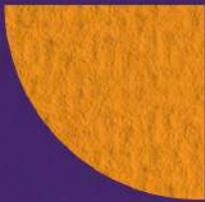


VIVIENDA, UN PROYECTO *Familias*

La compra de vivienda no se logra de un día para otro, es un recorrido que demanda dedicación, esfuerzo y paciencia, por eso es importante prepararse para elegir la mejor opción, considerando la oferta inmobiliaria, las opciones de crédito que ofrecen las entidades financieras y los subsidios que otorgan diferentes instituciones.

¿Tu familia y tú buscan el tesoro de tener vivienda propia? ¡Maravilloso! Para lograrlo, hemos construido esta cartilla para que cumplan el propósito de tener vivienda propia y conozcan todo lo relacionado con la construcción del proyecto de vida familiar, finanzas familiares, ahorro, crédito, subsidios y demás temas necesarios para lograrlo.

Recuerden que, a través de la estrategia “Vivienda, un proyecto familiar” les acompañamos para que, junto con tu familia, hagan realidad el sueño de tener una vivienda propia.



PROYECTO DE VIDA Y DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO FAMILIAR



Cuando hablamos de proyecto de vida, nos referimos a todas aquellas acciones que desarrollamos en el presente con miras al futuro, con el fin de alcanzar las metas a corto, mediano y largo plazo.

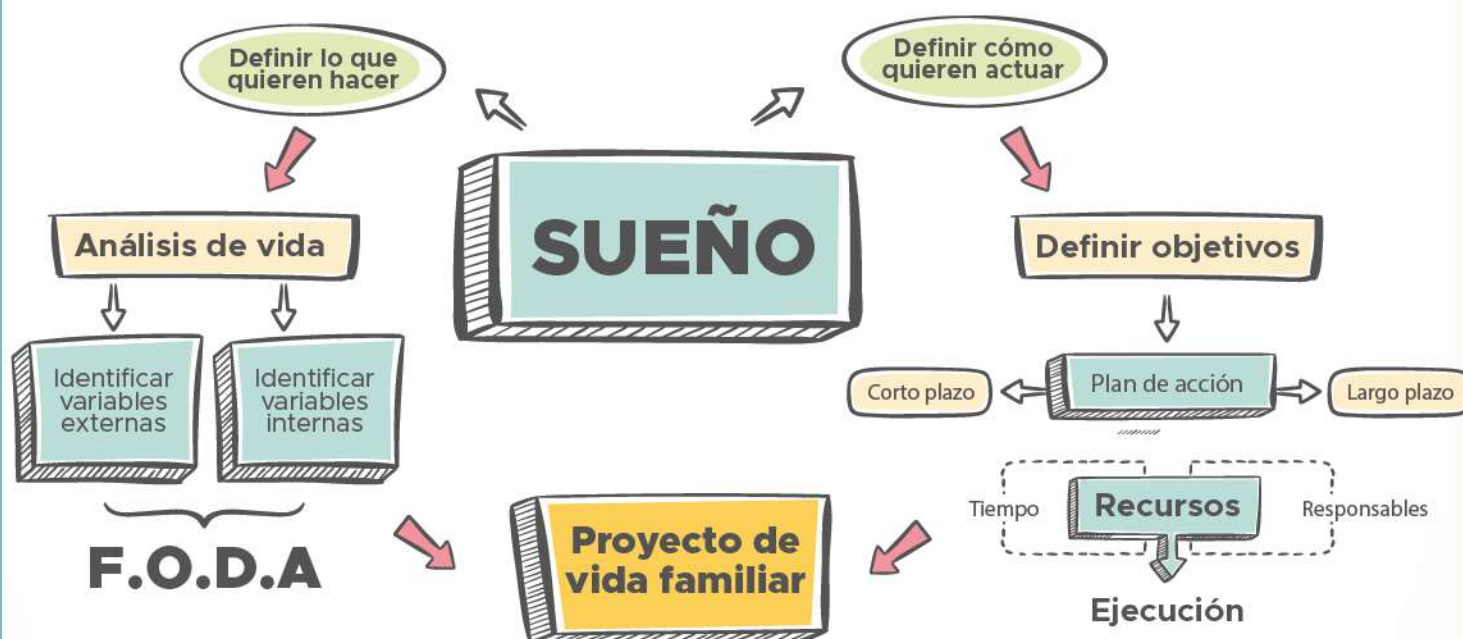
Existen diferentes tipos de proyecto de vida: personal, profesional, académico o familiar. Aquí nos centraremos en el proyecto de vida familiar porque sabemos que tener vivienda propia es la materialización de un sueño que aporta al mejoramiento de la calidad de vida y asegura planes futuros para la familia que la adquiere.

En el Isvimed entendemos que, construir y poner en marcha el proyecto de vida familiar con enfoque de acceso a la vivienda, requiere de un proceso formativo y de acompañamiento, donde como familia, se hagan cargo de su realización.

Aquí encontrarán algunas recomendaciones que les ayudarán a cumplir la meta.

¿CÓMO HACERLO?

Es hora de construir el proyecto de vida familiar. Sigamos la siguiente estructura para su desarrollo:



¿JUGAMOS ESCALERAS Y LISADEROS?

1. ¿CUÁNTOS JUEGAN?

Pueden jugar desde dos personas

2. ¿CUÁL ES EL OBJETIVO DEL JUEGO?

El objetivo es llegar primero a la meta de tener vivienda propia.

3. ¿QUÉ HACER?

Use un solo dado y una ficha u objeto pequeño para avanzar. Cada jugador avanza el número de casillas que marca el dado cuando lo lanza.

Cada que caiga en una casilla, lea la información en voz alta y comparta lo que significa. Suba por la escalera cuando se trate de una acción o decisión que lo acerque al propósito de tener vivienda propia, baje por el lisadero cuando se trate de lo contrario. En las casillas de preguntas, reflexione la respuesta y compártala a los demás participantes.

4. ¿QUIÉN GANA?

Gana el jugador que llegue primero a la meta. Si son más de dos participantes, los demás pueden seguir jugando hasta que terminen todos.

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FIN

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

20

19

10

9

INICIO

VIVIENDA,
UN PROYECTO
Familias

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Lo lograron!
Ya tienen su
vienda propia



¿Cómo es la
vivienda que
sueñan?

MENSAJES DE CADA CASILLA

1.

¿Cómo es la vivienda que sueñan?

2.

Un **proyecto de vida** son aquellas acciones que se realizan en el presente con miras al futuro, con el fin de alcanzar las metas a corto, mediano y largo plazo.

3.

