

REGLAMENTO INTERNO CRÉDITO CONSTRUCTOR

1. CONDICIONES PARA DESEMBOLSO INICIAL (LOTE Y/O PREOPERATIVO):

- 1.1 Presentación de la escritura pública de hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía debidamente registrada o como se solicite por el área de crédito y, certificado de tradición y libertad (o Certificado de Fiducia en Garantía Inmobiliaria para proyectos no residenciales, siempre deben incluir la garantía que solicite el área de crédito correspondiente), sobre el lote en que se desarrollará el proyecto a financiar a favor del Banco de Occidente S.A. **(Anexo 01)**.
- 1.2 Firma del pagaré por deudores, codeudores, garantes o avalistas.
- 1.3 Cumplir con las condiciones de preventas y recaudo solicitados por el Banco en el acta de aprobación. (Esta condición no aplica para crédito lote).
- 1.4 Demás condiciones que establezca el área de crédito.

2. CONDICIONES PARA LOS DESEMBOLSOS POSTERIORES (CONSTRUCTOR Y/O URBANISMO):

- 2.1 Visto bueno al desembolso por parte de la Dirección técnica del Banco de Occidente, posterior a la visita de inspección a la obra (esta condición no aplica para crédito urbanismo).
- 2.2 Presentación de póliza todo riesgo constructor cuyo beneficiario sea BANCO DE OCCIDENTE S.A. y el tomador la firma constructora del proyecto acorde al Anexo 02. Una vez finalizado el proceso de obra del proyecto objeto de financiación, deberá constituir una póliza Todo Riesgo Daño Material sobre los inmuebles que conforman el proyecto que estén pendientes de cancelación de prorrata.
- 2.3 Licencia de construcción vigente. Cuando se apruebe la línea de crédito de Urbanismo también debe presentar la licencia correspondiente.
- 2.4 Certificado de ventas y recaudos emitido por la Entidad Fiduciaria actualizado para la fecha de desembolso con un plazo no superior a 30 días.
- 2.5 Cada desembolso debe contar con visto bueno del Banco de Occidente, a través de su Dirección Técnica soportado en la visita de avance de obra.
- 2.6 Previo a todos los desembolsos que realice el Banco por el cupo de crédito el constructor deberá cumplir con lo establecido en el **Anexo 03** de la presente comunicación.
- 2.7 Desembolsado el preoperativo, se contarán **6 meses** para el primer desembolso del constructor, cumplido el tiempo se debe actualizar la documentación financiera, técnica o legal que sea necesaria y requerida por el Banco para el estudio, así mismo el Banco podrá solicitar en cualquier momento dicha documentación e información.
- 2.8 En relación con lo previsto en la ley 1796 de 2016 y su decreto reglamentario 945 de Junio de 2017, durante los distintos giros del constructor, el cliente se obliga a adjuntar la siguiente información:
 - Previo al primer giro de crédito constructor, el concepto final del supervisor técnico frente al diseño del proyecto
 - A solicitud del Banco el concepto de seguimiento del supervisor técnico frente al diseño y su ejecución, aproximadamente a la mitad de la obra
 - Posterior al cierre de la obra, el certificado técnico de ocupación.

