

## **REGLAMENTO INTERNO CRÉDITO CONSTRUCTOR**

### **1. CONDICIONES PARA DESEMBOLSO INICIAL BAJO EL CUPO DE CREDITO CONSTRUCTOR APROBADO (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 Cumplir con las demás condiciones que establezca el área de crédito, la respectiva acta de autorización del órgano social competente del(los) deudor(es) de ser el caso y demás documentos soporte de la operación de Crédito Constructor.
- 1.5 El Contrato de Fiducia celebrado en relación con el proyecto de construcción objeto de financiación bajo este tipo de crédito, deberá cumplir los requisitos exigidos por el Banco de Occidente, en especial los señalados en el Anexo 1 del presente Reglamento que hace parte integral del mismo, para que en el clausulado respectivo de dicho contrato y durante su ejecución, el Banco de Occidente en su condición de acreedor, quede cubierto frente al pago oportuno del crédito constructor, circunstancia que se obliga a cumplir el Deudor.

### **2. CONDICIONES PARA LOS DESEMBOLSOS POSTERIORES BAJO EL CUPO DE CREDITO CONSTRUCTOR APROBADO (CONSTRUCTOR Y/O URBANISMO):**

- 2.1 Visto bueno al desembolso por parte de la Dirección Técnica Inmobiliaria 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 que hace parte integral del mismo. 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 Inmobiliaria soportado en la visita de avance de obra.
- 2.6 Previo a todos los desembolsos que realice el Banco por el cupo de crédito se deberá cumplir con lo establecido en el **Anexo 03** del presente reglamento y que hace parte integral del mismo.

- 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, y demás normas que los modifiquen o adicionen o complementen, 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(los) Representante(s) Legal(es) del(los) deudor(es), codeudores, garantes o avalistas debe(n) contar con facultades expresas para contratar hasta por el Cupo de Crédito Aprobado de acuerdo con las condiciones establecidas en la Aprobación de Crédito.
- 3.3 Adicionalmente, cuando sea persona jurídica, el(los) representante(s) legal(es) del deudor(es) codeudores, garantes o avalistas debe(n) 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.
- 3.4 Cada 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 y las demás condiciones señaladas en el acta de aprobación, pagare y demás documentos soporte del Crédito Constructor.
- 3.5 Suministrar al Banco mínimo cada 90 días el listado actualizado de todos los compradores del proyecto que contenga todos los datos de contacto que permitan hacer gestión de subrogación en el área de financiación de largo plazo de la unidad jurídica respectiva.
- 3.6 Cada desembolso para crédito constructor o urbanismo será generado, como producto de la evolución del informe de avance de obra y presentado 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 constructor 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 constructor.
- 3.7 El constructor se obliga a informar inmediatamente al Banco cualquier ajuste o cambio en el diseño o estructuración del proyecto.
- 3.8 Visitas de Obra, el constructor 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) que hace parte integral del mismo) 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 constructor deberá cancelar la tarifa directamente al perito externo (después de efectuada la visita). El constructor 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.
- 3.9 En relación con lo previsto en la Ley 1796 de 2016 y su Decreto reglamentario 945 de junio de 2017 y demás normas que los modifiquen o adicionen o complementen, frente al supervisor técnico de obra, el constructor 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.
- 3.10 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.
- 3.11 Suministrar al Banco los modelos documentales asociados con el proyecto (promesas de compraventa, encargos de vinculación, escrituras de transferencia, Etc.)
- 3.12 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 jurídica respectiva, de financiar a largo plazo con quien éste escoja.
- 3.13 El constructor manifiesta que cuenta con la autorización de los adquirientes del proyecto de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y las demás normas 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.
- 3.14 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.