Comprar una vivienda es un **proyecto de vida familiar a mediano y largo plazo**.

4.

Comprar una vivienda es una decisión que requiere **análisis, planificación y preparación** por parte de todos los integrantes del grupo familiar.

5.

Antes de comprar una vivienda se debe elaborar el **proyecto de vida familiar** con la participación de todos los integrantes del hogar.

6.

¿La compra de vivienda nueva hace parte de su proyecto familiar? Si la respuesta es sí, avancen dos casillas. Si la respuesta es no, retrocedan una.

7.

Si el **propósito principal** del proyecto de vida familiar es la compra de vivienda, se debe tener en cuenta su tipo, valor y ubicación.

8.

Identificar el **estilo de vida del grupo familiar** y qué tipo de vivienda se adapta mejor a él, permite elegir la mejor opción de compra.

9.

Tu familia está indecisa entre destinar los ahorros para comprar una vivienda o hacer un viaje al exterior. **No tener claridad sobre lo que quieren lograr, los aleja del propósito de tener vivienda propia. Bajen por el lisadero.**

10.

¿**Decisión tomada?** Si como familia están seguros de comprar una vivienda nueva, avancen dos casillas. Si la respuesta es no, retrocedan una.

11.

Definir con quiénes van a comprar la vivienda, permite establecer responsabilidades y determinar el valor de los ingresos familiares para solicitar un crédito o un subsidio.

12.

Para cumplir el propósito del proyecto de vida familiar se deben **generar hábitos financieros saludables**, tales como llevar un presupuesto, ahorrar y controlar gastos innecesarios.

13.

En familia decidieron disminuir las comidas fuera de casa y la compra de ropa, para incrementar el ahorro destinado a la compra de vivienda. **Asumir esfuerzos financieros los acerca al propósito de tener vivienda propia. Suban por las escaleras.**

14.

¿¿¿Ya calcularon??? Comprar una vivienda es una decisión que requiere **análisis, planificación y preparación** por parte de todos los integrantes del grupo familiar.

15.

Para definir el presupuesto familiar antes de comprar una vivienda, se debe elaborar el **proyecto de vida familiar** con la participación de todos los integrantes del hogar.

16.

Un presupuesto familiar, en el que aparezcan correctamente reflejados los gastos además de los ingresos, es una herramienta muy **útil para determinar el estado financiero del hogar** y facilitar la toma de decisiones.

17.

Ahorrar implica establecer el valor mensual, semanal o diario que aportarán los integrantes del grupo familiar para cumplir el propósito.

18.

Tu pareja destinó el dinero ahorrado hasta el momento para la compra de un celular nuevo. **Esta decisión los aleja del propósito de tener vivienda propia. Bajen por el lisadero.**

19.

Los integrantes del grupo familiar deben revisar su **capacidad de endeudamiento** para asumir el crédito hipotecario, así como **verificar que no estén reportados negativamente en centrales de riesgo.**

20.

El **puntaje crediticio** es uno de los factores que las entidades financieras consideran el momento de otorgar un crédito hipotecario y la tasa de interés.

21.

Solicitas la inmovilización de tus cesantías para la compra de vivienda. **¡Buena decisión! Suban por las escaleras.**

22.

Aceptaste ser el fiador de tu mejor amigo en un crédito o para el arrendamiento de una vivienda. **Esta decisión disminuye tu capacidad baja de endeudamiento. Bajen por el lisadero.**

23.

Los subsidios de vivienda son una herramienta importante para ayudar a las familias a obtener una vivienda adecuada y asequible.

24.

¡Felicitaciones! Aplicaste a un Subsidio Familiar de Vivienda en la Caja de Compensación Familiar y este fue asignado. **Sube por las escaleras.**

25.

Los subsidios o aportes para la compra de vivienda pueden ser otorgados por entidades del gobierno, las Cajas de Compensación Familiar, fondos de empleados o fundaciones, siempre y cuando se cumplan los requisitos.

26.

Hablemos sobre Isvimed. ¿Cuáles son los requisitos para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda?

27.

Comprar una vivienda es una forma de invertir, crear patrimonio y expresar nuestro estilo de vida.

28.

¡Lo lograron! Ya tienen su vivienda propia

FAMILIA:

INTEGRANTES

NUESTRO SUEÑO

Nuestro principal propósito es:

¿Este propósito nos incluye a todos?
¿Estamos comprometidos con su cumplimiento?
SÍ _____ NO _____

ANÁLISIS DE NUESTRA FAMILIA

Nuestros valores como familia son:

¿Qué nos hace fuerte como familia? Escriban 5 cosas positivas de su familia, es decir, cuáles son sus puntos fuertes para lograr el propósito

¿Qué oportunidades o factores externos nos acercan al propósito? Escriban 5 cosas positivas que les ofrece el entorno para lograr el propósito

¿Cómo es la vivienda que soñamos?

¿Qué debilidades debemos mejorar para cumplir el propósito? Escriban 5 cosas que hacen débil a su familia y deban mejorar para lograr el propósito

¿Qué amenazas o factores externos pueden alejarnos del propósito? Escriban 5 cosas obstáculos externos que pueden enfrentar durante el proceso de cumplir el propósito

NUESTRO PLAN DE ACCIÓN

ACTIVIDAD ¿Qué vamos a hacer?	RECURSOS ¿Qué necesitamos?	RESPONSABLE(S) ¿Quién está a cargo de cumplir esta actividad?	PLAZO ¿Cuándo lo vamos a hacer?	 Cumplido	 En Proceso	 Retrasado

¡Muy bien! Ya tienen la estructura de su proyecto de vida familiar.

¿QUÉ TAN CERCA ESTAMOS DE CUMPLIR EL PROPÓSITO?

Hasta aquí hemos identificado que, acciones como el ahorro, la gestión de recursos a través de subsidios y la disciplina de todos los integrantes del grupo familiar, son factores claves para cumplir el propósito.

Cómo familia evalúen qué tan cerca están de cumplir el propósito. Lo más importante para lograrlo es cambiar la forma de pensar y la actitud con la que avanzan en el proceso. Cuando piensen en rendirse, recuerden la razón por la que comenzaron.

¿CÓMO VAMOS?

SI

NO

¿CUÁLES?

Si contestaron sí, aclaren qué aspectos tuvieron en cuenta. Si contestaron no, indiquen qué pueden hacer para lograrlo.

¿La vivienda hace parte de su proyecto familiar?

¿Están dispuestos a trabajar unidos para alcanzar el propósito?

¿Saben cómo y en dónde se realiza un ahorro programado para vivienda?

¿Tienen ahorros y/o cesantías destinadas a vivienda? ¿Tienen claro el valor de éstas?