3. GENERALES

- 3.1 Entregar cada 30 días el certificado fiduciario de ventas y recaudos con corte no superior a un mes.
- 3.2 Cuando sea persona jurídica, el representante legal debe contar con facultades expresas para realizar todos los actos y firmar todos los documentos que sean necesarios para las ventas del proyecto objeto de financiación, tales como: Contratos de Promesa de compraventa, escrituras de transferencia, etc.
- 3.3 El desembolso del crédito está sujeto al cumplimiento de las condiciones señaladas en la presente comunicación, al visto bueno jurídico y técnico, a las decisiones de las autoridades competentes, a la disponibilidad de la tesorería del Banco y/o cualquier circunstancia que a juicio del Banco de Occidente S.A. constituya una fuerza mayor o caso fortuito.
- 3.4 Suministrar al Banco mínimo cada 90 días el listado actualizado de todos los compradores del proyecto que contenga todos los datos de contacto permitan hacer gestión de subrogación en el área del largo plazo.
- 3.5 Cada desembolso para crédito constructor o urbanismo será generado, como producto de la evolución del informe de avance de obra y presentado por el constructor como soporte de la solicitud de desembolso y acorde al resultado de la visita de avance de obra realizado por el perito externo seleccionado por el cliente o por funcionario del Banco si se realiza una visita interna de control. Como soporte adicional se puede solicitar el informe realizado por el supervisor técnico que se designe al proyecto por parte del cliente.
- 3.6 El cliente se obliga a informar inmediatamente al Banco cualquier ajuste o cambio en el diseño o estructuración del proyecto.
- 3.7 Visitas de Obra, el cliente deberá:
 - Permitir que el perito asignado para el control del desarrollo del proyecto (externo y/o interno) tenga acceso permanente e ilimitado a la obra, sala de ventas, planos, flujo de caja, programación, presupuesto y demás documentos relacionados con el proyecto.
 - Suministrar inmediatamente información o documentación que solicite el Banco sobre el estado del Proyecto.
 - Asumir el costo de las visitas técnicas de los peritos externos o internos del Banco para efecto de control de la obra. El Banco se reserva el derecho de realizar mínimo tres visitas anuales.
 - El cobro de las visitas internas será descontado en el primer desembolso del crédito constructor (**anexo 5 Tarifa por cada visita de control de avance de obra (internas y externas)**) por el periodo a transcurrir en cada año calendario. Mínimo tres anuales.
 - Las visitas de avance de obra con perito externos serán siempre programadas con ayuda del Analista técnico del Banco y el cliente deberá cancelar la tarifa directamente al perito externo (después de efectuada la visita). El cliente del crédito constructor decidirá con que perito trabajará de la lista de peritos enviada por el Banco.
 - Suministrar de manera inmediata la información que requiere el perito para realizar el informe de visita de obra.



- Las visitas se realizarán mínimo cada dos meses para control del banco independientemente de que existan o no solicitud de desembolsos y hasta que exista certificación de finalización de la obra.
- 3.8 En relación con lo previsto en la Ley 1796 de 2016 y su Decreto reglamentario 945 de junio de 2017 frente al supervisor técnico de obra, el cliente se obliga a enviar la siguiente información:
- Previo al primer giro de crédito constructor, el concepto final del supervisor técnico frente al diseño del proyecto.
 - A solicitud del Banco el concepto de seguimiento del supervisor técnico frente al diseño y su ejecución, aproximadamente a la mitad de la obra.
 - Posterior al cierre de la obra, el certificado técnico de ocupación.
- 3.9 Constituir póliza todo riesgo daño (TRDM) material cuya vigencia debe iniciar máximo el día de culminación de la Póliza todo riesgo constructor, dicha póliza debe estar vigente mientras no se transfiera la propiedad del inmueble o no se libere la hipoteca en mayor extensión.
- 3.10 Suministrar al Banco los modelos documentales asociados con el proyecto (promesas de compraventa, encargos de vinculación, escrituras de transferencia, Etc.)
- 3.11 El constructor se compromete a través de su canal de comercialización a ofrecer a sus compradores como primera alternativa de financiación al Banco de Occidente, sin perjuicio y libertad que tiene el comprador/adquiriente de la unidad, de financiar a largo plazo con quien este escoja.
- 3.12 El constructor manifiesta que cuenta con la autorización de los adquirientes del proyecto de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y las que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o deroguen para suministrar al Banco mínimo cada tres meses la información y datos actualizados de estos, con el fin de poderlos contactar y promocionar los servicios financieros.
- 3.13 El Constructor se obliga durante la ejecución de la obra, a solicitud del Banco, a actualizar la información referente a sus proyectos en ejecución o inventario.
- 3.14 A discreción del Banco se podrán autorizar reembolsos de anticipos de pagos realizados a terceros proveedores hasta por el 70% del valor de cada anticipo sin que la sumatoria total de los mismos supere el 50 % del valor total del crédito constructor. Para tal efecto se solicitarán los siguientes documentos:
- Copia del contrato suscrito entre el cliente y el contratista (Tercero Proveedor)
 - Copia de la constancia de desembolso realizado al proveedor por parte del cliente
 - Copia de la póliza de buen manejo de anticipo