- 3.15 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 constructor
  - Copia de la póliza de buen manejo de anticipo
- Estos anticipos serán amortizados en el plazo restante de la construcción.
- 3.16 Así mismo el Banco de Occidente, podrá solicitar cualquier documento adicional para los desembolsos que requieran.
- 3.17 Tasa de Interés de mora: La máxima permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 3.18 Se cobrará una cuota consolidada por todos los desembolsos realizados durante el mismo periodo independientemente de la fecha del desembolso.
- 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.
- 3.21 Para los proyectos constructor que pertenezcan a la modalidad de líneas verdes, se aplicarán las siguientes condiciones y por lo tanto el constructor se obliga a:
- Si el proyecto estuviere aprobado bajo la modalidad de líneas verdes constructor conforme a comunicación de aprobación de crédito en tal sentido, podrá obtener si es del caso un beneficio en tasa de interés remuneratoria en el respectivo crédito y el mismo se mantendrá en tanto el Constructor cumpla con los requisitos establecidos por el Banco para tal efecto. En caso contrario, el incumplimiento por parte del constructor en tal sentido dará lugar a que el Banco pueda reliquidar los intereses remuneratorios del respectivo crédito de manera retroactiva desde el desembolso a la tasa de interés que estuviera vigente para el tipo de crédito respectivo al momento del desembolso sin contemplar el beneficio de líneas verdes.
  - El control al cumplimiento de los requisitos establecidos para tal efecto lo hará el Banco a través de la solicitud al constructor de los precertificados y certificados de registro correspondientes que así lo acrediten emitidos por el ente certificador autorizado del programa de sostenibilidad para líneas verdes, o cualquiera otra información adicional que el Banco solicite para tal fin, pudiendo hacer control incluso hasta 24 meses después de terminada la obra.
  - El Constructor acepta lo aquí estipulado en cuanto al beneficio de tasa de intereses y sus condiciones, así como la posibilidad de pérdida del mismo generando cobro posterior retroactivo de intereses en los términos antes indicados.

#### **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** que hace parte integral del mismo.

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.

#### **5. DECLARACIONES**

El(los) Deudor(es), codeudores, garantes o avalistas que suscribe(n) el presente documento, efectúa(n) y otorga(n) las siguientes declaraciones en la Fecha de Firma, las cuales serán o se entenderán repetidas en la fecha en que se presente cualquier Solicitud de Desembolso, en cada Fecha de Desembolso, al momento inmediatamente posterior a la realización de los Desembolsos, en la Fecha de Terminación de la Construcción y Fecha de Terminación del Proyecto. Se entiende que las declaraciones contenidas en este Reglamento fueron realizadas con el propósito de que el Acreedor suscribiera el presente documento, reconociendo además que el Acreedor ha accedido a suscribirlo en función de dichas declaraciones y confiando plenamente en la veracidad y exactitud de cada una de las mismas:

- 5.1. El(los) Deudor(es), codeudores, garantes o avalistas y su(s) Representante(s) Legal(es), en el evento de ser persona(s) jurídica(s), manifiestan que se encuentra(n) debidamente constituida(s).
- 5.2. El(los) Deudor(es) y su(s) Representante(s) Legal(es), en el evento de ser persona(s) jurídica(s), declaran expresamente que cuentan con todas las facultades y autorizaciones irrevocables corporativas necesarias conforme sus estatutos sociales, para suscribir el presente documento y cumplir con las obligaciones aquí establecidas, así como las obligaciones que se desprenden de la Aprobación de Crédito, pagaré(s), garantía(s) y demás documentos soporte del crédito; y en general se encuentran autorizados para gestionar la utilización del Cupo Aprobado de Crédito de conformidad con la Aprobación de Crédito respectiva, mediante una o varias solicitudes de desembolso. En consecuencia, declaran que cada solicitud de desembolso se encuentra debidamente autorizada bajo la mencionada autorización irrevocable corporativa, la cual se mantendrá vigente hasta el pago total del(los) monto(s) desembolsado(s) y sus intereses. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de allegar al Banco en el momento en que éste último lo requiera, certificación del secretario o Representante Legal de el(los) Deudor(es) que acredite que la citada autorización corporativa respectiva no ha sido revocada.
- 5.3. El(los) Deudor(es), codeudores, garantes o avalistas y su(s) Representante(s) Legal(es), declaran expresamente que la información suministrada al Banco es veraz, completa y exacta.
- 5.4. El(los) Deudor(es), codeudores, garantes o avalistas y su(s) Representante(s) Legal(es), declaran expresamente que reconocen cada una de las obligaciones adquiridas en virtud del cupo de crédito constructor aprobado y las contenidas no solo en este Reglamento sino adicionalmente en los demás soportes del crédito, tales como sin limitarse a, actas de aprobación, autorizaciones de desembolso, pagaré(s), hipoteca y demás garantías otorgadas, entre otros.