¿Alguno de los integrantes del grupo familiar hace parte de un fondo de empleados o tiene conocimiento sobre condiciones especiales para acceder a créditos hipotecarios?

¿Alguno de los integrantes del grupo familiar está afiliado a una Caja de Compensación Familiar como cotizante?

¿Saben dónde recibir más información y acompañamiento para lograr la adquisición de vivienda?

Si contestaron Sí a la mayoría de las preguntas, la adquisición de vivienda es un propósito que tienen muy bien definido, por lo tanto, los invitamos a que se mantengan en el proceso para cumplir la meta. Por el contrario, si la mayoría de las respuestas fueron NO, deben definir claramente lo que quieren hacer y cómo van a conseguirlo. ¡Ánimo, pueden lograrlo!

En ambos casos, los invitamos a continuar en la estrategia **“Vivienda, un proyecto familiar”** para acercarse cada vez más al propósito.

Realicen un ejercicio de reflexión para determinar dónde se encuentran y hacia dónde quieren ir. Tengan en cuenta su situación económica y la de su entorno para saber si están listos para comprar su casa propia. Aquí algunas recomendaciones para hacerlo:

SITUACIÓN ECONÓMICA

La economía familiar no sólo depende de lo que ingresa, también hay que tener en cuenta lo que gastan cada mes. Si con los ingresos fijos que reciben cubren esos gastos y queda suficiente para poder pagar su préstamo hipotecario, es una buena señal.

Consulten los cursos virtuales disponibles en la página web del Banco de la República
<https://www.banrep.gov.co/>

o en la entidad financiera de su preferencia, para que aprendan más sobre finanzas personales y ahorro.

SITUACIÓN DEL ENTORNO

Consulten acerca de las características y requisitos de los subsidios de vivienda o aportes de las entidades del orden nacional, regional y distrital a los que pueden acceder. Para ello, visiten las siguientes páginas web o diríjanse a las sedes más cercanas.

Ministerio de Vivienda:
www.minvivienda.gov.co

Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA:
www.viva.gov.co

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – Isvimed:
www.isvimed.gov.co

Si alguno de los integrantes del grupo familiar se encuentra afiliado como cotizante a una de las Cajas de Compensación Familiar, consulten los programas de acompañamiento integral que éstas ofrecen para acercar a las familias a una solución habitacional.

Visiten las páginas web de las siguientes entidades o diríjanse a las sedes más cercanas:
Comfama: www.comfama.com
Comfenalco: www.comfenalco.com

Realizar el diagnóstico socioeconómico familiar permite identificar todos aquellos factores que influyen a la hora de comprar una vivienda, tales como: los ingresos, el ahorro, el número de miembros del hogar, el monto del crédito, los subsidios de vivienda aplicables, entre otros.

A través de esta herramienta, podrán identificar su situación socioeconómica, promoviendo así su capacidad de autogestión y autonomía en la toma de decisiones para la compra de vivienda.

Ya lo saben, comprar vivienda es una decisión FAMILIAR; por eso, todos deben vincularse en el proceso; su aporte económico, emocional o de otro tipo es muy importante para alcanzar el propósito.

INFORMACIÓN GENERAL			
Nombres y apellidos de los integrantes del grupo familiar (iniciando con el jefe del hogar).	Tipo de documento	Número de documento de identidad	

PRESUPUESTO FAMILIAR (todos los miembros del hogar)	
INGRESOS	
CONCEPTO	VALOR MENSUAL
Salarios	\$
Ayuda familiar (en dinero)	\$
Subsidios	\$
Otros ingresos	\$
Total ingresos	\$
EGRESOS	
CONCEPTO	VALOR MENSUAL
Arriendo	\$
Alimentación	\$
Servicios públicos	\$
Transporte	\$
Educación	\$
Celulares e internet fijo	\$
Créditos	\$
Entretenimiento	\$
Plataformas de TV	\$
Vestuario	\$
Ahorros	\$
Total egresos	\$
Total disponible (Ingresos – egresos)	\$

CONDICIONES ESPECIALES

[illegible]

Calculen cuánto dinero necesitan para alcanzar su objetivo. Para ello, analice los ingresos, los gastos y el dinero disponible de acuerdo con la información consignada en el presupuesto.

AHORROS			
¿Tienen ahorros?	☐ SÍ	☐ NO	
¿Dónde tienen los ahorros?			
¿Cuánto tienen ahorrado?	\$		
¿Hace cuánto tienen ahorrado ese dinero?			
¿Cada cuánto ahorran?	Diario	Semanal	Mensual
	Semestral	Anual	
CESANTÍAS			
¿Tienen cesantías?	☐ SÍ	☐ NO	
¿Dónde tienen las cesantías?			
¿Cuánto tienen en cesantías?	\$		

El ahorro programado para vivienda es uno de los primeros pasos para adquirir vivienda propia. Este sirve para pagar la cuota inicial de la vivienda, recibir aprobación de un crédito hipotecario y acceder a subsidios de vivienda.

También se pueden usar las cesantías para pagar la cuota inicial, el total de la vivienda o realizar abonos al crédito hipotecario.

AHORRO

5 hábitos para tomar control de sus finanzas

Lo primero que deben saber al momento de decidir comenzar un ahorro, es que, Sí es posible hacerlo. Este requiere de planeación, constancia y disciplina en la gestión de sus finanzas.

A continuación, se presentan 5 hábitos que les permitirán avanzar hacia unas finanzas familiares saludables:

1. Realicen un presupuesto:

Tener por escrito el plan de gastos y pagos les permitirá organizar de forma anticipada la distribución de sus ingresos. Adicionalmente, es una herramienta muy útil para visualizar en que rubro de gastos deben hacer ajustes para que sus egresos no sean mayores que sus ingresos.

2. Establezcan una cuota de ahorro:

En su presupuesto familiar hay que incluir una cuota de ahorro mensual. Para ello, deben tener clara la meta de ahorro final y dividirla en el plazo que destinaron para lograrla. Así podrán incluirla como pago fijo y, si es necesario, realizar ajustes en el presupuesto de otros gastos para que sea viable alcanzarla.

3. Lleven un registro de sus gastos

Llevar un registro detallado de todas sus salidas de dinero, les permitirá evidenciar que tan realista es su presupuesto y hacia dónde se va su dinero en el día a día. De esta manera será más sencillo realizar ajustes, sobre todo con gastos que no son esenciales para su bienestar.