Estos anticipos serán amortizados en el plazo restante de la construcción.

- 3.15 Así mismo el Banco de Occidente, podrá solicitar cualquier documento adicional para los desembolsos que requieran.
- 3.16 Tasa de Interés de mora: La máxima permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 3.17 Se cobrará una cuota consolidada por todos los desembolsos realizados durante el mismo periodo independientemente de la fecha del desembolso.



-
- 3.18 En caso de solicitar el Constructor un desembolso durante los quince (15) días calendario antes de la fecha límite de pago, se deberá confirmar con el Gestor de Servicio el valor a cancelar incluido la porción de intereses de dicho desembolso hasta la fecha de pago, lo anterior con el fin de no incurrir en mora.
- 3.19 Para los proyectos constructor que operen sin fiducia inmobiliaria completa, El Constructor se obliga a:
- Remitir al Banco mensualmente una certificación emitida por su revisor fiscal donde se reflejen el valor de los anticipos a terceros proveedores del proyecto.
 - Remitir cada 90 días calendario un certificado de libertad y tradición actualizado del(los) inmuebles sobre los cuales recae el proyecto y está constituida la garantía hipotecaria.
- 3.20 Las demás que establezca el Banco de Occidente.

4. LIQUIDACION DE PRORRATAS Y LIBERACIÓN PARCIAL DE GARANTÍAS:

Las condiciones para el inicio de liberación parcial de las garantías y liquidación prorratas se encuentran en el **Anexo 4**).

Para efecto de la liquidación de prorratas y liberación parcial de garantías el cliente debe suministrar los requisitos que se solicitan en el **Anexo 4** desde el momento de la constitución del reglamento de propiedad horizontal

De acuerdo a lo expuesto el Deudor, deudores solidarios, garantes y/o avalistas manifiestan conocer y aceptar las condiciones establecidas en esta comunicación y sus anexos, los cuales son firmados en dos (2) ejemplares por estos.

Nombre:

Firma

CC/NIT

Nombre:

Firma

CC/NIT

Nombre:

Firma

CC/NIT

Cualquier inquietud o información adicional será atendida por la Gerencia Nacional de Crédito Constructor.

Cordialmente,

Gerente de Relación

ANEXO 01
ANEXO JURÍDICO

Política documental para estudio de títulos crédito constructor:

El cliente se obliga a entregar al Banco los siguientes documentos para el estudio de títulos

- Certificado de tradición y libertad del (los) inmueble(s) objeto de garantía, con fecha de expedición no mayor a 30 días.
- Fotocopia completa de las escrituras públicas con sus respectivos anexos, resoluciones, sentencias, oficios y en general todos los títulos traslativos del dominio registrados en el/ los certificado(s) de tradición y libertad, incluyendo los correspondientes a inmueble(s) individual(es) en el evento que el proyecto sea desarrollado en predio(s) donde actualmente existe inmueble(s) individual(es), sometido(s) a reglamento(s) de propiedad horizontal (renovación urbana o su equivalente).
- Certificado de existencia y representación legal del titular del crédito y sociedades socias del titular, de las firmas deudoras/codeudoras, garantes y/o avalistas con expedición no mayor de 90 días de expedición
- Copia del contrato de fiducia celebrado en relación con el proyecto con sus respectivos anexos, adicionales y/o modificaciones.
- Cuando los estatutos sociales así lo exijan, copia del acta del órgano social competente en la cual se autorice el representante legal para contratar créditos con BANCO DE OCCIDENTE S.A., firmar pagarés y otrosíes a pagarés en caso de ser necesarios, constituir hipoteca abierta, de primer grado y sin límite de cuantía o como se solicite por el área de crédito (o certificado de fiducia en garantía inmobiliaria) sobre el lote donde se va a desarrollar el proyecto, recibir el valor de los créditos, contratar los seguros exigidos por BANCO DE OCCIDENTE S.A., adquirir el lote de mayor extensión en caso de requerirse, y las demás facultades que se requieran en cada caso.

