

# Lista de Documentos: Crédito Constructor

## ANÁLISIS TÉCNICO

- 1. Formulario de vinculación proyecto**

Formulario totalmente diligenciado, tener en cuenta que el valor de la solicitud debe venir discriminado (Impreso Original con Firma y Huella).
- 2. Memoria Descriptiva Proyecto**

Descripción del proyecto a desarrollar con todas sus etapas y en especial la etapa a financiar, resaltando temas como localización, cantidades de unidades a vender, parqueaderos y depósitos, dotaciones comunales y demás elementos que se consideren importantes.
- 3. Listado general de inmuebles**

Listado general de inmuebles en Excel (unidades habitacionales, parqueaderos y depósitos) con área vendible, valor comercial, valor cuota inicial, valor recaudado y datos de compradores en preventa (nombre, cédula, teléfono y correo).
- 4. Memoria de especificaciones**

Memoria de especificaciones de construcción y acabados: Descripción del tipo de cimentación, estructura, cubierta, fachada y materiales de acabados a entregar en áreas privadas y comunales.
- 5. Presupuesto**

Presupuesto de construcción por capítulos y subcapítulos (Excel): Costos directos e indirectos de las obras de urbanismo y construcción, donde se evidencien costo unitario y cantidades de cada ítem. Estos deben coincidir con los mostrados en el flujo de caja.
- 6. Programación de Obra**

Programación de obra por capítulos del presupuesto: Programa de ejecución de obra a financiar donde se observe el nivel esperado de avance mensual de obra, e indique fechas de inicio y finalización de actividades. Estas fechas deben coincidir con las mostradas en el flujo de caja.
- 7. Flujo de Caja**

Flujo de caja del proyecto por capítulos (Excel): Programa de inversión de obra donde se discrimine mes a mes los ingresos (flujos por conceptos de ventas, préstamos y aportes socios) y los egresos (flujo por concepto de pago de lote, costos directos, indirectos y financieros).
- 8. Conclusiones Prefactibilidad**

Conclusiones de los Estudios de prefactibilidad y/o factibilidad del proyecto (Excel).
- 9. Planos**

Planos arquitectónicos, urbanísticos y estructurales del proyecto en imagen o en PDF: Planos a escala 1:50 de (plantas sótanos, planta tipo, plantas superiores, fachadas y cortes en este último caso mínimo dos), urbanísticos y localización con cuadro de áreas (zonas de ocupación, cesión y dotaciones comunales) y los estructurales completos, a escala 1:200.



## 10. Plantas Amobladas

Plantas amobladas de inmuebles, tipo e imágenes del proyecto. (PDF, PowerPoint): Plantas inmuebles tipo amobladas en tamaño carta y renders externos e internos del proyecto.

## 11. Estudio Suelos

Copia del informe contratado por la constructora del estudio de suelos de los predios en los cuales se desarrollará el proyecto objeto de la financiación, firmado por el ingeniero de suelos.

## 12. Licencia

Licencia de urbanismo y/o construcción y cualquier otro permiso requerido para el proyecto, si aún no cuentan con la licencia remitir copia del radicado en trámite.

## 13. Hoja de vida Constructor

Hoja de vida de la Empresa Constructora y/o Promotora, incluyendo proyectos ejecutados y en ejecución.

## 14. Hoja de vida del Interventor o Supervisor Técnico

Hoja de vida, debe incluir trayectoria. Tener en cuenta que el interventor seleccionado debe tener la experiencia en proyectos similares al que se va a financiar. Adjuntar los siguientes documentos  
Copia de la cédula, tarjeta profesional y certificación de no vinculación familiar, comercial y laboral con el constructor, solicitante, ni ninguna de las empresas firmantes.

## 15. Estudio de Mercado

## 16. Certificado de Tradición

Certificados de tradición y libertad matriz de todos los lotes donde se desarrollará el proyecto objeto del estudio no mayores a 30 días.

## 17. Fotos Lote

Fotos del estado del Lote o del proyecto a la fecha de solicitud.

## 18. Copia del contrato de fiducia

Copia del contrato de fiducia (para Crédito Lote solo se pide en caso de contar con Fiducia de Parqueo).