Este es un ejercicio que debe hacerse diariamente y para ayudarse, se puede hacer uso de la siguiente herramienta:

REGISTRO Y CLASIFICACIÓN DE GASTOS

Semana del _____ al _____

N°	DESCRIPCIÓN	VALOR	¿QUÉ TIPO DE GASTO ES?		
			ESENCIAL	HORMIGA	COMPULSIVO
1		\$			
2		\$			
3		\$			
4		\$			
5		\$			
6		\$			
7		\$			
8		\$			

REGISTRO Y CLASIFICACIÓN DE GASTOS

Semana del _____ al _____

N°	DESCRIPCIÓN	VALOR	¿QUÉ TIPO DE GASTO ES?		
			ESENCIAL	HORMIGA	COMPULSIVO
9		\$			
10		\$			
11		\$			
12		\$			
13		\$			
14		\$			
15		\$			

4. Consumo consciente:

¿Qué influencia su decisión de compra?
¿Su proceso de compra es racional o emocional?

Quizás el hábito más importante que deben desarrollar es racionalizar sus decisiones de consumo, es decir, que sus compras o gastos no se den de manera impulsiva, si no que sean fruto de un análisis previo.

Si su decisión es influenciada por un impulso, su proceso de compra es emocional; si, por el contrario, su decisión es influenciada por el análisis, su proceso de compra es racional.

Para transformar su consumo en un consumo consciente o racional, es fundamental tener claro que tipo de gasto van a realizar. Así, podrán decidir de una manera práctica y sencilla si hacerlo o no.

Existen varias formas de clasificar los gastos, en este caso se clasificarán en gastos esenciales y no esenciales como se muestra en la siguiente tabla:



Gastos esenciales: son los gastos necesarios para el bienestar básico, aquellos que, de no pagarlos, pueden traer consecuencias negativas y afectar la calidad de vida, por ejemplo: alquiler de vivienda, alimentación, cuota de créditos, servicios públicos, seguros, salud, educación, entre otros.

Gastos no esenciales: son aquellos que se realizan según el estilo de vida y a diferencia de los gastos esenciales, el no pago de estos no afectan directamente su calidad de vida. Para entenderlos mejor, pueden clasificarse en gastos compulsivos y gastos hormiga:

-Un gasto compulsivo obedece a una compra o gasto no planeado de un producto o servicio que no se necesita o que ya se tiene, generalmente estos impulsos obedecen al sentido de necesidad y urgencia que crean las ofertas y los descuentos. Por ejemplo: ropa y accesorios, tecnología, viajes, conciertos, juguetes, artículos de colección, etc. Estos gastos no son tan frecuentes, pero su valor si impacta negativamente sus finanzas.

-Un gasto hormiga se refiere a ese pequeño gasto que, por su valor puede pasar desapercibido, pero que al sumarse tiene un gran impacto en sus finanzas. Son llamados así por ser pequeños y constantes. Ejemplos: productos de belleza y cuidado personal, decoración y utensilios de hogar, alimentación por fuera de casa o domicilios, bebidas, snacks, propinas, transporte en aplicaciones o taxis, suscripciones, loterías, apuestas, etc.

El consumo consciente, consiste entonces en que identifiquen frente a qué tipo de gasto están y, dependiendo si está contemplado o no en su presupuesto, tomen la decisión de realizarlo, abstenerse o posponerlo.

5. Uso responsable de créditos:

Se refiere a que la manera como gestionan sus deudas y productos financieros como tarjetas de crédito o cupos rotativos no ponga en riesgo sus finanzas.

Usar adecuadamente el acceso al crédito se resume en cuidar el nivel de endeudamiento, la capacidad mensual de pago y el historial crediticio.

-Gastar dentro de sus posibilidades y de acuerdo con su presupuesto ya establecido.

-Pagar a tiempo, no solo será una forma de evitar gastos adicionales, sino que les permitirá construir un buen historial crediticio.

-Conocer las condiciones de un crédito como plazos, tasas de interés y costos asociados.

-Usar el crédito en proyectos que mejoren su calidad de vida, como educación, vivienda, u otros.



Técnicas de ahorro y reducción de gastos:



1. Gastos hormiga:

- Establezcan un presupuesto para estos gastos. Una vez se agote, eviten incurrir en dichas compras ya que así comprometerán el dinero que tienen destinado a gastos que sí hacen parte de su sustento diario y su tranquilidad.
- Reemplacen los gastos frecuentes por opciones más económicas como preparar su café en casa, en lugar de comprarlo en cafeterías.
- Cancen aquellas suscripciones que no utilicen o no les generen suficiente valor.

2. Gastos Compulsivos:

- **Vestuario:** Planifiquen sus compras para realizarlas en temporada baja, y establezcan una lista de las prendas o accesorios que necesiten comprar, así como un presupuesto para ellas. Consideren la opción de vender ropa y zapatos que ya no utilicen.
- **Recreación y ocio:** establezcan un presupuesto mensual para sus actividades de entretenimiento de acuerdo con sus posibilidades. Opten también por buscar opciones gratuitas como parques y eventos públicos.
- Planeen sus viajes y vacaciones. Establezcan un plan de ahorro para lograrlo, ya que pagarlo a través de crédito no es una buena opción.

3. Gastos esenciales:

- **Vivienda:** Si pagan arriendo, busquen una alternativa más económica acorde a la situación que están viviendo, sin sacrificar el bienestar y la seguridad de su familia.
- **Servicios públicos:** Reúnan la familia y expongan la importancia de ahorrar en servicios públicos. Adquieran bombillos ahorradores, realicen la labor de planchar ropa en una sola jornada para evitar gastar energía en calentar una plancha para alisar una pieza de ropa. Adquiera filtros para ahorrar agua en los lavamanos, lavaplatos y tanque del baño.

Un ejercicio en este sentido es el uso de la botella plástica el cual es bastante sencillo, pero efectivo. Consiste en colocar una botella llena de agua dentro del tanque del inodoro, ocupando espacio que normalmente sería llenado por agua cada vez que se tira de la cadena. Al reducir el volumen de agua necesario para llenar el tanque, se logra un ahorro significativo en cada descarga.

La técnica puede ahorrar hasta varios litros de agua por descarga, dependiendo del tamaño de la botella y la cantidad de agua que suele usar el inodoro.

- **Alimentación:** elaboren una lista de compras por cada lugar (supermercado, tienda de barrio, plaza de mercado, etc.) en la que describan el producto, la cantidad y valor asignado según su periodicidad de compra.

- En la medida de lo posible, compren sus productos no perecederos al por mayor, ya que pagarán un precio menor.

- Aprovechen las ofertas y descuentos de productos que estén en su lista. Además, pueden comprar frutas y verduras de temporada para acceder a un mejor precio.