Para iniciar el estudio jurídico, es indispensable aportar la totalidad de los documentos señalados en este anexo y cancelar la tarifa directamente al Abogado que realizará el trámite.

El Banco entregará la lista de Abogados externos autorizados, dentro de los cuales el cliente seleccionará el abogado con quien desea realizar los trámites para estudio de títulos.

Si parte de la documentación anterior aquí solicitada ya se encuentra en poder del Banco y la misma cumple con las condiciones y calidades definidas en este documento, favor informarlo a través de notificación escrita al Banco.

En el caso de requerirse información adicional relacionada con el estudio jurídico y la constitución de la garantía, las mismas serán notificadas directamente a través del abogado responsable del caso.

ANEXO 02

CONSTITUCIÓN DE PÓLIZAS DE TODO RIESGO EN CONSTRUCCIÓN / TODO RIESGO DAÑO MATERIAL

A continuación relacionamos las condiciones mínimas requeridas que debe contener la póliza todo riesgo construcción (TRC) y todo riesgo daño material (TRDM); que respalden el proyecto objeto de financiación por parte del Banco de Occidente.

1. TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN (TRC)

AMPAROS Y DEDUCIBLES:

- Básico todo riesgo en construcción con una cobertura del 100% del valor asegurado y deducible máximo de 10% del siniestro.
- Actos mal intencionados de terceros y Motín, Asonada, Conmoción Civil o Popular y Huelga con una cobertura de 100 % del valor asegurado o sublimitado dependiendo del proyecto y deducible máximo de 10% del valor de la pérdida
- Anegación y/o Inundación con una cobertura del 100% del valor asegurado y deducible máximo de 10% del siniestro
- Amparo para gastos adicionales por horas extras, trabajo nocturno y trabajo en días feriados con deducible máximo del 10% del siniestro
- Terremoto, temblor y erupción volcánica, con deducible máximo del 2% del valor asegurable del proyecto al momento de presentarse el siniestro.
- Amparo de gastos de escombros; si aplica el deducible del amparo afectado a la suma de los valores de daños y remoción de escombros causados por el siniestro.

CONDICIONES ADICIONALES:

- Como primer beneficiario de la póliza debe figurar BANCO DE OCCIDENTE S.A., con NIT 890.300.279-4. El(los) tomador(es) de la póliza deberá(n) ser el Constructor del Proyecto
- El valor asegurado de la póliza de todo riesgo en construcción será la sumatoria de los costos directos más los de urbanismo presentados para el estudio del crédito
- Debe contener la siguiente clausula donde se especifique que “La póliza no podrá revocarse ni modificarse, sin previo aviso a “Banco de Occidente S.A.”, mediante correo certificado por lo menos con treinta días de antelación.
- La póliza debe presentarse debidamente firmada y sellada por la aseguradora, certificando la ubicación exacta del riesgo, los valores asegurados, la vigencia del seguro y constancia de pago de la misma.