De acuerdo a lo expuesto, el El(los) Deudor(es), codeudores, garantes o avalistas manifiestan conocer y aceptar las condiciones establecidas en esta comunicación y sus anexos, los cuales hacen parte integral del presente reglamento y que reconozco como tal, para lo cual se firma en la ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, en dos (2) ejemplares iguales.

\_\_\_\_\_  
Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

\_\_\_\_\_  
Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

\_\_\_\_\_  
Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

\_\_\_\_\_  
Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

\_\_\_\_\_  
Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

\_\_\_\_\_  
Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

\_\_\_\_\_  
Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

\_\_\_\_\_  
Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:



---

Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

---

Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

---

Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

---

Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

---

Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

---

Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

---

Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

---

Firma:  
Nombre o razón social:  
CC/NIT:  
Representante Legal:  
C.C.:

**Gerente de Relación**

---

Nombre:  
CC:  
BANCO DE OCCIDENTE

**ANEXO 01**  
**ANEXO JURÍDICO**

Política documental para estudio de títulos crédito constructor:

El(los) deudor(es) se obliga(n) a entregar al Banco los siguientes documentos para el estudio de títulos

- 1.1 Certificado(s) de tradición y libertad del(los) inmueble(s) objeto de garantía, con fecha de expedición no mayor a 30 días.
- 1.2 Fotocopia completa de las escrituras públicas con sus respectivos anexos, resoluciones, sentencias, oficios y en general todos los títulos traslaticios 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).
- 1.3 Certificado de existencia y representación legal del titular del crédito y sociedades socias del titular, de las firmas deudoras/codeudoras, garantes y/o avalistas y demás que solicite el Banco, con fecha de expedición no mayor de 90 días de expedición
- 1.4 Copia del contrato de fiducia celebrado en relación con el proyecto con sus respectivos anexos, adicionales y/o modificaciones. Dicho contrato de fiducia deberá contener en términos generales los requisitos exigidos por el Banco de Occidente de manera que pueda quedar cubierto el pago oportuno del Crédito Constructor, dentro de los cuales se encuentran los siguientes:
  - Que en la jerarquía de prelación de pagos que se pacte dentro del contrato de fiducia, el Crédito Constructor otorgado por el Banco de Occidente esté dentro del orden de prelación de pagos como mínimo después de las comisiones fiduciarias, de manera que permita garantizar la prioridad de su pago oportuno.
  - Que durante la etapa de construcción del proyecto se encuentre pactada la imposibilidad o prohibición de realizarse por parte del Patrimonio Autónomo/Fiduciaria cualquier pago o giro al Fideicomitente que no esté relacionado con el desarrollo de la obra.
  - Que se encuentre pactado que el Patrimonio Autónomo/Fiduciaria solo podrá realizar cualquier giro o pago de utilidades en dinero o en especie al Fideicomitente, al Estructurador, al Constructor, al Gerente o Comercializador del proyecto, siempre y cuando se haya terminado la obra, se haya cancelado previamente y en su totalidad el Crédito Constructor otorgado por el Banco de Occidente o en su defecto, se cuente con autorización previa y expresa del Banco de Occidente para tal efecto y se haya cumplido con la escrituración y entrega respectiva a los compradores de las unidades individuales.
  - Que se encuentre pactado que, una vez terminada la obra el Patrimonio Autónomo/Fiduciaria solo podrá realizar cualquier giro o pago al Fideicomitente, al Estructurador, al Constructor, al Gerente o Comercializador del proyecto o a terceros, siempre y cuando se cuente para tal efecto con la autorización previa y expresa del Banco de Occidente, o en su defecto, se haya cancelado previamente y en su totalidad el Crédito Constructor.