- Opten por marcas genéricas. En muchos casos, tienen la misma calidad a un precio más bajo.

- **Salud:** Asistan oportunamente al médico, acaten y sigan con rigurosidad los tratamientos.

- **Educación:** Si son pagos universitarios, los cuales se cancelan semestralmente, destinen un presupuesto mensual acorde a las posibilidades.

- Si se trata de útiles escolares, pueden reutilizar materiales del año anterior, comprar al por mayor, comparar precios, buscar ofertas y promociones, comprar marcas genéricas, realizar sus compras antes de la temporada escolar para lograr mejores precios, y en algunos casos, como libros, diccionarios u otros, consideren la compra de segunda mano.

- **Transporte:** Planifiquen sus viajes. Agrupen sus tareas y diseñen una ruta eficiente para ahorrar tiempo y combustible. Adicionalmente, mantener su vehículo en buen estado les ayudará a usar menos combustible y les evitará incurrir en gastos por reparaciones.

- Si no cuentan con vehículo propio, administren bien su tiempo para llegar puntual a sus compromisos y no incurrir en gastos adicionales como taxis u otros.

- **Obligaciones financieras:** paguen a tiempo sus cuotas, así evitarán sumar a su pago intereses de mora y gastos adicionales por cobranza.

- En la medida de lo posible, realicen abonos adicionales a capital, sobre todo en aquellas obligaciones que tengan una mayor tasa de interés y un plazo largo.

- Consoliden sus deudas, unifiquen sus obligaciones en una sola para que mejoren su flujo de caja o disponible mensual.

- Opten por tarjetas de crédito que les otorguen beneficios adicionales como cash back, acumulación de puntos o descuentos, y difieran sus compras a un mes para evitar el pago de intereses corrientes y sobreendeudamiento.

Cuando una persona recibe el dinero cada quincena o cada mes, el estado es altamente emocional, condición que, con frecuencia, estimula a gastar indiscriminadamente sin pensar en las obligaciones que se han contraído. Por el contrario, los últimos cinco días antes de recibir el pago salarial son racionales y lógicos, tanto así, que la misma situación de escasez genera reflexiones conscientes sobre la buena o mal administración del dinero.

Desde este momento aprendan a decir NO a una gran cantidad de ofrecimientos de compra que no necesitan.

MI PLAN PARA CUMPLIR LA META DE AHORRO

	AHORRO PRESUPUESTADO		AHORRO REAL	
MES	FECHA	VALOR	FECHA	VALOR
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				

Mitos sobre el ahorro

Mito	Lo real es que...
No gano lo suficiente, no me alcanza para ahorrar	Ahorrar no es un asunto de ingresos, solo se necesita organización del dinero, planeación y disciplina. Lo más importante es conocer los ingresos, cuánto se gasta en necesidades básicas y cuánto en gastos no necesarios, al hacer este balance se pueden recortar egresos y cambiar hábitos de consumo que permitan usar mejor el dinero y ahorrar.
Es mejor ahorrar en casa o en algún lugar secreto	Ahorrar el dinero debajo del colchón no es una opción segura, ya que puede ser robado o fácilmente gastado. Lo ideal es guardarlo en una entidad financiera, cooperativa, fondo de empleados, fondo de pensiones u otro donde el dinero esté a su nombre.
Para qué ahorro si no me pagan intereses	Todas las entidades financieras pagan intereses por los ahorros, cada peso suma para cumplir su propósito, en este caso, tener vivienda propia. La tasa de interés depende del tipo de ahorro que elijan.
Ahorrar implica privarse de gustos o perderse lo más divertido	Ahorrar no consiste en privarse de comprar o divertirse, sino en gastar de forma inteligente y evitar gastos innecesarios. Otra opción para divertirse es hacer uso de parques, conciertos u otras actividades gratuitas.
La situación actual no permite ahorrar cantidades que valgan la pena	Todo ahorro siempre es positivo. Hay personas que postergan el ahorro para cuando reciban un mejor salario, esta podría ser una excusa que les impida iniciar. Tomen la decisión de comenzar. En la medida en que sigan su plan de gastos y sean disciplinados podrán ir aumentando la cantidad.
Se debe ahorrar únicamente cuando nos sobra dinero	Si esperan a que les sobre dinero sin realizar un plan de gastos, será muy difícil ahorrar; por eso, es importante incluir dentro del presupuesto familiar una cantidad fija de ahorro para cumplir la meta.
Sólo es posible ahorrar en un banco	Aunque los bancos son la opción de ahorro más conocida, también hay otro tipo de entidades como fondos de empleados, empresas de pensiones o cooperativas que permiten guardar el dinero e incluso generar intereses.
Comprar cosas en oferta es una gran forma de ahorrar	Es cierto que un producto rebajado sirve para gastar menos, pero sólo cuando ese producto hace parte de sus gastos básicos, como alimentos o productos de aseo. En muchas ocasiones las ofertas no representan ahorro porque se convierten en gastos por impulso, atractivos por su bajo precio, pero realmente no hay ahorro alguno por ser una salida de dinero no planeada que incluso puede convertirse en una deuda.
Si no puedo disponer del ahorro cuando quiero, no es útil hacerlo	Un ahorro programado permite tener el recurso fijo en el futuro, evitando la tentación de gastar el dinero en otra cosa y alejarse de su meta, en este caso: tener su vivienda propia.

Mito	Lo real es que...
En un ahorro programado para vivienda debo depositar una gran cantidad de dinero cada mes	La cantidad de dinero que se debe ahorrar en una cuenta programada para vivienda se define de acuerdo con la capacidad de cada persona y el tiempo que durará el depósito.
En un ahorro programado para vivienda pierdo dinero	Este tipo de cuenta está exenta de cobros administrativos de las entidades financieras, no hay cargos por manejo de tarjeta y otro similar. Además, este tipo de ahorro cuenta con beneficios tributarios y tasa de interés diferencial.
Comprar vivienda propia no me exige tener ningún tipo de plan financiero o ahorro	Para comprar la vivienda propia, primero deben establecer un plan financiero, teniendo en cuenta lo siguiente: Planeen: definan las metas e identifiquen cómo lograrlas. Organicen: definan plazos, tiempo en qué cumplirán cada objetivo (corto, mediano y largo plazo) y cantidad de dinero que destinarán a su ahorro. Ejecuten: comiencen el plan y respétenlo. La disciplina es un factor clave en este proceso. Controlen: verifiquen cómo van y revisen sus ahorros periódicamente, así sabrán si deben hacer ajustes.



CRÉDITOS

¿Qué es un crédito?