2. TODO RIESGO DAÑO MATERIAL (TRDM)

AMPAROS Y DEDUCIBLES:

ASEGURADO:	El Asegurado debe ser el Banco de Occidente NIT. 890.300.279-4	
BENEFICIARIO:	El Beneficiario debe ser BANCO DE OCCIDENTE con NIT. 890.300.279-4.	
VIGENCIA:	Estas pólizas se deben emitir de acuerdo a cada proyecto, la vigencia de la misma inicia una vez termine la cobertura de la póliza Todo Riesgo Construcción	
DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES	En la póliza deben figurar las características de los inmuebles.	
DESCRIPCIÓN DEL VALOR ASEGURADO:	Se deben asegurar a valor de reconstrucción (presupuesto final de obra) de las unidades aun no entregadas, debe haber un responsable que reporte las unidades que se vayan vendiendo y nos indiquen que monto (valor asegurado) tendrá que irse excluyendo.	
ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS	La póliza debe tener amparo por actos mal intencionados de terceros, con deducible máximo permitido: 20% - mínimo 6 SMMLV	
TODO RIESGO	La póliza debe tener amparo de todo riesgo, con deducible máximo permitido: 20% - mínimo 6 SMMLV	
TERREMOTO	La póliza debe tener amparo por terremoto, con deducible máximo	



	permitido: 10% - mínimo 6 SMMLV	
REQUISITOS MÍNIMOS PARA POLIZAS ENDOSADAS		
CLÁUSULA DE RENOVACIÓN AUTOMÁTICA:	Debe contener cláusula de renovación automática indicando "Renovación Automática hasta la terminación del crédito y en caso de no renovación, se dará aviso a BANCO DE OCCIDENTE S.A. con anticipación a la terminación de la cobertura".	
CLÁUSULA DE REVOCACIÓN/CANCELACIÓN:	Debe contener cláusula de revocación indicando que "La presente póliza no será revocada por causa alguna, sin previo aviso por escrito a BANCO DE OCCIDENTE a la terminación de la cobertura".	
CLÁUSULA DE MODIFICACIÓN:	Debe contener cláusula de modificación indicando que "La presente póliza no será modificada por causa alguna, sin previo aviso por escrito al Banco de Occidente".	
RECIBO Y/O CONVENIO DE PAGO DE LA PRIMA EXPEDIDO POR LA ASEGURADORA:	Debe adjuntarse recibo de pago y/o convenio de pago de la prima expedido por la Aseguradora. El recibo de pago debe contener la cancelación total de la prima o en su defecto, una certificación de la aseguradora que indique la forma de pago total de la póliza.	-Se acepta si se indica que "Se encuentra en Paz y Salvo", "Se encuentra al día en el pago". -Se acepta transacciones en internet, siempre y cuando se identifique que el pago sea realizado a la Aseguradora y la póliza pagada corresponda al bien

