

Bogotá D.C., Marzo 18 de 2016

928338

Doctor

**JUAN MANUEL TORRES**

Gerente

Credicorp Capital Fiduciaria S.A FAI Obras De Andalucía

Carrera 43 A # 1 Sur - 100 Piso 2

Medellín

Asunto: Aprobación Crédito Constructor

Estimado Doctor Torres:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda aprobó el crédito constructor relacionado a continuación:

**Constructor profesional / Crédito nuevo**

No. Crédito:	7503036004649787
Nombre solicitante:	Credicorp Capital Fiduciaria S.A FAI Obras De Andalucía
Valor aprobado:	\$13.900.000.000
Rango:	VIS
Ubicación del proyecto:	Calle 127 B Sur Carrera 42 Caldas Antioquia Barrio Andalucía
Nombre del proyecto:	Andalucía Etapa 1, Torre 3 y 5
Descripción:	Agrupacion Multifamiliar cerrada conformada por 2 torres de 14 pisos (3 y 5), para 222 apartamentos, 2 ascensores, torre de independiente de parqueaderos de 5 pisos, 106 cupos de parqueaderos privados, 48 parqueaderos de visitantes, 20 parqueaderos para motos, porteria, zona social
Área lote:	4.303 m <sup>2</sup>
Total m <sup>2</sup> a construir:	19.004 m <sup>2</sup>
Costo lote:	\$1.334.000.000
Costo de construcción:	\$19.667.000.000
Valor comercial:	\$21.921.300.000
Plazo de construcción:	27 meses
Plazo de ventas:	6 meses
Plazo del crédito:	33 meses desde el primer desembolso
Tasa de interés:	La pactada al momento de cada uno de los desembolsos del crédito constructor
Garantía:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 10.510.24 mts <sup>2</sup> de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito

Asunto: Aprobación crédito constructor

2

Pagaré: Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Representante Legal de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. FCI Obrasde Anadulcía, Obrasde SAS, Lucas Atehortua Castillo, Andres Perez Linaza y Juan Luis Trujillo Tirado

**Términos y Condiciones de la aprobación:**

- El rango VIS es definido por la sociedad solicitante en los términos establecidos en el parágrafo 1 del artículo 7 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2.009 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- La financiación para la venta de las unidades de vivienda (subrogación) será del 70%, el plazo de 15 años y las cuotas de acuerdo con lo establecido por el Banco.
- La tasa de interés para los créditos individuales será la vigente a la fecha de liquidación.
- Los créditos individuales sin cupo de subrogación serán financiados en su totalidad como créditos directos.
- La liquidación del crédito individual que se apruebe a cada comprador está condicionada a lo previsto en sus cartas de aprobación y a que, tanto el inmueble como las zonas comunes, el equipamiento comunal y el urbanismo estén totalmente terminados y con la debida certificación del perito asignado por Davivienda, y que su cuota inicial haya sido cancelada.
- Se debe constituir un patrimonio autónomo el cual será el titular del crédito constructor, debe estar autorizado para hipotecar el lote y garantizar las obligaciones de los fideicomitentes adquiridas con el Banco Davivienda para el desarrollar el proyecto Andalucía Etapa 1, Torre 3 y 5.
- Los recursos de las ventas y del crédito constructor que ingresen al patrimonio autónomo deben ser destinados en primera instancia a la construcción del proyecto objeto de esta aprobación y luego a la atención del crédito otorgado para la financiación del mismo.
- El contrato de fiducia debe ser revisado previamente por el Banco y aprobado a satisfacción antes del primer desembolso del crédito constructor.
- El contrato de fiducia debe ser irrevocable y tener una duración mayor a la vigencia del crédito.

Asunto: Aprobación crédito constructor

3

- Cualquier modificación al contrato de fiducia debe ser aprobado previamente por el Banco Davivienda.

- Cualquier modificación al contrato de fiducia debe ser aprobado previamente por el Banco Davivienda.

- El primer desembolso está condicionado a:

- Que Credicorp Capital Fiduciaria S.A FAI Obrasde Andalucía., entregue la licencia de construcción aprobada del proyecto, expedida por oficina de Planeación Distrital o por el Curador Urbano correspondiente.
- Que el proyecto **Andalucía Etapa 1, Torre 3 y 5**, presente ventas de 133 apartamentos con promesas de compraventa o encargos fiduciarios firmados.
- Que el proyecto **Andalucía Etapa 1, Torre 3 y 5**, tenga una inversión en obra de \$2.500.000.000 verificada y contenida en un informe por el perito asignado.
- Que el crédito No.07503036004145828 del proyecto Obra Quince a nombre de Fidubancolombia Fideicomiso P.A. Quince, este cancelado
- Qué se constituya y se presente a favor de Davivienda la hipoteca en primer grado con su correspondiente certificado de tradición y libertad, donde conste que se registró la hipoteca.
- Qué el pagare se haya firmado según lo aprobado por Davivienda.

Todos los desembolsos del Crédito aprobado están sujetos a:

- Qué haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación, tales como tasa, plazo, etc.
- Qué se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la Tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales, obligaciones adquiridas en el sector financiero, que a juicio de Davivienda afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Qué en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de

instrucciones, reglamento de crédito constructor, Garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc...) fuentes de pago y garantías.

Asunto: Aprobación crédito constructor

4

- Qué por parte del solicitante se asuman todos los costos, gastos, tributos, etc... que se generen.
- Qué no se presente fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que a juicio de Davivienda pueda afectar o afecte el proyecto, crédito, sus desembolsos y pagos.
- Qué los deudores, avalistas y/o garantes, sus administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas, tales como, lista Clinton, OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble objeto del proyecto no tenga vicios en la titulación, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos y financiación de terrorismo; y
- Qué se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.

- La vigencia de la presente carta de aprobación tendrá un plazo de 90 días calendario contados a partir de la fecha. En caso de vencimiento del citado plazo sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados, Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado.

En caso de necesitar información adicional o asesoría personalizada, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Medellín teléfono 3300000 extensión 45000. Queremos agradecer la confianza depositada en nuestra organización, la cual está trabajando por el bienestar de su empresa.

**¡Recuerde Que Aquí Lo Tiene Todo!**

Cordialmente,



**JUAN R HERNANDEZ RAMIREZ**

SubGerente de Financiamiento

Copia: Crédito No. 7503036004649787



**RICARDO PEREZ GOMEZ**

Director de Crédito Constructor