Lo anterior, sin perjuicio de los demás requisitos adicionales que se exijan por el Banco sobre el particular.



Cualquier incumplimiento en los requisitos aquí establecidos y demás requisitos que se exijan por el Banco o actuaciones u omisiones que sobre el particular puedan adicionalmente poner en riesgo el pago oportuno del crédito constructor, será causal de aceleración del plazo de este.

1.5 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, de conformidad con las condiciones establecidas en la Aprobación de Crédito respectiva y hasta por el Cupo de Crédito Aprobado en la misma. En el evento de modificación(es) en las condiciones establecidas en la Aprobación de Crédito, incluidas, pero sin limitarse al monto, deudores, garantes, etc.; deberá presentar la respectiva acta del órgano social competente en la cual se autoricen las mismas de manera irrevocable y de conformidad con la Aprobación de Crédito y sus modificaciones, de ser el 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)**

**1.1 AMPAROS Y DEDUCIBLES:**

- 1.1.1 Básico todo riesgo en construcción con una cobertura del 100% del valor asegurado y deducible máximo de 10% del siniestro.
- 1.1.2 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.
- 1.1.3 Aneagación y/o Inundación con una cobertura del 100% del valor asegurado y deducible máximo de 10% del siniestro.
- 1.1.4 Amparo para gastos adicionales por horas extras, trabajo nocturno y trabajo en días feriados con deducible máximo del 10% del siniestro.
- 1.1.5 Terremoto, temblor y erupción volcánica, con deducible máximo del 2% del valor asegurable del proyecto al momento de presentarse el siniestro.
- 1.1.6 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.

**1.2 CONDICIONES ADICIONALES:**

- 1.2.1 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.
- 1.2.2 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.
- 1.2.3 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.
- 1.2.4 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:

1. 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.
2. Cuando no se permita el ingreso a la obra de los Peritos (internos o externos) del Banco de Occidente
3. 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.
4. Si se modifica y no se 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 y/o se vea afectada la fuente pago. Se considerarán unidades vendidas aquellas que hayan recaudado como mínimo la cuota de separación.
8. 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.
9. Cuando se utilice el crédito para fines distintos a la ejecución del proyecto.
10. Cuando el deudor(es), codeudor(es), garante(s) o avalista(s) 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, lo cual también será considerado como causal de aceleración del plazo del crédito constructor objeto del presente reglamento, siendo esto reconocido y aceptado por el(deudor), codeudor(es), garante(s), avalista(as) y demás deudores solidarios.
11. Cuando no se hubieren constituido o renovado el(los) seguro(s) y la(s) garantías
12. 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.
13. Cuando no se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y/o de solvencia del deudor, su(s) codeudor(es), garante(s).
14. 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.
15. Si el(los) deudor(es), codeudores, garantes o avalistas reforma(n) sus estatutos y no le informa al Banco dentro de los 10 días calendario siguientes a la autorización del órgano social respectivo. Para tal efecto deberá enviar al Banco el acta o extracto de acta respectivo.