ANEXO 03
POLÍTICAS DE DESEMBOLSO CRÉDITO CONSTRUCTOR

El Banco de Occidente podrá abstenerse de realizar desembolsos y/o aplazar los mismos, en cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Cuando se compruebe que el proyecto no cumple con las condiciones mínimas de calidad de construcción de la obra, o cuando no cumpla los requisitos legales requeridos para su desarrollo.
- b) Cuando no se permita el ingreso a la obra de los Peritos (internos o externos) del Banco de Occidente
- c) Cuando por cualquier causa se afecte y/o amenace el desarrollo normal del proyecto y/o la estabilidad del(los) inmueble(s) que conforman el mismo.
- d) Si el deudor modifica y no notifica al Banco de Occidente inmediatamente cualquier condición del proyecto presentado inicialmente, como por ejemplo pero sin limitarse a: diseño, especificaciones técnicas, cronograma, presupuesto, etc.
- e) Cuando el(los) inmueble(s) objeto del proyecto se vea afectado por vicios en su titulación, anotaciones relacionadas con extinción de dominio, o hubieren pertenecido a personas investigadas por lavado de activos y financiación del terrorismo.
- f) Por falta de actualización del avalúo del bien dado en garantía, de acuerdo con el término establecido en la Ley. El avalúo debe ser actualizado cada 3 años.
- g) Por el no cumplimiento de las ventas y/o recaudos esperados del proyecto durante el cronograma del mismo conforme al flujo de caja aportado por el cliente, cuando a juicio del Banco de Occidente ese incumplimiento afecte el modelo financiero del proyecto.
- h) Cuando se presente caso fortuito, fuerza mayor y/o causa extraña, que a juicio del Banco de Occidente pueda afectar o afecte el proyecto, crédito(s), desembolsos y/o pagos.
- i) Cuando el deudor utilice el crédito para fines distintos a la ejecución del proyecto.
- j) Cuando el Deudor o cualquiera de los codeudores estén en mora en el pago del capital y/o intereses de cualquier obligación que directa o indirectamente, conjunta o separadamente, tenga para con el Banco.
- k) Cuando no se hubieren constituido o renovado el(los) seguro(s) y la(s) garantías
- l) Si la (s) garantía (s) constituida (s) a favor del Banco de Occidente o de cualquier otro tenedor legítimo, sufre (n) desmejora, deterioro o deprecio por cualquier causa.
- m) Cuando no se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y/o de solvencia del deudor, su(s) codeudor(es), garante(s).
- n) Si el deudor cambia el control accionario, la propiedad o la administración de la misma manera que a criterio del Banco de Occidente se afecte la estabilidad del crédito.
- o) Cuando el deudor, su(s) codeudor(es) y garante(s) no se encuentren al día con sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales, o cualquier otra obligación que a juicio del Banco de Occidente afecte o pueda afectar el cumplimiento del crédito o cupo aprobado.
- p) Si el deudor, su(s) codeudor(es), garante(s) incumple(n) alguna(s) de las obligaciones establecidas en los títulos de deuda y/o en otros documentos derivados de cualquier acto o contrato suscrito a favor del Banco de Occidente o de cualquier otro tenedor legítimo.



- q) Cuando el deudor, su(s) codeudor(es), garante(s) no suministren información requerida por el Banco o la suministren de manera errónea, inexacta, o incompleta.
- r) Cuando el(los) inmuebles del proyecto o la(s) cuenta(s) bancaria(s) del deudor sean objeto de embargo o cualquier otra medida cautelar.
- s) Si en forma conjunta o separada el deudor, su(s) codeudor(es), garante(s) fueran perseguido(s) judicialmente por cualquier persona y en ejercicio de cualquier acción.
- t) Por la iniciación de trámite Concursal o liquidatorio de cualquier naturaleza y ya fuera del deudor principal o de cualquiera de los deudores.
- u) Por ser vinculado el deudor, su(s) codeudor(es), garante(s), administradores y/o socios, por parte de las autoridades competentes, a cualquier tipo de investigación por delitos evidenciados en el código penal en el capítulo V - del lavado de Activos- o sea (n) incluido(s) en listas para el control y prevención de lavado de activos y la financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina del Control de Activos en el exterior (OFAC) del Departamento de Tesoros de los Estados Unidos de América y la emitida por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas (ONU), o condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.
- v) Por ser vinculado el deudor, su(s) codeudor(es), garante(s), avalista(s), administrador(es) y/o socios, por parte de las autoridades competentes, a cualquier tipo de investigación por delitos evidenciados en el Código Penal Título VII – Delitos contra el Patrimonio Económico Capítulo Quinto y los del Título XV – Delitos contra la administración pública Capítulo Segundo, Tercero, Cuarto o por soborno nacional o transnacional.
- w) En caso de que el Banco de Occidente no cuente con disponibilidad de recursos.
- x) Por no encontrarse vigente las licencias requeridas para la ejecución del proyecto
- y) Por incumplimiento de cualquiera de los covenants solicitados en el acta de aprobación de la operación.
- z) Por ocurrencia de cualquier siniestro que pueda afectar el desarrollo del proyecto o que pudiera afectar el riesgo reputacional del Banco.