Un crédito es una operación donde una entidad bancaria o no bancaria, 'acreedor' presta una cierta cifra de dinero a otro, llamado 'deudor', quien, a partir de ese momento, garantiza al acreedor que retornará esta cantidad solicitada en el tiempo previamente estipulado más una cantidad adicional, llamada 'intereses'.

¿Qué es un crédito hipotecario?

Es definido como un préstamo a mediano o largo plazo en el que se ofrece un inmueble como garantía de este.

TIPOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO

SEGÚN SU DESTINACIÓN

1. Compra de vivienda
2. Compra de inmueble comercial
3. Construcción en sitio propio o mejoramiento
4. Libre inversión

SEGÚN SU SISTEMA DE PAGO/ AMORTIZACIÓN

1. Amortización en pesos
1. Amortización en UVR

Según la destinación, hay 4 tipos de créditos hipotecarios:

1. Compra de vivienda
2. Compra de inmueble comercial
3. Construcción en sitio propio o mejoramiento
4. Libre inversión

Según la modalidad o sistema de pago

1. Créditos hipotecarios en pesos:

Estos créditos se calculan en pesos colombianos. El monto del préstamo y la cuota se mantienen fijas durante el plazo del préstamo.

2. Créditos hipotecarios en UVR:

Estos créditos se convierten a la Unidad de Valor Real (UVR). El monto del préstamo y los pagos mensuales se ajustan según los cambios en la UVR.

Los créditos hipotecarios en pesos son en tasa fija; esto es importante porque si mañana pasa algo con el peso, el dólar, el

petróleo, etc., su tasa de interés no se moverá y el valor de la cuota será igual.

Por otro lado, los créditos hipotecarios en UVR son de tasa variable y cambiarán las cuotas de cada mes, de acuerdo con los movimientos que se generen en el mercado financiero. Usualmente las primeras cuotas serán más bajas e incrementarán a lo largo del plazo pactado.

Para elegir la mejor opción y con los mejores beneficios para su cartera, es importante que conozcan la tabla de amortización. Esta funciona como proyección para saber en cuánto tiempo terminarán de pagar su crédito, cuánto están pagando de capital y de tasa de interés. Además, también pueden hacer pagos anticipados a capital para que puedan terminar más rápido su crédito hipotecario.

Mitos sobre los créditos

Mito	Lo real es que...
Es difícil obtener un crédito sin historial crediticio.	Hay entidades financieras que ofrecen acceso a créditos pequeños o tarjetas de crédito de cupo menor para que comiencen a construir su historial.
Solo las personas con ingresos altos pueden acceder a un crédito de vivienda.	Las entidades financieras ofrecen productos para varios perfiles de clientes, más que un ingreso alto, deben contar con capacidad de pago, ya que así tengan ingresos altos, si están sobre endeudados, no podrán acceder a crédito. En un crédito de vivienda, pueden sumar ingresos familiares. Deben validar los requisitos con la entidad.
Siempre solicitan codeudor para aprobar un crédito.	No siempre se solicita un codeudor para respaldar su crédito, depende de su puntaje financiero. Si su perfil se encuentra en un nivel de riesgo bajo, la entidad podrá aprobar la solicitud sin él. También hay otras formas de garantizar la deuda: pago de aval en un fondo de garantías, prenda para un crédito de vehículo e hipoteca en el caso de un crédito de vivienda.
Pedir un crédito de vivienda es un proceso lento y complicado.	El proceso de desembolso de un crédito hipotecario es más largo comparado con otras líneas de crédito, esto se debe a que para dicho desembolso deben realizarse ciertos trámites como estudio de títulos, constitución de hipoteca, escrituración, etc. Sin embargo, el proceso de aprobación es muy similar al de otros créditos en cuanto a requisitos y tiempo de estudio.
Tener varias tarjetas de crédito no afecta mi capacidad de pago, siempre y cuando no las use.	Así sus tarjetas de crédito no tengan saldo pendiente, afectan su capacidad de pago, por la facilidad de que las usen de un momento a otro. Generalmente, las entidades bancarias proyectan una cuota basada en el cupo de su tarjeta.
Es difícil tener el control de mi historial crediticio, esto representa un gasto.	Revisar periódicamente su historial crediticio es importante para evitar fraudes y verificar la información que reportan las entidades financieras sobre sus obligaciones. Una forma de tener acceso a esta información es la página www.midatacredito.com , en la que podrán tener un plan gratuito de consulta.
Tener muchas huellas de consulta hace que baje mi puntaje de crédito.	Uno de sus derechos como consumidores financieros, es poder comparar varias ofertas de crédito, para lo cual a veces es necesaria la consulta de su historial. Estas huellas de consulta no bajan su puntaje crediticio, sin embargo, es decisión de la entidad incluir este factor en su modelo de análisis de riesgo.
Si ya tengo otras deudas, no puedo acceder a un crédito hipotecario.	Pueden tener otras deudas activas al solicitar un crédito hipotecario y, aún así, tener suficiente capacidad de pago. Si, por el contrario, no tienen capacidad de pago, pueden asesorarse para realizar abonos a las obligaciones que más les afecten o acceder a una compra de cartera.
Es muy difícil terminar de pagar un crédito, en las cuotas que pago la mayoría se va para pago de interés.	Esto depende del sistema de amortización que tenga el crédito, si el sistema es cuota fija, empiezan pagando una mayor parte de interés, pero esta disminuye una vez transcurre el plazo del crédito, de manera que, en las últimas cuotas, estarán pagando una gran cantidad para capital y una pequeña para interés.

Mito	Lo real es que...
Solo las personas con un empleo fijo pueden acceder a un crédito hipotecario.	Las entidades financieras cuentan con un sistema de análisis de crédito para varias ocupaciones, así que desde que tengan una fuente de ingresos que pueda ser soportada, y cumplan con demás requisitos como edad, historial crediticio, antigüedad y capacidad de pago, son sujetos de crédito para la entidad.

¿Qué elementos deben considerar al momento de solicitar un crédito hipotecario?

Tener un buen historial de crédito. Este indicador busca determinar si son buenos pagadores. Significa que cuando han adquirido obligaciones, las han cumplido en forma puntual. El banco consultará su historial crediticio en dos momentos; la primera vez para la preaprobación del crédito, y una segunda antes del desembolso del crédito, por lo cual es importante que conserven sus condiciones con las que preaprobaron la solicitud.

Contar con capital inicial. Lo van a necesitar para pagar la cuota inicial, diversos gastos administrativos y de escrituras. Para esto van a necesitar entre el 20% y el 30% del valor del inmueble, por lo que sus ahorros les serán muy útiles.