16. Cuando el(los) deudor(es), codeudor(es), garante(s) o avalista(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.
17. 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.
18. Cuando el(los) deudor(es), su(s) codeudor(es), garante(s) o avalista(s) no suministren información requerida por el Banco o la suministren de manera errónea, inexacta, o incompleta.
19. Cuando el(los) inmuebles del proyecto o la(s) cuenta(s) bancaria(s) del deudor sean objeto de embargo o cualquier otra medida cautelar.
20. Si en forma conjunta o separada el(los) deudor(es), su(s) codeudor(es), garante(s) fueran perseguido(s) judicialmente por cualquier persona y en ejercicio de cualquier acción.
21. Por la iniciación de trámite Concursal o liquidatorio de cualquier naturaleza, ya fuera del deudor principal o de cualquiera de los deudores.
22. Por ser vinculado el deudor, su(s) codeudor(es), garante(s) o avalista(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.
23. 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 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.
24. En caso de que el Banco de Occidente no cuente con disponibilidad de recursos.
25. Por no encontrarse vigente las licencias requeridas para la ejecución del proyecto
26. Por incumplimiento de cualquiera de los covenants solicitados en el acta de aprobación de la operación.
27. Por ocurrencia de cualquier siniestro que pueda afectar el desarrollo del proyecto o que pudiera afectar el riesgo reputacional del Banco.
28. Cuando el(los) deudor(es), su(s) codeudor(es), garante(s) o avalista(s), hayan modificado el destinatario o la orden o el monto de giro de los recursos comprometidos en las cartas de compromiso emitidas por las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del Banco de Occidente y sobre las cuales éste último autorizó la previa liberación parcial de la hipoteca de mayor extensión sobre la respectiva unidad, sin que haya mediado autorización expresa y previa del Banco de Occidente para tal efecto. Cualquier cambio o modificación frente a las condiciones contenidas en la carta de compromiso emitida por dichas entidades, deberá ser previa y expresamente autorizada por el Banco de Occidente, so pena de que el incumplimiento en tal sentido por parte del constructor/deudor sea considerado como causal de aceleración del plazo del Crédito Constructor.
29. Por el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el ANEXO 4 que hace parte integral del presente documento.
30. Por las demás condiciones contenidas en el Acta de Aprobación del Cupo del Crédito Constructor, pagaré y demás documentos soporte del Crédito Constructor.

**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 al momento de remitirla al Banco con la escritura para liberación, 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 * Compromiso de girar los recursos respectivos del desembolso aprobado por dicha entidad, a favor del Banco de Occidente. * Firmada por el Representante Legal y/o apoderado de la entidad financiera. (Adjuntar documentos soporte)  Cualquier modificación a la carta de compromiso deberá ser previa y expresamente autorizado por el	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 constitución en debida forma de la póliza todo riesgo daños materiales impedirá la liberación

		Banco de Occidente. En consecuencia, no se podrá modificar unilateralmente cualquier condición de las cartas de compromiso emitidas a favor del Banco.				
--	--	--	--	--	--	--

**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 o deudor actuando directamente o por conducto de su representante legal y/o apoderado especial, según sea el caso deberá manifestar al BANCO DE OCCIDENTE que renuncia al saldo pendiente por desembolsar, (Se adjunta tabla modelo de liquidación). <b>Nota 1:</b> La prorrata será liquidada únicamente sobre las unidades vendidas que hayan recaudado mínimo el valor de la cuota de separación. <b>Nota 2:</b> Dicha prorrata será dinámica en la medida que se presenten nuevas ventas o desistimientos de las ventas anteriores.
3	Todas las unidades resultantes del proyecto deberán cancelar el valor de la prorrata comercial para la cancelación parcial de la hipoteca mayor extensión, con excepción de las unidades canjeables por área y/o servicios o que sean parte de las utilidades del(los) deudor(es), garante(s) o avalista(s), del Fideicomitente, del Estructurador, del Constructor, del Gerente o Comercializador o socios del proyecto, frente a las cuales deberán cancelarse el valor correspondiente a su precio total de venta si el valor de la prorrata comercial es inferior a dicho precio, y en consecuencia, el precio total de venta abonarse al crédito constructor, unidades que en todo caso serán las últimas en liberarse parcialmente de la hipoteca de mayor extensión, a menos que el Banco de Occidente autorice previa y expresamente liberarla.
4	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 constructor mediante correo electrónico de la persona asignada para el proceso de subrogaciones.