ANEXO 04
LIQUIDACIÓN DE PRORRATAS Y LIBERACIÓN PARCIAL DE LA GARANTÍA

Con el fin de iniciar el proceso de liquidación de prorratas y liberación parcial de la garantía será necesario tener en cuenta lo siguiente:

DOCUMENTOS REQUERIDOS						
Liquidación de prorratas		Liberación de Unidades				
		Formas de Pago			Escritura Pública	Póliza TRDM
Cuadro de Excel modificable con la relación del precio de venta de cada unidad resultante del proyecto, folios de matrícula y coeficiente de copropiedad horizontal.	Copia de la escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal en PDF. Nota: Tener en cuenta que los coeficientes de copropiedad deberán sumar el 100%.	Carta de Compromiso expedida por las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, con una fecha máxima de expedición de 45 días calendario, con los siguientes requisitos: * Fecha de expedición * Número de Crédito Aprobado * Nombre del Titular del Crédito * Identificación de las unidades (Apartamentos, oficina, parqueaderos, depósitos) * Valor a Girar * Firmada por el Representante Legal y/o apoderado de la entidad financiera. (Adjuntar documentos soporte)	Consignación directa al número de obligación indicada por el Gestor de servicio.	Cancelación de la prorrata en virtud de la subrogación realizada con el Banco de Occidente.	Escritura de liberación parcial de Hipoteca (no aplica para cuando la garantía es Certificado de Fiducia en Garantía Inmobiliaria para proyectos no residenciales)	Constitución de la póliza todo riesgo daños materiales. Nota: La no debida de la póliza todo riesgo daños materiales impedirá la liberación
PARA TENER EN CUENTA						

I. LIQUIDACION DE LA PRORRATA	
1	La liquidación de la prorrata fiscal se realizará multiplicando el valor de la hipoteca constituida sobre el predio de mayor extensión por el coeficiente de copropiedad de cada unidad, indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. (Se adjunta tabla modelo de liquidación). (no aplica para cuando la garantía es Certificado de Fiducia en Garantía Inmobiliaria para proyectos no residenciales).
2	La liquidación de la prorrata comercial se realizará teniendo en cuenta el valor total del monto aprobado por el porcentaje comercial de venta de cada unidad. Si no se requiere la utilización del 100% del valor aprobado el constructor deberá manifestar al BANCO que renuncia al saldo pendiente por desembolsar. (Se adjunta tabla modelo de liquidación). Nota 1: si al momento del cierre de la obra del proyecto no se hubieren comercializado el 100% de las unidades destinadas a venta del mismo, la prorrata será liquidada únicamente sobre las unidades vendidas a dicha fecha Nota 2: Dicha prorrata será dinámica en la medida que se presenten nuevas ventas o desistimientos de las ventas anteriores.
3	Una vez el gestor reciba todos los documentos requeridos para la liquidación de prorratas con los requisitos establecidos, éste tendrá un plazo máximo 3 días para enviar la liquidación y solicitar Visto Bueno por parte del cliente.
4	Todas las unidades resultantes del proyecto, así sean unidades canjeables por área y/o servicios, o que sean parte de las utilidades de los socios, deberán cancelar la correspondiente prorrata comercial, con la observación de las notas 1 y 2 del numeral 2.
II. ESCRITURA DE LA LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA (no aplica para cuando la garantía es Certificado de Fiducia en Garantía Inmobiliaria para proyectos no residenciales)	
1	EL BANCO entregará el modelo de minuta de cancelación parcial de hipoteca cuyo diligenciamiento estará a cargo del constructor y se informará los datos del representante legal y/o apoderado del Banco que suscribirá la escritura.
2	Una vez enviada la información necesaria para la liberación de la hipoteca el área de servicio cuenta con 3 días hábiles para generar Visto Bueno o realizar la devolución al cliente para subsanar inconsistencias.
3	El valor de la prorrata fiscal establecido en la minuta de liberación debe coincidir con lo establecido en la liquidación acordada entre las partes.
4	El número de matrícula inmobiliaria establecido en la escritura parcial debe corresponder a la unidad que se libera conforme con el número asignado por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.
III. PROCESO DE CANCELACION DE LA PRORRATA	
1	Cualquier excedente al pago de una prorrata comercial por norma general será abonado a capital y se re-liquidará el valor de la prorrata.
2	Se debe tener en cuenta que al realizarse un pago éste será aplicado primero a intereses si los mismos son exigibles a la fecha en la cual se realiza.
3	Cuando se efectúe consignación directa por parte del cliente se deberá indicar al Cajero que se realizará pago de prorrata y remitir copia del comprobante de pago al gestor de servicio.
4	Los cheques expedidos por las entidades financieras que emitieron carta de compromiso deberán tener como único beneficiario a Banco de Occidente. Una vez el Banco haya entregado la autorización para recoger el cheque en la entidad financiera pagadora, el constructor deberá consignar el cheque y remitir el soporte de consignación dentro los 5 días hábiles siguientes.
5	Para efectos de mejorar los tiempos de servicio se recomienda en lo posible remitir toda la documentación al tiempo
6	Tiempo máximo de pago de la prorrata después de la liberación parcial de la garantía es de 45 días hábiles, durante el cual la Entidad Financiera debe realizar sus trámites de escrituración e hipoteca y realizar el pago al Banco de Occidente para cancelar o abonar la obligación.