Ser mayor de edad y tener un ingreso suficiente. El banco evaluará su capacidad de pago, es importante que tengan control de sus deudas, así como la cantidad de obligaciones vigentes, ejemplo: tarjetas de crédito.

¿Cómo elegir un crédito hipotecario?

Al elegir un crédito hipotecario para invertir en vivienda nueva, deben considerar los siguientes factores:

Tasas de interés: Es el costo del préstamo. Cuanto menor sea la tasa de interés, menor será su pago mensual y el costo total del préstamo.

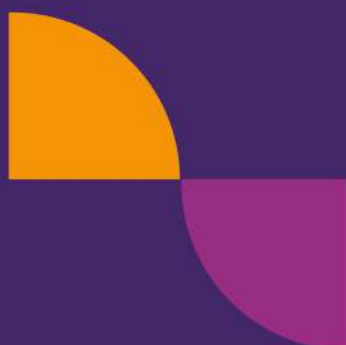
Plazo del préstamo: Es el tiempo que tienen para pagar el préstamo. Cuanto mayor sea el plazo, menor será su pago mensual, pero pagarán más intereses a lo largo del tiempo.

Monto del préstamo: Es la cantidad de dinero que pueden pedir prestado. Asegúrense de que el monto del préstamo sea suficiente para cubrir el dinero para completar el costo de la vivienda y los gastos de cierre.

Gastos de cierre: Son los costos asociados a la obtención de su vivienda propia, como estudio de títulos, avalúo comercial, escrituración, entre otros.

Grupo familiar permitido: En esta línea de crédito, las entidades bancarias permiten sumar ingresos del grupo familiar, deben validar con la entidad cuantas personas son permitidas y demás requisitos para cada una de ellas de acuerdo con su edad y ocupación.

Términos y condiciones: Lean detenidamente los términos y condiciones del préstamo para comprender sus obligaciones.



Gestionen opciones de financiación con diferentes entidades. Para ello deben acercarse a las entidades financieras de su preferencia para que les hagan un estudio de crédito y sepan cuánto dinero les prestan para la compra de la vivienda. Así sabrán cuál es el monto mensual de las cuotas y si las pueden asumir con sus ingresos actuales o necesitan hacer un ajuste a su presupuesto familiar.

Una buena forma de hacer ese comparativo es registrar la información en la siguiente tabla:

Nombre de los aportantes		Valor de los ingresos	
Aportante 1		\$	
Aportante 2		\$	
Aportante 3		\$	
Total aportes		\$	
ENTIDAD (NOMBRE Y TELÉFONO DE ASESOR)			
CRÉDITO EN PESOS	Monto máximo aprobado	\$	\$
	Número máximo de solicitantes		
	Tasa de interés (%)		
	Plazo de crédito		
	Cuota mensual aproximada	\$	\$
CRÉDITO EN UVR	Monto máximo aprobado	\$	\$
	Número máximo de solicitantes		
	Tasa de interés (%)		
	Plazo de crédito		
	Cuota mensual aproximada	\$	\$
REQUISITOS			
			

Recomendaciones para elegir la mejor opción de crédito hipotecario

Para elegir el mejor crédito hipotecario para invertir en vivienda nueva, sigan estos consejos:

Comparen ofertas de diferentes entidades financieras: No se conformen con la primera oferta que les hagan. Comparen las ofertas de diferentes entidades de financiación para encontrar la mejor tasa de interés, plazo y condiciones.

Consideren sus necesidades: Piensen en sus objetivos de inversión y en su presupuesto para elegir el crédito hipotecario que mejor se adapte a sus necesidades.

Consulten con un experto: Un asesor financiero puede ayudarles a comprender las opciones disponibles y a elegir el crédito hipotecario que mejor se adapte a su situación.

Revisen cómo quedará su pago completo, la mensualidad integral compuesta por: intereses, seguros, comisiones y amortización a capital.

Pregunten cuánto dinero serán los gastos iniciales, por lo general: estudio de títulos, avalúo y escrituración.

Tomen en cuenta los gastos de escrituración: los impuestos sobre adquisición de inmuebles, honorarios de notaría, derechos de registro, comisión por apertura, investigación y avalúo de la propiedad.

Para que les den una mejor tasa, revisen cómo están sus ingresos, compromisos de pago y su puntaje crediticio para saber hasta qué punto pueden endeudarse.

SUBSIDIOS

¿Qué es un subsidio?:

Un subsidio es una forma de ayuda o apoyo financiero que se extiende a un sector económico (organización o individuo) generalmente con el objetivo de promover determinadas políticas económicas y sociales. Puede tratarse de una prestación económica de una duración determinada en el tiempo (como en el caso del seguro de desempleo) o no. Aunque comúnmente se asocian los subsidios a políticas gubernamentales, el término subsidio puede referirse a cualquier tipo de apoyo, por ejemplo, de ONG o como subsidios implícitos.

Los subsidios pueden extenderse de manera directa o indirecta. Ejemplos de subsidios directos son ayudas económicas en efectivo y préstamos sin intereses. Ejemplos de subsidios indirectos son beneficios fiscales, seguros, préstamos a bajo interés o descuentos de alquiler.

Subsidio de vivienda

Es un aporte, en dinero o en especie, que se otorga por una sola vez al beneficiario, que no se restituye y que facilita el cierre financiero para adquirir vivienda nueva, construir en lote propio y/o realizar las mejoras del hogar.

¿Qué entidades otorgan subsidios de vivienda?

Varias son las entidades que otorgan subsidios de vivienda. Para el caso de Medellín, el ISVIMED otorga el Subsidio Distrital de Vivienda, la Gobernación de Antioquia a través de VIVA, el Gobierno Nacional y las Cajas de Compensación Familiar.

A continuación, les compartimos la información principal del Subsidio Distrital de Vivienda administrado por el Isvimed. Los invitamos a consultar los requisitos y las características de los demás subsidios disponibles en las páginas web de las entidades correspondientes.

Subsidio Distrital de Vivienda

¿Qué es?

Subsidio de hasta 30 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) otorgado a los habitantes de Medellín para la compra de vivienda de interés social o prioritaria.

¿Quién lo otorga?

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED-

¿Cuáles son los requisitos?

Los solicitantes deben:

- Vivir en Medellín hace seis años o más de manera ininterrumpida
- Contar con el aporte establecido en la convocatoria.
- Ingresos familiares inferiores a 4 salarios mínimos legales mensuales vigentes
- Conformación de un hogar, cuyo jefe de hogar sea mayor de edad (18 años)
- El hogar no puede ser propietario o poseedor de una vivienda o haber aplicado antes subsidios de vivienda por parte de alguna entidad

¿Cómo acceder?