**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.
<b>III. PROCESO DE CANCELACION DE LA PRORRATA</b>	
1	En el evento en que el valor cancelado por concepto de prorrata comercial de una unidad sea superior al establecido en la liquidación, la diferencia será abonada a capital y se reliquidará el valor de la prorrata comercial
2	Se debe tener en cuenta que al realizarse un pago éste será aplicado primero a cargos fijos, intereses moratorios, intereses corrientes y capital, si los mismos son exigibles a la fecha en la cual se realiza. El valor no abonado a capital no se podrá tener en cuenta como abono a la prorrata comercial.
3	Cuando se efectúe consignación directa por parte del cliente se deberá indicar al cajero que se realizará pago de prorrata. Realizada la consignación deberá remitir copia del comprobante de pago al gestor de servicio informando las unidades cuyo valor de prorrata comercial se está cancelando dentro de los 5 días hábiles siguientes. En caso de no informarse el detalle de las unidades, el valor de la prorrata comercial que se tendrá en cuenta será la vigente al momento en el que se suministre la información.
4	Los cheques expedidos por las entidades financieras que emitieron carta de compromiso deberán tener como único beneficiario a Banco de Occidente y con restricción de páguese únicamente al primer beneficiario. 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	Cuando se presenten cartas de compromisos expedidas por otra entidad financiera, se deberá informar el dato de contacto del emisor de dicha carta que suministre información relacionada con el cumplimiento de ésta.
6	Si la forma de pago es una carta de compromiso el pago de la prorrata deberá realizarse dentro de los 45 días hábiles siguientes, contados a partir de la firma de la escritura por parte del BANCO DE OCCIDENTE. Transcurrido este plazo si la entidad no ha realizado el abono, el valor deberá se cancelado por el constructor/deudor. Igualmente, en el caso en que el valor de la carta de compromiso no cubra el 100% del valor de la prorrata comercial, el constructor deberá cancelar la diferencia previo a la liberación parcial de la garantía
<b>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)</b>	
1.	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. <b>Nota:</b> Antes de la expedición del certificado de garantía se suscribirá con la FIDUCIARIA el acuerdo operativo.
<b>V. COBERTURA DE GARANTIA Y FUENTE DE PAGO</b>	
1	<b>Cobertura de la garantía:</b> 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, más el valor de los recursos pendientes por desembolsar. 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, más lo pendiente por desembolsar.

<b>2</b>	<b>Cobertura de la fuente de pago:</b> Durante todo el proceso de subrogación el valor de los recursos pendientes por ingresar a la fiduciaria de las unidades tenidas en cuenta en la liquidación de prorratas debe ser igual o superior al 100% del valor de la deuda, más el valor de los recursos pendientes por desembolsar, conforme la certificación fiduciaria. En el evento de ser inferior al 100%, el constructor deberá abonar a la obligación el valor correspondiente para restablecer la fuente de pago al 100%
----------	--

**VI. CAUSALES DE SUSPENSIÓN DEL PROCESO DE LIBERACIÓN PARCIAL DE LA GARANTÍA**

<b>1.</b>	El incumplimiento de las coberturas mencionadas en el numeral V – COBERTURA DE GARANTIA Y FUENTE DE PAGO antes indicado y/o el no abono de los recursos para el restablecimiento de la fuente de pago.
<b>2.</b>	El vencimiento de la póliza de seguro TRC (vigente durante el proceso de construcción) y TRDM (Vigente hasta la cancelación del saldo total de la obligación)
<b>3.</b>	El vencimiento de las cartas de compromiso.
<b>4.</b>	El vencimiento de la certificación de ventas
<b>5.</b>	El no pago oportuno de los intereses.
<b>6</b>	El no cumplimiento de la prelación de pagos establecida en el contrato de fiducia, o en general el incumplimiento de los requisitos exigidos por el Banco de Occidente frente al Contrato de Fiducia, especialmente pero sin limitarse, a los que se hacen referencia en el Anexo 01 – Anexo Jurídico del Reglamento de Crédito Constructor.

**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).

<b>Concepto</b>	<b>Comisión</b>	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>
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.