IV. FIRMA DE ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD POR PARTE DE LA FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO (solo aplica para cuando la garantía es Certificado de Fiducia en Garantía Inmobiliaria para proyectos no residenciales)

- Una vez se haya cancelado el valor de la prorrata y/o presentado la carta de compromiso el BANCO tendrá 2 días hábiles para Instruir a la FIDUCIARIA para que proceda con la firma de la escritura pública de transferencia de la unidad.
Nota: Antes de la expedición del certificado de garantía se suscribirá con la FIDUCIARIA el acuerdo operativo.

V. COBERTURA DE GARANTIA Y FUENTE DE PAGO

- Cobertura de la garantía:** Durante todo el proceso de subrogación el valor comercial de las unidades hipotecadas a favor del BANCO debe ser igual o superior al 130% del valor adeudado. Una vez se haya cancelado la hipoteca sobre la mitad de las unidades principales del proyecto (Apartamentos/locales/ oficinas) el valor debe ser igual o superior al 150% del valor adeudado.
- Cobertura de la fuente de pago:** Durante todo el proceso de subrogación el valor de los recursos pendientes por ingresar a la fiduciaria de las unidades vendidas debe ser igual o superior al 100% del valor de la deuda conforme la certificación fiduciaria.
- El no cumplimiento de las coberturas mencionadas previamente puede dar lugar a la suspensión del proceso de subrogación.

ANEXO 05

TARIFA POR CADA VISITA DE CONTROL DE AVANCE DE OBRA (INTERNAS Y EXTERNAS)

Tarifa 0.85* \$10.000+IVA de los costos totales del proyecto menos los intereses de la financiación.

Recargo por desplazamiento fuera del perímetro urbano 0.2 y 0.4 SMLV (Menor y mayor a 50 KMS respectivamente).

Concepto	Comisión	Mínima	Máxima
Visita avance de obra de control (Internas y externas)	0.85 * \$10.000 + IVA	0.5 SMLV	1.5 SMLV

Dicha tarifa hace referencia a una sola visita. Debe ser multiplicada por la cantidad de visitas que requiera el proyecto, con un mínimo de 3 visitas anuales para efectos de las visitas internas que realizar directamente el Banco de Occidente.