A través de la página WEB del ISVIMED (www.isvimed.gov.co), de acuerdo con las condiciones particulares de cada convocatoria.



VIVIENDA, UN PROYECTO *Familiar*

Tramiten la solicitud de aquellos subsidios que apliquen si piensan utilizarlos para la compra.
Una tabla que les ayudaría a llevar el registro de ese ejercicio es la siguiente:

SUBSIDIO GESTIONADO	¿Cumpló requisitos? (Si o No)	VALOR SUBSIDIO	FECHA POSTULACIÓN	FECHA ASIGNACIÓN
Caja de Compensación		\$		
VIVA		\$		
ISVIMED		\$		
Mi Casa Ya		\$		
		\$		

Cada vez están más cerca de su vivienda propia. Si requieren más información o acompañamiento en este proceso, contáctennos:

PLAN DE ACCIÓN

PRESUPUESTO FAMILIAR (Todos los miembros del hogar)

INGRESOS	
CONCEPTO	VALOR MENSUAL
Salarios	\$
Ayuda familiar (en dinero)	\$
Subsidios	\$
Otros ingresos	\$
Total ingresos	\$
EGRESOS	
CONCEPTO	VALOR MENSUAL
Servicios públicos	\$
Arriendo	\$
Alimentación	\$
Transporte	\$
Educación	\$
Salud	\$
Recreación	\$
Vestido	\$
Deudas	\$
Otros egresos	\$
Total egresos	\$
Total disponible (ingresos + egresos). Se convierte en dinero que se puede ahorrar	\$

Búsqueda de vivienda: Ingresen a las páginas web de las constructoras y revistas inmobiliarias para conocer la oferta de viviendas, su valor, características y ubicación. Esta opción les permite ahorrar tiempo y ver información amplia sobre los inmuebles.

COMPARATIVO DE PROYECTOS DE VIVIENDA

	PROYECTO 1	PROYECTO 2	PROYECTO 3
NOMBRE DEL PROYECTO			
CONSTRUCTOR			
FIDUCIA			
ÁREA DE LA VIVIENDA (M2)			
UBICACIÓN DEL PROYECTO			
ZONAS COMUNES			
VALOR VIVIENDA	\$	\$	\$
(A) VALOR CUOTA INICIAL	\$	\$	\$
(B) MESES PARA LA ENTREGA			
(C) VALOR ACTUAL DEL AHORRO FAMILIAR	\$	\$	\$
(D) VALOR ACTUAL DE LAS CESANTÍAS	\$	\$	\$
(E) MONTO NECESARIO PARA COMPLETAR CUOTA INICIAL (A-C-D)	\$	\$	\$
MONTO MENSUAL NECESARIO PARA COMPLETAR CUOTA INICIAL (E/B)	\$	\$	\$

Una vez tengan esta primer selección de proyectos de vivienda, comparen la viabilidad financiera del pago, es decir, que su capacidad de ahorro mensual definida en el presupuesto, permita cubrir el monto mensual necesario para completar la cuota inicial.

Visiten los sectores de su interés y conozcan los apartamentos o casas modelo. Si no encuentran lo que necesitan, pueden pedirle al asesor de venta que les recomiende otros proyectos.

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



PASO A PASO PARA LOGRAR EL SUEÑO DE ADQUIRIR VIVIENDA NUEVA

Familia: _____

1. Asistieron al encuentro de presentación de la estrategia "Vivienda, un proyecto familiar" y se animaron a recibir asesoría y capacitación.	2. Participaron del taller "Proyecto de vida y diagnóstico socioeconómico" y reconocieron la importancia de identificar las características de los integrantes de su familia, los gastos, los ingresos y el dinero con que dispondrán para invertir en su nueva vivienda.	3. Construyeron su proyecto de vida e identificaron debilidades y amenazas que pondrían en riesgo su sueño de alcanzar vivienda propia y las oportunidades y fortalezas que les permitirán alcanzarlo
4. Identificaron características socioeconómicas de los integrantes de su grupo familiar. Este es un paso importante para alcanzar el sueño de adquirir vivienda propia.	5. Estuvieron en el taller formativo sobre finanzas familiares donde aprendieron la importancia de reconocer sus gastos, analizar sus ingresos e identificar el recurso disponible para invertir en el sueño de su vivienda propia.	6. Establecieron un presupuesto, realizaron ajustes a sus gastos, reconocieron sus ingresos y determinaron el valor real del ahorro que cada mes, pueden destinar para alcanzar el sueño de tener una vivienda propia.
7. Participaron del taller gestión de subsidios y plan de acción familiar.	8. Ingresaron a las páginas web de las constructoras y revistas inmobiliarias para conocer la oferta de viviendas, su valor, características y ubicación. De este ejercicio hicieron un comparativo de tres de los proyectos de vivienda que más les interesaron, los cuales visitaron para validar si sus características y ubicación responde a lo que como familia sueñan y quieren. De estos tres, al final se decidieron por un proyecto.	9. Identificaron el dinero que tienen en cesantías y otros ahorros personales y construyeron el plan para cumplir con la meta de ahorro que les permitirá pagar la cuota inicial.
10. Gestionaron opciones de financiación con diferentes entidades. Para ello se acercaron a las entidades financieras, les hicieron un estudio de crédito, entregaron la documentación requerida y lograron que les preaprobaran un crédito.	11. Tramitaron la solicitud de aquellos subsidios para los cuales cumplen con los requisitos. Registraron la información de cuáles les asignaron y cuánto dinero les ha sido otorgado.	12. Recibieron al menos una de las asesorías brindadas por el ISVIMED para poder alcanzar este sueño de tener vivienda propia.

DIRECTORIO TELEFÓNICO

Nombre	Teléfono	E-mail

**VIVIENDA,
UN PROYECTO**
Familias

DIRECTORIO TELEFÓNICO

Nombre	Teléfono	E-mail

**VIVIENDA,
UN PROYECTO**
Familias

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Todos los derechos reservados. No se permite la reproducción total o parcial de esta obra, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros) sin autorización previa y por escrito del Instituto Social de Vivienda y Hábitat (ISVIMED) de la Alcaldía de Medellín.



Línea de Atención al Ciudadano:
604 430 43 10 - ext: 180

Línea atención Whatsapp:
304 239 3137



Sede Megacentro:
Carrera 53 #47 - 22 Torre Pichcincha - Piso 10 y 12

Sede Velódromo:
Calle 47D #75 - 240



Servicios de Atención al Ciudadano:
notificaciones@isvimed.gov.co
info@isvimed.gov.co

www.isvimed.gov.co