## 19. Certificación de Ventas

Certificación de la Fiduciaria sobre ventas y/o arriendos a la fecha con vigencia no mayor a 30 días que contemple mínimo la siguiente información: # Encargo, nomenclatura de la unidad, nombre del comprador, valor total del encargo, valor total del recaudo a la fecha y estado actual de la obligación (si está al día o en mora).

## 20. Soporte de radicación del proyecto ante la Superfinanciera.

(Administración y Pagos)

## 21. Formulario vinculación del Fideicomiso

Formulario vinculación el cuál debe ser diligenciado y firmado por la Fiduciaria con los datos del Fideicomiso. (Adjunto FTO-SER-105 – Persona Jurídica) El No. del PA se genera a partir del soporte de radicación del negocio ante la Superfinanciera, En caso de tener dudas en este punto, antes de diligenciarlo me comparten el soporte de radicación y con gusto les indico el número y nombre que debe quedar en el formulario.

## 22. Sanción por desistimiento

Confirmar cuál es la sanción aplicada al comprador o beneficiario de área en caso de desistimiento del negocio antes de su terminación y escrituración, y cuál es el porcentaje de sanción o arras aplicables sobre el negocio. Adjuntar modelo de vinculación o promesa.

## 23. Proyectos líneas verdes

En proyectos de líneas verdes, se deberá adjuntar el certificado de radiación o precertificación emitido por el ente certificador

## ANÁLISIS DE CRÉDITO

### PERSONA JURIDICA – SOCIOS Y CODEUDORES

1. Formulario de vinculación persona jurídica completamente diligenciado, con firma, cedula y huella del representante legal (adjunto).
2. Certificado de Existencia y Representación legal de la empresa con fecha de expedición no mayor a 30 días.
3. Certificación de composición accionaria mencionando: nombre del socio, identificación y porcentaje de participación con una vigencia no mayor a 30 días.
4. Rut.
5. Declaración de renta de los dos últimos años gravables de la sociedad y socios.
6. Estados Financieros de la sociedad de los dos últimos años fiscales, con sus respectivas notas en normas NIIF, firmadas por contador y revisor fiscal.
7. Estados Financieros a corte parcial del año en curso, con sus respectivas notas en norma NIIF, firmado por contador y revisor fiscal. Los Estados Financieros Parciales deben tener en cuenta los siguientes parámetros:

Fecha de Solicitud	Corte Parcial Requerido
Abril - Mayo	Diciembre
Junio - Agosto	Marzo
Septiembre - Noviembre	Junio
Diciembre - Marzo	Septiembre

8. Copia de la cedula del representante legal.
9. Cartas aclaratorias, certificación de Pagos al día y/o paz y salvo, en caso de ser necesario para aclarar calificaciones negativas o reportes de mora anexarlos.
10. Diligenciar el adjunto “Listado de Proyectos” con la relación de proyectos ejecutados, en ejecución y por ejecutar. Esto teniendo en cuenta el objeto social registrado en cámara de comercio relacionado con construcción.
11. Copia de la cedula del contador y/o revisor fiscal.

## PERSONA NATURAL – SOCIOS Y CODEUDORES

1. Formulario de vinculación persona natural completamente diligenciado, con firma, cedula y huella del cliente (adjunto).
2. Fotocopia de la cedula.
3. Declaración de renta de los dos últimos años gravables.
4. Anexos a las declaraciones de renta de los dos últimos años.
5. Si de acuerdo con declaración de renta está obligado a llevar contabilidad, debe remitir Estados financieros de los dos últimos años y a corte parcial del año en curso, con sus respectivas notas en norma NIIF, firmados por contador y revisor fiscal, tener en cuenta los siguientes parámetros:

Fecha de Solicitud	Corte Parcial Requerido
Abril - Mayo	Diciembre
Junio - Agosto	Marzo
Septiembre - Noviembre	Junio
Diciembre - Marzo	Septiembre

6. Cartas aclaratorias, certificación de Pagos al día y/o paz y salvo, en caso de ser necesario para aclarar calificaciones negativas o reportes de mora anexarlos.